

На основу члана 6. став 1., члана 104. став 1. тачка 5) и члана 114. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС“ , бр. 113/17),

Министар трговине, туризма и телекомуникација доноси

СМЕРНИЦЕ **ЗА ПРОЦЕНУ РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА** **ТЕРОРИЗМА ЗА ОБВЕЗНИКЕ КОЈИ ВРШЕ ДЕЛАТНОСТ** **ПОСРЕДОВАЊА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

I Циљ смерница

Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма за обвезнике који врше делатност посредовања у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: Смернице) се доносе ради утврђивања основног циља, односно минималног стандарда поступања посредника који врше делатност посредовања у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: обвезник), при изради и примени процедура које се заснивају на анализи и процени ризика, а у циљу успостављања ефикасног система за спречавање прања новца и финансирања тероризма. Смернице су намењене јединственом примењивању одредаба Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма (у даљем тексту: Закон).

Обвезник ће коришћењем свог расуђивања, знања и стручности, а у складу са Законом, развити одговарајући приступ базиран на ризику за своје пословне активности.

Ризик од прања новца или финансирања тероризма је ризик, да ће странка злоупотребити пословни однос или финансијску трансакцију за прање новца или финансирање тероризма. Прање новца представља процес прикривања незаконитог порекла новца или имовине стечених криминалом а почетна имовина увек проистиче из незаконитих активности, док у случају финансирања тероризма извори могу бити законити и незаконити. Ипак главни циљ лица која се баве финансирањем тероризма не мора бити нужно прикривање извора новчаних средстава, већ прикривање природе финансиране активности. Ефикасан систем борбе против прања новца и финансирања тероризма, подразумева анализу оба ризика.

Предности коришћења Смерница су: боље управљање ризиком, фокусирање на стварне и идентификоване опасности, ефикасно коришћење и премештање ресурса обвезника и његову флексибилност да се прилагоди ризицима који се временом мењају.

Оцена сумњивости одређене странке и трансакције, заснива се и на критеријумима основа сумње одређеним у Листи индикатора за препознавање странке или трансакције, за које постоје разлози за сумњу на прање новца и финансирање тероризма.

Сумњива трансакција је трансакција за коју обвезник процени да, везано са њом или са особом која обавља трансакцију, постоје разлози сумње на прање новца или финансирање тероризма, односно та трансакција укључује средства произашла из незаконитих активности.

II Ризик и врсте ризика

Ризици од прања новца и финансирања тероризма мере се употребом различитих категорија. Примена категорија анализе ризика, обезбеђује стратегију за управљање потенцијалним ризицима, омогућујући да посредници у промету и закупу непокретности, излажу своје пословање и странке (купац/продавац/закупац/закуподавац) пропорционалним радњама познавања и праћења.

Постоје процене ризика на нивоу обвезника и на нивоу клијента.

Анализа ризика садржи анализу ризика у односу на целокупно пословање обвезника и анализу ризика за сваку групу или врсту странке, односно пословног односа или услуге коју обвезник обавља у оквиру своје делатности. Одређује се праг изложености (процена ризика) одређеног обвезника и странке ризику за прање новца или финансирања тероризма

Кључно у изради анализе ризика је да се у процени ризика усвоји приступ којим се може направити разлика између нивоа различитих ризика, како би се омогућило лакше одређивање приоритета на које треба усмерити пажњу и ресурсе, како на нивоу државе, тако и на нивоу обвезника и процењеног ризика код појединачног клијента (странке).

Обвезник може, уколико је то потребно за примену одредби Закона, пре припреме анализе ризика прихватити адекватну политику управљања ризицима за прање новца и финансирања тероризма. Циљ прихватања такве политике је првенствено, да се на нивоу обвезника одреде она подручја пословања која су обзиром на могућност злоупотребе прања новца или финансирања тероризма, више или мање критична, односно да обвезник сам утврди и одређује главне ризике на тим подручјима и мере за њихово решавање.

Методологија рада подразумева да обвезник на почетку одреди технике које ће користити у поступку израде документа анализе, начин на који ће селектовати и обрадити информације, ширину информација које ће користити, као и врсте информација које ће користити.

