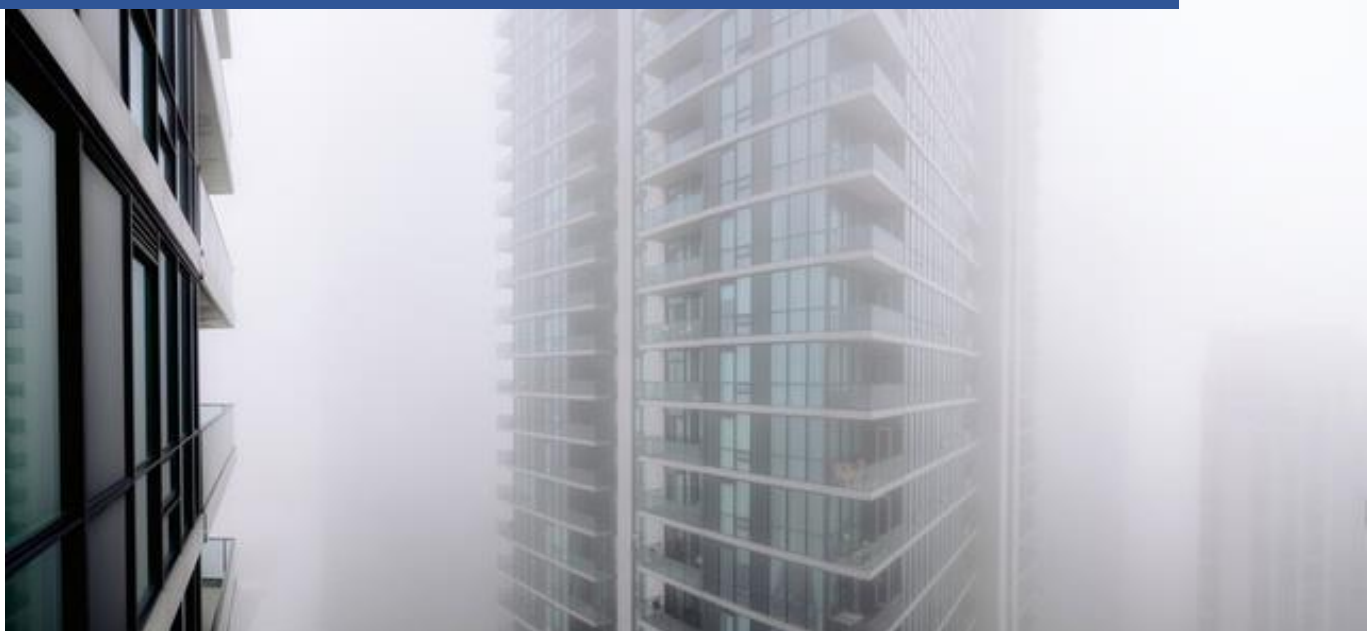


***TEMATICKÝ PRIESKUM  
UPLATŇOVANIA OPATRENÍ  
AML/CFT V REALITNOM SEKTORE***



# ZOZNAM SKRATIEK A VYSVETLIVIEK

---

<b>FSJ</b>	finančná spravodajská jednotka
<b>AML/CFT</b>	opatrenia proti legalizácii príjmov z trestnej činnosti/ financovaniu terorizmu
<b>PEP</b>	politicky exponovaná osoba
<b>CDD</b>	základná starostlivosť vo vzťahu ku klientovi
<b>EDD</b>	zvýšená starostlivosť vo vzťahu ku klientovi
<b>SDD</b>	zjednodušená starostlivosť vo vzťahu ku klientovi
<b>AML zákon</b>	zákon č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov
<b>ML/TF</b>	legalizácia príjmu z trestnej činnosti /financovanie terorizmu
<b>NOO</b>	neobvyklá obchodná operácia
<b>KYC</b>	Know your customer/ poznaj svojho klienta
<b>EÚ</b>	Európska únia
<b>EHP</b>	Európsky hospodársky priestor
<b>RPO</b>	Register právnických osôb
<b>RPVS</b>	Register partnerov verejného sektora
<b>FO</b>	Fyzická osoba
<b>PO</b>	Právnická osoba

# OBSAH

---

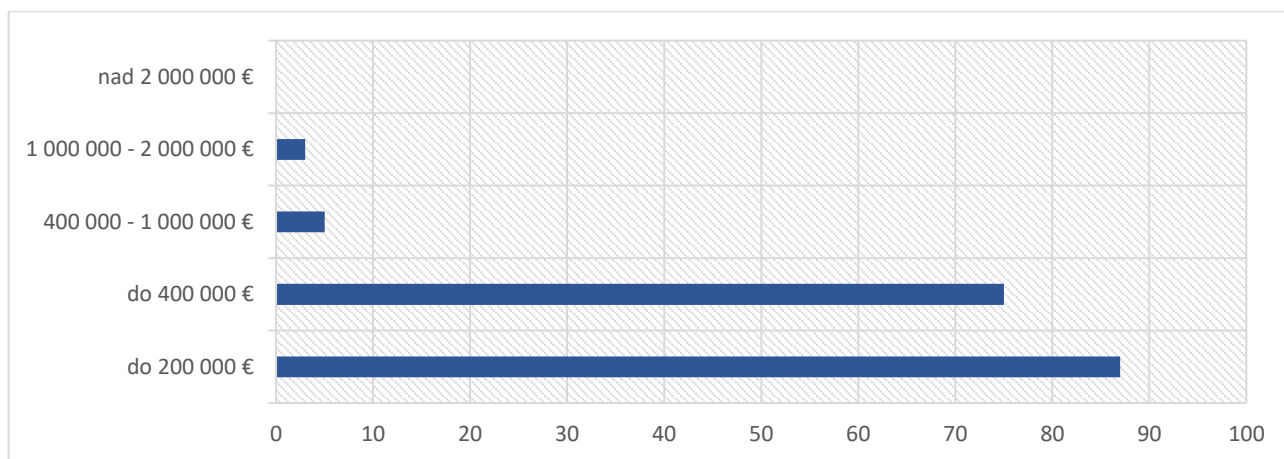
<b>ÚVOD</b> .....	2
<b>1. VYHODNOTENIE DOTAZNÍKA</b> .....	3
1.1. HODNOTENIE RIZÍK.....	4
1.2. ZHROMAŽĎOVANIE A ZISŤOVANIE ÚDAJOV .....	6
1.3. STAROSTLIVOSŤ A VYKONÁVANIE OBCHODOV .....	7
1.4. PROGRAM VLASTNEJ ČINNOSTI .....	11
1.5. HLÁSENIA NOO FSJ .....	15
1.6. ŠKOLENIA .....	17
1.7. HOTOVOSŤ, KRYPTOAKTÍVA, ALTERNATÍVNE FINANCOVANIE .....	18
1.8. FINANCOVANIE MIMO REGULOVANÉHO SYSTÉMU .....	20
1.9. ŠPECIFICKÉ TYPOLÓGIE ML/TF V REALITÁCH.....	21
1.9.1. RIZIKOVÍ KLIENTI.....	22
<b>ZÁVER</b> .....	26

Finančná spravodajská jednotka Prezídia Policajného zboru realizovala tematický prieskum, ktorý bol zameraný na sektor realitného trhu.

Sledovaným obdobím boli roky 2024 – 2025, pričom výberový súbor tvorilo celkom 220 respondentov – realitných kancelárií pôsobiacich na území Slovenskej republiky. Cieľom prieskumu bolo zistiť prostredníctvom zberu údajov a informácií, či povinné osoby<sup>1</sup> aplikujú primerané opatrenia na identifikáciu rizík prania špinavých peňazí a financovania terorizmu a ich následné zníženie. Výsledky prieskumu pomôžu FSJ lepšie pochopiť slabé miesta AML/CFT opatrení v realitnom sektore, a následne cielene zamerať usmernenia a školenia pre realitné kancelárie.

Vzhľadom na to, že v realitnom sektore je vyšší priestor na zneužitie finančného systému, najmä kvôli vysokým objemom a zložitosti transakcií je dôležité, aby povinné osoby, prípadne nimi poverené určené osoby dokázali zhodnotiť, identifikovať a priebežne posúdiť riziká ML/TF.

Zber údajov bol realizovaný prostredníctvom dotazníkového prieskumu, ktorý bol distribuovaný elektronicky. Respondenti boli realitné kancelárie, ktorých činnosť sa v sledovanom období sústreďovala predovšetkým na nižšie a stredné cenové pásma nehnuteľností. Najväčšie zastúpenie cenových pásiem bolo v rozsahu do 200 000,- eur, resp. do 400 000,- eur.



**Graf 1:** percentuálne zastúpenie realitných kancelárií podľa cenových pásiem nehnuteľností

<sup>1</sup> PO a FO, ktoré sú oprávnené sprostredkovať predaj, prenájom a kúpu nehnuteľnosti sú v zmysle § 5 ods. 1 písm. i) povinnými osobami

Klientela respondentov je tvorená prevažne fyzickými osobami. 92% respondentov uviedlo, že mali počas sledovaného obdobia aspoň jedného klienta, ktorý bol fyzickou osobou. Oproti tomu, právnické osoby sú zastúpené v nižšej miere, 64% respondentov uviedlo, že mali aspoň jedného klienta právnickú osobu. Najmenej zastúpeným typom klienta boli združenia majetku, keďže len približne 3% respondentov uviedlo, že mali tento typ klienta.

## 1. VYHODNOTENIE DOTAZNÍKA

---

V prvej časti dotazníka boli otázky zamerané na identifikačné údaje, základnú charakteristiku subjektu a dĺžku praxe.

