



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA FINANCE**

Urad RS za preprečevanje pranja denarja

---

Na podlagi 90. člena Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07) izdajam

**Smernice za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za pravne in fizične osebe, ki opravljajo posle v zvezi z dejavnostjo prometa nepremičnin**

1. člen

Te smernice začnejo veljati z dnem, ko jih podpiše direktor Urada RS za preprečevanje pranja denarja.

Andrej Plaustejner  
direktor

Številka: 460-d-2837/2009  
Datum: 30.7.2009

# KAZALO

KAZALO .....	1
1. UVOD .....	2
2. SPLOŠNO O PRANJU DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA .....	3
3. NALOGE NEPREMIČNINSKE DRUŽBE PO ZPPDFT .....	4
3.1. Pregled stranke .....	4
3.1.1 Običajni pregled stranke.....	5
3.1.2 Posebni obliki pregleda stranke.....	8
3.2 Sporočanje podatkov .....	9
3.2.1 Sporočanje podatkov o gotovinskih transakcijah.....	9
3.2.2 Sporočanje podatkov o sumljivih transakcijah.....	9
3.3 Varstvo in hramba podatkov ter upravljanje evidenc.....	10
3.4 Strokovno usposabljanje in izobraževanje .....	10
3.5 Zavezanci, ki imajo zaposlene vsaj štiri delavce, so dolžni izvajati še dodatne naloge. 11	
3.5.1 Pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma.....	11
3.5.2 Notranja kontrola.....	11
4. ANALIZA TVEGANJA .....	11
4.1 Namen analize tveganja .....	11
4.2 Priprava analize tveganja .....	12
4.2.1 Deželna oziroma geografska tveganja.....	13
4.2.2 Tveganje stranke .....	13
4.2.3 Tveganje, vezano na transakcijo oz. posel .....	15
4.2.4 Finančna tveganja.....	15
4.3 Spremenljivke, ki lahko vplivajo na kategorije tveganja: .....	15
4.4 Nadzor nad situacijami, ki predstavljajo povečano tveganje .....	16
5. PREDPISI S PODROČJA PREPREČEVANJA PRANJA DENARJA .....	16
6. PRILOGE .....	17
7. VIRI.....	30

# 1. UVOD

Problematika organiziranega kriminala v povezavi s pranjem denarja ostaja še naprej aktualna, tveganje pa v zadnjih letih še dodatno povečujejo različne oblike financiranja terorizma. Učinkovit spopad s to problematiko presega okvire nacionalnega delovanja ter vse bolj postaja širši, globalni izziv.

V skladu s tem so se države članice EU zavezale, da okrepijo aktivnosti na tem področju, tako sta bili sprejeti naslednji direktivi:

- Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2005/60/ES z dne 26. 10. 2005 o preprečevanju uporabe finančnega sistema za pranje denarja in financiranja terorizma;
- Direktiva Komisije 2006/70/ES z dne 1. 8. 2006 o določitvi izvedbenih ukrepov za direktivo 2005/60/ES Evropskega parlamenta in Sveta glede opredelitve »Politično izpostavljene osebe« in tehničnih meril za postopke poenostavljene dolžnosti skrbnosti pri ugotavljanju identitete stranke ter izjeme na podlagi finančne dejavnosti, ki poteka zgolj občasno ali v omejenem obsegu.

Sprejeti direktivi upoštevata priporočila Projektne skupine za finančno ukrepanje (Financial Action Task Force – v nadaljevanju: FATF), ki predstavlja enega ključnih mednarodnih teles na področju boja proti pranju denarja in financiranju terorizma. Z upoštevanjem navedenih priporočil njihovo izvajanje ni več stvar večje ali manjše osveščenosti, pač pa postaja predpisana obveznost. Državni zbor RS je v skladu z evropsko zakonodajo junija 2007 sprejel nov Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, s čimer so bile zahteve iz zgoraj navedenih direktiv prenesene v slovenski pravni red. Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (v nadaljevanju: ZPPDFT) je začel veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS št. 60/2007, torej 21.7.2007, v celoti pa se je začel uporabljati 21. 1. 2008. Ena izmed bistvenih novosti ZPPDFT je uveljavitev pristopa, ki temelji na oceni tveganosti (angl. Risk Based Approach). Skladno s tem je zavezancem iz 4. člena ZPPDFT naložena obveznost, da izdelajo Analizo tveganosti, s katero se oceni tveganost posamezne skupine strank, poslovnih razmerij, produktov in storitev z vidika možne zlorabe za pranje denarja ali financiranje terorizma ter se na tej podlagi izvajajo ustrezni ukrepi.

ZPPDFT v 90. členu pooblašča Urad RS za preprečevanje pranja denarja (v nadaljevanju: Urad), da kot nadzorni organ samostojno ali skupaj z drugimi nadzornimi organi izda priporočila in smernice v zvezi z izvajanjem predpisanih ukrepov na področju odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma.

Smernice so svetovalne narave in so namenjene pravnim in fizičnim osebam, ki opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: nepremičninske družbe), za lažje razumevanje in izvajanje določb ZPPDFT.

Urad RS za preprečevanje pranja denarja (v nadaljnjem besedilu: Urad) deluje v sestavi Ministrstva za finance RS in je organ administrativne narave, kar pomeni, da deluje v vlogi kliring hiše med institucijami finančnega sistema in drugimi poslovnimi subjekti na eni ter organi odkrivanja in pregona kaznivih dejanj na drugi strani. Urad sprejema, zbira, analizira in posreduje podatke, ki jih prejme od zavezancev iz 4. člena ZPPDFT in jih zgolj v zakonsko predpisanih primerih posreduje pristojnim organom. Urad nima inšpekcijskih pooblastil, zato lahko izvaja le posredni, t.i. off-site nadzor nad izvajanjem določb ZPPDFT, za ugotovljene kršitve pa postopa v skladu z drugim odstavkom 85. člena ZPPDFT oziroma zakonom, ki ureja prekrške (prekrškovni organ na prvi stopnji). Za neposredni (t.i. on-site) nadzor pri

pravnih in fizičnih osebah, ki opravljajo posle posredovanja v prometu z nepremičninami, je pristojen Tržni inšpektorat RS.

## **2. SPLOŠNO O PRANJU DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA**

ZPPDFT opredeljuje pranje denarja kot katero koli ravnanje, s katerim se prikriva izvor denarja ali drugega premoženja, pridobljenega s kaznivim dejanjem, in vključuje: zamenjavo ali kakršen koli prenos denarja ali drugega premoženja, ki izvira iz kaznivega dejanja ter skrivanje ali prikrivanje prave narave, izvora, nahajanja, gibanja, razpolaganja, lastništva ali pravic v zvezi z denarjem ali drugim premoženjem, ki izvira iz kaznivega dejanja. **Pranje denarja** predstavlja torej samostojno kaznivo dejanje, katerega bistvo je skrivanje oziroma prikrivanje nezakonite narave ali izvora premoženjske koristi, pridobljene s storitvijo kaznivega dejanja (najpogosteje gre za zlorabo položaja, goljufijo, davčno zatajitev, nedovoljeno trgovino z mamili, nedovoljen promet z orožjem, korupcijska kazniva dejanja, ipd.), z namenom protipravno pridobljeno premoženjsko korist prikazati kot legalno pridobljeno premoženje. Končni cilj pranja denarja je postopna vključitev »oprane« denarja ali premoženja v kriminalno dejavnost (obstoječo ali novo), oziroma v običajne poslovne tokove, ki so sestavni del zakonite poslovne dejavnosti.

V skladu z ZPPDFT **financiranje terorizma** predstavlja proces zagotavljanja ali zbiranja oziroma poskus zagotavljanja ali zbiranja denarja ali drugega premoženja zakonitega ali nezakonitega izvora, posredno ali neposredno, z namenom, da bo ta denar ali premoženje v celoti ali samo deloma uporabljeno za izvedbo terorističnega dejanja, ali da ga bo za svoj obstoj uporabil terorist oziroma teroristična organizacija. V nasprotju s pranjem denarja, pri katerem je predmet skrivanja ali prikrivanja lahko samo nezakonito pridobljeno premoženje, torej premoženje ustvarjeno s predhodno izvršitvijo določenega kaznivega dejanja, so pri financiranju terorizma sredstva, namenjena za izvedbo terorističnega dejanja oziroma uporabi teroristom ali terorističnim organizacijam lahko tako zakonitega (osebni dohodek, dobiček, humanitarna sredstva, sponzorska sredstva ipd.) kot tudi nezakonitega izvora (sredstva pridobljena s kaznivim dejanjem npr.: davčna zatajitev, korupcijska kazniva dejanja, trgovina z mamili ali orožjem itd.).

Republika Slovenija je v okviru boja proti terorizmu sprejela tudi **Zakon o omejevalnih ukrepih, ki jih Republika Slovenija uvede ali izvaja skladno s pravnimi akti in odločitvami, sprejetimi v okviru mednarodnih organizacij (ZOUPAMO - Uradni list RS, št. 127/06)**. Omejevalni ukrepi, ki se v tem trenutku izvajajo v Republiki Sloveniji, imajo podlago v pravnih aktih Varnostnega sveta OZN in Evropske unije, lahko pa se uvedejo tudi na podlagi zavezujočih ali nezavezujočih aktov drugih mednarodnih organizacij ali združenj (npr. OVSE). Med ukrepe lahko sodijo popolna ali delna prekinitev ekonomskih odnosov in železniških, pomorskih, zračnih, poštnih, telegrafskih, radijskih in drugih komunikacijskih sredstev ter pretrganje diplomatskih odnosov, z vidika boja proti terorizmu pa se najpogosteje uporabljajo finančne sankcije, ki vključujejo zamrznitev sredstev na računih in/ali prepoved razpolaganja s premoženjem (ekonomskimi viri) nasploh, vojaški embargo, ki pomeni prepoved prometa z orožjem z določeno državo ali drugimi subjekti, pa tudi "potovalni" embargo, ki vključuje prepoved vstopa določenih oseb v državo in tranzit čez njeno ozemlje. Omejevalni ukrepi se lahko izvajajo zoper države, mednarodne organizacije, druge entitete, fizične osebe (npr. voditelji držav, visoki državni uradniki, teroristi) in druge subjekte, od katerih so najbolj znane teroristične organizacije, med osebami pod sankcijami pa so lahko

tudi pravne osebe. Osebe, zoper katere veljajo sankcije, so naštet na seznamih, ki so del pravnih aktov, ki uvajajo sankcije.

