

Přílohy:

1. Podrobný demonstrativní výčet znaků Podezřelých obchodů, které se mohou vyskytovat při činnosti Soccer Reality;
2. Hodnocení rizik Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu pro typy poskytovaných Obchodů;
3. Vzor OPO;
4. Základní seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti;
5. Základní seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí financování terorismu

Příloha č. 1

Podrobný demonstrativní výčet znaků Podezřelých obchodů, které se mohou vyskytovat při činnosti Soccer Reality

1. Scénáře možných Podezřelých obchodů:

- a) převáděná nemovitost má být nabyta za nápadně vyšší nebo nižší cenu oproti skutečné hodnotě věci;
- b) převodcem je prodej realizován v blízkém časovém sledu od nabytí;
- c) Klient klade nestandardní požadavky na průběh transakce (způsob skládání finančních prostředků apod.);
- d) jde o rizikový typ Klienta, kde je potřeba zvýšené pozornosti – např. právnické osoby se zakrytou vlastnickou strukturou;
- e) Klient financuje nákup nemovitosti z vlastních zdrojů, je nezaměstnaný nebo pobírá minimální/zaručenou mzdu a není schopen doložit jiný způsob nabytí finančních prostředků (dar, dědictví, zápůjčka).

! Tento výčet možných Podezřelých obchodů slouží pouze jako příklad, protože neexistuje přesná definice Podezřelého obchodu.

2. Demonstrativní výčet Podezřelých obchodů podle AML zákona:

- a) Klient provádí výběry nebo převody na jiné účty bezprostředně po hotovostních vkladech;
- b) během jednoho dne nebo ve dnech bezprostředně následujících uskuteční Klient nápadně více peněžních operací, než je pro jeho činnost obvyklé;
- c) počet účtů zřizovaných Klientem je ve zjevném nepoměru k předmětu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům;
- d) Klient provádí převody Majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné Obchody;
- e) prostředky, s nimiž Klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům;
- f) účet je využíván v rozporu s účelem, pro který byl zřízen;
- g) Klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti Skutečného majitele;
- h) Klientem nebo Skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti Legalizaci výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu;
- i) Soccer Reality má pochybnosti o pravdivosti získaných identifikačních údajů o Klientovi;
- j) Klient vystupuje, jako by jednal za někoho nebo pro někoho jiného, je doprovázen nebo sledován další osobou nebo osobami, které zřejmě chtějí zůstat v anonymitě;
- k) identifikační doklady mají pochybný vzhled;

- l) Klient se chová nervózně, odmítá identifikaci nebo jí podstupuje jen neochotně, případně uvádí nepravdivé údaje ke své identifikaci nebo kontrole (např. k původu peněz nebo oboru podnikání);
- m) je známa kriminální minulost Klienta nebo styky či vazby na osoby napojené na kriminální skupiny nebo přímo páchající trestnou činnost;
- n) Klient požaduje transakce neobvyklé nebo provedené neobvyklým způsobem, chvátá na uskutečnění transakce víc, než je u podobných transakcí obvyklé;
- o) Klient vědomě provádí ztrátové obchody nebo obchody s nepřiměřenou výší smluvní pokuty;
- p) transakce jsou prováděny velkým množstvím platidel nižší hodnoty, případně neobvyklým přenášením vyššího objemu hotovosti (např. igelitové sáčky, kapsy oděvu apod.);
- q) transakce jsou směřovány do nebo z oblastí, kde Klient obvykle nemá nebo nelze předpokládat, že by měl obchodní zájmy;
- r) transakce jsou prováděny ve výši těsně pod hranicí povinné identifikace nebo kontroly Klient.

! O Podezřelý půjde vždy, pokud:

- a) Klientem, osobou ve vlastnické nebo řídící struktuře klienta nebo Skutečným majitelem Klienta nebo osobou jednající za Klienta nebo osobou, která se jinak podílí na obchodu a je Soccer Reality známa je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- b) předmětem Obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž Česká republika uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- c) Klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

Příloha č. 2

Hodnocení rizik Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu pro typy poskytovaných Obchodů

Typ Obchodu:	Soccer Reality poskytuje jeden typ Obchodu, a to zprostředkování prodeje, nákupu, nájmu nemovitostí.
Typ Klienta:	Fyzická osoba a nebo právnická osoba oprávněna nakládat se svým majetkem.

