



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
FINANCIJSKI INSPEKTORAT**

**SMJERNICE**

**ZA PROVEDBU ZAKONA O SPRJEČAVANJU PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA  
TERORIZMA KOD POSREDNIKA U SEKTORU PROMETA NEKRETNINA**

**Zagreb, 2020. godine**

## SADRŽAJ

POPIS KRATICA .....	1
POJMOVNIK.....	2
1. UVODNE ODREDBE .....	4
1.1. Svrha i primjenjivost Smjernica .....	4
2. OPĆENITO O PRANJU NOVCA I FINANCIRANJU TERORIZMA .....	5
2.1. Pranje novca .....	5
2.2. Financiranje terorizma.....	6
2.3. Proliferacija i financiranje proliferacije (širenja) oružja za masovno uništenje .....	8
3. OPĆENITO O SEKTORU POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA .....	9
3.1. Ugovor o posredovanju .....	9
3.2. Uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja.....	10
3.3. Ranjivost sektora nekretnina na PN/FT.....	10
4. OBVEZE OBVEZNIKA U PRIMJENI ZSPNFT-a.....	11
4.1. Rizik i upravljanje rizikom od PN/FT .....	12
4.1.1. Izrada analize rizika.....	12
4.1.2. Procjena rizika od PN/FT kod sklapanja poslovnog odnosa/povremene transakcije .....	13
4.1.3. Čimbenici rizika od PN/FT .....	13
4.1.4. Uspostava sustava unutarnjih kontrola za upravljanje i umanjivanje rizika od PN/FT .....	16
4.1.5. Imenovanje ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe .....	17
4.2. Dubinska analiza stranke.....	18
4.2.1. Provedba mjera dubinske analize stranke.....	18
4.2.1.1. Pojednostavljena dubinska analiza stranke.....	20
4.2.1.2. Pojačana dubinska analiza stranke .....	20
4.2.1.3. Politički izložene osobe.....	22
4.2.1.4. Stvarni vlasnik i utvrđivanje stvarnog vlasnika stranke .....	23
4.3. Stalno praćenje i obavješćivanje .....	24
4.3.1. Stalno praćenje poslovnog odnosa .....	24
4.3.2. Sumnjive transakcije i obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca .....	25
4.3.3. Gotovinske transakcije i obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca .....	25
4.3.4. Lista indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba.....	26
4.4. Vođenje evidencija, prikupljanje, zaštita i čuvanje podataka.....	26
4.4.1. Vođenje evidencija .....	26
4.4.2. Rokovi čuvanja podataka i sadržaj dokumentacije.....	27
4.5. Stručno osposobljavanje i edukacija .....	27
PRILOZI.....	28
Osnovna lista indikatora.....	28
Dobra praksa - Indikatori FATF-a karakteristični za sektor nekretnina.....	29

## POPIS KRATICA

<b>DNFBP</b>	Nefinancijski sektori <i>i profesije</i> (eng. <i>Designated Non-Financial Businesses and Professions</i> )
<b>EEAS</b>	Europske službe za vanjsko djelovanje (eng. <i>European External Action Service</i> )
<b>eng.</b>	engleski
<b>EU</b>	Europska unija
<b>FATF</b>	Skupina zemalja za financijsku akciju (eng. <i>Financial Action Task Force</i> )
<b>MVEP</b>	Ministarstvo vanjskih i europskih poslova
<b>FT</b>	Financiranje terorizma
<b>PN</b>	Pranje novca
<b>RBA</b>	Pristup utemeljen na procjeni rizika (eng. <i>Risk Based Approach</i> )
<b>RH</b>	Republika Hrvatska
<b>SOA</b>	Sigurnosno-obavještajna agencija
<b>SAD</b>	Sjedinjene Američke Države
<b>SPNFT</b>	Sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma
<b>UN</b>	Ujedinjeni narodi
<b>UZSPN</b>	Ured za sprječavanje pranja novca
<b>ZSPNFT</b>	Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma
<b>ZMMO</b>	Zakon o međunarodnim mjerama ograničavanja

## POJMOVNIK

Svi pojmovi korišteni u ovim Smjernicama imaju identično značenje kao u Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma:

<b>Zakon</b>	podrazumijeva važeći Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (ZSPNFT);
<b>Obveznik</b>	podrazumijeva pravnu ili fizičku osobu koja obavlja registriranu djelatnost posredovanja u prometu nekretnina, u smislu odredbe članka 9. stavak 2. točka 17. j) Zakona;
<b>Pranje novca</b>	predstavlja proces koji čini ukupnost radnji kojima kriminalne skupine ili pojedinci nastoje uložiti prihode ostvarene kriminalnim aktivnostima u legalne financijske tokove i gospodarske aktivnosti, te ih prikazati kao prihod od zakonitih djelatnosti
<b>Financiranje terorizma</b>	osiguravanje ili prikupljanje sredstava, odnosno pokušaj osiguravanja ili prikupljanja sredstava, zakonitih ili nezakonitih, na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da se upotrijebe ili sa znanjem da će biti upotrijebljena, u cijelosti ili dijelom, za počinjenje terorističkoga kaznenog djela, od strane terorista ili terorističke organizacije;
<b>Proliferacija (širenje) oružja za masovno uništenje</b>	podrazumijeva razvoj, proizvodnju, stjecanje i posjedovanje, skladištenje i isporuku, transport i prijenos oružja za masovno uništenje, kao i sredstava za njegovo prenošenje suprotno nacionalnim zakonima ili međunarodnim obvezama, a također uključuje i korištenje tehnologije, softvera, roba i usluga te stručnog znanja;
<b>Financiranje proliferacije oružja za masovno uništenje</b>	osiguravanje ili prikupljanje sredstava, odnosno pokušaj osiguravanja ili prikupljanja sredstava, zakonitih ili nezakonitih, na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da se upotrijebe ili sa znanjem da će biti upotrijebljena, u cijelosti ili dijelom u svrhu proliferacije oružja za masovno uništenje;
<b>Imovina</b>	jest imovina svake vrste, bilo fizička ili ne, pokretna ili nepokretna, materijalna ili nematerijalna i pravni dokumenti ili instrumenti u bilo kojem obliku, uključujući elektronički ili digitalni, kojima se dokazuje vlasništvo nad imovinom ili udio u imovini te vrste;
<b>Sredstva</b>	podrazumijevaju financijska sredstva i koristi bilo koje vrste uključujući gotovinu, čekove, novčana potraživanja, mjenice, novčane doznake i druga sredstva plaćanja, kredite, akreditive i dr.;
<b>Poslovni odnos</b>	poslovni i svaki drugi ugovorni odnos koji stranka uspostavi kod obveznika, povezan je s obavljanjem temeljne djelatnosti obveznika i trajnijeg je karaktera;
<b>Stranka</b>	fizička ili pravna osoba koja kod obveznika uspostavlja poslovni odnos radi prodaje, kupnje ili najma nekretnine i/ili obavlja povremenu transakciju u vezi nekretnine;

<b>Transakcija</b>	svaki primitak, izdatak, prijenos s računa na račun, zamjena, čuvanje, raspolaganje i drugo postupanje s novcem ili drugom imovinom kod obveznika;
<b>Povremena transakcija</b>	transakcija koja se ne obavlja u okviru uspostavljenoga poslovnog odnosa; a odnosi se na transakciju u vrijednosti 105.000,00 kuna i većoj, bez obzira na to je li riječ o jednokratnoj transakciji ili o više transakcija koje su međusobno očigledno povezane i koje ukupno dosežu vrijednost od 105.000,00 kuna i veću;
<b>Gotovina</b>	novčanice i kovani novac koji su u optjecaju kao zakonsko sredstvo plaćanja;
<b>Gotovinska transakcija</b>	svaka transakcija pri kojoj obveznik od stranke primi gotov novac, odnosno stranci preda gotov novac u posjedovanje i na raspolaganje;
<b>Sumnjiva transakcija</b>	svaka pokušana ili izvršena transakcija za koju obveznik procijeni da u vezi s njom ili s osobom koja obavlja transakciju postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, odnosno da transakcija uključuje sredstva proizašla iz nezakonitih aktivnosti;
<b>Stvarni vlasnik</b>	svaka fizička osoba (osobe) koja je konačni vlasnik stranke ili kontrolira stranku ili na drugi način njome upravlja, i/ili fizička osoba (osobe) u čije ime se provodi transakcija, uključujući onu fizičku osobu (osobe) koje izvršavaju krajnju učinkovitu kontrolu nad pravnom osobom ili pravnim uređenjem;
<b>Identifikacija i verifikacija stranke</b>	predstavlja utvrđivanje i provjeru identiteta stranke odnosno postupak prikupljanja podataka i informacija o stranci te njihovo provjeravanje korištenjem dokumenata, podataka i informacija dobivenih iz pouzdanoga i neovisnoga izvora
<b>Politički izložena osoba</b>	sve fizičke osobe iz zemlje i inozemstva koje djeluju ili su u posljednjoj godini (ili dulje) djelovale na istaknutoj javnoj dužnosti, uključujući i članove njihove uže obitelji ili osobe za koje je poznato da su bliski suradnici takvih osoba;
<b>Rizik pranja novca i financiranja terorizma</b>	podrazumijeva rizik da će stranka zlouporabiti financijski sustav za pranje novca ili financiranje terorizma, odnosno da će neki poslovni odnos, transakcija ili proizvod biti posredno ili neposredno upotrijebljeni za pranje novca ili financiranje terorizma;

## 1. UVODNE ODREDBE

Ministarstvo financija, Financijski inspektorat kao nadležno nadzorno tijelo, temeljem odredbi članka 88. stavka 1. Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma donosi ove *Smjernice za provedbu Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma za posrednike u sektoru prometa nekretnina* (dalje u tekstu: Smjernice) kao obveznike primjene mjera i radnji za SPNFT iz članka 9. stavka 2. točke 17. j) ZSPNFT. Smjernice se donose radi jedinstvene primjene Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata, kao i zbog razlika u pristupu procjeni rizika sa stajališta razlika u pružanju pojedinih poslovnih usluga.

### 1.1. Svrha i primjenjivost Smjernica

Smjernice primjenjuju pravne i fizičke osobe koje obavljaju registriranu djelatnost posredovanja u prometu nekretnina (dalje u tekstu: obveznici), uključujući i kada posreduju u iznajmljivanju nekretnina, ali samo u vezi s transakcijama u kojima je mjesečna najamnina u vrijednosti od 75.000,00 kuna i većoj.

Ove Smjernice treba čitati zajedno s Općim smjernicama Financijskog inspektorata za provedbu ZSPNFT.