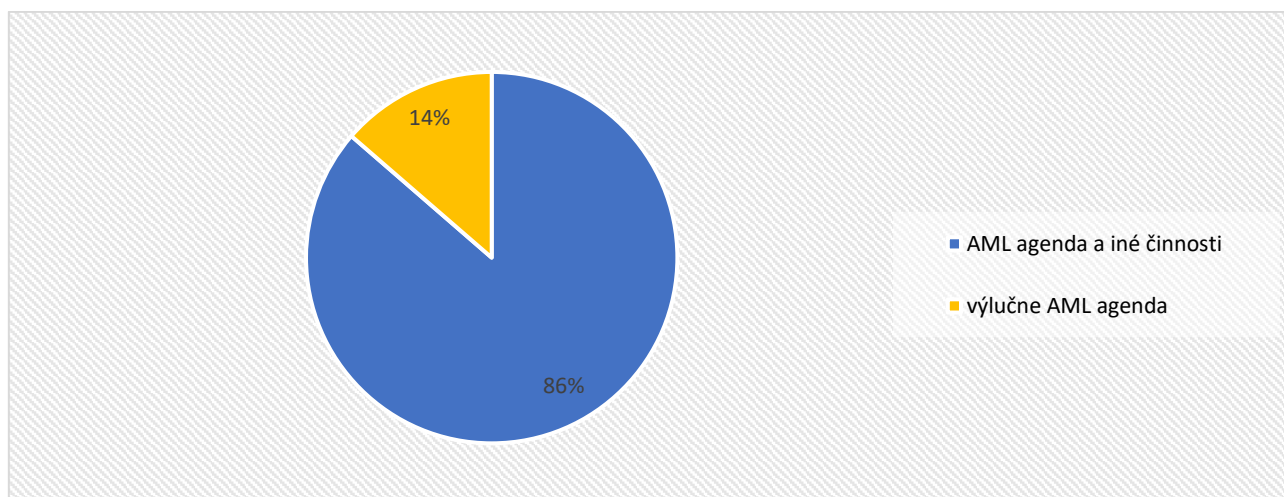
Z hľadiska veľkosti realitných kancelárií, je výberový súbor tvorený prevažne z menších subjektov. Väčšina respondentov uviedla, že nemá žiadnych zamestnancov alebo zamestnáva jednu osobu v pracovnoprávnom vzťahu. Získané údaje zároveň naznačujú, že respondenti fungujú predovšetkým na partnerskom modeli, teda na princípe spolupráce s inými maklérmi mimo pracovnoprávných vzťahov.

Viac ako 40% respondentov uviedlo, že zamestnanci majú dĺžku praxe viac ako 10 rokov. Prax menej ako 1 rok uviedlo len 6% respondentov.

Respondentom bola tiež položená otázka, či preverujú bezúhonnosť a spoľahlivosť zamestnancov a iných osôb s ktorými spolupracujú, pričom takmer 23% respondentov uviedlo, že svojich zamestnancov nepreverujú nijakým spôsobom.

**V zmysle AML zákona musí povinná osoba určiť v programe vlastnej činnosti osobu, ktorá bude zabezpečovať plnenie úloh v oblasti AML. Táto osoba napríklad ohlasuje a posudzuje NOO, či zabezpečuje styk s FSJ.**

Respondenti odpovedali na otázku, či sa osoba, ktorá je zodpovedná za AML agendu venuje aj inej činnosti, napríklad práci s klientmi alebo administratíve. Viac ako 86% subjektov uviedlo, že mimo AML agendy sa určená osoba venuje aj iným činnostiam.



**Graf 2:** percentuálne vyjadrenie odpovedí na otázku: *vykonávajú zamestnanci realitnej kancelárie, ktorí sa venujú AML agende aj iné činnosti mimo danej oblasti?*

Ďalšie otázky boli zamerané na reputačné riziko a sankcie povinných osôb. Z celkového počtu opýtaných subjektov uviedla len jedna realitná kancelária, že bola predmetom negatívneho článku v tlači, resp. v médiách za posledných 5 rokov v Slovenskej republike alebo v zahraničí. Avšak ani v jednom prípade nebola realitná kancelária (štatutár, KUV, určená osoba) predmetom vyšetrovania v oblasti ML/TF za posledných 5 rokov.

Predmetom kontroly zo strany štátnych orgánov bolo 7 realitných kancelárií, pričom v 3 prípadoch bola udelená sankcia kontrolovanému subjektu a to Slovenskou obchodnou inšpekciou, daňovým úradom a v jednom prípade išlo o sankciu uloženú FSJ.

## 1.1. HODNOTENIE RIZÍK

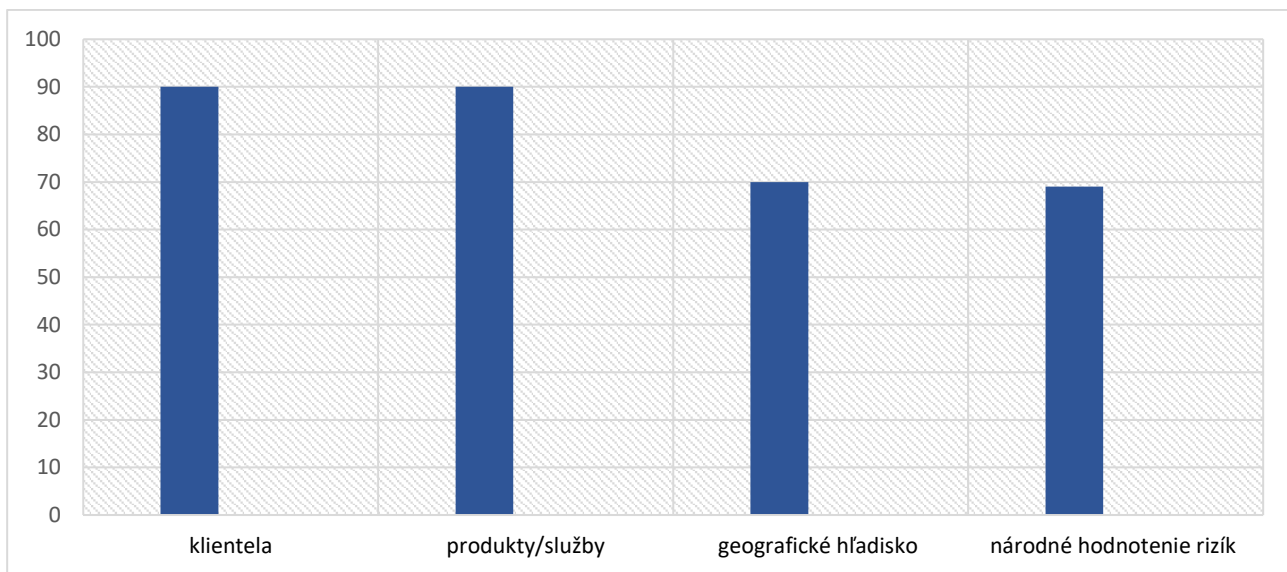
Povinnosť identifikovať, posudzovať a vyhodnocovať riziká ML/TF vyplýva povinnej osobe z ustanovenia § 20a ods. 1 AML zákona. Povinná osoba je povinná určiť rizikové faktory najmä podľa:

- *typu klienta,*
- *účelu obchodu,*
- *pravidelnosti obchodu,*
- *dĺžky trvania obchodného vzťahu,*
- *typu produktu,*
- *spôsobu uskutočnenia obchodu,*
- *rizikovosti krajiny alebo zemepisnej oblasti, ku ktorej sa obchodné vzťahy alebo obchody vzťahujú.*

Povinná osoba musí zohľadňovať individuálne faktory, ako aj výsledky národného hodnotenia rizík. Na základe úrovne, ktorú jednotlivé riziká predstavujú sa následne nastavujú opatrenia vo vzťahu k vykonávanej starostlivosti či priebežnému monitoringu. Hodnotenie rizík je potrebné pravidelne aktualizovať, aby reagovalo na aktuálne trendy.

*Vlastnú analýzu rizík vykonalo viac ako 86% respondentov. 14% uviedlo, že vlastnú analýzu rizík nevykonalo, čo môže znamenať, že respondenti neporozumeli otázke, eventuálne, že hodnotenie rizík nevykonávajú vôbec.*

Otázky v dotazníku boli zamerané na zistenie, či povinné osoby dostatočne zohľadňujú vo svojej činnosti kľúčové rizikové aspekty ako sú: klienti realitnej kancelárie, ponúkané produkty a služby, geografické riziko a národné hodnotenie rizík.



**Graf 3:** zobrazuje percentuálny podiel respondentov, ktorí pri hodnotení ML/TF rizika zohľadňovali jednotlivé aspekty.

V 88% prípadov bolo hodnotenie rizík schválené vrcholovým vedením. Čo sa týka aktualizácie hodnotenia rizík, 79% respondentov uviedlo, že počas sledovaného obdobia k aktualizácií nedošlo. Neaktualizovanie hodnotenia rizík predstavuje riziko, ktoré môže viesť k tomu, že povinné osoby nebudú uplatňovať primerané a účinné opatrenia vo vzťahu ku svojim klientom.

## 1.2. ZHROMAŽĎOVANIE A ZISŤOVANIE ÚDAJOV

Na účely vykonávania starostlivosti je povinná osoba oprávnená zisťovať, získavať, zaznamenávať, uchovávať a inak využívať osobné a iné údaje. Tieto údaje je povinná osoba povinná uchovávať po dobu 5 rokov od skončenia zmluvného vzťahu s klientom resp. od vykonania obchodu. Ak o to požiada FSJ, musí povinná osoba uchovávať údaje aj dlhšie. Rozsah požadovaných údajov sa líši v závislosti od vykonávanej starostlivosti a tiež od typu klienta.

