

На основу члана 6. став 1., члана 104. став 1. тачка 5) и члана 114. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС“, бр. 113/17 и 91/19),

Министар трговине, туризма и телекомуникација доноси

СМЕРНИЦЕ
ЗА ПРОЦЕНУ РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА
ТЕРОРИЗМА ЗА ОБВЕЗНИКЕ КОЈИ СУ ПОСРЕДНИЦИ У ПРОМЕТУ
И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

I Циљ смерница

Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма за обвезнике који су посредници у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: Смернице) се доносе ради утврђивања минималног стандарда поступања посредника који врше претежну делатност посредовања и регистровани су за шифру делатности 68.31-делатност агенције за некретнине, као и друга привредна друштва, укључујући друштва са ограниченом одговорношћу и предузетнике који се баве посредовањем у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: обвезник). Обвезници користе Смернице при изради и примени процедура које се заснивају на анализи и процени ризика, а у циљу успостављања ефикасног система за спречавање прања новца и финансирања тероризма.

Циљ анализе процене ризика јесте да се донесу закључци о корисницима услуга који у систему пословања посредника у промету и закупу непокретности, носе потенцијално виши а који нижи ризик од прања новца и финансирања тероризма. Обављањем процене обвезник би могао адекватно да одговори на утврђене ризике, кроз низ мера и активности тако да у складу са процењеним ризицима донесе адекватне одлуке о локацији истог, са намером да још више уложи напора и ресурса у високоризичне области код посредовања некретнинама у свом пословању.

Смернице су намењене јединственом примењивању одредаба Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма (у даљем тексту: Закон) и заснивају се на свеобухватној Националној процени ризика од прања новца, која је извршена по методологији Светске банке. Смернице не прописују тачан редослед корака за обвезника како да спроведе интерну процену ризика, већ **помажу да боље разуме ризике на нивоу обвезника и дају му идеју о одређеним акцијама** које је потребно спровести.

Држава је у обавези да изради Националну процену ризика од прања новца и финансирања тероризма, те да дефинише мере и активности које је потребно спровести, како би се препознати ризици ублажили. Резултати националне процене ризика пружају неопходне инфорамције обвезницима и служе им као полазна, али и обавезна основа у проценама ризика, које ће обвезник сам спровести на нивоу свог пословања.

Обвезници морају да схвате и примене израђене националне процене ризика од прања новца и процене ризика од финансирања тероризма.

Нова Национална процена ризика од прања новца и финансирања тероризма из 2018. године, израђена је према измењеним и ревидираним препорукама FATF¹ које су усвојене у фебруару 2012. године, и представљају међународни стандард. Препорукама се позивају државе да идентификују, оцене и схвате ризике од прања новца и финансирања тероризма с којима се суочавају. Идентификовање, процена и разумевање ризика од прања новца представља суштински важан део примене и развоја система за спречавање прања новца и финансирања тероризма у држави. Тај систем обухвата законе, друге прописе, мере извршења и друге мере, које се предузимају да би се ублажили ризици од прања новца и финансирања тероризма.

Резултат прикупљених података за период (2013-2017) година, њиховим укрштањем и анализом до којих су дошли државни органи са једне стране и приватни сектор са друге, довело је до нове свеобухватније анализе постојећег стања и реалнијег приказа стања у сектору некретнина.

Национална процена ризика, унапређена је због доступности података, јер се до одређених информација у претходној процени ризика није могло доћи, тада су дате само прелиминарне оцене на основу узорка, сада се у процену ризика укључио велики број сектора са потпуним подацима.

Националном проценом ризика из 2012. године, сектор некретнина је оцењен као средње високо ризичан. Том приликом посредници у промету непокретностима и инвеститори у некретнинама процењивани су заједно. Новом Националном проценом ризика извршено је раздвајање посредника у промету и закупу непокретности који врше услугу, од инвеститора у некретнинама који се баве изградњом и продајом новоизграђених објеката, и то као две одвојене делатности. На основу анализе свеобухватног стања у делатности посредовања у промету и закупу непокретности и доношењем посебног Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“, бр. 95/13, 41/18 и 91/19), детаљно је регулисана област посредника и учињен је значајан напредак у уређењу делатности посредовања.

Најизложенији претњи од прања новца на основу Националне процене ризика, између осталих је и сектор непокретности.

Сектор непокретности није само рањив већ представља и претњу систему, с обзиром да је промет некретнинама препознат у великом броју судских предмета прања новца и да се новац стечен нелегалним активностима најчешће улаже у некретнине.