Ovim Smjernicama pobliže se opisuje procjena rizika od pranja novca i financiranja terorizma, provođenje mjera dubinske analize, prijavljivanje sumnjivih transakcija, osoba i sredstava, zaštita i čuvanje podataka, vođenje evidencija te druge odgovornosti i obveze obveznika.

Također, ovim Smjernicama detaljnije se opisuje primjena pristupa utemeljenog na procjeni rizika (eng. *Risk Based Approach, RBA*). Pristup utemeljen na procjeni rizika znači da su obveznici dužni identificirati, procijeniti i razumjeti rizike od pranja novca i financiranja terorizma kojima su izloženi te su slijedom toga dužni poduzimati odgovarajuće mjere kojima će ublažiti navedene rizike. Ovaj pristup također podrazumijeva primjenu načela razmjernosti, što znači da se razmjerno postojećem riziku primjenjuju adekvatne mjere, čime se obveznicima omogućava usmjeravanje njihovih resursa na situacije višeg, odnosno visokog rizika.

Glavni elementi pristupa utemeljenog na riziku mogu se definirati na sljedeći način:

- identificiranje rizika od PN/FT kojima je obveznik izložen uzimajući u obzir klijente, usluge koje nudi, države u kojima posluje kao i javno dostupne informacije o PN/FT rizicima i tipologijama,
- utvrđivanje i primjena mjera za učinkovito i djelotvorno ublažavanje i upravljanje rizicima od PNFT,
- uspostavljanje politika, procedura za praćenje promjena rizika od PNFT,
- dokumentiranje procjena, strategija, politika i procedura za praćenje, upravljanje i ublažavanje rizika od PNFT;

## 2. OPĆENITO O PRANJU NOVCA I FINANCIRANJU TERORIZMA

### 2.1. Pranje novca

Pranje novca predstavlja proces koji čini ukupnost radnji kojima kriminalne skupine ili pojedinci nastoje uložiti prihode ostvarene kriminalnim aktivnostima u legalne financijske tokove i gospodarske aktivnosti, te ih prikazati kao prihod od zakonitih djelatnosti, a uključuje barem<sup>1</sup>:

1. zamjenu ili prijenos imovine, kad se zna da je ta imovina stečena kriminalnom aktivnošću ili sudjelovanjem u takvoj aktivnosti, u svrhu skrivanja ili prikrivanja nezakonitoga podrijetla imovine ili pomaganja bilo kojoj osobi koja je uključena u počinjenje takve aktivnosti u izbjegavanju pravnih posljedica djelovanja te osobe,
2. skrivanje ili prikrivanje prave prirode, izvora, lokacije, raspolaganja, kretanja, prava povezanih s vlasništvom ili vlasništva imovine, kada se zna da je ta imovina stečena kriminalnom aktivnošću ili sudjelovanjem u takvoj aktivnosti,
3. stjecanje, posjedovanje ili korištenje imovine ako se zna, u vrijeme primitka, da je ta imovina stečena kriminalnom aktivnošću ili sudjelovanjem u takvoj aktivnosti, ili
4. sudjelovanje u počinjenju, udruživanje radi počinjenja, pokušaj počinjenja i pomaganja u počinjenju, poticanje, savjetovanje i olakšavanje ostvarenja bilo koje od aktivnosti navedene u točkama 1., 2. i 3.

Pranjem novca smatra se i kada su aktivnosti kojima je stvorena imovina koja je predmet pranja novca provedene na državnome području druge države članice ili treće zemlje (članak 3. stavak 2. ZSPNFT-a).

Sukladno odredbama članka 265. Kaznenog zakona, kazneno djelo pranja novca čini onaj:

1. tko imovinsku korist ostvarenu kaznenim djelom uloži, preuzme, pretvori, prenese ili zamijeni u cilju prikrivanja ili lažnog prikazivanja njezina nezakonitog podrijetla ili pomaganja počinitelju ili sudioniku kaznenog djela kojim je ostvarena imovinska korist da izbjegne kazneni progon ili oduzimanje imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom,
2. tko prikriva ili lažno prikazuje pravu prirodu, podrijetlo, mjesto, raspolaganje, prenošenje te postojanje prava, odnosno vlasništva na imovinskoj koristi ostvarenoj kaznenim djelom,
3. tko pribavlja, posjeduje ili koristi imovinsku korist koju je drugi ostvario kaznenim djelom te
4. tko s namjerom daje upute ili savjete ili uklanja prepreke ili na drugi način olakša počinjenje nekog od naprijed opisanih kaznenih djela.

Proces pranja novca načelno se odvija u tri faze:

- Faza ulaganja (eng. Placement) – novac ostvaren kaznenim djelom ulaže se u financijski sustav. Na primjer, razdvajanjem velikih količina gotovine na manje upadljive iznose koji se zatim izravno polažu na bankovni račun ili kupnjom niza novčanih instrumenata koji se potom prikupljaju i polažu na račune na drugoj lokaciji.
- Faza prikrivanja (eng. Layering) – pokušava se prikriti ili promijeniti stvarno podrijetlo sredstava putem različitih operacija kojima se takva sredstva nastoji udaljiti od njihova osnovnog izvora. Može, također, uključivati financijsko poslovanje u inozemstvu putem raznih financijskih institucija, korištenje off-shore tvrtki, fiktivnih transfera i ugovora,

---

<sup>1</sup> Članak 3. stavak 1. Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma

navodnog zaduživanja, korištenje sefova, kupnju instrumenata plaćanja, gotovine, krijumčarenje novca, vođenje 'dvostrukog' računovodstva, preprodaju nekretnina itd.

- Faza integracije (eng. Integration) – novac se ponovno uključuje u legalnu ekonomiju, financijski sustav ili ponovno investira u kriminalne radnje.

Bitno je napomenuti kako se sve više gubi jasna granica između pojedinih faza pranja novca, primijećen je veći broj tzv. mikro faza koje ovise o prirodi promatranog sektora, vrsti i opsegu transakcija. Transakcije s nekretninama mogu se pojaviti u bilo kojoj od tih faza.

## 2.2. Financiranje terorizma

Kako je propisano odredbama članka 3. stavka 3. ZSPNFT-a, financiranjem terorizma smatra se osiguravanje ili prikupljanje sredstava, odnosno pokušaj osiguravanja ili prikupljanja sredstava, zakonitih ili nezakonitih, na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da se upotrijebe ili sa znanjem da će biti upotrijebljena, u cijelosti ili dijelom, od strane terorista ili terorističke organizacije u bilo koju svrhu, što uključuje i počinjenje terorističkoga kaznenog djela, ili od strane osoba koje financiraju terorizam.

Sukladno odredbama članka 3. stavka 5. ZSPNFT-a, terorist je fizička osoba koja:

1. počinji ili pokuša počiniti terorističko kazneno djelo koristeći bilo koja sredstva, izravno ili neizravno, nezakonito i voljno,
2. sudjeluje u počinjenju terorističkoga kaznenog djela,
3. organizira ili upravlja drugima u počinjenju terorističkoga kaznenog djela,
4. svjesno pridonese počinjenju jednoga ili više terorističkih kaznenih djela od strane pojedinca ili grupe osoba koje djeluju iz zajedničkih interesa: s ciljem nastavljanja kriminalne aktivnosti ili kriminalnih interesa pojedinca ili grupe, u kojem slučaju takva aktivnost ili interes uključuje počinjenje terorističkoga kaznenog djela, ili sa sviješću o namjeri pojedinca ili grupe da počinji terorističko kazneno djelo.

Sukladno članku 3. stavak 6. ZSPNFT-a, teroristička skupina odnosno organizacija odnosi se na sve grupe terorista koje:

1. počine ili pokušavaju počiniti terorističko kazneno djelo na bilo koji način, izravno ili neizravno, protuzakonito i svojevrijedno,
2. sudjeluju kao suučesnici u terorističkim kaznenim djelima,
3. organiziraju ili usmjeravaju druge da počine teroristička kaznena djela,
4. doprinose počinjenju terorističkih kaznenih djela od strane pojedinca ili grupe osoba koje postupaju sa zajedničkom svrhom kada se doprinos daje namjerno i s ciljem nastavljanja terorističkoga kaznenog djela ili sa saznanjem o namjeri pojedinca ili grupe da će počiniti terorističko kazneno djelo.

Radi uspostavljanja i/ili očuvanja međunarodnog mira i sigurnosti, poštivanja ljudskih prava i temeljnih sloboda, razvoja i jačanja demokracije i pravne države te drugih s međunarodnim pravom usklađenih ciljeva, Zakonom o međunarodnim mjerama ograničavanja (dalje u tekstu: ZMMO) uređen je postupak primjene međunarodnih mjera ograničavanja koji se provodi u skladu s pravnim aktima i odlukama Europske unije (dalje u tekstu: EU) i Ujedinjenih naroda (dalje u tekstu: UN). Međunarodne mjere ograničavanja (sankcije) su instrument diplomatske ili gospodarske prirode za ostvarenje navedenih ciljeva, a mogu biti usmjerene na:

- vlade trećih zemalja ili nedržavne subjekte i
- pojedince (poput terorističkih skupina i terorista)



Mogu uključivati embargo na oružje, druga posebna i opća ograničenja trgovine (zabrane uvoza ili izvoza), financijska ograničenja, ograničenja prihvata (zabrane izdavanja viza ili zabrane putovanja) ili, prema potrebi, druge mjere.

Člankom 10. ZMMO-a propisana je dužnost fizičkih i pravnih osoba i drugih subjekata postupati sukladno odredbama ZMMO-a, osigurati izravnu primjenu mjera ograničavanja u svom djelokrugu te o tome izvijestiti ministarstvo nadležno za vanjske poslove (MVEP) i dostaviti mu potrebne podatke.

Člankom 11. ZMMO-a detaljnije su propisana ograničenja raspolaganja imovinom koja se provode zamrzavanjem imovine na način da se zamrzava sva imovina koja je u vlasništvu subjekta prema kojem se primjenjuju mjere ili mu na drugi način pripada ili je pod njegovom kontrolom ili nadzorom. Imovina se tom subjektu ne smije učiniti dostupnom te su zabranjene bilo kakve radnje s ciljem svjesnog izbjegavanja tih mjera.

Hrvatska kao članica Ujedinjenih naroda i Europske unije primjenjuje sve financijske sankcije nametnute od strane Vijeća sigurnosti UN i EU. Financijske sankcije koje se odnose na specifične države ili terorističke grupe poznate su kao „režimi“. Što je zabranjeno unutar svake financijske sankcije ovisi o konkretnoj financijskoj regulaciji.

