

Pośrednik nieruchomości

Art. 2 ust. 1a

11/03/2010 r.

Jak należy interpretować pojęcie „sprawowania kontroli nad klientem” oraz pojęcie „bycia właścicielem osoby prawnej”?

Pojęcia „*sprawowania kontroli nad klientem*” oraz „*bycia właścicielem osoby prawnej*” określone są w art. 3 ust. 6 dyrektywy 50/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przeciwdziałania korzystania z systemu finansowego w celu prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu (Dz. Urz. UE. L 309 z 25 listopada 2005 r.), i oznaczają:

1. w przypadku podmiotów o charakterze korporacyjnym:
 - osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które ostatecznie są właścicielami lub kontrolują podmiot prawny bezpośrednio lub pośrednio posiadając lub kontrolując wystarczający odsetek udziałów lub praw głosu w tym podmiocie prawnym, w tym za pomocą pakietów akcji na okaziciela, z wyjątkiem spółek notowanych na rynku regulowanym, podlegających wymaganiom ujawniania informacji zgodnym z przepisami wspólnotowymi lub podlegających równoważnym standardom międzynarodowym; odsetek w wysokości 25 % plus jeden udział uznaje się za wystarczający dla spełnienia tego kryterium,
 - osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które w inny sposób sprawują kontrolę nad zarządzaniem podmiotem prawnym,
2. w przypadku podmiotów prawnych, takich jak fundacje oraz porozumień prawnych, takich jak trusty, które administrują środkami, oraz je rozdzielają:
 - w przypadku gdy przyszli beneficjenci zostali już określone – osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które są beneficjentami co najmniej 25% mienia porozumienia prawnego lub podmiotu prawnego,
 - w przypadku gdy osoby fizyczne czerpiące korzyści z porozumienia prawnego lub podmiotu prawnego jeszcze nie zostały określone – kategorię osób, w których głównym interesie powstało lub działa porozumienie prawne lub podmiot prawny,
 - osobę fizyczną lub osoby fizyczne, które sprawują kontrolę nad co najmniej 25% lub więcej majątku porozumienia prawnego lub podmiotu prawnego.

Art. 2 ust. 2

29/12/2009 r.

Czy pośrednik w obrocie nieruchomościami, który zawiera standardową umowę pośrednictwa nie przeprowadza w związku z nią transakcji w rozumieniu ustawy, czyli np. nie podlega art. 8 ust. 3 ustawy?

Odpowiedź: W przypadku, gdy pośrednik w obrocie nieruchomościami, który zawiera standardową umowę pośrednictwa, nie przeprowadza transakcji w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 2 ustawy, nie podlega obowiązkowi wynikającemu z art. 8 ust. 3 ustawy. Nie mniej jednak zgodnie z art. 8 ust. 3a ustawy, na pośredniku w obrocie nieruchomościami ciąży obowiązek polegający na rejestracji transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu w przypadku, gdy nie

przyjmuje dyspozycji lub zlecenia do przeprowadzenia transakcji, gdy wie lub przy zachowaniu należytej staranności powinien wiedzieć o takiej transakcji w związku z wykonaniem umowy z klientem.

Art. 8

01/03/2010 r.

Czy jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami dokonał rejestracji transakcji na podstawie art. 8 ust.3a ustawy to jest zobowiązany również do przekazania informacji o transakcji Generalnemu Inspektorowi na podstawie art. 11 ustawy?

Odpowiedź: Art. 8 ust. 3a *ustawy* odnosi się do obowiązku (o którym mowa w ust. 3) poinformowania GIIF o transakcji podejrzanej, której instytucja obowiązana nie wykonuje a posiada lub przy zachowaniu należytej staranności powinna posiadać wiedzę na jej temat. Tym samym transakcje zarejestrowane w rejestrze transakcji, instytucja obowiązana, ma obowiązek przekazać GIIF zgodnie z art. 11 *ustawy*, to znaczy, niezwłocznie.

Art. 8a

01/03/2010 r.

Czy przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który nie przeprowadza transakcji w rozumieniu przepisów ustawy ma obowiązek prowadzenia bieżącej analizy transakcji na podstawie art. 8a ustawy?

