

---

СМЕРНИЦЕ ЗА ПРОЦЕНУ РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА  
ТЕРОРИЗМА КОД ОБВЕЗНИКА КОЈИ ВРШЕ ДЕЛАТНОСТ ПОСРЕДОВАЊА  
У ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

---

БЕОГРАД, МАРТ 2010. ГОДИНА

На основу члана 87. а у вези са чланом 7. тачка 1. Закона о спречавању прања новца и финансирању тероризма („Службени гласник РС“, бр. 20/09 и 72/09),

Министар трговине и услуга доноси

**СМЕРНИЦЕ  
ЗА ПРОЦЕНУ РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА  
ТЕРОРИЗМА ЗА ОБВЕЗНИКЕ КОЈИ ВРШЕ ДЕЛАТНОСТ ПОСРЕДОВАЊА У  
ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

1. Ове смернице се доносе ради утврђивања минималног стандарда поступања обвезника који врше делатност посредовања у промету непокретности, при изради и примени процедура које се заснивају на анализи и процени ризика, а у циљу успостављања ефикасног система за спречавање прања новца и финансирања тероризма.

Ризик од прања новца или финансирања тероризма је ризик да ће странка злоупотребити пословни однос или трансакцију за прање новца или финансирање тероризма.

Усвајање приступа базираног на ризику за сузбијање прања новца и финансирања тероризма, доноси корист за све стране, укључујући и општу корист.

Потенцијалне користи су: боље управљање ризику, фокусирање на стварне и идентификоване опасности, ефикасно коришћење и премештање ресурса и флексибилност да се прилагоди ризицима, који се временом мењају.

Обвезници који врше посредовање у промету некретнина ће коришћењем свог расуђивања, знања и стручности, а у складу са законом, развити одговарајући приступ базиран на ризику за своје пословне активности.

2. Ризици прања новца и финансирања тероризма мере се употребом различитих категорија. Примена категорије ризика, обезбеђује стратегију за управљање потенцијалним ризицима, омогућујући да посредници у промету некретнина излажу своје странке пропорционалним контролама и надзору.

3. Процена ризика, у смислу ових смерница, обухвата **три основне врсте ризика**: географски ризик или ризик државе, ризик странке и ризик трансакције. Тежина дата свакој категорији ризика (појединачно или у комбинацији), у процени целокупног ризика потенцијалног прања новца и финансирања

тероризма, може да варира од једног обвезника до другог, у зависности од њихових одговарајућих околности

4. Под **географским ризиком или ризиком државе** подразумева се процена изложености ризику од прања новца и финансирања тероризма који зависи од подручја на коме се налази територија државе порекла странке или лица, које на други начин врши контролни утицај над управљањем пословима странке и над вођењем тих послова, као и државе порекла лица које са странком обавља трансакције.

Различите државе представљају различите нивое и типове ризика у односу на: међугранични промет, да ли се трансакције обављају лично или посредством интернета и слично.

Фактори на основу којих се одређује, да ли географска локација или поједина земља носи виши ризик од прања новца и финансирања тероризма, укључују:

1) државе према којима су Уједињене нације, Савет Европе или друге међународне организације примениле санкције, ембарго или сличне мере;

2) државе које су кредибилне институције (FATF, Савет Европе и др.) означиле као оне које не примењују адекватне мере за спречавање прања новца и финансирања тероризма;

3) државе које су кредибилне институције означиле као државе с високим степеном корупције и криминала;

4) државе које су кредибилне институције означиле као оне које подржавају или финансирају терористичке активности или организације.

Министар финансија, на основу овлашћења из Закона утврђује листу држава које примењују међународне стандарде у области спречавања прања новца и финансирања тероризма који су на нивоу стандарда Европске уније или виши (тзв. бела листа) и листу држава које не примењују стандарде у области спречавања прања новца и финансирања тероризма (тзв. црна листа).

Наведене листе утврђене су Правилником о методологији за извршавање послова у складу са Законом о спречавању прања новца и финансирању тероризма („Службени гласник РС”, бр. 7/2010) и обвезници их могу користити ради процене ризика који представља странка која је регистрована, или долази из државе са црне листе, или из државе која није на белој листи.

Процена и оцена ризика зависи и од локације обвезника, односно његових организационих јединица. На пример, код обвезника лоцираних у области које посећује много туриста, процена и оцена ризика биће различита у односу на обвезнике који су лоцирани у руралном подручју где се све странке познају. Повећани ризици могући су на граничним прелазима и аеродромима, на местима где је велика концентрација странаца или се врше бројне трансакције са

странцима (пример сајмова), у градовима где се налазе амбасаде или конзулати и друго. Странке из региона су мање ризичне од странака са којима немамо никакве пословне односе и које нису из региона.