Процена ризика код обвезника мора имати јасну слику на који начин и како је обвезник проценио одређене ризике на нивоу свог пословања, како је ризике државе имплементирао у процес, као и преглед јасних мера које обвезник има намеру да спроведе на основу добијених резултата.

Најзначајније за обвезника јесте процена ризика на нивоу државе. Обвезник мора узети у обзир типологије, трендове, ризике који су део државне процене ризика од прања новца и финансирања тероризма и покушати да препозна у којој мери је изложен ризицима који су препознати у процени ризика на нивоу државе.

Израда сопствене процене ризика код обвезника захтева сазнање о томе који су то ризици државе. Држава је дужна да у ту сврху све информације о резултатима националних процена ризика, стави на располагање свим обвезницима, па и широј јавности.

Да би се утврдила изложеност обвезника ризику од прања новца и финансирања тероризма, обвезник је потребно да зна сваки свој сегмент пословања у домену где се претња од прања новца или финансирања тероризма може појавити, тј. мора да процени рањивост у односу на претњу. Идентификује код себе у свим организационим јединицама ризике, на свим нивоима управљања – од оперативног до највишег нивоа руководства.

Поред делова система код обвезника, утицај могу имати битне информације за израду процене ризика, нарочито екстерни извори информација. За обвезника су то на пример одређена истраживања надзорног органа, информације из контроле, обавештења, измене законских прописа које директно али индиректно могу имати утицај на спровођење прописа, информације тужилаштва, подигнуте оптужнице, модели понашања препознати у оптужницама за обвезнике који су били изложени деловању криминалних група и покушајима да се нелегалан новац прикаже као легалан.

Подаци обавештајне службе су нарочито значајни тј. Управе за спречавање прања новца у Србији (у даљем тексту: Управа) и то: број сумњивих трансакција– образложења за пријаву сумњивих трансакција, одређене стратешке анализе, типологије, информације које се могу пронаћи у годишњим извештајима и сл. Веома значајан извор информација су и повратне информације које обвезници добијају о пријављеним сумњивим трансакцијама. Поред информација које се могу добити у домаћим оквирима, веома су значајна и међународна истраживања.

Процена ризика може се састојати од различитих типова процена и могу се комбиновати различити приступи, методологије, истраживања сектора непокретности, како би се добила слика процене ризика на нивоу обвезника. Могуће је да они који спроводе код обвезника процену ризика поред процењених ризика државе уваже на пример и одређена истраживања надзорних органа, резултате неких претходних контрола, анализе органа који доносе прописе и резултате надзора. Комбинацијом свих доступних извора информација, обвезник процењује којим ризицима је он највише изложен и доноси закључак о чиниоцима који утичу на рањивост сопственог пословања.

Обвезник процењују изложеност ризику од прања новца и финансирања тероризма, тј. вероватноћу негативног утицаја који произилази из ризика, као и утицај ризика на циљеве сопственог пословања.

Природа и размера сваке процене ризика потребно је да буде у сразмери са процењеним ризиком државе и величином сектора непокретности, односно да ризици који се истражују морају узети у обзир секторске ризике и да свака процена ризика садржи и предлог мера и акција за умањење односно ублажавање одређених ризика.

Претња служи као суштинско полазиште у анализи ризика, због тога је врло важно проценити и окружење – у коме се стварају приходи од криминала и чине кривична дела. Обвезник мора уважити закључке до којих се дошло у националној процени ризика и колико ризична дела утичу на његово пословање, односно у ком обиму и којој мери је конкретан обвезник био изложен одређеним кривичним делима. Корисне су и све друге анализе одређених претњи – нпр. типологије и трендови препознате у извештајима Управе и министарства.

Процена ризика се врши како би се омогућило да се примене мере контроле које су сразмерне препознатом ризику. То омогућава обвезницима да се усредсреде на оне клијенте, земље, производе, услуге, трансакције и начине пословања који представљају потенцијално највећи ризик.

Корисно је на почетку извештаја о процени описати методологију која се користи и начин израде документа извештаја. Поступак процене ризика може се поделити на читав низ активности, али основне фазе тог процеса су: идентификација – препознавање ризика, анализа, евалуација – примена уоченог.