Odpowiedź: Zgodnie z postanowieniami przepisów *ustawy* instytucją obowiązana jest każdy przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, bez względu na to, czy dokonuje lub zamierza dokonywać transakcji podlegających rejestracji. Art. 8a *ustawy* wskazuje na konieczność prowadzenia przez instytucję obowiązana bieżącej analizy przeprowadzanych transakcji. Jeżeli przedsiębiorca nie przeprowadza transakcji, to nie ma obowiązku prowadzenia analizy o której mowa w art. 8a ustawy. Natomiast jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami przeprowadza transakcje, wówczas obowiązek o którym mowa w art. 8a *ustawy* musi zostać spełniony.

Art. 8b

01/03/2010 r.

Co ma być przedmiotem analizy, o której mowa w art. 8b? Czy chodzi tutaj o analizę zachowania klienta pod kątem kryteriów określonych w art. 10a ust.3?

Odpowiedź: Analiza o której mowa w art. 8b *ustawy* odnosi się do środków bezpieczeństwa finansowego stosowanych wobec klientów instytucji obowiązanych i powinna określać kryteria wskazane w art. 10a ust. 3 *ustawy*.

01/03/2010 r.

Czy w świetle art. 8b ust. 3 pkt. 2 ustawy, jeżeli nie jest możliwe ustalenie beneficjenta rzeczywistego na podstawie odpisu z KRS lub innego rejestru lub innych informacji publicznie dostępnych, to czy konieczne jest poproszenie klienta o złożenie oświadczenia w sprawie ujawnienia beneficjenta rzeczywistego, aby wykazać należyta staranność?

Odpowiedź: Należyta staranność w kwestii ustalania rzeczywistego beneficjenta (dla klientów indywidualnych oraz klientów będących przedsiębiorcami) powinna znaleźć odzwierciedlenie w wewnętrznej procedurze i przejawiać się dążeniem do ustalenia jego tożsamości. *Spółka* powinna zweryfikować informacje podane przez klientów w oparciu o

dostępne jej narzędzia i dokumenty. Oznacza to, że instytucja obowiązana powinna dążyć do identyfikacji tego beneficjenta na tyle daleko na ile jest to możliwe. Jeżeli w dążeniu do identyfikacji instytucja obowiązana dojdzie do momentu, w którym nie będzie możliwe uzyskanie dalszych informacji uznaje się, że zostały zastosowane środki bezpieczeństwa finansowego lub, jeżeli jest to możliwe, podjąć inne czynności adekwatne w danej sytuacji, np. poprzez poproszenie klienta o złożenie oświadczenia.

01/03/2010 r.

Co oznacza sformułowanie „zamierzonego przez klienta charakteru stosunków gospodarczych” w art. 8b ust.3 pkt 3 ustawy? czy sformułowanie „charakteru stosunków gospodarczych” dotyczy trwałości tych stosunków czy też jakiś innych cech tych stosunków?

Odpowiedź: Na gruncie przepisów *ustawy* oraz Dyrektywy 2005/60 WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przeciwdziałania korzystaniu z systemu finansowego w celu prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu (Dz. Urz. UE L 309/15 z 25.11.2005) pojęcie „stosunków gospodarczych” oznacza stosunki zawodowe lub handlowe, związane z działalnością instytucji obowiązanych, które w momencie nawiązywania kontaktów z klientem roszą nadzieje na długotrwałe ich utrzymywanie.

01/03/2010 r.

O jaki ustalony wzór chodzi w art. 8b ust. 5? Czy wzór taki zostanie ustalony przez Ministerstwo czy też instytucja obowiązana sama powinna taki wzór wprowadzić?

Odpowiedź: Wzór zawiadomienia znajduje się na stronie internetowej Generalnego Inspektora Informacji Finansowej, w formie komunikatu.

Art. 9 ust. 1

01/03/2010 r.

Czy ustalenie i zapisanie cech dokumentu stwierdzającego tożsamość osoby, o której mowa w art. 9 ust. 1 pkt. 1 wiąże się z koniecznością poproszenia osoby o okazanie dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość? Zgodnie z art. 8b ust. 3 pkt. 1 ustawy, identyfikacja i weryfikacja ma następować na podstawie dokumentów lub informacji publicznie dostępnych, a dowód osobisty nie jest dokumentem publicznie dostępnym.

