



Република Србија
МИНИСТАРСТВО
УНУТРАШЊЕ И СПОЉНЕ ТРГОВИНЕ
Број: 002146448 2025 14830 005 002 012 001
30. јун 2025. године
Београд

На основу чл. 6. став 1, 38. и 114. у вези са чланом 104. став 1. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, бр.113/2017, 91/2019, 153/2020, 92/2023, 94/2024 и 19/2025), министар унутрашње и спољне трговине доноси

СМЕРНИЦЕ
ЗА ПРОЦЕНУ РИЗИКА ОД ПРАЊА НОВЦА, ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА И
ФИНАНСИРАЊА ШИРЕЊА ОРУЖЈА ЗА МАСОВНО УНИШТЕЊЕ КОД
ПОСРЕДНИКА У ПРОМЕТУ И ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Министарство унутрашње и спољне трговине, као надлежни орган за надзор над применом Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма (у даљем тексту Закон), код посредника у промету и закупу непокретности (у даљем тексту: Посредник), овим смерницама појашњава поступке које Посредник треба да спроводи како би извршио своје законске обавезе.

Смернице су опште упутство којим се дефинишу основе и/или претпоставке, на основу којих Посредник спроводи процену ризика од прања новца и финансирања тероризма у односу на своје пословање, као и начин спровођења процене/анализе ризика на појединачном случају, то јест на нивоу лица са којим се успоставља пословни однос (странка, сарадник, уговорна страна и др.), а ради доследне примене одредаба Закона и успостављања делотворног система спречавања прања новца и финансирања тероризма код Посредника. Посредници користе Смернице при изради и примени својих аката и процедура, заснованих на анализи и процени ризика, у циљу успостављања ефикасног система за спречавање прања новца, финансирања тероризма и финансирања ширења оружја за масовно уништење (у даљем тексту ПН/ФТ/ФШОМУ). у вези са својим пословањем, као и методологију за спровођење процена/анализа ризика од случаја до случаја.

Помоћу Смерница Посредник гради систем који мора да обезбеди да се ризици свеобухватно идентификују, анализирају, процењују, прате, ублажавају и с тим у вези, он управља ризиком на најефикаснији начин. Посредници могу примењивати ове мере у различитом обиму, у зависности од врсте и нивоа ризика и у складу са различитим факторима ризика. Успостављеним системом познавања и праћења својих странака Посредник мора да обезбеди све потребне податке неопходне за процену да ли се одређени модели понашања могу довести у везу са кривичним делом и у којој мери, те да у складу са Законом предузме све потребне мере и пријави сумњиве активности. Управа за спречавање прања новца (у даљем тексту: Управа) и истражни органи даље воде потребне поступке у датом случају како би утврдили да ли постоји или не, неко кривично дело.

Указујемо Посредницима да додатне информације и искуство могу да стекну уколико се ближе упознају са другим материјалима, смерницама, индикаторима и публикацијама, које се објављују од стране релевантних домаћих и међународних институција и скрећемо пажњу на следеће линкове:

- Министарство унутрашње и спољне трговине, www.must.gov.rs
- Министарство финансија, www.mfin.gov.rs
- Народна банка Србије, www.nbs.rs
- Агенција за привредне регистре, www.apr.gov.rs
- Удружење банака Србије, www.ubs-asb.com
- Управа за спречавање прања новца www.apml.gov.rs
- Јавнобележничка комора <https://beleznik.org/>
- ФАТФ www.fatf-gafi.org
- Манивал www.coe.int/moneyval

ПРАЊЕ НОВЦА– ПОЈАМ И ФАЗЕ

Прање новца је процес прикривања незаконитог порекла новца или имовине стечене криминалом.

Прањем новца, у смислу Закона, сматра се:

- конверзија или пренос имовине стечене извршењем кривичног дела;
- прикривање или нетачно приказивање праве природе, порекла, места налажења, кретања, располагања, власништва или права у вези са имовином која је стечена извршењем кривичног дела;
- стицање, држање или коришћење имовине стечене извршењем кривичног дела.

Прањем новца, у смислу Закона, сматрају се и наведене активности извршене изван територије Републике Србије.

Прање новца обухвата бројне активности које се предузимају ради прикривања порекла имовинске користи стечене извршењем кривичног дела. Процес прања новца може да подразумева читав низ трансакција у којима имовина стечена извршењем кривичног дела представља улазну вредност, а излазна вредност, односно сврха је да се новац прикаже као законито стечен.

Прање новца има три основне фазе, али истичемо да се у пракси оне понекад преклапају или неке од њих изостају.

Прва фаза је прекидање директне везе између новца и незаконите активности којом је стечен и назива се фазом „улагања“. У фази улагања, незаконито стечен новац се уводи у легалне финансијске токове. Новац се уплаћује на банкарске рачуне, најчешће у виду неке законите активности у којој се плаћање врши у готовом новцу. Један од начина је оснивање фиктивног привредног друштва које нема пословне активности, већ служи искључиво за полагање „прљавог“ новца, или уситњавање великих сума новца, а потом његово полагање на рачуне у износима који нису сумњиви и нису предмет пријављивања надлежним органима.

Друга фаза је фаза „раслојавања“ или „прикривања“. Након што је новац ушао у легални финансијски систем, пребацује се са рачуна на који је положен на друге рачуне

привредних друштава, са циљем да се прикаже нека фиктивна пословна активност или да се обави неки легалан посао (трговина или услуга) са привредним друштвима која легално послују. Главни циљ тих трансакција је прикривање везе између новца и криминалне активности од које потиче.

Трећа фаза је фаза „интеграције” и то је последња фаза у процесу прања новца. Након ове фазе, „прљав” новац јавља као новац који потиче од дозвољене делатности. Чест метод интеграције „прљавог” новца у легалне финансијске токове је куповина некретнина или куповина контролних пакета акција акционарских друштава, што представља пример концентрације „прљавог” капитала великих размера, а то и јесте циљ „перача” новца. Интеграција се концентрише на тржишне вредности, то јест на оно што може да се купи и прода. На пример, давање у закуп некретнина је законито, а приход од закупнине није сумњив. Новац се често инвестира и у привредна друштва са пословним тешкоћама, која након тога настављају успешно да раде, а резултати пословања представљају законите приходе. Када новац дође у ову фазу, врло је тешко открити његово незаконито порекло.

Указујемо да сагласно одредби члана 245. Кривичног законика („Службени гласник РС”, бр. 85/2005, 88/2005-испр., 107/2005-испр., 72/2009, 111/2009, 121/2012, 104/2013, 108/2014, 94/2016, 35/2019 и 94/2024), прање новца представља кривично дело, за које је прописана затворска и новчана казна, као и одузимање новца и имовине који су предмет прања новца.

ФИНАНСИРАЊЕ ТЕРОРИЗМА - ПОЈАМ И ФАЗЕ

Финансирањем тероризма, у смислу овог закона, сматра се обезбеђивање или прикупљање имовине или покушај њеног обезбеђивања или прикупљања, у намери да се користи или са знањем да може бити коришћена, у целости или делимично:

- за извршење терористичког акта;
- од стране терориста;
- од стране терористичких организација.

Под финансирањем тероризма сматра се и подстрекавање и помагање у обезбеђивању и прикупљању имовине, без обзира да ли је терористички акт извршен и да ли је имовина коришћена за извршење терористичког акта. Главни циљ лица која се баве финансирањем тероризма не мора нужно да буде прикривање извора новчаних средстава, већ прикривање природе финансиране активности. Истичемо да када лица желе да уложе новац из законитих активности у финансирање терористичке активности, средства је теже открити и пратити будући да су трансакције у мањим износима.

Финансирање тероризма се састоји од неколико фаза које карактеришу различити учесници и различити механизми, а сваки од њих може бити рањив на различите инструменте откривања и спречавања.

- 1) **почетна фаза** је фаза прикупљања или акумулације средстава из више различитих извора и на више различитих начина, како легалних тако и нелегалних (нпр. донације, трговина наркотицима, изнуде, проневере и др.);
- 2) у **другој фази**, прикупљена средства чувају се на рачунима које су код банака отворила физичка лица, правни субјекти или други посредници повезани са терористичким организацијама;

- 3) у **трећој фази** преносе се новчана средства јединицама (хелијама) терористичких организација или појединцима ради њиховог оперативног коришћења;
- 4) у **последњој фази**, прикупљена средства користе се за терористичко деловање, куповину оружја и експлозива, врбовање и обуку појединаца, пружање уточишта.

ФИНАНСИРАЊЕ ШИРЕЊА ОРУЖЈА ЗА МАСОВНО УНИШТЕЊЕ – ПОЈАМ

Финансирање ширења оружја за масовно уништење односи се на све радње обезбеђивања финансијских средстава или радње пружања финансијских услуга које су усмерене, у целости или делимично, на развој, производњу, стицање, поседовање, складиштење, испоруку, пружање брокерских услуга, претовар, транспорт и трансфер оружја за масовно уништење, као и средстава за његово преношење.

