**JADRANKA BRLIĆ, dipl.iur.**

**Financijski inspektorat**

**ULOGA POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA**

**U PRIMJENI MJERA SPRJEČAVANJA PRANJA NOVCA**

**– ZAKONODAVNI OKVIR I PRAKTIČNA PRIMJENA**

Od 25. travnja 2019. na snazi je prva novela Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma[[1]](#footnote-1) iz 2017. (dalje: Zakon) kojom je obveza primjene mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma za posrednike u prometu nekretnina proširena na poslove posredovanja u iznajmljivanju nekretnina, ali samo u vezi s transakcijama u kojima je mjesečna najamnina u vrijednosti od 75.000,00 kuna i većoj. Iznimno, ova i druge odredbe kojima se Zakon usklađuje s Direktivom (EU) 2018/843[[2]](#footnote-2) stupaju na snagu 1. siječnja 2020.

**Procjena rizika povezanih s pojedinim poslovnim odnosom**

U stranke za koje vrijedi potencijalno niži rizik od pranja novca i financiranja terorizma posrednici u prometu nekretnina mogu uvrstiti:

1. stranke koja imaju registraciju, sjedište ili prebivalište na području:
2. države članice
3. treće države koja ima djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma
4. treće države za koju su vjerodostojni izvori ustanovili da ima nisku razinu korupcije ili drugih kaznenih djela ili
5. treće države koja, na temelju vjerodostojnih izvora, poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima, ispunjava zahtjeve za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma u skladu s preporukama FATF-a i djelotvorno ih provodi
6. trgovačka društva čijim se financijskim instrumentima trguje na burzi ili uređenome tržištu pod uvjetom da podliježu zahtjevu za objavljivanje podataka i zahtjevu za osiguranje odgovarajuće transparentnosti stvarnoga vlasništva stranke
7. tijela javne vlasti i pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili druga država članica ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave iz Republike Hrvatske ili druge države članice

U stranke za koje vrijedi potencijalno viši rizik od pranja novca i financiranja terorizma posrednici u prometu nekretnina moraju uvrstiti:

1. stranke s kojima se poslovni odnos odvija u neuobičajenim okolnostima
2. stranke koje imaju prebivalište na području:
3. države za koju je na temelju vjerodostojnih izvora (poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima) utvrđeno da nema djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma
4. države za koju je na temelju vjerodostojnih izvora utvrđeno da ima znatnu razinu korupcije ili drugih kaznenih djela
5. države u odnosu na koju su na snazi sankcije Europske unije, Ujedinjenih naroda, zabrana trgovanja ili slične mjere ili
6. države koja financira ili podržava terorističke aktivnosti ili unutar koje djeluju terorističke organizacije
7. pravne osobe i pravna uređenja koja predstavljaju sredstva za čuvanje osobne imovine
8. društva koja imaju nominalne dioničare ili dionice na donositelja
9. društva s intenzivnim gotovinskim poslovanjem
10. društva kojima se struktura vlasništva čini neobična ili prekomjerno složena s obzirom na prirodu posla društva
11. društva koja ne obavljaju ili ne smiju obavljati trgovinsku, proizvodnu ili drugu djelatnost u državi u kojoj su registrirana
12. društva sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koja su 25% i više u vlasništvu strane pravne osobe koja ne obavlja ili ne smije obavljati trgovinsku, proizvodnu ili drugu djelatnost u državi u kojoj je registrirana
13. državljane treće zemlje koji traže pravo na boravak ili državljanstvo u Republici Hrvatskoj u zamjenu za transfere kapitala, kupnju nekretnina ili državnih obveznica ili ulaganja u trgovačka društva u Republici Hrvatskoj.

Pri provođenju mjera dubinske analize stranke dužni su imati u vidu varijable i čimbenike rizika kako bi mogli procijeniti rizike povezane s pojedinim poslovnim odnosom. Varijable rizika uključuju najmanje sljedeće:

1. namjenu i predviđenu prirodu poslovnog odnosa
2. vrijednost imovine i visinu obavljenih transakcija
3. redovitost ili trajanje poslovnog odnosa.