Odpowiedź: Artykuł 9 ust. 1 pkt 1 *ustawy* stanowi, że identyfikacja, o której mowa w art. 8b ust. 3 pkt 1 *ustawy*, obejmuje w przypadku osób fizycznych i ich przedstawicieli – ustalenie i zapisanie **cech dokumentu** [...]. W przepisie tym ustawodawca posłużył się m.in. stwierdzeniem „zapisanie”, co oznacza przepisanie danych zawartych w dokumencie tożsamości na nośniki elektroniczne lub papierowe prowadzone przez instytucję obowiązana w związku z realizacją przepisów *ustawy*. Art. 8b ust. 3 pkt 1 jest doprecyzowany w art. 9 ust. 1 pkt. 1 *ustawy*.

11/03/2010 r.

Jak mamy dokonać identyfikacji osoby reprezentującej osobę prawną i nie posiadającą numeru PESEL, jeżeli osoba ta stale przebywa za granicą? Pragniemy podkreślić, iż umowy o świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami często zawierane są z klientami zagranicznymi w sposób korespondencyjny. Czy mamy prosić o przesłanie kopii paszportu lub prawa jazdy wskazującego datę urodzenia takiej osoby?

W przypadku gdy klient nie jest obecny dla celów identyfikacji, instytucje obowiązane w celu zmniejszenia ryzyka stosują wzmożone środki bezpieczeństwa finansowego, o których mowa w art. 9e ust. 2 *ustawy*. Natomiast w przypadku, gdy instytucja obowiązana nie może wykonać obowiązku identyfikacji klienta, nie podpisuje umowy z klientem lub rozwiązuje zawarte umowy oraz w uzasadnionych przypadkach z uwzględnieniem ryzyka prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu, przekazuje Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej, informację o danym kliencie, zgodnie z art. 8b ust. 5 *ustawy*.

Art. 9a

01/03/2010 r.

Czy weryfikacja, o której mowa w art. 9a polega na poproszeniu o okazanie dowodu osobistego przez osoby fizyczne reprezentujące osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej?

Odpowiedź: Weryfikacja, przytoczona w art. 9a, polega na sprawdzeniu i potwierdzeniu danych identyfikacyjnych o których mowa w art. 9 ust. 1 i 3 *ustawy*. W celu prawidłowej realizacji ww. obowiązku, identyfikacja nie może odbyć się bez potwierdzenia prawdziwości danych zawartych w dowodzie osobistym.

01/03/2010 r.

W jaki sposób pośrednik w obrocie nieruchomościami może ustalić źródło pochodzenia wprowadzanych do obrotu wartości (art. 9e ust. 4 pkt. 2)? Zadaniem pośrednika jest tylko doprowadzenie do zawarcia umowy przez strony. Brak jest jakichkolwiek instrumentów prawnych do dokonywania takiego ustalenia

Odpowiedź: Szczegółowe sposoby stosowania wzmożonych środków bezpieczeństwa finansowego w odniesieniu do osób zajmujących eksponowane stanowiska polityczne, instytucja obowiązana powinna zawrzeć w wewnętrznych procedurach. Ustalenie źródła pochodzenia wprowadzanych do obrotu wartości majątkowych, może odbywać się np. za pomocą oświadczeń złożonych przez klientów.

Art. 9k

01/03/2010 r.

Przez jaki okres powinny być przechowywane informacje uzyskane w wyniku stosowania środków, o których mowa, w art. 8b i 9e ustawy przez pośrednika w obrocie nieruchomościami, który nie przeprowadza transakcji? Przepis art. 9k stanowi, że to 5 lat licząc od pierwszego roku następującego po roku, w którym przeprowadzono transakcje z klientem. Co w sytuacji, gdy instytucja obowiązana nie przeprowadza transakcji?

Odpowiedź: Art. 9k *ustawy* stanowi, iż informacje uzyskane w wyniku stosowania środków, o których mowa w art. 8b i 9e, są przechowywane przez okres 5 lat [...]. Należy domniemywać, że dla instytucji obowiązanych, które co do zasady nie przeprowadzają transakcji, okres pięcioletni zaczyna się od pierwszego dnia roku następującego po roku, w którym miało miejsce zastosowanie środków bezpieczeństwa finansowego wobec klienta.

Art. 10a ust. 3

11/03/2010 r.

Zgodnie z art. 10a ust. 3 ustawy przy dokonywaniu analizy w celu określenia wysokości ryzyka powinniśmy uwzględnić w szczególności kryteria: ekonomiczne, geograficzne, przedmiotowe i behawioralne. Jaka transakcja ma tutaj podlegać ocenie? Czy transakcja przy której realizacji pośrednik np. dokonuje wynajmu powierzchni biurowej czy też zakupu nieruchomości?