**Za izvajanje ZOUPAMO je pristojno Ministrstvo za zunanje zadeve - Sektor za mednarodno pravo.** Več pojasnil najdete na spletnih straneh:

- Ministrstva ([http://www.mzz.gov.si/si/zunanja\\_politika/mednarodna\\_varnost/omejevalni\\_ukrepi/](http://www.mzz.gov.si/si/zunanja_politika/mednarodna_varnost/omejevalni_ukrepi/))

- ali Urada

([http://www.uppd.gov.si/si/mnenja\\_urada\\_v\\_zvezi\\_z\\_izvajanjem\\_dolocil\\_zppdft/131\\_omejevalni\\_ukrepi/](http://www.uppd.gov.si/si/mnenja_urada_v_zvezi_z_izvajanjem_dolocil_zppdft/131_omejevalni_ukrepi/)).

### **3. NALOGE NEPREMIČNINSKE DRUŽBE PO ZPPDFT**

ZPPDFT v 5. členu zavezancem, med katere sodijo tudi pravne in fizične osebe, ki opravljajo posle v zvezi z dejavnostjo prometa nepremičnin, nalaga izvajanje ukrepov za odkrivanje in preprečevanje pranja denarja ter financiranja terorizma. V skladu s tem so zavezanci dolžni v procese izvajanja svoje dejavnosti vgraditi tudi predpisane preventivne ukrepe, s katerimi zmanjšajo možnost tveganja zlorabe za pranje denarja ali financiranje terorizma.

**Obvezne naloge, ki jih morajo izvajati nepremičninske družbe zaradi odkrivanja ter preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma, so:**

1. izvajanje ukrepov za poznavanje stranke (v nadaljnjem besedilu: pregled stranke) na način in pod pogoji, ki jih določa ZPPDFT, ter predhodna priprava analize tveganja;
2. sporočanje predpisanih in zahtevanih podatkov ter predložitve dokumentacije Uradu;
3. skrb za redno strokovno usposabljanje in izobraževanje zaposlenih;
4. zagotovitev varstva in hrambe podatkov ter upravljanje z ZPPDFT predpisanih evidenc;
5. pripravo seznama indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja in financiranja terorizma;

Nepremičninske družbe, ki imajo vsaj štiri zaposlene, morajo poleg zgornjih ukrepov:

6. imenovati pooblaščenca in namestnika pooblaščenca ter zagotoviti pogoje za njihovo delo;
7. zagotoviti redno notranjo kontrolo nad opravljanjem nalog po ZPPDFT.

#### **3.1. Pregled stranke**

Pregled stranke je ključen element v sistemu odkrivanja in preprečevanja pranja denarja. Nepremičninska družba s pregledom stranke na verodostojen način ugotovi in potrdi identiteto stranke ter spozna namen transakcije oz. predvideno naravo poslovnega razmerja. Običajno nepremičninski posrednik lahko pridobi tudi dodatne informacije, kot so npr. razlog za prodajo in nakup ali vir financiranja. Posrednik naj bi bil tudi seznanjen z „razmerjem“ med prodajalcem in kupcem nepremičnine (lahko gre za nepošteno namene oz. posle). Z vsem

navedenim nepremičninska družba zmanjšuje tveganje poslovanja z neznano stranko, ki bi jo poskušala izrabiti za pranje denarja ali financiranje terorizma.

Pregled stranke se opravi:

1. **pri sklepanju poslovnega razmerja** s stranko, pri čemer se za poslovno razmerje šteje vsak poslovni ali drug pogodbeni odnos, ki je povezan z opravljanjem dejavnosti zavezanca in za katerega se ob vzpostavitvi stikov predvideva, da bo trajal;
2. **pri vsaki transakciji v vrednosti 15 000 eurov ali več**, ne glede na to, ali poteka posamično ali z več transakcijami, ki so med seboj očitno povezane;
3. **pri dvomu o verodostojnosti in ustreznosti** predhodno dobljenih podatkov o stranki ali dejanskem lastniku stranke;
4. vedno kadar v zvezi s transakcijo ali stranko **obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma**, ne glede na vrednost transakcije.

Posamičen oziroma enkratni nakup ali prodaja, ki ga pri nepremičninski družbi opravi stranka, se šteje za transakcijo in ne za poslovni ali drug pogodbeni odnos. Pregled stranke je v takšnem primeru treba opraviti zgolj, če transakcija (ali več manjših transakcij, ki so med seboj očitno povezane) doseže ali preseže vrednost 15 000 eurov. Če poteka takšna transakcija na podlagi ali v okviru že predhodno sklenjenega poslovnega razmerja, se pri posamezni transakciji zgolj pridobi manjkajoče podatke iz drugega odstavka 21. člena ZPPDFT.

### ***3.1.1 Običajni pregled stranke***

V skladu s prvim odstavkom 7. člena ZPPDFT **pregled stranke obsega naslednje obvezne ukrepe:**

1. ugotavljanje istovetnosti stranke in preverjanje njene istovetnosti na podlagi verodostojnih, neodvisnih in objektivnih virov;
2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke (če je stranka pravna oseba ali podoben pravni subjekt tujega prava);
3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po ZPPDFT;
4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri zavezancu.

**Zavezanec mora postopke izvajanja zgornjih ukrepov pregleda stranke opredeliti v svojih notranjih aktih.**

#### *Ad.1 - Ugotavljanje istovetnosti stranke in preverjanje njene istovetnosti*

Ugotavljanje in preverjanje istovetnosti stranke zajema:

- ugotavljanje istovetnosti stranke (identifikacija) z zbiranjem podatkov o stranki, pri čemer zavezanec sam določi način ugotavljanja istovetnosti stranke (stranka npr. izpolni obrazec, kamor vpiše osebno ime, naslov, številko osebne dokumenta itd, pri čemer ni nujno, če ni tako predpisano, da je stranka navzoča pri nepremičninski družbi) ter
- preverjanje istovetnosti stranke (verifikacija) oziroma zbranih podatkov na podlagi verodostojnih, neodvisnih in objektivnih virov (kot so uradni osebni dokumenti, javni registri, kvalificirana digitalna potrdila, gesla itd.).

S preverjanjem istovetnosti stranke zavezanec preveri, ali so podatki, ki jih je o svoji istovetnosti navedla stranka, resnični. Medtem, ko se ugotavljanje istovetnosti lahko izvede na podlagi informacij, ki jih navede stranka sama, se mora preverjanje istovetnosti stranke

opraviti z uporabo zanesljivih in neodvisnih virov. Kadar je stranka fizična oseba, se njena istovetnost običajno ugotovi in preveri v enem in istem koraku, in sicer na podlagi uradnega osebnega dokumenta. Tudi za pravne osebe ali podobne pravne subjekte tujega prava se njihova istovetnost praviloma tako ugotavlja kot preverja na isti način, in sicer z uporabo dokumentacije iz sodnega ali podobnega javnega registra ter drugih javnih listin.

### **Nepremičninska družba za stranko, ki je:**

1. Fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ugotovi in preveri njeno istovetnost ter pridobi podatke iz 4. točke prvega odstavka 83. člena ZPPDFT:
  - z vpogledom v uradni osebni dokument stranke v njeni osebni navzočnosti. Uradni osebni dokument je vsaka s fotografijo opremljena veljavna javna listina, ki jo izda pristojni državni organ. Če iz tega dokumenta ni mogoče dobiti vseh predpisanih podatkov, se manjkajoči podatki pridobijo iz druge veljavne javne listine, ki jo predloži stranka, oziroma neposredno od stranke.
  - iz digitalnega kvalificiranega potrdila stranke, ki ga izda registrirani overitelj s sedežem v Republiki Sloveniji v skladu z zakonom, ki ureja elektronsko poslovanje in elektronski podpis. Podatki, ki jih iz tega potrdila ni mogoče dobiti, se pridobijo iz kopije uradnega osebnega dokumenta, ki jo stranka pošlje zavezancu v papirnati ali digitalni obliki. Če na opisani način ni mogoče pridobiti vseh predpisanih podatkov, se manjkajoči podatki pridobijo neposredno od stranke. Uporaba kvalificiranega digitalnega potrdila stranke je le ena od možnosti ugotavljanja in preverjanja istovetnosti stranke, sicer se zahteva osebna navzočnost stranke.
2. Pravna oseba ali drug podoben pravni subjekt tujega prava, ugotovi in preveri istovetnost stranke ter pridobi podatke iz 1. točke prvega odstavka 83. člena ZPPDFT:
  - z vpogledom v originalno ali overjeno dokumentacijo iz sodnega ali drugega javnega registra, ki jo v imenu pravne osebe predloži zakoniti zastopnik ali njegov pooblaščenec. Dokumentacija ob predložitvi nepremičninski družbi ne sme biti starejša od treh mesecev.
  - z neposrednim vpogledom v sodni ali drug javni register. Na izpisu iz registra, v katerega je bil opravljen vpogled, nepremičninska družba z zaznamkom navede datum in čas vpogleda ter osebno ime tistega, ki je vpogled opravil.

**Ad. 2 - Ugotavljanje dejanskega lastnika stranke** (če je stranka pravna oseba ali podoben pravni subjekt tujega prava)

Ugotavljanje dejanskega lastnika stranke je eden izmed predpisanih ukrepov v okviru običajnega pregleda stranke. Iz ZPPDFT izhaja, da zavezanec predpisani ukrep za ugotavljanje dejanskega lastnika stranke opravi tako, da pridobi podatke o fizični osebi, ki je dejanski lastnik stranke. Hkrati ZPPDFT določa, da v primerih, ko gre za stranko, ki predstavlja povečano tveganje, zavezanec pridobljene podatke tudi preveri, če niso pridobljeni na podlagi verodostojnega in neodvisnega vira (npr. če so podatki pridobljeni zgolj s pisno izjavo zakonitega zastopnika, mora zavezanec pridobljene podatke preveriti v takšni meri, da razume lastniško in nadzorno strukturo stranke ter je tako prepričan, da pozna vse njene dejanske lastnike). **V 19. členu ZPPDFT je podana natančna opredelitev pojma dejanski lastnik, pri čemer se prvi odstavek 19. člena nanaša na dejanskega lastnika gospodarskega subjekta, drugi odstavek pa na dejanskega lastnika drugih pravnih oseb.**

Podrobna navodila glede ugotavljanja dejanskih lastnikov stranke so objavljena na spletnih straneh Urada.