Када говоримо о процени ризика који примењује надзорни орган, потребно је имати у виду да процена обухвата инхерентни ризик и резидуални ризик. Инхерентни ризик подразумева резултату претњи и рањивости иманентну одређеном сектору. На тај ниво ризика утичу различити чиниоци, а пре свега квалитет и ефективност мера за превенцију и репресију које примењују надзорни орган. Ови чиниоци могу да умање ниво ризика, уколико постоји доследно и делотворно спровођење закона, развијен надзор, адекватни капацитет и др., што у коначном резултира нижим резидуалним ризиком.

Обвезник коришћењем свог знања и стручности а у складу са Законом, развиће

¹ FATF - Financial Action Task Force

одговарајући приступ према странки базиран на ризику за своје пословне активности.

Процена ризика од прања новца и финансирања тероризма, поред оцене претњи и рањивости укључује и процену последица на систем². Њих треба разумети као штету коју би прање новца могло проузроковати и обухвата утицај криминалне активности на обвезника, финансијски систем, друштво и привреду у целини.

Имајући у виду да су претње и рањивост процењене као средње у сектору некретнина, то и последице по систем треба рангирати у истом средњем нивоу.

Свакако да је прање новца, глобални проблем на који није имуна ни једна држава па ни Република Србија. Прање новца не само да је последица претходно извршеног кривичног дела, већ је и полазна степеница за будуће криминалне активности и директно се негативно одражава на економски и политички систем, а у зависности од размера може угрозити демократски развој, економску и финансијску стабилност и процес транзиције у Србији.

Прање новца води лакшем и бржем продору криминала и корупције у привреду, образовање, здравство, полицију, правосуђе, читав државни систем, а тиме и даљој криминализацији читавог друштва.

Највећи и најтежи негативни ефекти прања новца, најпре се могу видети на економском плану, кроз смањење државних прихода, транспарентности и ефикасности финансијског система, повећању „сиве економије“. Њен обим у Србији у овом тренутку није на задовољавајуће ниском нивоу, па би свако повећање изазавало негативне ефекте по читав економско-финансијски систем. Прање новца, по правилу, доводи до смањења прихода буџета по основу избегавања плаћања пореза. То је један од најчешћих нелегалних прихода који је предмет прања новца. Овакве ситуације често додатно урушавају порески систем јер изазивају повећање пореских стопа и обавеза субјеката који измирују своје обавезе. Све ово их додатно доводи у неравноправну тржишну позицију и отежава пословање.

Прање новца представља процес прикривања незаконитог порекла новца или имовине стечених криминалом а почетна имовина увек проистиче из незаконитих активности, док у случају финансирања тероризма извори могу бити законити и незаконити. Ипак главни циљ лица која се баве финансирањем тероризма не мора бити нужно прикривање извора новчаних средстава, већ прикривање природе финансиране активности. Ефикасан систем борбе против прања новца и финансирања тероризма, подразумева анализу оба ризика.

Такође, треба имати у виду да криминалне структуре, не воде рачуна о профитабилности својих улагања, већ су склоне да криминалне приходе пласирају у активности које не морају доносити профит али су идеални за легализовање, као што су некретнине.

Управо су овакве инвестиције највише на удару „прања новца“, јер се овај начин лако и брзо утапа у легалне токове и не изазива претерану сумњу.

² FATF Guidance - National Money Laundering and Terrorist Financing Risk Assessment

Пружалац услуге или свако ко испоручује одређене производе, може бити злоупотребљен као инструмент у поступку прања новца. Новац се може прати кроз пословање у финансијском сектору, односно кроз пословање ван финансијског сектора. Када је имовинска корист стечена извршењем кривичног дела, извршилац тражи начин да новац користи тако да не привлачи пажњу надлежних органа. Због тога врши низ трансакција, које служе да новац прикаже као законито стечен.

Ризик од прања новца или финансирања тероризма је ризик, да ће странка злоупотребити пословни однос или финансијску трансакцију за прање новца или финансирање тероризма.

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

Оцена сумњивости одређене странке, трансакције или пословног односа заснива се на критеријима сумњивости, одређеним у списку показатеља у листи **Индикатора за препознавање сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма код посредника у промету и закупу непокретности** (објављеним на сајту Управе) за препознавање лица и трансакција. Пописи индикатора су полазиште запосленима код обвезника и овлашћеним лицима, при препознавању сумњивих околности, повезаних са одређеном странком, трансакцијом коју странка изводи, или пословним односом који закључује, те стога запослени код обвезника морају бити упознати са Индикаторима како би их у свом раду користили.

