

AGENTI ZA NEKRETNINE

Ovaj informativni dokument sadrži pregled obaveza u vezi sa sprečavanjem pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti (SPN/FTA) za agente za nekretnine. Navedene obaveze su predviđene zakonodavnim okvirom vaše zemlje čiji je cilj suzbijanje pranja novca i sa tim povezanih krivičnih djela te finansiranja terorističkih aktivnosti.

Sljedeći pregled zahtjeva predviđenih u ZSPN/FTA odnosi se na vas ako učestvujete u transakcijama za klijenta u vezi sa kupovinom i prodajom nekretnina.

INTERNE KONTROLE

Dužni ste da uspostavite i primjenjujete politike, kontrole i procedure koje će vam omogućiti efikasno upravljanje utvrđenim rizicima i njihovo ublažavanje, a na osnovu rezultata procjene rizika od pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti.

Vaše interne kontrole moraju sadržavati sljedeće elemente:

- Imenovanje službenika za usklađenost na odgovarajućem nivou;
- Programe za procjenu rizika povezanih s pranjem novca (vidi odjeljak ispod);
- Izradu i primjenu pisanih politika usklađenosti, kontrola i procedura za upravljanje utvrđenim rizicima i njihovo ublažavanje;
- Realizaciju kontinuiranog programa edukacije o usklađenosti i vođenje evidencije o toj edukaciji;
- Aktivnosti kojima se osigurava da vaše strane filijale i podružnice primjenjuju mjere u skladu sa ZSPN/FTA.

PROCJENA RIZIKA

Dužni ste provesti i evidentirati procjenu rizika od pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti, u skladu s prirodom i veličinom vaše institucije, kako biste mogli utvrditi, procijeniti i pratiti rizike povezane s pranjem novca i finansiranjem terorističkih aktivnosti te upravljati tim rizicima i ublažiti ih. Procjenu rizika treba provoditi najmanje svake dvije godine.

PRIJAVLJIVANJE

Sumnjive transakcije

Dužni ste prijaviti Finansijsko-obavještajnom odjelu sve slučajeve u kojima imate osnovanu sumnju da je transakcija povezana s pranjem novca, krivičnim djelom ili finansiranjem terorizma. Prijavu morate dostaviti na propisanom obrascu odmah, a najkasnije u roku od 24 sata od momenta kada ste saznali za transakciju.

Prijavljivanje velikih gotovinskih transakcija

Dužni ste prijaviti FOO-u sve gotovinske transakcije koje uključuju iznose od 10.000 EUR ili više, odnosno ekvivalentan iznos u drugoj valuti, na mjesečnom nivou.

Prijavljivanje ciljanih finansijskih sankcija

Dužni ste FOO-u dostaviti sve informacije koje se odnose na označene subjekte, odnosno subjekte koji su navedeni na listi sankcija Ujedinjenih nacija ili domaćih sankcija u vezi s terorizmom, finansiranjem terorizma i širenja oružja za masovno uništenje. Također, ne smijete poslovati sa označenim subjektom, odnosno subjektom na listi sankcija niti im staviti na raspolaganje novčana sredstva i drugu imovinu.

Registracija kod finansijsko-obavještajnog odjela (FOO)

Obavezni ste izvršiti registraciju kod FOO-a u rokovima koje odredi FOO. Informacije o postupku registracije dostupne su na zvaničnoj web stranici FOO-a. <https://fiu.rks-gov.net/>.

KONTINUIRANO PRAĆENJE

Dužni ste uspostaviti programe praćenja u vezi sa složenim, neuobičajenim, velikim ili sumnjivim transakcijama. Rezultati praćenja moraju biti dokumentovani.

UTVRĐIVANJE IDENTITETA I MJERE DUBINSKE ANALIZE KLIJENTA

Dužni ste poduzeti razumne mjere kako biste se uvjerali u istinit identitet svakog podnosioca zahtjeva u sljedećim situacijama:

- a) Prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa sa klijentom;
- b) Prilikom provođenja transakcije u iznosu od 10.000 EUR ili više, bilo da se radi o jednoj transakciji ili o više međusobno povezanih transakcija;

- c) Kada postoje sumnje u tačnost ili potpunost prethodno pribavljenih podataka o identitetu klijenta;
- d) Kada postoji sumnja na pranje novca ili finansiranje terorizma u vezi s klijentom ili njegovim računom.