Súčasťou dotazníka boli otázky zamerané na zistenie, či povinné osoby zhromažďujú nasledovné údaje:

- *informácie potrebné pre identifikáciu a overenie klienta či už fyzickej osoby, právnickej osoby alebo združenia majetku,*
- *informácie potrebné pre identifikáciu a overenie klienta, ktorý je zastúpený inou osobou,*
- *informácie o účele a povahe plánovaného obchodu,*
- *informácie o povahe podnikania klienta na účel pochopenia jeho podnikania,*
- *informácie o tom, či je klient alebo jeho KUV politicky exponovanou osobou alebo sankcionovanou osobou,*
- *informácie o pôvode finančných prostriedkov alebo majetku,*
- *informácie o tom, či klient koná vo vlastnom mene.*

Typ údajov/ otázka	% respondentov, ktorí údaje zhromažďujú
Identifikácia a overenie klienta (FO, PO, združenie majetku)	95
Identifikácia klienta zastúpeného inou osobou	90
Účel a povaha plánovaného obchodu	80
Zisťovanie PEP	90
Pôvod majetku a finančných prostriedkov	90
Údaje o tom, či klient koná vo vlastnom mene	95

**Tabuľka 1:** zobrazuje podiel respondentov z celkového počtu, ktorí zhromažďujú jednotlivé informácie a údaje.

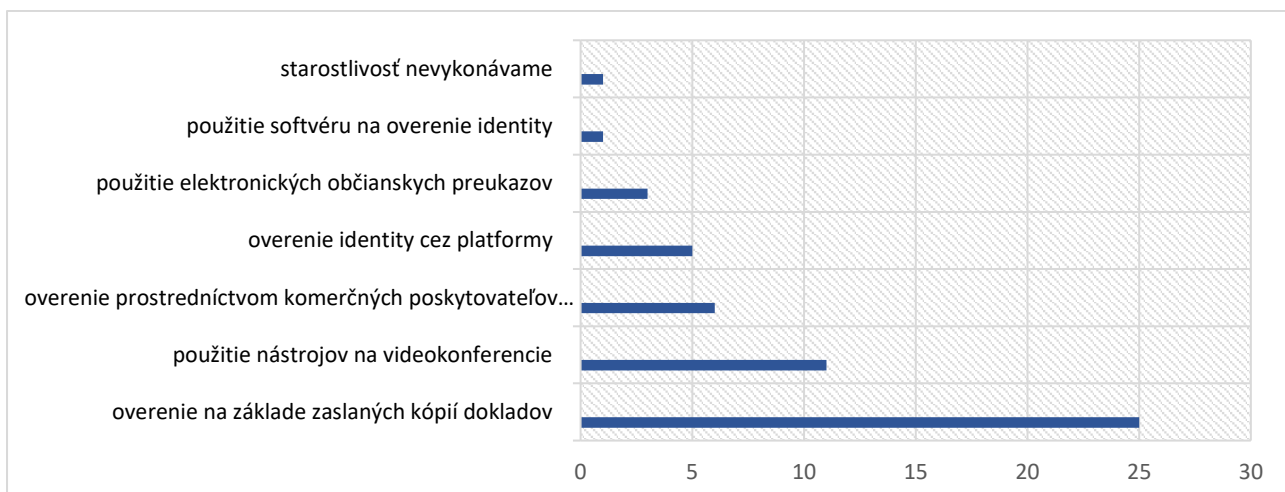
### 1.3. STAROSTLIVOSŤ VO VZŤAHU KU KLIENTOVI A VYKONÁVANIE OBCHODOV

Určenie rozsahu starostlivosti a jej vykonávanie vo vzťahu ku klientovi sa líši v závislosti od rizika. Starostlivosť môže byť vykonávaná ako základná starostlivosť (CDD), zvýšená starostlivosť (EDD) a zjednodušená starostlivosť (SDD).

Vykonanie obchodu bez fyzickej prítomnosti klienta je povolené za predpokladu, že sa overenie identifikácie klienta vykoná prostredníctvom technických prostriedkov, ktoré umožňujú spoľahlivé overenie totožnosti a dôveryhodnosť je obdobná s overením za fyzickej prítomnosti

Z celkového počtu respondentov uviedlo 12% (26 respondentov), že vykonávajú obchody aj bez fyzickej prítomnosti klienta.

Nasledujúca otázka bola zameraná na spôsob vykonávania starostlivosti v prípadoch, keď klient nie je fyzicky prítomný. Respondenti mali možnosť označiť viac odpovedí. Na základe získaných údajov bolo zistené, že subjekty využívajú súčasne viaceré spôsoby overenia. **Len v jednom prípade** respondent uviedol, že nevykonáva starostlivosť vôbec, čo nemožno považovať za postup v súlade so zákonom.



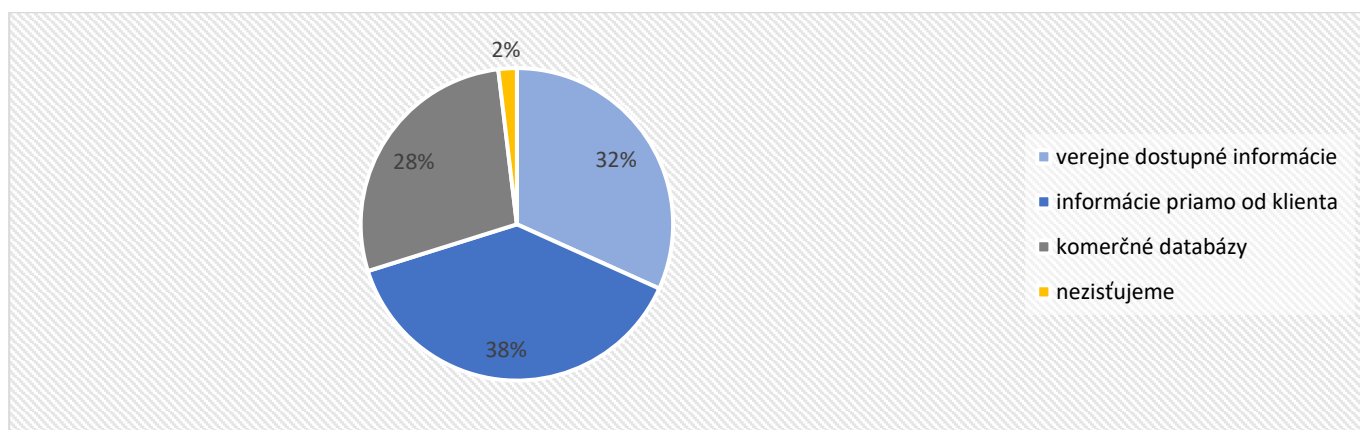
**Graf 4:** Spôsob identifikácie a overenia identifikácie klienta bez fyzickej prítomnosti

Respondentom bola položená otázka, akým spôsobom zisťujú, či ich **klient nie je PEP** alebo **sankcionovaná osoba**.

Respondenti mohli označiť viac odpovedí z nasledujúcich možností:

1. *spoliehame sa na verejne dostupné informácie,*
2. *získavame informácie priamo od klienta alebo KUV,*
3. *používame komerčné databázy,*
4. *nezisťujeme.*

Nasledovný graf zobrazuje, ktoré možnosti a prostriedky využívajú respondenti najčastejšie.

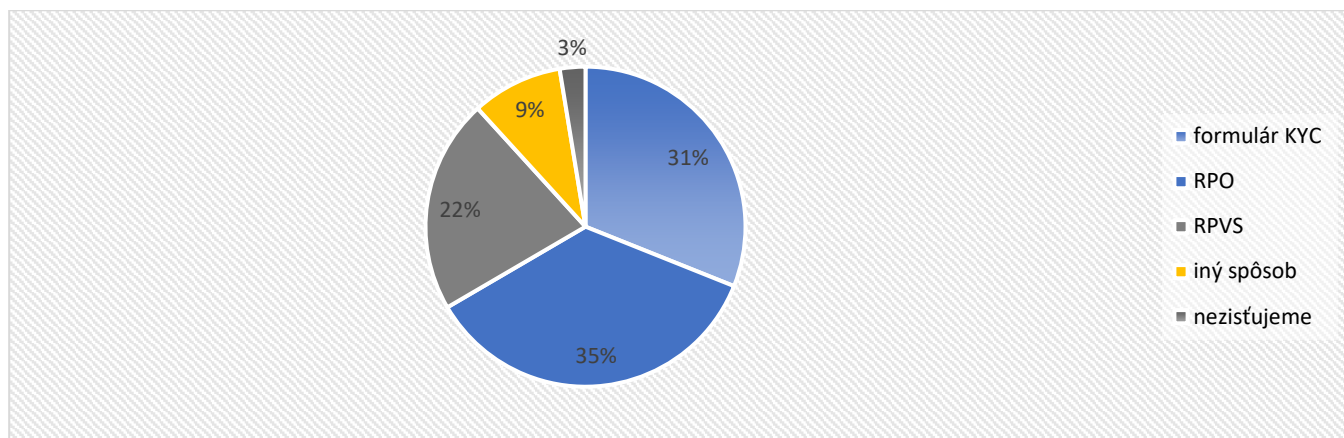


**Graf 5:** spôsoby overovania politickej exponovanosti klientov

Povinná osoba taktiež musí v rámci postupov zistiť, **kto je konečný užívateľ výhod**, ak ide o klienta právnickú osobu. Respondentom bola položená otázka, akým spôsobom zisťujú tohto konečného užívateľa výhod, pričom im boli dané na výber nasledujúce možnosti:

1. *prostredníctvom formulára,*
2. *preverení v registri právnických osôb,*
3. *preverení v registri partnerov verejného sektora,*
4. *iným spôsobom,*
5. *nezisťuje.*

Rovnako, ako na predchádzajúcu otázku mali respondenti možnosť označiť viacero odpovedí, pričom najčastejšie označeným spôsobom je preverenie v registri právnických osôb a prostredníctvom formulára.