Kao novi čimbenik koji može upućivati na potencijalno viši rizik u članak 14. stavak 9. Zakona dodani su poslovni odnosi ili transakcije s nenazočnom strankom, bez određenih oblika zaštite kao što su sredstva elektroničke identifikacije, relevantne usluge povjerenja kako su definirane u Uredbi (EU) br. 910/2014 ili bilo koji drugi siguran, daljinski ili elektronički postupak identifikacije koji su regulirala, priznala, odobrila ili prihvatila relevantna nacionalna tijela.[[3]](#footnote-3)

Prema izmijenjenoj odredbi članka 43. stavak 5. Zakona, pojednostavljena dubinska analiza stranke nije dopuštena u slučaju sumnje na pranje novca ili financiranje terorizma, u situaciji u kojoj su prisutni specifični scenariji višeg rizika ili je riječ o složenoj i neobičnoj transakciji.[[4]](#footnote-4)

**Mjere dubinske analize**

Od posrednika u prometu nekretnina očekuje se provođenje sljedećih mjera dubinske analize stranke:

1. utvrđivanje identiteta stranke i provjeru njezina identiteta na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnog, pouzdanog i neovisnog izvora
2. utvrđivanje identiteta stvarnog vlasnika ako ga stranka ima
3. prikupljanje podataka o namjeni i predviđenoj prirodi poslovnog odnosa i drugih propisanih podataka
4. stalno praćenje poslovnog odnosa i kontrolu transakcija koje stranka obavlja tijekom poslovnog odnosa

U izmijenjenoj odredbi članka 15. stavka 1. točke 1. Zakona, prva mjera dubinske analize definirana je kao utvrđivanje identiteta stranke i provjera njezina identiteta na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnog, pouzdanog i neovisnog izvora, uključujući, ako ga stranka ima, kvalificirani certifikat za elektronički potpis ili elektronički pečat ili bilo koji siguran,daljinski ili elektronički, postupak identifikacije koji je priznalo, odobrilo ili prihvatilo nadležno nacionalno tijelo.[[5]](#footnote-5)

Posrednici u prometu nekretnina mjere dubinske analize stranke primjenjuju:

* pri uspostavljanju poslovnog odnosa sa strankom
* ako postoji sumnja u vjerodostojnost i primjerenost prethodno dobivenih podataka o stranci i
* uvijek kada u vezi s transakcijom ili strankom postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, bez obzira na sva propisana izuzeća i vrijednost transakcije[[6]](#footnote-6).

Pri uspostavljanju poslovnog odnosa sa strankom posrednici u prometu nekretnina prikupljaju sljedeće podatke:

* identifikacijske podatke o stranci: ime, prezime, datum rođenja, identifikacijski broj, naziv i broj identifikacijske isprave, naziv i državu izdavatelja i državljanstvo[[7]](#footnote-7), a ako je stranka pravna osoba, obrtnik ili osoba koja se bavi drugom samostalnom djelatnošću: ime, adresu sjedišta i identifikacijski broj
* podatke o stvarnom vlasniku ako ga stranka ima: ime, prezime, država prebivališta, datum rođenja i državljanstvo
* podatke o namjeni poslovnog odnosa i djelatnosti stranke
* datum i vrijeme uspostavljanja poslovnog odnosa.

Obveznik je dužan deset godina nakon prestanka poslovnoga odnosa čuvati preslike službenih osobnih dokumenata i izvoda iz sudskog ili drugog registra i drugu dokumentaciju dobivenu prilikom provođenja mjera dubinske analize stranke (članak 79. stavak 1. Zakona).

Podatak o izvoru sredstava koja jesu ili će biti predmet poslovnog odnosa posrednici u prometu nekretnina prikupljaju:

1. ako postoji sumnja u vjerodostojnost i primjerenost prethodno dobivenih podataka o stranci
2. ako postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

U članak 23. Zakona o utvrđivanju i provjeri identiteta pravne osobe dodana je odredba prema kojoj je za svakog od zakonskih zastupnika pravne osobe obveznik dužan prikupiti sljedeće podatke: ime i prezime, identifikacijski broj i državu prebivališta.

