



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO, TURIZEM IN ŠPORT**  
TRŽNI INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE

Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana

T: 01 280 87 00  
E: [gp.tirs@gov.si](mailto:gp.tirs@gov.si)  
W: [www.tirs.si](http://www.tirs.si)

## **Tržni inšpektorat Republike Slovenije izdaja**

---

### **SMERNICE**

**za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in  
financiranja terorizma za pravne in fizične osebe, ki  
opravljajo posle poslovanja z nepremičninami**

Junij 2024

Na podlagi 169. člena Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 48/22 in 145/22, v nadaljnjem besedilu ZPPDFT-2) v zvezi z e) točko prvega odstavka 152. člena ZPPDFT-2 mag. Andreja But, glavna tržna inšpektorica Tržnega inšpektorata Republike Slovenije, izdaja

## **Smernice za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za pravne in fizične osebe, ki opravljajo posle poslovanja z nepremičninami**

### **1. Uvod**

ZPPDFT-2 v 169. členu pooblašča Tržni inšpektorat Republike Slovenije za izdajo smernic z namenom enotnega izvajanja posameznih določb tega zakona in na njegovi podlagi sprejetih predpisov. Izdane smernice so svetovalne narave in so namenjene zavezancem za lažje razumevanje in izvajanje določb ZPPDFT-2. Te smernice so namenjene pravnim in fizičnim osebam, ki opravljajo posle poslovanja z nepremičninami iz p) alineje 19. točke prvega odstavka 4. člena ZPPDFT-2, to je pravnim in fizičnim osebam, ki opravljajo posle

- **poslovanja z nepremičninami, kamor spadajo poslovanje z lastnimi nepremičninami, oddajanje ali obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin ter posredništvo v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju nepremičninska družba)**

Pravne in fizične osebe, ki oddajajo lastne ali najete nepremičnine ali posredujejo pri oddajanju ali najemanju nepremičnin, izvajajo naloge iz 17. člena ZPPDFT-2, če mesečna najemnina za posamezno nepremičnino znaša 10.000 eurov ali več.

Nadzor nad izvajanjem določb ZPPDFT-2 pri pravnih in fizičnih osebah, ki opravljajo posle poslovanja z nepremičninami na podlagi sedmega odstavka 164. člena ZPPDFT-2 opravlja Tržni inšpektorat Republike Slovenije. Pooblastila za izvajanje inšpekcijskega nadzora ima tudi Urad za preprečevanje pranja denarja (v nadaljnjem besedilu: UPPD).

### **2. Opredelitev pojmov pranja denarja in financiranja terorizma**

Pranje denarja po ZPPDFT-2 pomeni katero koli ravnanje z denarjem ali premoženjem, pridobljenim s kaznivim dejanjem, ki vključuje:

- zamenjavo ali kakršen koli prenos denarja ali drugega premoženja, ki izvira iz kaznivega dejanja;
- skrivanje ali prikrivanje prave narave, izvora, nahajanja, gibanja, razpolaganja, lastništva ali pravic v zvezi z denarjem ali drugim premoženjem, ki izvira iz kaznivega dejanja.

Denar oziroma premoženje, ki je pridobljeno s storitvijo kaznivega dejanja je "umazan denar." Tak denar je »oprán«, ko njegov pravi izvor ni razviden in ima vse lastnosti legitimno pridobljenega premoženja. **Končni cilj pranja denarja je vključitev »opránega« denarja v običajne poslovne tokove, ki so sestavni del zakonite poslovne dejavnosti oziroma investiranje v kriminalno dejavnost (financiranje terorizma).**

Financiranje terorizma po ZPPDFT-2 je zagotavljanje ali zbiranje oziroma poskus zagotavljanja ali zbiranja denarja ali drugega premoženja zakonitega ali nezakonitega izvora, posredno ali neposredno, z namenom ali zavedajoč se, da bo v celoti ali delno uporabljeno za izvedbo terorističnega dejanja ali drugega dejanja, povezanega s terorizmom, ali da ga bo uporabil terorist

ali teroristična organizacija.

V nasprotju s pranjem denarja, pri katerem je predmet prikrivanja lahko samo nezakonito pridobljeno premoženje, torej premoženje ustvarjeno s predhodno izvršitvijo določenega kaznivega dejanja, so pri financiranju terorizma sredstva, namenjena za izvedbo terorističnega dejanja lahko tako zakonitega izvora (pridobljena iz npr. osebnega dohodka, dobička, sponzorskih sredstev) kot tudi nezakonitega izvora (sredstva pridobljena s kaznivim dejanjem davčne zatajitve, korupcijskih kaznivih dejanj, trgovine z mamili ali orožjem itn).

Dejanje pranja denarja in financiranje terorizma je kot kaznivo dejanje opredeljeno v Kazenskem zakoniku (KZ-1), in sicer v 109. členu (financiranje terorizma) in 245. členu (pranje denarja).

Prizadevanja storilcev kaznivih dejanj in oseb, ki jim pri tem pomagajo, da bi prikrili izvor premoženjskih koristi, pridobljenih s kaznivimi dejanji, ali pa zakonit ali nezakonit denar preusmerili v namene terorizma, lahko resno ogrozijo trdnost, integriteto in stabilnost kreditnih institucij in finančnih institucij ter zaupanje v finančni sistem kot celoto. Pranje denarja in financiranje terorizma ima negativne posledice tudi na družbo kot celoto. Za boj proti pranju denarja in financiranju terorizma aktivnost pravosodnih organov ne zadošča, potrebno je tudi sodelovanje gospodarstva.