**Graf 6:** spôsoby preverovania KUV klienta

Nasledovné otázky boli zamerané na **interné postupy a politiky respondentov**, pričom na každú otázku bolo možné odpovedať spôsobom ÁNO/NIE. Pre prehľadnosť uvádzame znenie otázok:

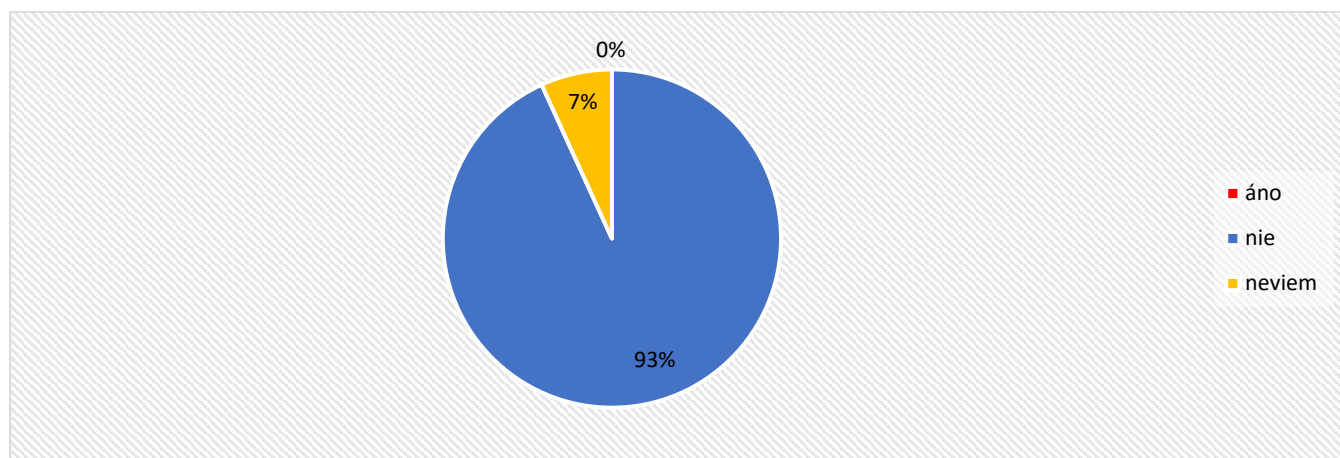
1. *V prípadoch, keď nie je možné vykonať zo strany realitnej kancelárie náležitú starostlivosť voči klientovi, vyžadujú si politika a postupy realitnej kancelárie, aby bolo finančnej spravodajskej jednotke zaslané hlásenie o NOO?*
2. *Vyžaduje politika a postupy realitnej kancelárie, aby sa náležitá starostlivosť (vrátane hodnotenia rizika klienta) voči klientovi opakovala v prípade pochybností o úplnosti, spoľahlivosti alebo presnosti predtým získaných identifikačných údajov, dát alebo dokumentácie klienta?*
3. *Vyžaduje politika a postupy realitnej kancelárie, aby sa prehodnotilo hodnotenie rizika klienta realitnej kancelárie v prípade, ak je klient vyhýbavý alebo nespolupracuje pri poskytovaní požadovaných informácií a/alebo dokumentácie?*
4. *Žiadate dodatočné informácie, v prípade obchodu, pri ktorom transakcie klienta nezodpovedajú profilu klienta?*

Spracovanie tabuľky zobrazuje percentuálny podiel respondentov, ktorí označili na vyššie uvedené otázky odpoveď ÁNO.

Otázka	% respondentov zaokr.
otázka č. 1	90
otázka č. 2	92
otázka č. 3	93
otázka č. 4	94

**Tabuľka 2:** podiel respondentov, ktorí odpovedali ÁNO

Respondenti odpovedali aj na otázku, či mali alebo majú klienta, ktorému boli zmrazené, zabavené alebo zadržané aktíva (z dôvodov súvisiacich s ML/TF).



**Graf 7:** percentuálny podiel odpovedí respondentov

Je dôležité uviesť, že realitné kancelárie ako povinné osoby majú k dispozícii viacero nástrojov, ktoré im umožňujú zistiť, či majú klienta, ktorý je na zoznamoch sankcionovaných osôb.<sup>2</sup>

Ďalšie otázky boli zamerané na zistenia týkajúce sa rizikových klientov. Otázka v dotazníku sa týkala počtu prípadov, kedy realitná kancelária odmietla uzatvoriť obchod v rámci sledovaného obdobia s klientom, ktorý predstavoval vysoké riziko ML/TF.

Počet prípadov	% respondentov zaokr.
0	97
1 – 5	3

**Tabuľka 3:** podiel respondentov, ktorí odmietli s rizikovým klientom uzavrieť obchod

Výsledky naznačujú, že odmietnutie obchodu z dôvodu vysokého rizika ML/TF je skôr výnimočné, vzhľadom na nízke percento respondentov, ktorí na uvedenú otázku odpovedali kladne. Skutočnosť, že prevažná časť respondentov neuviedla žiadny prípad odmietnutia obchodu z dôvodu vysokého rizika ML/TF môže naznačovať aj podhodnocovanie rizika alebo nedostatočné uplatňovanie rizikovo orientovaného prístupu v praxi.

<sup>2</sup> Napr. na stránke <https://data.europa.eu/> je možné nájsť Konsolidovaný zoznam osôb, skupín a subjektov, na ktoré sa vzťahujú finančné sankcie EÚ, alebo databáza OFAC Sanctions List Search a iné

Nasledujúca otázka, súvisiaca s predchádzajúcou, sa týkala počtu neuzavretých zmlúv o predaji, kúpe alebo nájme nehnuteľnosti, ktoré boli sprostredkované realitnou kanceláriou ale neboli uzavreté z dôvodov súvisiacich s opatreniami ML/TF za sledované obdobie.

Počet prípadov	% respondentov zaokr.
0	95
1 – 5	3
6+	2

**Tabuľka 4:** podiel respondentov, ktorí sprostredkovali obchod ale nebol úspešne dokončený z dôvodu AML/CFT opatrení

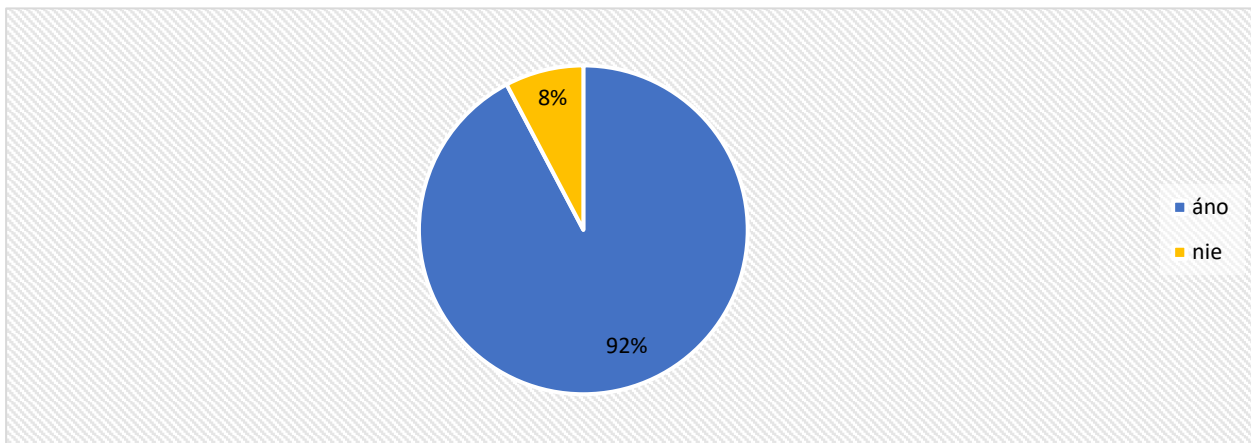
## 1.4. PROGRAM VLASTNEJ ČINNOSTI

Vypracovanie programu vlastnej činnosti je jednou z kľúčových povinností, ktoré povinnej osobe vyplývajú z AML zákona. Program vlastnej činnosti je akýsi manuál, ktorý určuje, ako má povinná osoba postupovať v praxi pri plnení zákonných povinností. Každý program má byť prispôbený konkrétnym osobitostiam povinných osôb, či už z hľadiska jej organizačnej štruktúry, veľkosti a taktiež aj z hľadiska jej predmetu podnikania.

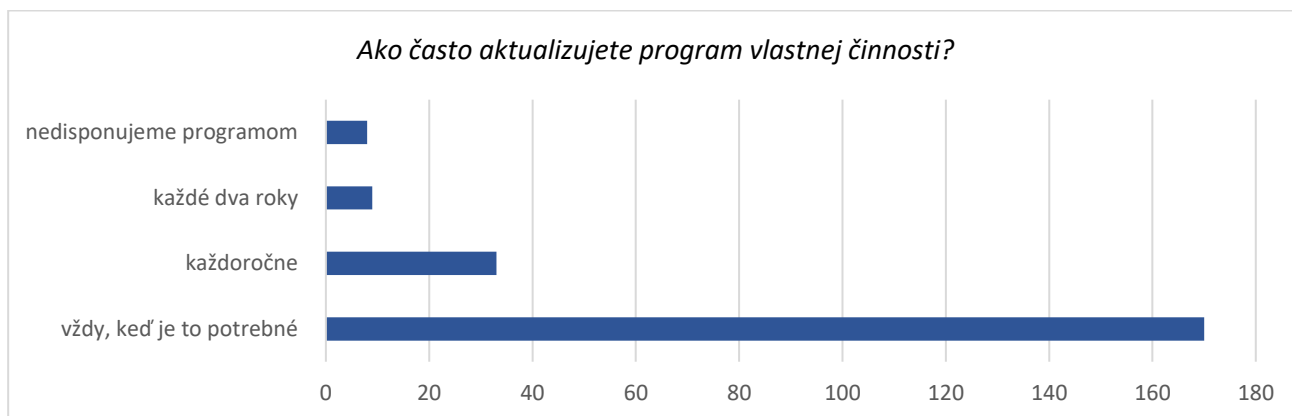
FSJ vypracovala usmernenie k programu vlastnej činnosti, ktoré je voľne dostupné na jej webovom sídle.<sup>3</sup>

Cieľom otázok zameraných na program vlastnej činnosti bolo zistiť mieru plnenia povinností týkajúcich sa tohto programu.