Obveznici iz ovih Smjernica, dužni su provoditi *ciljane financijske sankcije* UN-a i EU prema državama, osobama i entitetima kojima su one određene, a u svrhu prevencije i suzbijanja terorizma i financiranja terorizma.

*Na sljedećim poveznicama nalaze se sankcijske liste fizičkih i pravnih osoba te država i drugih entiteta koji su povezani s terorizmom i financiranjem terorizma te korisni materijali MVEP-a i SOA-e:*

Poveznica na UN-ov popis osoba povezanih s ISIL-om (Da'esh) i Al-Qaida-om:  
[https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/1267/aq\\_sanctions\\_list](https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/1267/aq_sanctions_list)

Poveznica na UN-ov popis osoba povezanih s Talibanima:  
<https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/1988/materials>

Poveznica na popis Ministarstva financija SAD-a (U.S. Department of the Treasury):  
<http://www.treasury.gov/resource-center/sanctions/SDN-List/Pages/default.aspx>

Poveznica na stranicu Ministarstva vanjskih i europskih poslova - međunarodne mjere ograničavanja:  
<http://www.mvep.hr/hr/vanjska-politika/medunarodne-mjere-ogranicavanja/>

Poveznica na javne dokumente SOA-e:  
<https://www.soa.hr/hr/dokumenti/javni-dokumenti-soa-e/>

Interaktivna karta država, pojedinaca i skupina pod sankcijskim režimima UN i EU (u vlasništvu Europske službe za vanjsko djelovanje – EEAS):  
<https://www.sanctionsmap.eu/#/main><sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Klikom na pojedinu državu na interaktivnoj karti može se provjeriti pod kojim se sankcijskim režimom nalazi država, fizičke ili pravne osobe odnosno drugi entiteti iz te države te propisi kojima su navedene mjere određene i smjernice za provedbu tih mjera.

### 2.3. Proliferacija i financiranje proliferacije (širenja) oružja za masovno uništenje

Pojam „oružje za masovno uništenje“ obuhvaća svako kemijsko, biološko, radiološko i nuklearno (KBRN) oružje odnosno sve vrste oružja s potencijalom da u jednom trenu ubiju milijune civila, ugroze prirodno okruženje i bitno promijene svijet te živote budućih generacija svojim katastrofalnim učincima, kako je definirano u međunarodnim ugovorima, konvencijama, sporazumima i protokolima.

Pojam „proliferacije oružja za masovno uništenje“ podrazumijeva razvoj, proizvodnju, stjecanje i posjedovanje, skladištenje i isporuku, transport i prijenos oružja za masovno uništenje, kao i sredstava za njegovo prenošenje suprotno nacionalnim zakonima ili međunarodnim obvezama. Također uključuje i korištenje tehnologije, softvera, roba i usluga te stručnog znanja.

Financiranjem proliferacije oružja za masovno uništenje smatra se osiguravanje ili prikupljanje sredstava, odnosno pokušaj osiguravanja ili prikupljanja sredstava, zakonitih ili nezakonitih, na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da se upotrijebe ili sa znanjem da će biti upotrijebljena, u cijelosti ili dijelom u svrhu proliferacije oružja za masovno uništenje.

Obveznici iz ovih Smjernica, također su dužni provoditi ciljane financijske sankcije UN-a i EU prema državama, osobama i entitetima kojima su one određene, a u svrhu prevencije, suzbijanja i zaustavljanja proliferacije (širenja) oružja za masovno uništenje te financiranja iste u skladu s odredbama ZMMO-a (vidi točku 2.2. ovih Smjernica).

*Poveznice koje se odnose na sprječavanje širenja oružja za masovno uništenje (proliferacija) i financiranje iste:*

Poveznica na popis sastavljen temeljem Rezolucije Vijeća sigurnosti UN-a 1718 (2006):  
<https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/1718/materials>

Poveznica na popis sastavljen temeljem Rezolucije Vijeća sigurnosti UN-a 2231 (2015):  
<https://www.un.org/securitycouncil/content/2231/list>

Poveznica na stranicu Ministarstva vanjskih i europskih poslova - sprječavanje širenja oružja za masovno uništenje:

<http://www.mvep.hr/hr/vanjska-politika/multilateralni-odnosi0/medunarodna-sigurnost/nuklearno-razoruzanje-i-sprecavanje-sirenja-oruzja-za-masovno-unistenje/>

Interaktivna karta država, osoba i skupina pod sankcijskim režimima UN i EU (u vlasništvu Europske službe za vanjsko djelovanje – EEAS):

<https://www.sanctionsmap.eu/#/main><sup>3</sup>

---

Osim klikom na interaktivnoj karti, države su poredane abecednim redom u tablici koja se nalazi ispod interaktivne karte, a uz države, u tablici su također navedene i tematske restrikcije (kemijsko oružje, cyber-napadi, ljudska prava, terorizam).

Također, upisom u tražilicu se mogu pretraživati pojedine fizičke ili pravne osobe, skupine osoba odnosno države ili drugi pravni entiteti pod sankcijskim režimima.

<sup>3</sup> Klikom na pojedinu državu na interaktivnoj karti može se provjeriti pod kojim se sankcijskim režimom nalazi država, fizičke ili pravne osobe odnosno drugi entiteti iz te države te propisi kojima su navedene mjere određene i smjernice za provedbu tih mjera.

Osim klikom na interaktivnoj karti, države su poredane abecednim redom u tablici koja se nalazi ispod interaktivne karte, a uz države, u tablici su također navedene i tematske restrikcije (kemijsko oružje, cyber-

### 3. OPĆENITO O SEKTORU POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

Pravni okvir za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina uređen je Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (dalje u tekstu: ZPPN). Posredovanje u prometu nekretnina prema ZPPN-u radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe, pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, osobito pri kupnji, prodaji, najmu, i dr.

Zakon o porezu na promet nekretnina u članku 4. stavku 1. definira nekretnine kao zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihovi dijelovi).

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom sklapa ugovor o posredovanju, a treća osoba je osoba koju posrednik nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

#### 3.1. Ugovor o posredovanju

Sklapanjem ugovora o posredovanju, posrednik se osobito obvezuje:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Posrednici u prometu nekretnina ne mogu pružati usluge za koje nisu zakonom ovlašteni, poput izrade ugovora o kupoprodaji, pravnog savjetovanja i sl.

---

napadi, ljudska prava, terorizam).

Također, upisom u tražilicu se mogu pretraživati pojedine fizičke ili pravne osobe, skupine osoba odnosno države ili drugi pravni entiteti pod sankcijskim režimima.

U ugovoru sklopljenom između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Ako rok na koji se sklapa ugovor o posredovanju nije određen, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

Posrednik mora voditi evidenciju o posredovanju u prometu nekretnina koja za svaki ugovor mora obuhvaćati sljedeće:

- vrstu ugovora za čije sklapanje posreduje,
- vrstu nekretnine (zemljište s oznakom namjene korištenja, stambeni i poslovni prostor i sl.),
- tehničke podatke o nekretnini (sobnost, kvadratura i sl.),
- cijenu, odnosno najamninu, zakupninu i sl. u ukupnome iznosu i jediničnome iznosu za m<sup>2</sup> površine.

### **3.2. Uvjeti za obavljanje djelatnosti posredovanja**

Posrednik u prometu nekretnina može biti trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik registriran za djelatnost posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske ili države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.

Osnovni uvjet za obavljanje djelatnosti posredovanja i za izlazak na tržište je posjedovanje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje navedene djelatnosti koje izdaje ministarstvo nadležno za gospodarstvo, a što uključuje obavezno zapošljavanje na puno radno vrijeme barem jedne osobe koja je ovlašten agent za posredovanje u prometu nekretninama.

Javne ovlasti u poslovima vođenja Imenika agenata posredovanja u prometu nekretnina i Registra posrednika u posredovanju nekretnina te provođenja stručnog ispita za agente posredovanja u prometu nekretnina ima Hrvatska gospodarska komora, pri čemu je sastavni dio ispita za agente, poznavanje područja sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma.

U Republici Hrvatskoj nije zakonski propisana obveza kupoprodaje nekretnina preko posrednika u prometu nekretnina, pa tako nema niti službenih podataka koliko kupoprodaja se obavlja na navedeni način. Neslužbene procjene govore da je riječ otprilike o četvrtini svih kupoprodajnih transakcija.

### **3.3. Ranjivost sektora nekretnina na PN/FT**

Prema nalazima studija FATF-a kao i prema Izvješću Europske komisije Europskom parlamentu i Vijeću o procjeni rizika od pranja novca i financiranja terorizma koji utječu na unutarnje tržište i odnose se na prekogranične aktivnosti (Nadnacionalna procjena rizika) od 24. srpnja 2019., pranje novca kroz nekretnine detektirano je kao rastući globalni problem. Prema FATF-u glavni razlog za to jest porast opcija za ulaganje u nekretnine na tržištima diljem

svijeta koji je uzrokovan porastom ponude vrijednosnih papira osiguranih nekretninama te razvojem investicijskih fondova za ulaganje u nekretnine.

Nadnacionalna procjena prijetnje od pranja novca povezane s ulaganjem u nekretnine ukazala je na konstantno korištenje sektora nekretnina za pranje prihoda od kriminala od strane organiziranih kriminalnih skupina. Sektor nekretnina se najčešće koristi u kombinaciji s drugim sektorima, kao što su pružatelji usluga povezanih s trustovima ili trgovačkim društvima ili pravnim savjetima, ali je i sam za sebe izložen prijetnji. Oslanjanje na nekretnine ne zahtijeva posebnu stručnost ili znanje i može biti prilično financijski privlačno, ovisno o pruženim uslugama.

S nalazima posljednje Nadnacionalne procjene rizika korespondiraju nalazi utvrđeni Nacionalnom procjenom rizika od pranja novca i financiranja terorizma u Republici Hrvatskoj iz lipnja 2020. godine. Tom ažuriranom procjenom rizika na nacionalnom nivou sektor posrednika u prometu nekretnina procijenjen je kao „srednje rizičan“, što u odnosu na Nacionalnu procjenu rizika iz 2016. godine predstavlja porast rizičnosti, budući da je istom sektor posrednika u prometu nekretnina bio ocijenjen kao „srednje nisko rizičan“.