Mjere dubinske analize klijenta uključuju sljedeće:

- a) Identifikaciju klijenta i provjeru njegovog identiteta korištenjem pouzdanih, nezavisnih izvornih dokumenata, podataka ili informacija.
- b) Identifikaciju stvarnog vlasnika, tj. fizičkog lica koje posjeduje ili kontroliše pravna lica (npr. kompanije) ili pravne aranžmane (npr. trustove);
- c) Poblize upoznavanje sa informacijama o svrsi i prirodi poslovnog odnosa te, prema potrebi, pribavljanje tih informacija;
- d) Provođenje kontinuirane dubinske analize poslovnog odnosa i detaljne provjere transakcija obavljenih tokom tog odnosa kako bi se osiguralo da su transakcije u skladu s vašim saznanjima o klijentu, njegovom poslovanju i profilu rizika, uključujući, gdje je potrebno, izvor sredstava.

UTVRĐIVANJE TREĆE STRANE

Dužni ste poduzeti razumne mjere kako biste utvrdili da li neko lice postupa u ime drugog lica.

U slučajevima kada je uključena treća strana, trebate poduzeti razumne mjere kako biste utvrdili stvarni identitet treće strane i njen odnos s licem ili pravnim subjektom u čije ime se transakcija obavlja.

POJAČANA DUBINSKA ANALIZA

Dužni ste primijeniti mjere pojačane dubinske analize na lica i subjekte koji predstavljaju veći rizik (na osnovu vaše procjene rizika). Mjere pojačane dubinske analize mogu uključivati, ali nisu ograničene na:

- a) Pribavljanje dodatnih informacija koje mogu pomoći u utvrđivanju identiteta klijenta;
- b) Primjenu dodatnih mjera za provjeru dostavljenih dokumenata;
- c) Pribavljanje odobrenja višeg rukovodstva za uspostavljanje novog poslovnog odnosa ili obavljanje transakcije;
- d) Utvrđivanje izvora sredstava lica ili subjekta;
- e) Provođenje pojačanog kontinuiranog nadzora nad poslovnim odnosom.

POLITIČKI EKSPONIRANO LICE

Dužni ste uspostaviti odgovarajuće sisteme upravljanja rizikom kako biste utvrdili da li je vaš klijent ili stvarni vlasnik politički eksponirano lice. Ako je klijent ili stvarni vlasnik politički eksponirano lice, član porodice ili blizak saradnik politički eksponiranog lica, dužni ste poduzeti sljedeće mjere:

Za strana politički eksponirana lica i poslovne odnose visokog rizika s domaćom ili međunarodnom organizacijom povezanim s politički eksponiranim licem:

- a) Pribavljanje odobrenja višeg rukovodstva za obavljanje transakcije, odnosno uspostavljanje poslovnog odnosa;
- b) Poduzimanje odgovarajućih mjera za utvrđivanje izvora imovine i sredstava koji su uključeni u predloženi poslovni odnos ili transakcije;
- c) Vršenje kontinuiranog nadzora nad poslovnim odnosom.

VOĐENJE EVIDENCIJE

Dužni ste osigurati čuvanje i vođenje evidencije o svim transakcijama i mjerama dubinske analize najmanje 5 godina od datuma obavljanja relevantne poslovne transakcije ili nakon zatvaranja računa odnosno prekida poslovnog odnosa.

NOVE TEHNOLOGIJE

Dužni ste poduzeti razumne mjere kako biste spriječili upotrebu novih tehnologija za potrebe pranja novca i finansiranja terorizma provođenjem i dokumentovanjem procjene rizika od pranja novca i finansiranja terorizma prije uvođenja novog proizvoda, poslovne prakse ili metode pružanja usluga. Procjena rizika također se treba provesti prilikom razmatranja upotrebe novih ili razvijajućih tehnologija, kako za nove, tako i za postojeće proizvode.

DODATNE INFORMACIJE O USKLADENOSTI

Dodatne informacije o tome kako ispuniti ove obaveze možete pronaći na web stranici Finansijsko-obavještajne jedinice Kosova: <https://fiu.rks-gov.net/>. Na stranici su dostupne Smjernice o mjerama za sprečavanje pranja novca i suzbijanje finansiranja terorizma. Finansijsko-obavještajna jedinica također je izradila Vodič za prijavljivanje sumnjivih transakcija u kontekstu sprečavanja pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti. : <https://fiu.rks-gov.net/>.