II Ризик и врсте ризика

Ризици од прања новца и финансирања тероризма мере се употребом различитих категорија. Примена категорија анализе ризика, обезбеђује стратегију за управљање потенцијалним ризицима, омогућавајући да посредници у промету и закупу непокретности излажу своје пословање и пословање странке (купац/продавац /закупац/закуподавац) пропорционалним радњама познавања и праћења странака. Дужност обвезника је да познавање и праћење странке нарочито спроводи, у складу чланом 7 - 10., чл.17-23. и чл. 25. Закона. Приликом вршења радњи и мера за познавање и праћење странке, обвезник примењује одредбе Закона за своју нефинансијску делатност.

Смерницама је предвиђена **процена ризика на нивоу обвезника (посредника) и на нивоу странке**, које врши сам обвезник.

Поступком се одређује праг изложености (процена ризика) одређеног обвезника и странке за ризик на прање новца или финансирање тероризма. Анализа ризика садржи две анализе, и то : Анализу ризика у односу на целокупно пословање обвезника и Анализу ризика за сваку групу или врсту странке, односно пословног односа/услуге коју обвезник пружа у оквиру своје делатности, односно обављања трансакције.

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

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

Правилником о методологији за извршавање послова у складу са Законом о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС“, број 19/2018) уређени су начин и разлози на основу којих обвезник сврстава странку, пословни однос, услугу коју пружа у оквиру своје делатности или трансакцију у категорију ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма

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

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

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

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

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

Претња су лица односно активности, који имају потенцијал да наносе штету (*На пример код обвезника штету пословању, репутацији, то би могле бити странке који су*

препознате или за које се сумња да су повезани са нелегалним активностима, препознате преваре, фалсификована документа и сл.).

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

Рањивост обухвата све оне ствари које би се могле искористити у случају претње или употребити делови система, који би могли олакшати деловање претњи. Рањивост је усредсређеност на чиниоце који представљају слабост у систему спречавања прања новца и финансирања тероризма и/или система контроле или на извесна својства саме државе.

Поред делова система код обвезника, утицај могу имати битне информације за израду процене ризика, нарочито екстерни извори информација.

За обвезника су то (*На пример: одређена истраживања надзорног органа, информације из контроле, обавештења, измене законских прописа које директно или индиректно могу имати утицај на спровођење прописа, информације тужилаштва, подигнуте оптужнице, модели понашања препознати у оптужницама за обвезнике који су били изложени деловању криминалних група и покушајима да се нелегалан новац прикаже као легалан*).

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

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

Обвезник процењује изложеност ризику од прања новца и финансирања тероризма, односно вероватноћу негативног утицаја који произилази из ризика, као и

утицај ризика на циљеве сопственог пословања. Универзални модел за израду процене ризика не постоји (*На пример, фактори који могу бити од значаја за укључење на листу су: врста препознатих кривичних дела у претходном периоду- која су извесна или се сумња да постоје, тј. да су странке повезане са нелегалним активностима (медији, разговори, и сл.), трансфери ка високоризичним земљама, трансфери из високоризичних земаља, износ готовинских трансакција, износ сумњивих извештаја, законска регулатива, усклађеност законских норми, број странака, удео привредних субјеката, удео физичких лица, резултати надзора код обвезника, резултати надзора за одређени регион, број сумњивих извештаја, повратне информације о сумњивим извештајима, систем у коме се послује, добијање дозволе за рад, процедуре за почетак рада, комуникација са државним органима, утицај процедура групе на рад обвезника, сви производи из Националне процене ризика, све услуге из Националне процене ризика, трендови препознати у Националној процени ризика, методи прања новца, односно финансирања тероризма препознати у процени ризика државе, типови привредних друштава и сл).*

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

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

Корисно је на почетку извештаја о процени ризика обвезника, описати методологију која се користи и начин израде документа извештаја.

ПРОЦЕНА РИЗИКА

Поступак процене ризика може се поделити на читав низ активности, али основни делови тог процеса су **идентификација – препознавање ризика, анализа ризика, евалуација и управљање ризицима.**

Фазе поступка у процени ризика су:

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

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

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

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

3) Евалуација;

Евалуација обухвата употребу резултата до којих се дошло у анализи ризика, како би обвезници дефинисали приоритете деловања.

4) управљање ризицима, надзор над ризицима и ажурирање ризика.

Оствареном анализом ризика примењује се стратегија управљања ризицима и одговарајућа пословна политика, односно примењује се одговарајућа процедура и механизам контроле, како би се смањило или елиминисао ризик. Процена ризика мора се периодично ажурирати, на основу интерног система надзора како би се утврдило да ли су се ризици променили и у коликој мери је дошло до промене видова пословања и стратегије самих обвезника.