### **3. Obveznosti oseb, ki opravljajo posle poslovanja z nepremičninami**

Zaradi odkrivanja ter preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma nepremičninske družbe izvajajo naloge, določene z ZPPDFT-2 in predpisi, sprejetimi na njegovi podlagi. V skladu s tem so nepremičninske družbe dolžne v svoj poslovni proces vgraditi predpisane preventivne ukrepe, s katerimi zmanjšajo možnost tveganja zlorabe za pranje denarja ali financiranje terorizma.

Nepremičninske družbe morajo tako v skladu s 17. členom ZPPDFT-2:

- 1.) izdelati oceno tveganja pranja denarja in financiranja terorizma;
- 2.) vzpostaviti politike, kontrole in postopke za učinkovito ublažitev in obvladovanje tveganj pranja denarja in financiranja terorizma;
- 3.) izvajati ukrepe za poznavanje stranke (v nadaljevanju pregled stranke) na način in pod pogoji, ki jih določa ZPPDFT-2;
- 4.) sporočati predpisane in zahtevane podatke ter predložiti dokumentacijo Uradu za preprečevanje pranja denarja (UPPD);
- 5.) imenovati pooblaščenca in namestnika pooblaščenca, ter zagotoviti pogoje za njihovo delo;
- 6.) skrbeti za redno strokovno usposabljanje zaposlenih ter zagotoviti redne notranje kontrole nad opravljanjem nalog po ZPPDFT-2;
- 7.) pripraviti seznam indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma;
- 8.) zagotoviti varstvo in hrambo podatkov ter upravljanje predpisanih evidenc;
- 9.) izvajati politike in postopke skupine ter ukrepe odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma v lastnih podružnicah in hčerinskih družbah v večinski lasti v državah članicah in v tretjih državah; in
- 10.) izvajati druge predpisane naloge in obveznosti.

Nepremičninska družba lahko eno ali več nalog izvede s pomočjo zunanjih izvajalcev, razen nalog iz 4., 5., 6. in 9. točke. Nepremičninska družba odgovarja za to, da zunanji izvajalec izvede vse naloge v skladu z ZPPDFT-2 in na njegovi podlagi izdanimi predpisi.

Nepremičninski posredniki, ki posle posredovanja opravljajo za nepremičninsko družbo na podlagi pogodbe o poslovnem sodelovanju, se v zvezi z opravljanjem nalog iz drugega odstavka 17. člena ZPPDFT-2 štejejo za zunanjega izvajalca nepremičninske družbe. Odgovornost za izpolnjevanje obveznosti v skladu z ZPPDFT-2 tako nosi nepremičninska družba. V primeru, da nepremičninski posredniki posredujejo v prometu z nepremičninami tudi v svojem imenu in za svoj račun, v tem delu štejejo za samostojnega zavezanca po ZPPDFT-2.

### **3.1 Izdelava ocene tveganja pranja denarja in financiranja terorizma**

Tveganje pranja denarja in financiranja terorizma je tveganje, da bo stranka izrabila finančni sistem za pranje denarja ali financiranje terorizma oziroma da bo stranka poslovno razmerje, transakcijo, produkt, storitev ali distribucijsko pot ob upoštevanju dejavnika geografskega tveganja (država ali geografsko območje) posredno ali neposredno uporabila za pranje denarja ali financiranje terorizma (18. člen ZPPDFT-2).

Da bi nepremičninska družba preprečila preveliko izpostavljenost negativnim učinkom pranja denarja in financiranja terorizma, mora v skladu s smernicami, ki jih izda nadzorni organ, ob upoštevanju poročila o ugotovitvah nacionalne ocene tveganja<sup>1</sup> in nadnacionalne ocene tveganja, ter na podlagi lastnih ocen tveganja, **izdelati oceno tveganja**, s katero opredeli nivo izpostavljenosti določene stranke, poslovnega razmerja, transakcije, produkta, storitve idr. Nepremičninska družba oceni tveganje posamezne skupine ali vrste stranke, poslovnega razmerja, transakcije, produkta, storitve ali distribucijske poti in upošteva dejavnike geografskega tveganja glede na možne zlorabe za pranje denarja ali financiranje terorizma. Nepremičninske družbe, ki imajo podružnice in hčerinske družbe v večinski lasti v državah članicah in v tretjih državah, izdelajo tudi oceno tveganja skupine upoštevajoč tveganja, ki so jim izpostavljene njihove podružnice in hčerinske družbe v večinski lasti ter skupina kot celota (ocena tveganja skupine).

Analiza tveganja mora temeljiti na poznavanju značilnosti poslovanja nepremičninske družbe ter stranke, s katero se vzpostavlja poslovno razmerje. Gre za pristop, ki temelji na analizi in oceni tveganja (risk-based approach), ki zavezancem nalaga, da vzpostavijo svoje notranje kriterije, s katerimi določijo, kdaj so posamezna dejanja sumljiva.

Priprava ocene tveganja je nujen predpogoj za izvedbo predpisanih ukrepov pregleda stranke, saj je od umestitve stranke, poslovnega razmerja, storitve ali transakcije v eno od kategorij tveganosti odvisna vrsta pregleda stranke (običajen pregled, poenostavljen pregled, poglobljen pregled).

Analiza tveganja oziroma postopek določanja ocene tveganja mora odražati specifičnost nepremičninske družbe in njenega poslovanja (npr. velikost in sestavo družbe, obseg in sestavo njenih poslov, vrste strank, s katerimi posluje, vrste produktov, ki jih ponuja itd.). Najpogosteje uporabljeni dejavniki za presojanje tveganja so:

#### ➤ **država ali geografsko območje stranke**

Pri upoštevanju dejavnikov povečanega tveganja oziroma neznatnega geografskega tveganja zavezanec upošteva dejavnike iz Pravilnika o dejavnikih neznatnega in povečanega tveganja za pranje denarja ali financiranje terorizma (Uradni list RS, št. 23/23), poleg tega pa tudi seznam tveganih držav za pranje denarja ali financiranje terorizma, ki ga na svojih spletnih straneh

<sup>1</sup> Nacionalna ocena tveganja za RS se posodablja najmanj vsake 4 leta in je objavljena na spletni strani UPPD.

objavlja Urad.