Фазе поступка у анализи ризика су:

- 1) препознавање области пословања које су изложене прању новца и финансирању тероризма;

Обухвата идентификовање клијента, производа, услуга, трансакције и географског подручја, специфичног за обвезника и клијента.

- 2) спровођење анализе са циљем утврђивања вероватноће настанка прања новца и финансирања тероризма;

Представља ризике са којима се обвезник суочава у анализи вероватноћа код наступа одређених појава у пословању и процени негативних ефеката, које би у том случају могле изазвати одређене штете.

- 3) управљање ризицима;

Оствареном анализом ризика примењује се стратегија управљања ризицима и одговарајућа пословна политика, односно примењује се одговарајућа процедура и механизам контроле, како би се смањио или елиминисао ризик.

- 4) надзор над ризицима и ажурирање ризика.

Процена ризика мора се периодично ажурирати, на основу интерног система надзора како би се утврдило да ли су се ризици променили и у коликој мери је дошло до промене видова пословања и стратегије самих обвезника.

У циљу спречавања изложености негативним последицама прања новца и финансирања тероризма, обвезник мора да изради анализу ризика која ће садржати процену ризика за сваку групу или врсту странке, пословног односа, услуге коју посредник пружа у оквиру своје делатности или трансакције. Сагласно овој процени и сврставању странке, услуге или трансакције у једну од категорија ризичности, зависи и врста анализе ризика коју обвезник је дужан да обави, у складу са Законом.

Министар надлежан за послове финансија (у даљем тексту: Министар) прописује критеријуме на основу којих обвезник сврстава странку, пословни однос, услугу или трансакцију у категорију ниског ризика од прања новца или финансирање тероризма, осим случајева наведених у Закону, а у складу са признатим међународним стандардима.

Процена ризика, у складу са Смерницама, обухвата три основне врсте ризика:

1. Географски ризик или ризик државе;
2. Ризик странке и
3. Ризик трансакције.

Тежина дата свакој категорији ризика (појединачно или у комбинацији), у процени целокупног ризика потенцијалног прања новца и финансирања тероризма, може да варира од једног обвезника до другог, у зависности од њихових одговарајућих околности.

Анализа ризика је поступак у којем обвезник дефинише оцену вероватноће, критеријуме и последице. У случају идентификовања других врста ризика, сходно специфичности свог пословања, обвезник проценом треба да обухвати и остале врсте ризика, нарочито код анализе ризика клијента.

1. Под географским ризиком или ризиком државе подразумева се процена изложености ризику од прања новца и финансирања тероризма који зависи од подручја на коме се налази територија државе порекла странке или лица, које на други начин врши контролни утицај над управљањем пословима странке и над вођењем тих послова, као и државе порекла лица које са странком обавља трансакције.

Различите државе представљају различите нивое и типове ризика у односу на: међугранични промет, да ли се трансакције обављају лично или посредством интернета и слично.

Фактори на основу којих се одређује да ли географска локација или поједина држава, носи виши ризик од прања новца и финансирања тероризма, државе се укључују у листу, и то:

- 1) према којима су Уједињене нације, Савет Европе или друге међународне организације примениле санкције, ембарго или сличне мере;
- 2) када су кредибилне институције (FATF, Савет Европе и др.) означиле као оне државе које не примењују адекватне мере за спречавање прања новца и финансирања тероризма;
- 3) када су кредибилне институције означиле као државе с високим степеном корупције и криминала;
- 4) када су кредибилне институције означиле као оне државе које подржавају или финансирају терористичке активности или организације.

Министар на основу овлашћења из Закона, утврђује листу држава које примењују међународне стандарде у области спречавања прања новца и финансирања тероризма, који су на нивоу стандарда Европске уније или виши (тзв. бела листа) и листу држава које не примењују стандарде у области спречавања прања новца и финансирања тероризма (тзв. црна листа).

Наведене листе утврђене су прописима донетим од стране Управе, обвезници их могу користити ради процене ризика који представља странка која је регистрована и долази из државе са црне или беле листе.

Процена и оцена ризика зависи и од локације обвезника, односно његових организационих јединица. На пример, код обвезника лоцираних у области које посећује дијаспора или туристи, процена и оцена ризика биће различита у односу на обвезнике који су лоцирани у руралном подручју, где се сви међусобно познају, односно познају своје странке.