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

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

1) Идентификација – препознавање ризика

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

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

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

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

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

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

1) према којима су Уједињене нације, Савет Европе или друге међународне организације примениле санкције, ембарго или сличне мере;

2) када су кредибилне институције (FATF, Савет Европе и др.) означиле као оне државе које не примењују адекватне мере за спречавање прања новца и финансирања тероризма;

3) када су кредибилне институције означиле као државе с високим степеном корупције и криминала;

4) када су кредибилне институције означиле као оне државе које подржавају или финансирају терористичке активности или организације.

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

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

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

Повећани ризици могући су код:

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

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

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

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

- 1) Уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварног купца или продавца;

- 2) Купац/закупац не показује нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет израде, локацију, датум завршетка и примопредаје);
- 3) Купац/закупац није посебно заинтересован за прикупљање бољих понуда или за постизање повољнијих услова плаћања;
- 4) Странке показују велико интересовање да брзо обаве купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога, без интересовања да се сазнају битни детаљи уговора;
- 5) Странка у последњем тренутку, пред реализацију уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као купца), не пружајући логично објашњење за такво поступање;
- 6) Странка купује непокретност за готовину, а убрзо затим ту непокретност користи као средство обезбеђења за добијање кредита за куповину нове непокретности;
- 7) Одбијање странке да да податке, који се у пракси уобичајено прикупљају увидом у личне исправе;
- 8) Странка поклања непокретност лицу са којим није у сродству или другим личним или пословним односима;
- 9) Грађевинске фирме – као посебно ризичне могу се посматрати фирме са несразмерно малим бројем запослених у односу на обим послова које врше, немају своју инфраструктуру, пословне просторије, власничка структура није јасна;
- 10) Странка је домаћи или страни функционер и као политички изложена личност представља ризик, стога обвезник мора спровести анализу у свим случајевима када таква личност иступа као странка, пре склапања пословног односа или извршења трансакције;
- 11) Лица чија је понуда за успостављање пословног односа одбијена од стране другог обвезника, ако се на било који начин сазна за ту чињеницу, односно лица позната по лошој репутацији и друго.
- 12) Странка за коју постоји сумња да је повезана са терористичким активностима и/или се налази са UN листе санкција 1267, заинтересована је за успостављање пословних односа и улагања у непокретности
- 13) Уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварне странке;
- 14) Странка покушава да обави идентификацију са другим исправама, које нису личне исправе;
- 15) Странка на увид прилаже само фотокопије личних исправа или недговарајуће исправе;
- 16) Одбијање странке да да податке које се у пракси уобичајено прикупљају (лични подаци, адреса, занимање) и/или недоследности у приложеној документацији (датуми, потписи и други подаци);
- 17) Странка/правно лице даје адресу која представља број поштанског фаха за комуникацију са посредником, или је адреса на којој је странка/правно лице регистровано непостојећа;
- 18) Странка је позната јавности, према тврдњама медија као лице које је укључено у вршење нелегалних привредних (сива зона пословања) и/или криминалним активностима;

- 19) Странка у последњем тренутку, пред реализацију уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као фиктивно лице), не пружајући објашњење за такво поступање, а позната је по својим нелегалним активностима;
- 20) Странка покушава успоставити добре и пријатељске односе с особљем код посредника, а према јавним сазнањима потиче из криминалног миљеа;
- 21) Странка која се интересује за некретнину, а није лично видела некретнину, исту купује преко посредника (адвоката, заступника, блиских особа и др), сумња расте пошто постоје сазнања да странка купац обавља разна пословања на ивици легалности (незаконито);
- 22) Купопродаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, нарочито када се уочава значајно одступање од тржишне цене а претпоставља се да су странке повезана лица;
- 23) Према сазнањима странка располаже са великом количином готовине за куповину непокретности и претпоставља се да ће плаћање вршити готовином;
- 24) Вредност понуђене непокретности је висока, а странка даје нелогичне одговоре о начинима плаћања исте, односно распитује се да се искључиво трансакције обаве у готовини или комбиновано са непоузданим изворима плаћања
- 25) Странка инсистира на закључењу уговора за одређени тип некретине или у зони (подручју) где су познате цене, не инсистирајући претерано на сазнању о конкурентним ценама што указује да му је циљ пласирање новца у непокретности по сваку цену
- 26) Странка инсистира на електронском закључењу уговора и електронском испостављању купопродајног налога, а потиче из државе познате по производњи и дистрибуцији наркотика, државе која нема уређен систем идентификације и превенције прања новца и државе са такозване „црне листе“, односно државе за коју се сумња да подстичу терористичке активности и финансирање, иако није извесно да ће бити услуга посредовања извршена
- 27) Странка која је недавно купила непокретност, продаје је за вишеструко већу цену од куповне, што указује на повезана лица због фиктивног трансфера новца и скривања порекла и раслојавања
- 28) Странка не показују нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет израде, локацију, датум завршетка и примопредаје), већ по сваку цену жели да се изврши услуга посредовања непокретности

