

ŽELJKO SARIĆ
Ministarstvo financija
Financijski inspektorat

OBVEZE POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINAMA KAO OBVEZNIKA PRIMJENE MJERA ZA SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

UVOD

Namjera je ovoga članka, kao doprinosa autora radu 30. Foruma poslovanja nekretninama, izložiti glavne obveze sektora posrednika u prometu nekretninama u primjeni mjera i radnji koje propisuje Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, te, također, olakšati obveznicima izradu zakonom propisanih dokumenata kroz njihove predloške. Važeći zakon donio je 27. listopada 2017. hrvatski Sabor (objavljen u Narodnim novinama, broj 108/17) i treći je takav po redu te se njime nastavlja kontinuitet prenošenja EU regulative za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma u hrvatsko zakonodavstvo. Ovim je zakonom u hrvatski pravni poredak prenijeta Direktiva (EU) 2015/849 Europskoga parlamenta i Vijeća od 20. svibnja 2015. o sprječavanju korištenja financijskoga sustava u svrhu pranja novca i financiranja terorizma, o izmjeni Uredbe (EU) 648/2012 Europskoga parlamenta i Vijeća te o stavljanju izvan snage Direktive 2005/60/EZ Europskoga parlamenta i Vijeća i Direktive Komisije 2006/70/EZ (Tekst značajan za EGP) (SL L 141, 5. 6. 2015.)

Zakon je stupio na snagu dana 01. siječnja 2018.

Navedenim se zakonom propisuju mjere, radnje i postupci koje obveznici i nadležna državna tijela poduzimaju radi sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma te druge preventivne mjere u svrhu sprječavanja zlouporaba financijskoga sustava za pranje novca i financiranje terorizma.

Nekoliko je razloga zbog kojih je, nakon devet godina, bilo potrebno donijeti novi zakon. Prvi Zakon o sprječavanju pranja novca iz 1997. godine postavio je temelje za uspostavu preventivnog sustava sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma u Republici Hrvatskoj. Prethodni (drugi) Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma iz 2009. s važenjem do 31.12.2017. prvi je koji je donesen u cilju usklađivanja s pravnom stečevinom EU te su njime bile propisane mjere radnje i postupci obveznika iz financijskog i nefinancijskog sektora, zadaće Ureda za sprječavanje pranja novca i drugih nadležnih državnih tijela iz područja SPNFT, a u svrhu zaštite financijskog sustava od mogućih zlouporaba.

Donošenjem novoga zakona uvažena je želja zakonodavca za odgovarajućim usklađenjem preventivnog zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnim propisima EU, odnosno Direktivom 2015/849 koja dijelom mijenja i dopunjuje postojeći sustav SPNFT, a također, uzima u obzir i dosadašnju dobru praksu proizašlu iz primjene prethodnog zakona.

Sustav SPNFT u Republici Hrvatskoj nije u nadležnosti samo jedne institucije, nego se radi o kompleksnom sustavu sa zakonski definiranim ulogama svih dionika i njihovom međusobnom interakcijom koji čine prije svega obveznici, Ured za sprječavanje pranja novca kao financijsko obavještajna jedinica, nadzorne službe Ministarstva financija (Financijski inspektorat, Carinska uprava, Porezna uprava), Hrvatska narodna banka, Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga te tijela kaznenog progona (Državno odvjetništvo i Policija).

Ključni element preventivnog sustava za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma je provođenje mjera od strane svih obveznika i to prije svega: 1) analize rizika (samoprocjene), 2) procjene rizika svakog poslovnog odnosa ili pojedinačne transakcije iznad propisanog novčanog praga, 3) dubinske analize klijenata primjenom načela „upoznaj svog klijenta“ (eng. KYC, Know Your Customer), 4) prijavljivanje sumnjivih i gotovinskih transakcija Uredu za sprječavanje pranja novca, 5) provođenje edukacije zaposlenika obveznika te 6) čuvanje propisane dokumentacije i vođenje odgovarajućih evidencija. Ovakav pristup rezultirao je značajnim napretkom u prevenciji pranja novca i financiranja terorizma u Republici Hrvatskoj.

NEKA OD BITNIH PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU ZAKONOM

Nacionalna procjena pranja novca i financiranja terorizma

Obveza provođenja Nacionalne procjene rizika od pranja novca i financiranja terorizma u svrhu prepoznavanja, procjene, razumijevanja i smanjenja rizika od PNFT proizlazi iz odredbe članka 7. Direktive (EU) 2015/849 i Preporuke 1 FATF-a i nova je obveza u odnosu na prethodni zakon.

Odredbama članka 6. Zakona propisano je da Vlada Republike Hrvatske donosi Nacionalnu procjenu rizika od pranja novca i financiranja terorizma u Republici Hrvatskoj, a na temelju nje i Akcijski plan za smanjenje identificiranih rizika od pranja novca i financiranja terorizma, pri čemu su rezultati Nacionalne procjene rizika, između ostaloga, namijenjeni: 1) unaprjeđenju sustava sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma identificiranjem sektora ili djelatnosti u kojima obveznici moraju primjenjivati pojačane mjere te, prema potrebi, utvrđivanju mjera koje su obveznici dužni poduzeti, 2) određivanju sektora ili područja niskoga ili pojačanoga rizika od pranja novca i financiranja terorizma, 3) pomoći obveznicima u provođenju njihovih procjena rizika od pranja novca i financiranja terorizma, 4) pripremanju odgovarajućih propisa za pojedine sektore i djelatnosti u skladu s identificiranim rizicima od pranja novca i financiranja terorizma.

Prikupljanje podataka o sektoru posrednika u prometu nekretninama putem posebnog upitnika

Posrednici u prometu nekretninama su obveznici provođenja mjera i radnji propisanih ZSPNFT sukladno odredbama članka 9. stavak 2. točka 17.j) u kojem se navodi da su obveznici, među inim, i „...pravne i fizičke osobe koje se bave djelatnošću posredovanja u prometu nekretninama...“. Ovdje je zakonodavac pod pojmom „posredovanja u prometu nekretninama“, prije svega, mislio na posredovanje u kupoprodaji nekretnina, iako, sukladno nedavnim izmjenama Direktive 2015/849 ima

naznaka da će se navedena definicija u budućnosti proširiti i na određene oblike posredovanja u najmu nekretnina, prije svega one veće financijske vrijednosti.

U cilju provođenja, odnosno ažuriranja Nacionalne procjene rizika koja je prvi put objavljena 2016. te usvajanja pristupa nadzoru temeljenog na procjeni rizika obveznika, Financijski inspektorat je, kao nadležno nadzorno tijelo za sektor posrednika u prometu nekretninama, tijekom 2018. proveo prikupljanje podataka o sektoru putem opsežnog upitnika koji je distribuiran obveznicima putem elektronske pošte ili poštom gdje je to bio jedini mogući način. Sam obrazac upitnika odnosio se na podatke o poslovanju u 2015., 2016. i 2017., a sastojao se od 3 grupe pitanja i to:

1. Opći podaci o obvezniku (naziv, pravni oblik, sjedište, OIB, ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje, e-mail i telefon za kontakt, glavna djelatnost itd.)
2. Podaci o poslovanju i financijski podaci (broj zaposlenih, eventualna vlasnička povezanost s inozemnim tvrtkama, struktura stranaka po kriteriju pravne ili fizičke osobe, odnosno rezidenti ili nerezidenti, broj realiziranih kupoprodaja nekretnina, ukupna vrijednost tih nekretnina, vrijednost obračunatih posredničkih provizija, eventualne visokorizične stranke, politički izložene osobe, stranke iz off-shore područja itd.)
3. Podaci o usklađenosti obveznika s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (izrada analize rizika, donošenje internog akta, provođenje procjene svakog poslovnog odnosa, provođenje mjera dubinske analize stranke, utvrđivanje stvarnog vlasnika stranke, primjena liste indikatora, edukacija, vođenje evidencija i čuvanje podataka itd.)

Kao osnova za slanje upitnika, odnosno podatak o broju obveznika u sektoru, poslužila je jedinstvena baza podataka o licenciranim posrednicima u prometu nekretninama koju vodi Hrvatska gospodarska komora.

Odaziv obveznika

Ukupno je upitnik popunilo i vratilo Financijskom inspektoratu 797 posrednika, što uvažavajući činjenicu da je u bazi podataka s početkom ankete bilo registrirano 999 obveznika, a na današnji dan (studeni 2018.) 1020 obveznika, čini postotak od oko 80% što smatramo izuzetno velikim odazivom. Također, treba napomenuti činjenicu da su djelatnici Financijskog inspektorata koji su radili na prikupljanju podataka i obradi upitnika uložili znatan napor i one obveznike koji se nisu odazvali u prvom krugu pokušali pronaći i kontaktirati na sve moguće načine – elektronskom poštom, pretraživanjem interneta, telefonom i sl. Temeljem toga, možemo sa znatnom sigurnošću ustvrditi da najveći dio posrednika koji se nisu odazvali upitniku zapravo i ne obavlja djelatnost podredovanja iako su za nju licencirani, pogotovo zbog činjenice da nemaju vlastitu web stranicu niti se pojavljuju na specijaliziranim portalima ili web oglasnicima bez čega je djelatnost posredovanja danas nezamisliva.

Posrednici u prometu nekretninama koji su se odazvali ispunjavanju upitnika, sukladno prikupljenim podacima, zapošljavaju ukupno 2549 djelatnika.