*Poveznica na Nadnacionalnu procjenu rizika EK:*

<https://eur-lex.europa.eu/legal-ontent/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52019DC0370&from=EN>

*Poveznica na Nacionalnu procjenu rizika PNFT:*

[https://mfin.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/sprjec\\_pranja\\_novca/akcijski\\_plan//Nacionalna%20procjena%20rizika%20od%20pranja%20novca%20i%20financiranja%20terorizma.pdf](https://mfin.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/sprjec_pranja_novca/akcijski_plan//Nacionalna%20procjena%20rizika%20od%20pranja%20novca%20i%20financiranja%20terorizma.pdf)

#### **4. OBVEZE OBVEZNIKA U PRIMJENI ZSPNFT-a**

Posrednici u prometu nekretnina obveznici su primjene mjera i radnji iz ZSPNFT kad obavljaju djelatnost posredovanja u kupoprodaji nekretnina, kao i kad posreduju u najmu nekretnina, ali samo u vezi s transakcijama u kojima mjesečna najamnina iznosi 75.000,00 kuna i više.

Posrednici za prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj najčešće ne obavljaju financijske transakcije za klijente niti upravljaju sredstvima koja se koriste u kupnji nekretnina. Pretežiti dio njihova poslovanja odnosi se na povezivanje nalogodavca i treće osobe (op. kupaca i prodavatelja, najmodavatelja i najmoprimatelja) pa su kao posrednik već u ranoj fazi kupoprodaje/najma u kontaktu sa strankama u transakciji i stoga u dobroj poziciji za prepoznavanje sumnjivih aktivnosti.

Odredbama članka 11. ZSPNFT propisano je da su obveznici dužni prilikom obavljanja svojih djelatnosti ispunjavati propisane obveze u svrhu sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma, a posebno:

- izraditi analizu i procjenu rizika od pranja novca i financiranja terorizma,
- uspostaviti politike, kontrole i postupke za učinkovito smanjivanje i djelotvorno upravljanje rizicima od pranja novca i financiranja terorizma,
- provoditi mjere dubinske analize iz članka 16. stavka 1. točaka 1., 5. i 6. Zakona,
- prijavljivati gotovinske transakcije u iznosu od 200.000,00 kuna i više Uredu za sprječavanje pranja novca (UZSPN),
- prijavljivati sumnjive transakcije, sredstva i osobe UZSPN,
- dostavljati UZSPN tražene podatke, informacije i dokumentaciju o transakcijama, sredstvima i osobama,

- provoditi mjere za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma u poslovnim jedinicama i društvima u kojima obveznik ima većinski udio ili većinsko pravo u odlučivanju, a koje imaju sjedište u drugoj državi članici ili trećoj državi,
- imenovati ovlaštenu osobu za provedbu mjera za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, te s obzirom na organizacijsku strukturu obveznika, dovoljan broj zamjenika ovlaštene osobe uz osiguranje primjerenih uvjeta za njihov rad,
- provoditi redovito stručno osposobljavanje i izobrazbu vlastitih zaposlenika,
- uvažavajući svoju veličinu i opseg poslovanja, osigurati provođenje redovite interne revizije sustava sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma,
- izraditi i redovito dopunjavati listu indikatora za prepoznavanje stranaka, transakcija i sredstava za koje postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma,
- čuvati i zaštititi prikupljene podatke, te voditi evidencije propisane Zakonom.

U nastavku Smjernica slijedi razrada obveznih mjera, radnji i postupanja koje su obveznici dužni ispuniti sukladno ZSPNFT-a i na temelju njega donesenih podzakonskih akata.

#### **4.1. Rizik i upravljanje rizikom od PN/FT**

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

Procjena rizika i upravljanje rizikom od pranja novca i financiranja terorizma povezanim s poslovnim odnosom uključuje:

1. analizu i procjenu rizika od pranja novca i financiranja terorizma,
2. dubinsku analizu stranke,
3. praćenje poslovnog odnosa,
4. revidiranje procjene rizika.

Procjena rizika od pranja novca i financiranja terorizma sastoji se od:

1. identifikacije i analize rizika od pranja novca i financiranja terorizma i
2. procjene čimbenika rizika od pranja novca i financiranja terorizma.

##### **4.1.1. Izrada analize rizika**

U skladu s člankom 12. ZSPNFT obveznici imaju obvezu izraditi analizu rizika od PN/FT kako bi prepoznali, procijenili, razumjeli i smanjili rizike od PN/FT kojima su izloženi u svojem poslovanju, uzimajući pri tome u obzir propisane čimbenike rizika.

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

Prilikom analize i procjene rizika od PN/FT, obveznik treba uzeti u obzir potencijalni rizik u vezi:

- veličine i prirode svoga poslovanja,
- geografske lokacije na kojoj obavlja djelatnost,
- svoje baze klijenata,
- vrste usluga koje pruža svojim klijentima,

- načina na koji obveznik pruža usluge klijentima (licem u lice ili na daljinu).

Analiza i procjena rizika cjelokupnog poslovanja treba sadržavati detaljan opis i obrazloženje utvrđenih inherentnih čimbenika rizika kojima je izložen subjekt procjene (struktura stranaka, geografska izloženost, proizvodi i usluge, kanali dostave) i ocjenu postojanja i adekvatnosti uspostavljenih kontrolnih mehanizama koji uključuju politike, procedure i aktivnosti koje obveznik primjenjuje kako bi se zaštitio od nastupanja rizika te kako bi se osigurao da potencijalni rizici budu brzo identificirani i umanjeni.

Procjenu rizika potrebno je redovito ažurirati, a vremensko razdoblje i kriterije za provođenje ponovne analize rizika obveznik će propisati svojim politikama i procedurama.

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

#### **4.1.2. Procjena rizika od PN/FT kod sklapanja poslovnog odnosa/povremene transakcije**

U skladu s člankom 14. ZSPNFT obveznik je dužan identificirati rizike od PN/FT kojima je izložen ili bi bio izložen zbog uspostave pojedinačnoga poslovnog odnosa ili izvršenja povremene transakcije. U postupku prikupljanja informacija u svrhu identifikacije i procjene rizika od pranja novca i financiranja terorizma obveznik je dužan uzeti u obzir sljedeće izvore informacija:

1. Nacionalnu procjenu rizika od pranja novca i financiranja terorizma,
2. Nadnacionalnu procjenu rizika od pranja novca i financiranja terorizma Europske komisije,
3. izvještaje o prijetnjama, upozorenja i tipologije te ostale informacije Ministarstva financija - Ureda za sprječavanje pranja novca i Financijskog inspektorata, kao i tijela kaznenog progona,
4. informacije dobivene u sklopu početne dubinske analize stranke,
5. vlastita saznanja i stručna iskustva.

Isto tako, obveznici mogu koristiti i sljedeće izvore informacija:

1. informacije strukovnih udruženja obveznika o tipologijama i informacijama o rizicima u nastajanju,
2. informacije međunarodnih tijela zaduženih za određivanje standarda o izvještajima o međusobnoj procjeni ili neobvezujućim crnim listama,
3. informacije iz vjerodostojnih i pouzdanih javnih izvora i medija.

#### **4.1.3. Čimbenici rizika od PN/FT**

Prilikom provođenja procjene rizika, temeljem koje će poslovni odnos/povremena transakcija biti klasificirana u određeni stupanj rizika, osim razlike u pružanju poslovnih usluga ili profesionalnih aktivnosti obveznika potrebno je uzeti u obzir čimbenike rizika koji se odnose na:

1. stranke,
2. države ili geografska područja,
3. proizvode, usluge ili transakcije i
4. kanale dostave.

Obveznik pri tome mora prije svega voditi računa o sljedećim čimbenicima višeg i nižeg rizika koji su kao takvi propisani u ZSPNFT:

<b>1. RIZIK STRANKE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO NIŽI RIZIK</b>
1.1. trgovačka društva čijim se financijskim instrumentima trguje na burzi ili uređenome tržištu pod uvjetom da podliježu zahtjevu za objavljivanje podataka i zahtjevu za osiguranje odgovarajuće transparentnosti stvarnoga vlasništva stranke,
1.2. tijela javne vlasti i pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili druga država članica ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave iz Republike Hrvatske ili druge države članice,
1.3. stranke koje imaju boravište na području: a) država članica, b) trećih država koje imaju djelotvoran sustav SPNFT, c) trećih država za koje su vjerodostojni izvori ustanovili da imaju nisku razinu korupcije ili drugih kaznenih djela ili d) trećih država koje, na temelju vjerodostojnih izvora, poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima, ispunjavaju zahtjeve za SPNFT u skladu s preporukama FATF-a i djelotvorno ih provode.
<b>2. RIZIK STRANKE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO VIŠI RIZIK</b>
2.1. stranka s kojom se poslovni odnos odvija u neuobičajenim okolnostima (npr. stranka ili zakonski zastupnik nisu nazočni kod uspostavljanja poslovnog odnosa),
2.2. stranka koja ima boravište na području: a) države za koju je na temelju vjerodostojnih izvora (poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima) utvrđeno da nema djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma, b) države za koje je na temelju vjerodostojnih izvora utvrđeno da ima znatnu razinu korupcije ili drugih kaznenih djela, c) države u odnosu na koju su na snazi sankcije Europske unije, Ujedinjenih naroda, zabrana trgovanja ili slične mjere ili d) države koja financira ili podržava terorističke aktivnosti ili unutar koje djeluju terorističke organizacije,
2.3. stranke pravne osobe i pravna uređenja koja predstavljaju sredstva za čuvanje osobne imovine,
2.4. stranke društva koja imaju nominalne dioničare ili dionice na donositelja,
2.5. stranke društva s intenzivnim gotovinskim poslovanjem
2.6. stranke društva kojima se struktura vlasništva čini neobična ili prekomjerno složena s obzirom na prirodu poslova društva,
2.7. stranke društva koja ne obavljaju ili ne smiju obavljati trgovinsku, proizvodnu ili drugu djelatnost u državi u kojoj su registrirana (off-shore i sl.),



2.8. stranka društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj koje je 25 % i više u vlasništvu strane pravne osobe koja ne obavlja ili ne smije obavljati trgovinsku, proizvodnu ili drugu djelatnost u državi u kojoj je registrirana (off-shore i sl.),
2.9. povezanost stranke sa sektorima koji su izloženi višem riziku korupcije, primjerice, građevinski sektor, farmaceutski sektor, sektor zdravstvene zaštite, trgovina oružjem i obranom, industrija vađenja minerala ili sektor javne nabave,
2.10. povezanost stranke sa sektorima koji su izloženi višem riziku od pranja novca i financiranja terorizma, primjerice, poslovi prijenosa novčanih sredstava, kockarnice ili trgovci plemenitim metalima,
2.11. stranka je politički izložena osoba ili osoba na istaknutoj javnoj dužnosti,
2.12. o stranci postoje nepovoljni izvještaji pouzdanih i vjerodostojnih medija ili drugih izvora informacija, primjerice navodi o kaznenim djelima ili povezanosti s terorizmom ili financiranjem terorizma, pri čemu nije neophodno da je za te protupravne radnje donesena pravomoćna presuda,
2.13. imovina stranke je zamrznuta zbog upravnih ili kaznenih postupaka u vezi s pranjem novca ili financiranjem terorizma,
2.14. obveznik ima saznanja da je stranka u prošlosti prijavljivana Uredu za sprječavanje pranja novca zbog sumnjivih transakcija.