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

Код процене сумњиве трансакције, овлашћено лице је дужно пружити сву стручну помоћ запосленима. Сумњива трансакција је трансакција за коју обвезник процени да, везано са њом или са особом која обавља трансакцију, постоје разлози сумње на прање новца или финансирање тероризма, односно та трансакција укључује средства произашла из незаконитих активности.

Под ризиком трансакције подразумева се следеће:

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

- 13) Закупнина у износу који је значајно већи од закупнине стана приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у фиктивност уговора и друго.
- 14) Странка показује велико интересовање да брзо обави купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога и тражи брзу формалну радњу закључења уговора и истиче намеру за сложеним и неуобичајеним начинима плаћања;
- 15) Трансакције где странка захтева плаћање које се састоји од више мањих уплата, које у збиру чине цену непокретности (уситњавање), нарочито ако се ради о некретнинама високе вредности и где постоје сазнања да су уговорне стране повезане у нелегалне или криминалне активности;
- 16) Странка која према сазнањима има изворе новца у иностранству, или ван финансијског система, и жели да уговори плаћања у више мањих износа користећи платне институције за пренос новца (нпр. Western Union);
- 17) Више трансакција купопродаје непокретности које врши група физичких и/или правних лица (невладина, хуманитарна, верска или друга непрофитна организација) за које се претпоставља да су умешана у неке недозвољене радње, а постоје сазнања да извори новца за плаћања потичу од несродних лица
- 18) Трансакција коју странка обавља није у складу са његовом уобичајеном пословном праксом, а у кратком времену, обавља више куповина без економских или правно утемељених разлога, у циљу очигледног пласирања новца.

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

4. Ризик услуге представља ризик пословања код основне услуге, која обухвата куповину, продају, закуп и издавање некретнина и осталих мање ризичних услуга у непокретностима, као што је услуга где се врши процена вредности некретнине и прикупљање и обједињавање комплетне документације приликом реализације купопродајног уговора, истраживање тржишта некретнина и др.

Куповина обухвата обавезу купца да уговором дефинисану цену некретнине плати и преузме је у одређеном року.

Продаја представља преношење права својине и предају продате некретнине уз надокнаду, односно уз уговором дефинисану цену коштања предметне ствари.

Закуп представља уживање и употребу предметно уговорене некретнине, уз обавезу плаћања закупнине и коришћења исте до одређеног рока понашајући се као добар привредник, односно добар домаћин.

Издавање обухвата предају уговорене некретнине закупцу на употребу у исправном стању на утврђени рок коришћења, заједно са свим припадајућим деловима уз одређену надокнаду.

Ризик се између осталих нарочито односи на следеће услуге:

- 1) услуге које су нове на тржишту, тј. нису раније нуђене у нефинансијском сектору и морају се посебно пратити ради утврђивања стварног степена ризика;
 - 2) електронско испостављање уговора/налога за трговину у случајевима које обвезник предвиди својом процедуром;
 - 3) пружање оних врста услуга за које је запослени у обвезнику на основу свог искуства проценио да носе висок степен ризика;
 - 4) пружање услуга отварањем тзв. заједничких рачуна за трансакције, који мобилишу средства из различитих извора и од различитих странака, а која се депонују на један рачун отворен на једно име;
 - 5) електронско закључење уговора ако није извесно да ће услуга бити извршена;
 - 6) услуге које су међународно признати извори идентификовали као високоризичне услуге у електронском пословању, као што су међународне коресподентске банкарске услуге у реализацији купопродајних уговора (и међународне) приватне банкарске активности код трансакција;
 - 7) нови иновативни производи или услуге које обвезник не пружа непосредно, већ се за њихово пружање користе различити електронски посредници или други канали код обвезника (*На пример, у случају пријема налога за трговање, већи је ризик од прања новца приликом испостављања налога електронским путем или путем платформи за трговање или коришћењем мобилних телефона, него када се уговори/налози испостављају непосредно. У случају пружања услуге пријема и преноса налога за трговање некретнинама, вероватноћа да се те услуге користе за прање новца, односно финансирање тероризма су веће него, код нпр. услуга прикупљања комплетне документације приликом реализације купопродајног уговора или управљања портфолиом).*
- 8) Странка инсистира на новим услугама новчаног пословања, при чему постоји вероватноћа да не могу да се идентификују реални токови новца или учесници плаћања (Crypto currency, PayPal, Epay и др.), који се до сада нису појављивали на тржишту код посредника, или се користе различити електронски или други канали плаћања;
 - 9) Странка нуди високу посредничку накнаду, са циљем поткупљивања како се не би вршиле радње и обавезе из закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма
 - 10) Закупнина у износу који је значајно већи од закупнине стана приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у криминалну намеру и фиктивност уговора;