**Ad. 3 - Pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po ZPPDFT**

V okviru pregleda stranke morajo nepremičninske družbe pridobiti sledeče podatke:

1. Ob sklepanju poslovnega razmerja:

a) za pravne osebe:

- firmo, naslov, sedež in matično številko pravne osebe;
- osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva ter davčna številka zakonitega zastopnika ali pooblaščenega osebe, ki za pravno osebo sklene poslovno razmerje ali opravi transakcijo, ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebne dokumenta;
- osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča ter datum in kraj rojstva dejanskega lastnika pravne osebe.

b) za fizične osebe:

- osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva ter davčno številko fizične osebe oz. njenega zakonitega zastopnika, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ki sklene poslovno razmerje ali opravi transakcijo, ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebne dokumenta.

c) za samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost se dodatno pridobi še :

- firma, naslov, sedež in matična številka, če je bila dodeljena.

**Poleg zgoraj navedenih vrst podatkov, morajo nepremičninske družbe ob sklepanju poslovnega razmerja s stranko pridobiti še podatke o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja, vključno z informacijo o dejavnosti stranke ter datum sklenitve poslovnega razmerja.**

2. Ob izvajanju transakcije v vrednosti 15 000 eurov ali več je potrebno poleg zgoraj omenjenih vrst podatkov pridobiti še naslednje podatke:

- osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva ter davčna številka pooblaščenega osebe, ki za stranko zahteva ali opravi transakcijo, ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebne dokumenta;
- datum in čas izvedbe transakcije;
- znesek transakcije in valuta, v kateri se opravi transakcija;
- namen transakcije ter osebno ime in stalno prebivališče oziroma firma in sedež osebe, ki ji je transakcija namenjena;
- način izvedbe transakcije.

**Ad. 4 - Redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti**

Nepremičninska družba mora skrbno spremljati poslovne aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri njej, s čimer se zagotovi poznavanje stranke, vključno z izvorom sredstev, s katerimi ta posluje. Poglobljenost in pogostost spremljanja sta odvisni od velikosti posla in ocene tveganja pranja denarja in financiranja terorizma.

Spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi, vključuje:



- preverjanje skladnosti strankinega poslovanja s predvideno naravo in namenom poslovnega razmerja, ki ga je stranka sklenila pri nepremičninski družbi;
- spremljanje in preverjanje skladnosti strankinega poslovanja z njenim običajnim obsegom poslovanja;
- preverjanje in posodabljanje pridobljenih listin in podatkov o stranki.

### **3.1.2 Posebni obliki pregleda stranke**

Zavezanec je v splošnem dolžan opraviti običajni pregled stranke, hkrati pa ZPPDFT predvideva tudi dve posebni obliki in sicer poenostavljeni in poglobljeni pregled stranke.

#### **a) poglobljeni pregled stranke**

Za stranke, ki predstavljajo povečano tveganje, se zahteva izvajanje poglobljenega pregleda, s čimer zavezanec zagotavlja dodatne kontrole v smislu ustreznega obvladovanja večjih tveganj, ki jih predstavlja takšna stranka. V ZPPDFT so izrecno navedeni primeri, v katerih je zavezanec dolžan opraviti poglobljeni pregled stranke. Zavezanec mora opraviti poglobljeni pregled stranke tudi v primerih, ko na podlagi lastne analize tveganosti oceni, da gre za bolj tvegano stranko.

Poglobljeni pregled stranke se opravi, kadar gre za sklepanje poslovnega razmerja ali izvajanje transakcije v vrednosti 15 000 EUR ali več **za stranko, ki je politično izpostavljena oseba iz 31. člena ZPPDFT**. V tem primeru mora nepremičninska družba poleg ukrepov iz prvega odstavka 7. člena ZPPDFT sprejeti še naslednje ukrepe:

- zavezanec pridobi podatke o izvoru sredstev in premoženja, ki so ali bodo predmet poslovnega razmerja oziroma transakcije, in sicer iz listin in druge dokumentacije, ki jih zavezancu predloži stranka. Če teh podatkov ni mogoče dobiti na opisani način, jih zavezanec pridobi neposredno iz pisne izjave stranke;
- zaposleni, ki vodi postopek sklepanja poslovnega razmerja s stranko, ki je tuja politično izpostavljena oseba, pred njegovo sklenitvijo obvezno pridobi pisno odobritev nadrejene odgovorne osebe;
- po sklenitvi poslovnega razmerja zavezanec s posebno skrbnostjo spremlja transakcije in druge poslovne aktivnosti, ki jih pri zavezancu izvaja tuja politično izpostavljena oseba.

Poleg tega se ukrep poglobljenega pregleda stranke **uporabi kadar v okviru pregleda stranke ta ni osebno navzoča pri ugotavljanju in preverjanju istovetnosti (32. člen ZPPDFT)**. Če torej stranka ob sklepanju poslovnega razmerja ali izvajanju transakcije v vrednosti 15 000 eurov ali več ni osebno navzoča pri zavezancu, mora le-ta poleg obveznih ukrepov sprejeti še enega ali več dodatnih ukrepov, kot npr. pridobivanje dodatnih listin, podatkov ali informacij, na podlagi katerih preverja istovetnost stranke ali preverjanje istovetnosti preko digitalnega kvalificiranega potrdila. Ob tem je sklenitev poslovnega razmerja brez navzočnosti stranke je dovoljena le, če zavezanec sprejme ukrep, s katerim zagotovi, da se pred izvajanjem nadaljnjih transakcij stranke pri zavezancu prvo plačilo stranke opravi v breme računa, ki ga stranka v svojem imenu odpre ali ima odprtega pri kreditni instituciji.

Ukrep poglobljenega pregleda stranke se **uporabi tudi v drugih primerih, ko zavezanec oceni, da zaradi narave poslovnega razmerja, oblike ali načina izvedbe transakcije,**

poslovnega profila stranke oziroma drugih okoliščin, povezanih s stranko, **obstaja ali bi lahko obstajalo veliko tveganje za pranje denarja ali financiranje terorizma.**

### ***b) poenostavljeni pregled stranke***

Za stranke, ki predstavljajo nižje tveganje, se dopušča izvajanje poenostavljenega pregleda, kar zavezancu omogoča opustitev določenih ukrepov ter pridobivanje manjšega nabora zakonsko zahtevanih podatkov. **Primeri strank, za katere se dopušča izvajanje poenostavljenega pregleda, so zakonsko opredeljeni v 33. členu ZPPDFT, pri čemer pa zavezanec sam ne sme širiti kroga strank, za katere se dopušča izvajanje poenostavljenega pregleda.**

## **3.2 Sporočanje podatkov**

### ***3.2.1 Sporočanje podatkov o gotovinskih transakcijah***

V primeru, da določena stranka pri zavezancu opravi gotovinsko transakcijo, ki presega vrednost 30.000 EUR, mora zavezanec v skladu z ZPPDFT takoj po izvedbi transakcije oziroma najkasneje v treh delovnih dneh po opravljeni transakciji **podatke o takšni transakciji sporočiti Uradu na Obrazcu za sporočanje podatkov o gotovinskih transakcijah nad 30.000 EUR, ki je sestavni del Pravilnika o načinu sporočanja podatkov Uradu RS za preprečevanje pranja denarja (Ur. l. RS št. 10/08),** dostopen pa je tudi na spletni strani Urada (<http://www.uppd.gov.si/si/zakonodaja/obrazci/>).

Kot gotovinska transakcija se šteje vsak sprejem oziroma izročitev gotovine (bankovcev in kovancev) v vrednosti nad 30.000 EUR, ne glede na valuto, ki jo zavezanec istočasno sprejme od osebe oziroma jo osebi izroči. Pri ugotavljanju višine gotovinske transakcije, ki jo je zavezanec dolžan sporočiti Uradu, se sprejeta gotovina in izročena gotovina med seboj ne seštevata.

### ***3.2.2 Sporočanje podatkov o sumljivih transakcijah***

Nepremičninske družbe morajo sporočiti Uradu podatke iz prvega odstavka 83. člena ZPPDFT **vedno, kadar v zvezi s transakcijo ali stranko obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma,** in sicer, če je mogoče, še pred izvedbo transakcije, in v sporočilu navesti rok, v katerem naj bi se ta opravila. Takšno sporočilo se lahko da tudi po telefonu, vendar mora biti Uradu poslano tudi v pisni obliki najpozneje naslednji delovni dan. **Navedene podatke se predloži Uradu na Obrazcu** za sporočanje podatkov o transakcijah ali strankah, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma, ki je določen s Pravilnikom o načinu sporočanja podatkov Uradu RS za preprečevanje pranja denarja (Uradni list RS št. 10/08), dostopen tudi na spletni strani Urada (<http://www.uppd.gov.si/si/zakonodaja/obrazci/>).

**Presoja sumljivosti določene stranke, transakcije ali poslovnega razmerja temelji na kriterijih sumljivosti, določenih v seznamu indikatorjev** za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja oziroma seznamu indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum financiranja terorizma. Seznama sta prilogi teh smernic in temeljni vodili zaposlenim pri prepoznavanju sumljivih okoliščin, povezanih z določeno stranko, transakcijo, ki jo stranka izvaja ali poslovnim razmerjem, ki ga sklepa, zato morajo biti zaposleni z indikatorji seznanjeni in jih pri svojem delu tudi redno uporabljati.

Kaj je sumljiva transakcija?

