



Finanční analytický úřad

Odbor právní

✉: pošt. přihrádka 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1, dat. schránka: egi8zyh
☎: +420 257 044 501; fax: +420 257 044 502

V Praze dne 6. 6. 2022

Č. j. FAU-70307/2022/032
Spisová značka A2022/00011

JUDr. Lucia Poliaková, advokát
IČO 72014230
Panská 895/6
110 00 Praha 1

ROZHODNUTÍ

o přestupku

Finanční analytický úřad (dále také „FAÚ“ nebo „správní orgán“) jako orgán příslušný podle § 52 odst. 1 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o přestupku vedeném podle zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „přestupkový zákon“) a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), rozhodl na základě zjištění vyplývajících z Protokolu o kontrole č. j. FAU-27364/2022/032 a z materiálů shromážděných FAÚ pod spisovou značkou K2021/00009, t a k t o:

I. Společnost Y&T Luxury Property Prague Czech Republic s.r.o., IČO 290 55 113, se sídlem Maiselova 59/5, 110 00 Praha 1 – Josefov (dále také „obviněná společnost“), se uznává vinnou ze spáchání přestupku Neplnění povinností při identifikaci a kontrole klienta podle § 44 odst. 1 písm. a) zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění účinném do 31. 12. 2020 (dále jen „AML zákon“), kterého se dopustila tím, že jako osoba oprávněná ke zprostředkování obchodu s nemovitostmi, tedy povinná osoba podle § 2 odst. 1 písm. d) AML zákona nesplnila povinnost identifikace klienta, neboť:

a) nejpozději tehdy, kdy bylo zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1 000 EUR dle § 7 odst. 1 AML zákona, tj.:

1) dne 2. 5. 2019 při uzavírání SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodeji bytu za cenu 26 000 000 Kč) se společností [REDAKCE]

[REDAKCE] jejímž jménem v daném obchodu jednala [REDAKCE] (dále jen „[REDAKCE]“), nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona č. 69/2008 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „sankcionovaná osoba“);

2) dne 15. 5. 2019 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodeji bytu za cenu 48 000 000 Kč) s klientem [REDAKCE] státní občanství [REDAKCE]

- nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 3) dne 15. 5. 2019 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za cenu 48 000 000 Kč) s klientem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 4) dne 19. 7. 2019 při uzavírání SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodej bytu za cenu 10 700 000 Kč) s klientem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 5) dne 30. 8. 2019 při uzavírání SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodej bytu za cenu minimálně 49 990 000 Kč) s klientem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 6) dne 18. 9. 2019 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 26 000 000 Kč) se zájemcem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 7) dne 18. 10. 2019 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 10 000 000 Kč) se zájemcem [REDACTED] státní občanství [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda Svilen Chavdarov není sankcionovanou osobou;
- 8) dne 19. 11. 2019 při uzavírání SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTI (prodej bytu za cenu 10 000 000 Kč) s Prodávajícím 2 [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 9) dne [REDACTED] uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 46 500 000 Kč) se zájemcem [REDACTED] státní občanství [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 10) dne 17. 1. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 15 687 550 Kč) se zájemcem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 11) dne 17. 1. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu v hodnotě 15 687 550 Kč) se zájemcem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 12) dne 11. 2. 2020 při uzavírání SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodej bytu, nebytového prostoru a garáže za kupní cenu minimálně 10 480 000 Kč) s klientem [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 13) dne 12. 3. 2020 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za kupní cenu minimálně 4 500 000 Kč) s klientem [REDACTED] státní občanství [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 14) dne 27. 3. 2020 při uzavírání SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodej bytu za kupní cenu minimálně 12 240 000 Kč) s klientem [REDACTED] v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 15) dne 21. 4. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu, nebytového prostoru a garáže za cenu 9 600 000 Kč) se Zájemcem 1 [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;