5. Обвезник самостално утврђује **приступ ризику странке**, на основу општеприхваћених принципа и сопствених искустава. Понашање и мотивација странке може да буде извор ризика прања новца или финансирања тероризма. Ублажавање ризика странке примарно се центрира на дужну пажњу према странкама, укључујући идентификацију странке.

Категорије странака чије активности могу указати на виши ризик могу бити:

1) Странке које обављају пословну активност или трансакције под неуобичајеним околностима као што су:

-значајна и неочекивана географска удаљеност између локације странке и седишта обвезника, која нема економску оправданост,

-чести и неочекивани преноси средстава исте странке између обвезника који се налазе на различитим географским локацијама, и то без економског јасног разлога. Наведено се не односи на мултинационалне компаније које послују преко више рачуна (кеш менаџмент, односно нетинг).

2) Странке код којих је због структуре или правне форме или сложених и нејансних односа тешко утврди идентитет стварних власника или лица која управљају странком. Наведено се посебно односи на:

-Добротворне и непрофитне невладине организације,

-Оф-шор правна лица са нејасном власничком структуром која нису основана од стране компаније из земље која примењује стандарде у области спречавања прања новца и финансирања тероризма и стандарде прописане законом;

3) Странке које обављају делатности за које је карактеристичан велики обрт и уплате готовине, као што су.

-Ресторани, пумпе, мењачи, продавнице, праонице аутомобила, цвећари, казина, итд.;

4) Трговци добрима велике вредности (племенити метали, драго камење, аутомобили, уметнине, итд),

5) Шпедитери,

6) страни функционер, у складу са Законом,

7) Кладионице,

8) Спортска друштва,

9) Грађевинске фирме – као посебно ризичне могу се посматрати фирме са несразмерно малим бројем запослених у односу на обим послова које врше, немају своју инфраструктуру, пословне просторије, власничка структура није јасна итд.,

10) Лица чија је понуда за успостављање пословног односа одбијена од стране другог обвезника, ако се на било који начин сазна за ту чињеницу, односно лица позната по лошој репутацији.

**6. Ризик трансакције** је повезан са факторима који су везани за некретнину, финансирање трансакције и странака у трансакцији.

Под ризиком трансакције подразумева се следеће:

- 1) брзина трансакције – трансакције које су неоправдано убрзане без разумног објашњења,
- 2) тип некретнине – за становање или комерцијална, неизграђено земљиште, инвестиција, некретнина која се више пута препродаје,
- 3) сукцесивна трансакција – нарочито исте некретнине у кратком временском периоду са необјашњивом променом цене,
- 4) претварање некретнине у мање јединице,
- 5) увођење непознатих странака у каснијем току трансакције – аранжмани направљени између купаца,
- 6) средства треће стране – користе се за прикривање правога власништва купца,
- 7) трансакције које су прецењене или подцењене,
- 8) продаја некретнине непосредно пре стечаја и несолвентности,
- 9) вредност некретнине није у профилу странке.

Потенцијални елементи који доприносе финансијском ризику су:

- 1) локација клијентовог извора финансирања,
- 2) необични извори - средства која се добијају од непознатих појединаца или необичних организација,
- 3) плаћање великом количином готовог новца,
- 4) коришћење комплексних зајмова, насупрот подизању зајмова из званичних финансијских институција,
- 5) депоновање новца или налога за плаћање из необичних извора или земаља које су идентификоване географским ризиком државе,
- 6) необјашњиве промене у финансијским аранжманима.

Финансијска пракса варира између држава и морају да се узму у обзир и културне разлике. Док се на неким тржиштима велике или све у готовом новцу трансакције, могу сматрати вишим ризиком, на другим тржиштима ово би могло бити уобичајено, нарочито где постоји варирање курса валуте, или где не постоји добро уређено тржиште хипотека.

Обвезник процењује ризик сваке странке на основу категорије ризика. У случају идентификовања других врста ризика, обвезник проценом треба да обухвати и те врсте ризика.

7. Закон омогућава обвезнику да, зависно од степена ризика од прања новца и финансирања тероризма, спроводи три врсте радњи и мера познавања и праћења странке - опште, поједностављене и појачане.

1) Опште радње и мере познавања и праћења странке примењују се на све странке. Оне обухватају утврђивање и потврђивање идентитета странке, прибављање информација о сврси и намени пословног односа или трансакције.

2) Поједностављене радње и мере познавања и праћења странке представљају за обвезника право а не обавезу.