Rizika jsou hodnocena ve čtyřech hlavních kategoriích dle § 21a odst. 2 AML zákona:

- typ klienta,
- účel,
- pravidelnost a délku trvání obchodního vztahu nebo obchodu mimo obchodní vztah,
- typ produktu,
- hodnotu a způsob uskutečnění obchodu a
- rizikovost zemí nebo zeměpisných oblastí, k nimž se obchody vztahují.

Rizika spojená s typem klienta

Typ klienta	Riziko ML	Riziko FT	Opatření
Fyzická osoba – občan ČR	Nízké	Nízké	Standardní identifikace, obvyklý obchodní vztah
Právnická osoba – česká	Střední	Nízké	Povinnost zjistit skutečného majitele, kontrola struktury vlastnictví
Zahraniční klient z EU	Střední	Nízké	Potřeba důkladného ověření identity a původu prostředků
Klient z rizikové nebo neregulované země	Vysoké	Vysoké	Zesílená identifikace a kontrola, nutnost oznámení FAÚ při podezření
Politicky exponovaná osoba (PEP)	Vysoké	Vysoké	Povinnost zesílené kontroly, riziko korupce a legalizace majetku nejasného původu

Rizika spojená s typem transakce (produktu/služby)

Typ transakce	Riziko ML	Riziko FT	Opatření
Prodej/koupě nemovitosti v ČR	Nízké	Nízké	Běžná služba s transparentním procesem
Platba prostřednictvím banky v ČR	Nízké	Nízké	Možnost sledování finančního toku
Platba v hotovosti nad 10 000 EUR	Vysoké	Střední	Vysoké riziko legalizace, povinnost oznámení FAÚ, doporučeno odmítnout transakci
Transakce přes offshorové společnosti	Vysoké	Vysoké	Zesílená kontrola, zjištění skutečného majitele, důkladné posouzení účelu
Řetězové nebo opakované převody	Vysoké	Vysoké	Analýza souvislostí, prověření účelu, zvýšená obezřetnost

Rizika spojená s geografickým faktorem

Původ klienta / země financování	Riziko ML	Riziko FT	Opatření
Česká republika, EU, EHP	Nízké	Nízké	Standardní AML režimy, možnost ověření dokumentů
Třetí země s nedostatečným dohledem	Vysoké	Vysoké	Zesílená identifikace, povinné zjištění skutečného majitele, nutnost přezkoumání transakce
Sankcionované nebo embargované státy	Vysoké	Vysoké	Povinnost oznámení FAÚ, kontrola sankčních seznamů, zákaz obchodního vztahu

Rizika spojená s distribučním kanálem

Forma komunikace / obchodu	Riziko ML	Riziko FT	Opatření
Osobní jednání	Nízké	Nízké	Možnost fyzického ověření identity a podpisu
Online kontakt nebo videohovor	Střední	Střední	Nutnost dodatečného ověření dokladů, uchování záznamu
Zprostředkování přes zmocněnce	Střední	Střední	Ověření plné moci, identifikace obou stran, kontrola vztahu mezi nimi

Celkové rizikové profily

Situace	Riziková úroveň
Běžný klient z ČR nebo EU, platba z bankovního účtu	Nízká až střední
Klient z rizikové země, hotovostní platba, právnická osoba	Vysoká
Transakce přes offshorovou firmu bez jasného účelu	Vysoká

Opatření ke zmírnění rizik

Realitní zprostředkovatel přijímá následující opatření v souladu s AML zákonem:

- **Identifikace a kontrola klienta (§ 8 AML)**
- **Zjištění skutečného majitele (§ 9 AML)**
- **Zesílená kontrola u vysoce rizikových klientů (§ 11 AML)**
- **Odmítnutí obchodu při neakceptovatelném riziku (§ 15 AML)**
- **Oznámení podezřelého obchodu FAÚ (§ 18 AML)**
- **Zavedení a pravidelná aktualizace vnitřního AML systému (§ 21 AML)**
- **Pravidelné školení zaměstnanců a vedení evidence rizikových faktorů**

Závěr

Hodnocení rizik ukazuje, že realitní zprostředkovatel se v běžných situacích pohybuje ve **středním rizikovém pásmu**, avšak musí být schopen identifikovat a řídit případy s **vysokým rizikem**, zejména u zahraničních klientů, složitých struktur, právnických osob z daňových rájů a hotovostních transakcí.