### **3. GEOGRAFSKI RIZIK – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO NIŽI RIZIK**

3.1. države članice (EU),

3.2. treće države koje imaju djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma,

3.3. treće države za koje su vjerodostojni izvori ustanovili da imaju nisku razinu korupcije ili drugih kaznenih djela,

3.4. treće države koje, na temelju vjerodostojnih izvora, poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima, ispunjavaju zahtjeve za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma u skladu s preporukama FATF-a i djelotvorno ih provode.

### **4. GEOGRAFSKI RIZIK – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO VIŠI RIZIK**

4.1. države za koje je na temelju vjerodostojnih izvora (poput uzajamnih procjena ili objavljenih izvještaja o daljnjim aktivnostima) utvrđeno da nemaju djelotvoran sustav sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma,

4.2. države za koje je na temelju vjerodostojnih izvora utvrđeno da imaju znatnu razinu korupcije ili drugih kaznenih djela,

4.3. države u odnosu na koje su na snazi sankcije Europske unije, Ujedinjenih naroda, zabrana trgovanja ili slične mjere,

4.4. države koje financiraju ili podržavaju terorističke aktivnosti ili unutar kojih djeluju terorističke organizacije.

Kod procjene geografskog rizika, obveznici su dužni uzeti u obzir **Listu visokorizičnih trećih zemalja sa strateškim nedostacima u provođenju mjera za SPNFT** koja se formira sukladno odredbama Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/1675 o dopuni Direktive (EU) 2015/849 utvrđivanjem visokorizičnih trećih zemalja sa strateškim nedostacima, te liste FATF-a o jurisdikcijama sa strateškim nedostacima sustava SPNFT. Navedene Liste se ažuriraju i kao takve objavljuju se na web stranici Financijskog inspektorata: <https://mfin.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-2507/ustrojstvo-84/financijski-inspektorat/financijski-inspektorat-zakoni-i-smjernice/592>

<p><b>5. RIZIK POVEZAN S PROIZVODIMA, USLUGAMA, TRANSAKCIJAMA ILI KANALIMA DOSTAVE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO NIŽI RIZIK</b></p>
<p>5.1. transakcije se ne obavljaju kod obveznika već ih stranke obveznika obavljaju preko računa otvorenog kod kreditne institucije (RH ili država članica),</p>
<p>5.2. kupoprodaja nekretnine financira se kreditom banke (RH ili država članica).</p>
<p><b>6. RIZIK POVEZAN S PROIZVODIMA, USLUGAMA, TRANSAKCIJAMA ILI KANALIMA DOSTAVE – ČIMBENICI KOJI UKAZUJU NA POTENCIJALNO VIŠI RIZIK</b></p>
<p>6.1. proizvodi ili transakcije koji mogu pogodovati anonimnosti,</p>
<p>6.2. poslovni odnosi ili transakcije s nenazočnom strankom, bez određenih oblika zaštite (kao što su sredstva elektroničke identifikacije, relevantne usluge povjerenja kako su definirane u Uredbi (EU) br. 910/2014 ili bilo koji drugi siguran, daljinski ili elektronički postupak identifikacije koji su regulirala, priznala, odobrila ili prihvatila relevantna nacionalna tijela),</p>
<p>6.3. plaćanja primljena od nepoznatih ili nepovezanih trećih osoba.</p>

Obveznik je dužan procijeniti sve navedene čimbenike rizika i stvoriti cjeloviti pregled rizika povezanog s pojedinačnim poslovnim odnosom ili povremenom transakcijom. Radi stvaranja cjelovitog pregleda rizika poslovnog odnosa ili povremene transakcije obveznik je prethodno dužan prikupiti dovoljno informacija kako bi osigurao identifikaciju svih relevantnih čimbenika rizika, uključujući primjenom dodatnih mjera dubinske analize stranke, ako je potrebno.

Nakon provedene procjene rizika, obveznik je dužan kategorizirati uspostavljene poslovne odnose u skladu s procijenjenom razinom rizika od pranja novca i financiranja terorizma, i to najmanje u tri kategorije: visoki, srednji i niski rizik. Također, obveznik je dužan internim politikama propisati način kategoriziranja rizika, sukladno vrsti i veličini poslovanja te vrsti rizika od pranja novca i financiranja terorizma kojima je izložen.

#### **4.1.4. Uspostava sustava unutarnjih kontrola za upravljanje i umanjivanje rizika od PN/FT**

Odredbama članka 13. ZSPNFT propisano je da su obveznici dužni uspostaviti djelotvoran i funkcionalan sustav unutarnjih kontrola te donijeti pisane politike, kontrole i postupke za smanjivanje i učinkovito upravljanje rizikom od pranja novca i financiranja terorizma.

Interni akt/i, odnosno općenito politike, kontrole i postupci moraju biti razmjerni veličini obveznika, vrsti, opsegu i složenosti poslova koje obavlja obveznik te dokumentirani, a svakako bi trebale uključivati:

1. ciljeve, opseg i način rada sustava sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma kod obveznika,
2. organizacijski ustroj obveznika,
3. položaj ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe u organizacijskoj strukturi kada je to primjereno veličini i prirodi posla obveznika,
4. ovlasti i odgovornosti ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe,
5. ovlasti i odgovornosti svih zaposlenika obveznika koji sudjeluju u provedbi Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata,
6. mjere dubinske analize stranke,
7. modele upravljanja rizikom od pranja novca i financiranja terorizma,
8. načine/modele upravljanja usklađenošću poslovanja obveznika s odredbama Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata,
9. uspostavu odgovarajućih linija izvještavanja unutar obveznika radi osiguranja pravodobnoga i odgovarajućega izvještavanja,
10. čuvanje podataka, način vođenja i sadržaj evidencija podataka,
11. stručno osposobljavanje i izobrazbu zaposlenika obveznika,
12. unutarnju reviziju sustava sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma kada je to primjereno veličini i prirodi posla obveznika i
13. provjeru zaposlenika obveznika, ako je primjereno s obzirom na veličinu obveznika te vrstu, opseg i složenost poslovanja obveznika.

#### **4.1.5. Imenovanje ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe**

U svrhu obavljanja poslova otkrivanja i sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma propisanih ZSPNFT-a te na temelju njega donesenih podzakonskih akata, obveznik je dužan, sukladno odredbama članka 68. ZSPNFT, imenovati ovlaštenu osobu te jednog ili više zamjenika ovlaštene osobe.

Imenovana ovlaštena osoba trebala bi ispunjavati sljedeće uvjete:

- mora biti zaposlena na radnome mjestu koje je u organizacijskoj strukturi obveznika sistematizirano na takvome položaju da joj omogućava brzo, kvalitetno i pravodobno izvršavanje zadaća propisanih Zakonom i podzakonskim aktima, te nezavisnost u radu i mogućnost izravne komunikacije s upravom,
- mora ispunjavati uvjete propisane člankom 70. Zakona (fit&proper),
- dobro poznavati prirodu poslovanja obveznika na područjima koja su izložena riziku od pranja novca i financiranja terorizma.

Iznimno, obveznik koji je fizička osoba koja obavlja registriranu djelatnost (obrtnik) nije dužan imenovati ovlaštenu osobu, već je dužan poslove ovlaštene osobe propisane Zakonom i na temelju njega donesenih podzakonskih akata, obavljati samostalno.

Dužnosti i odgovornosti ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe:

1. pravilno i pravodobno dostavljati podatke i informacije Uredu u skladu sa ZSPNFT-a i na temelju njega donesenim podzakonskim aktima,
2. pratiti usklađenost poslovanja obveznika s odredbama ZSPNFT-a i na temelju njega donesenih podzakonskih akata, te davati upravi preporuke za poboljšanje sustava sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma,
3. koordinirati aktivnosti obveznika u području sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma,
4. sudjelovati u uspostavljanju i razvoju informacijske potpore za provođenje aktivnosti na području sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma kod obveznika,
5. pri uvođenju novih tehnologija sudjelovati u procjeni rizika radi utvrđivanja i procjene kako navedeni čimbenici utječu na izloženost obveznika riziku od pranja novca i financiranja terorizma i
6. provoditi stručno osposobljavanje i izobrazbu zaposlenika obveznika u području sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma.

## **4.2. Dubinska analiza stranke**

### **4.2.1. Provedba mjera dubinske analize stranke**

Mjere dubinske analize stranke, sukladno odredbama članka 15. ZSPNFT, uključuju sljedeće mjere:

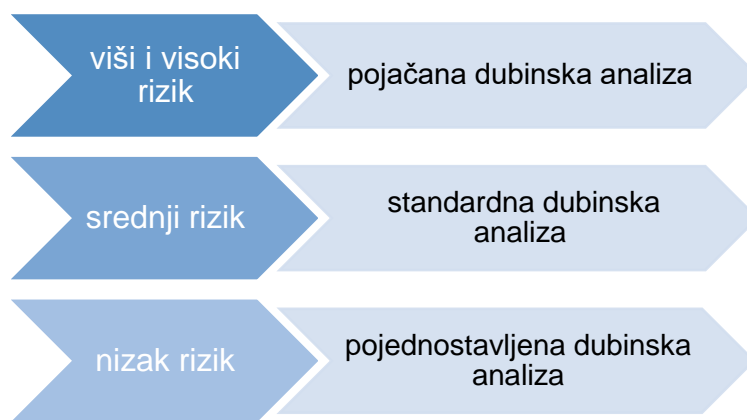
1. utvrđivanje identiteta stranke i provjeru njezina identiteta na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnoga, pouzdanoga i neovisnoga izvora, uključujući, ako ga stranka ima, kvalificirani certifikat za elektronički potpis ili elektronički pečat, ili bilo koji drugi siguran,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

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

Obveznik je dužan primjenjivati sve mjere dubinske analize iz točaka 1. – 4., pri čemu opseg primjene mjera treba ovisiti o procjeni rizika svakog poslovnog odnosa provedenoj na način kako je opisano u poglavlju 4.1.2. i 4.1.3. ovih Smjernica. Obveznik također, u skladu s odredbama članka 14., prilikom provođenja mjera dubinske analize uzima u obzir varijable i čimbenike rizika od pranja novca i financiranja terorizma kako bi mogli procijeniti rizike povezane s pojedinim poslovnim odnosom ili provođenjem povremene transakcije. Navedene varijable rizika uključuju najmanje sljedeće:

- a) namjenu i predviđenu prirodu konkretnog poslovnoga odnosa,
- b) vrijednost imovine koju stranka polaže, iznose i visinu obavljenih transakcija i
- c) redovitost ili trajanje samog poslovnoga odnosa.