Повећани ризици могући су код:

- 1) Локација где је велика концентрација странаца или се врше бројне трансакције са странцима;
- 2) Странака или њихових стварних власника, ако су домаћи или страни функционери;
- 3) Купца/закупца који показује изразиту заинтересованост за тачно одређену некретнину и локацију, и не испољава нарочиту заинтересованост за цену непокретности (ткз. куповина по сваку цену);
- 4) Странака које нису лично видели некретнину, исту купују/закупљују преко посредника (адвоката, заступника, блиских особа и др);
- 5) Странке која прилаже лична документа која су издата од стране друге државе и чију аутентичност је тешко проверити;
- 6) Власништва над непокретношћу, где је власништво једина веза купца-страног држављанина са нашом земљом;
- 7) Правног лица које даје адресу која представља само број поштанског фаха за комуникацију са посредником, или је адреса на којој је правно лице регистровано непостојећа и друго.

Странке из региона су мање ризичне од странака са којима немамо никакве пословне односе и које нису из региона.

2. Приступ ризику странке, посредник самостално утврђује на основу општеприхваћених принципа и сопствених искустава. Понашање и мотивација странке може да буде извор ризика прања новца или финансирања тероризма. На већи ризик могу указати активности које обављају странке.

Категорије странака чије активности могу указати на виши ризик, могу бити случајеви када:

- 1) Уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварног купца или продавца;
- 2) Купац/закупац не показује нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет израде, локацију, датум завршетка и примопредаје);
- 3) Купац/закупац није посебно заинтересован за прикупљање бољих понуда или за постизање повољнијих услова плаћања;
- 4) Странке показују велико интересовање да брзо обаве купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога, без интересовања да се сазнају битни детаљи уговора;
- 5) Странка у последњем тренутку, пред реализацију уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као купца), не пружајући логично објашњење за такво поступање;
- 6) Странка купује непокретност за готовину, а убрзо затим ту непокретност користи као средство обезбеђења за добијање кредита за куповину нове непокретности;
- 7) Одбијање странке да да податке, који се у пракси уобичајено прикупљају (лични подаци, адреса, занимање) и/или недоследности у приложеној документацији (датуми, потписи и други подаци);
- 8) Странка поклања непокретност лицу са којим није у сродству или другим личним или пословним односима;
- 9) Грађевинске фирме – као посебно ризичне могу се посматрати фирме са несразмерно малим бројем запослених у односу на обим послова које врше, немају своју инфраструктуру, пословне просторије, власничка структура није јасна;
- 10) Станка је домаћи или страни функционер и као политички изложена личност представља ризик, стога обвезник мора спровести анализу у свим случајевима када таква личност иступа као странка, пре склапања пословног односа или извршења трансакције;
- 11) Лица чија је понуда за успостављање пословног односа одбијена од стране другог обвезника, ако се на било који начин сазна за ту чињеницу, односно лица позната по лошој репутацији и друго.

3. Ризик трансакције је повезан са факторима који су везани за некретнину, финансирање трансакције и странака у трансакцији.

Под ризиком трансакције подразумева се следеће:

- 1) Куповина и продаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, нарочито када се уочава значајно одступање од тржишне цене;
- 2) Странка купац се појављује са великим износом готовине за куповину непокретности или плаћање које се врши готовином;
- 3) Куповина непокретности на име трећих лица (рођака, пријатеља, адвоката, правних лица са оф-шор дестинација и других правних лица), без логичног разлога;
- 4) Куповина/закупнина непокретности је несразмерна куповној моћи купца/закупца, а где исти даје нелогичне одговоре о пореклу имовине;
- 5) Трансакције где странка захтева плаћање које се састоји од више мањих уплата, које у збиру чине цену непокретности (тзв. уситњавање);
- 6) Више трансакција куповине и продаје једне непокретности које врши група физичких и/или правних лица која су међусобно повезана (породичне, пословне везе, лица која деле исту адресу или заступнике или адвокате итд.);
- 7) Трансакције које извршавају заступници (адвокати, пуномоћници и др) који делују у интересу потенцијално повезаних физичких лица (породична или пословна повезаност, лица која живе на истој адреси итд.);
- 8) Трансакције у којима се као учесник појављује новоосновано правно лице, са малим оснивачким капиталом, а купује или продаје некретнине високе вредности;
- 9) Обезбеђење кредита за куповину непокретности врши се депозитом у износу од 100% износа траженог кредита;
- 10) Трансакције које долазе са територија које не примењују прописе из области спречавања прања новца и где постоји висок географски ризик од прања новца, без обзира на то да ли странка долази са тих територија;
- 11) Странка обећава нереално високу посредничку накнаду за извршени посао (куповину/закупнину непокретности);
- 12) Странка која је недавно купила непокретност, продаје је за вишеструко већу цену од куповне;