U nastavku se u tabelarnom prikazu daju neki prikupljeni zbirni podaci:

Podaci o ostvarenim prometima, vrijednosti nekretnina i obračunatim provizijama

	2015.	2016.	2017.	UKUPNO
Broj realiziranih kupoprodaja nekretnina (ugovora)	5379	6746	7786	19911
Vrijednost realiziranih kupoprodaja nekretnina u kn	3.483.625.612	4.572.792.809	6.109.739.320	14.166.157.741
Prosječna vrijednost po kupoprodajnom ugovoru u kn	647.634	677.852	784.708	711.474
Zaračunate provizije u kn	115.235.783	151.935.811	240.042.499	507.214.092
Prosječna provizija (%)	3,31	3,32	3,93	3,58

Podaci o strukturi stranaka

	2015.	2016.	2017.
Broj stranaka – fizičkih osoba	8264	11035	12335
Broj stranaka – pravnih osoba	1943	2335	3047
Broj stranaka - rezidenata	8224	10494	11641
Broj stranaka - nerezidenata	1626	2257	2960
Broj visoko rizičnih stranaka	3	8	5
Broj obveznika koji obavljaju transakcije u ime i za račun stranke	27/797 (3,39%)		

Analiza rizika od pranja novca i financiranja terorizma (samoprocjena obveznika)

Odredbama članka 12. Zakona, propisana je obveza obveznika da izrade analizu rizika od PNFT (samoprocjenu, tzv. Business Wide Risk Assessment) kako bi prepoznali, procijenili, razumjeli i smanjili rizike od PNFT, uzimajući u obzir čimbenike rizika koji se odnose na: a) stranke, b) države ili geografska područja, c) proizvode, usluge ili transakcije i d) kanale dostave.

Navedena analiza rizika mora biti dokumentirana, razmjerna veličini, vrsti, opsegu i složenosti poslovanja obveznika, ažurna i spremna za dostavu nadležnom nadzornom tijelu iz članka 82. ZSPNFT – Financijskom inspektoratu RH, na njegov zahtjev.

U ovoj samoprocjeni obveznici su dužni kao ključni čimbenik uzimati u obzir odluke i smjernice koje donosi nadležno tijelo te rezultate nacionalne i nadnacionalne procjene rizika.

Procjena rizika pojedinoga poslovnog odnosa ili povremene transakcije

Odredbama članka 14. Zakona propisuje se obveza obveznika da prije i prilikom provođenja mjera dubinske analize stranke rizično procijene svaki budući poslovni

odnos ili povremenu transakciju pri čemu su dužni imati u vidu varijable i čimbenike rizika od pranja novca i financiranja koji uključuju najmanje sljedeće: 1) namjenu i predviđenu prirodu poslovnoga odnosa, 2) vrijednost imovine koju stranka uključuje u poslovni odnos, iznose i visinu obavljenih transakcija i 3) redovitost ili trajanje poslovnoga odnosa.

Ograničenja u poslovanju s gotovinom za pravne ili fizičke osobe koje obavljaju registriranu djelatnost u Republici Hrvatskoj

Novim se Zakonom propisuje da pravna ili fizička osoba koja obavlja registriranu djelatnost u Republici Hrvatskoj ne smije primiti naplatu ili izvršiti plaćanje u gotovini u vrijednosti od 75.000 kuna i većoj (prije 105.000 kuna), čime se umanjuje rizik zlouporabe visokih gotovinskih plaćanja nepoznatoga izvora za PNFT, a istovremeno trgovci robom nisu određeni kao obveznici provedbe mjera i radnji za SPNFT.

Uspostavljanje registra stvarnih vlasnika

Radi povećanja transparentnosti podataka o stvarnom vlasništvu i smanjenja mogućnosti zlouporaba pravnih subjekata za prikrivanje identiteta stvarnih vlasnika kao mogućih počinitelja kaznenih djela pranja novca, uključujući i porezne prijevare te za sprječavanje financiranja terorizma, a radi raspolaganja točnim informacijama o stvarnom vlasništvu pravnih subjekata osnovanih u državama članicama, Direktiva (EU) 2015/849 u svojim člancima 30. i 31. propisuje državama članicama da pravnim osobama osnovanim na njihovom području propišu obvezu pribavljanja i čuvanja odgovarajuće, točne i ažurirane informacije o njihovom stvarnom vlasništvu, kao i podatke o prirodi i opsegu stvarnog vlasništva. Registar stvarnih vlasnika u ime Ministarstva financija – UZSPN uspostaviti će i operativno voditi Financijska agencija.

Prikupljanje podataka o izvoru sredstava za gotovinske transakcije u vrijednosti od 200.000 kuna i većoj

Sukladno rezultatima Nacionalne procjene rizika PNFT u Republici Hrvatskoj, uzimajući u obzir identificirane tipologije i trendove pranja novca u nas, a koji u velikom broju slučajeva uključuju visoke gotovinske transakcije (npr. višekratne uplate gotovinskih pozajmica nepoznatoga izvora u korist računa pravnih osoba), mjera prikupljanja podataka o izvoru sredstava takvih transakcija predstavlja dodatnih mehanizam zaštite financijskog sustava RH. Odredbama članka 20. stavak 11. i 12. Zakona propisuje se obveza prikupljanja podataka od strane obveznika o izvoru sredstava za svaku uplatu gotovine (ne za isplate s računa, op. a.) u vrijednosti od 200.000 kuna i većoj, a kod mjenjačkih transakcija zamjene valute u istoj protuvrijednosti. Pretpostavka propisivanja ovakve mjere je smanjenje mogućnosti zlouporabe financijskog sustava Republike Hrvatske za prikrivanje nezakonitih izvora gotovinskih sredstava te povećavanje mogućnosti otkrivanja neevidentiranih prihoda.

Nova definicija pojma „politički izložene osobe“

Odredbama članka 3. stavak 9. Direktive (EU) 2015/849 navedene su kategorije politički izloženih osoba koje obuhvaćaju dužnosnike visokog ranga te iz toga kruga isključuju dužnosnike srednjeg ili nižeg ranga. Navedeni članak Direktive odnosi se na

sve politički izložene osobe, bez obzira radi li se o domaćim ili stranim politički izloženim osobama što predstavlja novost u odnosu na prethodni zakon koji je uređivao postupanje samo u odnosu na strane politički izložene osobe.

Interni akt – politike, kontrole i postupci za smanjivanje i učinkovito upravljanje rizikom od pranja novca i financiranja terorizma

U želji da ovaj članak, osim teorijskog, ima konkretan i praktičan utjecaj na poslovanje sektora posrednika u prometu nekretnina u nastavku se daje predložak dokumenta „Interni akt - politike, kontrole i postupci za smanjivanje i učinkovito upravljanje rizikom od pranja novca i financiranja terorizma“, čije je donošenje obveza svakog obveznika propisana člankom 13. Zakona.

Opis Dokumenta i način izrade od strane obveznika

Predložak dokumenta „Interni akt - Politike, kontrole i postupci za smanjivanje i učinkovito upravljanje rizikom od pranja novca i financiranja terorizma“ sastavljen je na način da uz minimalne preinake i unos podataka bude prihvatljiv i primjenjiv za najveći broj posrednika u prometu nekretninama kao obveznicima provedbe mjera i radnji za SPNFT. Dokument je prilagođen onim posrednicima koji u svojem poslovanju ne obavljaju transakcije niti primaju gotovinske pologe za svoje stranke, a takvih je, sukladno podacima pribavljenim upitnikom iz 2018. godine, bilo 770 odnosno 96,62%; za one posrednike koji obavljaju transakcije ili primaju gotovinske pologe u ime i za račun stranaka potrebno je revidirati analizu rizika iz članka 5. Internog akta.

Dokument je koncipiran na sljedeći način:

- ❖ Članci 1. i 2. definiraju opće odredbe i temeljne pojmove.
- ❖ Članak 3. opisuje organizacijski ustroj obveznika. Svaki bi obveznik koji koristi ovaj predložak u članku 3. trebao ukratko opisati i definirati vlastito poslovanje i najbitnije podatke o tom poslovanju.
- ❖ Članak 4. definira ovlaštenu osobu. Obveznik bi na kraju ovog članka trebao navesti ime i prezime i OIB ovlaštene osobe, te zamjenika, ukoliko ga imenuju. Ovaj podatak ne odnosi se, i ne trebaju ga imati posrednici u prometu nekretnina koji su registrirani kao obrti, jer vlasnici obrta samostalno obavljaju poslove ovlaštene osobe.
- ❖ Članak 5. definira i daje okvir obvezniku za analizu rizika od PNFT (samoprocjenu). Svaki bi obveznik kroz ovaj članak trebao procijeniti vlastiti rizik od PNFT, uvažavajući navedene čimbenike, te na taj način ispuniti zakonsku obvezu iz članka 12. Zakona.
- ❖ Člankom 6. definirana je procjena rizika svakog pojedinog poslovnog odnosa.
- ❖ Člancima 7., 8., 9. i 10. definiran je način na koji će obveznik provoditi mjere dubinske analiza stranaka.
- ❖ Članci 11. i 12. propisuju postupanje prema politički izloženim osobama.
- ❖ Članci 13. i 14. definiraju postupanje kod sumnjivih transakcija i gotovinskih transakcija preko 200.000 kuna. Obzirom da još nisu doneseni podzakonski akti sukladno novom Zakonu već se primjenjuju postojeći koji se oslanjaju na prethodni zakon, ove će odredbe po njihovom donošenju biti revidirane.

- ❖ Odredbama članaka 15. – 20. propisuje se i definira primjena listi indikatora, obveza stručnog osposobljavanja i edukacije, vođenje evidencija, čuvanje podataka te prijelazne i završne odredbe.
- ❖ Popis dodataka: 1a) Obrazac za provođenje mjera dubinske analize za stranke fizičke osobe, 1b) Obrazac za provođenje mjera dubinske analize za stranke pravne osobe, 2) Obrazac za procjenu rizika PNFT pojedinog poslovnog odnosa, 3) Lista indikatora za prepoznavanje sumnjivih osoba i transakcija, 4) Obrazac – upitnik za politički izložene osobe na hrvatskom i engleskom jeziku, 5) Popis off-shore zemalja/jurisdikcija, 6) Popis visokorizičnih trećih zemalja.

