

1. Doporučení ke kompetenci

- **Orientace v právní úpravě týkající se činnosti zprostředkovatele v oblasti realit**

kritérium i): Prokázat znalost směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu a zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to v ustanoveních souvisejících s činností realitního zprostředkovatele

1. Pro realitního zprostředkovatele, který zprostředkovává prodej nemovitosti, je klientem ve smyslu AML zákona (zákon č. 253/2008 Sb.):

a) pouze ten, s kým má uzavřenu smlouvu o zprostředkování

b) vždy oba, prodávající i kupující

c) vždy výhradně kupující, z důvodu nutnosti zjišťovat zdroj finančních prostředků

2. Politicky exponovaná osoba je:

a) každý člen politické strany či hnutí

b) osoba ve významné veřejné funkci s regionálním či celostátním významem

c) člen vlády, poslanec a senátor

3. Oznámení podezřelého obchodu, kterým se rozumí obchod vyvolávající podezření na praní peněz či financování terorismu, se zasílá:

a) na Polici

b) České obchodní inspekci

c) Finančnímu analytickému úřadu

4. Identifikaci klienta může realitní zprostředkovatel provést:

a) za fyzické přítomnosti klienta nebo jeho zplnomocněného zástupce nebo prostřednictvím CzechPOINTu

b) prostřednictvím zaslané kopie dokladu totožnosti a jednoho dalšího dokladu

c) převzetím identifikace od banky, jejímž je také klientem

- **Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit**

kritérium a): Orientovat se v základní stavební výkresové dokumentaci, související s činností zprostředkovatele v oblasti realit

Za tuto dokumentaci považujeme dle Přílohy č. 14 vyhlášky č. 499/2006 Sb. „zjednodušenou dokumentaci (pasport stavby)“, a to její část pod bodem D „Zjednodušená výkresová dokumentace“, tedy „Zjednodušené výkresy skutečného provedení stavby v rozsahu a podrobnostech odpovídajících druhu a účelu stavby s popisem způsobu užívání všech prostorů a místností.“

Praktické předvedení by mělo obsahovat ukázkou schopnosti uchazeče orientovat se v dokumentaci tak, že např.

- uvede způsob umístění stavby v terénu, případně popíše základní technická terénní opatření, (např. opěrnou zeď, odvodnění v bezprostředním okolí, atd.);

- definuje jednotlivá podlaží, uvede, zda je objekt podsklepen, obsahuje garáž, sklad či dílnu nebo jiný technický prostor;
- rozezná nosnou a nenosnou příčku, typ oken, konstrukci střechy, případně střešní krytinu;
- popíše vstupní a výstupní a vnitřní komunikační trasy;
- ukáže, kde jsou místnosti pravděpodobně napojené na vodovod, odpad, určí způsob likvidace odpadní vody;
- pozná způsob vytápění (musí být předložena taková dokumentace, ze které to je patrné), případně klimatizace, rozezná kouřovod, pokud se v objektu nachází.

kritérium b) Posoudit a zhodnotit stav nemovité věci na základě předložené stavební dokumentace

Opět se doporučuje využít zjednodušené dokumentace (viz výše).

Uchazeč se vyjádří ke stavu nemovitosti z pohledu:

- účelu stavby; uvede jak asi je taková stavba jako celek využívána, případně jak by mohla být, kdyby došlo k dílčí stavební úpravě okolí na souvisejícím pozemku (jiná přístupová trasa, vyřešení parkování, apod.);
- obyvatelnosti a využití jednotlivých místností; vysloví se k otázce, zda je taková dispozice vhodná, či konečná, které prostory jsou pravděpodobně obytné celoročně, které nikoli;
- zastaralosti základního technického a sanitárního vybavení, zda je pro současnost vyhovující;

Uchazeč dále uvede:

- na základě návodné doplňující a upřesňující otázky, zda by bylo možno uvažovat o úpravě, modernizaci objektu, či změně technických či užitných parametrů;
- zda má objekt vstup bezbariérový či dobře přístupný pro osoby s omezenou pohyblivostí, případně takový, který by bylo možno k tomuto účelu relativně snadno upravit.

Uchazeč se na závěr musí vyjádřit (na výzvu či doplňující otázku) jednoznačně ke stavu nemovitosti jako celku z pohledu okamžité obyvatelnosti (využitelnosti), či obyvatelnosti (využitelnosti) podmíněné či omezené.

UPOZORNĚNÍ:

Výše uvedená doporučení nejsou závazným pokynem s definicí (za soulad zkoušky s daným hodnoticím standardem odpovídá autorizovaná osoba).

Výše uvedená doporučení mohou být doporučením / návodem / inspirací pro autorizované osoby.

V případě **doslovného převzetí** ke *kritériu i)* kompetence Orientace v právní úpravě týkající se činnosti zprostředkovatele v oblasti realit **je žádoucí**, aby pořadí odpovědí a) – c) na

jednotlivé otázky autorizované osoby měnili, aby nemohlo dojít k předávání typu informací omezených pouze na znalost typu: např. otázka č. x = odpověď b).

2. Vyjádření k ověřování kritérií způsobem „písemné ověření“

V hodnoticím standardu v části *Organizační a metodické pokyny (Pokyny k realizaci zkoušky)* je uvedeno:

A. Testy pro jednotlivé uchazeče musí být generovány z dostatečně velkého souboru otázek (minimálně 48 uzavřených otázek), aby bylo možné jejich kombinacemi vytvářet dostatečné počty různě sestavených testů.

Z uvedeného je zřejmé, že **není možné**, aby autorizovaná osoba vytvořila pouze několik variant testů a ty používala v nezměněné podobě pro účely písemného ověření všech zkoušek před autorizovanou osobou.

Smyslem uvedeného nastavení je eliminace předávání typu informací omezených pouze na znalost typu: např. otázka č. x = odpověď b).