Ограничавање располагања имовином означених лица, у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење, радње и мере за ограничавање располагања имовином означених лица, надлежност државних органа за примену тих мера, као и права и обавезе физичких и правних лица у примени одредаба овог закона, уређено је одредбама Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење („Службени гласник РС“, бр. 29/2015, 113/2017, 41/2018, 94/2024, у даљем тексту: ЗОРИ).

Означено лице је физичко лице, правно лице, као и група или удружење, регистровано или нерегистровано, које је означено и стављено на листу терориста, терористичких организација или финансијера терориста, као и на листу лица која се доводе у везу са ширењем оружја за масовно уништење и посебним листама на основу: одговарајућих резолуција Савета безбедности Уједињених нација или аката међународних организација чији је држава члан, предлога надлежних државних органа или на основу образложеног захтева стране државе. Под посебним листама подразумевају се листе на основу резолуција Савета безбедности Уједињених нација или аката међународних организација чији је држава члан, а које се не односе на физичка или правна лица, групе или удружења, већ на покретне и непокретне ствари које се доводе у везу са ширењем оружја за масовно уништење, као што су бродови, авиони и друго.

Ограничавање располагања имовином је привремена забрана преноса, конверзије, располагања и премештања имовине или привремено управљање том имовином на основу одлуке надлежног државног органа.

Листа означених лица донета од стране Савета безбедности Уједињених нација и других међународних организација у којима је Република Србија члан преузима се у оригиналу на енглеском језику и објављује на интернет страници Управе.

Преко интернет странице Управе Посредник може да приступи Упутству за примену одредаба Закона о ограничавању располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење које се односе на спречавање финансирања тероризма:

(https://www.apml.gov.rs/uploads/useruploads/Documents/2276_1_uputstvo-zakon-proliferacija-lat.pdf).

СУМЊИВА ТРАНСАКЦИЈА – ПОЈАМ

Као сумњива трансакција, може бити означена трансакција за коју Посредник и/или надлежно тело процене да у вези с њом или с особом која обавља трансакцију, постоје разлози за сумњу на ПН/ФТ/ФШОМУ, односно да трансакција укључује средства произашла из незаконитих активности.

Као сумњива трансакција може да се третира свака трансакција која је по својој природи, обиму, сложености, вредности или повезаности, неуобичајена, односно нема јасно видљив економски или правни основ, или је у несразмери са уобичајеним, односно очекиваним пословањем странке, као и друге околности, које су повезане са статусом или другим карактеристикама странке.

Као сумњиве, можемо третирати одређене трансакције странке, али и пословне односе. Оцена сумњивости одређене странке, трансакције или пословног односа, заснива се на критеријима сумњивости, одређеним у списку индикатора за препознавање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о ПН/ФТ/ФШОМУ. Пописи индикатора су полазиште запосленима код Посредника и овлашћеним лицима при препознавању сумњивих околности повезаних са одређеном странком, трансакцијом коју странка изводи, или пословним односом који закључује, те стога запослени код Посредника морају да буду упознати са индикаторима како би их у свом раду користили. Код процене сумњиве трансакције, овлашћено лице Посредника је дужно да пружи сву стручну помоћ запосленима.

Обвезници	2021	2022	2023	УКУПНО
Банке	866	782	791	2439
Агенти за промет некретина	1	15	1	17
Рачуновође	20	14	1	35
Ревизори	9	8	11	28
Платне институције	805	336	279	1420
Јавни бележници	238	239	197	674
Адвокати	6	1	/	7
УКУПНО ПО ГОДИНАМА	2041	1562	1464	5067

Број пријављених извештаја о сумњивим активностима (трансакцијама) по категорији обвезника и по годинама, извор Национална процена ризика

АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА РИЗИКА

У циљу спречавања изложености негативним последицама ПН/ФТ/ФШОМУ, Посредник је дужан да изради и редовно ажурира анализу ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ у складу са Законом, подзаконским актима, смерницама које доноси орган надлежан за вршење надзора над применом Закона (Министарство) и проценом ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ израђеном на националном нивоу.

Процена ризика подразумева процену претњи, рањивости и последица, те представља први корак ка њиховом ублажавању. Процена обухвата инхерентни ризик и резидуални ризик. Инхерентни ризик подразумева резултат претњи и рањивости које су специфичне за одређени сектор. На тај ниво ризика утичу различити чиниоци, а пре свега квалитет и ефективност мера за превенцију и репресију које примењују надлежни органи. Ови чиниоци могу да умање ниво ризика, уколико постоји доследно и делотворно спровођење закона, развијен надзор, адекватни капацитет итд, што у

коначном резултира нижим резидуалним ризиком. На нижи резидуални ризик (нпр. посматрано из угла Посредника), може да утиче низ контролних механизма који доприносе смањењу ризика одређеног производа, услуге, пословне праксе или начина пружања одређеног производа или услуге.

Процена ризика се врши на нивоу:

- државе (национална процена ризика);
- сектора (секторска процена ризика)
- Посредника (обвезника) и
- пословног односа (странке).

НАЦИОНАЛНА ПРОЦЕНА РИЗИКА

На седници Владе РС одржаној дана 5. децембра 2024. године усвојена је Национална процена ризика (у даљем тексту: НПР) за период од 2021. године до 2023. године, која обухвата: Процену ризика од прања новца, Процену ризика од финансирања тероризма, Процену ризика правних лица и правних аранжмана, Процену ризика од прања новца и финансирања тероризма у сектору дигиталне имовине, Процену ризика од финансирања ширења оружја за масовно уништење и Процену ризика злоупотребе НПО сектора у сврху финансирања тероризма. Без обзира што у наставку Смерница наводимо кључне закључке свеобухватне НПР, позивамо Посреднике да преко линка <https://must.gov.rs/extfile/sr/12708/01%20Procena%20rizika%20od%20pranja%20novca%202024..pdf> имају увид у интегрисани текст. Такође, у 2024. години, усвојена је Процена ризика од прања новца и финансирања тероризма у сектору некретнина.

Процена ризика од прања новца

У укупном профилу прања новца у Србији доминирају пласмани криминалних прихода који потичу из предикатних кривичних дела почињених у Србији. Постоје и прекогранични случајеви прања новца са регионалним и европским прекограничним елементима. Када је реч о изложености великим и сложеним шемама прања новца, оне нису заступљене у Србији пре свега због усредсређености економије на домаће тржиште и финансијском систему који нема развијене, сложене и иновативне финансијске услуге. За Србију су карактеристични једноставнији модели прања новца. Актуелни тренд привредног раста Србије праћен је одговарајућим растом ризика од интеграције нелегалних средстава. Сектор некретнина је процењен највишим ризиком од прања новца од 2018. године, а тако је и у завршеној процени ризика за 2024. годину. Значајан промет готовине, улагања прљавог новца и његова интеграција као и размере активности повезане са сектором некретнина утичу да он годинама не губи на атрактивности када се ради о прању новца. Посредници, будући да су непосредно повезани са овим сектором оцењени су вишим ризиком у односу на претходну националну процену ризика и с тим у вези препознат је значај делатности посредника у растућој претњи.

Сектор некретнина представља сектор високог ризика и због тога је израђена посебна секторска процена ризика. Под сектором некретнина разматрана су три сегмента и то: инвестирање у изградњу објеката (грађевина), промет непокретности и градња објеката без грађевинске дозволе. Ажуриране анализе указују да се степен претње не смањује, односно да лица из криминалне средине и даље бирају сектор некретнина за интеграцију прљавог новца. Извршеним анализама утврђено је да се некретнине, међу којима доминирају станова, већим делом купују и граде за готовину, док се типолошки

најучесталије појављује прање новца без предикатног кривичног дела. Као велики ризик од прања новца идентификована је нелегална градња и посебно указано да се код кривичног дела грађење без грађевинске дозволе из члана 219а КЗ, због чињенице да се не проверава порекло новца који се улаже и користи за градњу нелегалних објеката.

Имајући у виду посредничку улогу у појединим активностима које се предузимају у циљу овог промета, „први на удару“, као обвезници система за спречавање прања новца и финансирања тероризма када је реч о сектору некретнина, јесу посредници у промету и закупу непокретности (тзв. агенције за некретнине), адвокати и јавни бележници.

Оцена ризика различитих сектора, као и листа кривичних дела која представљају виши степен ризика, мењала се у последње три процене ризика што се може видети из графике која следи.