<sup>3</sup>Usmernenie FSJ k programu vlastnej činnosti zo dňa 12.04.2024, dostupné na: <https://www.minv.sk/?Metodicke-usmernenia-a-stanoviska-FSJ>



**Graf 8:** percentuálne zobrazenie podielu subjektov, ktorí odpovedali na otázku: *máte vypracovaný program vlastnej činnosti?*



**Graf 9:** zobrazenie frekvencie aktualizácie programu vlastnej činnosti

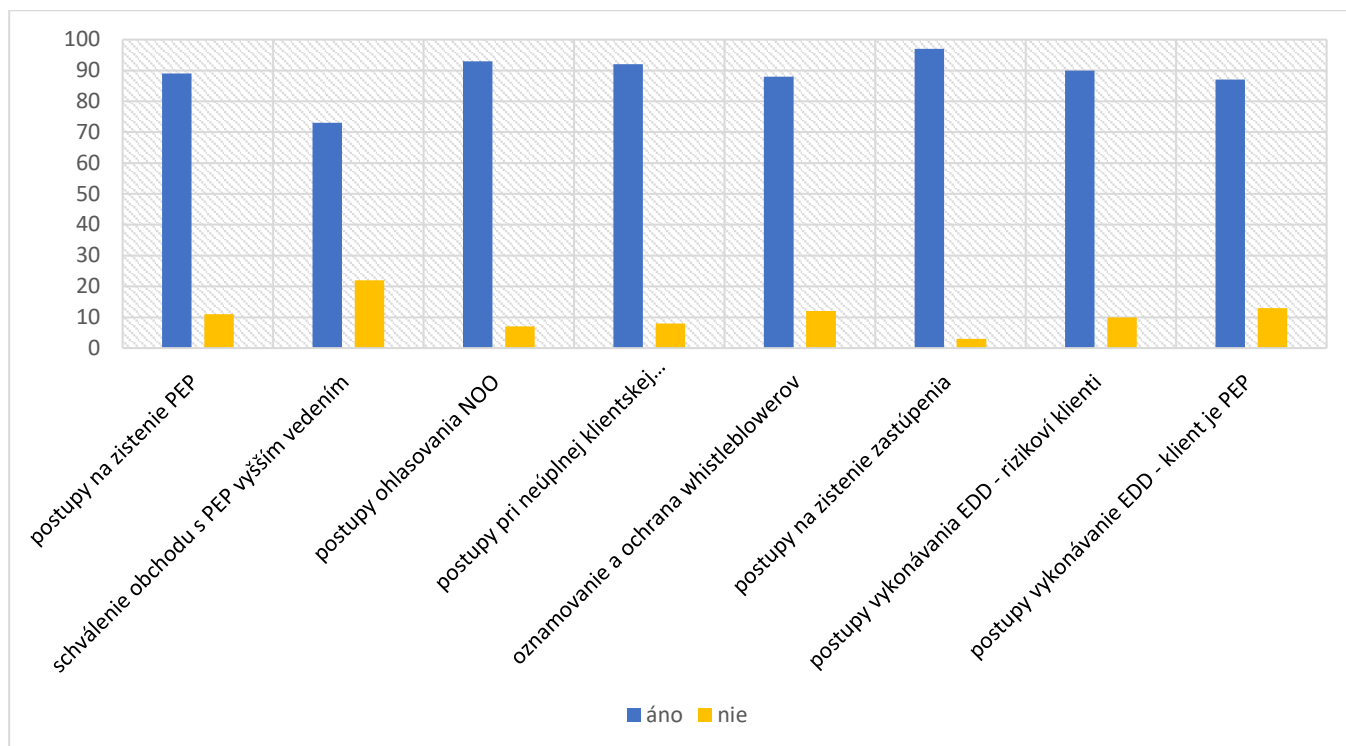
Program vlastnej činnosti je potrebné pravidelne aktualizovať, vzhľadom na vyvíjajúce sa trendy rizík ML/TF. Najväčší počet subjektov aktualizuje program vždy, keď je to potrebné, napríklad pri zmene zákona.

Program musí obsahovať všetky zákonom vyžadované náležitosti.<sup>4</sup> Ide napríklad o prehľad konkrétnych foriem NOO, spôsob vykonávania starostlivosti vo vzťahu ku klientom, hodnotenie a riadenie rizík, postup uchovávanía údajov, postupy pri zadržaní NOO, určenie zodpovednej osoby za AML agendu, spôsob ochrany zamestnanca, ktorý nahlasuje NOO, spôsob a postup vykonávania kontroly dodržiavania programu alebo obsah vzdelávania a frekvencia školení zamestnancov, ktorí sa venujú AML agende. Súčasťou dotazníka boli nasledujúce otázky, na ktoré mali respondenti možnosť odpovedať ÁNO/NIE.

Otázka	Áno	Nie
Má realitná kancelária zavedené postupy na zistenie, či klient, konečný užívateľ výhod vášho klienta alebo ich rodinní príslušníci a blízke osoby sú politicky exponovanou osobou (PEP)?	196	24
Vyžadujú interné politiky a postupy realitnej kancelárie schválenie vyšším vedením pred vykonaním obchodu s politicky exponovanou osobou (PEP), ich rodinnými príslušníkmi alebo blízkymi osobami?	171	49
Má realitná kancelária zavedené politiky a postupy týkajúce sa ohlasovania neobvyklej obchodnej operácie (NOO) finančnej spravodajskej jednotke (FSJ)?	205	15
Má realitná kancelária zavedené politiky, postupy a opatrenia na riešenie prípadov, keď klient neposkytne úplnú dokumentáciu?	203	17
Má realitná kancelária zavedený systém na oznamovanie protiprávneho konania vrátane ochrany oznamovateľov.	194	26
Sú súčasťou politik a postupov realitnej kancelárie opatrenia na zisťovanie, či klient vystupuje vo vlastnom mene alebo zastupuje inú osobu?	213	7
Vyžaduje politika a postupy realitnej kancelárie vykonanie zvýšenej starostlivosti pri klientoch s vyšším rizikom ML/TF?	197	23
Vyžaduje program vlastnej činnosti realitnej kancelárie vykonanie zvýšenej starostlivosti v prípade, že klient alebo konečný užívateľ výhod (KUV) klienta realitnej kancelárie bol identifikovaný ako politicky exponovaná osoba (PEP)?	191	29

**Tabuľka 5:** zobrazenie odpovedí respondentov na konkrétne časti programu vlastnej činnosti

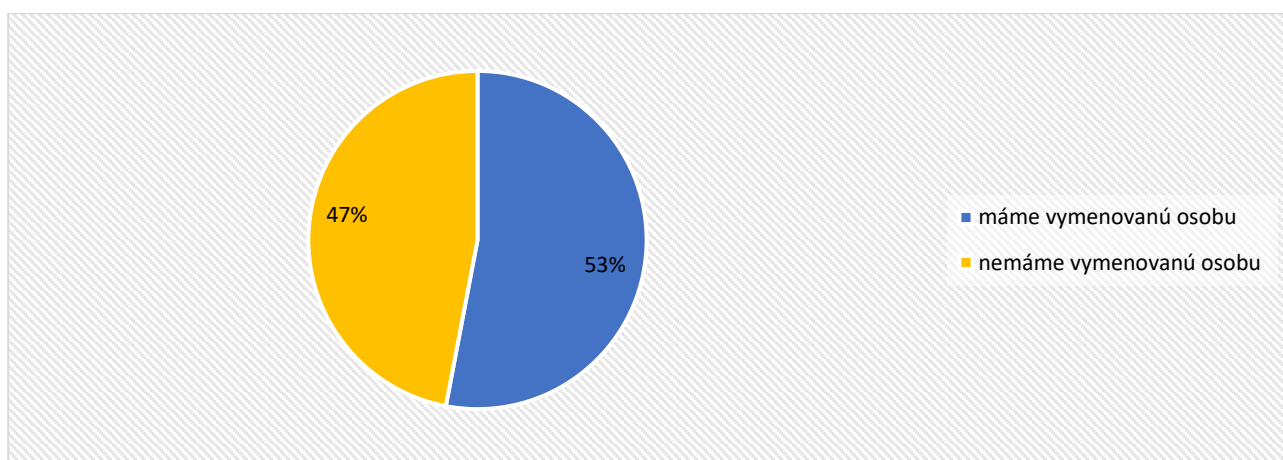
<sup>4</sup> Náležitosti programu upravuje § 20 ods. 2 písm. a) až l) AML zákona



**Graf 10:** percentuálne vyjadrenie odpovedí respondentov na jednotlivé otázky týkajúce sa postupov zahrnutých v programe vlastnej činnosti

Na základe odpovedí možno konštatovať, že respondenti vo väčšine sledovaných oblastí vykazujú vysokú mieru formálneho plnenia povinností, resp. že vo väčšine prípadov ich programy zahŕňajú postupy a politiky, ktoré sú potrebné pre správnu prax.

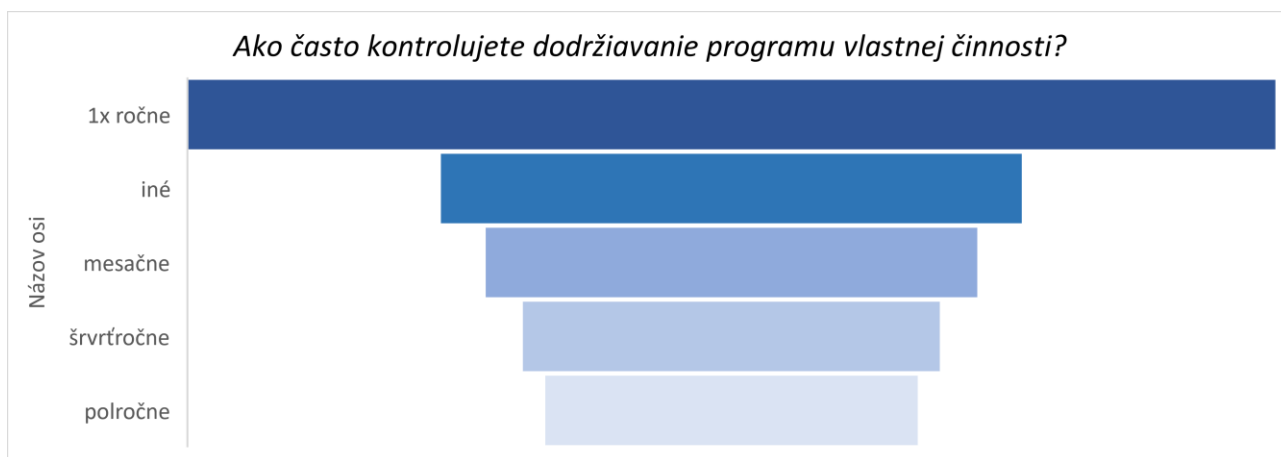
Ďalšia otázka skúmala, či je v rámci programu vlastnej činnosti a interných postupov povinnej osoby na manažérskej úrovni vymenovaná osoba zodpovedná za monitorovanie implementácie AML/CFT opatrení a vnútorných kontrol.