ZPPDFT ne določa definicije sumljive transakcije. Iz vsebine določb ZPPDFT je tako v splošnem mogoče kot sumljive obravnavati **vse transakcij, ki so po svoji naravi, obsegu, zapletenosti, vrednosti ali povezanosti neobičajne oziroma nimajo jasno razvidnega ekonomskega ali pravno utemeljenega namena oziroma niso v skladu ali so v nesorazmerju z običajnim oziroma pričakovanim poslovanjem stranke, in druge okoliščine, ki so povezane s statusom ali drugimi lastnostmi stranke.** Kot sumljive lahko opredelimo posamezne transakcije, stranke pa tudi poslovna razmerja.

### **3.3 Varstvo in hramba podatkov ter upravljanje evidenc**

Zavezanec je dolžan podatke, ki jih pridobi in upravlja na podlagi ZPPDFT in Pravilnika o izvajanju notranje kontrole, pooblaščenca, hrambi in varstvu podatkov ter upravljanju evidenc pri organizacijah, odvetnikih, odvetniških družbah in notarjih (Uradni list RS, št. 10/08) varovati kot poslovno skrivnost oziroma kot tajne v skladu z zakonom, ki ureja tajne podatke, če je podatek kot tak opredeljen s strani Urada.

Zavezanec mora omenjene podatke in pripadajočo dokumentacijo **hraniti deset let po prenehanju poslovnega razmerja ali opravljeni transakciji.**

Dolžnost varovanja tajnosti navedenih podatkov ne velja v primerih, če so podatki, potrebni za ugotavljanje dejstev v kazenskih postopkih, če predložitev podatkov pisno zahteva oziroma naloži pristojno sodišče ali če podatke od nepremičninske družbe zahteva Urad zaradi nadzora nad izvajanjem določb ZPPDFT.

Izjema od načela varovanja tajnosti pridobljenih podatkov velja tudi v primeru, ko je nepremičninska družba po ZPPDFT podatke dolžna posredovati Uradu. Pri tem uslužbenci družbe strankam ali tretjim osebam ne odgovarjajo za škodo, če so ravnali skladno z ZPPDFT oziroma zahtevo Urada.

Nepremičninske družbe morajo na podlagi prvega odstavka 82. člena ZPPDFT upravljati evidence podatkov o strankah, poslovnih razmerjih in transakcijah iz 8. člena ZPPDFT in evidence sporočenih podatkov Uradu iz 38. člena ZPPDFT.

### **3.4 Strokovno usposabljanje in izobraževanje**

Zavezanec mora zagotoviti redno strokovno usposabljanje in izobraževanje vsem zaposlenim, ki opravljajo naloge preprečevanja in odkrivanja pranja denarja in financiranja terorizma. Strokovno usposabljanje in izobraževanja se nanaša na seznanjanje z določili ZPPDFT ter na njegovi podlagi izdanih pravilnikov in notranjih aktov, s strokovno literaturo glede preprečevanja in odkrivanja pranja denarja in financiranja terorizma, s seznamami indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja in financiranja terorizma.

Zavezanec mora pripraviti program letnega strokovnega usposabljanja in izobraževanja za

preprečevanje in odkrivanje pranja denarja in financiranja terorizma najpozneje do konca marca za tekoče leto.

### **3.5 Zavezanci, ki imajo zaposlene vsaj štiri delavce, so dolžni izvajati še dodatne naloge**

#### ***3.5.1 Pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma***

Za izvajanje nalog odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma, določenih v ZPPDFT in predpisih, sprejetih na njegovi podlagi, morajo nepremičninske družbe v skladu s 40. členom ZPPDFT obvezno imenovati pooblaščenca za preprečevanje pranja denarja in financiranje terorizma (v nadaljevanju: pooblaščenec) in enega ali več njegovih namestnikov. Zavezanec mora zagotoviti, da pooblaščenec pri opravljanju nalog iz ZPPDFT sledi tudi naslednjim usmeritvam:

1. daje strokovno pomoč zaposlenim pri operativnem izvajanju ukrepov na področju odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma,
2. svetuje poslovodstvu zavezanca pri oblikovanju politike obvladovanja tveganj za pranje denarja in financiranje terorizma,
3. tekoče seznanja poslovodni organ zavezanca z aktivnostmi zavezanca na področju odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma,
4. sodeluje z drugimi zavezanci pri oblikovanju enotne politike odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma.

#### ***3.5.2 Notranja kontrola***

Zavezanec vzpostavi redno, sistematično in neodvisno kontrolo pravilnosti in učinkovitosti izvajanja predpisanih ukrepov odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma v skladu s **Pravilnikom o izvajanju notranje kontrole, pooblaščenca, hrambi in varstvu podatkov ter upravljanju evidenc pri organizacijah, odvetnikih, odvetniških družbah in notarjih (Uradni list št. 10/08)**. Namen notranje kontrole je v prvi vrsti zaznavanje in odpravljanje pomanjkljivosti pri izvajanju predpisanih ukrepov odkrivanja in preprečevanja pranja denarja ter izboljšanje sistema odkrivanja transakcij ali strank v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma.

Nepremičninska družba je v okviru notranje kontrole dolžna zagotoviti kontrolo pravilnosti in učinkovitosti izvajanja predpisanih ukrepov odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma tudi **pri zunanjih izvajalcih in zastopnikih**, ki jim je zaupala izvajanje dela svojih nalog na podlagi ustrezne pogodbe.

Če Urad za izvajanje nadzora po ZPPDFT tako zahteva, morajo zavezanci v pisni obliki **sestaviti letno poročilo o izvajanju notranje kontrole in ukrepov v preteklem letu** in ga Uradu posredovati najkasneje v 15 dneh od prejema zahteve.

## **4. ANALIZA TVEGANJA**

### **4.1 Namen analize tveganja**

Nepremičninske družbe so dolžne izpolnjevati zahteve, ki jim jih nalaga njihova primarna zakonodaja, ter v skladu z ZPPDFT tudi izvajati ukrepe za preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma. Ne glede na doseg in učinkovitost teh ukrepov, je dejstvo, da bodo

storilci kaznivih dejanj pri poslih z nezakonito pridobljenimi sredstvi še naprej poskušali poslovati čim bolj neopazno, posledično pa bodo ciljali tudi na nefinančna podjetja in sektorje. Iz tega razloga so nepremičninske družbe bolj ranljive oziroma izpostavljene z vidika učinkovitosti pri preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Tveganje za pranje denarja ali financiranje terorizma je po ZPPDFT tveganje, da bo določena stranka izrabila zavezanca za namene pranja denarja ali financiranja terorizma oziroma da bo neko poslovno razmerje, transakcija ali produkt oziroma storitev, ki jo ponuja zavezanec, npr. nepremičninska družba, uporabljena za pranje denarja ali financiranje terorizma. Zavezanec mora, da bi preprečil preveliko izpostavljenost negativnim učinkom pranja denarja in financiranja terorizma, v skladu z ZPPDFT **izdelati analizo tveganja, s katero opredeli nivo izpostavljenosti določene stranke, poslovnega razmerja, storitve ali transakcije tveganjem za pranje denarja ali financiranje terorizma (določi se ocene tveganja)**. Priprava analize tveganja je nujen predpogoj za izvedbo predpisanih ukrepov pregleda stranke, saj je od umestitve stranke, poslovnega razmerja, storitve ali transakcije v eno od kategorij tveganosti odvisna vrsta pregleda stranke, ki ga bo zavezanec moral opraviti v skladu z ZPPDFT (običajni pregled, poglobljeni pregled, poenostavljeni pregled).

Analiza tveganja oziroma postopek določanja ocene tveganja mora odražati specifičnost nepremičninske družbe in njenega poslovanja (na primer velikost in sestavo družbe, obseg in sestavo njenih poslov, vrste strank, s katerimi posluje, vrste produktov, ki jih ponuja itd.).

S tem ko nepremičninska družba svoje stranke in posle obravnava na podlagi pristopa, ki temelji na oceni tveganja, ji je omogočeno, da se bolj uspešno in učinkovito prilagodi trenutnim tveganjem in svojo pozornost ter sredstva nameni tistim strankam in poslom, ki predstavljajo večje tveganje z vidika pranja denarja in financiranja terorizma.

#### 4.2 Priprava analize tveganja

Za ustrezno pripravo analize tveganj je najprej treba razumeti okoliščine, ki vplivajo na to, kakšna so tveganja v posameznem okolju oziroma državi. Za te namene se lahko pripravi tudi ocena tveganja posamezne države z vidika pranja denarja ali financiranja terorizma. Dejavniki, ki se pri tem upoštevajo, so naslednji:

- politično okolje,
- pravno okolje,
- gospodarska struktura države,
- kulturni dejavniki in narava civilne družbe,
- viri, lokacija in koncentracija kriminalne dejavnosti,
- velikost in narava dejavnosti, ki jo opravljajo nepremičninske družbe,
- lastniška struktura nepremičninskih družb,
- dogovori glede upravljanja družb v povezavi z nepremičninskimi družbami in širšim gospodarstvom,
- narava plačilnih sistemov in razširjenosti gotovinskih transakcij,
- sposobnost vladnih institucij, da prepoznajo naravo plačilnih sistemov in razširjenost gotovinskih transakcij, ter da nato na podlagi pridobljenih podatkov ustrezno ukrepajo,
- geografska porazdelitev nepremičninskih družb glede na posle in stranke,
- vrste storitev, ki jih ponujajo nepremičninske družbe,
- vrste strank, ki jih zastopajo nepremičninske družbe,
- vrste predhodnih kaznivih dejanj,

- zneski nezakonito pridobljenega denarja na domačem trgu,
- zneski v tujini nezakonito pridobljenega denarja, ki se nato opere v zadevni državi,
- glavne poti in instrumenti, ki se uporabljajo za pranje denarja ali financiranje terorizma,
- gospodarsko prizadeti sektorji.

Za vzpostavitev ustreznega pristopa, ki temelji na oceni tveganja, morajo nepremičninske družbe določiti dejavnike oziroma merila za presojo možnih tveganj za pranje denarja in financiranje terorizma. Kot že rečeno, bo prepoznavanje takšnih tveganj, kolikor je tveganje financiranja terorizma sploh mogoče zaznavati v naprej, in strank oziroma skupin strank ter transakcij, nepremičninskim družbam omogočilo, da bodo izbrale in izvedle proporcionalne ukrepe in kontrole, s katerimi bodo obvladovale ta tveganja.

