

Preprečevanje pranja denarja v nepremičninskih poslih

Andraž Trtnik,

AT, poslovno svetovanje, član ZPN pri GZS

Pranje denarja je težava, s katero se spoprijemajo vse države, in Slovenija ni pri tem nobena izjema. Pri nas to področje ureja zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, ki ga morajo upoštevati vse družbe oz. subjekti, ki jih zakon uvršča med zavezance za njegovo izvajanje. Mednje spadajo tudi nepremičninske družbe. Ne nazadnje je poslovanje z nepremičninami področje, ki se ga lahko zlorabi za pranje denarja. Nepremičnine so lahko v tem primeru nosilec vrednosti ali celo plačilno sredstvo. Namreč, končni cilj pralcev denarja je investiranje nezakonito pridobljenih sredstev v zakonite aktivnosti, ki jim dolgoročno prinašajo materialne koristi.

Pranje denarja poteka v treh fazah. Prva je vnos nezakonito pridobljenih sredstev v bančni sistem oz. v finančni sistem države. Druga nastopi takoj, ko je prva uspešno končana, torej ko so nezakonito pridobljena sredstva že v finančnem sistemu in morajo potem nekaj časa »počivati«. Nepremičnino lahko pralci denarja kupijo za prenos sredstev v drugo obliko, ki je sicer manj likvidna, je pa varen nosilec vrednosti. Torej je lahko druga faza izvedena tudi tako, da kupimo nepremičnino. Tudi tretja faza pranja denarja nastopi, ko se nezakonito pridobljena sredstva vključi v redne gospodarske tokove, in tudi to se lahko izvede z nakupom nepremičnine. Nepremičnina, kupljena z nezakonito pridobljenimi sredstvi, se lahko potem oddaja, kar prinaša korist, to pa je, kot smo že omenili, tudi končni cilj pralcev denarja.

Omenjeni zakon nalaga nepremičninski družbi kar nekaj obveznosti, med katerimi je tudi sprejetje ustrezne politike oz. pravilnika, v katerem morajo biti predpisani vsi zakonsko zahtevani postopki za ustrezno izvajanje zakona. Zelo pomembna dejavnost je še izvajanje ukrepov, s katerimi družba dobro spozna svojo stranko. Pregled stranke tako vključuje identifikacijo in verifikacijo na podlagi veljavnega osebne dokumenta, ugotavljanje dejanskega lastnika pri stranki, ki je pravna oseba, ugotavljanje statusa politične izpostavljenosti itd. To je podlaga za uspešno izvajanje zakonskih določil, hkrati pa pri pregledu družba spozna, s kom stopa v poslovno razmerje. Na podlagi pridobljenih informacij se lažje odloči, ali bo sklenila poslovno razmerje ali ne.

Če ima nepremičninska družba štiri ali več zaposlenih, mora imenovati pooblaščenca za preprečevanje pranja denarja in njegovega namestnika. Poskrbeti mora za ustrezno izobraževanje o poznavanju predpisov in postopkov, ki jih nalaga zakon, ter vzpostaviti ustrezen sistem za varstvo in hrambo podatkov, ki jih je pridobila od stranke ali v povezavi z njo, in voditi zakonsko predpisane evidence.

Za uspešno preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma je zelo pomembno, da dobro poznamo svojo stranko in svojo dejavnost ter da smo sposobni zaznati odstopanja od običajnega načina poslovanja. Temeljno vodilo za ugotavljanje, ali stranka posluje običajno ali ne, so nelogična ravnanja, ki so lahko kazalnik, da nekaj ni v redu. Kadar družba zazna sumljivo poslovanje, je čas, da pridobi dodana pojasnila. Če so ta nejasna ali nelogična, lahko govorimo

o sumljivem poslovanju. Takšne stranke praviloma prijavimo na Urad RS za preprečevanje pranja denarja.

Družba mora od stranke pridobiti vse zakonsko zahtevane podatke, opraviti identifikacijo osebe v njeni osebni navzočnosti (praviloma) in pridobiti podatke o njeni politični izpostavljenosti. To ne pomeni, da vas bodo kot stranko vprašali, kateri politični stranki pripadate, družba bo samo pridobila podatek, ali ste politično izpostavljena oseba ali ne. Lahko se zgodi, da stranko pozovejo tudi k pojasnilu, od kod izvira premoženje, ki je predmet poslovnega razmerja z družbo. Vsa ta vprašanja so popolnoma upravičena in nujna.

Če opazite, da družba ni opravila osebne identifikacije z vami kot stranko in da vas niso vprašali o vaši politični izpostavljenosti (lahko tudi z vprašalnikom), to po vsej verjetnosti pomeni, da zakona ne izvaja, kar pa je lahko tudi za vas tvegano. Sankcije, ki lahko doletijo družbo zaradi neustreznega izvajanja zakona, so lahko zelo hude, tudi prenehanje poslovanja. To je vsekakor tveganje za stranko, saj posel ne bo izpeljan ali pa bo izpeljan neustrezno. Tako je lahko na koncu oškodovana tudi osebno, materialno ali kako drugače. Pozornost vsekakor ni odveč.

Prepričanje, da zakon tako ali tako izvajajo v bančnem sektorju in da ga zato družbi ni treba, je zelo napačno in daleč od resnice. Vsak zavezanec mora izvajati zakon, in sicer v smiselnem in logičnem obsegu.

Zelo pomembno je, da vsi zavezanci za izvajanje zakona to počnejo ustrezno, kajti le tako lahko celovito in na ravni države uspešno zmanjšujemo možnost za pranje denarja in financiranje terorizma. Vsak državljan lahko pripomore k večji preglednosti poslovanja. To prinaša večjo varnost za vse nas, kar pa je tudi končni cilj zakona. Zatorej, ne bodite jezni oz. nejevoljni, ko vstopate v poslovna razmerja z zavezanci in od vas zahtevajo zajeten nabor podatkov. Vse to počnejo, ker morajo, in ne zato, ker želijo.