(Napomena: dokument je moguće preuzeti s web stranice HGK u MS Word formatu)

PREDLOŽAK DOKUMENTA:

Na temelju članka 13. Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (Narodne novine, broj 108/17) direktor trgovačkog društva **NEKRETNINE d.o.o., Zagreb** donosi sljedeći:

INTERNI AKT - POLITIKE, KONTROLE I POSTUPCI ZA SMANJIVANJE I UČINKOVITO UPRAVLJANJE RIZIKOM OD PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

Opće odredbe

Članak 1.

Ovim se Politikama, kontrolama i postupcima za smanjivanje i učinkovito upravljanje rizikom od pranja novca i financiranja terorizma (dalje u tekstu: Dokument, Interni akt) propisuju mjere, radnje i postupci koje obveznik u svojem redovitom poslovanju ili dijelu poslovanja poduzima radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.

Ovaj Dokument usklađen je s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (Narodne novine, broj 108/17, dalje u tekstu Zakon, ZSPNFT).

Sukladno ovom dokumentu dužni su postupati svi zaposlenici obveznika koji rade na poslovima vezanim za SPNFT.

Temeljni pojmovi

Članak 2.

Temeljni pojmovi u smislu ovog Dokumenta imaju sljedeće značenje:

Zakon – podrazumijeva važeći Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, objavljen u Narodnim novinama, broj 108/17;

Obveznik – podrazumijeva trgovačko društvo NEKRETNINE d.o.o. čija je temeljna djelatnost posredovanje u prometu nekretninama, u smislu odredbe članka 9. stavak 2. točka 17.) Zakona.

Pranje novca – 1) zamjena ili prijenos imovine, kada se zna da je ta imovina stečena kriminalnom aktivnošću ili sudjelovanjem u takvoj aktivnosti, u svrhu skrivanja ili prikriivanja nezakonitoga podrijetla imovine ili pomaganja bilo kojoj osobi koja je uključena u počinjenje takve aktivnosti u izbjegavanju pravnih posljedica djelovanja te osobe; 2) skrivanje ili prikriivanje prave prirode, izvora, lokacije, raspolaganja, kretanja, prava povezanih s vlasništvom ili vlasništva imovine, kada se zna da je ta imovina stečena kriminalnom aktivnošću ili sudjelovanjem u takvoj aktivnosti; 3) stjecanje, posjedovanje ili korištenje imovine ako se zna, u vrijeme primitka, da je ta imovina stečena kriminalnom aktivnošću ili sudjelovanjem u takvoj aktivnosti ili 4) sudjelovanje u počinjenju, udruživanje radi počinjenja, pokušaj

počinjenja i pomaganja u počinjenju, poticanje, savjetovanje i olakšavanje ostvarenja bilo koje od aktivnosti navedene u točkama 1), 2) i 3).

Financiranje terorizma – osiguravanje ili prikupljanje sredstava, odnosno pokušaj osiguravanja ili prikupljanja sredstava, zakonitih ili nezakonitih, na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da se upotrijebe ili sa znanjem da će biti upotrijebljena, u cijelosti ili dijelom, za počinjenje terorističkoga kaznenog djela, od strane terorista ili terorističke organizacije;

Imovina – jest imovina svake vrste, bilo fizička ili ne, pokretna ili nepokretna, materijalna ili nematerijalna i pravni dokumenti ili instrumenti u bilo kojem obliku, uključujući elektronički ili digitalni, kojima se dokazuje vlasništvo nad imovinom ili udio u imovini te vrste;

Sredstva – podrazumijevaju financijska sredstva i koristi bilo koje vrste uključujući gotovinu, čekove, novčana potraživanja, mjenice, novčane doznake i druga sredstva plaćanja, kredite, akreditive i dr.;

Poslovni odnos – poslovni i svaki drugi ugovorni odnos koji stranka uspostavi kod obveznika, povezan je s obavljanjem temeljne djelatnosti obveznika i trajnijeg je karaktera; u načelnom smislu smatra se da obveznik sa svojim strankama u obavljanju temeljne djelatnosti – posredovanja u prometu nekretninama uspostavlja poslovni odnos trajnijeg karaktera; smatra se da je poslovni odnos uspostavljen ako je došlo do realizacije kupnje i/ili prodaje nekretnine uz posredovanje obveznika, sama činjenica sklapanja ugovora o posredovanju sa strankom ne znači automatski i uspostavljanje poslovnog odnosa;

Stranka – fizička ili pravna osoba koja kod obveznika uspostavlja poslovni odnos radi prodaje ili kupnje nekretnine;

Transakcija – svaki primitak, izdatak, prijenos s računa na račun, zamjena, čuvanje, raspolaganje i drugo postupanje s novcem ili drugom imovinom kod obveznika;

Povremena transakcija - transakcija koja se ne obavlja u okviru uspostavljenoga poslovnog odnosa,

Gotovina - novčanice i kovani novac koji su u optjecaju kao zakonsko sredstvo plaćanja,

Gotovinska transakcija – svaka transakcija pri kojoj obveznik od stranke primi gotov novac, odnosno stranci preda gotov novac u posjedovanje i na raspolaganje;

Sumnjiva transakcija – svaka pokušana ili izvršena transakcija za koju obveznik procijeni da u vezi s njom ili s osobom koja obavlja transakciju postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, odnosno da transakcija uključuje sredstva proizašla iz nezakonitih aktivnosti;

Stvarni vlasnik – svaka fizička osoba (osobe) koja je konačni vlasnik stranke ili kontrolira stranku ili na drugi način njome upravlja, i/ili fizička osoba (osobe) u čije ime se provodi transakcija, uključujući onu fizičku osobu (osobe) koje izvršavaju krajnju učinkovitu kontrolu nad pravnom osobom ili pravim uređenjem;

Identifikacija stranke – postupak koji uključuje utvrđivanje stvarnog identiteta stranke na temelju vjerodostojnih, neovisnih i pouzdanih izvora, prije svega osobnih dokumenata;

Politički izložena osoba – sve fizičke osobe iz zemlje i inozemstva koje djeluju ili su u posljednjoj godini (ili dulje) djelovale na istaknutoj javnoj dužnosti, uključujući i članove njihove uže obitelji ili osobe za koje je poznato da su bliski suradnici takvih osoba;

Rizik pranja novca i financiranja terorizma – podrazumijeva rizik da će stranka zlouporabiti financijski sustav za pranje novca ili financiranje terorizma, odnosno da će neki poslovni odnos, transakcija ili proizvod biti posredno ili neposredno upotrijebljeni za pranje novca ili financiranje terorizma;

Organizacijski ustroj obveznika

Članak 3.

Obveznik NEKRETNINE d.o.o. ustrojen je kao društvo s ograničenom odgovornošću i posluje od _____ godine. Temeljna djelatnost obveznika je posredovanje u prometu nekretninama. Obveznik zapošljava _____ djelatnika, od kojih na poslovima vezanim za SPNFT radi _____ djelatnika. Poslovi posredovanja u prometu nekretnina obavljaju se iz poslovnog sjedišta tvrtke u Zagrebu, na području cijele Hrvatske i EU, putem Interneta, odnosno vlastite web stranice. Tvrtka je osnovana domaćim kapitalom i nema poslovnih jedinica ili povezanih društava u inozemstvu.

Ovlaštena osoba

Članak 4.

Sukladno odredbama članka 68. Zakona, obveznik imenuje ovlaštenu osobu za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, te jednog zamjenika. U slučaju povećanja opsega poslovanja moguće je imenovati i veći broj zamjenika ovlaštene osobe.

Ovlaštena osoba i zamjenik ovlaštene osobe dužni su, sukladno odredbama članka 69. ZSPNFT, sljedeće: 1) pravilno i pravodobno dostavljati podatke i informacije UZSPN u skladu sa Zakonom i na temelju njega donesenim podzakonskim aktima, 2) provesti nalog UZSPN iz članaka 117. i 119. Zakona, 3) pratiti usklađenost poslovanja obveznika s odredbama ZSPNFT i na temelju njega donesenih podzakonskih akata te davati upravi preporuke za poboljšanje sustava SPNFT, 4) koordinirati aktivnosti obveznika u području SPNFT, 5) sudjelovati u uspostavljanju i razvoju informacijske potpore za provođenje aktivnosti na području SPNFT kod obveznika, 6) pri uvođenju novoga proizvoda ili kanala dostave i novih tehnologija sudjelovati u procjeni rizika radi utvrđivanja i procjene kako navedeni čimbenici utječu na izloženost obveznika riziku od PNFT i 7) provoditi stručno osposobljavanje i izobrazbu zaposlenika obveznika u području SPNFT.

Za ovlaštenu osobu imenuje se _____, a za zamjenika _____.

Analiza rizika od pranja novca i financiranja terorizma (samoprocjena)

Članak 5.

Odredbama članka 12. Zakona, propisana je obveza obveznika da izradi analizu rizika od PNFT (samoprocjenu) kako bi prepoznao, procijenio, razumio i smanjio rizike od PNFT, uzimajući u obzir čimbenike rizika koji se odnose na: a) stranke, b) države ili geografska područja, c) proizvode, usluge ili transakcije i kanale dostave.

Navedena analiza rizika mora biti razmjerna veličini, vrsti, opsegu i složenosti poslovanja obveznika, ažurna i spremna za dostavu nadležnom nadzornom tijelu iz članka 82. ZSPNFT – Financijskom inspektoratu RH, na njegov zahtjev. U ovoj samoprocjeni obveznik kao ključni čimbenik uzima u obzir rezultate nacionalne i nadnacionalne procjene rizika.

Obveznik će, prije svih bitnih promjena u poslovnim procesima i poslovnoj praksi koje mogu utjecati na mjere koje se poduzimaju radi SPNFT te pri uvođenju novoga proizvoda, eksternalizirane aktivnosti ili kanala dostave, kao i kod uvođenja novih tehnologija za postojeće i nove proizvode, provesti procjenu rizika radi utvrđivanja i procjene kako navedene promjene utječu na izloženost riziku od PNFT te poduzeti primjerene mjere za smanjenje rizika i učinkovito upravljanje tim rizikom.

