



REALITNÍ FLASH leden 2019

Povinnost zápisu do evidence údajů o skutečných majitelích

K provedení **evropské směrnice 2015/849** o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorizmu (tzv. IV. AML směrnice) byla přijata novela **zákona č. 304/2013 Sb.**, o veřejných rejstřících právnických osob a o evidenci svěřeneckých fondů (ZVR), která zavádí *povinnost právnických osob zapsaných ve veřejném rejstříku a svěřeneckých fondů zapsat údaje o jejich majitelích do evidence skutečných majitelů*; novela ZVR nabyla účinnosti dne 1.1.2018.

Evidence skutečných majitelů je v současnosti specificky určena pro užití zákonem vymezenými osobami a orgány v souvislosti s jimi plněnými zákonnými povinnostmi (orgány činné v trestním řízení, Finanční analytický úřad atp.).

Údaje o skutečném majiteli vede příslušný rejstříkový soud pro každou zapsanou právnickou osobu a pro každý zapsaný svěřenecký fond.

Právnické osoby zapsané v obchodním rejstříku musí zapsat svého skutečného majitele do 1.1.2019; ostatní právnické osoby zapsané do dalších veřejných rejstříků (vč. svěřeneckých fondů zapsaných do evidence svěřeneckých fondů) pak musí svého skutečného majitele zapsat do 1.1.2021.

Povinnost uchovávat a oznámit údaje o skutečném majiteli

Novela **zák.č. 253/20008 Sb.**, o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorizmu (AML) stanovila v souvislosti s evidencí skutečných majitelů právnických osob několik povinností, přičemž některé z nich se uplatnily již od 1.1.2017, zatímco účinnost jiných byla o rok odložena.

Již od 1. ledna 2017 tak byla zavedena pro právnické osoby povinnost vést a průběžně zaznamenávat aktuální údaje ke zjištění a ověření totožnosti svého skutečného majitele, a to včetně údajů o skutečnosti, která zakládá postavení skutečného majitele či jiného odůvodnění, proč je taková osoba za skutečného majitele považována. Obdobně má zaznamenávat údaje ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele svěřeneckého fondu nebo právního uspořádání bez právní osobnosti (společnost, dříve sdružení) také svěřenský správce nebo osoba v obdobném postavení vůči jinému právnímu uspořádání bez právní osobnosti.

Archivace: údaje ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele mají právnické osoby uchovávat po celou dobu, po kterou je předmětná osoba skutečným majitelem, a následně po dobu nejméně 10 let od zániku takového vztahu. Předmětné údaje ohledně právnických osob zapsaných ve veřejných rejstřících jsou rovněž předmětem evidence skutečných majitelů, jež byla zřízena od 1.1.2018.



Dokud však nebude údaj o skutečném majiteli v evidenci obsažen, nebo pokud budou o správnosti tam uvedených údajů pochybnosti, bude právnická osoba, svěřenský správce nebo osoba v obdobném postavení povinna na žádost Zákonem vyjmenovaných orgánů (povinné osoby, Finančního analytického úřadu, soudu, orgánu činného v trestním řízení, orgánu Finanční správy nebo Celní správy) sdělit, kdo je nebo byl jejím skutečným majitelem a uvést údaje ke zjištění a ověření jeho totožnosti. Právnická osoba v této souvislosti bude povinna sdělit i údaje o skutečně držené účasti nebo jiné důvody, proč je osoba za skutečného majitele považována.

Definice skutečného majitele je obsažena v **zák.č. 253/2008 Sb.**, o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorizmu (AML). *Skutečným majitelem se podle AML rozumí fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v konkrétním subjektu. Při splnění podmínky podle předchozí věty se za skutečného majitele považuje u obchodní korporace fyzická osoba:*

1. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25% hlasovacích práv této obchodní korporace nebo má podíl na základním kapitálu větší než 25%,
2. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá osobu uvedenou v bodě 1,
3. která má být příjemcem alespoň 25% zisku této obchodní korporace, nebo
4. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu nebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodů 1-3.

Do evidence skutečných majitelů budou zapisovány následující údaje:

Jméno a adresa místa pobytu, případně také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, datum narození a rodné číslo, bylo-li přiděleno, státní příslušnost a dále údaje o:

1. podílu na hlasovacích právech, zakládá-li se postavení skutečného majitele na přímé účasti v právnické osobě,
2. podílu na rozdělovaných prostředcích, zakládá-li se postavení skutečného majitele na tom, že je jejich příjemce, anebo
3. jiné skutečnosti, je-li postavení skutečného majitele založeno jinak.

