



**CIEŚLICKI
I WSPÓLNICY**
Kancelaria prawna

POŚREDNICY W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI, A ŚRODKI BEZPIECZEŃSTWA FINANSOWEGO

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami na mocy art. 2 ust. 1 pkt 18) *Ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu z dnia 1 marca 2018 r.* zostali zobowiązani do stosowania wobec swoich klientów środków bezpieczeństwa finansowego opisanych tą ustawą.

Kiedy powinny być stosowane tzw. środki bezpieczeństwa finansowego?

1. gdy pośrednik nawiązuje współpracę z klientem;
2. gdy w ramach współpracy z klientem przeprowadzana jest transakcja:
 - na kwotę 15.000 euro lub większą lub kilka powiązanych transakcji, które łącznie po zsumowaniu dają kwotę 15.000 zł lub większą;
 - gotówkowa na kwotę 10.000 euro lub większą lub kilka powiązanych transakcji, które łącznie po zsumowaniu dają kwotę 10.000 euro lub większą;
 - stanowiącą transfer środków pieniężnych na kwotę przekraczającą 1000 euro;
3. gdy podejrzewamy pranie pieniędzy i finansowanie terroryzmu przez klienta;
4. gdy mamy wątpliwości co do prawdziwości danych uzyskanych od klienta.

Dane, które w ramach stosowania środków bezpieczeństwa finansowego pośrednik powinien pobrać od klienta to:

1. w przypadku osoby fizycznej:

- imię i nazwisko;
- obywatelstwo;
- numer PESEL lub data urodzenia (jeśli nie nadano numeru PESEL);
- państwo urodzenia;
- seria i numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość osoby (dowód osobisty lub paszport);
- adres zamieszkania;
- w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą - nazwa (firmy), numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej;
- oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, że klient lub beneficjent rzeczywisty jest bądź nie jest osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne oraz czy członkowie ich rodzin lub bliscy współpracownicy zajmują takie stanowisko.

2. w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej:

- nazwa (firma);
- forma organizacyjna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka komandytowa, spółka jawna, itp.);
- adres siedziby lub adres prowadzenia działalności;
- numer identyfikacji podatkowej (NIP), a w przypadku braku takiego numeru - państwo rejestracji, nazwę rejestru handlowego oraz numer i datę rejestracji;
- określenie osoby reprezentującej osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej (imię i nazwisko oraz nr PESEL lub data urodzenia – gdy nie nadano nr PESEL oraz państwo urodzenia, sprawdzenie umocowania do działania w imieniu klienta – czy posiada odpowiednie pełnomocnictwo lub widnieje w odpowiednim rejestrze jako osoba uprawniona do reprezentacji);

3. ustalenie danych osoby która ma decydujący wpływ na działania klienta i czerpie zyski z przeprowadzonych transakcji (np. posiada udziały w podmiocie, który pozostaje klientem) - tzw. beneficjenta rzeczywistego:

a) w przypadku osoby fizycznej:

- imię i nazwisko;
- obywatelstwo;
- numeru PESEL lub data urodzenia (jeśli nie nadano numeru PESEL)
- państwo urodzenia;
- seria i numeru dokumentu stwierdzającego tożsamość osoby (dowód osobisty lub paszport)
- adres zamieszkania;
- w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą - nazwa (firmy), numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej;
- oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, że beneficjent rzeczywisty jest bądź nie jest osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne oraz czy członkowie jego rodziny lub bliscy współpracownicy zajmują takie stanowisko.

- b) w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej:
- nazwa (firma);
 - forma organizacyjna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka komandytowa, spółka jawna, itp.);
 - adres siedziby lub adres prowadzenia działalności;
 - numer identyfikacji podatkowej (NIP), a w przypadku braku takiego numeru - państwo rejestracji, nazwę rejestru handlowego oraz numer i datę rejestracji,
 - określenie osoby reprezentującej osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej (imię i nazwisko oraz nr PESEL lub data urodzenia – gdy nie nadano nr PESEL oraz państwo urodzenia)

4. pobranie od klienta informacji dotyczących celu i charakteru przeprowadzonych przez niego transakcji.

W trakcie współpracy z klientem pośrednik nieruchomości ma obowiązek na bieżąco monitorować stosunki gospodarcze klienta, w tym:

- a) przeprowadzać analizę transakcji przeprowadzanych w ramach stosunków gospodarczych – sprawdzić, czy transakcje te są zgodne z wiedzą pośrednika o kliencie (czy realizowana przez klienta transakcja jest zgodna np. z przedmiotem prowadzonej przez klienta działalności gospodarczej);
- b) badać źródła pochodzenia wartości majątkowych będących w dyspozycji klienta (gdy np. wartość realizowanej przez klienta transakcji jest znacznie wyższa niż możliwości finansowe klienta).
- c) zapewnić bieżącą aktualizację danych otrzymanych od klienta.

Przed nawiązaniem stosunków gospodarczych lub przeprowadzeniem transakcji okazjonalnej pośrednicy nieruchomości zobowiązani są do poinformowania klienta o przetwarzaniu jego danych osobowych oraz o ich obowiązkach, wynikających z ustawy w zakresie przetwarzania tych danych.

Odpowiednia weryfikacja tożsamości klienta powinna nastąpić przed nawiązaniem stosunków gospodarczych z klientem lub przeprowadzeniem transakcji okazjonalnej.

Aplikant Radcowski
Agnieszka Sobejko