INDIKATORI PRANJA NOVCA/FINANSIRANJA TERORISTIČKIH AKTIVNOSTI

Indikatori specifični za sektor nekretnina

Fizička lica

- Transakcije koje uključuju lica sa prebivalištem u poreskim utočištima ili rizičnim teritorijama, kada karakteristike transakcija odgovaraju bilo kojem od indikatora sa liste.
- Transakcije u ime maloljetnih lica, poslovno nesposobnih lica ili drugih lica za koja se čini da iako ne pripadaju tim kategorijama nemaju ekonomsku sposobnost za takve kupovine.
- Transakcije koje uključuju lica koja su optužena ili osuđena za krivična djela ili su javno poznata kao povezana sa kriminalnim aktivnostima koje uključuju nezakonito bogaćenje, ili postoji sumnja na njihovu povezanost sa takvim aktivnostima koje se mogu smatrati osnovom za pranje novca.
- Transakcije koje uključuju lica povezana sa gore navedenim licima na neki način (na primjer, porodične ili poslovne veze, zajedničko porijeklo, zajednička adresa, isti zastupnici ili punomoćnici itd.).
- Transakcije koje uključuju fizičko lice čija adresa nije poznata ili je to samo adresa za korespondenciju (na primjer, poštanski fah, zajednička kancelarija ili poslovna adresa itd.), ili gdje se vjeruje da su podaci lažni ili je vjerovatno da su lažni.
- Više transakcija koje uključuju istu stranku ili koje obavljaju grupe lica koje mogu biti povezane (na primjer, porodične veze, poslovne veze, ista nacionalnost, zajednička adresa ili isti zastupnici ili punomoćnici itd.).
- Lica koja neočekivano otplaćuju problematične kredite ili hipoteke ili koja više puta prijevremeno otplaćuju velike kredite ili hipoteke, posebno ako to čine u gotovini.

Pravna lica

- Transakcije koje uključuju pravna lica ili pravne aranžmane sa sjedištem u poreskim utočištima ili teritorijama visokog rizika, kada obilježja transakcije odgovaraju nekom od indikatora sa liste.
- Transakcije koje uključuju nedavno osnovana pravna lica, kada iznos transakcije značajno nadmašuje njihovu imovinu.
- Transakcije koje uključuju fondacije, kulturna ili rekreativna udruženja ili druge neprofitne organizacije, kada obilježja transakcije ne odgovaraju ciljevima tih organizacija.
- Transakcije koje uključuju pravna lica koja su, iako registrovana u državi, pretežno u vlasništvu stranih državljana, bez obzira na to da li su rezidenti u poreskom smislu ili ne.
- Transakcije koje uključuju pravna lica čija adresa nije poznata ili je to samo adresa za korespondenciju (na primjer, poštanski fah, zajednička kancelarija ili poslovna adresa itd.), ili gdje se vjeruje da su podaci lažni ili je vjerovatno da su lažni.
- Višestruke transakcije koje uključuju istu stranu. Transakcije koje obavljaju grupe pravnih lica koja mogu biti međusobno povezana (npr. kroz porodične veze vlasnika ili zastupnika, poslovne veze, isto državljanstvo kao pravno lice, njegovi vlasnici ili zastupnici, zajedničku adresu, zajedničkog vlasnika, zastupnika ili punomoćnika, kao i pravna lica sa sličnim nazivima itd.).
- Osnivanje pravnog lica ili povećanje njegovog kapitala kroz nenovčane uloge u vidu nekretnina, čija vrijednost ne odražava stvarni rast tržišne vrijednosti unesenih nekretnina.
- Osnivanje pravnih lica radi držanja nekretnina isključivo sa ciljem postavljanja fiktivnog ili podmetnutog vlasnika između imovine i stvarnog vlasnika.
- Unos nekretnina u osnovni kapital privrednog društva koje nema registrovanu adresu ili stalno poslovno sjedište otvoreno za javnost u zemlji.
- Transakcije kod kojih se koriste neuobičajene ili nepotrebno složene pravne strukture bez ikakve ekonomske logike.