2018		2021		2024	
B	Банке	B	Некретнине	B	Некретнине
	Онлајн приређивачи игара на срећу		Онлајн приређивачи игара на срећу		Адвокати
	Некретнине		Банке		Рачуновође
CB	Казина	CB	Рачуновође	CB	Банке
	Рачуновође		Мењачи		Мењачи
	Мењачнице		Казина		Јавни бележници
C	Јавни бележници	C	Посредници у промету непокретности		Посредници у промету непокретности
	Адвокати		Адвокати		Онлајн приређивачи игара на срећу
CH	Тржиште капитала	CH	Факторинг друштва		Пружаоци услуга дигиталне имовине
	Платне институције и институције електронског новца		Тржиште капитала		Казина
	Ревизори		Платне институције и институције електронског новца		C
H	Добровољни пензијски фондови	H	Ревизори	HC	Поштански оператори
	Друштва за осигурање		Јавни бележници		Ревизори
	Даваоци финансијског лизинга		Даваоци финансијског лизинга		Платне институције и институције електронског новца
			Друштва за осигурање		Тржиште капитала
			Добровољни пензијски фондови		H
			Поштански оператори		Факторинг друштва
					Даваоци финансијског лизинга
					Друштва за осигурање
					Добровољни пензијски фондови

Графика 1. Приказ степена ризика различитих сектора

У извештајном периоду нису евидентирани предмети који су формирани поводом кривичног дела прање новца у којима су окривљена лица користила сектор посредника у промету непокретности. Међутим, констатовано је да значајан број посредника и даље није свестан свог положаја и обавеза по Закону. Велики део Посредника и даље сматра у самопроценама своје пословне активности нискоризичним са аспекта прања новца. С тим у вези, не може да се искључи ни могућност да су били повезани са лицима која се баве криминалним активностима, односно да су посредници у промету и закупу непокретности коришћени од стране лица која су под истрагом због сумње на организовани криминал и прање новца, или макар да нису у довољној мери свесни значаја своје улоге као посредника у овом систему.

Кривична дела високог степена претње за прање новца су: пореска кривична дела, злоупотреба положаја одговорног лица, неовлашћења производња и стављање у промет опојних дрога, кривична дела корупције у јавном сектору, кривична дела организованих група и превара, као ново кривично дело високог степена претње. Закључак је да се ради о готово истим кривичним делима као и у претходној процени ризика од прања новца.

2018		2021		2024	
В	Пореска кривична дела	В	Злоупотреба положаја одговорног лица	В	Пореска кривична дела
	Злоупотреба положаја одговорног лица		Пореска кривична дела		Злоупотреба положаја одговорног лица
	Злоупотреба службеног положаја и		Злоупотреба службеног положаја		Неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога
	Неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога		Неовлашћена производња и стављање у промет опојних дрога		Злоупотреба службеног положаја
	Кривична дела извршена од стране организованих криминалних група		Недозвољен прелаз државне границе и кријумчарење људи		Кривична дела извршена од стране организованих криминалних група
С	Недозвољен прелаз државне границе и кријумчарење људи	С	Кривична дела извршена од стране организованих криминалних група	С	Превара
	Тешка крађа		Превара		Недозвољен прелаз државне границе и кријумчарење људи
	Разбојништво		Кривична дела фалсификовања исправа (чл. 355 и чл. 357 КЗ)		Кривична дела фалсификовања исправа (чл. 355 и чл. 357 КЗ)
	Превара		Трговина људима		Трговина људима
	Изнуда		Посредовање у вршењу проституције		Недозвољена трговина
	Недозвољена трговина		Недозвољена трговина		Превара у обављању привредне делатности
	Кривична дела у вези са корупцијом		Недозвољено складиштење робе из члана 176а ЗПППА		Грађење без грађевинске дозволе

Графика 2. Приказ кривичних дела високог и средњег степена претње од прања новца

НПР препознаје да су растуће претње кривична дела против животне средине (кривично дело недозвољено прерађивање, одлагање и складиштење опасних материја) и кривична дела неовлашћеног кредитирања грађана (обухватају кривично дело зеленаштво из члана 217 КЗ и кривично дело из члана 136 Закона о банкама).

НПР уочава ризике у области залагаоница, инвеститора некретнина, групног финансирања (Crowdfunding) и криптовалута. Што се тиче инвеститора, Процена ризика од прања новца у сектору некретнина указала је на растућу претњу у сектору некретнина која се односи на посебну категорију субјеката, који немају статус привредних субјеката – физичка лица – инвеститори. Ова лица, према анализи Пореске управе, ако нису регистрована у систему ПДВ, односно нису пријавила грађевинску делатност у Агенцији за привредне регистре, најчешће настоје да избегну плаћање пореза. Ради се о лицима која након изградње објекта, продају стамбени или пословни простор, а новац од продаје не пријављују пореским органима, већ задржавају за себе, без плаћања јавних прихода. Због тога, сектор некретнина у Србији остаје сектор који представља највећу претњу за прање новца јер значајне суме новца инвестирају се и улажу у сектор некретнина кроз трансакције повезане са сектором некретнина, изградње, инвестиција и нелегалне градње, те један од предлога секторске процене ризика јесте и да се лица која се баве инвестицијама и градњом у сектору непокретности уврсте у круг обвезника по Закону.

Процена рањивости нефинансијског сектора утврђена је на основу података који се односе на свеобухватност правне мреже за спречавање прања новца; ефективност надзорних процедура и праксе; расположивост и примена управних мера; расположивост и примена кривичних санкција; расположивост и ефикасност улазних контролних механизма; интегритет запослених; познавање спречавања прања новца од стране запослених; ефикасност функције усклађености пословања; ефикасност праћења и извештавања о сумњивим активностима; ниво тржишног притиска у смислу испуњавања стандарда у домену спречавања прања новца; расположивост и приступ информацијама о стварном власништву; расположивост поуздане идентификационе инфраструктуре и расположивост независних извора информација), као део инхерентне процене, а у обзир је узет и план мера и активности који су дефинисани за одређене секторе као активности које су недостајале да би се унапредио рад институција у систему за спречавање прања новца и финансирања тероризма (резидуални ризици). Што се тиче рањивости, Посредници су оцењени оценом Средња са тенденцијом ка високој.

Процена ризика од финансирања тероризма

Анализом је утврђено да, са аспекта злоупотребе од финансирања тероризма, нема идентификованих сектора који се налазе у високом и средње ка високом ризику. У категорији средњег ризика, налазе се мењачи, јавни поштански оператер, платне институције и ИТ сектор-freelancer. У категорији ниског ка средњем ризику, налазе се пружаоци услуга у сектору туризма и угоститељства, рачуновође, поштански оператори, нотари и банке. Сви остали сектори се налазе у ниском ризику, али неки од њих су подложнији злоупотреби у сврхе финансирања тероризма. Посредници су углавном ниског ризика и препозната је потенцијална злоупотреба у продаји или закупу имовине од стране лица из подручја високог ризика.

ЗЕМЉЕ СА АКТИВНОМ ТЕРОРИСТИЧКОМ ПРЕТЊОМ ПРЕМА ГЛОБАЛНОМ ИНДЕКСУ ТЕРОРИЗМА (GTI)								
ЗЕМЉА	2021		ЗЕМЉА	2022		ЗЕМЉА	2023	
	Индекс	163		Индекс	163		Индекс	163
Авганистан	8.818	1	Авганистан	8.459	1	Буркина Фасо*	8.571	1
Ирак	8.103	2	Буркина Фасо*	8.161	2	Израел	8.143	2
Сомалији	7.996	3	Сомалија	8.047	3	Мали*	7.998	3
Буркина Фасо*	7.833	4	Мали*	7.983	4	Пакистан	7.916	4
Нигерија*	7.813	5	Сирија*	7.771	5	Сирија*	7.890	5
Сирија*	7.807	6	Ирак	7.682	6	Авганистан	7.825	6
Мали*	7.699	7	Пакистан	7.610	7	Сомалија	7.814	7
Нигер	7.340	8	Нигерија*	7.580	8	Нигерија*	7.575	8
Пакистан	7.321	9	Мианмар*	7.568	9	Мјанмар*	7.536	9
Мјанмар*	6.971	10	Нигер	7.053	10	Нигер	7.274	10
Израел	3.626	35	Израел	4.400	26	Ирак	7.078	11
РЕПУБЛИКА СРБИЈА И ЗЕМЉЕ СА КОЈИМА СЕ ГРАНИЧИ								
Србија	0.000	/	Србија	0.000	/	Србија	0.000	/
Босна и Херцеговина	0.000	/	Босна и Херцеговина	0.000	/	Босна и Херцеговина	0.000	/
Црна гора	0.000	/	Црна гора	0.000	/	Црна гора	0.000	/
Хрватска*	0.000	/	Хрватска*	0.000	/	Хрватска*	0.000	/
Бугарска*	0.000	/	Бугарска*	0.000	/	Бугарска*	0.000	/
Мађарска	0.000	/	Мађарска	0.000	/	Мађарска	0.000	/
Албанија	0.000	/	Албанија	0.000	/	Албанија	0.000	/
Северна Македонија	0.030	95	Северна Македонија	0.000	/	Северна Македонија	0.000	/
Румунија	0.310	82	Румунија	0.167	86	Румунија	0.000	/

*Земље под појачаним надзором ФАТФ-а

Док су претходне процене ризика анализирале ризике везане за финансирање тероризма у овом сектору, свеобухватна анализа је утврдила да се ризици адекватно прате, стављајући сектор на нижи ниво ризика. Међутим, ризици су већи у случају пружалаца услуга краткотрајног смештаја и исхране (хотели, хостели, мотели, стан на дан и друго).