Tveganje pranja denarja in financiranje terorizma se lahko določa preko ocen različnih vrst tveganj. Najbolj pogosto uporabljeni dejavniki za presojanje obstoječih tveganj oziroma vrste tveganj so:

- **deželno oziroma geografsko tveganje,**
- **tveganje stranke,**
- **tveganje, vezano na transakcijo oz. posel, vključno s finančnim tveganjem.**

#### **4.2.1 Deželna oziroma geografska tveganja**

V zvezi s tem tveganjem je ključno upoštevanje:

- lokacije nepremičnin(e) oz. premoženja v primerjavi s kupcem (v povezavi s prekomejnimi transakcijami oziroma posli, pri katerih stranka ni navzoča, različne države predstavljajo različne stopnje in vrste tveganj, kar je med drugim pogojeno npr. s tem, da imajo nekatere države višjo ali nižjo stopnjo kriminala in različne predpise itd.),
- lokacije kupca in prodajalca.

**Dejavniki, ki lahko vplivajo na presojo, ali neka država predstavlja večje tveganje z vidika pranja denarja ali financiranja terorizma, so:**

- ali so bili proti državi uvedene sankcije, embargo ali podobni ukrepi, ki so jih izdali Združeni narodi ali podobni mednarodni organi kot so ZN (ni zaupanja v nepremičninske agente),
- ali gre za državo, ki ima po podatkih verodostojnih virov<sup>1</sup> pomanjkljive predpise na področju pranja denarja in financiranja terorizma oziroma se le-ti slabo izvajajo,
- ali gre za državo, ki po podatkih verodostojnih virov zagotavlja finančna sredstva ali podpira teroristične dejavnosti terorističnih organizacij, ki delujejo znotraj nje,
- ali gre za državo, v kateri po podatkih verodostojnih virov obstaja visoka stopnja korupcije ali druge kriminalne dejavnosti,
- ali gre za državo, kjer registracija nepremičnin ni obvezna.

#### **4.2.2 Tveganje stranke**

---

<sup>1</sup> Verodostojne vire predstavljajo informacije oz. poročila uglednih organov, kot so npr. FATF, MONEYVAL, Monetarni denarni sklad itd., ki sicer nimajo učinka pravno zavezujočega akta.

Tudi ravnanje stranke pri posameznem poslu in motivacija oziroma razlogi za takšen posel so lahko vir tveganja z vidika pranja denarja ali financiranja terorizma. Hkrati so lahko tudi njihovi nepremičninski posredniki vir pomislekov ali razlogov za sum, na podlagi katerih je treba podatke o zadevni stranki sporočiti pooblaščenцу za preprečevanje pranja denarja in morda nato celo naprej Uradu za preprečevanje pranja denarja.

#### **Glavni dejavniki, ki vplivajo na povečano tveganje, ki izvira iz stranke, so:**

- precejšnje nepojasnjene geografske razdalje med nepremičninsko družbo oziroma posrednikom in stranko,
- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke ali lastnika s kontrolnim deležem je oteženo zaradi strankine strukture oziroma organizacijske oblike ali zaradi vzpostavljenih odnosov znotraj stranke,
- stranka precej posluje z gotovino oziroma deluje v panogi, v kateri se veliko posluje z gotovino (npr. gostinstvo, igralnice itd.),
- stranka je dobrodelna organizacija ali druge vrste nepridobitna organizacija, ki ni nadzorovana ali spremljana s strani države,
- v posel so vključeni posredniki, ki niso zavezani k izvajanju ustreznih zakonov za boj proti pranju denarja in financiranju terorizma ter na tem področju tudi niso ustrezno nadzorovani,
- stranka je politično izpostavljena oseba (glej spodaj).

#### Politično izpostavljene osebe

Tuja politično izpostavljena oseba je vsaka fizična oseba, ki deluje ali je v zadnjem letu delovala na vidnem javnem položaju ter ima stalno prebivališče v drugi državi članici ali tretji državi oziroma deluje ali je v zadnjem letu delovala na vidnem javnem položaju v drugi državi članici ali tretji državi, vključno z njenimi ožjimi družinskimi člani in ožjimi sodelavci.

Fizične osebe, ki delujejo ali so delovale na vidnem javnem položaju, so:

- a) voditelji oziroma voditeljice držav, predsedniki oziroma predsednice vlad, ministri in njihovi namestniki oziroma pomočniki;
- b) izvoljeni predstavniki zakonodajnih teles;
- c) člani oziroma članice vrhovnih in ustavnih sodišč ter drugih sodnih organov na visoki ravni, zoper odločitve katerih, razen v izjemnih primerih, ni mogoče uporabiti rednih ali izrednih pravnih sredstev;
- d) člani oziroma članice računskih sodišč in svetov centralnih bank;
- e) veleposlaniki oziroma veleposlanice, odpravniki oziroma odpravnice poslov in visoki častniki oziroma častnice oboroženih sil;
- f) člani oziroma članice upravnih ali nadzornih organov podjetij, ki so v večinski lasti države.

Ožji družinski člani zgoraj omenjene osebe so: zakonec ali zunajzakonski partner, starši, bratje in sestre ter otroci in njihovi zakonci ali zunajzakonski partnerji. Ožji sodelavec je vsaka fizična oseba, ki ima skupni dobiček iz premoženja ali sklenjenega poslovnega razmerja ali ima katere koli druge tesne poslovne stike.

Zavezanec mora vzpostaviti ustrezen postopek, s katerim ugotavlja, ali je stranka tuja politično izpostavljena oseba. Ta postopek določi v svojem notranjem aktu ob upoštevanju teh smernic. Dopušča se uporaba pristopa, ki temelji na oceni tveganosti, in sicer glede na

trenutne razmere zadostuje poizvedovanje po spletnih straneh. Če nepremičninska družba ugotovi, da je posamezna stranka politično izpostavljena oseba, mora izvesti dodatne ukrepe, ki se nanašajo na izvajanje poglobljenega pregleda stranke (glej str. 8).

#### **4.2.3 Tveganje, vezano na transakcijo oz. posel**

Na t.i. transakcijsko tveganje vplivajo: vrsta imetja oz. predmet posla, način financiranja posla ter udeleženci (stranke) v poslu. Pri oceni tveganja naj bi nepremičninske družbe zato upoštevale tudi naslednje dejavnike:

- hitrost izvedbe transakcije (višje tveganje lahko predstavljajo transakcije, ki so neupravičeno pospešene in to brez nekega upravičenega pojasnila),
- vrsta nepremičnine (stanovanjske zgradbe, poslovni prostori, prosta ali nezazidana zemljišča, stavbe z velikim številom enot, namenjenih oddajanju ali zakupu, nepremičnine, ki omogočajo hitro obračanje sredstev itd.),
- zaporedne transakcije oz. posli (zlasti če gre za isto nepremičnino, s katero se v kratkem času posluje večkrat in z nepojasnjenimi spremembami v vrednosti),
- pretvorba nepremičnine v manjše enote,
- vpeljevanje neznanih strank v pozni fazi transakcije oz. posla (npr. dogovor med kupci),
- uporaba oz. vključitev drugih oseb z različnimi pravnoorganizacijskimi oblikami (npr. anglosaksonskih trustov) z namenom, da se zakrije pravo lastništvo kupca,
- podcenjene ali precenjene transakcije oz. posli,
- prodaja nepremičnine tik pred likvidacijo ali stečajem,
- vrednost nepremičnine ne ustreza profilu kupca.

#### **4.2.4 Finančna tveganja**

Način plačila vpliva na obstoječe tveganje za pranje denarja in financiranja terorizma. Ob tem je treba upoštevati razlike med državami, saj npr. visoke gotovinske transakcije nekje lahko pomenijo povečano tveganje, na trgih z nihanjem tečaja denarne valute pa so lahko povsem običajne. Če transakcije potekajo preko bančnega sistema, se tveganje za pranje denarja in financiranje terorizma zmanjša, poveča pa se lahko v naslednjih primerih:

- nakupi z visokimi zneski gotovine,
- denarna nakazila ali gotovinski pologi so izvedeni s strani neznanih virov ali iz držav, ki so na podlagi ocene deželnega tveganja obravnavane kot bolj tvegane,
- nepojasnene spremembe dogovorjenega načina financiranja,
- lokacija vira sredstev prodajalca in/ali kupca,
- neobičajni viri (npr. sredstva so pridobljena od neznanih posameznikov ali organizacij),
- uporaba zapletenih oblik posojil in drugih nejasnih načinov financiranja (če jih primerjamo s posojili, ki jih nudijo regulirane finančne institucije).

### **4.3 Spremenljivke, ki lahko vplivajo na kategorije tveganja:**

Poleg že navedenih dejavnikov mora nepremičninska družba pri pripravi analize tveganj upoštevati tudi druge okoliščine, ki lahko vplivajo na povečanje ali zmanjšanje tveganja, ki ga predstavlja določena stranka ali posel oziroma transakcija:



- vključenost drugih strank (finančne institucije, odvetniki, notarji – ali so predmet zahtev za preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma),
- kako je stranka prišla v stik z nepremičninskim zastopnikom,
- način komunikacije med stranko in nepremičninskim zastopnikom (e-pošta, osebni stik),
- ali je stranka politično izpostavljena oseba,
- ali obstaja dejanski lastnik, ki se razlikuje od neposredne stranke,
- storitve, ki jih uporablja stranka, ki prodaja nepremičnino,
- s kom oz. s kakšno stranko posluje nepremičninska družba oziroma njen zastopnik (npr. pravne osebe in podobni subjekti tujega prava, katerih organizacijska struktura ni transparentna, lahko predstavljajo večje tveganje kot fizične osebe).