Fizička i pravna lica

- Transakcije kod kojih postoje naznake ili je izvjesno da stranke ne postupaju u svoje ime, već pokušavaju prikriti identitet stvarnog klijenta.
- Transakcije koje se započinju na ime jednog lica, a završavaju na ime drugog lica, bez logičnog objašnjenja za promjenu imena. (Na primjer, prodaja ili promjena vlasništva nad kupovinom ili pravom na kupovinu nekretnine koja još nije predata u posjed vlasniku, ili rezervacija nekretnina u izgradnji, uz naknadni prijenos prava na treće lice itd.)
- Transakcije u kojima stranke:
 - Ne pokazuju poseban interes za karakteristike nekretnine (npr. kvalitet gradnje, lokaciju, datum predaje u posjed itd.), koja je predmet transakcije.
 - Ne iskazuju naročitu zainteresovanost za postizanje povoljnije cijene ili poboljšanje uslova plaćanja.
 - Izraženo su zainteresovani da se transakcija brzo zaključi, bez očiglednog razloga.
 - Pokazuju izuzetno interesovanje za transakcije koje se odnose na objekte u određenim područjima, bez obzira na cijenu koju moraju platiti.
- Klijent prodaje nekretninu ispod tržišne vrijednosti uz dodatnu isplatu „na ruke“.
- Klijent kupuje nekretninu koju nije pogledao.
- Klijent je poznat po tome da je za radove na renoviranju ili adaptaciji nekretnine, za koju su osigurane usluge upravljanja nekretninom, plaćao znatne iznose u gotovini.
- Klijent ponovo kupuje nekretninu koju je nedavno prodao.
- Česte promjene vlasništva nad istom nekretninom, naročito između osoba u srodstvu ili bliskih osoba.
- Ako se nekretnina preproda ubrzo nakon kupovine, po značajno drugačijoj cijeni, bez odgovarajućih promjena tržišnih vrijednosti u tom području.
- Klijent dolazi na zaključenje kupoprodaje nekretnine sa značajnim iznosom gotovine.
- Klijent kupuje nekretninu na ime druge osobe, poput saradnika ili rođaka (osim bračnog druga).
- Klijent ne želi da se njegovo ime navede ni u jednom dokumentu koji bi ga povezao s nekretninom ili koristi različita imena u ponudi za kupovinu, ugovoru o kupoprodaji i priznatici o uplati depozita.
- Klijent neuvjerljivo objašnjava zamjenu imena kupca neposredno pred zaključenje transakcije.

- Klijent pregovara o kupoprodaji po tržišnoj vrijednosti ili iznad tražene cijene, ali traži da se u dokumentima prikaže niža vrijednost, pri čemu razliku plaća „na ruke“.
- Klijent uplaćuje početni depozit čekom trećeg lica, osim bračnog druga ili roditelja.
- Klijent plaća značajan iznos avansa u gotovini, a ostatak kupoprodajne cijene finansira iz neuobičajenog izvora (npr. treće lice, privatni majmodavac ili banka sa sjedištem u offshore zoni).
- Klijent kupuje nekretninu za ličnu upotrebu preko svog privrednog društva, iako takva transakcija nije u skladu s uobičajenom poslovnom praksom klijenta.
- Klijent kupuje više nekretnina u kratkom vremenskom periodu, pri čemu ne pokazuje poseban interes za lokaciju, stanje ili troškove renoviranja svake pojedinačne nekretnine.
- Klijent insistira da potpis na dokumentima dostavi isključivo putem faksa.
- Klijent pretjerano obrazlaže ili previše objašnjava razloge kupovine.
- Kućni ili uredski telefonski broj klijenta je isključen ili ne postoji.
- Klijent koristi poštanski fah ili adresu za dostavu, iako ima mogućnost korištenja uobičajene adrese.
- Klijent želi graditi luksuznu kuću na neatraktivnoj lokaciji.
- Klijent pokazuje neuobičajenu zabrinutost u vezi sa usklađenošću firme s obavezama izvještavanja prema nadležnim organima ili sa politikama firme u vezi sa sprečavanjem pranja novca.
- Klijent pokazuje nezainteresovanost za rizike, provizije ili druge troškove transakcije.
- Klijent uporno prikazuje svoje finansijsko stanje na način koji nije realan ili se ne može potkrijepiti odgovarajućom dokumentacijom.

Posrednici

- Transakcije koje se obavljaju putem posrednika, kada oni djeluju u ime grupa potencijalno povezanih fizičkih lica (na primjer, kroz porodične ili poslovne veze, zajedničko državljanstvo, istu adresu stanovanja i slično).
- Transakcije koje se obavljaju putem posrednika koji djeluju u ime grupa potencijalno povezanih pravnih lica (na primjer, kroz porodične veze između vlasnika ili zastupnika, poslovne veze, zajedničko državljanstvo pravnog lica ili njegovih vlasnika ili zastupnika, korištenje iste adrese od strane pravnih lica ili njihovih vlasnika ili zastupnika, postojanje zajedničkog vlasnika, zastupnika ili punomoćnika, ili u slučajevima kada pravna lica imaju slične nazive itd.).
- Transakcije koje se realizuju putem posrednika koji su strani državljani ili poreski nerezidenti.