- 13) Закупнина у износу који је значајно већи од закупнине стана приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у фиктивност уговора и друго.

Финансијска пракса варира између држава и морају да се узму у обзир и културне разлике. Док се на неким тржиштима, готовинске трансакције у великим износима, могу сматрати вишим ризиком, на другим тржиштима ово би могло бити уобичајено, нарочито где постоји варирање курса валуте, или где не постоји добро уређено тржиште хипотека.

Обвезник процењује ризик сваке странке на основу анализе ризика. У случају идентификовања других врста ризика, обвезник проценом треба да обухвати и те врсте ризика.

III Радње и мере за праћење странке

Закон омогућава обвезнику да зависно од степена ризика од прања новца и финансирања тероризма, спроводи три врсте радњи и мера познавања и праћења сопственог пословања и странке - опште, поједностављене и појачане.

1) Опште радње и мере познавања и праћења странке примењују се на све странке. Оне обухватају утврђивање и потврђивање идентитета странке, прибављање информација о сврси и намени пословног односа или трансакције.

2) Поједностављене радње и мере познавања и праћења странке представљају за обвезника право а не обавезу.

У случајевима и на начин прописан Законом, када се појави сумња да је реч о прању новца или финансирању тероризма у вези са странком или трансакцијом на коју су примењене ове радње и мере, обвезник је дужан да изврши додатну процену и евентуално примени појачане радње и мере.

3) Појачане радње и мере, поред општих обухватају и додатне радње и мере, које обвезник предузима у случајевима прописаним Законом и у другим случајевима, кад процени да због природе пословног односа, врсте трансакције, начина вршења трансакције, власничке структуре странке, односно других околности повезаних са странком или трансакцијом, постоји или би могао да постоји, висок степен ризика од прања новца или финансирања тероризма.

Појачане радње и мере нарочито обухватају:

❖ прикупљање података о пореклу средстава и имовине који јесу или ће бити предмет пословног односа, односно трансакције и то из исправа и друге документације, коју подноси странка – ако те податке није могуће прибавити на прописани начин, обвезник ће о њиховом пореклу узети изјаву непосредно од странке;

❖ обавезно добијање писменог одобрења надређеног одговорног лица и то пре склапања пословног односа с таквом странком;

❖ посебно пажљиво праћење трансакција и других пословних активности које код обвезника спроводи домаћа или страна политички изложена личност, и то и након склапања пословног односа.

Странке код којих се примењују појачане радње и мере познавања и праћења странке су страни и домаћи функционери, у складу са чл 3. став 1. тачка 22) до 27) Закона.

Обвезник је дужан да утврди поступак у складу са Смерницама, по коме утврђује да ли је странка или стварни власник странке функционер. Предузимање прописаних радњи врше се и према члановима уже породице функционера, као и на ближе сараднике функционера у складу са Законом.

Обвезник интерним актом прописује поступак за утврђивање да ли је странка са којом жели да успостави пословни однос, страни или домаћи функционер.

Функционер као политички изложена личност представља високо ризичну странку, сходно томе обвезник мора спровести анализу у свим случајевима када таква личност иступа као странка, пре склапања пословног односа или извршења трансакције.

Обвезник може прибавити и посебно својеручне потписане писмене изјаве, коју странка испуни пре склапања пословног односа или извршења трансакције.