Обвезник, осим претходно наведених критеријума, при одређивању степена ризичности поједине странке, пословног односа, услуга или трансакције, зависно од специфичности пословања обухвата и друге врсте ризика односно друге критеријуме, као што су:

- величина, структура и делатност обвезника, укључивши и обим, структуру и сложеност послова које обвезник обавља на тржишту;

- статусна и власничка структура странке;
- присутност странке, односно ако странка није физички присутна при закључењу пословног односа или извршењу трансакције;
- извор средстава која су предмет пословног односа или трансакције у случају странке која по критеријуму из Закона, спада под политички изложено лице;
- намена склапања пословног односа, услуге или извршења трансакције;
- познавање услуга и њено искуство, односно знање из тог подручја;
- друге информације које показују да странка, пословни однос, услуга или трансакција могу бити више ризични.

Да би извршио процену ризика обвезник треба да опише све производе, услуге, уговорне односе које заснива и да процени вероватноћу да ће странке злоупотребити нпр. производ/услугу за прање новца или финансирање тероризма, као и да процени и утицај односно дејство такве појаве на сличан начин на који процењује и ризик странке, горе описан.

2) **Анализа ризика**

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

Фаза анализе ризика је кључна за процену ризика. Из фазе идентификовања и описа, прелази се у фазу разумевања ризика, зато је анализа суштински део саме процене ризика. Након идентификовања свих фактора, спољних, унутрашњих и категорија ризика, приступа се одређивању тежине фактора или процени ризика, сваког фактора, од прања новца и финансирања тероризма. За сваки фактор појединачно одређује се ризичност у односу на остале факторе ризика и самим тим одређује се њихов утицај на укупан ризик обвезника.

У овој фази осим почетне листе ризика – интерне листе, треба укључити и екстерне факторе – факторе окружења, политичке и економске околности државе, које утичу на рад обвезника. Поред тога, треба узети у обзир и законску регулативу, доступност јавно објављених података, искуства обвезника у ранијем периоду као и искуства која су препозната на нивоу самог сектора некретнинама, као и у Националној процени ризика.

Након сагледавања свих релевантних фактора, обвезник доноси закључак о нивоима ризика.

Обвезници могу користити матрицу ризика као метод за процену ризика да би идентификовали странке које се налазе у зони ниског ризика, оне које се налазе у зони

нешто вишег ризика али је тај ризик још увек прихватљив, као и оне који носе висок или неприхватљив ризик, од прања новца и финансирања тероризма.

(На пример, обвезник може ниво ризика изразити нумерички, али при томе мора тачно описати како је дошло до изражавања одређеног ризика кроз нумерички показатељ или, ниво ризика може изразити описно: виши, нижи, средњи ризик или, мала вероватноћа да је фактор ризичан, средња вероватноћа, висока вероватноћа, веома висока. Исто тако, последице се могу изразити као значајне, мале, безначајне или од изузетног значаја. На самом обвезнику је да одлучи како ће изразити процењени ризик, да ли описно или нумерички и ако жели коју матрицу ће при томе користити).

Када класификује ризике, обвезник може узимајући у обзир сопствене специфичности, такође да дефинише додатне нивое ризика од прања новца и финансирања тероризма. Развој и разрада матрице ризика могу обухватити и разматрање различитих категорија ризика, као што су производи и услуге које нуди обвезник, странке којима су ти производи и услуге понуђени, величина институције и њена организациона структура и сл.

Матрица ризика није непроменљива, она се мења у складу с променом околности самог обвезника *(На пример: за једног посредника, странка може бити процењена као нискоризична, док ће исту странку банка проценити као високоризичног, управо због различитог утицаја врсте ризика и пословног односа; услуга ниског ризика у комбинацији са странком из земље високог ризика даје већи ризик и може бити процењен као средњи ризик, уколико странка затим успостави и нови пословни однос, тј. користи услугу која је високоризична, и ризик странке ће се променити у високоризичан).*

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

Анализа ризика од прања новца и финансирања тероризма полази од претпоставке да различити производи и услуге које обвезници нуде у склопу свог пословања, или различите трансакције које обављају, нису подједнако рањиви за злоупотребу од прања новца или финансирања тероризма. Анализа ризика се врши како би се омогућило да се примене мере контроле које су сразмерне препознатом ризику. То омогућава обвезницима да се усресреде на оне странке, земље, производе, услуге, трансакције, начин пословања који представљају потенцијално највећи ризик.