Pri ocenjevanju tveganja za pranje denarja ali financiranje terorizma v zvezi s stranko, poslovnim razmerjem, transakcijo, produktom, storitvijo ali distribucijsko potjo upošteva naslednje dejavnike povečanega tveganja, povezane z državo ali geografskim območjem:

- države, ki so uvrščene na seznam visoko tveganih tretjih držav s strateškimi pomanjkljivostmi, v katerih ne veljajo ustrezni ukrepi za preprečevanje in odkrivanje pranja denarja ali financiranja terorizma.
- države, za katere je na podlagi zanesljivih virov ugotovljeno, da imajo precejšnjo stopnjo korupcije ali drugih kaznivih dejanj.
- države, za katere je na podlagi zanesljivih virov (kot so vzajemna ocenjevanja, poročila mednarodnih teles o stanju na področju preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma, poročila o spremljanju izvajanja ukrepov) ugotovljeno, da nimajo vzpostavljenih oziroma učinkovito izvedenih ukrepov glede boja proti pranju denarja in financiranju terorizma v skladu z revidiranimi priporočili Projektne skupine za finančno ukrepanje glede pranja denarja (Financial Action Task Force – FATF).
- države, za katere veljajo sankcije, embargi ali podobni ukrepi, ki jih izdajo mednarodne organizacije, kot sta Evropska unija ali Organizacija združenih narodov.
- države, ki zagotavljajo financiranje ali podporo terorističnim organizacijam ali v katerih delujejo teroristične organizacije s seznama potrjenih terorističnih organizacij.

➤ **tveganje stranke**

Poleg dejavnikov iz Pravilnika o dejavnih neznatnega in povečanega tveganja za pranje denarja ali financiranje terorizma so pri dejavnih povečanega tveganja upoštevne tudi:

- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke ali lastnika s kontrolnim deležem je oteženo zaradi strankine strukture oziroma organizacijske oblike ali zaradi vzpostavljenih odnosov znotraj stranke.
- stranka precej posluje z gotovino oziroma deluje v panogi, v kateri se veliko posluje z gotovino (npr. gostinstvo, igralnice itd.).
- stranka je dobrodelna organizacija ali druge vrste nepridobitna organizacija, ki ni nadzorovana ali spremljana s strani države.
- v posel so vključeni posredniki, ki niso zavezani k izvajanju ustreznih zakonov za boj proti pranju denarja in financiranju terorizma ter na tem področju tudi niso ustrezno nadzorovani.
- stranka je politično izpostavljena oseba.

➤ **tveganje, vezano na transakcijo oziroma posel**

Transakcija je vsak sprejem, izročitev, zamenjava, hramba, razpolaganje ali drugo ravnanje z denarjem ali drugim premoženjem pri zavezancu.

Tveganja so opredeljena v Pravilniku o dejavnih neznatnega in povečanega tveganja za pranje denarja ali financiranje terorizma. Pri oceni tveganja so upoštevni tudi naslednji dejavniki:

- hitrost izvedbe transakcije (višje tveganje lahko predstavljajo transakcije, ki so neupravičeno pospešene in to brez nekega upravičenega pojasnila).
- vrsta nepremičnine (stanovanjske zgradbe, poslovni prostori, prosta ali nezazidana zemljišča, stavbe z velikim številom enot, namenjenih oddajanju ali zakupu,

- nepremičnine, ki omogočajo hitro obračanje sredstev itd.).
- zaporedne transakcije oz. posli (zlasti če gre za isto nepremičnino, s katero se v kratkem času posluje večkrat in z nepojasnjenimi spremembami v vrednosti).
- sprememba nepremičnine v manjše enote.
- vpeljevanje neznanih strank v pozni fazi posla (npr. dogovor med kupci).
- uporaba oz. vključitev drugih oseb z različnimi pravnoorganizacijskimi oblikami (npr. anglosaksonskih trustov) z namenom, da se zakrije pravo lastništvo kupca.
- podcenjeni ali precenjeni nepremičninski posli.
- prodaja nepremičnine tik pred likvidacijo ali stečajem.
- vrednost nepremičnine ne ustreza profilu kupca.

### **3.2 Vzpostavitev politik, kontrol in postopkov za učinkovito ublažitev in obvladovanje tveganj pranja denarja in financiranja terorizma**

Nepremičninska družba za učinkovito ublažitev in obvladovanje tveganj pranja denarja in financiranja terorizma, ugotovljenih na podlagi 18. in 19. člena ZPPDFT-2, vzpostavi učinkovite politike, kontrole in postopke, ki so sorazmerni glede na njegovo dejavnost in velikost (npr. velikost in sestavo zavezanca, obseg in sestavo poslov, vrste strank, s katerimi posluje zavezanec, vrste produktov, ki jih ponuja). Politike, kontrole in postopki vključujejo razvoj notranjih politik, kontrol in postopkov, ki se nanašajo na:

- modele upravljanja s tveganji,
- skrbni pregled stranke,
- sporočanje podatkov UPPD,
- varstvo in hrambo podatkov ter upravljanje evidenc,
- notranjo kontrolo nad opravljanjem nalog s področja odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma,
- zagotavljanje skladnosti s predpisi,
- varno zaposlovanje in po potrebi varnostno preverjanje zaposlenih v skladu z zakonom, ki ureja tajne podatke,
- izobraževanje in usposabljanje zaposlenih.