Претња	Вероватноћа за финансирање тероризма				
	Врло велика	Велика	Средња	Мала	Врло мала
Манифестоване терористичке активности (саморадикализовани појединци и злоупотреба друштвених мрежа)		3,67			
Етнички мотивисан тероризам			2,75		
Религијски екстремизам			2,75		
Миграторна кретања			2,5		
Идеолошки екстремизам					1
Утицај иностраних оружаних сукоба на Србију				1,5	
СТБ				1,67	
Изложеност претњи из суседних земаља			2,25		

Матрица терористичких претњи

Процена ризика правних лица и правних аранжмана

Оцењено је на основу анализе података о укључености правних лица у процес прања новца идентификованих у правноснажно пресуђеним предметима и предметима истраге и оптужења у вези са организованим криминалом да су друштва са ограниченом одговорношћу и предузетници, форме привредних субјеката са високим степеном претње за прање новца, Удружења и задруге средњег степена претње и остали облици ниског степена претње.

Правна форма регистрованих пољопривредних газдинстава и физичка лица - инвеститори представља растућу претњу. Највећи степен ризика код друштва са ограниченом одговорношћу представљају једночлана друштва основана од стране домаћих држављана, са минималним оснивачким капиталом, без запослених или са малим бројем запослених и минорним приходима, који нису обвезници ревизије.

На сектор некретнина се све више гледа као на мету за прање новца, при чему се незаконита новчана средства инвестирају у изградњу и продају непокретности, чиме се омогућава интеграција прљавог новца у законите привредне токове. Раслојавање и интеграција „прљавог“ новца врши се преко привредних друштава, где се полаже као позајмица оснивача или кроз фиктивне уговоре о улагању у зидање некретнина.

Процена ризика у сектору дигиталне имовине

Ово је друга по реду Процена ризика у сектору дигиталне имовине и закључује се да у Републици Србији не постоје сектори у којима се значајно употребљава дигитална имовина.

Нефинансијским секторима у Републици Србији је забрањено да директно прихватају ДИ у замену за робу или услуге, него то могу учинити само преко лиценцираних пружалаца услуга повезаних са дигиталном имовином (ПУДИ). Сектори у којима се дигитална имовина најчешће користи у сврху ПН/ФТ, према мишљењу ПУДИ, су прерађивачи посебних игара на срећу, посредници у промету и закупу

непокретности, онлајн коцкање (осим оног у играчницама) и онлајн видео игре. Препознато је да постоји ризик од интеграције „прљавог новца“ из иностраних преварних активности са дигиталном имовином у некретнине. Ипак, ПУДИ сматрају да употреба ДИ у овим секторима нема значајан утицај на извршење кривичних дела у привредним активностима.

Процена ризика од злоупотребе непрофитних организација у сврху финансирања тероризма

Приступ Србије сектору непрофитних организација настоји да успостави баланс између транспарентног развоја сектора са дефинисаним мерама за спречавање његове злоупотребе за финансирање тероризма. Свеобухватан правни и институционални оквир обезбеђује свеобухватан регулаторни надзор, укључујући строге системе регистрације, праћења и обавезно финансијско извештавање, у циљу транспарентности и одговорности. Ризици финансирања тероризма представљају низак до умерен ризик за развој и континуирано функционисање сектора непрофитних организација у Србији.

Ризици финансирања тероризма у сектору непрофитних организација генерално одражавају ризике од финансирања тероризма у целини за Србију и могу се класификовати као умерени.

Процена ризика од финансирања ширења оружја за масовно уништење

Финансирање ширења оружја за масовно уништење (у даљем тексту: ФШОМУ) већ годинама привлачи пажњу међународне заједнице, првенствено због појединих држава и других чинилаца који су укључени, као и ризика и велике потенцијалне штете које оружје за масовно уништење може да изазове. Бројне међународне организације пажљиво и широко сагледавају ризике којима је изложена глобална заједница. Ова друга по реду, Процена ризика логички се надовезује на претходну и указује на континуирану посвећеност Републике Србије у испуњавању међународних обавеза и у ширем сагледавању директних и индиректних претњи од ширења ОМУ по економске и финансијске интересе државе.

На основу анализе материјалности, претњи, рањивости, праксе у контролама извоза и делотворности контрола које се односе на ФШОМУ, може се закључити да Србија није пријемчива/привлачна/погодна за велики број ризичних сценарија ФШОМУ. Овом анализом закључено је да је ризик од ФШОМУ умерен у секторима као што су банке, агенти за некретнине, рачуновође, порески саветници, адвокати, приређивачи игара на срећу, док се сматра да су други сектори ниско ризични.

ПОСРЕДНИЦИ КАО ОБВЕЗНИЦИ У СМИСЛУ ЗАКОНА О СПРЕЧАВАЊУ ПРАЊА НОВЦА И ФИНАНСИРАЊА ТЕРОРИЗМА

Посредовање у промету и закупу непокретности, је делатност која обухвата послове проналажења ради довођења у везу са налогодавцем друге уговорне стране, која би са њим преговарала о закључењу, односно закључила уговор о промету или закупу непокретности, а који се обављају уз новчану накнаду. Посредници су део нефинансијског дела система са учешћем од 23% у укупном промету сектора некретнина.

Посредници су блиско повезани са сектором некретнина који је са аспекта претњи

од прања новца разврстан у висок степен, препознат је велики број обвезника који се бави овом делатношћу, а притом бележи се незнатан број пријављених извештаја о сумњивим активностима. С тим у вези, ризик Посредника оцењен у НПР је средње висок.

Посредником, обвезником, сматра се правно лице, односно предузетник који се бави пружањем услуга посредовања у промету и закупу непокретности у складу са Законом о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“, бр. 95/2013, 41/2018 и 91/2019). Просечан број запослених код Посредника износи приближно 2 радника.

Година	Привредни субјекти		Предузетници
		Д.о.о.	
2019.	929	533	396
2020.	987	560	427
2021.	1017	585	432
2022.	1097	633	464
2023.	1203	712	491
2024.	1255	747	508

Облици организовања уписаних привредних субјеката у Регистар посредника Министарства

Посредовање се врши на основу уговора о посредовању у промету, односно закупу непокретности, који закључују налогодавац и Посредник. Закључењем овог уговора Посредник успоставља пословни однос са налогодавцем који се сматра странком у смислу Закона, те је при закључењу тог уговора, Посредник, као обвезник овог закона дужан да примени пописане радње и мере: утврђује и проверава идентитет странке; утврђује и проверава идентитет стварног власника странке која је правно лице; прибавља податке о сврси и намени пословног односа, ако је странка функционер, ако је странка из државе која не примењује стандарде СПНФТ, као и ако у складу са анализом ризика утврди да у вези са странком постоји висок ризик од ПН и ФТ, и на основу прибављених података води евиденцију чија је садржина регулисана законом. У закључењу пословног односа доминира непосредан начин реализације услуга Посредника директно са странкама. Поред непосредног начина реализације постоји и реализација услуга путем видео идентификације, трећег лица/заступника, адвоката или другог посредника. У 90% случајева стварни власник је домаће физичко лице. Када се ради о страном власништву код нерезидената, највећим делом су држављани Кипра и Руске Федерације.

Укупан број реализованих услуга директног посредовања на годишњем нивоу износи 91%, са просечним обимом од 22.000 услуга. Странке су већином резиденти док су најчешћи нерезиденти из Русије 6%, БиХ 1.5% и ЦГ 1%. Заступљеност функционера као странке у посредовању је код резидената у порасту за 100% је у односу на претходну националну процену.

У НПР наведено је да у посматраном временском периоду Посредници су поднели релативно мало извештаја о сумњивим активностима, и то: за 3 домаћа физичка лица и 24 страна физичка лица (16 из Русије, 2 из Белорусије, 2 из БиХ, и по 1 из Украјине, УАЕ, Турске и ЦГ). Извештаји углавном не садрже додатне податке који би на адекватан начин указали на сумњу у порекло новца или друге околности које би биле од значаја за анализу конкретног случаја. На основу извештаја о сумњивим активностима које су поднели посредници ниједна информација није достављена другим државним органима. Постоји потреба за унапређењем разумевања Посредника и подизања свести о процењивању

ризика, која се односе на њихове обавезе по прописима, као и спровођењем истих у пракси.

Промет и закуп непокретности је значајна полуга криминалним структурама да се новац стечен криминалним радњама уведе у легалне токове. Коришћењем услуге промета и закупа непокретности ствара се простор да се траг нелегалном новцу загуби, а посредници могу бити злоупотребљени у том циљу кроз брзу, ефикасну и често нереално вредну (високу или ниску) трансакцију везану за некретнине. Посредници могу, пружањем и других услуга (процене вредности непокретности, прибављањем документације о некој непокретности, анализом стања понуде и потражње некретнина на некој територији или подручју, анализом цена некретнина на неком подручју и слично) такође бити атрактивни „перачима новца”, јер те услуге могу да плате прљавим новцем.