Analizę ryzyka o której mowa w art. 10a ust. 3 *ustawy*, instytucje obowiązane nie stosują w odniesieniu do transakcji, natomiast **wobec klientów**, w celu wykonania środków bezpieczeństwa finansowego o których mowa w art. 8b *ustawy*.

11/03/2010 r.

Jaką klient powinien prowadzić działalność gospodarczą, aby można było uznać, że jest to działalność wysokiego ryzyka z punktu widzenia podatności na pranie pieniędzy i finansowanie terroryzmu?

Instytucja obowiązana w przedmiotowym zakresie powinna oprzeć się na własnych doświadczeniach oraz informacjach publicznie dostępnych.

11/03/2010 r.

W jakich państwach występuje wysokie zagrożenie prania pieniędzy i finansowania terroryzmu?

Wykaz państw w których występuje wysokie zagrożenie prania pieniędzy i finansowania terroryzmu, znajduje się na stronie internetowej The Financial Action Task Force (FATF), pod niżej wskazanym adresem:

<http://www.fatf-gafi.org>

Art. 10a ust.4

29/12/2009 r.

Wspólnik spółki cywilnej jest instytucją obowiązaną, inny wspólnik tej spółki jest instytucją obowiązaną i licencjonowanym pośrednikiem wykonującym w spółce działania związane z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Czy któryś z opisanych wspólników spółki cywilnej ma obowiązek przejść szkolenie, o którym mowa w art. 10a ust. 4 *ustawy*?

Odpowiedź: Obydwaj wspólnicy zgodnie z art. 10b ust. 3 *ustawy*, mają obowiązek przejść szkolenie. Obydwaj wspólnicy są oddzielnymi instytucjami obowiązanyymi.

01/03/2010 r.

W jaki sposób pośrednik w obrocie nieruchomościami, który nie przeprowadza transakcji ma wprowadzić procedurę (art. 10a *ustawy*) wstrzymywania transakcji,

blokady rachunku i zamrożenia wartości majątkowych? Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie ma instrumentów prawnych do dokonywania wstrzymywania transakcji, blokady rachunku i zamrożenia wartości majątkowych.

Odpowiedź: W związku z tym, że przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami co do zasady nie przeprowadzają transakcji, procedura wstrzymania transakcji, blokady rachunku nie będzie ich bezpośrednio, w całości dotyczyła – z wyjątkiem jedynie powiadomienia GIIF o transakcjach w trybie art. 8 ust. 3a oraz 16 ust. 1a *ustawy*. Przepisy odnoszące się do zamrażania wartości majątkowych nie mają zastosowania do rzeczy ruchomych i nieruchomości. Natomiast będą one mogły być zastosowane przypadku gdy pośrednik w obrocie nieruchomościami wejdzie w posiadanie depozytu gotówkowego.

Rejestr Transakcji

29/12/2009 r.

Wspólnik spółki cywilnej zajmującej się obrotem nieruchomościami wysła dane z rejestru transakcji. Czy wszyscy pozostali wspólnicy też powinni wpisać tę samą transakcję do swoich rejestrów i wysłać do Generalnego Inspektora dane z rejestru transakcji? Czy wpisy w rejestrach poszczególnych wspólników mogą się różnić? Co ze wspólnikiem, którego subiektywna ocena dotycząca transakcji jest skrajnie odmienna od subiektywnej oceny wspólnika wpisującego własny rejestr transakcji?

Odpowiedź: Ponieważ każdy wspólnik spółki cywilnej prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest instytucją obowiązana, tak więc winien posiadać m.in. odrębną procedurę, odrębny rejestr oraz wypełniać niezależnie od pozostałych wspólników wszelkie obowiązki nałożone przepisami *ustawy* na instytucje obowiązane.

Ponadto zgodnie z art. 8 ust. 3a *ustawy*, na pośredniku w obrocie nieruchomościami ciąży obowiązek polegający na rejestracji transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu w przypadku, gdy nie przyjmuje dyspozycji lub zlecenia do przeprowadzenia transakcji, gdy wie lub przy zachowaniu należytej staranności powinien wiedzieć o takiej transakcji w związku z wykonaniem umowy z klientem.