Nepremičninska družba, ki je srednja ali velika družba v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, imenuje enega od članov upravnega ali poslovnega organa, odgovornega za izvajanje nalog iz prejšnjega odstavka in za zagotavljanje skladnosti poslovanja z zakoni in drugimi predpisi s področja odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma.

### **3.3 Izvajanje ukrepov za poznavanje stranke (pregled stranke)**

Izvajanje ukrepov za poznavanje stranke (pregled stranke) je ključen element v sistemu odkrivanja in preprečevanja pranja denarja. Nepremičninska družba je dolžna opraviti običajen pregled stranke, s katero sklepa poslovna razmerja. ZPPDFT-2 pozna še dve posebni obliki pregleda stranke, in sicer poenostavljen pregled in poglobljen pregled. Pri strankah z nižjo stopnjo tveganja se uporablja poenostavljen pregled, ki pomeni opustitev nekaterih ukrepov in pri katerem se pridobi manjši nabor podatkov. Poglobljen pregled, ki pomeni uvedbo dodatnih ukrepov, se izvaja pri strankah, ki predstavljajo večje tveganje. Družba postopke izvajanja pregleda strank opredeli v svojih notranjih aktih.

Nepremičninska družba mora pregled stranke opraviti v naslednjih primerih (prvi odstavek 22. člena ZPPDFT-2):

- pri **sklepanju poslovnega razmerja** s stranko;
- pri vsaki transakciji v vrednosti **15.000 evrov** ali več, ne glede na to, ali poteka posamično ali z več transakcijami, ki so med seboj očitno povezane;
- pri **dvomu** o verodostojnosti in ustreznosti predhodno pridobljenih podatkov o stranki ali dejanskem lastniku stranke;
- vedno, kadar v zvezi s transakcijo, stranko, sredstvi ali premoženjem obstajajo **razlogi za sum** pranja denarja ali financiranja terorizma, ne glede na vrednost transakcije.

ZPPDFT-2 opredeljuje poslovno razmerje kot vsak poslovni ali drug pogodbeni odnos, ki ga stranka sklene ali vzpostavi z nepremičninsko družbo in je povezan z opravljanjem dejavnosti nepremičninske družbe. Stranka z vidika ZPPDFT-2 torej ni zgolj naročitelj, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami, temveč tudi oseba, ki ima položaj tretje osebe in se na konkreten nepremičninski oglas zgolj odzove, ter z naročiteljem storitve posredovanja v prometu z nepremičninami sklene pogodbo glede nepremičnine (prodajno, najemno pogodbo itn).

### 3.3.1 Običajen pregled stranke

Običajen pregled stranke obsega naslednje (prvi odstavek 21. člena ZPPDFT-2):

1.) **ugotavljanje istovetnosti stranke** in preverjanje njene istovetnosti na podlagi zanesljivega neodvisnega vira:

- ✓ z vpogledom v osebni dokument stranke ob njeni osebni navzočnosti.  
Če iz tega dokumenta ni mogoče dobiti vseh predpisanih podatkov, se manjkajoči podatki pridobijo iz druge veljavne javne listine, ki jo predloži stranka, oziroma neposredno od stranke. Če nepremičninska družba pri ugotavljanju in preverjanju istovetnosti podvomi v resničnost pridobljenih podatkov ali verodostojnost listin in druge poslovne dokumentacije, iz katerih so bili podatki pridobljeni, zahteva tudi pisno izjavo stranke (29. člen ZPPDFT-2).
- ✓ na podlagi sredstva elektronske identifikacije (kvalificiranega digitalnega potrdila stranke).  
Podatki, ki jih na ta način ni mogoče pridobiti, se pridobijo iz kopije uradnega osebnega dokumenta, ki jo stranka pošlje zavezancu v papirnati ali digitalni obliki. Če na opisani način ni mogoče pridobiti vseh predpisanih podatkov, se manjkajoči podatki pridobijo neposredno od stranke.
- ✓ z uporabo videoelektronske identifikacije  
Nepremičninska družba ugotovi in preveri istovetnost stranke, ki je fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, zakonitega zastopnika ali pooblaščenca stranke z uporabo videoelektronske identifikacije, če so hkrati izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 34. člena ZPPDFT-2. Nepremičninska družba stranko, katere istovetnost je bila preverjena z uporabo video elektronske identifikacije, spremlja s posebno skrbnostjo vsaj šest mesecev po ugotovitvi in preverjanju istovetnosti.
- ✓ z uporabo drugih ustrežno varnih daljinsko upravljanih ali elektronskih postopkov, če so hkrati izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 35. člena ZPPDFT-2. Nepremičninska družba stranko spremlja s posebno skrbnostjo vsaj šest mesecev po ugotovitvi in preverjanju istovetnosti v skladu s tem načinom preveritve.

Nepremičninska družba za stranko, ki je pravna oseba, ugotovi in preveri istovetnost stranke ter pridobi podatke iz 1. točke prvega odstavka 150. člena ZPPDFT-2 z vpogledom v originalno ali

overjeno dokumentacijo iz poslovnega, sodnega ali drugega javnega registra, ki jo predloži zakoniti zastopnik ali njegov pooblaščenec, pri čemer ta ne sme biti starejša od treh mesecev (36. člen ZPPDFT-2). Če poslovno razmerje namesto njenega zakonitega zastopnika sklepa njegov pooblaščenec, nepremičninska družba ugotovi in preveri istovetnost pooblaščenca ter pridobi podatke iz 2. točke prvega odstavka 150. člena ZPPDFT-2 z vpogledom v osebni dokument pooblaščenca ob njegovi osebni navzočnosti (31. člen ZPPDFT-2).