Sredstva plaćanja

- Transakcije koje uključuju plaćanja u gotovini ili prenosive instrumente koje ne otkrivaju stvarnog nalagodavca (na primjer, bankovne mjenice), pri čemu se zbirni iznos smatra značajnim u odnosu na ukupan iznos transakcije.
- Transakcije u kojima stranka traži da se plaćanje podijeli na manje dijelove, u kratkim vremenskim razmacima.
- Transakcije kod kojih postoje sumnje u valjanost dokumenata priloženih uz zahtjeve za kredit.
- Transakcije u kojima je odobren kredit ili je pokušano dobijanje kredita uz gotovinski kolateral ili kada je taj kolateral deponovan u inostranstvu.
- Transakcije u kojima se plaćanje vrši u gotovini, novčanicama, čekovima na donositelja ili drugim anonimnim instrumentima, ili kada se plaćanje vrši indosiranjem čeka trećeg lica.
- Transakcije koje uključuju sredstva iz država koje se prema zakonodavstvu o sprečavanju pranja novca smatraju poreskim rajem ili rizičnom teritorijom, bez obzira na to da li je klijent rezident te države ili teritorije ili ne.
- Transakcije u kojima kupac preuzima dug koji se smatra značajnim u odnosu na vrijednost nekretnine.

Priroda transakcije

- Transakcije koje se obavljaju u obliku privatnog ugovora, pri čemu ne postoji namjera da se ugovor ovjeri kod notara ili, iako je takva namjera iskazana, ovjera na kraju ne bude provedena.
- Transakcije koje nisu realizovane, uz očigledno zanemarivanje ugovorne klauzule kojom se kupac kažnjava gubitkom kapare ako do zaključenja prodaje ne dođe.
- Transakcije koje se odnose na istu nekretninu ili prava, koje se odvijaju u brzom slijedu (na primjer, kupovina i odmah nakon toga prodaja nekretnine) i koje uključuju značajno povećanje ili smanjenje cijene u odnosu na kupoprodajnu cijenu.
- Transakcije koje se zaključuju po vrijednosti znatno drugačijoj (znatno višoj ili nižoj) od stvarne vrijednosti nekretnine ili koje znatno odstupaju od tržišnih vrijednosti.
- Transakcije koje se odnose na izgradnju nekretnina u urbanoj zoni visokog rizika, prema procjeni kompanije (na primjer, zbog visokog procenta stanovnika stranog porijekla, zbog usvajanja novog urbanističkog plana, ili zbog velikog broja objekata u izgradnji u odnosu na broj stanovnika itd.).
- Upis prodaje građevinske parcele, nakon čega uslijedi upis izjave o potpuno završenom novom objektu na toj lokaciji u kraćem vremenskom periodu od minimalnog potrebnog za završetak izgradnje, uzimajući u obzir karakteristike objekta.
- Upis izjave o završenom novom objektu od strane pravnog lica nerezidenta koje nema stalno sjedište, pri čemu je naznačeno da su građevinski radovi izvršeni o vlastitom trošku, bez angažovanja podizvođača ili nabavke građevinskog materijala.
- Transakcije koje se odnose na izgradnju nekretnina u urbanoj zoni visokog rizika na osnovu drugih varijabli koje utvrdi subjekt (na primjer, zbog visokog procenta stanovnika stranog porijekla, usvajanja novog urbanističkog plana ili velikog broja objekata u izgradnji u odnosu na broj stanovnika itd.).
- Transakcije u ime maloljetnih lica, poslovno nesposobnih lica ili drugih lica za koja se čini da iako ne pripadaju tim kategorijama nemaju ekonomsku sposobnost za takve kupovine.

- Transakcija koja uključuje pravna lica, kada ne postoji očigledna povezanost između transakcije i djelatnosti kojom se bavi kupac, ili kada to pravno lice nema poslovnu aktivnost.
- Transakcije u kojima strane pokazuju izraženu zainteresovanost za što brže zaključenje transakcije, bez postojanja opravdanog razloga za žurbu.
- Transakcije u kojima su strane strana lica ili nerezidenti u poreznom smislu, a jedini cilj im je kapitalna investicija (odnosno, ne pokazuju nikakav interes za stanovanje u nekretnini koju kupuju).
- Transakcije koje uključuju plaćanja u gotovini ili prenosive instrumente koje ne otkrivaju stvarnog nalogodavca (na primjer, bankovne mjenice), pri čemu se zbirni iznos smatra značajnim u odnosu na ukupan iznos transakcije.
- Transakcije u kojima stranka traži da se plaćanje podijeli na manje dijelove, u kratkim vremenskim razmacima.
- Transakcije u kojima se plaćanje vrši u gotovini, novčanicama, čekovima na donositelja ili drugim anonimnim instrumentima.
- Transakcije koje nisu realizovane, uz očigledno zanemarivanje ugovorne klauzule kojom se kupac kažnjava gubitkom kapare ako do zaključenja prodaje ne dođe.
- Upis prodaje građevinske parcele, nakon čega uslijedi upis izjave o potpuno završenom novom objektu na toj lokaciji u kraćem vremenskom periodu od minimalnog potrebnog za završetak izgradnje, uzimajući u obzir karakteristike objekta.
- Transakcija je potpuno anonimna – transakciju provodi advokat.