#### **4.4 Nadzor nad situacijami, ki predstavljajo povečano tveganje**

Nepremičninske družbe naj bi izvajale ustrezne ukrepe in preglede, s katerimi bi zmanjšale možna tveganja za pranje denarja ali financiranje terorizma pri tistih strankah, ki predstavljajo povečano tveganje. Takšni ukrepi in pregledi naj bi vključevali:

- večjo ozaveščenost in usposobljenost nepremičninskega posrednika, ki v okviru nepremičninske družbe posluje s strankami ali storitvami, ki predstavljajo večje tveganje,
- okrepitev ukrepa "poznej svojo stranko" oz. izvajanje poglobljenega pregleda stranke,
- bolj zaostreno odobravanje sklepanja poslovnih razmerij,
- pogostejše in skrbnejše spremljanje transakcij oziroma poslov,
- podrobnejše in pogostejše preglede poslovnih razmerij.

## **5. PREDPISI S PODROČJA PREPREČEVANJA PRANJA DENARJA**

- Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07);
- Pravilnik o načinu sporočanja podatkov Uradu RS za preprečevanje pranja denarja (Uradni list RS, št.10/08);
- Pravilnik o izvajanju notranje kontrole, pooblaščenca, hrambi in varstvu podatkov ter upravljanju evidenc pri organizacijah, odvetnikih, odvetniških družbah in notarjih (Uradni list RS, št. 10/08);
- Pravilnik o določitvi seznama enakovrednih tretjih držav (Uradni list RS, št. 10/08);
- Pravilnik o določitvi pogojev, ki jih mora izpolnjevati oseba, da lahko nastopa v vlogi tretje osebe (Uradni list RS, št. 10/08);
- Pravilnik o določitvi pogojev za obravnavo osebe kot stranke z neznatnim tveganjem za pranje denarja ali financiranje terorizma (Uradni list RS, št.10/08);
- Pravilnik o določitvi pogojev za ugotavljanje in preverjanje istovetnosti stranke z uporabo kvalificiranega digitalnega potrdila stranke (Uradni list RS, št.10/08).

## 6. PRILOGE

### **Priloga 1 – Seznam indikatorjev za prepoznavanje sumljivih transakcij pri opravljanju dejavnosti v zvezi s posli posredovanja nepremičnin**

Seznam indikatorjev temelji na dveh načelih in sicer poznati svojo stranko in poznati njeno poslovanje. Poznavanje stranke predstavlja izhodišče za ugotavljanje, ali pri določenih transakcijah obstajajo razlogi za sum storitve kaznivega dejanja pranja denarja po 245. členu Kazenskega zakonika RS. Razlogi za sum so podani pri vseh transakcijah, ki niso v skladu s strankinim običajnim načinom opravljanja transakcij pri nepremičninski družbi. Pri neznani stranki pa je potrebno upoštevati tiste indikatorje, ki niso povezani s poznavanjem stranke.

Pri ugotavljanju ali so pri transakcijah, ki jih opravlja posamezna stranka podani razlogi za sum pranja denarja je potrebno presoјati vsak indikator zase ali obenem več indikatorjev skupaj (če so ti podani). Obstoj samo enega indikatorja, ki kaže na to, da je transakcija sumljiva, včasih zadošča za posredovanje podatkov Uradu, včasih pa predstavlja zgolj opozorilo, da je potrebno skrbno preučiti transakcijo in z njo povezano stranko, da bi s tem morda odkrili še druge indikatorje.

#### **Indikatorji, ki se nanašajo na naročitelja ali tretjo osebo**

- Naročnik poizveduje, kako se izogniti identifikaciji ali poročanju Uradu za preprečevanje pranja denarja.
- Naročitelj se izogiba posredovanju osebnih podatkov ali podatkov o svoji dejavnosti, oziroma posreduje napačne podatke.
- Naročitelj po sklenitvi pravnega posla v nasprotju s določili ZNPosr še vedno noče razkriti svoje identitete.
- Naročitelj ali tretja oseba predloži sumljiv identifikacijski dokument ali drugo dokumentacijo.
- Naročitelj ali tretja oseba je spremljana ali varovana.
- Naročitelj ali tretja oseba daje videz ustrahovanosti.
- Naročitelj ali tretja oseba je nenavadno podrobno seznanjena z zakonodajo o preprečevanju pranja denarja.
- Naročitelj ali tretja oseba odpove plačilo z gotovino ali sprejem gotovine, ko izve za dolžnost identifikacije.
- Naročitelj za izvedbo posredovanja obljublja nesorazmerno visoko provizijo ali druge neobičajne nagrade.
- Naročitelj ali tretja oseba ima sedež, prebivališče ali državljanstvo države, ki je na seznamu držav, katere po podatkih mednarodnih organizacij in združenj (FATF, EU,

Svet Evrope), ne upoštevajo standardov na področju preprečevanja in odkrivanja pranja denarja, ali ki so znana po proizvodnji ali prodaji mamil.

### **Indikatorji, ki se nanašajo na promet nepremičnin**

- Naročitelj ali tretja oseba želi opraviti promet z nepremičnino, ki je z ekonomskega ali pravnega vidika nelogičen.
- Naročitelj v kratkem časovnem obdobju opravi večje število nakupov ali prodaj, ki s pravnega ali ekonomskega vidika niso logične.
- Naročitelju ali tretji osebi cena nepremičnine ni ključnega pomena in želi samo čim hitreje kupiti nepremičnino.
- Naročitelj ali tretja oseba po nakupu v relativno kratkem času proda nepremičnino s kapitalsko izgubo.
- Naročitelj ali tretja oseba izvaja nakupe nepremičnine za gotovino in to več zaporednih nakupov v zneskih, ki so tik pod zneskom, za katerega je predvidena zakonska obveznost identificiranja stranke (izogibanje identifikaciji) oziroma poročanje Uradu za preprečevanje pranja denarja.
- Naročitelj ali tretja oseba ponuja neobičajen plačilni instrument.
- Naročitelj ali tretja oseba plača kupnino, aro ali posredniško provizijo z bankovci v nizkih apoenih.
- Naročitelj ali tretja oseba zahteva izstavitev ali izdajanje neobičajnih potrdil o hrambi kupnine za nakup nepremičnin ali neobičajnih izjav o upravljanju z nepremičnino
- Kupnino, aro ali posredniško provizijo oseba, ki ima sedež, prebivališče ali državljanstvo države, ki je na seznamu držav, katere po podatkih mednarodnih organizacij in združenj (FATF, EU, Svet Evrope), ne upoštevajo standardov na področju preprečevanja in odkrivanja pranja denarja, ali ki so znana po proizvodnji ali prodaji mamil.

### **Pranje denarja s pomočjo zaposlenih v nepremičninskih agencijah**

- Sumljivo obnašanje ali poslovanje (npr.: zapravljevost, neizkoriščanje dopusta, povezovanje osebnih s poslovnimi razmerji s strankami).
- Izogibanje poročanju o naročiteljih, tretjih osebah ali transakcijah, pri katerih obstajajo razlogi za sum pranja denarja, čeprav so delavcu znana dejstva, ki kažejo na sum.
- Namerna kršitev internih navodil, postopkov in predpisov o preprečevanju pranja denarja s strani zaposlenih.

## **Priloga 2 – Seznam indikatorjev za prepoznavanje sumljivih transakcij s področja financiranja terorizma**

V posameznih sektorjih zavezancev po ZPPDFT so že sprejeti indikatorji za odkrivanje pranja denarja, ki delno pokrivajo tudi indikatorje s področja preprečevanja financiranja terorizma. V skladu z navedenim se v tem seznamu navedeni indikatorji uporabljajo kot dopolnitev k že obstoječim seznamom indikatorjev s področja pranja denarja.

Del teh indikatorjev sta tudi seznama fizičnih in pravnih oseb povezanih s terorizmom in financiranjem terorizma, zoper katere sta Varnostni svet Združenih narodov in EU v okviru skupne zunanje politike sprejela sankcije prepovedi posedovanja in razpolaganja s finančnimi sredstvi.

Seznam Varnostnega sveta Združenih narodov je objavljen na internetni strani:

<http://www.un.org/sc/committees/1267/consolist.shtml>

Seznam Evropske unije je objavljen na internetni strani:

[http://ec.europa.eu/comm/external\\_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm](http://ec.europa.eu/comm/external_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm)

OPOMBA; Na seznamu EU so tudi osebe, zoper katere sankcije niso bile sprejete v zvezi s financiranjem terorizma in zato niso v pristojnosti Urada za preprečevanje pranja denarja.

### **1 Indikatorji, ki se nanašajo na račun**

- 1.1 Na računu je za poslovanje pooblaščenih več oseb, ki niso v očitnem sorodstvenem razmerju.
- 1.2 Račun odprt za pravno osebo, ki ima enak naslov kot druga pravna oseba, na katerih ja za poslovanje pooblaščen ista fizična oseba.
- 1.3 Fizična oseba odpre več računov, na katere prejema majhna nakazila.
- 1.4 Račun odpira fizična ali pravna oseba, ki je vključena v aktivnosti organizacije ali fundacije, ki podpira cilje in zahteve teroristične organizacije.
- 1.5 Račun odpira fizična ali pravna oseba, ki bi lahko bila povezana s teroristično organizacijo.

### **2 Indikatorji, ki se nanašajo na sklenitev poslovnega razmerja**

- 2.1 Poslovno razmerje se sklepa za pravno osebo, ki ima enak naslov kot druga pravna oseba, na katerih ja za poslovanje pooblaščen ista fizična oseba.
- 2.2 Fizična oseba sklene več razmerij, na podlagi katerih sklene več manjših poslov.

- 2.3 Poslovno razmerje sklepa fizična ali pravna oseba, ki je vključena v aktivnosti organizacije ali fundacije, ki podpira cilje in zahteve teroristične organizacije.
- 2.4 Razmerje sklepa fizična ali pravna oseba, ki bi lahko bila povezana s teroristično organizacijo.