## 2.) ugotavljanje dejanskega lastnika stranke

Register dejanskih lastnikov, ki ga vodi in vzdržuje AJPES, je baza podatkov, v kateri se zbirajo podatki o dejanskih lastnikih pravne osebe z namenom zagotavljanja transparentnosti lastniških struktur poslovnih subjektov in onemogočanja zlorab poslovnih subjektov za pranje denarja in financiranje terorizma, ki bi svojo identiteto sicer lahko skrili za poslovno strukturo. Dejanski lastnik je vsaka fizična oseba, ki je končni lastnik poslovnega subjekta ali jo nadzira ali kako drugače obvladuje.

Nepremičninska družba ugotovi dejanskega lastnika stranke tako, da pridobi podatke iz 14. točke prvega odstavka 150. člena ZPPDFT-2, in sicer:

- ✓ osebno ime, naslov stalnega in začasnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo, davčno številko, ter višino lastniškega deleža ali drug način nadzora;
- ✓ v primeru tujega sklada ali tuje ustanove oziroma podobnega subjekta tujega prava tudi podatek o kategoriji oseb, v interesu katerih sta ustanovitev in delovanje tujega sklada, tuje ustanove ali podobnega pravnega subjekta tujega prava;
- ✓ dokazilo o registraciji podatkov o dejanskem lastniku ali izpis iz registra dejanskih lastnikov.

Podatke nepremičninska družba pridobi z vpogledom v izvirnik ali overjeno kopijo dokumentacije iz poslovnega, sodnega ali drugega javnega registra, ki ne sme biti starejša od treh mesecev. Lahko jih pridobi tudi z neposrednim vpogledom v poslovni, sodni ali drug javni register ter z neposrednim vpogledom v register dejanskih lastnikov, pri čemer **se ne sme zanašati izključno na podatke, vpisane v register dejanskih lastnikov.**

Če iz poslovnega, sodnega ali drugega javnega registra ni mogoče pridobiti vseh podatkov o dejanskem lastniku stranke, nepremičninska družba pridobi manjkajoče podatke z vpogledom v izvirnike ali overjene kopije listin in druge poslovne dokumentacije, ki mu jih predloži zakoniti zastopnik ali pooblaščenec stranke.

Če manjkajočih podatkov iz objektivnih razlogov ni mogoče dobiti, jih nepremičninska družba pridobi neposredno iz pisne izjave zakonitega zastopnika ali pooblaščenca stranke, pri čemer nepremičninska družba uporabi za to stranko en ukrep ali več ukrepov poglobljenega pregleda stranke v skladu z določbami ZPPDFT-2, ki urejajo ukrepe poglobljenega pregleda stranke (64. do 70. člen).

Enako ravna nepremičninska družba, če sicer pridobi vse podatke o dejanskem lastniku, vendar jih pridobi le iz registra dejanskih lastnikov. Če nepremičninska družba pri ugotavljanju dejanskega lastnika stranke podvomi o resničnosti prejetih podatkov ali verodostojnosti listin in druge poslovne dokumentacije, iz katerih so bili podatki pridobljeni, od zakonitega zastopnika ali pooblaščenca stranke pred sklenitvijo poslovnega razmerja ali izvedbo transakcije zahteva tudi njegovo pisno izjavo, pri čemer zavezanec uporabi za to stranko en ukrep ali več ukrepov poglobljenega pregleda stranke v skladu z določbami ZPPDFT-2, ki urejajo ukrepe poglobljenega pregleda stranke (64. do 70. člen).



Če nepremičninska družba ugotovi, da so podatki o dejanskem lastniku, vpisani v register dejanskih lastnikov, v neskladju s podatki, ki jih je pridobil sam, o tem pisno obvesti urad in mu pošlje vso dokumentacijo, iz katere izhaja ugotovljeno neskladje, v 15 dneh od ugotovitve neskladja.

3.) **pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije;**

4.) **redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi.**

Pri določanju obsega izvajanja ukrepov iz prejšnjega odstavka družba upošteva vsaj:

- namen sklenitve in naravo poslovnega razmerja,
- višino sredstev, vrednost premoženja ali obseg transakcij,
- čas trajanja poslovnega razmerja in
- skladnost poslovanja z namenom sklenitve poslovnega razmerja.

Postopki izvajanja teh ukrepov morajo biti opredeljeni v notranjih aktih.

Nabor podatkov, ki jih je potrebno pridobiti v okviru pregleda stranke, določa 53. člen ZPPDFT-2. Nepremičninska družba, ki **ukrepov** iz prvih treh alinej prejšnjega odstavka **ne more izvesti, ne sme skleniti poslovnega razmerja ali opraviti transakcije oziroma mora prekiniti poslovno razmerje**, če je to že sklenjeno, in mora preučiti možnost, da v skladu s 76. členom tega zakona uradu sporoči podatke o stranki oziroma sumljivi transakciji, ki jih ima (26. člen ZPPDFT-2).

### 3.3.2 Poenostavljen pregled stranke

Nepremičninska družba opravi poenostavljeni pregled stranke, če oceni, da stranka, poslovno razmerje, transakcija, produkt, storitev, distribucijska pot, država ali geografsko območje predstavljajo **neznatno tveganje** za pranje denarja ali financiranje terorizma. Pri odločitvi, ali bo opravila poenostavljeni pregled stranke, družba upošteva tudi, ali je ugotovljeno neznatno tveganje za pranje denarja ali financiranje terorizma sektorja ali dejavnosti neznatnega tveganja pranja denarja in financiranja terorizma in Uredbo o dejavnostih neznatnega tveganja pranja denarja ali financiranja terorizma (Uradni list RS, št. 15/23).