Neslaganja u podacima

- Postoje neslaganja između očiglednog imovinskog stanja i prijavljenih prihoda.
- Iznos zakupnine je nizak u odnosu na vrijednost/cijenu nekretnine.

Individualne karakteristike, identitet, ponašanje i povezanost

- Kupac ne želi da njegovo/njeno ime bude navedeno ni na jednom dokumentu koji bi ga povezao sa nekretninom ili koristi različita imena na ponudi za kupovinu.
- Kupac neuvjerljivo objašnjava zamjenu imena kupca neposredno pred zaključenje transakcije.
- Kupac kupuje više nekretnina u kratkom vremenskom periodu, pri čemu ne pokazuje poseban interes za lokaciju, stanje ili troškove renoviranja svake pojedinačne nekretnine.
- Osoba nastoji kupiti nekretninu na ime nominalnog vlasnika bez očiglednog zakonitog razloga za korištenje nominalnog vlasnika.
- Osoba postupa ili djeluje da postupa kao zastupnik nepoznate strane i nerado dostavlja ili odbija pružiti informacije o toj strani ili razlogu zastupničkog odnosa.
- Kupac je maloljetna osoba.
- Osoba ne djeluje kao da je dovoljno upoznata sa svrhom ili načinom korištenja nekretnine koja se kupuje.
- Pokušaji podmićivanja (kreditora, agenata za nekretnine, procjenitelja itd.).
- Transakcije obavijene velom tajne i ne odvijaju se uobičajenim poslovnim putem (zaključenje ugovora izvan radnog vremena, kreativne metode finansiranja, zamjena valute prilikom zaključenja).
- Nedosljednost između vrijednosti stečenih nekretnina i prijavljenog imovinskog stanja i/ili prihoda.

Finansijska analiza

- Korištenje značajnog iznosa gotovine za kupovinu ili iznajmljivanje nekretnina, ponekad u kombinaciji sa neuobičajeno visokim avansnim uplatama.
- Klijent je poznat po tome da je za radove na renoviranju ili adaptaciji nekretnine, za koju su osigurane usluge upravljanja nekretninom, plaćao znatne iznose u gotovini.
- Krediti za nekretnine u iznosima jednakim ili većim od kupoprodajne cijene objekta.
- Postojanje dokaza o učestalim međusobnim pozajmicama značajnih iznosa između partnera.
- Situacija u kojoj potencijalni kupac plaća nekretninu sredstvima porijeklom iz zemlje visokog rizika, poput "nekooperativne zemlje ili teritorije".
- Situacija u kojoj prodavac zahtijeva da se prihod od prodaje nekretnine prebaci u zemlju visokog rizika.

Dokumentacija i poslovanje

- Situacija u kojoj osoba dostavlja sumnjivu dokumentaciju za potvrdu svog identiteta.
- Situacija u kojoj potencijalni kupac ili prodavac nastoji da dokumentima predstavi nešto što nije stvarna priroda transakcije.
- Dvostruko vođenje poslovnih knjiga/završnih izvještaja.
- Uništavanje poslovnih knjiga i evidencija.