Услуге посредовања у промету и закупу непокретности за које се „перачи новца” највише интересују су:

- Финансијско или друго саветовање лица која могу да се представљају као појединци који траже финансијске или друге савете како да имовину ставе ван домашаја других како би избегли будуће обавезе;
- Куповина или продаја имовине - лица могу користити имовинске трансфере како би послужили или као покриће за трансфере нелегалних средстава (фаза раслојавања) или као коначна инвестиција тих прихода након што су прошли кроз процес прања (фаза интеграције);
- Вршење финансијских трансакција - лица могу да користе посреднике за обављање или олакшавање различитих финансијских операција у њихово име;
- Упознавање са финансијским институцијама - лица могу користити посреднике као неког ко их представља институцији. Ово се може догодити и у супротном смеру, односно лица могу користити финансијске институције да би се упознали са посредницима.

Преглед услуга и производа које пружа Посредник у референтном периоду по категорији ризика:

Обвешник	Назив услуге/производ	Степен ризика
Посредници у промету и закупу непокретности		
Продаја	кућа (продаја)	Висок
	кућа (куповина)	Средњи
	стана (продаја)	Висок
	стана (куповина)	Висок
	посл. простора (куповина)	Висок
	посл. простора (продаја)	Средњи
	грађ. земљишта (куповина)	Висок
	грађ. земљишта (продаја)	Висок
	пољ. земљишта (куповина)	Средњи
	пољ. земљишта (продаја)	Висок
	гаража (продаја)	Висок
	гаража (куповина)	Средњи
	Остало (нпр. Шума)	Низак
	кућа (закуп)	Средњи
Закуп	кућа (издавање)	Средњи
	стан (закуп)	Висок
	стан (издавање)	Висок
	стана на дан (закуп)	Висок
	стана на дан (издавање)	Висок
	посл. простора (закуп)	Средњи
	посл. простора (издавање)	Средњи
	пољ. земљишта (закуп)	Средњи
	пољ. земљишта (издавање)	Висок

	гаража (закуп)	Висок
	гаража (издавање)	Средњи
	Остало (нпр. Шума)	Низак

Рањивост и претња

Рањивост

На рањивост утиче:

- делимична примена санкција у вези са мерама из надзора нису у потпуности спроведене код судова због временског кашњења и малих износа казни (испод лимита) у пресудама;
- потпуна примена прописаних услова за отпочињање обављања делатности посредовања, кроз контролне механизме лиценцирања и регистрација агената;
- потпуна примена прописаних процедура за именовање овлашћеног лица и његовог заменика за вршење радњи и мера СПН/ФТ. Интерним процедурама прописане су радње у циљу спречавања запослених за криминалним и корупцијским радњама у области прања новца;
- непотпуна примена прописа који се односе на спречавање прања новца код агенција за посредовање непокретностима;
- непотпуна примена расположивих правних средстава за праћење, евидентирање и извештавање о сумњивим трансакцијама;
- непотпуна примена дефинисане процедуре провере стварног власништва, са ризиком провере порекла финансијских/других трансакција као удела у корпорацијама и другим облицима привредних субјеката;
- делимична примена прописа због немогућности дубинске анализе странке и расположивости квалитетних и одговарајућих комерцијалних података о финансијско-банкарском статусу странке и начину обављања трансакције.

Рањивост Посредника може да се смањи у наредном периоду интензивирањем обука, организовањем округлих столова и панела, где би се Посредницима кроз студије случаја и појашњења типологија прања новца у промету и закупу непокретности указало на значај и потребу извршења обавеза и активности.

Фактори који утичу на нижи степен рањивости од прања новца:

- област посредовања у промету и закупу непокретности је добро регулисана прописима;
- тржишна инспекција је у складу са планираним надзорима реализовала 85% контрола што се може сматрати добрим резултатом;
- потпуна примена прописаних услова за отпочињање обављања делатности посредовања, кроз контролне механизме лиценцирања и регистрација агената;
- потпуна примена прописаних процедура за именовање овлашћеног лица и његовог заменика за вршење радњи и мера СПН/ФТ. Интерним процедурама прописане су радње у циљу спречавања запослених за криминалним и корупцијским радњама у области прања новца.

Претња

Иако се посредници не појављују као окривљени у предметима прања новца, блиско су и уско повезани са најризичнијим сектором – сектором непокретности. Анализа је показала да су посредници у промету непокретности коришћени од стране

лица која су под истрагом због сумње на организовани криминал и прање новца. То их чини сектором изложеним ризику од прања новца.

Указујемо да су Посредницима и његовим запосленима доступне све информације у вези са типологијама прања новца, све новине у вези са активностима спречавања прања новца и финансирања тероризма и објављене су на сајту МУСТ и Управе.

Надлежно министарство (МУСТ), преко тржишних инспектора вршило је надзор посредним и непосредним путем и најчешће неправилности констатоване надзором у посматраном периоду су:

Назив утврђене неправилности	Број
Анализе ризика нису урађене у складу са Смерницама	18
Овлашћена лица и заменици нису именовани	14
Идентитет странке није утврђен	5
Управи нису достављени подаци о овлашћеним лицима у року од 15 дана од дана именовања истих	11
Управа није обавештена о сумњивим готовинским трансакцијама у износу изнад 15.000 евра/динарској противвредности	3
Поступак није утврђен за стварног власника/странка функционер	3
Листе индикатора нису израђене	1
Евиденција података није вођена у складу са Законом	3
Годишњи извештаји нису израђени	2
План стручног образовања, оспособљавања и усавршавања запослених који обављају послове спречавања и откривања прања новца и финансирања тероризма није донет	2

ПРИСТУП ЗАСНОВАН НА ПРОЦЕНИ РИЗИКА

Ризик од ПН/ФТ/ФШОМУ је ризик од настанка негативних ефеката на финансијски резултат, капитал или репутацију обвезника, услед коришћења обвезника (непосредног или посредног коришћења пословног односа, трансакције или услуге) у сврху ПН/ФТ/ФШОМУ. Настаје нарочито као последица пропуштања усклађивања пословања обвезника са законом, прописима и унутрашњим актима којима се уређују спречавање ПН/ФТ/ФШОМУ, односно као последица међусобне неусклађености унутрашњих аката којима се уређује поступање обвезника и његових запосленог у вези са предметним. Неопходно је да обвезници усвоје приступ заснован на процени ризика ради откривања, процењивања и разумевања ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ, како би усмерили своје ресурсе тамо где су ризици највећи и на тај начин спровели одговарајуће мере ублажавања ризика.

Универзалан модел за израду процене ризика не постоји. Постоје одређене смернице, идеје, предлози из домаће и међународне праксе, али на самом Посреднику је да процени која методологија највише одговара његовом раду. Фактори који могу бити од значаја за израду су: врста препознатих кривичних дела у претходном периоду која су извесна или се сумња да постоје, тј. да су клијенти повезани са нелегалним активностима (медији, разговори, и сл.), трансфери ка/из високоризичних земаља, износ готовинских трансакција, износ сумњивих извештаја, законска регулатива, усклађеност, број клијената, удео правних лица, удео физичких лица, резултати надзора код Посредника,

результати надзора за одређени сектор, број сумњивих извештаја, повратне информације о сумњивим извештајима, систем у којем се послује, добијање дозволе за рад, процедуре за почетак рада, комуникација са државним органима, сви производи и услуге из НПР, трендови препознати у НПР, методи ПН/ФТ/ФШОМУ препознати у процени ризика државе, типови привредних друштава.

Ризик од прања новца Посредник може да процењује различито од ризика од финансирања тероризма, односно финансирања оружја за масовно уништење. Посредник мора посебно да прати странке чије се пословање у већем делу одвија у готовини, због ризика од финансирања тероризма. У том смислу посебну пажњу треба посветити пословању непрофитних организација јер су могућности за њихову злоупотребу у смислу финансирања тероризма велике. Географски ризик, кад је у питању финансирање тероризма, изразит је у регионима у којима, на основу података релевантних међународних организација као што су УН, терористи имају своје активности.

Што се ризика од финансирања тероризма тиче, Посредници треба да обрате пажњу у случајевима када:

- Особа продаје више некретнина у кратком периоду;
- Трећа страна је овлашћена да прода или изнајми више некретнина;
- Некретнине се продају испод тржишне вредности;
- Особе из подручја високог ризика са документима о привременом боравку купују или одобравају куповину некретнина.

Поступак процене ризика може се поделити на читав низ активности, али основне фазе тог процеса су:

- идентификација – препознавање ризика;
- анализа;
- управљање ризицима.