**Graf 11:** percentuálny podiel respondentov, ktorí majú vymenovanú osobu, ktorá monitoruje implementáciu ML/TF postupov

Podľa odpovedí vidíme, že ide o nižšiu mieru plnenia v porovnaní s predchádzajúcimi otázkami, čo môže súvisieť s personálnym zložením realitných kancelárií, kde vo väčšine prípadov sa agende AML/CFT venuje prevažne jedna osoba.

Kontrola je dôležitým prvkom každého procesu, bez kontroly nemožno spoľahlivo overiť, či procesy fungujú účinne a efektívne. Rovnaký princíp platí aj v AML/CFT oblasti.



**Graf 12:** frekvencia dodržiavania programu vlastnej činnosti

## 1.5. HLÁSENIA NOO FSJ

Neobvyklou obchodnou operáciou sa podľa AML zákona rozumie právny úkon alebo iný úkon, ktorý nasvedčuje tomu, že jeho vykonaním môže dôjsť k legalizácii alebo financovaniu terorizmu. V zákone sú demonštratívne vymedzené niektoré formy NOO, pričom každá povinná osoba musí mať definované v programe vlastnej činnosti prípady, ktoré sa v praxi posudzujú ako NOO. Takto je zabezpečené, že každá povinná osoba má program subjektívne prispôbený svojej činnosti a umožňuje jej identifikovať rizikové operácie.

**O každom podozrení na NOO musí byť spísaný záznam, ktorý musí byť k dispozícii pre prípadnú kontrolu vykonávanú FSJ, pričom musí obsahovať informácie odôvodňujúce výsledok posúdenia obchodu. To znamená, že ak má realitná kancelária klienta, ktorý sa správa rizikovo (napríklad odmieta preukázať pôvod finančných prostriedkov) je potrebné, aby určená osoba tieto skutočnosti zaznamenala do záznamu a uviedla aj, ako situáciu posúdila.**

Základným krokom zo strany realitnej kancelárie je posúdiť, či ide o obvyklý alebo neobvyklý obchod. Respondentom bola položená otázka, koľko obchodov posudzovali z hľadiska neobvyklosti. Najviac respondentov uviedlo, že v sledovanom období neposudzovali ani jeden obchod.

Počet posudzovaných obchodov	% kancelárií zaokr.
0	87
1 – 5	8
6 – 20	2
21+	2

**Tabuľka 6:** podiel respondentov, ktorí posudzovali obchody z hľadiska ich neobvyklosti

Ak nastane situácia, ktorú realitná kancelária vyhodnotí ako potenciálne riziková, je potrebné obchod ďalej analyzovať, prípadne vyžiadať doplnenie relevantných dokumentov. V tomto procese môže dôjsť k záveru, že pôvodné podozrenie nie je opodstatnené a nevznikne povinnosť ohlásiť NOO FSJ. Naopak, ak podozrenie pretrváva, resp. klient neposkytol dostatočné vysvetlenie, je nevyhnutné, aby realitná kancelária NOO ohlásila FSJ.

Nasledujúca tabuľka zobrazuje počet realitných kancelárií, ktoré analyzovali jednotlivé obchody, avšak výsledkom nebolo ohlásenie NOO. Počet posudzovaných obchodov je pre prehľadnosť rozdelený do jednotlivých kategórií.

Počet posudzovaných obchodov	% kancelárií zaokr.
0	95
1 – 9	4
10+	1

**Tabuľka 7:** percentuálne zobrazenie respondentov a počtu posudzovaných obchodov, ktoré analyzovali, avšak nevedli k podaniu oznámenia o podozrení na NOO.

Z ďalších výsledkov prieskumu bolo zistené, že počas sledovaného obdobia **len jedna** realitná kancelária ohlásila NOO v celkovom počte 20 hlásení.

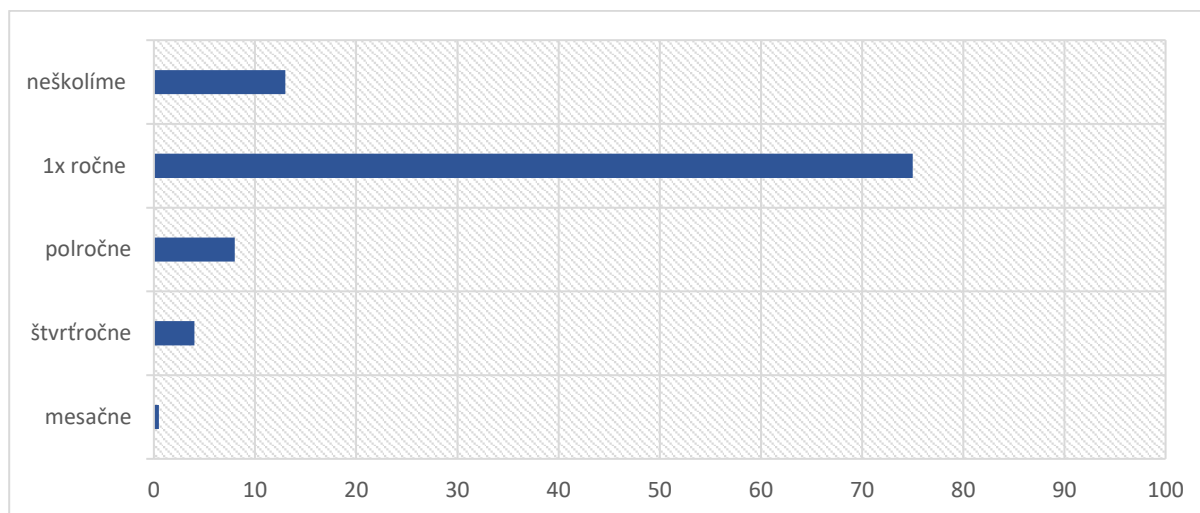
Len v 134 prípadoch (približne 61%) sú o interných hláseniach vedené záznamy, rovnako aj o vykonanej analýze týchto interných oznámení. V prípade možnej kontroly zo strany FSJ je potrebné, aby **bolo preukázateľne zaznamenané, akým spôsobom sa analýza vykonala a ako sa situácia**

**vyhodnotila.** V opačnom prípade je výrazne sťažená možnosť spätného overenia orgánom dohľadu, či realitná kancelária vyhodnotila rizikovú situáciu primerane.

Takmer 95% respondentov uviedlo, že majú zavedené politiky a postupy, ktoré zabezpečujú riadne spracúvanie a uchovávanie údajov v zmysle AML zákona. Pre porovnanie už nižšie percento (82%) respondentov uviedlo, že by boli schopní poskytnúť na požiadanie FSJ interné záznamy a analýzy z hlásení okamžite.

## 1.6. ŠKOLENIA

AML zákon vyžaduje, aby povinná osoba zabezpečila odbornú prípravu zamestnancov najmenej jedenkrát za kalendárny rok a tiež pred zaradením zamestnanca na prácu, pri ktorej plní úlohy podľa AML zákona.



**Graf 14:** frekvencia školení zamestnancov

Najčastejšie vyskytujúca sa frekvencia školení je 1x ročne, čo je zákonné minimum. V takmer 13% prípadoch uviedli respondenti, že neškolia vôbec. Skutočnosť, že časť respondentov neplní povinnosť pravidelného školenia môže viesť k nesprávnemu vykonávaniu starostlivosti vo vzťahu ku klientovi, posudzovaniu obchodov a v neposlednom rade k zvýšenému riziku nesprávnej identifikácie NOO.

## 1.7. HOTOVOŠŤ, KRYPTOAKTÍVA, ALTERNATÍVNE FINANCOVANIE

Predmetom prieskumu boli aj otázky zamerané na zistenia, v koľkých prípadoch pri prevodoch nehnuteľností bola použitá hotovosť alebo iné alternatívne financovanie.

Nasledujúce spracovanie zobrazuje, pri koľkých obchodoch bola použitá hotovosť:

Počet zmlúv	Počet kancelárií
0	217
1+	3

**Tabuľka 7:** počet sprostredkovaných obchodov, pri ktorých bola zaplatená záloha vo výške presahujúcej sumu 15 000,- eur

Počet zmlúv	Počet kancelárií
0	193
1 – 5	20
6 – 10	6
11+	1

**Tabuľka 8:** počet sprostredkovaných obchodov (okrem zmlúv o zložení zálohy), pri ktorých bola celá kúpna cena zaplatená v hotovosti

Počet zmlúv	Počet kancelárií
0	201
1 – 5	14
6 – 10	3
11+	2

**Tabuľka 10:** počet kúpnych zmlúv, pri ktorých bola časť kúpnej ceny zaplatená v hotovosti presahujúcej 50 000 €

Na základe získaných údajov pozorujeme, že platby v hotovosti sú skôr výnimočné.

Ďalšia otázka bola zameraná na spôsob úhrady v kryptoaktívach. Používanie kryptomien sa podľa zaznamenaných odpovedí prakticky nevyskytuje.

Typ platby	Počet kancelárií
Iný typ platby	219
Kryptoaktíva	1

**Tabuľka 9:** počet sprostredkovaných obchodov (okrem zmlúv o zložení zálohy), pri ktorých bola celá kúpna cena zaplatená v kryptoaktívach (2024 a 2025 rok)

Záloha uhradená z vlastných alebo tretích zdrojov kupujúceho môže pochádzať napríklad z vlastných úspor, darov alebo finančnej pomoci rodinných príslušníkov. Tieto zdroje môžu však predstavovať vyššie riziko, nakoľko ich pôvod nie je spravidla preverovaný v takej miere ako v prípade financovania prostredníctvom hypotekárneho úveru od banky. Len 35% respondentov uviedlo, že sa s takýmto prípadom financovania nestretli. V porovnaní s predchádzajúcimi otázkami, kde väčšina respondentov uvádzala negatívne odpovede, prípadne sa vyjadrili, že sa im daný prípad nestal, výsledky v tejto oblasti poukazujú na výrazne vyšší výskyt sledovaných prípadov.