MEĐUNARODNE TIPOLOGIJE ZA SEKTOR NEKRETNINA

Korištenje nezakonitih sredstava za hipotekarne kredite i plaćanje kamata

Radi se o slučaju iz Nizozemske. Gospodin X bio je vlasnik Društva A i osoba koja je upravljala njegovim poslovanjem. Gospodin X angažovao je gospodina Y kao fiktivnog vlasnika Društva A. Društvo A bavilo se niskoprofilnim aktivnostima upravljanja i iskorištavanja nekretnina. Tokom poslovanja Društva A, gospodin Y uspostavio je poslovni odnos s Bankom EUR, koja mu je omogućila otvaranje računa i pružanje platnih usluga. Nekretnine pod upravljanjem Društva A korištene su za poslovne aktivnosti drugih kompanija u vlasništvu gospodina X (npr. za skladištenje). Gospodin X je planirao kupiti poslovne zgrade putem Društva A za iznos od 8.000.000 EUR. Poslovne zgrade trebale su biti renovirane radi mogućnosti dalje prodaje. Gospodin X poznavao je ovlaštenog procjenitelja (agenta za nekretnine), gospodina Z. Gospodin X i gospodin Z pronašli su način da izrade lažnu, ali uvjerljivu procjenu tržišne vrijednosti poslovnih zgrada nakon renoviranja (13.000.000 EUR). Gospodin X naložio je gospodinu Y da pregovara sa Bankom EUR o finansiranju kupovine i renoviranja nekretnina. Na osnovu procjene, Banka EUR je bila spremna odobriti hipotekarni kredit u iznosu od 13.000.000 EUR. Gospodin Y potpisao je ugovor o kreditu u ime Društva A kao kupca nekretnina. Nakon isplate kredita, nekretnine su plaćene. Gospodin X zatim je isplatio gospodinu Y 500.000 EUR, dok je preostalih 4,5 miliona EUR, zajedno sa imovinskom koristi

iz drugih kriminalnih aktivnosti, prebacio na više bankovnih računa u zemljama sa strogim bankarskim tajnama. Hipoteka Banke EUR predstavljena je stranim bankama kao legitimni izvor sredstava koja su bila prebačena na račune. Na taj način, novac je prošao kroz faze preslojavanja i integracije. Renoviranje poslovnih zgrada nikada nije izvršeno. U međuvremenu, poslovne aktivnosti Društva A naglo su opale. Društvo A u konačnici nije otplaćivalo kredit. Banka EUR zatražila je povrat kredita, ali gospodin Y nije bio u mogućnosti da ga vrati zajedno s kamatama. Gospodin Y izjavio je da nije znao ko stoji iza Društva A, gdje se te osobe nalaze niti porijekla sredstava prebačenih na račune. U ovom predmetu su utvrđena predikatna djela krivotvorenja, lažnog predstavljanja i prevare.

Indikatori i metode prepoznate u ovoj šemi su:

- Podnošenje zahtjeva za kredit na osnovu lažnih podataka,
- Korištenje falsifikovanih dokumenata,
- Klijent je uporno predstavljao finansijsku situaciju koja nije bila realna niti potkrijepljena dokumentacijom,
- Iznos kredita nije odgovarao stvarnoj vrijednosti nekretnine,
- Uzastopna kupovina i preprodaja iste nekretnine,
- Klijent je imao više hipotekarnih kredita za više objekata.

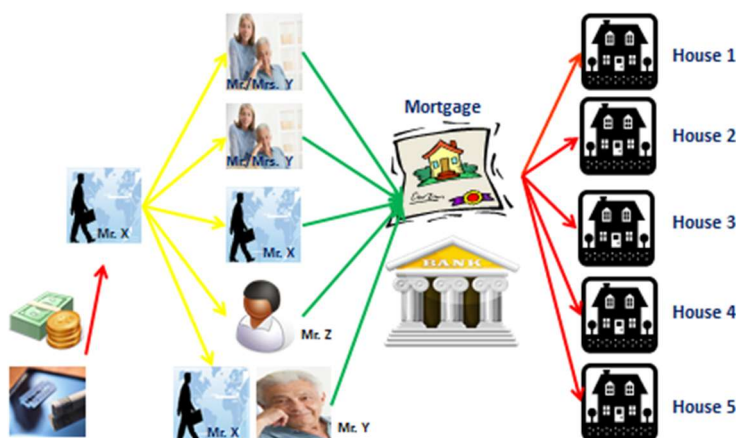
Precjenjivanje vrijednosti nekretnina i korištenje trećih lica za pranje novca

Radi se o slučaju iz Kanade. Roditelji gospodina X (gospodin i gospođa Y) kupili su stambeni objekat i obezbijedili hipotekarni kredit kod kanadske banke. U zahtjevu za kredit, gospodin Y dao je lažne podatke o svom godišnjem prihodu i vlasništvu nad drugom nekretninom. Nekretnina koju je naveo kao imovinu bila je u vlasništvu drugog člana porodice. Gospodin i gospođa Y kupili su drugi stambeni objekat i podigli novi hipotekarni kredit kod iste kanadske banke. Veći dio učešća potekao je iz nepoznatog izvora (za koji se vjeruje da ga je obezbijedio gospodin X). Mjesečne rate kredita plaćao je gospodin X putem bankovnog računa svog oca. Ta nekretnina bila je primarno prebivalište gospodina X. Istragom je utvrđeno da je gospodin X plaćao sve rate kredita putem zajedničkog računa koji su imali gospodin i gospođa Y te gospodin X.