Sukladno gore navedenom, obveznik konstatira da je Nacionalnom procjenom rizika iz 2016. djelatnost posredovanja u prometu nekretnina procijenjena kao srednje rizična uz srednju ranjivost na PNFT prije provođenja kontrolnih mjera, te nakon kontrolnih mjera srednje/nisko rizična uz koeficijent ranjivosti sektora od 0,35.

Nadnacionalna procjena rizika EK u dijelu primjenjivom i bitnom za poslovanje posrednika u prometu nekretninama upućuje na eventualni povećani rizik sektora nekretnina koji može biti korišten za premještanje imovinske koristi stečene nezakonitim djelatnostima te povećani rizik uslijed sudjelovanja više stručnjaka različitih profesija (pravnih, posrednika, financijskih institucija i sl.). Ovdje je bitno istaknuti činjenicu da nadnacionalna procjena uzima u obzir cjelokupan sektor nekretnina, dok se

usporedbom raspoloživih podataka nadležnih tijela može utvrditi da posrednici u prometu nekretninama sudjeluju u manje od jedne četvrtine transakcija s nekretninama u RH.

Uzimajući u obzir sve raspoložive čimbenike rizika koji su jasni i dobro poznati, a posebno činjenicu da obveznik posluje sa strankama, pravnim ili fizičkim osobama sa sjedištem u Republici Hrvatskoj ili u EU, da ne obavlja transakcije u ime i za račun stranaka niti prima gotovinske pologe od stranaka što bitno umanjuje rizičnost obveznika na PNFT, te rezultate nacionalne i inacionalne procjene rizika, obveznik svoj sveobuhvatni rizik PNFT procjenjuje i definira kao:

- srednji/nizak.

Obveznik će evaluaciju i reviziju ove procjene provoditi obavezno kod svake promjene čimbenika koji su na nju utjecali, a najmanje jednom u 3 godine.

Procjena rizika svakog uspostavljenog poslovnog odnosa

Članak 6.

Obveznik će, sukladno odredbama članka 14. ZSPNFT, obavljati procjenu rizika svakog pojedinog uspostavljenog poslovnog odnosa iz članka 16. stavak 1. t. 1. ZSPNFT.

Rizik se načelno kategorizira na sljedeći način:

- niski rizik
- srednji rizik
- visoki rizik

Sukladno odredbama članka 14. stavak 2. ZSPNFT, varijable rizika pri procjeni uključuju najmanje sljedeće: 1) namjenu i predviđenu prirodu poslovnoga odnosa, 2) vrijednost imovine koju stranka polaže, iznose i visinu obavljenih transakcija i 3) redovitost ili trajanje poslovnoga odnosa.

Metodologija procjene rizika svakog pojedinog uspostavljenog poslovnog odnosa zajedno sa čimbenicima rizika koji povećavaju odnosno smanjuju rizik (1) stranke, (2) geografski rizik i (3) rizik proizvoda/usluga/transakcija/kanala dostave standardizirana je u Obrascu za procjenu rizika koji je sastavni dio ovog Dokumenta (Dodatak 2.).

Dubinska analiza stranke

Članak 7.

Mjere dubinske analize stranke, u smislu ovog Dokumenta podrazumijevaju sljedeće mjere, sukladno odredbama članka 15. Zakona:

- 1) utvrđivanje identiteta stranke i provjeru njezina identiteta na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnoga, pouzdanoga i neovisnoga izvora, uključujući, ako ga stranka ima, kvalificirani certifikat za elektronički potpis ili elektronički pečat,
- 2) utvrđivanje identiteta stvarnoga vlasnika stranke i poduzimanje odgovarajućih mjera za provjeru identiteta stvarnoga vlasnika stranke, uključujući poduzimanje mjera potrebnih za razumijevanje vlasničke i kontrolne strukture stranke kada je stranka trgovačko društvo, druga pravna osoba i s njome izjednačen subjekt ili trust i s njime izjednačen subjekt stranoga prava
- 3) prikupljanje podataka o namjeni i predviđenoj prirodi poslovnoga odnosa te drugih podataka u skladu sa Zakonom i na temelju njega donesenim podzakonskim aktima i
- 4) stalno praćenje poslovnoga odnosa, uključujući i kontrolu transakcija koje stranka obavlja tijekom poslovnoga odnosa kako bi se osiguralo da su transakcije koje se obavljaju u skladu sa saznanjima obveznika o stranci, poslovnome profilu, profilu rizika, uključujući prema potrebi i podatke o izvoru sredstava, pri čemu dokumentacija i podaci kojima obveznik raspolaže moraju biti ažurni.

Prilikom provedbi mjera iz točaka 1) i 2) obveznik će provjeriti je li osoba koja tvrdi da djeluje u ime stranke za to i ovlaštena te u skladu s odredbama Zakona utvrditi i provjeriti identitet te osobe.

Obveznik je dužan primjenjivati sve mjere dubinske analize iz točaka 1) - 4) sukladno odredbama Zakona, pri čemu opseg primjene mjera treba ovisiti o procjeni rizika provedenoj sukladno člancima 5. i 6. ovoga Dokumenta.

Članak 8.

Dubinsku analizu stranke obveznik - posrednik u prometu nekretninama iz članka 9. stavak 2. točka 17. podtočka j) Zakona provodi u sljedećim slučajevima:

- 1) prilikom uspostavljanja poslovnoga odnosa sa strankom,
- 2) ako postoji sumnja u vjerodostojnost i istinitost prethodno dobivenih podataka o stranci ili stvarnom vlasniku stranke (provjera postojećih podataka).

Članak 9.

Obveznik će mjere dubinske analize stranke obavezno provesti prije uspostavljanja poslovnog odnosa. Mjere provodi zaposlenik obveznika zadužen za konkretni poslovni odnos, uz autorizaciju ovlaštene osobe obveznika ili nadređenog djelatnika, kad je to potrebno.

Ukoliko zaposlenik obveznika ne može provesti sve predviđene mjere dubinske analize stranke, ne smije uspostaviti poslovni odnos sa strankom.

Članak 10.

Prilikom provođenja mjera dubinske analize stranke obveznik će o strankama prikupljati sve podatke predviđene Zakonom, ovisno o stupnju procjene rizika svakog pojedinog poslovnog odnosa. Kao pomoćnim sredstvom za provođenje mjera dubinske analize stranke obveznik će se služiti predloškom obrasca za dubinsku analizu stranke, primjenjivim posebno za poslovanje posrednika u prometu nekretninama. Navedeni predložak obrasca za dubinsku analizu stranke sastavni je dio ovog Dokumenta kao njegov Dodatak 1A. (za stranke fizičke osobe) i Dodatak 1B. (za stranke pravne osobe i s njima izjednačena entitete) i sadrži sve zakonom predviđene podatke koji se prikupljaju, ovisno o konkretnoj situaciji.

Kao dio obavezne dokumentacije koja se prikuplja u sklopu dubinske analize stranke obveznik će, sukladno odredbama članka 79. stavak 2. Zakona prikupiti i čuvati do roka određenog Zakonom i dokumentaciju na temelju koje je utvrđen identitet stranke (preslika/sken službenog osobnog dokumenta, preslika/sken izvoda iz sudskog ili drugog registra i sl.) i dokumentaciju o poduzetim mjerama utvrđivanja stvarnog vlasnika stranke.

Politički izložene osobe

Članak 11.

Obveznik će, sukladno odredbama članka 46. Zakona, prilikom obavljanja transakcija iz članka 16. stavka 1. točka 2. Zakona (105.000 kuna i veće) s politički izloženom osobom ili sa strankom čiji je stvarni vlasnik politički izložena osoba, osim propisanih mjera dubinske analize iz članka 15. stavka 1. Zakona, uspostaviti odgovarajući sustav upravljanja rizikom, uključujući i postupke koji se temelje na procjeni rizika za utvrđivanje je li stranka, zakonski zastupnik, punomoćnik ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba.

Politički izložena osoba je svaka 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, 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.

Članovi obitelji politički izložene osobe jesu: 1) bračni drug ili osoba s kojom je politički izložena osoba u izvanbračnoj zajednici, 2) djeca i njihovi bračni drugovi ili osobe s kojima su djeca politički izložene osobe u izvanbračnoj zajednici ili 3) roditelji politički izložene osobe.

Bliski suradnik politički izložene osobe jest svaka 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 pravnoga uređenja za koje je poznato da su osnovani za dobrobit politički izložene osobe.

Članak 12.

Prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa zaposlenik obveznika koji radi na poslovima SPNFT dužan je utvrditi je li stranka politički izložena osoba i to uvidom u javno dostupne izvore ili baze podataka, odnosno pretraživanjem Interneta. Ukoliko na taj način ne bude moguće utvrditi spada li stranka u politički izložene osobe, ista će stranka biti zamoljena za izjavu, odnosno popunjavanje odgovarajućeg upitnika u tom smislu.

Upitnik o političkoj izloženosti stranke sastavni je dio ovog internog akta i sastavljen je na hrvatskom i engleskom jeziku. (Dodatak 4.)

Uvid u popis domaćih politički izloženih osoba može se ostvariti bez naknade na web stranici Povjerenstva za sprječavanje sukoba interesa putem poveznice: <https://www.sukobinteresa.hr/hr/registar-duznosnika>, na Središnjem portalu državne uprave – registru dužnosnika u RH od 1990. do danas, na poveznici: [http://www.digured.hr/Adresari-imenici/\(active\)/tab264](http://www.digured.hr/Adresari-imenici/(active)/tab264) ili na web stranici <https://www.mozaikveza.hr/>.

Ukoliko se utvrdi da je stranka ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba za provođenje transakcije potrebna je suglasnost direktora/ovlaštene osobe. Nadalje, u tom slučaju obavezno će se provesti pojačana dubinska analiza stranke, odnosno popuniti i točke 2.1.-2.3. Obrasca za dubinsku analizu stranke (Dodatak 1A. Dokumenta) ili točke 3.1-3.3 Obrasca za dubinsku analizu stranke (Dodatak 1B. Dokumenta), ovisno o tome je li stranka koja uspostavlja poslovni odnos fizička ili pravna osoba.