Prilikom ulaska u novi poslovni odnos s trgovačkim društvom ili drugom pravnom osobom ili trustom za koji postoji obveza unosa podataka o stvarnom vlasništvu u odgovarajući registar – domaći ili strani – obveznici prikupljaju izvadak iz tog registra (članak 17. stavak 2. Zakona).[[8]](#footnote-8)

**Utvrđivanje stvarnog vlasnika stranke**

Stvarnim vlasnikom pravne osobe smatra se svaka fizička osoba koja je u konačnici vlasnik ili kontrolira stranku ili u čije ime se provodi transakcija i uključuje barem:

1. fizičku osobu koja u vlasništvu ima više od 25% poslovnih udjela ili dionica odnosno koja je imatelj više od 25% glasova u skupštini društva
2. jednu ili više fizičkih osoba koje u vlasništvu ili pod kontrolom imaju jednu ili više pravnih osoba koje pojedinačno ili zajedno imaju više od 25% poslovnih udjela ili dionica u društvu koje je stranka obveznika
3. fizičku osobu koja ima kontrolni položaj u upravljanju imovinom pravne osobe preko drugih sredstava (članak 28. stavak 1. Zakona)[[9]](#footnote-9).

Moguće je da pravna osoba iz točke 1. ima dva ili tri stvarna vlasnika.

Pravna osoba iz točke 2. može imati više stvarnih vlasnika ako više fizičkih osoba u vlasništvu ili pod kontrolom imaju jednu ili više pravnih osoba koje pojedinačno ili zajedno imaju više od 25% udjela ili dionica u društvu koje je stranka obveznika.

U slučaju u kojem jedna fizička osoba ima vlasništvo ili kontrolu nad dvije pravne osobe koje zajedno imaju npr. 26% udjela ili dionica u stranci – ta fizička osoba je stvarni vlasnik stranke (ili jedan od stvarnih vlasnika).

Ako dvije fizičke osobe imaju svaka za sebe npr. 30% udjela u društvu koje u društvu stranci sudjeluje s 30% udjela – obje ispunjavaju uvjete za stvarno vlasništvo.

Ako u društvu stranci tri pravne osobe imaju svaka za sebe više od 25% udjela, sve fizičke osobe koje u sudjelujućim pravnim osobama imaju više od 25% udjela su stvarni vlasnici stranke.

Ako primjenom članka 28. stavka 1. Zakona nije moguće identificirati stvarnog vlasnika stranke koja je trgovačko društvo ili ako postoji sumnja da identificirana fizička osoba nije stvarni vlasnik stranke te u slučaju kada su iscrpljena sva moguća sredstva kako bi se utvrdio stvarni vlasnik, stvarnim vlasnikom stranke smatra se fizička osoba koja je član uprave ili drugog poslovodnog tijela ili osoba koja obavlja jednakovrijedne funkcije.

Obveznik je dužan poduzeti razumne mjere radi provjere identiteta tako utvrđenog stvarnog vlasnika i voditi evidenciju o poduzetim mjerama i eventualnim poteškoćama s kojima se susreo tijekom procesa provjere.

Nije potrebno utvrđivati ni provjeravati identitet stvarnoga vlasnika ako je stranka trgovačko društvo čijim se financijskim instrumentima trguje na burzi ili uređenom tržištu u jednoj ili više država članica u skladu s propisima u Europskoj uniji ili u trećoj državi, pod uvjetom da u toj trećoj državi vrijede zahtjevi za objavljivanje podataka u skladu s propisima u Europskoj uniji, koji osiguravaju odgovarajuću transparentnost podataka o stvarnim vlasnicima stranke.[[10]](#footnote-10)

**Zakonom propisane mjere pojačane dubinske analize**

Posrednici u prometu nekretnina su dužni provesti mjere pojačane dubinske analize stranke:

1. kada je stranka ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba
2. kada je stranka povezana s visokorizičnom trećom državom[[11]](#footnote-11)
3. kada je stranka pravna osoba koja je izdala dionice na donositelja ili fizička ili pravna osoba koja obavlja transakciju u vezi s dionicama na donositelja
4. kad u skladu s člankom 14. stavcima 7., 8. i 9. Zakona procijene da stranka predstavlja visok rizik od pranja novca ili financiranja terorizma
5. kada je utvrđen visok rizik od pranja novca ili financiranja terorizma sukladno Nacionalnoj procjeni rizika i
6. uvijek kada postoji sumnja na pranje novca ili financiranje terorizma
7. kod svih složenih i neobično velikih transakcija i svih neobičnih uzoraka transakcija koje nemaju vidljivu ekonomsku ili pravnu svrhu

Za uspostavu ili nastavak poslovnog odnosa s politički izloženom osobom i strankom čiji je stvarni vlasnik politički izložena osoba zaposlenik obveznika mora:

1. pribaviti pisanu suglasnost višega rukovodstva
2. provesti odgovarajuće mjere za utvrđivanje izvora imovine i izvora novčanih sredstava koji su uključeni u poslovni odnos ili transakciju
3. pojačano i trajno pratiti poslovni odnos (članak 47. stavak 1. Zakona).

Prema izmijenjenom članku 49. stavku 1. Zakona, kada je stranka iz visokorizične treće države, potrebno je poduzeti sljedeće mjere pojačane dubinske analize:

* prikupiti dodatne informacije o stranci i stvarnom vlasniku
* prikupiti dodatne informacije o svrsi i namjeni poslovnog odnosa
* prikupiti informacije o izvoru novčanih sredstava i izvoru imovine stranke i stvarnog vlasnika
* prikupiti informacije o razlozima za planirane ili izvršene transakcije
* pribaviti odobrenje višega rukovodstva za uspostavu ili nastavak poslovnog odnosa
* pojačano pratiti poslovni odnos povećanjem broja i učestalosti primijenjenih kontrola te odabirom uzoraka transakcija za koje je potrebno daljnje ispitivanje.

Obveznici nisu dužni provesti mjere pojačane dubinske analize u odnosu na stranku iz visokorizične treće države koja je podružnica ili društvo kćer obveznika iz države članice pod uvjetom da u cijelosti provodi politike i postupke grupe koji su jednaki ili jednakovrijedni odredbama ovoga Zakona.

Kada je stranka pravna osoba koja je izdala dionice na donositelja posrednik je dužan:

1. prikupiti i provjeriti dodatne podatke o:
   * djelatnosti stranke i njezinom stvarnom vlasniku
   * izvoru sredstava i imovine koja je predmet transakcije ili poslovnog odnosa
2. provjeriti prikupljene podatke o:
   * predviđenoj prirodi poslovnog odnosa
   * svrsi i načinu provedbe transakcije
3. zaposlenik koji vodi postupak uspostavljanja poslovnog odnosa sa strankom prije uspostavljanja obvezno pribavlja pisanu suglasnost višeg rukovodstva
4. nakon uspostavljanja poslovnog odnosa pozorno prati transakcije i druge poslovne aktivnosti koje stranka kod njega obavlja.[[12]](#footnote-12)

Prema izmijenjenom članku 53. stavcima 1. i 3. Zakona, obveznici su dužni obratiti posebnu pozornost na transakcije koje ispunjavaju bilo koji od sljedećih uvjeta:

1. transakcija je složena
2. transakcija je neobično velika
3. transakcija se izvršava prema neobičnom uzorku
4. transakcija nema očitu ekonomsku ili pravnu svrhu.

Obveznici su dužni analizirati pozadinu i svrhu takvih transakcija, uključujući i podatak o izvoru sredstava, evidentirati rezultate analize i pojačati razinu i prirodu praćenja poslovnog odnosa.

Ako nakon provedene analize utvrde razloge za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, dužni su o tome obavijestiti Ured.

**Politički izložene osobe**

Posrednik u prometu nekretnina je dužan uspostaviti odgovarajući sustav upravljanja rizikom za utvrđivanje je li stranka ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba.[[13]](#footnote-13)

Politički izložena osoba je svaka domaća i strana fizička osoba koja djeluje ili je u proteklih najmanje 12 mjeseci djelovala na istaknutoj javnoj dužnosti u državi članici ili trećoj državi, uključujući i članove njezine uže obitelji i osobe za koje je poznato da su bliski suradnici politički izložene osobe.