Společně s návrhem zápisu údajů o skutečném majiteli je nutné podat dokumenty, které budou tyto údaje dokládat. ZVR taxativně nestanoví, o jaké dokumenty by se mělo jednat, důvodová zpráva však uvádí, že *v řadě případů bude možné skutečného majitele doložit formou čestného prohlášení.*

Formulář lze vyplnit na www.justice.cz, přímo na webovém rozhraní, a slouží jak pro návrh na prvozápis, tak i na návrh změny údajů. Po vyplnění je možné jej stáhnout a poslat rejstříkovému soudu buď elektronicky nebo v listinné podobě.

Zápis do evidence skutečných majitelů podléhá soudnímu poplatku 1.000 Kč.



Zapsaná osoba může získat ve vztahu k jí zapsaným údajům o skutečném majiteli výpis z evidence skutečných majitelů. Výpis z evidence může získat dvěma způsoby:

1. použitím přiděleného jedinečného identifikátoru ke skutečnému majiteli přímo v aplikaci evidence skutečných majitelů, nebo
2. žádostí o výpis adresovanou příslušnému rejstříkovému soudu.

Navzdory svému zařazení v ZVR není evidence skutečných majitelů veřejným rejstříkem podle ZVR, tudíž se na ni neuplatňují příslušná ustanovení ZVR o sankcích při nesplnění povinnosti. Z tohoto důvodu *právnícká osoba nemůže být v současné době jakkoli přímo sankcionována za nesplnění povinnosti* zápisu předepsaných údajů do evidence skutečných majitelů.

Je však nezbytné uvést, že nesplnění povinnosti podat návrh na zápis údajů o skutečném majiteli může mít *jiné negativní následky*, zejména vystavení se riziku podezřelosti při kontrole v kontextu AML. Dalším negativním efektem nesplnění této povinnosti je možný nesoulad se zákonem č. 134/20016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, podle kterého je zadavatel povinen so od vybraného dodavatele, který je právníckou osobou, vyžádat identifikační údaje skutečných majitelů. Nepředložení takových údajů je důvodem pro vyloučení takového účastníka ze zadávacího řízení.

Komu je umožněn dálkový přístup k relevantním údajům o skutečném majiteli?

Soudům pro účely soudního řízení; orgánům činným v trestním řízení (pro účely trestního řízení) a státním zastupitelstvím i pro účely výkonu jiné než trestní působnosti; správcům daně pro účely výkonu jejich správy; zpravodajským službám; Finančnímu analytickému úřadu, České národní bance a dalším orgánům při výkonu činností podle Zákona nebo zákona o provádění mezinárodních sankcí; České národní bance při výkonu dohledu nad osobami působícími na finančním trhu; Národnímu bezpečnostnímu úřadu, Ministerstvu vnitra; Nejvyššímu kontrolnímu úřadu; povinné osobě podle Zákona v souvislosti s prováděním identifikace a kontroly klienta; poskytovateli veřejné finanční podpory; řídicímu orgánu, zprostředkujícímu subjektu, certifikačnímu orgánu a auditnímu orgánu pro účely výkonu jejich působnosti podle nařízení o fondech (Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti, Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu); platební agentuře a certifikačnímu orgánu pro účely výkonu jejich působnosti podle nařízení o financování, řízení sledování společné zemědělské politiky.

Budoucí veřejnost evidence skutečných majitelů

Pod vlajkou účinnějšího boje proti terorismu a daňovým únikům byla připravena novelizace předmětné Směrnice, která dále zpřísňuje povinnosti uložené v souvislosti s předcházením využívání finančního systému k praní peněz a financování terorismu.

Jednou ze změn, kterou novelizace Směrnice do budoucna přinese, je i zpřístupnění údajů v ní obecné veřejnosti.



Zatímco podle současného znění Směrnice má mít přístup k údajům z evidence skutečných majitelů vedle orgánů (státních či nadnárodních) a povinných osob v rámci provádění kontroly rovněž „kterákoli osoba nebo organizace, která může prokázat oprávněný zájem“, podle novelizovaného znění Směrnice bude v budoucnu mít přístup k těmto údajům vedle orgánů a povinných osob také obecná veřejnost.