Ove mjere se analogno provode i za članove obitelji i bliske suradnike politički izloženih osoba, a provedba se mora dokumentirati.

Sumnjive transakcije

Članak 13.

Sumnjivom transakcijom, sukladno odredbama članka 56. stavak 6. Zakona smatra se svaka pokušana ili obavljena gotovinska i bezgotovinska transakcija, bez obzira na njezinu vrijednost i način obavljanja, ako je ispunjen jedan ili više sljedećih razloga: 1) obveznik zna, sumnja ili ima razloge za sumnju da transakcija uključuje sredstva proizašla iz kriminalne aktivnosti ili je povezana s financiranjem terorizma, 2) indikatori za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba iz članka 60. stavka 1. Zakona upućuju na to da postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, 3) transakcija odgovara tipologijama ili trendovima pranja novca ili financiranja terorizma i/ili 4) kada obveznik procijeni da u vezi s transakcijom, sredstvima ili strankom postoje i drugi razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

Ako obveznik zna, sumnja ili ima razloga sumnjati da sredstva, bez obzira na njihov iznos, predstavljaju imovinsku korist ostvarenu kriminalnom aktivnošću ili su povezana s financiranjem terorizma, dužan je o tome bez odgađanja obavijestiti UZSPN.

Obveznik će obavijestiti UZSPN o sumnjivoj transakciji iz članka 56. stavka 1. Zakona i sumnjivim sredstvima iz članka 56. stavka 7. ovoga Zakona te o sumnjivoj transakciji, sredstvima i osobama iz članka 57. stavaka 1., 2. i 3. Zakona, s propisanim podacima iz članka 20. Zakona.

Do donošenja pravilnika iz članka 59. stavak 3. Zakona obavješćivanje UZSPN obavljat će se na način propisan Pravilnikom o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama i osobama (Narodne novine, broj 1/09), donesenim na temelju prethodnog ZSPNFT.

Gotovinske transakcije

Članak 14.

Obveznik će o transakciji koja se provodi u gotovini u vrijednosti od 200.000,00 kuna i većoj obavijestiti UZSPN najkasnije u roku od tri dana od dana obavljanja transakcije.

Prilikom obavješćivanja UZSPN o gotovinskoj transakciji obveznik će dostaviti raspoložive podatke iz članka 20. Zakona.

Do donošenja pravilnika iz članka 61. stavak 3. Zakona obavješćivanje UZSPN obavljat će se na način propisan Pravilnikom o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o gotovinskoj transakciji u vrijednosti od 200.000,00 kuna i većoj te o uvjetima pod kojima obveznici za određene stranke nisu dužni obavješćivati Ured o gotovinskoj transakciji (Narodne novine, broj 1/09), donesenim na temelju prethodnog ZSPNFT.

Sastavljanje liste indikatora

Članak 15.

Obveznik je, sukladno odredbama članka 60. Zakona, dužan sastaviti listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba u vezi s kojima postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma te ju dopunjavati s pomoću informacija koje su mu dostupne o novim trendovima i tipologijama pranja novca i financiranja terorizma te u slučaju izmijenjenih okolnosti u poslovanju obveznika ako su one važne za primjenu Zakona.

Prilikom sastavljanja liste indikatora obveznik uzima u obzir specifičnost svoga poslovanja, vrstu stranaka, geografsko područje, vrstu proizvoda i usluga koje nudi, kanale dostave i karakteristike sumnjive transakcije iz članka 56. stavka 6. Zakona.

Obveznik će prilikom utvrđivanja razloga za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, te drugih okolnosti u vezi s tim, upotrebljavati listu indikatora iz Dodatka 2. ovoga Dokumenta kao osnovnu smjernicu u utvrđivanju razloga za sumnju na pranje novca i financiranje terorizma.

Lista indikatora sastavni je dio ovoga Dokumenta. (Dodatak 3.)

Obveza redovitoga stručnog osposobljavanja i izobrazbe

Članak 16.

Obveznik je dužan, razmjerno svojoj veličini, te riziku od pranja novca i financiranja terorizma kojem je izložen, kontinuirano poduzimati mjere da svi zaposlenici koji obavljaju zadaće u području SPNFT budu upoznati s odredbama Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata te zakona kojima se uređuje zaštita osobnih podataka.

Navedene mjere odnose se na sudjelovanje zaposlenika obveznika u posebnim unutarnjim ili vanjskim programima stručnoga osposobljavanja i izobrazbe kako bi im se pomoglo u provedbi Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata te prepoznavanju aktivnosti koje bi mogle biti povezane s PNFT i kako bi bili upoznati s mjerama, radnjama i postupcima propisanim Zakonom i na temelju njega donesenim podzakonskim aktima.

Obveznik će, u svrhu provedbe redovitog stručnog osposobljavanja i izobrazbe, najkasnije do kraja svake tekuće godine, donijeti program godišnjega stručnog osposobljavanja i izobrazbe za sljedeću kalendarsku godinu te isti program provesti.

Vođenje evidencija

Članak 17.

Obveznik je dužan, sukladno odredbama članka 80. Zakona, voditi po potrebi sve evidencije propisane navedenim člankom, koje su primjenjive na poslovanje posrednika u prometu nekretnina, a posebno: 1) evidenciju podataka o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama iz članka 16. Zakona; Obveznik će sve propisane evidencije voditi u elektroničkom obliku.

Rokovi čuvanja podataka i sadržaj dokumentacije

Članak 18.

Obveznik će, sukladno odredbama članka 79. Zakona, informacije i dokumentaciju prikupljenu primjenom Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata i Uredbe (EU) 2015/847 čuvati deset godina nakon uspostavljanja poslovnog odnosa iz članka 16. stavka 1. točka 1. Zakona.

Navedena dokumentacija mora sadržavati: 1) dokumentaciju na temelju koje je utvrđen identitet stranke (preslika/sken službenoga osobnog dokumenta) 2) podatke i dokumentaciju o poduzetim mjerama utvrđivanja stvarnoga vlasnika stranke i 3) drugu pripadajuću dokumentaciju dobivenu prilikom provođenja mjera dubinske analize stranke.

Obveznik je dužan pet godina čuvati podatke i odgovarajuću dokumentaciju o ovlaštenoj osobi i zamjeniku ovlaštene osobe, procjeni rizika stranke, stručnome osposobljavanju i izobrazbi zaposlenika i provođenju unutarnje revizije.

Obveznik je dužan nakon isteka gore navedenih rokova osobne podatke o stranci brisati, a dokumentaciju uništiti u skladu sa zakonom koji uređuje zaštitu osobnih podataka.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 19.

Za sva pitanja iz područja SPNFT koja nisu regulirana ovim Internim aktom na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZSPNFT, podzakonskih akata donesenih na temelju njega te smjernica nadležnih tijela.

Članak 20.

Ovaj Interni akt primjenjuje se u poslovanju obveznika Nekretnine d.o.o. od dana donošenja. Dokument će se revidirati po potrebi, odnosno donošenju novih ili izmjeni postojećih zakona, podzakonskih akata ili smjernica. Revidirana verzija primjenjuje se s datumom donošenja.

OZNAKA VERZIJE DOKUMENTA	DATUM REVIZIJE
1.1 PN	05.11.2018.

POPIS DODATAKA:

- 1A. OBRAZAC ZA PROVOĐENJE DUBINSKE ANALIZE STRANKE ZA FIZIČKE OSOBE
- 1B. OBRAZAC ZA PROVOĐENJE DUBINSKE ANALIZE STRANKE ZA PRAVNE OSOBE
2. OBRAZAC ZA PROCJENU RIZIKA PNFT POJEDINOG POSLOVNOG ODNOSA
3. LISTA INDIKATORA ZA PREPOZNAVANJE SUMNJIVH OSOBA I TRANSAKCIJA
4. OBRAZAC – UPITNIK ZA POLITIČKI IZLOŽENE OSOBE (HRV. I ENG.)
5. POPIS OFFSHORE JURISDIKCIJA
6. POPIS VISOKORIZIČNIH TREĆIH ZEMALJA

LINKOVI: Nacionalna procjena rizika

<http://www.mfin.hr/adminmax/docs/Nacionalna%20procjena%20rizika%20od%20pranja%20novca%20i%20financiranja%20terorizma%20u%20Republici%20Hrvatskoj.pdf>

OBRAZAC ZA DUBINSKU ANALIZU STRANKE ZA FIZIČKE OSOBE

1. PODACI O STRANCI - FIZIČKOJ OSOBI			
1.1. Ime i prezime			
1.2. Prebivalište (mjesto, ulica i kućni broj)			
1.3. Dan, mjesec i godina rođenja			
1.4. Identifikacijski broj (OIB)			
1.5. Naziv i broj identifikacijske isprave			
1.6. Naziv i država izdavatelja identifikacijske isprave			
1.7. Državljanstvo			
1.8. Stranka ili stvarni vlasnik stranke je politički izložena osoba? (označiti „X“ ispred odgovora)		DA	NE
2. PODACI ZA POJAČANU DUBINSKU ANALIZU STRANKE (ako je stranka ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba, ako stranka predstavlja visok rizik ili je stranka iz visokorizične treće države kad se primjenjuju mjere pojačane dubinske analize sukladno čl. 47. st. 1. t. 2.; čl. 14. st. 7., 8. i 9; čl. 49. st. 1. t. 1a, 1b i 1c ZSPNFT)			
2.1. Djelatnost (zanimanje) stranke			
2.2. Svrha najavljene ili obavljene transakcije			
2.3. Izvor sredstava koja jesu ili će biti predmet trans.			
3. PODACI O FIZIČKOJ OSOBI - STVARNOM VLASNIKU STRANKE (sukladno čl. 20. st. 1. t. 6. i čl. 28. st. 2. ZSPNFT; popunjava se kad stranka transakciju provodi za račun druge fizičke osobe)			
3.1. Ime i prezime			
3.2. Država prebivališta			
3.3. Dan, mjesec i godina rođenja			
3.4. Državljanstvo			
SASTAVIO:	ODOBRIO:	MJESTO I DATUM:	