Fizičke osobe koje djeluju ili su djelovale na istaknutoj javnoj dužnosti su:

1. predsjednici država, predsjednici vlada, ministri i njihovi zamjenici odnosno državni tajnici te pomoćnici ministara
2. izabrani članovi zakonodavnih tijela
3. članovi upravnih tijela političkih stranaka
4. suci vrhovnih ili ustavnih sudova ili drugi visoki pravosudni dužnosnici protiv čijih odluka, osim u iznimnim slučajevima, nije moguće koristiti pravne lijekove
5. suci revizorskih sudova
6. članovi savjeta središnjih banaka
7. veleposlanici, otpravnici poslova i visoki časnici oružanih snaga
8. članovi upravnih i nadzornih odbora pravnih osoba koje su u vlasništvu ili većinskom vlasništvu države te osobe koje obavljaju jednakovrijedne funkcije
9. direktori, zamjenici direktora, članovi odbora i osobe koje obavljaju jednakovrijedne funkcije u međunarodnoj organizaciji
10. općinski načelnici, gradonačelnici, župani i njihovi zamjenici izabrani na temelju zakona kojim se uređuju lokalni izbori u Republici Hrvatskoj[[14]](#footnote-14).

Članovi obitelji politički izložene osobe jesu:

1. bračni drug ili osoba s kojom je politički izložena osoba u izvanbračnoj zajednici, životnom partnerstvu ili neformalnom životnom partnerstvu
2. djeca i njihovi bračni drugovi ili osobe s kojima su djeca politički izložene osobe u izvanbračnoj zajednici, životnom partnerstvu ili neformalnom životnom partnerstvu
3. roditelji politički izložene osobe.

Bliskim suradnikom politički izložene osobe smatra se fizička osoba:

1. za koju je poznato da ima zajedničko stvarno vlasništvo nad pravnom osobom ili pravnim uređenjem ili bilo koje druge bliske poslovne odnose s politički izloženom osobom ili
2. koja je jedini stvarni vlasnik pravne osobe ili pravnog uređenja za koje je poznato da su osnovani za dobrobit politički izložene osobe[[15]](#footnote-15).

Obveznici su bili dužni do 01.01.2019. (u roku jedne godine od dana stupanja Zakona na snagu) u odnosu na postojeće stranke utvrditi je li stranka politički izložena osoba.

**Obveza sastavljanja liste indikatora i uvjeti za imenovanje ovlaštene osobe**

Obveznici su dužni sastaviti listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba u vezi kojih postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma te je dopunjavati s pomoću informacija koje su im dostupne o novim trendovima i tipologijama pranja novca, te u slučaju izmijenjenih okolnosti u poslovanju obveznika ako su važne za primjenu mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.

Obveznik koji je pravna osoba dužan je imenovati ovlaštenu osobu te jednoga ili više zamjenika ovlaštene osobe i primjenom članka 68. osigurati:

* da ovlaštena osoba bude zaposlena na radnome mjestu koje je u organizacijskoj strukturi obveznika sistematizirano na takvome položaju da ovlaštenoj osobi omogućava brzo, kvalitetno i pravodobno izvršavanje obveza, nezavisnost u radu i mogućnost izravne komunikacije s upravom
* ovlaštenoj osobi i zamjeniku neograničeni pristup svim potrebnim podacima, informacijama i dokumentaciji, odgovarajuće organizacijske, materijalne i druge uvjete rada, te primjerene prostorne i tehničke uvjete koji jamče zaštitu povjerljivih podataka i informacija
* sustav koji obvezniku, ovlaštenoj osobi i zamjeniku omogućava da Uredu za sprječavanje pranja novca i nadzornom tijelu pravodobno dostavi sve zatražene podatke, informacije i dokumentaciju, sigurnim kanalima i na način kojim se osigurava zaštita podataka
* jasno razgraničiti ovlasti i odgovornosti ovlaštene osobe i zamjenika u odnosu na ovlasti i odgovornosti drugih zaposlenika obveznika u primjeni ovoga Zakona i na temelju njega.