Zatim je gospodin X kupio stambeni objekat i podigao hipotekarni kredit kod iste kanadske banke. U zahtjevu za kredit naveo je prihod (znatno veći od onog koji je prijavio Poreskoj upravi Kanade) iz Društva A i Društva B. Gospodin X uplatio je učešće i nastavio s plaćanjem mjesečnih rata. Tokom dvije godine, gospodin X uplatio je otprilike 130.000 CAD za otplatu hipotekarnog kredita. U tom periodu, njegov zakoniti godišnji prihod procijenjen je na manje od 20.000 CAD. Gospodin X je također iskoristio svog brata, gospodina Z, kao fiktivnog vlasnika (nominalnog vlasnika) kako bi kupio dodatnu nekretninu. Istragom je otkriveno da je gospodin Z u kreditnom zahtjevu naveo godišnji prihod od 72.000 CAD i kao poslodavca naveo gospodina X, iako nikada nije radio za svog brata.

Ukupni prihod gospodina Z u dvogodišnjem periodu bio je manji od 13.000 CAD. Gospodin X uplatio je učešće za tu nekretninu, a mjesečne rate hipotekarnog kredita su plaćali njegovi stanari, članovi kriminalne grupe gospodina X, koja se bavila krijumčarenjem droge. Ukupno je za ovu nekretninu uplaćeno 110.000 CAD do trenutka kada su gospodin X i njegovi saradnici uhapšeni. Gospodin X i njegov otac kupili su i petu nekretninu. Porijeklo učešća, koje je uplatio gospodin Y, bilo je nepoznato, ali se vjerovalo da potiče iz kriminalnih aktivnosti gospodina X povezanih s trgovinom drogom. Mjesečne rate kredita plaćao je gospodin X. Upotreba sektora nekretnina bila je samo jedna od metoda koje je gospodin X koristio za pranje novca od trgovine drogom. Presretnuti razgovori između gospodina X i njegovih saradnika otkrili su da je smatrao kako je ulaganje u nekretnine „savršena metoda“ za pranje prihoda stečenih trgovinom drogom. Gospodin X osuđen je 2006. godine za trgovinu drogom, posjedovanje imovine stečene krivičnim djelom i pranje imovinske koristi stečene krivičnim djelom u vezi s ovim slučajem.

Upotreba sektora nekretnina bila je samo jedna od metoda koje je gospodin X koristio za pranje novca od trgovine drogom. Jedini problem s kojim se suočio bio je nemogućnost da samostalno dobije hipoteku, zbog čega je morao koristiti nominalne vlasnike ili sudužnike po ugovoru o hipotekarnom kreditu.



Pranje imovinske koristi stečene trgovinom drogom kroz sektor nekretnina

U novembru 2003. godine, nadležni organi države T priveli su gospodina TM na ispitivanje, zajedno sa gospodinom AN, koji je osumnjičen da je posrednik između gospodina TM i kolumbijskog kartela.

Tokom saslušanja pred sudijom, gospodin TM negirao je bilo kakvu umiješanost u mrežu krijumčarenja kokaina između Kolumbije, države T i Evrope. S druge strane, njegov saradnik, gospodin NA, priznao je postojanje poslovnih odnosa u trgovini drogom između gospodina TM i Kolumbijaca Z i B, te opisao način i sredstva kojima je droga transportovana u Evropu preko države T. U januaru 2004. godine, tim iz francuske agencije za suzbijanje trgovine drogom i francuske sudske policije stigao je u državu T s ciljem privođenja gospodina TM na ispitivanje. Ova intervencija bila je opravdana činjenicom da su dva trgovca drogom, koji su saslušani u Parizu zbog posjedovanja 6 kg kokaina, već priznali da su djelovali po nalogu gospodina TM. Zahvaljujući pravovremenim informacijama saučesnika, gospodin TM je uhapšen i predat nadležnim organima države T na daljnje postupanje.

Tokom 2004. godine, tim za provođenje međunarodne pravne pomoći je boravio u državi T radi saslušanja u okviru istrage koja je pokrenuta od strane francuskih istražnih organa.

Gospodin TM, koji se u svojoj zemlji predstavljao kao trgovac, uložio je značajna finansijska sredstva u sektor nekretnina, finansirajući veliki broj građevinskih projekata, kao i nabavku raznovrsnog voznog parka koji je uključivao vozila od standardnih do luksuznih modela.