Obecná veřejnost v souladu s novelizovaným zněním Směrnice bude muset mít přístup přinejmenším k informacím o jméně, měsíci a roku narození, státní příslušnosti a zemi bydliště skutečného majitele a o povaze a rozsahu skutečné držené účasti.

Jednotlivé národní úpravy implementující směrnici budou moci stanovit rozsah dostupných údajů šířeji. Dále budou moci jednotlivé státy přístup do evidence skutečných majitelů podmínit online registrací a zaplacením poplatku, který však nebude smět převyšovat administrativní náklady s tím spojené, včetně nákladů na údržbu a vývoj (informačního systému) evidence.

Členské státy na druhé straně budou moci v jednotlivých případech za výjimečných okolností stanovit výjimku z přístupu ke všem nebo k některým informacím o skutečném vlastnictví pro povinné osoby a obecnou veřejnost, pokud by poskytnutí přístupu k těmto údajům skutečného majitele vystavilo riziku podvodu, únosu, vydírání, násilí nebo zavražďování nebo pokud je skutečným majitelem nezletilá nebo jinak nezpůsobilá osoba. Udělení takové výjimky však bude muset být podloženo podrobným vyhodnocením výjimečné povahy okolností jednotlivého případu (ad hoc) a bude podléhat správnímu a soudnímu přezkumu.

Zatím sice není jasné, jak rychle bude chystaná novelizace Směrnice promítnuta do české právní úpravy, nicméně přístup obecné veřejnosti k údajům z evidence skutečných majitelů je jen otázkou času.

Publikace REALTNÍ PRÁVO – Nemovitosti v realitní praxi



Máte již u Vás k kanceláři tuto zajímavou publikaci?

Kniha REALTNÍ PRÁVO od autorů *Syruček, Sabotínov a kol.* je členěna do 11 částí a 39 kapitol, rozsah 1.088 stran. Měla by být „biblí“ všech realitních kanceláří, makléřů i nemovitostních právníků.

Informace o publikaci máte k dispozici na www.beck.cz/realitni-pravo

Pro naše klienty jsme u C.H.Beck zajistili *slevu 20%* z ceny. V případě zájmu nám napište na info@gaudens.cz a pošleme Vám slevový kód.



Odpovědnost realitní kanceláře za „vadnou“ smlouvu

Realitní kanceláře povětšinou poskytují svým klientům komplexní služby, a to včetně „dodání“ potřebné smluvní dokumentace (od Zprostředkovatelské a Rezervační smlouvy, Protokolů z prohlídek až po samotnou Kupní smlouvu a Návrh na vklad do katastru nemovitostí a následně i Předávacího protokolu aj.).

Bohužel ještě stále existují realitní zprostředkovatelé, kteří kvalitu této smluvní dokumentace podceňují či se chybně domnívají, že jim stačí jejich staré formulářové smlouvy či bezplatné obecné vzory z internetu. Když již pomineme takovouto výchozí kvalitu, je třeba upozornit, že (skoro) každý realitní obchod je jiný a tuto odlišnost je třeba adekvátně promítnout i do dané dokumentace, tj. nestačí ani právníkem jednou připravená „výchozí“ smlouva.

Otázka tedy zní: Odpovídá realitní zprostředkovatel za smlouvu, kterou klientům dodal?

Pokud realitní obchodník přehlédne tyto atributy skutečně kvalitní smlouvy (smluvní dokumentace), vystavuje se značnému riziku náhrady škody. Tak to totiž vidí i **Nejvyšší soud ČR**, když např. ve svém **rozhodnutí sp.zn. 25 Cdo 5007/2016** ze dne 28. června 2018 přímo uvedl, že *kdo se podílel na neplatnosti právního úkonu (rozuměj, kdo připravil smlouvu, která byla neplatná), odpovídá za škodu tím způsobenou.*

Stručně a jasně řečeno: **...pokud se realitní kancelář zavázala poskytnout stranám nemovitostní transakce právní servis, z něhož vzešla neplatná kupní smlouva, odpovídá realitní kancelář za škodu tím způsobenou, ačkoli sama nebyla stranou této kupní smlouvy...**

Dále pamatujte:

Na realitního makléře lze zcela jistě vztáhnout **§5 NOZ** (zák.č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník), který hovoří o povinnosti „profesionála“ jednat s náležitou znalostí a pečlivostí.

Pokud tak však nejedná a/nebo poskytne neúplnou informaci či špatnou radu (**§2950 NOZ**), odpovídá za škodu, kterou mu ani soud nemůže snížit (**§2953 NOZ**).