Poslove ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe smije obavljati samo osoba protiv koje se ne vodi kazneni postupak, koja nije osuđivana za neko od kaznenih djela nabrojanih u članku 70. Zakona, a posjeduje potrebna znanja iz područja sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma i dobro poznaje poslovne procese obveznika.

U članku 11. stavak 3. Zakona izrijekom je navedeno da obveznik ne smije eksternalizirati obveze ovlaštene osobe i zamjenika iz članka 69. Zakona.

Vanjski suradnici i zastupnici obveznika koji za obveznika na temelju ugovornoga odnosa (eksternalizacija ili zastupnički odnosi) provode dubinsku analizu stranke, smatraju se dijelom obveznika, a ne trećom osobom, međutim, obveznik ne smije pružatelju eksternaliziranih usluga povjeriti poslove obavještavanja Ureda o sumnjivim i gotovinskim transakcijama (članak 39. stavak 6.).

**Obavještavanje Ureda za sprječavanje pranja novca**

Kada zna, sumnja ili ima razloga sumnjati da u vezi s transakcijom postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, obveznik je dužan bez odgode o sumnjivoj transakciji obavijestiti Ured i u obavijesti navesti rok u kojem se transakcija treba izvršiti.

Iznimno, ako zbog prirode transakcije ili iz drugih opravdanih razloga, obavijest nije mogao dostaviti prije obavljanja transakcije, dužan je prijaviti sumnjivu transakciju najkasnije sljedeći radni dan i navesti razloge za zakašnjenje.

Obveznik je dužan obavijestiti Ured o namjeri ili planiranju obavljanja sumnjive transakcije bez obzira na to je li transakcija poslije obavljena ili nije.

Obveznik je dužan o svakoj transakciji koja se provodi u gotovini u vrijednosti 200.000,00 kuna i većoj obavijestiti Ured odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana obavljanja transakcije (članak 61. stavak 1.).[[16]](#footnote-16)

Ako je gotovinska transakcija istovremeno sumnjiva transakcija, potrebno je u skladu s člankom 57. stavak 1. Zakona Ured obavijestiti o sumnjivoj transakciji i to prije obavljanja transakcije uvijek kada je to u konkretnom slučaju moguće.

1. Nar. nov. broj: 108/17 i 39/19 [↑](#footnote-ref-1)
2. Direktiva (EU) 2018/843 Europskoga parlamenta i Vijeća od 30. svibnja 2018. o izmjeni Direktive (EU) 2015/849 o sprječavanju korištenja financijskog sustava u svrhu pranja novca ili financiranja terorizma i o izmjeni direktiva 2009/138/EZ i 2013/36/EU [↑](#footnote-ref-2)
3. Istovremeno su brisane odredbe članka 44. točke 5. i članka 51. Zakona kojima su bile propisane dodatne mjere dubinske analize stranke koja nije bila fizički nazočna kod obveznika prilikom utvrđivanja i provjere identiteta. Članak 52. je preuređen tako da njime više nije propisana mjera pojačanog i trajnog praćenja poslovnog odnosa sa strankom čiji identitet je utvrđen i provjeren na temelju kvalificiranog certifikata za elektronički potpis ili korištenjem sredstava video elektroničke identifikacije. [↑](#footnote-ref-3)
4. Protumačeno je u obrazloženju Konačnog prijedloga izmjena Zakona da viši rizik obuhvaća i srednji rizik (str. 46). Obveznik smije provesti pojednostavljenu dubinsku analizu stranke samo ako na temelju analize rizika koju je izradio u skladu sa zakonskim odredbama procijeni da stranka predstavlja nizak rizik. [↑](#footnote-ref-4)
5. U Nar. nov. broj: 1/2019 objavljen je Pravilnik o minimalnim tehničkim uvjetima koje moraju ispunjavati sredstva videoelektroničke identifikacije [↑](#footnote-ref-5)
6. U nabrajanju je ispuštena obveza provođenja dubinske analize stranke koja obavlja povremenu transakciju u vrijednosti od 105.000,00 kuna ili većoj stoga što posrednici u prometu nekretnina sklapaju ugovor sa strankom, nemaju povremenih stranaka. Povremena transakcija je transakcija koja se ne obavlja u okviru uspostavljenog poslovnog odnosa (članak 4. točka 32. Zakona). [↑](#footnote-ref-6)
7. Identične podatke potrebno je prikupiti za zakonskog zastupnika i punomoćnika fizičke i pravne osobe. Punomoć mora biti ovjerena i mora joj biti priložena preslika službenog osobnog dokumenta opunomoćitelja (fizičke osobe ako je stranka fizička osoba, zakonskog zastupnika, obrtnika ili osobe koje se bavi drugom samostalnom djelatnošću). Ako je stranka strana pravna osoba koja obavlja djelatnost u Republici Hrvatskoj preko podružnice, obveznik utvrđuje i provjerava identitet strane pravne osobe i podružnice. Podatak o identifikacijskom broju stranca kojem u RH nije dodijeljen OIB obveznik pribavlja samo ako mu je dostupan. [↑](#footnote-ref-7)
8. Trust je fiducijarni odnos kod kojeg povjerenik upravlja imovinom u korist korisnika trusta ili beneficijara. Obzirom da trust nije pravna osoba, sam ne može biti vlasnik udjela, dionica ili nekretnina. U Preporukama FATF-a, u definicijama pojmova, navedeno je da upravitelji trusta mogu biti stručnjaci (na primjer, ovisno o jurisdikciji, odvjetnik ili poduzeće-trust) ako su plaćeni da nastupaju kao upravitelj trusta u tijeku njihovog poslovanja, ili ne-stručnjaci (na primjer, osoba koja nastupa bez naknade u ime obitelji).