Писмена изјава би требало да укључи најмање следеће податке:

- 1) име и презиме, стално пребивалиште, датум и место рођења странке која склапа пословни однос или налаже трансакцију, број, врсту и назив издаваоца важећег личног документа;
- 2) изјаву да ли је странка према прописаним критеријумима функционер (политички изложено лице или не);
- 3) податке о томе о којој врсти политички изложеној личности се ради (личности која делује, последње четири године је деловала на истакнутој јавној дужности, члану породице политички изложене личности или о блиском сараднику политички изложене личности);

- 4) податке о времену обављања те функције (странка је лице која делује или је деловала у претходне четири године на истакнутој јавној дужности);
- 5) податке о врсти јавне функције коју лице обавља;
- 6) податке о породичном односу (странка је члан породице политички изложене личности);
- 7) податке о облику и начину пословне сарадње (странка је блиски сарадник лица);
- 8) податке према којој функционер дозвољава обвезнику, да у сврху провере истинитости података добијених изјавом, самостално провери податке о странци на основу увида у јавне или друге доступне евиденције података, односно да их провери непосредно код надлежних органа друге државе, при конзуларном представништву или амбасади те државе у Републици Србији, односно Министарству спољних полова Републике Србије;
- 9) својеручни потпис странке и др.

Обвезник може податке о функционеру прибавити и увидом у јавне и друге њему доступне податке (обвезник сам одлучује у коликој мери и у којем обиму ће као веродостојне и за анализу странке релевантним сматрати јавно доступне информације). Прикупљене информације и податке може проверити и код: Агенције за борбу против корупције, надлежних државних органа других држава, конзуларних представништава или амбасада страних држава у Републици Србији, односно при Министарству спољних послова Републике Србије и других јавно доступних база података.

Обвезник на основу Закона, би требало да имплементира одговарајуће мере и контроле, тако да ублажи потенцијалне ризике од прања новца код одређених странака, који су одређени прописом као високо ризични, путем приступа заснованог на процени ризика.

Ове методе контроле могу да укључе повећану свест обвезника да постоје странке и трансакције високог ризика унутар деловања привредне делатности посредовања у промету и закупу непокретности, појачано праћење трансакција, повећани нивои контрола и учесталост провере пословног односа.

Предузимање додатних мера од стране обвезника на основу Закона, кад странку сврста у високоризичну категорију на основу процене ризика, зависи од конкретне ситуације. На пример, ако је странка процењена, као странка високог ризика због своје власничке структуре, обвезник може својим процедурама предвидети обавезу прибављања и поред наведених додатне податаке, и обавезу додатне провере поднете документације.

Процена ризика врши се не само при успостављању сарадње са странком, него и током те сарадње (праћење пословања странке), што значи да једна странка може на почетку бити сврстана у високоризичне, а касније, током пословног односа, обвезник може одлучити да примени опште и поједностављене радње и мере и обрнуто.

IV Стручна оспособљеност и обученост

Обвезник је дужан да обезбеди редовно стручно образовање, оспособљавање и усавршавање запослених, како би они били у могућности да благовремено препознају ризик од прања новца и финансирања тероризма. Стручно образовање односи се на упознавање са одредбама Закона и прописа донетих на основу њега и интерних аката обвезника, са стручном литературом о спречавању прања новца и финансирању тероризма.

Обвезник у примени Смерница посебну пажњу дужан је да обрати на:

- 1) ниво обуке запослених, како би они могли благовремено препознати ризик од прања новца и финансирања тероризма;
- 2) ниво свести о ризицима, којима обвезник може бити изложен у случају њиховог пропуста и
- 3) утврђивање нивоа одговорности у примени интерних аката, којима се уређује спречавање прања новца и финансирање тероризма.

Да би посредници у промету и закупу непокретности као обвезници, имали ефикасан приступ заснован на анализи ризика, тај процес мора да буде имплементиран у системе сопствене интерне контроле.