У случајевима и на начин прописан Законом, када се појави сумња да је реч о прању новца или финансирању тероризма у вези са странком или трансакцијом на коју су примењене ове радње и мере, обвезник је дужан да изврши додатну процену и евентуално примени појачане радње и мере.

3) Појачане радње и мере, поред општих обухватају и додатне радње и мере које обвезник предузима у случајевима прописаним Законом и у другим случајевима, кад процени да због природе пословног односа, врсте трансакције, начина вршења трансакције, власничке структуре странке, односно других околности повезаних са странком или трансакцијом- постоји или би могао да постоји висок степен ризика од прања новца или финансирања тероризма.

Обвезници би требало да имплементирају одговарајуће мере и контроле да ублаже потенцијалне ризике од прања новца код одређених странака који су одређени да буду високо ризични, путем приступа на бази ризика.

Ове методе контроле могу да укључе: повећану свест обвезника да постоје странке и трансакције високог ризика унутар деловања ове привредне гране, појачано праћење трансакција, повећани нивои контрола и учесталост прегледа односа.

Које ће додатне мере обвезник предузети, кад неку странку сврста у високоризичну категорију на основу сопствене процене ризика, зависи од конкретне ситуације. На пример, ако је странка тако процењена због своје власничке структуре, обвезник може својим процедурама предвидети обавезу прибављања додатних података и обавезу додатне провере поднете документације.

Процена ризика врши се не само при успостављању сарадње са странком, него и током те сарадње (праћење пословања странке), што значи да једна странка може на почетку бити сврстана у високоризичне, а касније, током пословног односа, обвезник може одлучити да примени опште и поједностављене радње и мере и обрнуто.

Ово се не односи на случајеве који су на основу Закона сврстани у високоризичне и на које се на основу Закона морају примењивати појачане радње и мере.

8. Обвезник је дужан да обезбеди редовно стручно образовање, оспособљавање и усавршавање запослених, како би они били у могућности да благовремено препознају ризик од прања новца и финансирања тероризма.

Стручно образовање, оспособљавање и усавршавање односи се на упознавање са одредбама Закона и прописа донетих на основу њега и интерних аката, са стручном литературом о спречавању прања новца и финансирању тероризма.

Обвезник у примени смерница посебну пажњу треба да обрати:

- 1) на ниво обуке запослених, како би они могли благовремено препознати ризик од прања новца и финансирања тероризма,
- 2) на њихов ниво свести о ризицима, којима обвезник може бити изложен у случају њиховог пропуста,
- 3) на утврђивање нивоа одговорности у примени интерних аката, којима се уређује спречавање прања новца и финансирање тероризма.

Да би посредници у промету некретнина имали ефикасан приступ на бази ризика, процес на бази ризика мора да буде уграђен у системе интерне контроле посредника.

У погледу величине посредника, оквир интерних контрола треба:

-да обезбеђује редовни преглед процеса управљања ризиком и процене ризика, узимајући у обзир средину у којој посредници у промету некретнина послују и активност на тржишту;

-да обезбеди појачани фокус на поступање посредника за промет некретнина, које је подложније злоупотреби људи који перу новац и другим криминалцима;

-да обезбеди усаглашеност са мерама за сузбијање прања новца и финансирања тероризма и да оцењује програм;

-да информисе управљачки кадар са иницијативама о усаглашености, о идентификованим недостацима у усаглашености, предузетим корективним акцијама и поднетим извештајима о сумњивим трансакцијама;

-да обезбеди континуитет програма упркос промена у управљачком кадру или структури запослених;

-да се фокусира на вођење прописане евиденције и на подношење захтеваних пријава, да препоручује усаглашеност са мерама за сузбијање прања новца и финансирања тероризма и да обезбеђује ажурирање у складу са прописима;

-да имплементира политику, процедуре и процесе Дужне пажње према странкама;

-да омогући благовремену идентификацију трансакција за пријављивање и да обезбеди тачно сачињавање и подношење извештаја;

-да обезбеди адекватно надзирање запослених који руководе трансакцијама са готовим новцем, да сачињавају извештаје, да прати сумњиву активност, или да се укључи у било коју активност која је усмерена ка радњама за сузбијање прања новца и финансирања тероризма;

-да обезбеди да се евентуални тренинг омогући свим релевантним запосленима.

9. Смернице су обавезујуће за све обвезнике који врше делатност посредовања у промету непокретности.

Ове смернице ступају на снагу даном потписивања.

Број:  
У Београду,  
23.април 2010. године

МИНИСТАР

др Слободан Милосављевић