Příloha č. 3

Online formulář oznámení podezřelého obchodu Dostupný zde:

<https://formulare.fau.gov.cz/fas/FormService/filler.open?DocID=621400626>

Formulář oznámení podezřelého obchodu

OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU

podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „AML zákon“)

Oznámení č. [IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO OZNÁMENÍ] / [ROK]

I. Identifikační údaje oznamovatele podezřelého obchodu:	
Firma	Soccer Reality s.r.o.
Sídlo	Praha 9, Paculova 1114/10, PSČ 19800
IČO	28183762
Zápis v obchodním rejstříku	Sp. zn. C 131285 vedená u Městského soudu v Praze
Předmět podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku	• Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor • Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (Zprostředkování obchodu a služeb; Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí)
Typ povinné osoby s odkazem na příslušné ustanovení § 2 AML zákona	§ 2 odst. 1. písm. d) AML zákona – osoba oprávněná k obchodování s nemovitostmi nebo ke zprostředkování obchodu s nimi
II. Identifikační údaje účastníka/ů obchodu, kterého/ých se oznámení týká ¹	
Typ účastníka²	☐ Fyzická osoba ☐ Fyzická osoba – podnikatel ☐ Právnícká osoba
Všechna jména a příjmení / Firma (ve sporných případech rozlišit jméno a příjmení; u Fyzické osoby – podnikatele se uveď jak jméno a příjmení, tak firma)	
Rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození) / IČO	

¹ Požadované identifikační údaje se uvedou v rozsahu, v jakém je má oznamovatel k dispozici; není třeba je podrobně rozepisovat, pokud jsou doloženy v příloze oznámení kopií té části příslušného dokladu (např. výpisu z obchodního rejstříku nebo obdobného registru nebo průkazu totožnosti), která tyto údaje obsahuje.

² Označí se příslušná varianta:

Místo narození (pouze u Fyzické osoby a Fyzické osoby – podnikatele)	
Pohlaví (pouze u Fyzické osoby a Fyzické osoby – podnikatele)	
Bydliště (trvalý nebo jiný pobyt) / Místo podnikání nebo sídlo	
Průkaz totožnosti (pouze u Fyzické osoby a Fyzické osoby – podnikatele)	Druh: Číslo: Stát, popř. orgán, který průkaz totožnosti vydal: Doba platnosti:
Státní občanství (pouze u Fyzické osoby a Fyzické osoby – podnikatele)	
Předmět podnikání dle živnostenského oprávnění nebo dle zápisu v obchodním rejstříku (pouze u Fyzické osoby – podnikatele a Právnícké osoby)	
Identifikační údaje osoby, která je statutárním orgánem právnické osoby zúčastněné na oznamovaném obchodu nebo jeho členem nebo skutečným majitelem / Zástupce osoby, která je účastníkem oznamovaného obchodu:	
Všechna jména a příjmení	
Rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	
Místo narození	
Pohlaví	
Bydliště (trvalý nebo jiný pobyt)	
Státní občanství	
Průkaz totožnosti	Druh: Číslo: Stát, popř. orgán, který průkaz totožnosti vydal: Doba platnosti:
III. Popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu:³	
Důvod transakce, který účastník obchodu uvádí	

³ Požadované údaje se uvedou v rozsahu, v jakém je má oznamovatel k dispozici, resp. v jakém jsou relevantní pro oznamovaný podezřelý obchod.