### **3 Indikatorji, ki se nanašajo na stranko**

- 3.1 Stranka želi vstopiti v poslovno razmerje, ki ni skladno z njenimi cilji.
- 3.2 Ni logične povezave med izvršenimi posli in dejavnostjo stranke.
- 3.3 Izjave in podatki pri postopku identifikacije so nekonsistentni (napačno navajanje prebivališča državljanstva, priimka, datuma rojstva, naziva podjetja, sedeža podjetja, dejavnosti).
- 3.4 Veliko število pooblaščenecv za sklepanje poslov v imenu pravne osebe ali NPO.
- 3.5 Stranka prihaja (ima stalno ali začasno bivališče) iz države ali regije, ki podpira terorizem ali financiranje terorizma.
- 3.6 Stranka se nahaja na seznamu Varnostnega sveta Združenih narodov ali na seznamu Evropske unije, zoper katero velja omejevalni ukrep prepovedi posedovanja in razpolaganja s finančnimi sredstvi .

### **4 Indikatorji, ki se nanašajo na transakcijo**

- 4.1 Ista oseba izvrši več transakcij v isti podružnici z očitnim namenom uporabe različnih blagajnikov.
- 4.2 Polog nepreštete gotovine, ki se po štetju položi na račun v zneskih, za katere ne velja obveznost identifikacije ali sporočanja.
- 4.3 Uporaba produkta, za katerega se plača visoka provizija (npr. Western Union, Moneygram).
- 4.4 Pri transakciji stranka uporablja produkte (vrednostni papirji, čeki...) z neformalnimi zapisi, inicialkami, znaki.

## **5 Indikatorji, ki se nanašajo na neprofitne organizacije (NPO)**

- 5.1 Neprofitna organizacija ne oddaja letnih poročil pristojnim državnim organom ali nadzornemu organu.
- 5.2 Visoka in nejasna poraba sredstev za stroške, ki niso povezani z dejavnostjo neprofitne organizacije.
- 5.3 Neprofitna organizacija nima programa o pridobivanju niti doniranju ali porabi sredstev.
- 5.4 Neprofitna organizacija nima dokumentacije o splošnih administrativnih zadevah, sprejetih odločitvah, politiki delovanja.
- 5.5 Neprofitna organizacija nima vzpostavljenih mehanizmov za preverjanje ali je donacija dosegla pravega uporabnika ali namen.
- 5.6 Visok procent donacij neprofitne organizacije iz tujih držav ali v tuje države.
- 5.7 Visoki zneski donacij določenega posameznika v neprofitno organizacijo.
- 5.8 Donacije neprofitne organizacije so namenjene samo ozki skupini posameznikov.
- 5.9 Finančne aktivnosti neprofitnih organizacij se ne skladajo s cilji in nameni, za katere je bila ustanovljena neprofitna organizacija.
- 5.10 Neprofitna organizacija nakazuje sredstva v države ali regije, ki so znane po tem, da podpirajo terorizem ali financiranje terorizma.
- 5.11 Neprofitna organizacija večino svojih transakcij opravi v gotovini.
- 5.12 Velik del finančnih sredstev neprofitne organizacije se hrani v priročni blagajni.
- 5.13 Finančna sredstva neprofitne organizacije se nahajajo na računih fizičnih oseb.

### **Priloga 3 – Osnutek akta o notranji kontroli izvajanja Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za pravne in fizične osebe, ki opravljajo posle v zvezi z dejavnostjo prometa nepremičnin**

Zavezanec zagotovi redno kontrolo izvajanja določil ZPPDFT, razen če ima zaposlene manj kot štiri delavce.

V nadaljevanju je podan primer akta o notranji kontroli izvajanja določil ZPPDFT, ki ga zavezanec ustrezno prilagodi glede na naravo svojega poslovanja:

Na podlagi drugega odstavka 43. člena Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07) in drugega odstavka 1. člena Pravilnika o izvajanju notranje kontrole, pooblaščenca, hrambi in varstvu podatkov ter upravljanju evidenc pri organizacijah, odvetnikih, odvetniških družbah in notarjih (Uradni list RS, št. 10/08) izdajam

#### ***AKT O NOTRANJI KONTROLI IZVAJANJA ZAKONA O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJA TERORIZMA ZA DEJAVNOST PROMETA NEPREMIČNIN***

##### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

###### **1. člen**

S tem aktom se podrobneje ureja način notranje kontrole po Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07; v nadaljevanju: zakon), in sicer:

- položaj pooblaščenca,
- način izvajanja notranje kontrole,
- način hranjenja in varovanja podatkov o transakcijah in način vodenja evidenc o transakcijah.

##### **II. POOBLAŠČENEC**

###### **2. člen**

Za izvajanje zakona se imenuje ..... za pooblaščenca za preprečevanje pranja denarja (op. navadno lastnik ali zaposleni delavec).

###### **3. člen**

Pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja skrbi za izvajanje zakona, predvsem pa:

- sporoča Uradu RS za preprečevanje pranja denarja podatke iz tretjega odstavka 38. člena ZPPDFT,
- skrbi za vodenje evidenc iz 10. člena tega akta,
- sodeluje pri sestavi seznama indikatorjev sumljivih transakcij.

###### **4. člen**

Pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja ima dostop do vseh dokumentov in informacij gospodarske družbe oziroma samostojnega podjetnika posameznika, ki jih potrebuje za opravljanje svojega dela.

### **5. člen**

Pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja zavezanec zagotovi strokovno usposabljanje in informiranje v zvezi z odkrivanjem in preprečevanjem pranja denarja in financiranja terorizma.

Pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja z novostmi v zvezi z odkrivanjem pranja denarja in financiranja terorizma tekoče seznanja lastnika in ostale zaposlene.

## **III. NOTRANJA KONTROLA**

### **6. člen**

Notranja kontrola po tem aktu obsega redno kontrolo izvajanja določil zakona. Namen notranje kontrole je zaznavanje in preprečevanje napak pri izvajanju zakona in izboljšanje notranjega sistema odkrivanja sumljivih transakcij.

### **7. člen**

Notranjo kontrolo po tem aktu izvaja ..... (samostojni podjetnik posameznik ali lastnik gospodarske družbe).

### **8. člen**

Notranja kontrola po tem aktu obsega:

- nadzor nad delom pooblaščenca za preprečevanje pranja denarja,
- obravnavanje poročil pooblaščenca za preprečevanje pranja denarja,
- nadzor nad hranjenjem in varovanjem podatkov o transakcijah ter vodenjem evidenc.

### **9. člen**

V zvezi z opravljanjem notranje kontrole po tem aktu se lahko od pooblaščenca za preprečevanje pranja denarja kadarkoli zahteva pojasnila ali podatke o posamezni transakciji, glede katere je bila opravljena identifikacija ali je bila sporočena Uradu za preprečevanje pranja denarja.

## **IV. HRANJENJE IN VAROVANJE PODATKOV O TRANSAKCIJAH, VODENJE EVIDENCE O TRANSAKCIJAH**

### **10. člen**

Gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik upravlja evidenco o strankah, poslovnih razmerjih in transakcijah iz 8. člena zakona po kronološkem redu, in sicer tako, da... (Opomba: zavezanec sam določi način upravljanja evidenc, npr. tako, da vodi ročno evidenco, v ločenih fasciklih, shranjenih v zaklenjeni omari ali sefu, ključ pa je shranjen v blagajni).

Podatki o sumljivih transakcijah, ki so na podlagi 76. člena zakona označeni z ustrezno stopnjo tajnosti v skladu z zakonom, ki ureja tajne podatke, so vodeni ... (npr. v ločenih ročnih evidencah, shranjenih v fasciklih, v zaklenjeni omari ali sefu, ključ pa je shranjen v blagajni).

### **11. člen**

Podatki iz prejšnjega člena tega akta se hranijo 10 let po opravljeni transakciji oziroma po prenehanju poslovnega razmerja.

### **12. člen**

Podatki evidenc iz 10. člena tega akta so poslovna tajnost. Dostop do evidenc iz 10. člena tega akta ima poleg lastnikov le pooblaščenec za preprečevanje pranja denarja.



## V. KONČNE DOLOČBE

### **13. člen**

Sestavni del tega akta je seznam indikatorjev za prepoznavanje sumljivih transakcij. Seznam indikatorjev sumljivih transakcij se tekoče prilagaja novim pojavnim oblikam pranja denarja in financiranja terorizma.

### **14. člen**

Ta akt stopi v veljavo z dnem .....

Kraj, dne

Gospodarska družba (direktor)  
Samostojni podjetnik posameznik

**Priloga 4 – Obrazec za sporočanje podatkov o transakcijah ali strankah, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma (Obrazec II)**

**OBRAZEC ZA SPOROČANJE PODATKOV O TRANSAKCIJAH ALI STRANKAH, V ZVEZI S KATERIMI OBSTAJAJO RAZLOGI ZA SUM PRANJA DENARJA ALI FINANCIRANJA TERORIZMA (OBRAZEC II)**

**A. PODATKI O TRANSAKCIJI**

1. Transakcija: a <input type="checkbox"/> je že opravljena b <input type="checkbox"/> še ni opravljena				
2. Datum in čas izvedbe transakcije (DDMMLLLL HH:MM):				
3. Način izvedbe transakcije: a <input type="checkbox"/> sprejem b <input type="checkbox"/> izročitev c <input type="checkbox"/> menjalniški posel d <input type="checkbox"/> drugo (navedi):		4. Namen transakcije:		
5. Znesek:	6. Valuta:	7. Znesek:	8. Valuta:	9. Znesek v EUR:

**B. FIZIČNA OSEBA, KI ZAHTEVA ALI OPRAVLJA TRANSAKCIJO**

10. Transakcijo opravlja: a <input type="checkbox"/> ena oseba b <input type="checkbox"/> dve ali več oseb (glej prilogo k obrazcu)			
11. Priimek:		12. Ime:	
13. Stalno ali začasno prebivališče:			
14. Datum rojstva (DDMMLLLL):		15. Kraj rojstva:	16. Davčna številka:
17. Dokument za preverjanje istovetnosti: a <input type="checkbox"/> osebna izkaznica b <input type="checkbox"/> potni list c <input type="checkbox"/> vozniško dovoljenje d <input type="checkbox"/> drugo (navedi):		18. Številka dokumenta:	
		19. Izdajatelj dokumenta:	
20. Oseba opravlja transakcijo: a <input type="checkbox"/> v svojem imenu b <input type="checkbox"/> kot pooblaščenec		21. Oseba: a <input type="checkbox"/> je b <input type="checkbox"/> ni v delovnem razmerju pri stranki, za katero opravlja transakcijo.	