Stručně a jasně řečeno: **...pokud někdo veřejně vystupuje jako realitní odborník (makléř, zaměstnanec či spolupracovník realitní kanceláře) odpovídá i za všechny své informace a rady...**



Tipy a upozornění (z publikace Realitní právo C.H.Beck, 2018)

Neznalost neomlouvá

Informace uvedené v tzv. veřejných seznamech jsou postaveny naroveň zákonu ve smyslu, že pro ně platí stejná zásada – jejich neznalost nikoho neomlouvá. To znamená, že se nikdo nemůže „omlouvat – vymlouvat“: *Já jsem nevěděl, že ten dům je zatížený zástavním právem...* Případné důsledky této neznalosti jsem všem jasné.

Výjimka neexistuje

Toto platí pro všechny osoby, spotřebitele nevyjímaje. Dovolávání se toho, že někdo nemá přístup k internetu či má problémy se čtením a/nebo „tomu nerozumí“, není nic platné. V takovém případě má jistě možnost vyhledat pomoc, ať již jde jen o „sousedskou výpomoc“, či kvalifikovaného odborníka – realitního makléře či právníka.

Příklad:

Manželé se rozhodnou koupit rodinný dům. Mají omezený rozpočet, a tak se rozhodnou omezit jakékoliv další výdaje, např. na realitní kancelář či právníka. Žádné informace si nezjišťují (např. alespoň bezplatným nahlédnutím do katastru nemovitostí) a pro kupní smlouvu využijí bezplatný vzor náhodně nalezený na internetu. Neví tak, že kupovaná nemovitost je zatížena výměnkem (blíže viz kapitola XVI. Výměnek), což je z katastru nemovitostí jasně patrné, a v užitém vzoru kupní smlouvy není žádné prohlášení prodávajícího, že nemovitost není nikterak zatížena a kupující si žádné zvláštní vlastnosti kupované nemovitosti (např. bez faktických a právních vad) nevyhradili (blíže kapitola VII. Kupní smlouva).

Poznámka: Pokud jsou právní omezení seznatelná z katastru nemovitostí, nemusí na ně prodávající zvláště upozorňovat a odpovídal by za ně jedině v případě, že by nemovitost neměla kupujícím vyhrazené vlastnosti (bez právních vad a omezení) a/nebo by prodávající výslovně prohlásil, že určité vady/zatížení nemá. Judikatura je v tomto případě neúprosná.

Výsledkem je, že „ušetřené“ peníze se jim pořádně „prodražily“, neboť koupili nemovitost, kterou nemohou neomezeně využívat a ještě s ní budou spojeny další výdaje a povinnosti.

Důvod pro odstoupení od smlouvy nebo přiměřenou slevu z kupní ceny zde není dán.



Odborník

Jestliže shora uvedené se týká každého, tedy i laika, o to více se dotýká odborníka v nemovitostech. Zákon zde klade ještě větší důraz na jeho informovanost, neboť od takovéto osoby „profesionála“ může každý právem očekávat, že jedná se *znalostí a pečlivostí* (§ 5 ObčZ), a pokud tomu tak není, tak plně odpovídá za vzniklou škodu (§ 2950 ObčZ – škoda způsobená *informací* nebo radou) a ani soud nemůže takto způsobenou škodu snížit (§ 2953 odst. 2 ObčZ – snížení náhrady se nevztahuje na odborníky a příslušníky určitého povolání či stavu).

Toto ustanovení o odborníkovi tak dopadá na každého, kdo jako:

- odborník veřejně vystupuje (např. realitní makléř),
- vykonává určité povolání (např. bankovní specialista),
- přísluší k určitému stavu (např. advokát).

Aktuálně vypsané realitní kurzy na období leden-únor 2019
--

Realitní akademie, třídenní kurz

(případně můžete využít účasti pouze na některém ze tří modulů)

Modul 1 - Jak na nábor zakázek v realitní praxi

Modul 2 - Jak na prodej zakázek v realitní praxi

Modul 3 - Prodejní techniky realitního makléře

Právo a nemovitosti v realitní praxi - paragrafy, smlouvy a procesy

Manažerský workshop - Budování a vedení realitního týmu

Termíny a místa konání kurzů máte přehledně na www.gaudens.cz/kalendar-kurzu.

Tento REALITNÍ FLASH je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými ke dni uveřejnění daného dílu. Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný. Všechna práva vyhrazena.