   Konceptualna razlika između zaklade i trusta ogleda se u položaju imovine. Imovina pripada zakladi kao pravnoj osobi, a ne beneficijarima (Kristijan Poljanec, Zaklade kao ovlaštenici slobode poslovnog nastana i kretanja kapitala u pravu Europske Unije i RH, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, broj 4/2016, str. 556.).

   Upravitelj trusta u registar stvarnih vlasnika koji se vodi u Republici Hrvatskoj mora unijeti podatke o sebi, drugim upraviteljima i drugim osobama iz članka 31. stavak 1. Zakona ako u Republici Hrvatskoj:

   * trust ima OIB
   * upravitelj ima prebivalište ili sjedište ili
   * u ime trusta stječe nekretnine ili uspostavlja poslovni odnos s obveznikom.

   Na taj način će u registru biti pohranjena skupina informacija o stvarnom vlasništvu koje se tiču trusta.

   Ista obveza vrijedi za osobu s jednakovrijednim položajem u sličnom pravnom aranžmanu kao što je fiducij, treuhand ili fideicomiso.

   Iznimno, ako upravitelji trusta ili osobe s jednakovrijednim položajem u sličnom pravnom aranžmanu imaju prebivalište ili sjedište u različitim državama članicama, ili ako u ime trusta ili sličnog pravnog aranžmana stječu nekretnine ili uspostavljaju poslovne odnose s obveznicima provedbe mjera sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma u različitim državama članicama, potvrda kao dokaz o registraciji ili izvadak s informacijama o stvarnom vlasništvu koje se čuvaju u registru u jednoj od država članica može se smatrati dovoljnim dokazom o ispunjavanju obveze registriranja. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ako je stvarni vlasnik društva fizička osoba (osobe) koja ima više od 25% udjela, dionica ili prava glasa, za potrebe ovog Zakona obveznik dostave podataka u registar stvarnih vlasnika ne mora imati podatke o fizičkoj osobi koja ima kontrolni položaj u upravljanju imovinom pravne osobe preko drugih sredstava. [↑](#footnote-ref-9)
10. Podatke o stvarnom vlasniku obveznik prikuplja uvidom u ispis podataka iz registra stvarnih vlasnika koji ne smije biti stariji od jednog mjeseca ili uvidom u izvornike ili ovjerene preslike dokumentacije iz sudskog registra koju mu u ime stranke dostavi zakonski zastupnik ili punomoćnik stranke koji ne smije biti stariji od tri mjeseca. Navedene podatke obveznik i sam može prikupiti izravnim uvidom u registar. Na ispisu je dužan zabilježiti datum, vrijeme i ime osobe koje je izvršila uvid.