U nastavku se daje grafički prikaz korelacije procjene rizika svakog pojedinačnog poslovnog odnosa i opsega primjene mjera dubinske analize stranke:



Dubinsku analizu stranke posrednik u prometu nekretnina provodi u sljedećim slučajevima:

1. prilikom uspostavljanja poslovnoga odnosa sa strankom,
2. pri svakoj povremenoj transakciji u vrijednosti od 105.000,00 kuna i većoj, bez obzira na to je li riječ o jednokratnoj transakciji ili o više transakcija koje su međusobno očigledno povezane i koje ukupno dosežu vrijednost od 105.000,00 kuna i veću,
3. ako postoji sumnja u vjerodostojnost i istinitost prethodno dobivenih podataka o stranci ili stvarnom vlasniku stranke,
4. uvijek kada u vezi s transakcijom ili strankom postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, bez obzira na sva propisana izuzeća i vrijednost transakcije.

Obveznici su dužni primijeniti mjere dubinske analize ne samo na nove stranke, već i pravodobno na postojeće stranke na temelju procjene rizika, posebno:

1. kod stranaka kod kojih se promijene okolnosti koje su relevantne za primjenu ZSPNFT-a, ili
2. kada je obveznik na temelju bilo kakve pravne obveze dužan tijekom kalendarske godine kontaktirati sa strankom u svrhu provjere svih relevantnih informacija povezanih sa stvarnim vlasnikom odnosno sa stvarnim vlasnicima.

Obveznik mora mjere dubinske analize stranke obavezno provesti prije uspostavljanja poslovnog odnosa, osim mjere praćenja poslovnog odnosa koji se tek uspostavlja kao i prije izvršenja povremene transakcije. Okidač za provedbu mjera dubinske analize predstavlja potpisivanje ugovora o posredovanju između posrednika i nalogodavca. Mjere provodi zaposlenik obveznika zadužen za konkretni poslovni odnos/transakciju, uz autorizaciju ovlaštene osobe obveznika ili nadređenog djelatnika, kad je to potrebno.

U skladu s tumačenjem FATF-ove Preporuke 22 koja se odnosi na nefinancijski (DNFBP) sektor, a koji između ostalih, obuhvaća i obveznike iz ovih Smjernica, obveznik primjenjuje mjere dubinske analize stranke u odnosu na prodavatelja i u odnosu na kupca.<sup>4</sup>

Ukoliko zaposlenik obveznika ne može provesti sve propisane mjere dubinske analize stranke, osim mjere praćenja poslovnoga odnosa, ne smije uspostaviti poslovni odnos sa strankom i/ili provesti povremenu transakciju.

Način provedbe i podaci koji se prikupljaju u sklopu dubinske analize stranke detaljno su propisani odredbama članaka 20., 21., 22., 23., 24. i 25. ZSPNFT. Općenito, prilikom provođenja mjera dubinske analize stranke obveznik će o strankama prikupljati sve podatke predviđene Zakonom, ovisno o stupnju procjene rizika svakog pojedinog poslovnog odnosa, kao i vrsti stranke (pravna ili fizička osoba ili pravni aranžman i drugi usporedivi entitet).

U slučaju kada je rizik povezan s poslovnim odnosom ili povremenom transakcijom nizak, obveznik može primijeniti mjere pojednostavljene dubinske analize stranke u skladu s člankom 43. Zakona, osim ako nije drukčije propisano. U suprotnom, kada je rizik povezan s poslovnim odnosom ili povremenom transakcijom viši ili visok, obveznik je dužan primijeniti mjere pojačane dubinske analize stranke u skladu s člankom 44. Zakona.

#### **4.2.1.1. Pojednostavljena dubinska analiza stranke**

Obveznik može provesti pojednostavljenu dubinsku analizu stranke ako procijeni da stranka predstavlja nizak rizik od pranja novca ili financiranja terorizma. Pri odlučivanju hoće li provesti pojednostavljenu dubinsku analizu, obveznik je dužan uzeti u obzir i rezultate Nacionalne procjene rizika.

Mjere pojednostavljene dubinske analize mogu se sastojati od: 1) provjere identiteta stranke i stvarnoga vlasnika stranke nakon uspostavljanja poslovnoga odnosa, 2) smanjene učestalosti ažuriranja podataka o identitetu stranke, 3) smanjenoga opsega stalnoga praćenja transakcija ako vrijednost transakcije ne prelazi visinu za koju je prilikom analize rizika stranke obveznik procijenio da je primjerena poslovanju i niskom riziku stranke i/ili 4) izvođenja zaključaka o svrsi i predviđenoj prirodi poslovnoga odnosa prema vrsti transakcije ili uspostavljenoga poslovnoga odnosa umjesto prikupljanja informacija o tome i provođenja specifičnih mjera.

Pojednostavljena dubinska analiza stranke nije dopuštena kada u vezi sa strankom, transakcijom, imovinom ili sredstvima postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, ili se primjenjuju specifični scenariji višeg rizika od pranja novca ili financiranja terorizma, ili je riječ o složenoj i neobičnoj transakciji iz članka 53. stavka 1. ZSPNFT.

#### **4.2.1.2. Pojačana dubinska analiza stranke**

---

<sup>4</sup> FATF-ova Preporuka 22 i Interpretativna bilješka uz Preporuku 22: <https://cfatf-gafic.org/documents/fatf-40r/388-fatf-recommendation-22-dnfbps-customer-due-diligence>

Pojačanu dubinsku analizu stranke, obveznik je dužan provesti kako bi na odgovarajući način upravljao rizicima od pranja novca ili financiranja terorizma te kako bi te rizike na odgovarajući način umanjio: 1) kad je stranka ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba, 2) kad je stranka povezana s visokorizičnom trećom državom, 3) kad je stranka pravna osoba koja je izdala dionice na donositelja, 4) kad u skladu s člankom 14. stavcima 7., 8. i 9. ZSPNFT procijeni da stranka predstavlja visok rizik od pranja novca ili financiranja terorizma, 5) kad je utvrđen visok rizik od pranja novca ili financiranja terorizma u Nacionalnoj procjeni rizika, 6) uvijek kad postoji sumnja na pranje novca ili financiranje terorizma i 7) kod svih složenih i neobično velikih transakcija i svih neobičnih uzoraka transakcija koje nemaju vidljivu ekonomsku ili pravnu svrhu.

Mjere pojačane dubinske analize stranke uključuju:

1. pribavljanje pisane suglasnosti od višeg rukovodstva za uspostavu ili nastavak poslovnog odnosa,
2. prikupljanje dodatnih informacija: o stranci, stvarnom vlasniku, svrsi i namjeni poslovnog odnosa,
3. prikupljanje podataka o izvoru sredstava i izvoru imovine,
4. pojačano i trajno praćenje poslovnog odnosa odnosno povećanje broja i učestalosti kontrola.

Kad su u pitanju stranke koje su politički izložene ili stranke koje imaju sjedište ili prebivalište u visokorizičnim trećim državama ili obavljaju transakcije s tim državama obveznici su dužni u sklopu mjera pojačane dubinske analize, sukladno odredbama članka 47. i članka 49. ZSPNFT, provesti slijedeće mjere:

- za politički izložene osobe:
  1. pribaviti pisanu suglasnost višega rukovodstva obveznika za uspostavu ili nastavak poslovnoga odnosa sa strankom koja je politički izložena osoba ili sa strankom čiji je stvarni vlasnik politički izložena osoba,
  2. provesti odgovarajuće mjere za utvrđivanje izvora imovine i izvora novčanih sredstava koji su uključeni u poslovni odnos ili transakciju i
  3. pojačano i trajno pratiti poslovni odnos s politički izloženom osobom.
- za stranke iz visokorizičnih trećih država ili transakcija uključuje visokorizične treće države:
  1. prikupiti dodatne informacije o stranci i stvarnom vlasniku odnosno stvarnim vlasnicima stranke,
  2. prikupiti dodatne informacije o svrsi i namjeni poslovnog odnosa,
  3. prikupiti informacije o izvoru novčanih sredstava i izvoru imovine stranke i stvarnog vlasnika odnosno stvarnih vlasnika stranke,
  4. prikupiti informacije o razlozima za planirane ili izvršene transakcije,
  5. pribaviti odobrenje višega rukovodstva obveznika za uspostavu ili nastavak poslovnog odnosa,
  6. pojačano pratiti poslovni odnos povećanjem broja i učestalosti primijenjenih kontrola te odabirom uzoraka transakcija za koje je potrebno daljnje ispitivanje.
- kad se radi o transakciji koja je složena, neobično velika ili se izvršava prema neobičnom uzorku odnosno nema očitu ekonomsku ili pravnu svrhu:

1. analizirati pozadinu i svrhu takvih transakcija, uključujući i podatak o izvoru sredstava te evidentirati rezultate analize u pisanom obliku,
2. pojačati razinu i prirodu praćenja poslovnog odnosa,
3. obavijestiti UZSPN, ako nakon provedene analize utvrdi razloge za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

#### **4.2.1.3. Politički izložene osobe**

Obveznik je dužan, sukladno odredbama članka 46. ZSPNFT, prilikom uspostavljanja poslovnoga odnosa odnosno obavljanja povremene transakcije, osim propisanih mjera dubinske analize iz članka 15. stavka 1. Zakona, uspostaviti odgovarajući sustav upravljanja rizikom, uključujući i postupke koji se temelje na procjeni rizika za utvrđivanje je li stranka ili stvarni vlasnik stranke politički izložena osoba.

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

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

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

Bliski suradnik politički izložene osobe jest svaka fizička osoba: 1) za koju je poznato da ima zajedničko stvarno vlasništvo nad pravnom osobom ili pravnim uređenjem ili bilo koje druge bliske poslovne odnose s politički izloženom osobom ili 2) koja je jedini stvarni vlasnik pravne osobe ili pravnoga uređenja za koje je poznato da su osnovani za dobrobit politički izložene osobe.

Prilikom uspostavljanja poslovnoga odnosa zaposlenik obveznika koji radi na poslovima SPNFT dužan je utvrditi je li stranka politički izložena osoba i to uvidom u javno dostupne izvore ili baze podataka, odnosno pretraživanjem Interneta. Ukoliko na taj način ne bude moguće utvrditi je li stranka politički izložena osoba, obveznik će od stranke pribaviti izjavu o političkoj izloženosti, odnosno zatražiti popunjavanje odgovarajućeg upitnika.

