

Obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami wynikające z ustawy z dnia 16 listopada 2000 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1505, z późn. zm.)

I. Wprowadzenie w formie pisemnej wewnętrznej procedury w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, która zgodnie z art. 10a ustawy powinna zawierać:

- określenie sposobu wykonania środków bezpieczeństwa finansowego (art. 8b),
- określenie sposobu rejestracji transakcji (art. 8 i przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 września 2001 r. w sprawie określenia wzoru rejestru transakcji, sposobu jego prowadzenia oraz trybu dostarczania danych z rejestru Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej),
- określenie sposobu analizy i oceny ryzyka (art. 8a i 8b oraz art. 9h),
- określenie sposobu przekazywania informacji o transakcjach GIIF (art. 11 i n.),
- określenie procedury wstrzymania transakcji, blokady rachunku i zamrożenia wartości majątkowych (art. 16, 18, 18a, 20d i n.),
- określenie sposobu przyjmowania oświadczenia, czy klient jest osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne, o ile są przyjmowane (art. 9e ust. 4 i 5),
- określenie sposobu przechowywania informacji (art. 8 ust. 4-4b, art. 8a ust. 2, art. 9k).

II. Pośrednik w obrocie nieruchomościami ma obowiązek rejestrować jedynie transakcje, o których mowa w art. 8 ust. 3 ustawy. Obowiązek ten obejmuje:

- prowadzenie rejestru transakcji w formie papierowej lub elektronicznej (art. 8 ust. 4),
- niezwłoczne przekazywanie Generalnemu Inspektorowi Informacji Finansowej („GIIF”) informacji zawierających dane z rejestru (art. 12 ust. 2 pkt 2),
- przekazywanie dodatkowych danych o stronach transakcji, będących w jej posiadaniu, w tym informacji o ich rachunkach (osobistych oraz związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą), niewykorzystanych w danej transakcji (art. 12a),
- przechowywanie rejestru transakcji przez okres 5 lat od pierwszego dnia roku następującego po roku, w którym transakcje zostały zarejestrowane (art. 8 ust. 4),
- przechowywanie informacji o przeprowadzonych transakcjach oraz dokumentów dotyczących transakcji przez okres 5 lat od pierwszego dnia roku następującego po roku, w którym dokonano ostatniego zapisu związanego z transakcją (art. 8 ust. 4a).

III. Pozostałe obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami wynikające z przepisów ustawy:

- prowadzenie bieżącej analizy przeprowadzanych transakcji i dokumentowanie tych analiz w formie papierowej lub elektronicznej (art. 8a),
- stosowanie wobec klientów środków bezpieczeństwa finansowego, w szczególności poprzez identyfikację klienta i weryfikację jego tożsamości lub wzmożonych środków bezpieczeństwa finansowego (art. 8b, 9, 9a, 9d, 9e),
- przechowywanie informacji uzyskanych w wyniku stosowania środków bezpieczeństwa finansowego przez okres 5 lat od pierwszego dnia roku następującego po roku, w którym przeprowadzono transakcję z klientem (art. 9k),
- udostępnianie na pisemne żądanie GIIF informacji dotyczących transakcji oraz przekazania ich GIIF w formie elektronicznej (art. 13a),
- zapewnianie udziału pracowników wykonujących obowiązki wynikające z przepisów ustawy w programach szkoleniowych dotyczących tych obowiązków (art. 10a ust. 4),
- zawiadamianie na piśmie (lub w formie elektronicznej) GIIF o transakcjach podejrzanych (art. 16),
- dokonywanie zamrożenia wartości majątkowych (art. 20d).

IV. Pośrednik w obrocie nieruchomościami wyznacza osoby odpowiedzialne za wykonywanie obowiązków określonych w ustawie. W przypadku kapitałowych spółek handlowych za wykonanie obowiązków odpowiada członek zarządu wyznaczony przez zarząd. W przypadku wykonywania działalności jednoosobowo za wykonanie obowiązków odpowiada osoba wykonująca działalność.

V. W zakresie realizowania obowiązku stosowania środków bezpieczeństwa finansowego (art. 8b ust. 3 pkt 1-3) pośrednik w obrocie nieruchomościami może korzystać z usług innych podmiotów, jednak za wykonanie obowiązku jest odpowiedzialny on sam.