- 16) dne 21. 4. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu, nebytového prostoru a garáže za cenu 9 600 000 Kč) se Zájemcem 2 [REDAKCE] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 17) dne 6. 5. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 11 450 000 Kč) se zájemcem [REDAKCE] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 18) dne 6. 5. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 11 450 000 Kč) se zájemcem [REDAKCE], státní občanství [REDAKCE], nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 19) dne 11. 5. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 4 300 000 Kč) se zájemcem [REDAKCE] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 20) dne 11. 5. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 4 300 000 Kč) se zájemcem [REDAKCE] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 21) dne 2. 8. 2020 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za kupní cenu minimálně 17 000 000 Kč) s klientem [REDAKCE], státní občanství [REDAKCE], nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 22) dne 2. 8. 2020 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za kupní cenu minimálně 17 000 000 Kč) s klientem [REDAKCE], státní občanství [REDAKCE] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 23) dne 14. 9. 2020 při uzavírání SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTI (koupě bytu za cenu 28 750 000 Kč) s kupující [REDAKCE], [REDAKCE] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda Ing., [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 24) dne 25. 11. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 16 000 000 Kč) se zájemcem [REDAKCE] státní občan [REDAKCE], nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 25) dne 25. 11. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 16 000 000 Kč) se zájemcem [REDAKCE] státní občanství [REDAKCE], [REDAKCE] st. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 26) dne 25. 11. 2020 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za kupní cenu minimálně 9 500 000 Kč) s klientem [REDAKCE] státní občanství [REDAKCE], nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 27) dne 25. 11. 2020 při uzavírání ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za kupní cenu minimálně 9 500 000 Kč) s klientem [REDAKCE], státní občanství [REDAKCE], nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDAKCE] není sankcionovanou osobou;
- 28) dne 3. 12. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 9 200 000 Kč) s kupující [REDAKCE] nezaznamenala

- v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 29) dne 3. 12. 2020 při uzavírání REZERVAČNÍ SMLOUVY (koupě bytu za cenu 9 200 000 Kč) s kupujícím [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 30) dne 17. 12. 2020 při uzavírání SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTI (prodej bytu za cenu 9 200 000 Kč) s prodávajícím [REDACTED] státní občanství [REDACTED] jejímž jménem v daném obchodu jednala ve smyslu § 8 odst. 4 AML zákona na základě plné moci ze dne 7. 12. 2020 [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 31) dne 17. 12. 2020 při uzavírání SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTI (prodej bytu za cenu 9 200 000 Kč) s prodávajícím [REDACTED] státní občanství [REDACTED], jejímž jménem v daném obchodu jednala ve smyslu § 8 odst. 4 AML zákona na základě plné moci ze dne 8. 12. 2020 [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;

b) při vzniku obchodního vztahu dle § 7 odst. 2 písm. b) AML zákona, uzavřeného:

- 32) dne 2. 5. 2019 na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ se společností [REDACTED] dále jen „společnost [REDACTED]“, jejímž jménem při vzniku obchodního vztahu jednala [REDACTED] (dále jen „[REDACTED]“), nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 33) dne 2. 5. 2019 na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ se společností [REDACTED], jejímž jménem při vzniku obchodního vztahu jednala [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 34) dne 29. 7. 2019 na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ se společností [REDACTED] jejímž jménem při vzniku obchodního vztahu jednal ve smyslu § 8 odst. 4 AML zákona na základě plné moci ze dne 27. 6. 2018 [REDACTED], nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 35) dne 19. 12. 2019 na základě ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) se společností [REDACTED] jejímž jménem při vzniku obchodního vztahu jednala [REDACTED] státní občanství [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 36) dne 5. 3. [REDACTED] O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ se společností [REDACTED] jejímž jménem při vzniku obchodního vztahu jednala [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou;
- 37) dne 2. 7. 2020 na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ se společností [REDACTED] jejímž jménem při vzniku obchodního vztahu jednal [REDACTED] nezaznamenala v souladu s § 8 odst. 3 AML zákona informaci, zda [REDACTED] není sankcionovanou osobou.

II. Společnost Y&T Luxury Property Prague Czech Republic s.r.o., IČO 290 55 113, se sídlem Maiselova 59/5, 110 00 Praha 1 – Josefov, se uznává vinnou ze spáchání

přestupku Neplnění povinností při identifikaci a kontrole klienta podle § 44 odst. 1 písm. b) AML zákona, kterého se dopustila tím, že jako osoba oprávněná ke zprostředkování obchodu s nemovitostmi, tedy povinná osoba podle § 2 odst. 1 písm. d) AML zákona, opakovaně nesplnila povinnost kontroly klienta stanovenou v § 9 AML zákona, neboť:

- a) před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah, nejpozději v době, kdy bylo zřejmé, že dosáhne hodnoty 15 000 EUR nebo vyšší dle § 9 odst. 1 písm. a) bod 1 AML zákona nepostupovala v souladu s § 9 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 9 odst. 6 písm. a) AML zákona, když:

38) dne 2. 5. 2019 při uzavírání SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodej bytu za cenu 26 000 000 Kč) se společností [REDAKCE] jejímž jménem v daném obchodu jednala [REDAKCE] nezjistila skutečného majitele klienta, nepřijala opatření ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele a ani nezaznamenala u skutečného majitele postup při jeho zjišťování;

- b) v době trvání obchodního vztahu dle § 9 odst. 1 písm. c) AML zákona, uzavřeného dne 2. 5. 2019 na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ, nepostupovala v souladu s § 9 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 9 odst. 6 písm. a) AML zákona, když:

39) dne 17. 1. 2020 u obchodu uskutečněného na základě REZERVAČNÍ SMLOUVY (prodej bytu v hodnotě 15 687 550 Kč) s prodávající společností [REDAKCE] jejímž jménem v daném obchodu jednala ve smyslu § 8 odst. 4 AML zákona na základě plné moci [REDAKCE], nezjistila skutečného majitele klienta, nepřijala opatření ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele a nezaznamenala u skutečného majitele postup při jeho zjišťování.