OBRAZAC ZA DUBINSKU ANALIZU STRANKE ZA PRAVNE OSOBE

1. PODACI O STRANCI – PRAVNOJ OSOBI			
1.1. Naziv i pravni oblik			
1.2. Sjedište (ulica i kućni broj, mjesto i država)			
1.3. Identifikacijski broj			
2. PODACI O FIZIČKOJ OSOBI ZAKONSKOM ZASTUPNIKU ILI PUNOMOĆNIKU PRAVNE OSOBE			
2.1. Ime i prezime			
2.2. Prebivalište (mjesto, ulica i kućni broj)			
2.3. Dan, mjesec i godina rođenja			
2.4. Identifikacijski broj			
2.5. Naziv i broj identifikacijske isprave			
2.6. Naziv i država izdatelja identifikacijske isprave			
2.7. Državljanstvo			
3. PODACI ZA POJAČANU DUBINSKU ANALIZU STRANKE (ako je stvarni vlasnik ili zaokonski zastupnik stranke politički izložena osoba; ako stranka predstavlja visok rizik ili je stranka iz visokorizične treće države kad se primjenjuju mjere pojačane dubinske analize sukladno čl. 47. st. 1. t. 2.; čl. 14. st. 7., 8. i 9; čl. 49. st. 1. t. 1a, 1b i 1c ZSPNFT)			
3.1. Djelatnost (zanimanje) stranke			
3.2. Svrha najavljene ili obavljene transakcije			
3.3. Izvor sredstava koja jesu ili će biti predmet trans.			
4. PODACI O FIZIČKOJ OSOBI - STVARNOM VLASNIKU STRANKE (sukladno čl. 20. st. 1. t. 6 i čl. 28. ZSPNFT)			
4.1. Ime i prezime			
4.2. Država prebivališta			
4.3. Dan, mjesec i godina rođenja			
4.4. Državljanstvo			
4.5. Stvarni vlasnik stranke je politički izložena osoba? (označiti „X“ ispred odgovora)		DA	NE
SASTAVIO:	ODOBRIO:	MJESTO I DATUM:	

**OBRAZAC ZA PROCJENU RIZIKA PNFT POJEDINOG POSLOVNOG ODNOSA
(poslovanje posrednika u prometu nekretnina)**

NAZIV/IME I PREZIME STRANKE S KOJOM SE USPOSTAVLJA POSLOVNI ODNOS	
1. RIZIK STRANKE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO NIŽI RIZIK	
	Postojanje čimbenika (označiti s „X“ ako postoji)
1.1. trgovačka društva čijim se finansijskim instrumentima trguje na burzi ili uređeno me tržištu pod uvjetom da podliježu zahtjevu za objavljivanje podataka i zahtjevu za osiguranje odgovarajuće transparentnosti stvarnoga vlasništva stranke	
1.2. 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	
1.3. stranke koje imaju boravište na području: a) država članica, b) trećih država koje imaju djelotvoran sustav SPNFT, c) trećih država za koje su vjerodostojni izvori ustanovili da imaju nisku razinu korupcije ili drugih kaznenih djela ili d) trećih država koje, na temelju vjerodostojnih izvora, poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima, ispunjavaju zahtjeve za SPNFT u skladu s preporukama FATF-a i djelotvorno ih provode	
2. RIZIK STRANKE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO VIŠI RIZIK	
2.1. stranka s kojom se poslovni odnos odvija u neuobičajenim okolnostima (npr. stranka ili zakonski zastupnik nisu nazočni kod uspostavljanja poslovnog odnosa)	
2.2. stranka koja ima boravište na području: a) 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, b) države za koje je na temelju vjerodostojnih izvora utvrđeno da ima znatnu razinu korupcije ili drugih kaznenih djela, c) države u odnosu na koju su na snazi sankcije Europske unije, Ujedinjenih naroda, zabrana trgovanja ili slične mjere ili d) države koje financiraju ili podržava terorističke aktivnosti ili unutar koje djeluju terorističke organizacije.	
2.3. pravne osobe i pravna uređenja koja predstavljaju sredstva za čuvanje osobne imovine	
2.4. društva koja imaju nominalne dioničare ili dionice na donositelja	
2.5. društva s intenzivnim gotovinskim poslovanjem	
2.6. društva kojima se struktura vlasništva čini neobična ili prekomjerno složena s obzirom na prirodu posla društva	
2.7. društva koja ne obavljaju ili ne smiju obavljati trgovinsku, proizvodnu ili drugu djelatnost u državi u kojoj su registrirana (off-shore i sl.)	
2.8. društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koje je 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 (off-shore i sl.).	
3. GEOGRAFSKI RIZIK – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO NIŽI RIZIK	
3.1. države članice (EU)	
3.2. treće države koje imaju djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma	
3.3. treće države za koje su vjerodostojni izvori ustanovili da imaju nisku razinu korupcije ili drugih kaznenih djela	

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA - SEKTOR ZA TRGOVINU
30. FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

3.4. treće države koje, na temelju vjerodostojnih izvora, poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima, ispunjavaju zahtjeve za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma u skladu s preporukama FATF-a i djelotvorno ih provode		
4. GEOGRAFSKI RIZIK – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO VIŠI RIZIK		
4.1. države za koje je na temelju vjerodostojnih izvora (poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima) utvrđeno da nemaju djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma		
4.2. države za koje je na temelju vjerodostojnih izvora utvrđeno da imaju znatnu razinu korupcije ili drugih kaznenih djela		
4.3. države u odnosu na koje su na snazi sankcije Europske unije, Ujedinjenih naroda, zabrana trgovanja ili slične mjere		
4.4. države koje financiraju ili podržavaju terorističke aktivnosti ili unutar kojih djeluju terorističke organizacije		
5. RIZIK POVEZAN S PROIZVODIMA, USLUGAMA, TRANSAKCIJAMA ILI KANALIMA DOSTAVE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO NIŽI RIZIK		
5.1. transakcije se ne obavljaju kod obveznika već ih stranke obveznika obavljaju preko računa otvorenog kod kreditne institucije (RH ili država članica)		
5.2. kupoprodaja nekretnine financira se kreditom banke (RH ili država članica)		
6. RIZIK POVEZAN S PROIZVODIMA, USLUGAMA, TRANSAKCIJAMA ILI KANALIMA DOSTAVE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO VIŠI RIZIK		
6.1. proizvodi ili transakcije koji mogu pogodovati anonimnosti		
6.2. plaćanja primljena od nepoznatih ili nepovezanih trećih osoba		
UKUPNO ČIMBENIKA NIŽEG RIZIKA (upisati broj u slobodno polje)		UKUPNO ČIMBENIKA VIŠEG RIZIKA (upisati broj u slobodno polje)

PROCJENA RIZIKA POSLOVNOG ODNOSA (označiti X ispred odbaranog)	<input type="checkbox"/>	NIZAK
	<input type="checkbox"/>	SREDNJI
	<input type="checkbox"/>	VISOK

PROCJENU SASTAVIO:
DATUM:

1. LISTA INDIKATORA ZA PREPOZNAVANJE SUMNJIVH OSOBA I TRANSAKCIJA

1.1. Osnovna lista indikatora

Opći indikatori

- stranka govori ili priznaje da je sudjelovala u kaznenim djelima,
- stranka ima račune kod više različitih financijskih institucija na istom području bez pravoga razloga,
- stranka je praćena ili nadzirana,
- stranka neočekivano pokazuje veliko zanimanje za organizaciju sustava obveznika te za kontrole i politike njihovoga provođenja,
- stranka je tajna i protivi se osobnom susretu,
- privatni ili službeni telefonski broj koji je dala stranka isključen je ili ne postoji,
- stranka je uključena u poslove koji nisu karakteristični za njeno poslovanje,
- stranka bez posebnoga razloga ustrajava na za brzom izvođenju posla ili transakcije,
- stranka je nedavno uspostavila više poslovnih odnosa s različitim financijskim institucijama,
- stranka pokušava uspostaviti dobre i bliske odnose s osobljem,
- stranka upotrebljava različita imena ili nadimke te cijeli niz sličnih a različitih adresa,
- stranka upotrebljava adrese poštanskih pretinaca ili druge vrste poštanskih adresa umjesto adrese ulice što nije uobičajeno za navedeno mjesto ili područje,
- stranka nudi novac, poklone ili druge neuobičajene pogodnosti kao protuuslugu za izvođenje očito neuobičajenog ili sumnjivog posla,
- stranka je pod istragom za kazneno djelo pranja novca ili financiranja terorizma,
- stranka želi uvjeriti zaposlenika da ne popunjava neki od dokumenata koji je potreban za obavljanje transakcije,
- postupanje stranke u vezi sa zahtjevom o obavješćivanju upućuje na njezinu želju da izbjegne ispuniti tu obavezu,
- stranka vrlo dobro poznaje pravila o obavješćivanju o sumnjivim transakcijama,
- stranka je vrlo dobro upoznata sa slučajevima koji se odnose na pranje novca i financiranje terorizma,
- stranka sama izjavljuje da su sredstva »čista« i nisu »oprana«.