Popis použité hotovosti či jiných platebních prostředků a další okolnosti hotovostní platby (včetně částky a měny)	
Časové údaje obchodu (datum a čas / časové rozmezí oznamovaného obchodu)	
Číslo účtů, které s oznamovaným podezřelým obchodem souvisí nebo mají souviset, včetně identifikace jejich majitelů a disponentů	
Čím je obchod podezřelý	
Zjištěná telefonní a faxová čísla	
Popis chování účastníka obchodu, případně jeho společníků	
Další informace, které by mohly mít informační význam k zúčastněným osobám či oznamovanému obchodu a další informace, které by mohly s podezřelým obchodem souviset a být významné pro jeho posouzení z hlediska opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu	
IV. Informace o provedení či odložení obchodu⁴:	
☐ Obchod byl proveden	Datum: Čas:
☐ Obchod byl odložen (§ 20 AML zákona)	Důvod:
☐ Obchod nebyl proveden (§ 15 AML zákona)	Důvod:
V. Informace, pokud se oznámení týká majetku, na který se vztahuje mezinárodní sankce vyhlášená za účelem udržení nebo obnovení mezinárodního míru a bezpečnosti, ochrany základních lidských práv nebo boje proti terorismu:	
Týká se oznámení majetku, na který se vztahuje mezinárodní sankce?	☐ ANO ☐ NE
Stručný popis majetku⁵	

⁴ Označí se příslušná varianta.

⁵ Vyplní se pouze v případě, že je u položky Týká se oznámení majetku, na který se vztahuje mezinárodní sankce? uvedeno ANO.

Údaje o umístění majetku⁶	
Údaje o vlastníkoví majetku⁷	
Hrozí bezprostřední nebezpečí poškození, znehodnocení nebo užití tohoto majetku v rozporu se zákonem?	☐ ANO ☐ NE
VI. Podací informace:	
Datum oznámení	
Čas oznámení	
Místo oznámení	
Podpis osoby plnící oznamovací povinnost	

* * *

[SAMOSTATNÝ LIST]

Kontaktní osoba (osoba podávající oznámení podezřelého obchodu):	
Vztahuje se k oznámení	[IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO OZNÁMENÍ] / [ROK]
Jméno a příjmení	
Pracovní zařazení	
Telefon	
E-mail	

⁶ Vyplní se pouze v případě, že je u položky Týká se oznámení majetku, na který se vztahuje mezinárodní sankce? uvedeno ANO.

⁷ Vyplní se pouze v případě, že je u položky Týká se oznámení majetku, na který se vztahuje mezinárodní sankce? uvedeno ANO.

Příloha č. 4 a Příloha 5

ZÁKLADNÍ SEZNAM RIZIKOVÝCH TERITORIÍ

Z HLEDISKA NEBEZPEČÍ LEGALIZACE VÝNOSŮ Z TRESTNÉ ČINNOSTI

- původní znění, které zde pro vyloučení pochyb ponecháváme

Stát		Mezinárodní kód
Andorra	ANDORRA	AD
Anguilla	ANGUILLA	AI
Antigua a Barbuda	ANTIGUA AND BARBUDA	AG
Aruba	ARUBA	AW
Bahamské společenství	BAHAMAS	BS
Belize	BELIZE	BZ
Bolívie	BOLIVIA	BOL
Britské Panenské ostrovy	VIRGIN ISLANDS, BRITISH	VG
Cookovy ostrovy	COOK ISLANDS	CK
Dominikánská republika	DOMINICAN REPUBLIC	DOM
Ekvádor	ECUADOR	EC
Gruzie	GEORGIA	GE
Haiti	HAITI	RH
Kajmanské ostrovy (brit.)	CAYMAN ISLANDS	KY
Kolumbie	COLUMBIA	CO
Kostarika	COSTA RICA	CR
Kyperská republika	CYPRUS	CY
Lichtenštejnské knížectví	LIECHTENSTEIN	LI
Marshallské ostrovy	MARSHALL ISLANDS	MH
Mauricijská republika	MAURITIUS	MU
Monacké knížectví	MONACO	MC
Myanmar (dříve Barma)	MYANMAR (dříve BARMA)	MM
Nauruská republika	NAURU	NR
Nigérie	NIGERIA	RN
Niue	NIUE	NU
Nizozemské Antily	NETHERLANDS ANTILLES	AN
Ostrovy Turks a Caicos (brit.)	TURKS AND CAICOS ISLAND	TC
Panamská republika	PANAMA	PA
Peru	PERU	PE
Ruská federace	RUSSIAN FEDERATION	RU
Samoa	SAMOA	WS
Seychelská republika	SEYCHELLES	SC
Svatá Lucie	SAINT LUCIA	SL
Svatý Kryštof a Nevis	SAINT KITTS AND NEVIS	KN
Svatý Vincenc a Grenadiny	SAINT VINCENT AND THE GRENADINES	VC
Ukrajina	UKRAINE	UA
Vanuatská republika	VANUATU	VU
Venezuela	VENEZUELA	YV
Vietnamská socialistická republika	VIETNAM	VN
Zimbabwe	ZIMBABWE	ZW