Nepremičninska družba v zadostni meri spremlja poslovne aktivnosti stranke in transakcije, da lahko prepozna neobičajne in sumljive transakcije. Poenostavljeni pregled stranke ni dovoljen, kadar v zvezi s stranko, transakcijo, premoženjem ali sredstvi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma. Obseg pridobivanja podatkov pri izvajanju poenostavljenega pregleda stranke je določen v petem odstavku 63. člena ZPPDFT-2.

### 3.3.3 Poglobljen pregled stranke

Poglobljen pregled stranke poleg ukrepov iz običajnega pregleda stranke **vkjučuje dodatne ukrepe**, kadar gre za:

- sklepanje poslovnega razmerja s stranko, ki je politično izpostavljena oseba (glej 66. člen ZPPDFT-2). Nepremičninska družba je dolžna vzpostaviti sistem upravljanja s tveganji, ki vključuje tudi postopek, s katerim ugotavlja, ali je stranka ali njen dejanski

lastnik politično izpostavljena oseba.<sup>2</sup> Ta postopek družba določi v svojem notranjem aktu. Če je stranka politično izpostavljena oseba, nepremičninska družba pridobi podatke o izvoru sredstev (na podlagi predloženih listin oziroma na podlagi pisne izjave stranke).

- kadar je stranka ali transakcija povezana s tretjo državo z visokim tveganjem (gre za države, ki imajo po podatkih mednarodnih organizacij pomanjkljivo zakonodajo ali je ne izvajajo v celoti oziroma se države povezuje z drugimi tveganji, ki lahko vplivajo na uspešnost boja zoper pranje denarja in financiranje terorizma).<sup>3</sup>
- če oceni, da stranka, poslovno razmerje, transakcija, produkt, storitev, država ali geografsko področje pomeni povečano tveganje za pranje denarja ali financiranje terorizma.<sup>4</sup>

Če je stranka ali transakcija povezana s tretjo državo z visokim tveganjem, nepremičninska družba izvede še dodatne ukrepe, ki obsegajo:

- pridobivanje dodatnih podatkov o dejavnosti stranke in pogostejše posodabljanje podatkov o istovetnosti stranke in njenem dejanskem lastniku;
- pridobivanje dodatnih podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja in podatkov o razlogih nameravane ali opravljene transakcije;
- pridobivanje podatkov o izvoru sredstev in premoženja stranke ter dejanskega lastnika ter podatkov o izvoru sredstev in premoženja, ki so ali bodo predmet poslovnega razmerja ali transakcije;
- pridobivanje pisne odobritve nadrejene odgovorne osebe, ki zaseda položaj višjega vodstva, pred sklenitvijo poslovnega razmerja ali odobritve nadaljevanja poslovnega razmerja, če se oceni ali ugotovi povečano tveganje po sklenitvi poslovnega razmerja;
- posebno skrbno spremljanje transakcij in drugih poslovnih aktivnosti, ki jih pri nepremičninski družbi izvaja stranka; in
- preverjanje verodostojnosti pridobljenih podatkov in dokumentacije pri zunanjih virih.

### **3.4 Omejitev gotovinskega poslovanja**

Višji zneski pri plačilih v gotovini predstavljajo visoko tveganje pranja denarja in financiranja terorizma. Zaradi zmanjševanj tveganj, ki jih prinašajo takšna plačila v gotovini, velja omejitev gotovinskih transakcij.

Nepremičninska družba **ne sme sprejeti plačila oziroma are v gotovini, če ta znesek presega vrednost 5.000 EUR**. Omejitev gotovinskih plačil velja tudi, če se plačilo za storitev opravi v več med seboj povezanih gotovinskih transakcijah, ki skupaj presegajo vrednost 5.000 EUR (74. člen ZPPDFT-2).

### **3.5 Sporočanje podatkov uradu**

**Obveznost sporočanja sumljivih transakcij** (76. člen ZPPDFT-2): nepremičninska družba mora sporočiti uradu podatke iz prvega odstavka 150. člena ZPPDFT-2 ter dokumentacijo v zvezi

<sup>2</sup> Politično izpostavljena oseba je vsaka fizična oseba, ki deluje ali je v zadnjem letu delovala na vidnem javnem položaju v državi članici ali tretji državi, vključno z njenimi ožjimi družinskimi člani in ožjimi sodelavci. Funkcije, ki se v RS štejejo za vidne javne položaje, določa Uredba o seznamu funkcij, ki se v Republiki Sloveniji štejejo kot vidni javni položaj (Uradni list RS št. 71/2023 z dne 30. 6. 2023).

<sup>3</sup> Seznam tveganih držav je objavljen na spletni strani UPPD.

<sup>4</sup> Dejavniki, ki pomenijo povečano tveganje, so določeni v Pravidniku o dejavnih neznatnega in povečanega tveganja za pranje denarja ali financiranje terorizma (5., 6. in 7. člen).

z njimi vedno, kadar v zvezi s transakcijo, osebo, premoženjem ali sredstvi obstajajo **razlogi za sum** pranja denarja ali financiranja terorizma, in sicer še pred izvedbo transakcije, ter v sporočilu navesti rok, v katerem naj bi se ta opravila. Kadar so podani razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma šele po izvedeni transakciji, nepremičninska družba sporoči uradu podatke takoj oziroma najpozneje v petih delovnih dneh. Obveznost sporočanja transakcij velja tudi za nameravano transakcijo ne glede na to, ali je bila pozneje opravljena ali ne.

Sporočilo o sumljivi transakciji mora biti uradu posredovano po zaščiteni elektronski poti, izjemoma se lahko posreduje po telefonu, vendar mora biti uradu posredovano tudi po zaščiteni elektronski poti najpozneje naslednji delovni dan.