У погледу величине обвезника, оквир интерних контрола потребно је обавити, тако да:

- ❖ обезбеђује редовни преглед процеса управљања ризиком и процене ризика, узимајући у обзир средину и активност на тржишту;
- ❖ обезбеди појачани фокус на поступање обвезника, јер је област непокретности подложнија злоупотреби од стране лица која перу новац и других лица која се баве криминалним радњама;
- ❖ обезбеди усаглашеност са мерама за спречавање прања новца и финансирања тероризма и да оцењује програм мера;
- ❖ информише органе управљања са иницијативама о усаглашености, о идентификованим недостацима у усаглашености, предузетим корективним акцијама и поднетим извештајима о сумњивим трансакцијама;
- ❖ обезбеди континуитет програма упркос промена у управљачком кадру или структури запослених код обвезника;
- ❖ фокусира се на вођење прописане евиденције и на подношење захтеваних пријава;

- ❖ препоручује усаглашеност са мерама за спречавање прања новца и финансирања тероризма;
- ❖ обезбеђује ажурирање евиденција у складу са прописима;
- ❖ имплементира политику, процедуре и процесе у вези са радњама и мерама познавања и праћења странке;
- ❖ омогући благовремену идентификацију трансакција за пријављивање и обезбеди тачно сачињавање и подношење извештаја;
- ❖ обезбеди да се тренинг и обука омогући свим запосленима који обављају послове откривања и спречавања прања новца и финансирања тероризма;
- ❖ обезбеди адекватно надзирање запослених који врше трансакције са готовим новцем;
- ❖ проверава сачињавање извештаја;
- ❖ прати сумњиву активност;
- ❖ активно се укључи се у било коју активност, која је усмерена ка радњама за спречавање прања новца и финансирање тероризма и друго.

V Извршавање других радњи и мера на основу Закона

Податке које добије и поступа с њима, обвезник је дужан третирати као пословну тајну, односно у складу са Законом и законом којим се уређује тајност података, односно како је то одређено прописима Управе. Сви запослени па и друга лица, којима су ти подаци доступни на било који други начин, дужни су да осигурају тајност података.

Без обзира на наведено, као пословна тајна или као тајни податак према закону (обвезник их не сме открити странци или трећем лицу), нарочито се уобраја:

- 1) податак о томе да су у вези са странком или трансакцијом утврђени разлози за сумњу на прање новца или финансирање тероризма, и да су ти подаци достављени Управи;
- 2) податак о привременом обустављању извршења трансакције, односно сви детаљи у вези са тим;
- 3) податак о налогу Управе за стално праћење финансијског пословања странке;
- 4) податке о томе да је у вези са странком или трећим лицем, уведена или би могла бити уведена истрага у вези са прањем новца или финансирања тероризма.

Дужност чувања тајности наведених податка не важи у случајевима: ако су подаци потребни за утврђивање доказа у поступку пред судом, ако доставу тих података писмено затражи, односно наложи надлежни суд или ако те податке од обвезника захтева Управа или тржишна инспекција, ради надзора над применом Закона.

Изузетак од начела чувања тајности података важи у случају кад је обвезник, према Закону дужан податке доставити Управи, при чему запослени код обвезника, странкама или трећим лицима не одговарају за штету, уколико су се понашали сагласно захтеву Управе, односно у случајевима наведеним у Закона.

Приступ подацима, који су класификовани као пословна тајна или као тајна, мора бити ограничен. Обвезник у свом интерном акту мора детаљно навести услове и начин приступа тајним подацима.

Обвезници морају, у оквиру законских овлашћења да осигурају пуну сарадњу са тржишном инспекцијом и Управом. Сарадња између обвезника и Управе је обавезна, посебно у случају достављања документације, тражених података и информација који се односе на странке или трансакције код којих постоје разлози за сумњу у прање новца или финансирање тероризма.

Сарадња је потребна и у случају обавештавања о било којој активности или околностима, које су или би могле бити, повезане са прањем новца или финансирањем тероризма.

VI Примена смерница

Смернице су обавезујуће за све обвезнике који врше делатност посредовања у промету и закупу непокретности.

Обвезници морају да ускладе своје пословање са садржајем Смерница и израде интерне акте, од дана примене сагласно одредбама Закона.

Даном примене ових Смерница престају да важе Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма за обвезнике који врше делатност посредовања у промету и закупу непокретности које се примењују од 18. августа 2017. године.

Смернице ступају на снагу даном потписивања и објављивања на web сајту Министарства, а примењују се од 1. априла 2018. године.

Број: 334-00-1107/2018-06

У Београду, 08.02.2018. године