Počet zmlúv	Počet kancelárií
0	79
1 – 5	49
6 – 10	23
11 – 20	27
21 – 50	26
51 – 100	7
101 – 200	3
201 – 500	6

**Tabuľka 11:** počet zmlúv o zložení zálohy na kúpu nehnuteľnosti (promise of sale agreements), pri ktorých bola záloha zaplatená z vlastných alebo tretích zdrojov kupujúceho (iných ako banka)

Pokiaľ ide o kúpnu cenu, ktorá sa financuje z časti hypotekárnym úverom a z časti finančnými prostriedkami, ktoré klient uvádza napr. ako úspory, je potrebné aby realitná kancelária overila pôvod aj týchto prostriedkov.

## 1.8. FINANCOVANIE MIMO REGULOVANÉHO SYSTÉMU

Financovanie obchodov mimo regulovaného systému (prostriedky získané z finančných inštitúcií mimo EÚ/EHP) je z pohľadu AML spojené so zvýšeným rizikom, nakoľko na tieto zdroje sa nemusí vzťahovať rovnaká úroveň dohľadu a preverovania ich pôvodu.

Na základe odpovedí respondentov je však zrejmé, že takéto prípady sa vyskytujú ojedinele.

Počet zmlúv	Počet kancelárií
0	197
1+	23

**Tabuľka 12:** Počet kúpnych zmlúv v období rokov 2024 a 2025 sprostredkovala realitná kancelária, pri ktorých bola kúpna cena financovaná úverom z finančnej alebo úverovej inštitúcie mimo EÚ alebo EHP

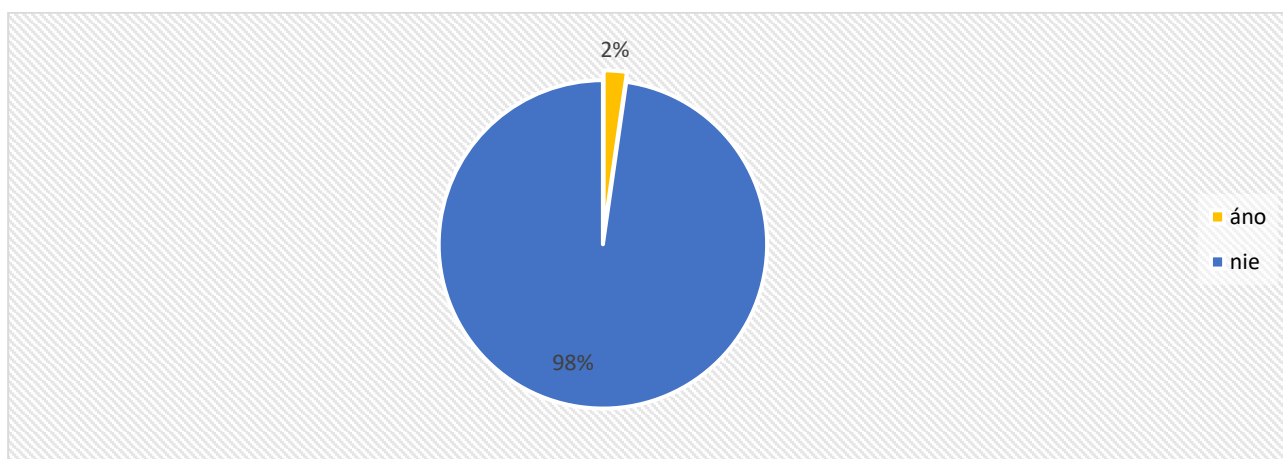
Počet zmlúv	Počet kancelárií
0	192
1+	28

**Tabuľka 13:** Počet kúpnych zmlúv v období rokov 2024 a 2025, ktoré sprostredkovala realitná kancelária, pri ktorých bola kúpna cena financovaná iným spôsobom ako prostredníctvom regulovanej finančnej alebo úverovej inštitúcie.

## 1.9. ŠPECIFICKÉ TYPOLÓGIE ML/TF V REALITÁCH

---

Táto časť správy sa zameriava na špecifické typológie a situácie pri sprostredkovaní predaja, kúpy alebo nájmu nehnuteľností. Skúmalo sa, či k týmto prípadom dochádzalo a akým spôsobom respondenti postupovali.



**Graf 15:** percentuálne zloženie odpovedí na otázku: *Evidujete v sledovanom období prípady následných predajov tej istej nehnuteľnosti v krátkom časovom intervale?*

Len 2% všetkých respondentov uviedlo, že evidovali prípady následného predaja tej istej nehnuteľnosti, na čo nadväzovala otázka, či takýto obchod nahlásili FSJ ako podozrenie na NOO. Ani jedna kancelária neuviedla, že takýto obchod nahlásili ako NOO. Nenahlásenie uvedených prípadov môže súvisieť s tým, ako povinné osoby posudzovali konkrétnu situáciu, poprípade s nejednoznačnosťou pri kvalifikácii povinnosti nahlásovať podobné NOO v praxi.

Ďalšia otázka sa týkala prípadov, pri ktorých sa dodatočne zistilo, že bol predávajúci v konkurze alebo voči nemu bola vedená exekúcia. Takýto prípad nastal u dvoch realitných kancelárií, pričom rovnako ako pri vyššie uvedenej otázke, k ohláseniu NOO nedošlo.

Okrem špecifických prípadov je možné v praxi realitných kancelárií naraziť na špecifické typy účtov, ktorými sú aj klientske účty. Ide o účet, na ktorom sa držia finančné prostriedky v mene klienta, pričom vlastníctvo jednotlivých klientov rozlišujú interné záznamy. Len **10% respondentov** sa vyjadrilo, že vedie takýto účet, čo predstavuje v praxi malý, ale nie zanedbateľný podiel.

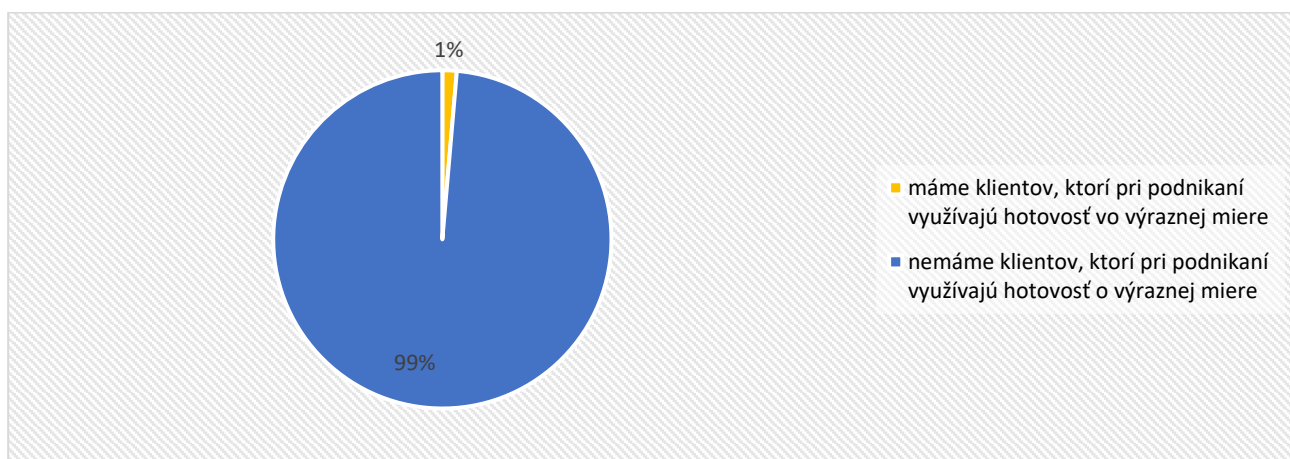
## 1.9.1. RIZIKOVÍ KLIENTI

Prieskum bol zameraný nielen na zloženie klientely respondentov, ale aj na počet rizikových klientov a postupy realitných kancelárií pri vykonávaní obchodov s týmito osobami.

Kategórie klientov môžeme rozdeliť podľa rizika na: nízke riziko (štandardný klient, bežné transakcie), stredné riziko (klient je občan krajiny mimo EU/EHP, klient je PEP, obchod má zložitejšiu štruktúru) a vysoké riziko (klient pochádza z vysokorizikovej krajiny, nejasný pôvod financií, obchod vykazuje znaky NOO).

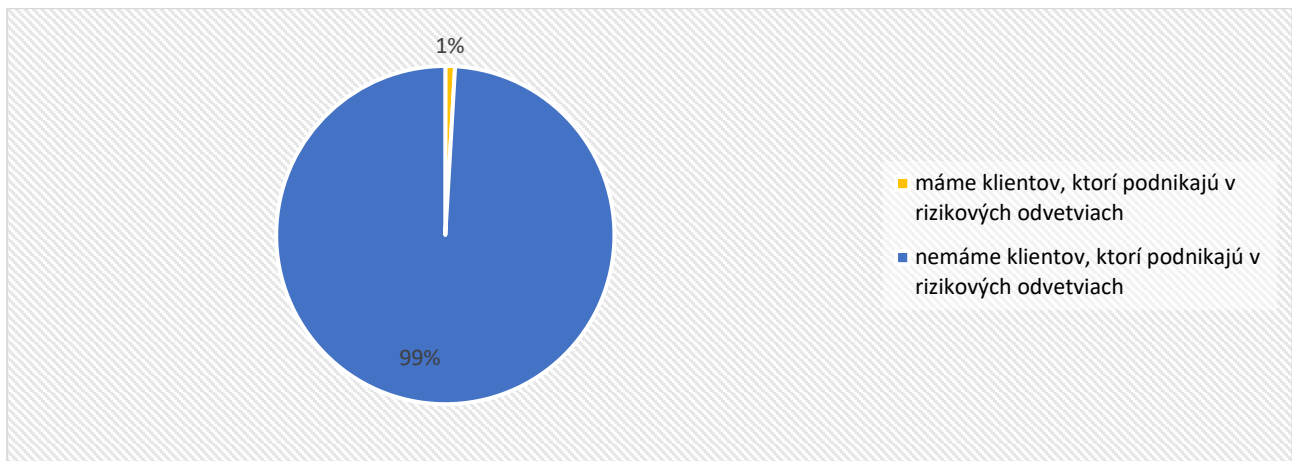
V rámci dotazníka sa len jeden respondent vyjadril, že eviduje klientov, ktorí dostali rizikový rating mimo týchto troch kategórií a to konkrétne, že ide o klienta s neprípustným rizikom.