**Sumljiva transakcija je vsaka nameravana ali izvršena transakcija, v zvezi s katero nepremičninska družba ve ali ima razloge za sum, da premoženje ali sredstva izvirajo iz kaznivih dejanj, ki bi lahko predstavljala predhodno dejanje za pranje denarja ali so povezana s financiranjem terorizma ali po značilnostih ustrezajo indikatorjem za prepoznavanje sumljivih transakcij (glej prilogo), ki napotujejo na razloge za sum pranja denarja ali financiranja terorizma.**

### **3.6. Imenovanje pooblaščenca in namestnikov pooblaščenca ter zagotovitev pogojev za njihovo delo**

Nepremičninska družba morajo za posamezne naloge odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma imenovati pooblaščenca in enega ali več njegovih namestnikov. V primeru, da ima družba manj kot štiri zaposlene, ji ni potrebno določiti pooblaščenca (drugi odstavek 83. člen ZPPDFT-2).

### **3.7. Skrb za redno strokovno usposabljanje zaposlenih ter zagotovitev redne notranje kontrole nad opravljanjem nalog na podlagi ZPPDFT-2**

Nepremičninska družba mora skrbeti za **redno strokovno usposabljanje vseh zaposlenih**, ki opravljajo naloge preprečevanja in odkrivanja pranja denarja in financiranja terorizma. V zvezi s tem mora pripraviti program letnega strokovnega usposabljanja, in sicer najpozneje do konca marca za tekoče leto. Skrb za redno strokovno usposabljanje in izobraževanje se nanaša na seznanjanje z določili ZPPDFT-2 in na njegovi podlagi izdanih pravilnikov in notranjih aktov, s strokovno literaturo glede preprečevanja in odkrivanja pranja denarja in financiranja terorizma, s sezname indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma (87. člen ZPPDFT-2).

Nepremičninska družba mora zagotavljati redno notranjo kontrolo nad opravljanjem nalog odkrivanja in preprečevanja pranja denarja in financiranja terorizma (88. člen ZPPDFT-2). V primeru, da ima družba manj kot štiri zaposlene, ji ni potrebno izvajati notranje kontrole (drugi odstavek 83. člen ZPPDFT-2).

Podrobneje so obveznosti določene v Pravilniku o izvajanju notranje kontrole, pooblaščenca, hrambi in varstvu podatkov, strokovnem usposabljanju ter upravljanju evidenc pri zavezcancih (Uradni list RS, št. 14/23).

### **3.8 Priprava seznama indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij**

Nepremičninska družba mora pripraviti seznam indikatorjev za prepoznavanje strank in transakcij, v zvezi s katerimi obstajajo razlogi za sum pranja denarja ali financiranja terorizma. Seznam se nahaja v prilogi teh Smernic in ga nepremičninska družba prilagodi svojemu načinu poslovanja. Pri sestavi seznama indikatorjev nepremičninska družba upošteva zlasti zapletenost in obseg izvajanja transakcij, neobičajno sestavo, vrednost ali povezanost transakcij, ki nimajo jasno razvidnega ekonomskega ali pravno utemeljenega namena, oziroma niso v skladu, ali so v nesorazmerju z običajnim oziroma pričakovanim poslovanjem stranke, in druge okoliščine, ki so povezane s statusom ali drugimi lastnostmi stranke (92. člen ZPPDFT-2).

### **3.9 Zagotovitev varstva in hrambe podatkov ter upravljanje z zakonom predpisanih evidenc**

Varstvo podatkov, ki ga mora zagotavljati nepremičninska družba, je podrobno urejeno od 134. do vključno 140. člena ZPPDFT-2. Nepremičninska družba hrani podatke in pripadajočo dokumentacijo, ki se nanaša na pregled stranke in posamezne transakcije, **deset let** po prenehanju poslovnega razmerja oziroma opravljeni transakciji (142. člen ZPPDFT-2). V primeru hrambe podatkov, pridobljenih v okviru poslovnega razmerja, in pripadajoče dokumentacije začne rok hrambe vseh pridobljenih podatkov, vključno s podatki o posameznih transakcijah, teči prvi dan po prenehanju poslovnega razmerja.

Zavezanci hranijo podatke in pripadajočo dokumentacijo o pooblaščenca in namestniku pooblaščenca, strokovnem usposabljanju zaposlenih, izvajanju notranje kontrole in upravljanju tveganj iz 18., 83., 84. in 87. člena ZPPDFT-2 **štiri leta** po imenovanju pooblaščenca in namestnika pooblaščenca, opravljenem strokovnem usposabljanju ter izvedenih notranji kontroli in analizi vplivov, ki jih v zvezi s tveganjem pranja denarja ali financiranja terorizma pomenijo spremembe poslovnih procesov zavezanca.

Nepremičninska družba upravlja naslednje evidence podatkov (149. člen ZPPDFT-2):

- evidence podatkov o strankah, poslovnih razmerjih in transakcijah iz 22. in 23. člena ZPPDFT-2,
- evidence sporočenih podatkov Uradu o sumljivih transakcijah iz 76. člena ZPPDFT-2.

## **4. Veljavnost smernic**

Smernice pričnejo veljati z objavo na spletni strani Urada za preprečevanje pranja denarja.

Z dnem uveljavitve teh Smernic prenehajo veljati Smernice za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za pravne in fizične osebe, ki opravljajo posle v zvezi z dejavnostjo prometa nepremičnin, ki jih je izdal Urad RS za preprečevanje pranja denarja z dne 30. 7. 2009.