Ризике са којима се обвезник суочава је потребно анализирати са становишта одређивања вероватноће да ће наступити одређена појава и процене негативних ефеката, који би у том случају могли настати *(на пример: колики би био негативан ефекат у случају да су новчана средства пореклом из криминалних активности или колика је новчана казна у случају пропуста у примени прописа, колика је штета за углед самог обвезника или даље самог сектора непокретности).*

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

3) Евалуација

Евалуација подразумева сврсисходну употребу резултата до којих се дошло у анализи ризика. На основу добијених резултата, дефинишу се приоритети деловања (*На пример: који ризици су процењени као веома значајни и које активности за ублажавање ризика не треба одлагати, колико су заступљени ризици процењени на нивоу државе код самог обвезника и слично*).

Методe које ће обвезник применити за умањење ризика на самом је обвезнику да одлучи (*На пример: да ли ће се забранити коришћење одређеног производа и услуга, да ли ће се већа пажња поклонити одређеним трансакцијама, да ли се мора повећати ниво едукације код обвезника и друго*).

На високи ризик је потребно реаговати одмах без одлагања, на средњи ризик што је пре могуће, а ниже ризике треба пратити.

Процена ризика садржи све мере које треба предузети и редослед и приоритет спровођења тих мера. Оне морају бити разматране приликом планирања пословних активности обвезника и потребних средстава за наредну пословну годину (*На пример: колико је потребно издвојити средстава за обуку наредне године, јер је уочено да код већине запослених који би требало да поседују одређена знања о прању новца, односно финансирању тероризма не постоји разумевање, нити адекватан ниво знања, или да је потребно повећати и унапредити сарадњу између одређених ораганизационих јединица*).

4) Управљање ризицима

Циљеви и начела управљања ризиком од прања новца и финансирања тероризма треба да омогуће обвезницима да утврде одговарајућу пословну политику и процедуре, што обухвата правила о радњама и мерама које се предузимају ради познавања и праћења странке, промовисање етичких и професионалних стандарда, односно спречавању злоупотребе пословних активности обвезника за криминалне активности.

Ризик од прања новца и финансирања тероризма специфичан је за сваког обвезника и он захтева одговарајући управљачки приступ, примерен нивоу и структури ризика, као и обиму пословања.

Руководство усмерава пословну политику тако што формулише циљеве и доноси одлуке о стратешким изборима. Руководство при изради коначних планова и пословне политике, мора да узме у обзир ризике од прања новца и финансирања тероризма.

Веома битно за сам процес одлучивања и планова јесте и документовање и начин на који ће ризици бити презентовани. Управо због ових разлога, руководство од самог почетка треба да буде укључено у припреме и анализу ризика од прања новца и финансирања тероризма, и да успостави одговарајући систем надзора.

(На пример: битно је успоставити систем где ће се избећи заснивање пословних односа са странкама о којима нема довољно сазнања, нити има искуства у раду са њима. Такође треба водити рачуна да се ризици од прања новца и финансирања тероризма узму у обзир и у развојној фази која претходи непосредно увођењу нових производа или услуга. Потребно је да чланови управљачког тима имају довољно овлашћења да могу да донесу и спроведу неопходне одлуке у пракси, у непосредном раду).

Осим наведеног, руководство мора да подстиче етичку културу пословања и етичко понашање. Етичко понашање представља професионалну и индивидуалну одговорност запослених, за одлуке које доносе и кораке које предузимају приликом обављања делатности.

РЕЗУЛТАТИ ПРОЦЕНЕ РИЗИКА

Када се прође кроз све фазе и утврде ризици код обвезника потребно је резултате документовати. Као што је напоменуто на самом почетку процеса, потребно је донети одлуку ко ће учествовати у процени ризика, на који начин ће се прикупљати подаци, шта ће се користити, да би се затим када се утврде резултати то пренело у писани документ који ће осим дефиниције главних појмова описане методологије рада, свој највећи значај имати управо, због резултата и процене ризика. Оно што јесте битно, **да се виде резултати и како се до одређених резултата дошло**, као и на који начин се утврђени ризици државе рефлектују на самог обвезника.