U svrhu utvrđivanja domaćih politički izloženih osoba može se, bez naknade, izvršiti uvid u registar dužnosnika na web stranici Povjerenstva za sprječavanje sukoba interesa putem poveznice: <https://www.sukobinteresa.hr/hr/registar-duznosnika>, Središnjeg portala državne



uprave – registra dužnosnika u RH od 1990. do danas, na poveznici: [http://www.digured.hr/Adresari-i-imenici/\(active\)/tab264](http://www.digured.hr/Adresari-i-imenici/(active)/tab264) ili web stranica <https://www.mozaikveza.hr/>.

#### **4.2.1.4. Stvarni vlasnik i utvrđivanje stvarnog vlasnika stranke**

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

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

- fizičku osobu (osobe) koja je vlasnik pravne osobe te koja kontrolira pravnu osobu izravnim vlasništvom preko dovoljnoga postotka dionica, uključujući i dionice na donositelja, ili prava glasa ili poslovnih udjela u toj pravnoj osobi,
- fizičku osobu (osobe) koja kontrolira pravnu osobu neizravnim vlasništvom preko dovoljnoga postotka dionica, uključujući i dionice na donositelja, ili prava glasa ili poslovnih udjela u toj pravnoj osobi ili
- fizičku osobu (osobe) koja ima kontrolni položaj u upravljanju imovinom pravne osobe preko drugih sredstava.

Pokazatelj izravnoga vlasništva koje fizička osoba ima u pravnoj osobi vlasništvo je nad preko 25 % poslovnih udjela, glasačkih ili drugih prava na temelju kojih ostvaruje pravo upravljanja pravnom osobom ili vlasništvo 25 % plus jedna dionica.

Pokazatelj neizravnoga vlasništva vlasništvo je ili kontrola iste fizičke osobe (osoba) nad jednom ili više pravnih osoba koje pojedinačno ili zajedno imaju preko 25 % poslovnih udjela ili 25 % plus jedna dionica u stranci.

Kontrolni položaj u upravljanju imovinom pravne osobe preko drugih sredstava može se odnositi i na kriterije kontrole korištene u pripremi konsolidiranih financijskih izvještaja, primjerice sporazuma dioničara, ostvarivanjem prevladavajućega utjecaja i ovlasti za imenovanje višega rukovodstva.

Stvarnim vlasnikom trusta i s njime izjednačenoga subjekta stranoga prava smatra se svaka fizička osoba (ili više njih) iz članka 31. Zakona, koja u konačnici kontrolira trust ili s njim izjednačeni subjekt stranoga prava, izravnim ili neizravnim vlasništvom ili drugim sredstvima.

Stvarnim vlasnikom smatra se i fizička osoba (osobe) koja kontrolira drugu fizičku osobu i/ili fizička osoba (osobe) u čije se ime obavlja transakcija.

Ako nije moguće identificirati navedene fizičke osobe, stvarnim vlasnikom domaćih i stranih udruga i njihovih saveza, zaklada, fundacija, ustanova, umjetničkih organizacija, komora, sindikata, udruga poslodavaca, političkih stranaka, zadruga, kreditnih unija ili vjerskih zajednica može se smatrati fizička osoba ovlaštena za zastupanje.

Prilikom utvrđivanja i provjeravanja stvarnog vlasnika stranke obveznici se trebaju voditi pristupom utemeljenim na procjeni rizika, u smislu da prilikom utvrđivanja i provjeravanja

identiteta stvarnog vlasnika i mjera koje je potrebno provesti uzimaju u obzir koliki rizik od pranja novca i financiranja terorizma za njih predstavlja stranka i poslovni odnos. U svakom slučaju, obveza utvrđivanja stvarnog vlasništva ne završava identifikacijom samo prve razine vlasništva, nego je potrebno poduzeti razumne mjere kako bi se identificirao stvarni vlasnik na svakoj razini korporativne strukture sve dok se ne utvrdi krajnji stvarni vlasnik fizička osoba.

Iznimno, stvarnim vlasnikom stranke može se smatrati fizička osoba (osobe) koja je član uprave ili drugoga poslovnog tijela ili osoba koja obavlja jednakovrijedne funkcije, pod uvjetom da nije bilo moguće identificirati fizičku osobu (osobe) kako je prethodno navedeno ili ako postoji sumnja da identificirana fizička osoba (osobe) nije stvarni vlasnik stranke, te u slučaju kada su iscrpljena sva moguća sredstva kako bi se utvrdio stvarni vlasnik (članak 28. stavak 8. ZSPNFT-a). Obveznik je dužan poduzeti razumne mjere radi provjere identiteta fizičke osobe (osoba) koja je kao član uprave ili drugog poslovnog tijela utvrđena kao stvarni vlasnik te voditi evidenciju o poduzetim mjerama i o eventualnim poteškoćama s kojima se susreo tijekom procesa provjere (članak 28. stavak 9. ZSPNFT-a).

Izuzeće od obveze utvrđivanja i provjere identiteta stvarnog vlasnika stranke propisano je člankom 29. ZSPNFT-a, dok su obveza i način utvrđivanja i provjere identiteta stvarnog vlasnika stranke propisani člancima 30. i 31. ZSPNFT-a.

Sukladno odredbama članaka 32. do 36. ZSPNFT, uspostavljen je Registar stvarnih vlasnika kao središnja elektronička baza podataka o stvarnim vlasnicima pravnih subjekata osnovanih na području Republike Hrvatske i relevantnih trustova te s njima izjednačenih subjekata stranoga prava. Pravilnikom o Registru stvarnih vlasnika, između ostaloga, propisana je dostupnost podataka iz Registra te utvrđen način korištenja tih podataka od strane obveznika (izravni uvid putem web aplikacije, ispis izvadaka iz Registra).

### **4.3. Stalno praćenje i obavješćivanje**

#### **4.3.1. Stalno praćenje poslovnog odnosa**

Kako bi osigurao poznavanje stranke i izvora sredstava kojima stranka posluje, obveznik će kroz mjeru stalnog praćenja pratiti poslovne aktivnosti stranke razmjerno utvrđenom riziku od pranja novca i financiranja terorizma na način da:

1. prati i provjerava usklađenost poslovanja stranke s predviđenom prirodom i namjenom poslovnog odnosa i transakcije,
2. prati i provjerava usklađenost izvora sredstava s predviđenim izvorom sredstava koji je stranka navela prilikom uspostave poslovnog odnosa i kod transakcija koje provode stranke politički izložene osobe, stranke iz visokorizičnih trećih država, transakcije povezane s dionicama na donositelja te složene i neobične transakcije,
3. prati i provjerava usklađenost poslovanja odnosno transakcija stranke s njenim uobičajenim opsegom poslovanja odnosno s uobičajenim transakcijama i
4. redovito prati i ažurira prikupljenu dokumentaciju i podatke o stranci, stvarnom vlasniku stranke i profilu rizičnosti stranke te provjerava da li je stranka ili stvarni vlasnik stranke postao ili prestao biti politički izložena osoba.

Za stranku koja je pravna osoba provjeravanje i ažuriranje prikupljene dokumentacije može obuhvaćati sljedeće:

1. provjeravanje podataka o pravnoj osobi (naziv, pravni oblik, sjedište, registarski broj, djelatnost),
2. provjeravanje imena i prezimena te prebivališta zakonskog zastupnika pravne osobe,

3. provjeravanje podataka o stvarnom vlasniku pravne osobe,
4. provjeravanje podataka o punomoćniku,
5. utvrđivanje je li za vrijeme trajanja poslovnog odnosa stvarni vlasnik pravne osobe postao politički izložena osoba.

Opseg odnosno učestalost provođenja mjera praćenja poslovnog odnosa obveznik prilagođava utvrđenom stupnju rizika od pranja novca i financiranja terorizma kojem je obveznik izložen tijekom obavljanja pojedinog posla ili transakcije odnosno pri poslovanju s pojedinom strankom. Obveznik je dužan osigurati usklađenost navedene mjere s analizom i procjenom rizika iz članka 12. i 14. ZSPNFT.

#### **4.3.2. Sumnjive transakcije i obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca**

Sumnjivom transakcijom, sukladno odredbama članka 56. stavak 6. Zakona smatra se svaka pokušana ili obavljena gotovinska i bezgotovinska transakcija, bez obzira na njezinu vrijednost i način obavljanja, ako je ispunjen jedan ili više sljedećih razloga:

1. obveznik zna, sumnja ili ima razloge za sumnju da transakcija uključuje sredstva proizašla iz kriminalne aktivnosti ili je povezana s financiranjem terorizma,
2. indikatori za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba iz članka 60. stavka 1. Zakona upućuju na to da postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma,
3. transakcija odgovara tipologijama ili trendovima pranja novca ili financiranja terorizma i/ili
4. kada obveznik procijeni da u vezi s transakcijom, sredstvima ili strankom postoje i drugi razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

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

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

Obavješćivanje UZSPN o sumnjivim transakcijama, sredstvima i osobama obveznik je dužan obavljati na način kako je to propisano odredbama Pravilnika o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama, sredstvima i osobama. Pripadajući obrasci i njihovi dodaci, te upute za popunjavanje obavijesti objavljeni su na web stranici Ministarstva financija: <https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/ured-za-sprjecavanje-pranja-novca/zakoni-i-pravilnici/2712>

#### **4.3.3. Gotovinske transakcije i obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca**

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

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

Obavješćivanje UZSPN o gotovinskim transakcijama iznad propisanog praga obavljat će se na način kako je to propisano odredbama Pravilnika o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o gotovinskoj transakciji u vrijednosti od 200.000,00 kuna i većoj. Pripadajući obrasci i njihovi dodaci, te upute za popunjavanje obavijesti objavljeni su na web stranici Ministarstva financija: <https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/ured-za-sprjecavanje-pranja-novca/zakoni-i-pravilnici/2712>

#### **4.3.4. Lista indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba**

Obveznici koji se bave posredovanjem u prometu nekretnina dužni su, sukladno odredbama članka 60. ZSPNFT, sastaviti listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, sredstava i osoba u vezi s kojima postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma te istu dopunjavati pomoću informacija koje su im dostupne o novim trendovima i tipologijama pranja novca i financiranja terorizma kao i u slučaju izmijenjenih okolnosti u poslovanju ako su one važne za primjenu Zakona.