    U slučaju da u izvodu iz registra ne budu navedeni svi propisani podaci, podatke koji nedostaju, obveznik može pribaviti uvidom u izvornike ili ovjerene preslike dokumenata i druge vjerodostojne poslovne dokumentacije koju mu dostavi zakonski zastupnik ili punomoćnik. Tek u trećem koraku kao dokaz može prihvatiti pisanu izjavu u kojoj zakonski zastupnik ili punomoćnik dostavljaju tvrdnje o činjenicama koje nisu sadržane u vjerodostojnim ispravama. Ako pri tome utvrdi da stranka predstavlja visok rizik za pranje novca ili financiranje terorizma, dužan je provesti mjere pojačane dubinske analize.

    Obveznici iz članka 9. Zakona, te javnopravna i druga tijela iz članka 120. Zakona, dužni su u pisanom obliku obavijestiti Ured o neusklađenosti koju uoče između informacija upisanih u registar stvarnih vlasnika i informacija koje sami imaju o stvarnom vlasniku određenog pravnog subjekta ili trusta. [↑](#footnote-ref-10)
11. U Delegiranoj uredbi Komisije (EU) 2016/1675 u popisu visokorizičnih trećih država koje su iskazale spremnost na uklanjanje utvrđenih nedostataka i razvile akcijski plan s FATF-om navedeni su: Afganistan, Bosna i Hercegovina, Gvajana, Irak, Narodna Demokratska Republika Laos, Sirija, Uganda, Vanuatu, Jemen, Etiopija, Šri Lanka, Trinidad i Tobago, Tunis i Pakistan. Iran je u popisu naveden kao država koja je odlučila zatražiti tehničku pomoć za provedbu akcijskog plana FATF-a. Za Demokratsku Narodnu Republiku Koreju u popisu je navedeno da više puta nije uspjela otkloniti utvrđene nedostatke. Zadnje izmjene Uredbe Komisija je donijela 27.07.2018. [↑](#footnote-ref-11)
12. Od izmjena i dopuna Zakona o trgovačkim društvima iz 2007. dionička društva mogu izdavati samo dionice koje glase na ime, ali je moguće da postoje one koje su izdane prije tog ograničenja. Također se kao stranka može pojaviti strana pravna osoba sa sjedištem u državi u kojoj mogu postojati dionice na donositelja. [↑](#footnote-ref-12)
13. Brisan je dio norme prema kojem je istu vrstu provjere trebalo provesti u odnosu na zakonskog zastupnika i punomoćnika stranke. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ažurirani popis istaknutih javnih dužnosti Ured objavljuje na svojim mrežnim stranicama. Međunarodne organizacije akreditirane u Republici Hrvatskoj moraju objaviti popis svojih istaknutih javnih funkcija. Status domaćih politički izloženih osoba moguće je provjeriti uvidom u registar dužnosnika i registar rukovodećih državnih službenika koje imenuje Vlada Republike Hrvatske. Registri su objavljeni na internetskoj stranici Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa:

    <https://www.sukobinteresa.hr/hr/registar-duznosnika>

    <https://www.sukobinteresa.hr/hr/registar-sluzbenika> [↑](#footnote-ref-14)
15. Bliski suradnik nije tajnica ili šef kabineta, bliski suradnik je osoba koja ima zajedničko stvarno vlasništvo nad pravnom osobom ili pravnim uređenjem ili druge bliske poslovne odnose s politički izloženom osobom. Pod bliskim poslovnim odnosom misli se na upravljanje poslovnim subjektom.

    [↑](#footnote-ref-15)
16. Posrednici u prometu nekretnina će rijetko biti u prilici primijeniti ovu odredbu stoga što se obveza prijave odnosi samo na gotovinske transakcije u kojima obveznik fizički primi od stranke gotovinu odnosno stranci fizički preda gotovinu (članak 4. točka 13. Zakona). [↑](#footnote-ref-16)