ZÁKLADNÍ SEZNAM RIZIKOVÝCH TERITORIÍ**Z HLEDISKA NEBEZPEČÍ FINANCOVÁNÍ TERORISMU**

- původní znění, které zde pro vyloučení pochyb ponecháváme

Stát		Mezinárodní kód
Afghánistán	AFGHANISTAN	AF
Albánská republika	ALBANIA	AL
Alžírská lidová demokratická republika	ALGERIA	DZ
Etiopie	ETHIOPIA	ET
Filipínská republika	PHILIPPINES	PH
Indonéská republika	INDONESIA	ID
Irácká republika	IRAQ	IQ
Íránská islámská republika	IRAN /ISLAMIC EPUBLIC	IR
Jemenská republika	YEMEN	YE
Korejská lidově demokratická republika	DPRK	KP
Kosovo	KOSOVO	-
Kuba	CUBA	CU
Kypr (severní část)	CYPRUS	CY
Libanonská republika	LEBANON	LB
Libyjská arabská lidová socialistická džamáhírije	LIBYAN ARAB AMAHIRIYA	LY
Malaysie	MALAYSIA	MY
Maroko	MOROCCO	MA
Mauritánská islámská republika	MAURITANIA	MR
Okupované palestinské území	PALESTINIAN TERRITORY	PS
Pákistánská islámská republika	PAKISTAN	PK
Saúdskoarabské království	SAUDI ARABIA	SA
Somálská demokratická republika	SOMALIA	SO
Spojené arabské emiráty	UNITED ARAB EMIRATES	AE
Súdánská republika	SUDAN	SD
Svatý Tomáš a Princův ostrov	SAO TOME AND PRINCIPE	ST
Syrská arabská republika	SYRIAN ARAB REPUBLIC	SY
Tádžikistán	TAJIKISTAN	TJ
Tuniská republika	TUNISIA	TN
Turecko	TURKEY	TR
Turkmenistán	TURKMENISTAN	TM
Uzbekistán	UZBEKISTAN	UZ

SEZNAM VYSOCE RIZIKOVÝCH ZEMÍ DLE WEBU FAU K 22. 1. 2025

Země	ISO	EU	FATF	Jiný důvod
Afghánistán	AFG	■		
Alžírsko	DZA		■	
Angola	AGO		■	
Barbados	BRB	■		
Bulharsko	BGR		■	
Burkina Faso	BFA	■	■	
Demokratická republika Kongo	COG	■	■	
Filipíny	PHL	■	■	
Gibraltar	GIB	■		
Haiti	HTI	■	■	
Chorvatsko	HRV		■	
Írán	IRN	■	■	
Jamajka	JAM	■		
Jemen	YEM	■	■	
Jihoafrická republika	ZAF	■	■	
Jižní Súdán	SSD	■	■	
Kamerun	CMR	■	■	
Keňa	KEN		■	
KLDR	PRK	■	■	
Libanon	LBN		■	
Mali	MLI	■	■	
Monako	MCO		■	
Mosambik	MOZ	■	■	
Myanmar	MMR	■	■	
Namíbie	NAM		■	
Nigérie	NGA	■	■	
Panama	PAN	■		
Pobřeží slonoviny	CIV		■	

Senegal	SEN	■		
Spojené arabské emiráty	ARE	■		
Sýrie	SYR	■	■	
Tanzanie	TZA	■	■	
Trinidad a Tobago	TTO	■		
Turecko	TUR			
Uganda	UGA	■		
Vanuatu	VUT	■		
Venezuela	VEN		■	
Vietnam	VNM	■	■	
Rusko	RUS			■