Številka: 029-15/2024-10

Datum: 10. 6. 2024

mag. Andreja But  
glavna tržna inšpektorica

## **5. Priloga: Seznam indikatorjev za prepoznavanje sumljivih transakcij s področja pranja denarja in financiranja terorizma**

Poznavanje stranke in njene dejavnosti predstavlja izhodišče za sklepanje, da pri določenih transakcijah in strankah obstajajo razlogi za sum pranja denarja. Na splošno je mogoče reči, da so razlogi za sklepanje na sum pranja denarja pri vseh tistih transakcijah, ki niso skladne s strankino zakonito poslovno dejavnostjo ali zasebno dejavnostjo, z njenim običajnim načinom poslovanja, in ko pri transakciji ni mogoče prepoznati pravnega ali gospodarskega namena.

Pri ugotavljanju, ali so pri poslovanju posamezne stranke podani razlogi za sum pranja denarja, je potrebno presojati vsak indikator zase in obenem več indikatorjev skupaj (če so podani). Obstoj samo enega indikatorja, ki kaže na to, da je transakcija sumljiva, včasih zadošča za posredovanje podatkov Uradu za preprečevanje pranja denarja, včasih pa predstavlja zgolj opozorilo, da je potrebno skrbno preučiti transakcijo in z njo povezano stranko, da bi s tem morda odkrili še druge indikatorje.

V seznamu so kot indikatorji za prepoznavanje sumljivih transakcij navedeni primeri transakcij in neobičajnih okoliščin pri njihovem izvajanju, da bi nepremičninska družba lahko z večjo pozornostjo preverila možnost obstoja razlogov za sum pranja denarja. Seznam indikatorjev je pripomoček za lažje prepoznavanje sumljivih transakcij. Dokončen in celovit pregled indikatorjev za prepoznavanje sumljivih transakcij je namreč težko sestaviti, ker se načini pranja denarja stalno in sproti prilagajajo spremenjenim okoliščinam. Seznam indikatorjev je nujno potrebno občasno dopolnjevati zaradi novih pojavnih oblik pranja denarja doma in v tujini.

Nepremičninska družba mora pri svojem delu upoštevati predvsem naslednje indikatorje za prepoznavanje sumljivih transakcij:

### **Indikatorji, ki se nanašajo na stranko (naročitelja) ali tretjo osebo**

- Naročitelj ali tretja oseba se izogiba posredovanju osebnih podatkov ali podatkov o svoji dejavnosti oziroma posreduje napačne podatke.
- Naročitelj ali tretja oseba predloži sumljiv identifikacijski dokument ali drugo dokumentacijo.
- Naročitelj ali tretja oseba je spremljana ali varovana.
- Naročitelj ali tretja oseba daje videz ustrahovanosti.
- Naročitelj ali tretja oseba je nenavadno podrobno seznanjena z zakonodajo o preprečevanju pranja denarja/financiranja terorizma
- Naročitelj ali tretja oseba poizveduje, kako se izogniti identifikaciji ali poročanju uradu.
- Naročitelj ali tretja oseba ne želi skleniti pogodbe o posredovanju, ko izve za dolžnost identifikacije.
- Naročitelj za izvedbo posredovanja v prometu z nepremičninami obljublja provizijo, ki presega zakonsko določeno oziroma provizijo kot je določena s cenikom družbe ali druge neobičajne nagrade.
- Naročitelj ali tretja oseba ima sedež, prebivališče ali državljanstvo države, ki je na seznamu držav, katere po podatkih mednarodnih organizacij in združenj (FATF, EU, Svet Evrope), ne upoštevajo standardov na področju preprečevanja in odkrivanja pranja denarja, ali ki so znana po proizvodnji ali prodaji mamil.
- Naročitelj ali tretja oseba ima stalno ali začasno bivališče v državi ali regiji, ki podpira terorizem ali financiranje terorizma.

### **Indikatorji, ki se nanašajo na transakcije**

- Naročitelj ali tretja oseba želi izvedbo prometa z nepremičnino, ki z ekonomskega ali

pravnega vidika ni smiselna.

- Naročitelj v kratkem časovnem obdobju opravi večje število nakupov ali prodaj, ki s pravnega ali ekonomskega vidika niso videti smiselne.
- Naročitelju ali tretji osebi cena nepremičnine ni ključnega pomena, želi le čim hitreje kupiti nepremičnino.
- Naročitelj ali tretja oseba v relativno kratkem času po nakupu prodaja isto nepremičnino s kapitalsko izgubo.
- Naročitelj za plačilo storitve ponuja neobičajen plačilni instrument.
- Naročitelj želi plačati storitev v gotovini.
- Naročitelj da aro, plača kupnino ali posredniško provizijo z bankovci v nizkih apoenih.
- Ara, plačilo provizije je nakazano s strani druge osebe kot je oseba, ki sklenila pogodbo o nepremičninskem posredovanju oziroma pogodbo glede nepremičnine.
- Denarno nakazilo je izvedeno s strani neznanih virov ali iz držav, ki so na podlagi ocene geografskega tveganja obravnavane kot bolj tvegane.
- Nepojasnjene spremembe glede dogovorjenega načina financiranja.
- Neobičajen vir financiranja (npr. sredstva so pridobljena od neznanih posameznikov ali organizacij).
- Uporaba zapletenih oblik posojil in drugih nejasnih načinov financiranja (v primerjavi s posojili, ki jih nudijo regulirane finančne institucije).

#### **Indikatorji, ki se nanašajo na zaposlene v nepremičninski družbi**

- Izogibanje poročanju o sumljivih transakcijah uradu.
- Namerna kršitev internih navodil, postopkov in predpisov o preprečevanju pranja denarja/financiranja terorizma s strani zaposlenih.