Када се утврде и анализирају ризици, примењује се стратегија управљања ризиком од прања новца и финансирања тероризма, како би обвезник омогућио да спроводи одговарајућу интерну политику и процедуре за смањење ризика или елиминисање, у намери да се ризици пословања, ризик од изрицања казне надзорног органа, ризик по углед обвезника и разни други облици ризика уклоне.

Утврђену интерну политику и процедуре одобрава руководство код посредника и оне важе за све запослене код обвезника. Процењом ризика и развојем одговарајућих политика и процедура, обвезник обезбеђује континуитет управљања ризиком од прања новца и финансирања тероризма упркос свим променама до којих би могло доћи у саставу руководства или запослених, односно у структури обвезника.

Утврђене пословне политике и процедуре треба да омогуће обвезнику да делотворно управља препознатим ризицима и да их умањи, као и да своје напоре усмери у област пословања које је највише подложно различитим видовима злоупотреба, у циљу спречавања прања новца и финансирања тероризма. Што је већи ризик, то се више контролних мера мора применити *(На пример: обвезник може за производе високог ризика да утврди одређене механизме ограничавања, односно прописати да је за извршење одређене трансакције потребно добити дозволу руководства и сл.)*.

Посебне политике и процедуре морају се увести на нивоу целог обвезника, за радње и мере за спречавање и откривање прања новца и финансирања тероризма.

Циљ мера јесте да се спречи да код обвезника дођу средства из криминала или новац који је намењен да се искористи за подршку тероризма. Мерама за ублажавања ризика треба омогућити да се код обвезника на време препознају одређена понашања која могу указати на ове појаве што ће довести и до благовремене пријаве сумњивих активности.

III Радње и мере за праћење странке

Закон омогућава обвезнику да зависно од степена ризика од прања новца и

финансирања тероризма, спроводи три врсте радњи и мера познавања и праћења сопственог пословања и странке - опште, поједностављене и појачане.

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

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

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

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

Појачане радње и мере нарочито обухватају:

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

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

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

Странке код којих се примењују појачане радње и мере познавања и праћења странке су страни и домаћи функционери, у складу са чл 3. став 1. тачка 24) до 27) Закона.

Обвезник је дужан да утврди поступак у складу са Смерницама, по коме утврђује да ли је странка или стварни власник странке функционер. Предузимање прописаних радњи врше се и према члановима уже породице функционера, као и на ближе сараднике функционера, у складу са чл 3. став 1. тачка 28) и 29) Закона.

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

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

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

Писмена изјава би требало да укључи најмање следеће податке:

- 1) име и презиме, стално пребивалиште, датум и место рођења странке која склапа пословни однос или налаже трансакцију, број, врсту и назив издаваоца важећег личног документа;
- 2) изјаву да ли је странка према прописаним критеријумима функционер (политички изложено лице или не);
- 3) податке о томе о којој врсти политички изложеној личности се ради (личност која делује, последње четири године је деловала на истакнутој јавној дужности, члану породице политички изложене личности или о блиском сараднику политички изложене личности);
- 4) податке о времену обављања те функције (странка је лице која делује или је деловала у претходне четири године на истакнутој јавној дужности);
- 5) податке о врсти јавне функције коју лице обавља;
- 6) податке о породичном односу (странка је члан породице политички изложене личности);
- 7) податке о облику и начину пословне сарадње (странка је блиски сарадник лица);
- 8) податке према којој функционер дозвољава обвезнику, да у сврху провере истинитости података добијених изјавом, самостално провери податке о странци на основу увида у јавне или друге доступне евиденције података, односно да их провери непосредно код надлежних органа друге државе, при конзуларном представништву или амбасади те државе у Републици Србији, односно Министарству спољних послова Републике Србије;
- 9) својеручни потпис странке и др.

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

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

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

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

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

IV Стручна оспособљеност и обученост

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

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

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

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

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

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

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

V Извршавање других радњи и мера на основу Закона

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

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

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

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

Приступ подацима, који су класификовани као пословна тајна или као тајна, мора бити ограничен. Обвезник у свом интерном акту мора детаљно навести услове и начин приступа тајним подацима, као и вођење евиденција, заштиту и чување података из тих

евиденција

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

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

VI Примена смерница

Смернице су обавезујуће за све обвезнике који су посредници у промету и закупу непокретности.

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

Даном примене ових Смерница престају да важе Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма за обвезнике који су посредници у промету и закупу непокретности, које су донете 4.09. 2018. године.

Смернице ступају на снагу даном потписивања а примењују се осмог дана од дана објављивања на веб сајту Министарства.

Број: 110-00-01/2/2020-06

У Београду,

дана 28. 05. 2020. године



МИНИСТАР
Расим Љајић