**C. STRANKA, ZA KATERO SE OPRAVLJA TRANSAKCIJA**

22. Transakcija se opravlja v imenu ali za račun: a <input type="checkbox"/> ene stranke	23. Stranka je: a <input type="checkbox"/> pravna oseba b <input type="checkbox"/> fizična oseba c <input type="checkbox"/> društvo
---	---

b <input type="checkbox"/> dveh ali več strank (glej prilogo k obrazcu)	opravlja		d <input type="checkbox"/> oseba, ki samostojno dejavnost
			e <input type="checkbox"/> druga oseba (navedi):
<b>Če je stranka pravna oseba, društvo, oseba, ki samostojno opravlja dejavnost, ali druga oseba:</b>			
24.Firma:		25.Sedež:	
26.Matična številka:			
<b>Če je stranka fizična oseba:</b>			
27.Priimek:		28.Ime:	
29.Stalno ali začasno prebivališče:			
30.Datum rojstva (DDMMLLLL):	31.Kraj rojstva:	32.Davčna številka:	
33.Dokument za preverjanje istovetnosti:		34.Številka dokumenta:	
a <input type="checkbox"/> osebna izkaznica b <input type="checkbox"/> potni list c <input type="checkbox"/> vozniško dovoljenje d <input type="checkbox"/> drugo (navedi):		35.Izdajatelj dokumenta:	

#### **D. STRANKA, KI JI JE TRANSAKCIJA NAMENJENA (PREJEMNIK)**

36.Transakcija je namenjena: a <input type="checkbox"/> enemu prejemniku b <input type="checkbox"/> dvema ali več prejemnikom (glej prilogo k obrazcu)	37.Prejemnik je: a <input type="checkbox"/> pravna oseba b <input type="checkbox"/> fizična oseba c <input type="checkbox"/> društvo d <input type="checkbox"/> oseba, ki samostojno opravlja dejavnost e <input type="checkbox"/> druga oseba (navedi):
<b>Če je prejemnik pravna oseba, društvo, oseba, ki samostojno opravlja dejavnost, ali druga oseba:</b>	
38.Firma:	39.Sedež:
<b>Če je prejemnik fizična oseba:</b>	
40.Priimek:	41.Ime:
42.Prebivališče:	

#### **E. POŠILJATELJ**

<b>Organizacijska enota, kjer je bila zahtevana ali opravljena transakcija:</b>	
43.Naziv:	44.Naslov:
45.Matična številka:	
<b>Oseba, ki je ugotovila in preverila istovetnost stranke:</b>	
46.Priimek:	47.Ime:

48. Podpis:	
<b>Organizacija iz 4. člena ZPPDFT:</b>	
49. Naziv:	50. Naslov:
51. Matična številka:	
<b>Pooblaščenec ali namestnik pooblaščenca organizacije iz 4. člena ZPPDFT:</b>	
52. Priimek:	53. Ime:
54. Datum:	55. Podpis:
56. Sporočilo je bilo že posredovano (DDMMLLLL HH:MM): a <input type="checkbox"/> po telefonu b <input type="checkbox"/> po telefaksu	

#### F. PODATKI O RAZLOGIH ZA SUM

57. V zvezi z osebo oz. transakcijo obstajajo razlogi za sum: a <input type="checkbox"/> pranja denarja b <input type="checkbox"/> financiranja terorizma
--

58. Datum odpiranja računa ali vzpostavitve poslovnega razmerja (DDMMLLLL):
59. Razlog oziroma namen in predvidena narava poslovnega razmerja (otvoritve računa ali drugega poslovnega razmerja) ter informacija o dejavnosti stranke (navedi):
60. Podatki o izvoru denarja ali premoženja, ki je predmet transakcije (navedi):
61. Razlogi, ki kažejo na sum pranja denarja / financiranje terorizma:

#### G. PODATKI O DEJANSKEM LASTNIKU STRANKE

62. Za gospodarske družbe: a <input type="checkbox"/> Oseba je ___ % imetnik poslovnega deleža, delnic, glasovalnih oziroma drugih pravic, na podlagi katerih je udeležen pri upravljanju gospodarske družbe. b <input type="checkbox"/> Oseba je udeležena v kapitalu gospodarske družbe z/s ___ % deležem. c <input type="checkbox"/> Oseba ima obvladujoči položaj pri upravljanju s sredstvi gospodarske družbe.
--

<p>d <input type="checkbox"/> Oseba gospodarski družbi posredno zagotavlja sredstva in ima na tej podlagi možnost nadzorovati ali vplivati na odločitve pravne osebe o financiranju in poslovanju</p> <p>Za druge pravne osebe, kot so npr. ustanove, in podobne pravne subjekte tujega prava:</p> <p>a <input type="checkbox"/> Oseba je prejemnik ___ % koristi od premoženja, ki se upravlja.</p> <p>b <input type="checkbox"/> Osebi je v interesu ustanovitev in delovanje pravne osebe ali podobnega pravnega subjekta tujega prava.</p> <p>c <input type="checkbox"/> Oseba posredno ali neposredno obvladuje ___ 25 % premoženja pravne osebe ali podobnega pravnega subjekta tujega prava.</p>	
<p>63. Fizična oseba je:</p> <p>a <input type="checkbox"/> lastnik ali upravljavec stranke (pravne osebe ali pravnega subjekta tujega prava)</p> <p>b <input type="checkbox"/> lastnik ali upravljavec druge pravne osebe, ki je lastnik stranke.</p>	
64. Priimek:	65. Ime:
66. Stalno ali začasno prebivališče:	
67. Datum rojstva (DDMMLLLL):	68. Kraj rojstva:

### PRILOGA K OBRAZCU

#### A. PODATKI O TRANSAKCIJI

5. Znesek:	6. Valuta:	7. Znesek:	8. Valuta:	9. Znesek v EUR:

#### B. FIZIČNA OSEBA, KI ZAHTEVA ALI OPRAVLJA TRANSAKCIJO

11. Priimek:		12. Ime:		
13. Stalno ali začasno prebivališče:				
14. Datum rojstva (DDMMLLLL):		15. Kraj rojstva:		16. Davčna številka:
17. Dokument za preverjanje istovetnosti: a <input type="checkbox"/> osebna izkaznica b <input type="checkbox"/> potni list c <input type="checkbox"/> vozniško dovoljenje d <input type="checkbox"/> drugo (navedi):		18. Številka dokumenta:		
		19. Izdajatelj dokumenta:		

#### C. STRANKA, ZA KATERO SE OPRAVLJA TRANSAKCIJA

23. Stranka je: a <input type="checkbox"/> pravna oseba b <input type="checkbox"/> fizična oseba c <input type="checkbox"/> društvo
---

d <input type="checkbox"/> oseba, ki samostojno opravlja dejavnost e <input type="checkbox"/> druga oseba (navedi):			
<b>Če je stranka pravna oseba, društvo, oseba, ki samostojno opravlja dejavnost ali druga oseba:</b>			
24.Firma:		25.Sedež:	
26.Matična številka:			
<b>Če je stranka fizična oseba:</b>			
27.Priimek:		28.Ime:	
29.Stalno ali začasno prebivališče:			
30.Datum rojstva (DDMMLLLL):	31.Kraj rojstva:	32.Davčna številka:	
33. Dokument za preverjanje istovetnosti:		34.Številka dokumenta:	
a <input type="checkbox"/> osebna izkaznica b <input type="checkbox"/> potni list c <input type="checkbox"/> vozniško dovoljenje d <input type="checkbox"/> drugo (navedi):		35.Izdajatelj dokumenta:	

#### **D. STRANKA, KI JI JE TRANSAKCIJA NAMENJENA (PREJEMNIK)**

37.Prejemnik je: a <input type="checkbox"/> pravna oseba b <input type="checkbox"/> fizična oseba c <input type="checkbox"/> društvo d <input type="checkbox"/> oseba, ki samostojno opravlja dejavnost e <input type="checkbox"/> druga oseba (navedi):	
<b>Če je prejemnik pravna oseba, društvo, oseba, ki samostojno opravlja dejavnost, ali druga oseba:</b>	
38.Firma:	39.Sedež:
<b>Če je prejemnik fizična oseba:</b>	
40.Priimek:	41.Ime:
42.Prebivališče:	

Način izpolnjevanja zgornjega obrazca je predpisan z **Navodilom o načinu izpolnjevanja obrazcev**, ki je priloga Pravilnika o načinu sporočanja podatkov Uradu Republike Slovenije za preprečevanje pranja denarja (Uradni list RS, št. 10/08), in je dostopen tudi na spletni strani Urada (<http://www.uppd.gov.si/si/zakonodaja/obrazci/>).

## 7. VIRI

1. Financial Action Task Force dokument RBA Guidance for real estate agents (<http://www.fatf-gafi.org/dataoecd/18/54/41090722.pdf>), Money laundering & Terrorist financing through the real estate sector (<http://www.fatf-gafi.org/dataoecd/45/31/40705101.pdf>)
2. Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 60/07)
3. Pravilnik o izvajanju notranje kontrole, pooblaščenca, hrambi in varstvu podatkov ter upravljanju evidenc pri organizacijah, odvetnikih, odvetniških družbah in notarjih (Uradni list RS, št. 10/08)
4. Pravilnik o določitvi pogojev za obravnavo osebe kot stranke z neznatnim tveganjem za pranje denarja ali financiranje terorizma (Uradni list RS, št. 10/08)

Nadaljnje informacije so na voljo na spletnih straneh:

- Urada RS pa preprečevanje pranja denarja - <http://www.uppd.gov.si/>
- Financial Action Task Force dokumenti - <http://www.fatf-gafi.org>
- Ministrstva za zunanje zadeve (omejevalni ukrepi) – [http://www.mzz.gov.si/si/zunanja\\_politika/mednarodna\\_varnost/omejevalni\\_ukrepi/](http://www.mzz.gov.si/si/zunanja_politika/mednarodna_varnost/omejevalni_ukrepi/)
- Sveta Evrope - <http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/moneyval/>