Идентификација ризика

Управљање ризиком започиње препознавањем ризика. Корисно је да Посредник направи листу потенцијалних фактора који ће се користити како би се препознале претње и рањивости од ПН/ФТ/ФШОМУ. У листу треба да стави све оне факторе који су препознати на нивоу државе као ризични, а карактеристични су за одређеног Посредника, типологије које су препознате у случајевима ПН/ФТ/ФШОМУ, трендове, као и околности за које је од стране надзорног органа утврђено да нису довољно урађене када је у питању примена Закона. На пример, ако су на нивоу државе привредна друштва из одређеног региона препозната као ризична и нарочито трансакције са овим лицима, да ли је Посредник препознао ова лица као ризична, са ког их је аспекта у прошлости процењивао, да ли је можда дошло и до злоупотреба од стране ових клијената, а да то није примећено на време и који су разлози због којих на пример трансакције ових клијената нису у датом моменту биле препознате као ризичне са аспекта прања новца. Такође, да ли су можда препознате ситуације код Посредника где је лице које је касније било предмет истраге било клијент Посредника, али није оцењено као ризично и да ли је Посредник могао имати такве податке или не.

Након сачињавања једног свеобухватног и широког списка, Посредник може да сагледа који од конкретних фактора није довољно значајан за њега, или можда уопште

не нуди одређени производ који је на нивоу државе препознат као ризичан, или одређени модели понашања нису карактеристични за Посредника. Самим тим, Посредник одређене ставке може да елиминише са листе. Међутим, уколико је препознао у прошлости неке моделе понашања или околности које су се код њега показале као ризичне, свакако треба да их уврсти на списак и посебно анализира.

У овој фази се не може ни за један фактор са сигурношћу рећи да је више или мање ризичан, већ се овде пре може говорити о томе да ли је одређени фактор довољно релевантан да се процени ризик од ПН/ФТ/ФШОМУ. На пример, приступи код Посредника могу бити различити, тако да се један Посредник може одлучити да пође од одређених модела понашања, индикатора, трендова и да за почетак користи одређене процене на нивоу државе, а затим да анализира у којој мери су те процене биле карактеристичне за самог Посредника, а други Посредник може изабрати да не крене од модела процене на нивоу државе, већ на пример од ризичних услуга, трансакција, а да затим даље надограђује ове почетне процене, са одређеним типологијама препознатим, на пример, за одређене услуге или одређене извршене трансакције, али свакако узима у обзир и резултате националне процене ризика.

Врсте ризика

Препознавање врста ризика јесте први корак за анализу ризика како Посредника, тако и самог клијента, уз напомену да врсте ризика могу да се разликују у зависности од специфичности пословања Посредника и да сваки Посредник узима у обзир врсте ризика у зависности од свог делокруга рада.

Анализа ризика Посредника мора да буде сразмерна природи и обиму пословања, као и величини обвезника, мора да узме у обзир најмање следеће основне врсте ризика:

- географски ризик,
- ризик странке,
- ризик трансакције и
- ризик услуге.

Анализа ризика треба да обухвати и друге врсте ризика које је Посредник идентификовао због специфичности пословања.

Географски ризик

Географски ризик подразумева ризик који је условљен географским подручјем на којем је територија државе порекла странке, њеног власника или већинског оснивача, стварног власника или лица које на други начин контролише пословање странке, односно на ком је држава порекла лица које са странком обавља трансакцију.

Процена и оцена географског ризика зависи и од локације Посредника, односно његових организационих јединица. На пример, код Посредника лоцираних у области које посећује дијаспора или туристи, пограничним подручјима, процена и оцена ризика биће различита у односу на Посреднике који су лоцирани у руралном подручју, где се сви међусобно познају, односно познају своје странке. Странке из региона Посредника су мање ризичне од странака са којима нема претходне пословне односе и које нису из региона.

На виши географски ризик могу да укажу следеће ситуације:

- странка потиче из државе према којима су Уједињене нације, Савет Европе или друге међународне организације примениле санкције, ембарго или сличне мере;
- странка потиче из државе које су од стране кредибилних институција (ФАТФ, Савет Европе и др.) означене као државе које не примењују адекватне мере за спречавање ПН/ФТ/ФП;
- странка потиче из државе које су од стране кредибилних институција (ФАТФ, УН и др) означене као државе које подржавају или финансирају терористичке активности или организације;
- странка потиче из државе које су од стране кредибилних институција (нпр. Светска банка, ММФ) означене као државе с високим степеном корупције и криминала;
- странке потичу из различитих земаља/подручја/са различитих територија у којима се налазе центри за мигранте и центри за азил, поседују документе Републике Србије добијене по основу привременог борава и купују непокретности или дају овлашћење за куповину домаћим лицима;
- веродостојни извори показали да не достављају информације о стварном власништву надлежним органима, што се може утврдити из извештаја о узајамној процени ФАТФ или извештаја организација које такође разматрају различите нивое сарадње, као што су извештаји Глобалног форума ОЕЦД о поштовању међународних стандарда пореске транспарентности;
- пословни однос странке укључује учешће лица из земаља које не поштују међународне стандарде за спречавање прања новца и финансирања тероризма или то чине у недовољном обиму, а познате су по производњи дроге;
- странка приступа са IP адресе (адресе интернет протокола) из земље односно региона који се налази на такозваној „црној листи”.

Листа држава које имају стратешке недостатке у систему за борбу против ПН/ФТ/ФШОМУ објављује се на интернет страници Управе и заснована је:

- на саопштењима ФАТФ (Financial Action Task Force) о државама које имају стратешке недостатке у систему за борбу против ПН/ФТ/ФШОМУ и које представљају ризик по међународни финансијски систем;
- на саопштењима ФАТФ о државама/јурисдикцијама које имају стратешке недостатке у систему за борбу против ПН/ФТ/ФШОМУ, које су у циљу отклањања препознатих недостатака исказале одређеност на највишем политичком нивоу за отклањање недостатака, које су у ову сврху направиле акциони план у сарадњи са ФАТФ, и које су у обавези да извештавају о напретку који постижу у отклањању недостатака;
- на извештајима о процени националних система за борбу против ПН/ФТ/ФШОМУ од стране међународних институција (ФАТФ и тзв. регионалних тела која функционишу по узору на ФАТФ, као што је Комитет Савета Европе Манивал).

Државе које примењују стандарде у области спречавања ПН/ФТ/ФШОМУ који су на нивоу стандарда ЕУ или виши су:

- државе чланице ЕУ;
- треће државе (остале државе које нису чланице ЕУ) са делотворним системима за спречавање ПН/ФТ/ФШОМУ, процењеним у извештајима о процени националних система за борбу ПН/ФТ/ФШОМУ од стране међународних

институција (ФАТФ (Financial Action Task Force) и тв. регионалних тела која функционишу по узору на ФАТФ, као што је Комитет Савета Европе Манивал);

- треће државе (остале државе које нису чланице ЕУ) које су веродостојни извори (нпр. Transparency International) означили као државе које имају низак ниво корупције или друге криминалне активности;
- треће државе (остале државе које нису чланице ЕУ) које, на основу веродостојних извора, попут извештаја о процени националних система за борбу против ПН/ФТ/ФШОМУ од стране међународних институција (ФАТФ и тзв. регионалних тела која функционишу по узору на ФАТФ, као што је Комитет Савета Европе Манивал), објављених извештаја о напретку те државе након извештаја, имају обавезе прописане законом да се боре против ПН/ФТ/ФШОМУ у складу са ФАТФ препорукама и делотворно имплементирају те обавезе.

Посредник мора да буде свестан процењених прекорганичних претњи и са дужном пажњом мора да анализира односе где се као географски елемент појављују оф-шор зоне. Наиме, иако одређене земље примењују стандарде, то не значи да ће одмах бити стављене у групу земаља, према процени ризика код Посредника у низак ризик, већ се мора имати у виду типологија понашања и предмети прања новца, који су указали на виши ризик одређених земаља којима Посредник мора приступити са дужном пажњом. Нижи ризик од прања новца може да носи странка која има уговорни однос са странком из региона.

Ризик странке

Ради идентификације ризика странке, укључујући и стварног власника странке, Посредник разматра ризике који су повезани са начином пословања и врстом професионалне делатности, репутацијом, власничком и организационом структуром, као и понашањем странке у вези са пословним односом или трансакцијом. Овај ризик Посредник самостално утврђује применом приступа заснованог на процени ризика, а на основу опште прихваћених принципа и сопственог искуства. Ризик странке подразумева процену да ли је странка са којом Посредник сарађује, повезана са вишим ризиком од ПН/ФТ/ФШОМУ.

Процена ризика странке се врши не само при успостављању пословног односа са странком, већ током целог трајања пословног односа и степен ризика се може мењати. На пример, одређени пословни однос са странком може на почетку бити процењен као нискоризичан, а затим се могу појавити околности које ће тај ризик увећати и обрнуто. Ово се не односи на случајеве који су на основу Закона сврстани у високоризичне и на које се морају примењивати појачане радње и мере познавања и праћења странке (нпр. када је странка функционер, када странка није физички присутна при утврђивању и провери идентитета, када је странка или правно лице које се јавља у власничкој структури странке оф-шор правно лице, код успостављања пословног односа или вршења трансакције са странком из државе која има стратешке недостатке у систему спречавања ПН/ФТ/ФШОМУ).

Посредник треба да узима у обзир сваку неуобичајену активност, понашање, образац или скуп околности који није у складу са нормалном финансијском активношћу странке и да је третира као сумњиву. Активност не мора да се односи на неку конкретну трансакцију.