Prilikom sastavljanja liste indikatora obveznici uzimaju u obzir specifičnosti svoga poslovanja, vrstu stranaka, geografsko područje, vrstu proizvoda i usluga koje nude, kanale dostave i karakteristike sumnjivih transakcija iz članka 56. stavka 6. Zakona.

Prijedlog liste indikatora prilagođene poslovanju posrednika u prometu nekretnina nalazi se u prilogu ovih Smjernica.

### **4.4. Vođenje evidencija, prikupljanje, zaštita i čuvanje podataka**

#### **4.4.1. Vođenje evidencija**

Obveznici su dužni, sukladno odredbama članka 80. ZSPNFT, voditi sljedeće evidencije:

1. evidenciju podataka o rezultatima stalnoga praćenja poslovnoga odnosa iz članka 15. stavka 1. točke 4. ovoga Zakona
2. evidenciju podataka o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama iz članka 16. ovoga Zakona
3. evidenciju o poduzetim mjerama i o eventualnim poteškoćama s kojima se susreo tijekom procesa provjere iz članka 28. stavka 9. ovoga Zakona
4. evidenciju o složenim i neobičnim transakcijama te o rezultatima analize tih transakcija sukladno članku 53. ovoga Zakona
5. evidenciju dostavljenih podataka Uredu o sumnjivim transakcijama iz članaka 56. i 57. ovoga Zakona
6. evidenciju dostavljenih podataka Uredu o gotovinskim transakcijama iz članka 61. ovoga Zakona
7. evidenciju o otkrivanju podataka primateljima unutar grupe u skladu s člankom 75. ovoga Zakona
8. evidenciju o otkrivanju podataka primateljima u okviru iste kategorije obveznika iz članka 76. ovoga Zakona
9. evidenciju naloga koje je Ured izdao obvezniku za privremeno zaustavljanje obavljanja sumnjive transakcije iz članka 117. ovoga Zakona i
10. evidenciju naloga koje je Ured izdao obvezniku za stalno praćenje financijskoga poslovanja stranke iz članka 119. ovoga Zakona.

Obveznici propisane evidencije mogu voditi u pisanom obliku ili elektronički.

#### **4.4.2. Rokovi čuvanja podataka i sadržaj dokumentacije**

Obveznici iz sektora posrednika u prometu nekretnina dužni su, sukladno odredbama članka 79. Zakona, podatke, informacije i dokumentaciju prikupljenu primjenom Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata čuvati deset godina nakon prestanka poslovnog odnosa odnosno obavljanja transakcije iz članka 16. stavka 1. točka 1. Zakona.

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

Obveznici su dužni podatke i odgovarajuću dokumentaciju o ovlaštenoj osobi i zamjeniku ovlaštene osobe, procjeni rizika stranke, stručnome osposobljavanju i izobrazbi zaposlenika i provođenju unutarnje revizije čuvati pet godina od njihovoga nastanka.

Nakon isteka gore navedenih rokova obveznici su obavezni osobne podatke o stranci izbrisati, a dokumentaciju uništiti u skladu sa propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

#### **4.5. Stručno osposobljavanje i edukacija**

Obveznici iz sektora posrednika u prometu nekretnina dužni su, razmjerno svojoj veličini te riziku od pranja novca i financiranja terorizma kojemu su izloženi, kontinuirano poduzimati mjere da svi zaposlenici koji obavljaju zadaće u području SPNFT budu upoznati s odredbama Zakona i na temelju njega donesenih podzakonskih akata, međunarodnih standarda, vlastitih politika, kontrola i postupaka koje su donijeli radi postizanja usklađenosti sa zakonskim zahtjevima, kao i odredbama propisa kojima se uređuje zaštita osobnih podataka.

Navedene mjere odnose se na sudjelovanje zaposlenika obveznika u posebnim unutarnjim ili vanjskim programima stručnoga osposobljavanja i izobrazbe kako bi im se pomoglo u provedbi propisanih SPNFT obveza te dobre prakse i prepoznavanju aktivnosti koje bi mogle biti povezane s pranjem novca ili financiranjem terorizma.

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

\* \* \*

## **PRILOZI**

**Prijedlog Liste indikatora prilagođene za poslovanje sektora posrednika u prometu nekretnina, uz napomenu kako ova lista ne predstavlja konačnu listu indikatora za navedeni sektor.**

### **Osnovna lista indikatora**

#### **Opći indikatori**

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

#### **Identifikacijske isprave**

- stranka pruža sumnjive ili nejasne informacije,
- stranka podnosi na uvid neodgovarajuće isprave odnosno dokumente, koji pokazuju da su krivotvoreni, preuređeni ili neispravni,
- stranka se protivi podnošenju osobnih isprava,
- stranka prilaže samo preslike osobnih isprava,
- stranka se pokušava identificirati pomoću drugih isprava koje nisu osobne isprave,
- stranka pretjerano kasni s prilaganjem dokumenata tvrtke (poduzeća),

- sve isprave izdane su u inozemstvu, odnosno njihovu je vjerodostojnost teško provjeriti,
- sve priložene isprave čine se novima, odnosno čini se da su nedavno izdane.

### **Gotovinske transakcije**

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

### **Ekonomski razlozi**

- poslovni odnos nije usklađen sa strankinim financijskim stanjem, odnosno njezinim uobičajenim poslovanjem,
- poslovni odnos ili transakcija nisu u skladu s uobičajenim načinom provođenja djelatnosti odnosno nemaju ekonomsku vrijednost za stranku,
- poslovni odnos ili transakcija nepotrebno se kompliciraju,
- aktivnosti stranke nisu u skladu s očekivanjima u odnosu na obavljanje djelatnosti,
- poslovni odnos ili transakcija uključuje, kao uzgredne sudionike, i neprofitne ili dobrotvorne organizacije, za što ne postoji opravdani ekonomski razlog.

### **Poslovni odnos ili transakcija koja uključuje druge države**

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

### **Poslovni odnos ili transakcija vezani na porezne oaze (off-shore)**

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

### **Dobra praksa - Indikatori FATF-a karakteristični za sektor nekretnina**

#### **Fizičke osobe**

- transakcije koje obuhvaćaju osobe s prebivalištem u poreznim utočištima (off-shore) ili u tzv. nekooperativnim jurisdikcijama kad se karakteristike transakcija podudaraju sa onima koje su uključene u listu indikatora,
- transakcije koje se obavljaju u ime malodobnih osoba, osoba s invaliditetom, ili drugih osoba koje, iako nisu uključene u ove kategorije, nisu ekonomski sposobne za takvu transakciju,

- transakcije koje obuhvaćaju osobe okrivljene u sudskom postupku ili osuđene za kaznena djela, ili za koja se zna da su povezana s kriminalnim aktivnostima, uključujući nezakonito bogaćenje, ili postoje sumnje o njihovom učešću u takvim aktivnostima i može se smatrati da se te aktivnosti zasnivaju na pranju novca,
- transakcije koje obuhvaćaju osobe koje su na neki način povezane s osobama navedenim u prethodnom indikatoru (na primjer, preko obiteljskih ili poslovnih veza, zajedničkog porijekla, kada su na istoj adresi ili imaju iste predstavnike ili odvjetnike i sl.),
- transakcije u kojima sudjeluju osobe čija adresa je nepoznata ili je samo adresa za korespondenciju (na primjer, poštanski pretinac, zajednički ured ili zajednička poslovna adresa, itd.), ili se sumnja i postoji mogućnost da su podaci netočni,
- nekoliko transakcija iste osobe ili transakcije koje obavljaju grupe osoba koje mogu biti međusobno povezane (na primjer, preko obiteljskih ili poslovnih veza, osobe iste nacionalnosti, osobe koje su na istoj adresi ili imaju iste predstavnike ili odvjetnike i sl.),
- osobe koje neočekivano otplate problematične kredite ili hipoteke ili koje su u više navrata rano otplatele velike kredite ili hipoteke, naročito ako su to učinile u gotovini.

### **Pravne osobe**

- transakcije koje uključuju pravne osobe ili pravne aranžmane registrirane u poreznim utočištima ili u nekooperativnim jurisdikcijama, kad se karakteristike tih transakcija podudaraju sa onima koje su uključene u listu indikatora,
- transakcije u koje su uključene nedavno osnovane pravne osobe, kad je iznos veliki u odnosu na njihovu imovinu,
- transakcije koje uključuju pravne osobe, kada izgleda kao da nema nikakve veze između transakcije i aktivnosti koju provodi društvo koje obavlja kupovinu, ili kad društvo nema poslovnih aktivnosti,
- transakcije koje obuhvaćaju fondacije, kulturne udruge i udruge za zabavu, ili generalno neprofitne subjekte, kad se karakteristike transakcija ne podudaraju sa ciljevima subjekta,
- transakcije u koje su uključene pravne osobe koje su, iako osnovane u jednoj državi, u većinskom vlasništvu stranih državljana, koji mogu, a ne moraju biti rezidenti u porezne svrhe,
- transakcije u kojima sudjeluju pravne osobe čije adrese su nepoznate ili su samo adrese za prepisku (na primjer, poštanski pretinac, zajednički ured ili zajednička poslovna adresa, itd.), ili se sumnja i postoji mogućnost da su podaci netočni,
- razne transakcije u koje je uključena ista osoba; slično tome, transakcije koje obavljaju grupe pravnih osoba koje mogu biti povezane (npr. preko obiteljskih veza između vlasnika ili predstavnika, poslovnih veza, po osnovi iste nacionalnosti pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, iste adrese u slučaju pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, istog vlasnika, predstavnika ili odvjetnika, subjekata sa sličnim imenima, itd.),
- osnivanje pravne osobe ili povećanje njezinog kapitala nenovčanim doprinosima u vidu nekretnina, čija vrijednost ne uzima u obzir porast tržišne vrijednosti nekretnine koja se koristi,
- osnivanje pravnih osoba koja posjeduju imovinu, s jedinom svrhom postavljanja fiktivne (nominalne) osobe između nekretnine i stvarnog vlasnika,
- sudjelovanje nekretnine u temeljnom kapitalu društva koje nema registrirano sjedište ili



- podružnicu u zemlji,
- transakcije u kojima se koriste neobične ili nepotrebno složene pravne strukture bez ikakve ekonomske logike.

### **Fizičke i pravne osobe**

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

### **Posrednici**

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

### **Sredstva plaćanja**

- transakcije koje uključuju plaćanja u gotovini ili prenosivim instrumentima koji ne navode stvarnog isplatitelja (npr. mjenica vučena od strane banke na sebe, ili na sredstva

deponirana u drugoj banci), kad se smatra da je akumulirani iznos znatan u odnosu na ukupan iznos transakcije,

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

### **Priroda transakcije**

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