Identifikacijske isprave

- stranka pruža sumnjive ili nejasne informacije,
- stranka podnosi na uvid neodgovarajuće isprave odnosno dokumente, koji pokazuju da su krivotvoreni, preuređeni ili neispravni,
- stranka se protivi podnošenju osobnih isprava,
- stranka prilaže samo preslike osobnih isprava,
- stranka se pokušava identificirati pomoću drugih isprava koje nisu osobne isprave,
- stranka pretjerano kasni s prilaganjem dokumenata tvrtke (poduzeća),
- sve isprave izdane su u inozemstvu, odnosno njihovu je vjerodostojnost teško provjeriti,
- sve priložene isprave čine se novima, odnosno čini se da su nedavno izdane

Gotovinske transakcije

- stranka želi poslovati u gotovini, iako to nije uobičajeno za njezinu djelatnost,
- stranka kod gotovinskih transakcija donosi veće svote neprebrojenog novca,
- stranka želi da odvjetnik i javni bilježnik čuvaju ili u njezino ime polažu/isplaćuju veće svote novca

Ekonomski razlozi

- poslovni odnos nije usklađen sa strankinim financijskim stanjem, odnosno njezinim uobičajenim poslovanjem,
- poslovni odnos ili transakcija nisu u skladu s uobičajenim načinom provođenja djelatnosti odnosno nemaju ekonomsku vrijednost za stranku,
- poslovni odnos ili transakcija nepotrebno se kompliciraju,

- aktivnosti stranke nisu u skladu s očekivanjima u odnosu na obavljanje djelatnosti,
- poslovni odnos ili transakcija uključuje, kao uzgredne sudionike, i neprofitne ili dobrotvorne organizacije, za što ne postoji opravdani ekonomski razlog

Poslovni odnos ili transakcija koja uključuje druge države

- stranke i druge u poslovni odnos uključene stranke nemaju vidljivih ili smislenih poslovnih ili drugih poveznica s Hrvatskom,
- stranka koristi platežna sredstva koja su izdana u drugoj državi, iako u toj državi ne obavlja djelatnost, odnosno nema u njoj stalno ni privremeno prebivalište,
- poslovni odnos ili transakcija uključuju države poznate po bankovnom odnosno gospodarskom sustavu koji pojedincima ili tvrtkama omogućuje visok stupanj tajnosti ili prikrivenoga djelovanja

Poslovni odnos ili transakcija vezani na porezne oaze (offshore)

- akumuliranje većih iznosa sredstava, nerazmjerno velikih u odnosu na opseg poslovne aktivnosti stranke koji su preneseni u porezne oaze,
- zajmovi s jamstvom banaka u poreznim oazama,
- dani ili preuzeti zajmovi od tvrtki u poreznim oazama,
- korištenje platežnih sredstava koja su izdale banke u poreznim oazama

1.2. Indikatori FATF-a karakteristični za sektor nekretnina

Fizičke osobe

- Transakcije koje obuhvaćaju osobe s prebivalištem u poreznim utočištima (off-shore) ili u tzv. nekooperativnim jurisdikcijama kad se karakteristike transakcija podudaraju sa onima koje su uključene u listu indikatora.
- Transakcije koje se obavljaju u ime malodobnih osoba, osoba s invaliditetom, ili drugih osoba koje, iako nisu uključene u ove kategorije, nisu ekonomski sposobne za takvu transakciju.
- Transakcije koje obuhvaćaju osobe okrivljene u sudskom postupku ili osuđene za kaznena djela, ili za koja se zna da su povezana s kriminalnim aktivnostima, uključujući nezakonito bogaćenje, ili postoje sumnje o njihovom učešću u takvim aktivnostima i može se smatrati da se te aktivnosti zasnivaju na pranju novca.
- Transakcije koje obuhvaćaju osobe koje su na neki način povezane s osobama navedenim u prethodnom indikatoru (na primjer, preko obiteljskih ili poslovnih veza, zajedničkog porijekla, kada su na istoj adresi ili imaju iste predstavnike ili odvjetnike i sl.)
- Transakcije u kojima sudjeluju osobe čija adresa je nepoznata ili je samo adresa za korespondenciju (na primjer, poštanski pretinac, zajednički ured ili zajednička poslovna adresa, itd.), ili se sumnja i postoji mogućnost da su podaci netočni.
- Nekoliko transakcija iste osobe ili transakcije koje obavljaju grupe osoba koje mogu biti međusobno povezane (na primjer, preko obiteljskih ili poslovnih veza, osobe iste nacionalnosti, osobe koje su na istoj adresi ili imaju iste predstavnike ili odvjetnike i sl.).
- Osobe koje neočekivano otplate problematične kredite ili hipoteke ili koje su u više navrata rano otplatile velike kredite ili hipoteke, naročito ako su to učinile u gotovini.

Pravne osobe

- Transakcije koje uključuju pravne osobe ili pravne aranžmane registrirane u poreznim utočištima ili u nekooperativnim jurisdikcijama, kad se karakteristike tih transakcija podudaraju sa onima koje su uključene u listu indikatora.
- Transakcije u koje su uključene nedavno osnovane pravne osobe, kad je iznos veliki u odnosu na njihovu imovinu.
- Transakcije koje uključuju pravne osobe, kada izgleda kao da nema nikakve veze između transakcije i aktivnosti koju provodi društvo koje obavlja kupovinu, ili kad društvo nema poslovnih aktivnosti.
- Transakcije koje obuhvaćaju fondacije, kulturne udruge i udruge za zabavu, ili generalno neprofitne subjekte, kad se karakteristike transakcija ne podudaraju sa ciljevima subjekta.
- Transakcije u koje su uključene pravne osobe koje su, iako osnovane u jednoj državi, u većinskom vlasništvu stranih državljana, koji mogu, a ne moraju biti rezidenti u porezne svrhe.
- Transakcije u kojima sudjeluju pravne osobe čije adrese su nepoznate ili su samo adrese za

prepisku (na primjer, poštanski pretnac, zajednički ured ili zajednička poslovna adresa, itd.), ili se sumnja i postoji mogućnost da su podaci netočni.

- Razne transakcije u koje je uključena ista osoba. Slično tome, transakcije koje obavljaju grupe pravnih osoba koje mogu biti povezane (npr. preko obiteljskih veza između vlasnika ili predstavnika, poslovnih veza, po osnovi iste nacionalnosti pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, iste adrese u slučaju pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, istog vlasnika, predstavnika ili odvjetnika, subjekata sa sličnim imenima, itd.).
- Osnivanje pravne osobe ili povećanje njezinog kapitala nenovčanim doprinosima u vidu nekretnina, čija vrijednost ne uzima u obzir porast tržišne vrijednosti nekretnine koja se koristi.
- Osnivanje pravnih osoba koja posjeduju imovinu, s jedinom svrhom postavljanja fiktivne (nominalne) osobe između nekretnine i stvarnog vlasnika.
- Sudjelovanje nekretnine u temeljnom kapitalu društva koje nema registrirano sjedište ili podružnicu u zemlji.
- Transakcije u kojima se koriste neobične ili nepotrebno složene pravne strukture bez ikakve ekonomske logike.

Fizičke i pravne osobe

- Transakcije u kojima postoje naznake, ili je sigurno da stranke ne djeluju u svoje ime i pokušavaju prikriti identitet stvarnog klijenta.
- Transakcije koje su započete u ime jedne osobe, a završene su u ime druge, bez logičnog objašnjenja u vezi s promjenom imena. (Na primjer, prodaja ili promjena vlasništva nad kupljenom nekretninom ili mogućnost kupovine nekretnine koja još uvijek nije predana vlasniku u posjed, rezervacija nekretnina u izgradnji sa naknadnim prijenosom prava trećoj osobi itd.).
- Transakcije u kojima stranke:
 - Ne pokazuju posebno zanimanje za karakteristike nekretnine (npr. kvalitetu gradnje, lokaciju, datum dovršenja, itd.) koja je predmet transakcije.
 - Ne izgledaju posebno zainteresirane za postizanje povoljnije cijene za transakciju ili za postizanje boljih uvjeta plaćanja.
 - Pokazuju jak interes za brzo obavljanje transakcije, bez nekog posebnog razloga.
 - Pokazuju znatan interes za transakcije koje su u vezi sa zgradama u određenim područjima, bez obzira na cijenu.
- Transakcije u kojima su stranke strani državljani ili porezni nerezidenti:
 - Njihova jedina svrha je ulaganje kapitala (ne pokazuju nikakvo zanimanje za život u nekretnini koju kupuju, čak i privremeno, itd.).
 - Zainteresirani su za operacije velikog opsega (npr. za kupovinu velikih parcela pogodnih za izgradnju kuće, kupovinu kompletnih zgrada ili pokretanje poslovnih aktivnosti vezanih za zabavu i razonodu i sl.).
- Transakcije u kojima su neke od uplata izvršile treće osobe (kreditne institucije registrirane u zemlji u vrijeme potpisivanja prijenosa nekretnine zbog odobravanja nekog oblika hipotekarnog kredita mogu biti isključene).

Posrednici

- Transakcije koje se obavljaju preko posrednika koji djeluju u ime grupe potencijalno povezanih pojedinaca (npr. kroz obiteljske ili poslovne veze, zajedničko porijeklo, kada osobe žive na istoj adresi i sl.).
- Transakcije koje provode posrednici koji djeluju u ime grupe potencijalno povezanih pravnih osoba (npr. preko obiteljskih veza između vlasnika ili predstavnika, poslovnih veza, po osnovi iste nacionalnosti pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, iste adrese u slučaju pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, istog vlasnika, predstavnika ili odvjetnika, subjekata sa sličnim imenima, itd.).
- Transakcije koje se obavljaju preko posrednika koji su strani državljani ili porezni nerezidenti.

Sredstva plaćanja

- Transakcije koje uključuju plaćanja u gotovini ili prenosivim instrumentima koji ne navode stvarnog isplatioca (npr. mjenica vučena od strane banke na sebe, ili na sredstva deponirana u drugoj banci), kad se smatra da je akumulirani iznos znatan u odnosu na ukupan iznos

transakcije.