Посредник треба да категоризује странке са којима послује и на основу тога да процени вероватноћу да ли ће странке да га злоупотребе за ПН/ФТ/ФШОМУ.

На виши ризик странке могу да укажу следеће ситуације:

- уговорне стране не наступају стварно у своје име и покушавају да сакрију идентитет стварног купца или продавца;
- купац/закупац не показује нарочит интерес за карактеристике непокретности (квалитет израде, локацију, датум завршетка и примопредаје);
- купац/закупац није посебно заинтересован за прикупљање бољих понуда или за постизање повољнијих услова плаћања;
- странке показују велико интересовање да брзо обаве купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога, без интересовања да се сазнају битни детаљи уговора;
- странка у последњем тренутку, пред реализацију уговора, мења уговорне стране (доводи ново лице и представља га као купца), не пружајући логично објашњење за такво поступање;
- странка купује непокретност за готовину, а убрзо затим ту непокретност користи као средство обезбеђења за добијање кредита за куповину нове непокретности;
- одбијање странке да да податке, који се у пракси уобичајено прикупљају увидом у личне исправе, или на пример даје адресу која представља број поштанског фаха за комуникацију са посредником, или адреса на којој је странка/правно лице регистрована не постоји;
- странка поклања непокретност лицу са којим није у сродству или другим личним или пословним односима;
- грађевинске фирме – као посебно ризичне могу се посматрати фирме са несразмерно малим бројем запослених у односу на обим послова које врше, немају своју инфраструктуру, пословне просторије, власничка структура није јасна;
- странка је домаћи или страни функционер (лица одређена чланом 3 став 1. тач. 24) и 25) Закона) и као политички изложена личност представља ризик, стога Посредник мора спровести анализу у свим случајевима када таква личност иступа као странка, пре склапања пословног односа или извршења трансакције;
- лица чија је понуда за успостављање пословног односа одбијена од стране другог Посредника, ако се на било који начин сазна за ту чињеницу, односно лица позната по лошој репутацији;
- странка за коју постоји сумња да је повезана са терористичким активностима и/или се налази на УН листи санкција 1267, заинтересована је за успостављање пословних односа и улагања у непокретности;
- странка покушава да обави идентификацију са другим исправама, које нису личне исправе;
- странка на увид прилаже само фотокопије личних исправа или неодговарајуће исправе;
- одбијање странке да да податке које се у пракси уобичајено прикупљају (лични подаци, адреса, занимање) и/или недоследности у приложеној документацији (дати, потписи и други подаци, односно сумња на фалсификоване исправе);
- странка је позната јавности, према тврдњама медија као лице које је укључено у вршење нелегалних привредних (сива зона пословања) и/или криминалним активностима;

- странка у последњем тренутку пред реализацију уговора, мења уговорне стране, а позната је по својим нелегалним активностима;
- странка покушава да успостави добре и пријатељске односе с особљем код посредника, а према јавним сазнањима потиче из криминалног миљеа;
- странка која се интересује за некретнину, а није лично видела некретнину, исту купује преко посредника (адвоката, заступника, блиских особа и др), сумња расте пошто постоје сазнања да странка купац обавља разна пословања на ивици закона;
- купопродаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, нарочито када се уочава значајно одступање од тржишне цене а претпоставља се да су странке повезана лица;
- према сазнањима, странка располаже са великом количином готовине за куповину непокретности и претпоставља се да ће плаћање вршити готовином;
- постоје информације да је углед странке лош или постоји сумња у погледу извора средстава, користи дигиталне валуте у свом пословању (нпр. биткоин или лајткоин), или користи алтернативне канале за плаћање (нпр. hawala, hundi), у циљу избегавања редовних финансијских канала;
- вредност понуђене непокретности је висока, а странка даје нелогичне одговоре о начинима плаћања исте, односно распитује се да се искључиво трансакције обаве у готовини или комбиновано са непоузданим изворима плаћања;
- странка инсистира на електронском закључењу уговора и електронском испостављању купопродајног налога, а потиче из државе познате по производњи и дистрибуцији наркотика, државе која нема уређен систем идентификације и превенције прања новца и државе са такозване „црне листе“, односно државе за коју се сумња да подстичу терористичке активности и финансирање, иако није извесно да ће бити услуга посредовања извршена;
- странка која је недавно купила непокретност, продаје је за вишеструко већу цену од куповне, што указује на повезана лица због фиктивног трансфера новца и скривања порекла и раслојавања следеће странке;
- због структуре, правне форме или сложених и нејасних односа, тешко утврдити идентитет њихових стварних власника или лица која њима управљају, као нпр. оф-шор правна лица са нејасном власничком структуром која нису основана од стране привредних друштава из земље која примењује стандарде у области спречавања ПН/ФТ/ФШОМУ који су на нивоу стандарда прописаних Законом;
- фидуцијарно или друго слично друштво страног права са непознатим или прикривеним власницима или управом (ту се ради о друштву страног права које нуди обављање заступничких послова за треће лице, тј. друштва, основана закљученим уговором између оснивача и управљача, који управља имовином оснивача, у корист одређених лица корисника или бенефицијара, или за друге одређене намене);
- сложена статусна структура или сложен ланац власништва (отежава или не омогућава утврђивање стварног власника странке, односно лица која посредно обезбеђују имовинска средства, на основу којих имају могућност надзора, које могу усмерити или на други начин значајно утицати на одлуке управе или пословодства странке при одлучивању о финансирању и пословању, фондације, трастови или слична лица страног права, добротворне и непрофитне невладине организације, земљорадничке задруге, офшор правна лица са нејасном власничком структуром односно „Параван лица“);
- медији странку повезују са тероризмом / финансирањем тероризма / екстремизмом и фундаментализмом / верским радикализмом;

- страни трговци оружјем и произвођачи оружја;
- посредник поседује сазнање да стварни власник имовине подлеже мерама које ограничавају располагање имовином;
- нерезиденти и странци;
- странке које заступају лица којима је то делатност (адвокати, рачуновође или други професионални заступници), посебно кад је Посредник у контакту само са заступницима;
- привредна друштва са несразмерно малим бројем запослених у односу на обим послова које обављају, које немају своју инфраструктуру и пословне просторије, код којих је нејасна власничка структура итд;
- странка нуди новац, поклоне или друге погодности као против услугу за послове за које постоји сумња да нису у потпуности у складу са прописима;
- странка често мења своје посреднике;
- странке које обављају делатности за које је карактеристичан велики обрт или уплате готовине (ресторани, пумпе, мењачи, казина, цвећаре, трговци племенитим металима, аутомобилима, уметничким делима, превозници робе и путника, спортска друштва, грађевинске фирме);
- приватни инвестициони фондови;
- странке чији је извор средстава непознат или нејасан, односно који странка не може доказати.

Уколико је потребно да се утврди да ли је странка оф-шор правно лице, Посредник може да користи листе ММФ-а, Светске банке или списак земаља који је саставни део Правилника о листи јурисдикција са преференцијалним пореским системом („Службени гласник РС“, број 122/2012, 104/2018 и 161/2020).

Додатно напомињемо да уколико Посредник процени да странка оф-шор правно лице или правно лице које се јавља у власничкој структури странке оф-шор правно лице има сложену власничку структуру (као нпр. велики број правних лица у оснивачкој структури, од којих су лица која имају значајан удео у оснивачком капиталу регистрована на оф-шор дестинацијама и када се не може једноставно утврдити ко је стварни власник тих правних лица), исти је дужан да о разлозима такве структуре прибави писмену изјаву од стварног власника странке или заступника странке, као и да размотри да ли постоји основ сумње да се ради о ПН/ФТ/ФШОМУ и да о томе сачини службену белешку коју чува у складу са Законом.

Посредник нарочито мора да посвети појачану пажњу уколико закључи пословни однос са странком која се бави: купопродајом непокретности, улагањем у инвестиције, бави се грађевинском делатношћу, изградњом некретнина, прометом по основу робе и услуга учестало и у значајним износима без личног покрића у документацију, а затим и са лицима која новац инвестирају кроз куповину хартија од вредности.

Ситуације које су описане у НПР указују на виши ризик код горе поменутих активности. Све активности које су побројане, а препознате су код странке, заслужују већу пажњу и процену ризика, као и потребу да се послови ових лица чешће прате и процењују.

Ризик трансакције

При утврђивању и оцењивању овог ризика, Посредник утврђује и оцењује за сваки пословни однос врсту имовине коју странка нуди при реализацији тог пословног односа, начин на који се та имовина пласира у пословном односу, како се преноси и сл. имајући у виду да према Закону, трансакција јесте пријем, давање, замена, чување, располагање или друго поступање са имовином код Посредника, укључујући и платну трансакцију у смислу закона којим се уређује пружање платних услуга.