- III. Společnost Y&T Luxury Property Prague Czech Republic s.r.o., IČO 290 55 113, se sídlem Maiselova 59/5, 110 00 Praha 1 – Josefov, se uznává vinnou ze spáchání přestupku Nesplnění povinností k prevenci podle § 48 odst. 4 písm. a) AML zákona, kterého se dopustila tím, že jako osoba oprávněná ke zprostředkování obchodu s nemovitostmi, tedy povinná osoba podle § 2 odst. 1 písm. d) AML zákona, neuplatňovala v souladu s § 21 odst. 1 AML zákona odpovídající strategie ke zmírňování a účinnému řízení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu identifikovaných v hodnocení rizik, když:

- a) z důvodu geografického rizika nezařadila do kategorie rizikový

40) dne 2. 5. 2019 při obchodu uskutečněném na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (prodej bytu za cenu 26 000 000 Kč) klienta společnost [REDAKCE] přestože podmínka pro to byla splněna, neboť se jednalo o transakci s napojením na tzv. daňový ráj, poněvadž jediný akcionář společnosti [REDAKCE] společnost [REDAKCE] měl sídlo v [REDAKCE], kterou obviněná společnost ve svém dokumentu SYSTÉM HODNOCENÍ RIZIK, znění k 29.1.2019 (dále jen „HR 2019“), jako tzv. daňový ráj uvádí;

41) dne 14. 5. 2019 při vzniku obchodního vztahu na základě SMLOUVY O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ klienta společnost [REDAKCE], přestože podmínka pro to byla splněna, neboť se jednalo o transakci s napojením na tzv. daňový ráj, poněvadž společník společnosti [REDAKCE] se 100% obchodním podílem, společnost [REDAKCE] měl sídlo v [REDAKCE] republice, kterou obviněná společnost ve svém dokumentu HR 2019 jako tzv. daňový ráj uvádí;

- b) nezohlednila zvýšené riziko a nezařadila

42) obchod uskutečněný dne 15. 5. 2019 na základě ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za cenu 48 000 000 Kč)

s klientem [REDACTED] státní občanství [REDACTED] o kategorie rizikový, protože podmínka pro to byla splněna, neboť doba mezi nabytím vlastnického práva k dané nemovitosti a jejím prodejem nepřesáhla dobu 5 let, a tudíž nebyl dodržen časový test v souladu s § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění účinném do 31. 12. 2020 (dále jen „ZDP“);

- 43) obchod uskutečněný dne 12. 3. 2020 na základě ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SMLOUVY (INTERMEDIARY AGREEMENT) (prodej bytu za kupní cenu minimálně 4 500 000 Kč) s [REDACTED] státní občanství [REDACTED] do kategorie rizikový, protože podmínka pro to byla splněna, neboť doba mezi nabytím vlastnického práva k dané nemovitosti a jejím prodejem nepřesáhla dobu 5 let, a tudíž nebyl dodržen časový test v souladu s § 4 odst. 1 písm. b) ZDP.

IV. Za přešůpek se společnosti Y&T Luxury Property Prague Czech Republic s.r.o., IČO 290 55 113, se sídlem Maiselova 59/5, 110 00 Praha 1 – Josefův, ukládá podle § 48 odst. 8 AML zákona pokuta ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

V. Společnosti Y&T Luxury Property Prague Czech Republic s.r.o., IČO 290 55 113, se sídlem Maiselova 59/5, 110 00 Praha 1 – Josefův se v souladu s § 95 odst. 1 přestupkového zákona a § 79 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, ve znění pozdějších předpisů, ukládá povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), splatnou do 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Pokuta je splatná na účet Celního úřadu pro hlavní město Prahu, číslo 3754-67724011/0710, vedený u České národní banky, variabilní symbol 29055113, konstantní symbol při platbě složenou 1149, při bezhotovostním převodu 1148.

Náhrada nákladů řízení je splatná na účet Finančního analytického úřadu, číslo 3754-1127011/0710, vedený u České národní banky, variabilní symbol 29055113, konstantní symbol 1149 při platbě složenou, 1148 při bezhotovostním převodu.