- Transakcije u kojima stranka traži podjelu plaćanja na manje obroke s kratkim intervalom između tih obroka (tzv. strukturiranje, cjepljanje transakcije).
- Transakcije pri kojima postoje sumnje u pogledu vjerodostojnosti dokumenata predanih uz zahtjev za odobrenje kredita.
- Transakcije u kojima je kredit odobren, odnosno predan je zahtjev za odobrenje kredita uz korištenje gotovinskog pologa ili deponiranje tog pologa u inozemstvu.
- Transakcije u kojima se uplata obavlja u gotovini, čekovima na donositelja ili drugim anonimnim instrumentima.
- Transakcije sredstvima koja potječu iz država koje se smatraju poreznim utočištima ili nekooperativnim jurisdikcijama (off-shore), u skladu s propisima za sprječavanje pranja novca, bez obzira da li klijent ima prebivalište u državi ili na teritoriju koji je u pitanju.
- Transakcije u kojima kupac preuzima dug koji se smatra znatnim u odnosu na vrijednost nekretnine.

Priroda transakcije

- Transakcije u formi privatnog ugovora, gdje ne postoji namjera stranke da taj ugovor ovjeri javni bilježnik ili kada je ta namjera iskazana, a u konačnici se ne ostvari.
- Transakcije koje nisu završene uz, naizgled, nepoštivanje klauzule ugovora o kažnjavanju kupca gubitkom depozita ukoliko se kupovina ne provede.
- Transakcije koje se odnose na istu nekretninu ili prava, a koje brzo slijede jedna za drugom (npr., kupovina i neposredna prodaja nekretnine), a koje podrazumijevaju značajno povećanje ili smanjenje kupoprodajne cijene u odnosu na prvobitno iskazanu cijenu.
- Transakcije koje su sklopljene u vrijednosti znatno drukčijoj (mnogo višoj ili mnogo nižoj) od realne vrijednosti nekretnine ili znatno različitoj od tržišne vrijednosti.

UPITNIK ZA POLITIČKI IZLOŽENE OSOBE

1.	Djelujete li u državi vašega stalnog prebivališta/uobičajenog boravišta na istaknutoj javnoj dužnosti (kao predsjednik države ili vlade, ministar, zamjenik ili pomoćnik ministra)?		DA		NE
2.	Jeste li zastupnik u parlamentu/izabrani član zakonodavnog tijela?		DA		NE
3.	Jeste li član upravnog tijela političke stranke?		DA		NE
4.	Jeste li član vrhovnog, ustavnog ili drugog visokog suda protiv čije presude, osim u iznimnim slučajevima, nije moguće koristiti pravne lijekove?		DA		NE
5.	Jeste li sudac revizorskog suda?		DA		NE
6.	Jeste li sudac financijskog suda ili član savjeta/upravnog tijela središnje banke?		DA		NE
7.	Jeste li veleposlanik, konzul ili visoki časnik oružanih snaga?		DA		NE
8.	Jeste li član upravnog i nadzornog odbora pravne osobe koja je u vlasništvu ili većinskom vlasništvu države?		DA		NE
9.	Jeste li visoki dužnosnik međunarodne organizacije?		DA		NE
10.	Jeste li općinski načelnik, gradonačelnik, župan ili njihov zamjenik izabran na temelju zakona kojim se uređuju lokalni izbori u RH?		DA		NE
11.	Jeste li član obitelji osoba navedenih pod 1.-10.?				
11.1.	• bračni drug, izvanbračni partner		DA		NE
11.2.	• dijete, bračni drug djeteta ili izvanbračni partner djeteta		DA		NE
11.3.	• roditelj		DA		NE
11.4.	• brat ili sestra		DA		NE
12.	Jeste li bliski suradnik osoba navedenih pod 1.-10. na osnovi Zajedničkog vlasništva nad pravnom osobom ili pravim uređenjem ili na osnovi bliskog poslovnog odnosa s politički izloženom osobom?		DA		NE
11.	Je li od prestanka obavljanja istaknutih javnih dužnosti navedenih pod 1.-10. prošlo više od 12 mjeseci?		DA		NE
12.	Koji je djelatnost stranke, svrha transakcije te izvor sredstava koja će biti predmet transakcije? (navesti):				

(vlastoručni potpis osobe na koju se podaci odnose)

(mjesto i datum)

(odobrio provođenje transakcije: ime i prezime i potpis)

QUESTIONNAIRE FOR POLITICALLY EXPOSED PERSONS

1.	Do you perform a public function (as the president or prime minister, a minister, deputy minister or an assistant to a minister) in the country in which you have permanent residence or usual temporary residence?		YES	NO
2.	Are you a member of the Parliament/an elected member of a legislative body?		YES	NO
3.	Are you a member of the Supreme, Constitutional or other high court against whose judgements, except in special cases, legal remedies cannot be used?		YES	NO
4.	Are you a judge of financial courts or a member of the council of the central bank?		YES	NO
5.	Are you an ambassador, a consul or high officer of armed forces?		YES	NO
6.	Are you a member of the Management or Supervisory Board of a legal entity completely or largely owned by the state?		YES	NO
7.	Are you a high positioned officer in international organization?		YES	NO
8.	Are you an immediate family member of the persons mentioned 1.-7.?			
8.1.	• the spouse or partner		YES	NO
8.2.	• a child or the spouse or partner of a child		YES	NO
8.3.	• a parent		YES	NO
8.4.	• a brother or sister		YES	NO
9.	Are you a close associate of the above/afore mentioned persons on the basis of joint beneficial ownership of legal entities or arrangements or on the basis of an established business relationship or any close business contact with any of the above mentioned persons?		YES	NO
10.	Has it been over 12 months since you stopped performing the afore mentioned public functions?		YES	NO
11.	In case you are a politically exposed person, please state: Customers occupation, purpose of the transaction and the source of assets or funds that have been or will be subject to a transaction:			

(First and last name of respective person)

(Place and Date)

(Approved by)

Pregled off-shore jurisdikcija (Službena lista UZSPN)

R.br.	DRŽAVA ILI ZEMLJA (hrvatski naziv)	2-slovna oznaka	3-slovna oznaka	brojčana oznaka
1.	ANDORA	AD	AND	020
2.	ANGUILLA	AI	AIA	660
3.	ANTIGVA i BARBUDA	AG	ATG	028
4.	ARUBA	AW	ABW	533
5.	BAHAMI	BS	BHS	044
6.	BAHREIN	BH	BHR	048
7.	BELIZE	BZ	BLZ	084
8.	BERMUDI	BM	BMU	060
9.	BONAIRE, SVETI EUSTAZIJE I SABA	BQ	BES	535
10.	BRITANSKI DJEVIČANSKI OTOCI	VG	VGB	092
11.	BRUNEJ DARUSSALAM	BN	BRN	096
12.	KABO VERDE	CV	CPV	132
13.	KAJMANSKI OTOCI	KY	CYM	136
14.	KUKOVI OTOCI	CK	COK	184
15.	KOSTARIKA	CR	CRI	188
16.	CURAÇAO	CW	CUW	531
17.	CIPAR	CY	CYP	196
18.	DELAWARE (USA)	X2		840
19.	DOMINIKA	DM	DMA	212
20.	GIBRALTAR	GI	GIB	292
21.	GRENADA	GD	GRD	308
22.	GUERNSEY	GG	GGY	831
23.	OTOK MAN	IM	IMN	833
24.	JERSEY	JE	JEY	832
25.	LABUAN (Malezija)	X8		458
26.	LIBANON	LB	LBN	422
27.	LIHTENŠTAJN	LI	LIE	438
28.	MAKAO	MO	MAC	446
29.	MADEIRA (Portugal)	X9		620
30.	MARŠALOVI OTOCI	MH	MHL	584
31.	MAURICIJUS	MU	MUS	480
32.	MONAKO	MC	MCO	492
33.	MONTSEERRAT	MS	MSR	500
34.	NAURU	NR	NRU	520
35.	NEVADA (USA)	X1		840
36.	NIUE	NU	NIU	570
37.	PALAU	PW	PLW	585
38.	PANAMA	PA	PAN	591
39.	FILIPINI	PH	PHL	608
40.	SAMOA	WS	WSM	882
41.	SEJŠELI	SC	SYC	690
42.	SVETI MARTIN (Nizozemski dio)	SX	SXM	534
43.	SVETI KRISTOFOR I NEVIS	KN	KNA	659
44.	SVETA LUCIJA	LC	LCA	662
45.	SVETI VINCENT i GRENADINI	VC	VCT	670
46.	ZUG (Švicarska)	CH	CHE	756
47.	OTOCI TURKS i CAICOS	TC	TCA	796
48.	URUGVAJ	UY	URY	858
49.	VANUATU	VU	VUT	548
50.	WYOMING (USA)	X3		840

**Lista visokorizičnih trećih zemalja sa strateškim nedostacima
u provođenju mjera za SPNFT**

Sukladno odredbama Delegirane uredbe Komisije (EU) od 14.7.2016. o dopuni Direktive (EU) 2015/849 utvrđivanjem visokorizičnih trećih zemalja sa strateškim nedostacima, Delegirane uredbe Komisije (EU) od 24.3.2017. o izmjeni Delegirane uredbe (EU) 2016/1675 o dopuni Direktive (EU) 2015/849 Europskog parlamenta i Vijeća, Delegirane uredbe Komisije (EU) od 13.12.2017. o izmjeni Delegirane uredbe (EU) 2016/1675 o dopuni Direktive (EU) 2015/849 Europskog parlamenta i Vijeća te liste FATF-a o jurisdikcijama sa strateškim nedostacima sustava SPNFT utvrđuje se lista visokorizičnih trećih zemalja sa strateškim nedostacima u provođenju mjera za SPNFT:

Redni broj	Naziv zemlje	Delegirana uredba EU	Lista FATF-a
1	Afganistan	X	
2	Bosna i Hercegovina	X	
3	Gvajana	X	
4	Etiopija	X	X
5	Irak	X	
6	Narodna Demokratska Republika Laos	X	
7	Sirija	X	X
8	Uganda	X	
9	Vanuatu	X	
10	Jemen	X	
11	Šri Lanka	X	X
12	Trinidad i Tobago	X	X
13	Tunis	X	X
14	Pakistan	X	X
15	Iran	X	X
16	DNR Koreja	X	X
17	Srbija		X