Ďalším rizikovým typom klientov môžu byť subjekty, ktoré pri svojej podnikateľskej činnosti využívajú hotovostné finančné prostriedky napr. zmenárne, hazardné podniky, obchodníci s drahými kovmi a podobne. Dotazníkom sa zisťovalo, aký je podiel respondentov, ktorí mali v sledovanom období takýchto klientov.



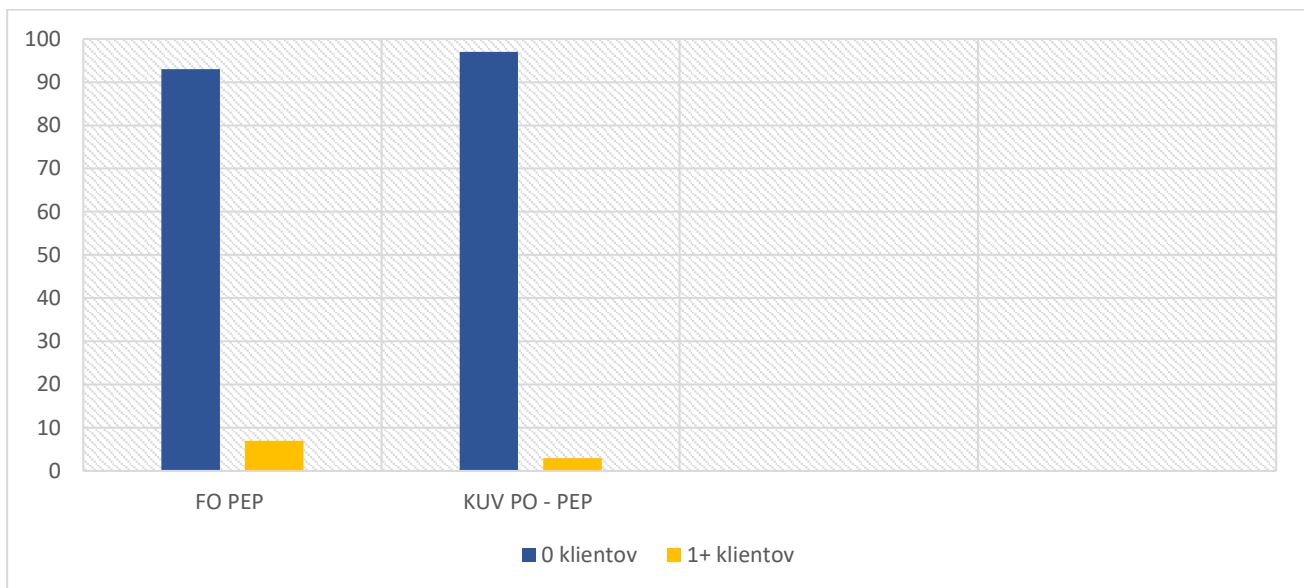
**Graf 16:** podiel respondentov, ktorí majú klientov používajúcich hotovosť

Rovnako nízke percento respondentov eviduje klientov, ktorí podnikajú vo vysokorizikových odvetviach, akým je napríklad aj hazard.



**Graf 17:** podiel respondentov, ktorí majú klientov z vysokorizikových odvetví

Nasledovný graf zobrazuje, aký je percentuálny podiel respondentov, ktorí identifikovali svojich klientov ako politicky exponované osoby (PEP). Graf zobrazuje údaje pre FO, ako aj konečných užívateľov výhod PO.



**Graf 18:** politicky exponovaní klienti respondentov

V tejto časti sú uvedené tabuľky zachytávajúce počet sprostredkovaných obchodov v rokoch 2024 – 2025 podľa bydliska alebo sídla kupujúcich vrátane klientov z krajín mimo EÚ/EHP a z vysokorizikových krajín a počet klientov, ktorí boli zastúpení inou osobou na základe plnomocenstva.

Počet obchodov	Počet realitných kancelárií
0 – 10	93

11 – 20	47
21 - 50	54
51- 100	13
101 – 300	7
301- 500	5

**Tabuľka 14:** Počet obchodov, ktoré realitné kancelárie sprostredkovali v sledovanom období, kde kupujúcim bola osoba s bydliskom na území Slovenskej republiky

Počet obchodov	Počet realitných kancelárií
0 – 10	215
11 – 20	2
21 - 50	1
51- 100	1

**Tabuľka 15:** počet obchodov, ktoré realitná kancelária sprostredkovala v období rokov 2024 a 2025, kde kupujúcim bola osoba s bydliskom v členskom štáte EÚ alebo EHP, okrem Slovenskej republiky.

Počet obchodov	Počet realitných kancelárií
0 – 10	217
11 – 20	1
21 - 50	1

**Tabuľka 16:** počet obchodov, ktoré realitná kancelária sprostredkovala v období rokov 2024 a 2025, kde kupujúcim bola osoba s bydliskom v krajine mimo EÚ alebo EHP.

Počet obchodov	Počet realitných kancelárií
0 – 10	218
11 – 20	1

**Tabuľka 17:** počet obchodov sprostredkovaných realitnou kanceláriou v období rokov 2024 a 2025, pri ktorých bol kupujúcim klient so sídlom vo vysokorizikovej krajine

Krajina	Počet realitných kancelárií
Rusko	3
Irán	2

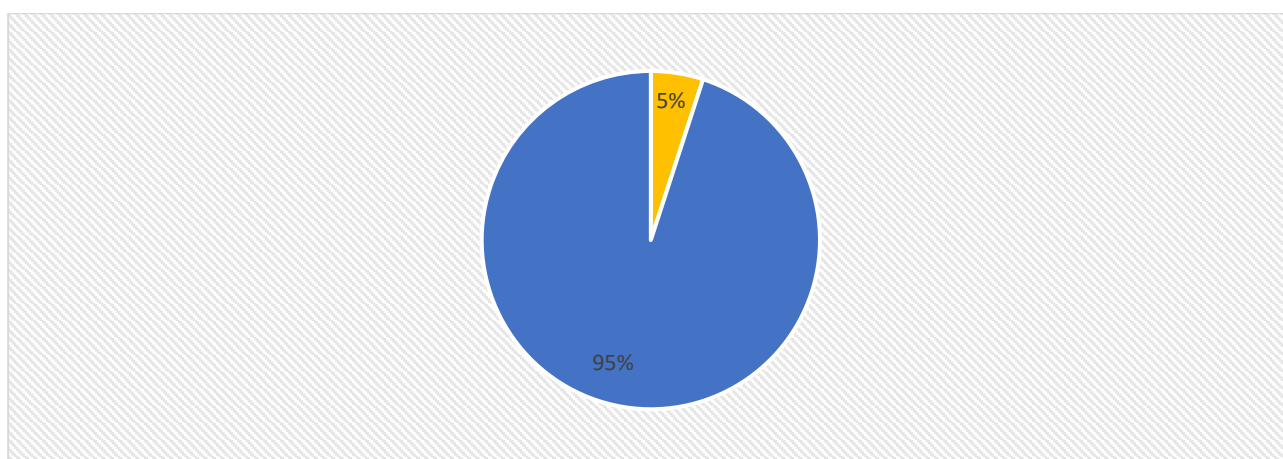
**Tabuľka 18:** počet klientov, ktorí majú sídlo vo vysokorizikovej krajine

Zoznam vysokorizikových krajín je zverejnený na webovom sídle FSJ, v niektorých prípadoch uvádzali respondenti aj Ukrajinu alebo Bielorusko, ktoré sa však na zozname nenachádzajú.

Počet klientov	Počet kancelárií
0 – 10	214
11 – 20	4
21 - 50	2

**Tabuľka 19:** počet klientov, ktorí boli v sledovanom období zastúpení inou osobou na základe plnej moci pri obchode s realitnou kanceláriou

AML zákon umožňuje povinnej osobe prevziať údaje a podklady od inej osoby t.j. spoľahnúť sa na už vykonanú starostlivosť inou povinnou osobou. Tento postup však povinnú osobu, ktorá prevzala údaje nezbavuje zodpovednosti za vykonanie riadnej starostlivosti, čiže musí následne overiť aktuálnosť preberanej dokumentácie. V praxi však podľa odpovedí respondentov využilo počas sledovaného obdobia túto možnosť len 5% realitných kancelárií.



**Graf 19:** percentuálne vyjadrenie počtu respondentov, ktorí využili možnosť prevziať údaje

## ZÁVER

---

Hoci výsledky prieskumu poukazujú na existenciu AML/CFT postupov u väčšiny respondentov, v praxi pretrváva riziko ich nedostatočného uplatňovania. Dôvodom môže byť skutočnosť, že subjekty svoje povinnosti formálne poznajú, nevedia ich však prakticky aplikovať v konkrétnych situáciách.

Pre riadne plnenie zákonných povinností je dôležité, aby realitné kancelárie a realitní makléri vedeli postupovať prakticky a mohli samostatne posúdiť situácie, ktoré sa javia ako rizikové. Prostriedkom na dosiahnutie tohto cieľa je aktívne zúčastňovanie sa na školeniach a pravidelné vzdelávanie zamestnancov a spolupracujúcich osôb v AML/CFT oblasti.

**Zistenia poukazujú na potrebu posilnenia rizikovo orientovaného prístupu, dôslednejšieho posudzovania NOO, zvýšenie kvality internej dokumentácie a školení v realitnom sektore.**