Код утврђивања и оцењивања овог ризика Посредник узима у обзир ризик готовинске трансакције (физички пријем или давање готовог новца), с обзиром на то да је чланом 46. Закона, прописана забрана пријема готовог новца од странке за плаћање продате или закупљене непокретности, односно извршене услуге у износу од 10.000 евра или више у динарској противвредности. Финансијска пракса варира између држава и узимају се у обзир и културне разлике, док се на неким тржиштима, готовинске трансакције у великим износима могу сматрати вишим ризиком, на другим тржиштима ово би могло бити уобичајено, нарочито где постоји варирање курса валуте, или где не постоји добро уређено тржиште хипотека.

Посредник узима у обзир и ризик неуобичајене трансакције (трансакција која одступа од уобичајеног пословања странке код Посредника), а која се најчешће огледа у неуобичајним захтевима странке да пословни однос реализује применом нових технологија или виртуалном валутом (дигитални записи вредности које није издала и за чију вредност не гарантује централна банка, нити други орган јавне власти, који нису нужно везани за законско средство плаћања и немају правни статус новца или валуте, али их физичка или правна лица прихватају као средство размене и могу се куповати, продавати, размењивати, преносити и чувати електронски).

На виши ризик трансакције могу да укажу следеће ситуације:

- куповина и продаја непокретности одвија се истог дана или у врло кратком временском периоду, нарочито када се уочава значајно одступање од тржишне цене;
- куповина непокретности на име трећих лица (рођака, пријатеља, адвоката, правних лица са оф-шор дестинација и других правних лица), без логичног разлога;
- куповина/закупнина непокретности је несразмерна куповној моћи купца/закупца, а где исти даје нелогичне одговоре о пореклу имовине;
- вредност понуђене имовине је висока, а странка даје нелогичне одговоре о начинима плаћања за њу, односно тражи да се трансакције обављају искључиво у готовини или у комбинацији са непоузданим изворима плаћања;
- необјашњиве или изненадне промене у условима финансирања, потреба сложених зајмова или других необичних метода финансирања (посебно приватних); употреба неконвенционалних метода плаћања ван финансијског система (нпр. менице);
- трансакције где странка захтева плаћање које се састоји од више мањих уплата, које у збиру чине цену непокретности (тзв. уситњавање);
- више трансакција куповине и продаје једне непокретности које врши група физичких и/или правних лица која су међусобно повезана (породичне, пословне везе, лица која деле исту адресу или заступнике или адвокате итд.);

- трансакције које извршавају заступници (адвокати, пуномоћници и др) који делују у интересу потенцијално повезаних физичких лица (породична или пословна повезаност, лица која живе на истој адреси итд.);
- трансакције у којима се као учесник појављује новоосновано правно лице, са малим оснивачким капиталом, а купује или продаје некретнине високе вредности;
- обезбеђење кредита за куповину непокретности врши се депозитом у износу од 100% износа траженог кредита;
- сумњива банкарска документа;
- трансакције које долазе са територија које не примењују прописе из области спречавања прања новца и где постоји висок географски ризик од прања новца, без обзира на то да ли странка долази са тих територија;
- странка обећава нереално високу посредничку накнаду за извршени посао (куповину/закупнину непокретности);
- закупнина у износу који је значајно већи од закупнине стана приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у фиктивност уговора;
- странка показује велико интересовање да брзо обави купопродајну трансакцију иако за то нема посебног разлога и тражи брзу формалну радњу закључења уговора и истиче намеру за сложеним и неуобичајеним начинима плаћања;
- трансакције где странка захтева плаћање које се састоји од више мањих уплата, које у збиру чине цену непокретности (уситњавање), нарочито ако се ради о некретнинама високе вредности и где постоје сазнања да су уговорне стране повезане у нелегалне или криминалне активности;
- странка која према сазнањима има изворе новца у иностранству, или ван финансијског система, и жели да уговори плаћања у више мањих износа користећи платне институције за пренос новца (нпр. Western Union);
- више трансакција купопродаје непокретности које врши група физичких и/или правних лица (невладина, хуманитарна, верска или друга непрофитна организација) за које се претпоставља да су умешана у неке недозвољене радње, а постоје сазнања да извори новца за плаћања потичу од несродних лица;
- трансакција коју странка обавља није у складу са његовом уобичајеном пословном праксом, а у кратком времену, обавља више куповина без економских или правно утемељених разлога, у циљу очигледног пласирања новца;
- трансакције које су биле намењене лицима, односно субјектима против којих су на снази мере Уједињених нација или Савета Европе, као и трансакције које би странка извршила у име и за рачун лица или субјекта против којег су на снази мере Уједињених нација или Савета Европе.

Ризик услуга

Представља ризик пословања код основне услуге, која обухвата куповину, продају, закуп и издавање некретнина и осталих мање ризичних услуга у некретнинама, као што је услуга где се врши процена вредности некретнине и прикупљање и обједињавање комплетне документације приликом реализације купопродајног уговора, истраживање тржишта некретнина и др.

Куповина обухвата обавезу купца да уговором дефинисану цену некретнине плати и преузме је у одређеном року. Продаја представља преношење права својине и предају продате некретнине уз надокнаду, односно уз уговором дефинисану цену

коштања предметне ствари. Закуп представља уживање и употребу предметно уговорене некретнине, уз обавезу плаћања закупнине и коришћења исте до одређеног рока понашајући се као добар привредник, односно добар домаћин. Издавање обухвата предају уговорене некретнине закупцу на употребу у исправном стању на утврђени рок коришћења, заједно са свим припадајућим деловима уз одређену надокнаду.

На виши ризик услуге могу да укажу следеће ситуације:

- услуге које су нове на тржишту, тј. нису раније нуђене у нефинансијском сектору и морају се посебно пратити ради утврђивања стварног степена ризика;
- електронско испостављање уговора/налога за трговину у случајевима које Посредник предвиди својом процедуром;
- пружање оних врста услуга за које је запослени код Посредника на основу свог искуства проценио да носе висок степен ризика;
- пружање услуга отварањем тзв. заједничких рачуна за трансакције, који мобилишу средства из различитих извора и од различитих странака, а која се депонују на један рачун отворен на једно име;
- електронско закључење уговора ако није извесно да ће услуга бити извршена;
- услуге које су међународно признати извори идентификовали као високоризичне услуге у електронском пословању, као што су међународне коресподентске банкарске услуге у реализацији купопродајних уговора (и међународне) приватне банкарске активности код трансакција;
- нови иновативни производи или услуге које Посредник не пружа непосредно, већ се за њихово пружање користе различити електронски посредници или други канали код Посредника (нпр, у случају пријема налога за трговање, већи је ризик од прања новца приликом испостављања налога електронским путем или путем платформе за трговање или коришћењем мобилних телефона, него када се уговори/налоги испостављају непосредно. У случају пружања услуге пријема и преноса налога за трговање некретнинама, вероватноћа да се те услуге користе за ПН/ФТ/ФШОМУ су веће него код нпр. услуга прикупљања комплетне документације приликом реализације купопродајног уговора или управљања портфолиом);
- странка инсистира на новим услугама новчаног пословања дигиталним начином, при чему постоји вероватноћа да не могу да се идентификују реални токови новца или учесници плаћања (Crypto currency, PayPal, Epay и др.), који се до сада нису појављивали на тржишту код посредника, или се користе различити електронски или други канали плаћања;
- странка нуди високу посредничку накнаду, са циљем поткупљивања како се не би вршиле радње и обавезе из закона;
- закупнина у износу који је значајно већи од закупнине стана приближних карактеристика на истој или сличној локацији, која се унапред плаћа за дужи временски период, када постоји сумња у криминалну намеру и фиктивност уговора.

Анализа ризика посредника

Посредници, будући да су обвезници у смислу Закона, дужни су да израде и редовно ажурирају анализу ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ. Приликом израде своје анализе ризика Посредници су дужни да узму у обзир НПР и Смернице које доноси Министарство као надлежни орган, уз коришћење објављене Листе индикатора.

У процесу израде анализе ризика у односу на своје целокупно пословање Посредник процењује вероватноћу да се његово пословање искористи у сврху ПН/ФТ/ФШОМУ. Према томе, Посредник оцењује изложеност свог пословања ризику од ПН/ФТ/ФШОМУ и идентификује сегменте којима треба дати приоритет у предузимању активности ради ефикасног управљања предметним ризиком.

Анализа ризика Посредника садржи (1) анализу ризика у односу на целокупно пословање, као и (2) анализу ризика за сваку групу или врсту странке, односно пословног односа, односно услуге које обвезник пружа у оквиру своје делатности, односно трансакције. Приликом израде анализе ризика на нивоу Посредника у односу на целокупно пословање, Посредник је дужан да узме у обзир степен претње и секторску рањивост којем припада према резултатима НПР, као и да у случају да је странка такође обвезник Закона. Приликом израде анализе ризика на нивоу пословног односа (странке), Посредник такође је дужан да узме у обзир степен претње и секторску рањивост сектора којем странка припада, као и ризичност током трајања пословног односа.

Закон обавезује Посреднике да израде анализу ризика која је сразмерна природи и обиму пословања и која мора да узме у обзир основне врсте ризика (ризик странке, географски ризик, ризик трансакције и ризик услуге), али и друге, додатне врсте ризика које је Посредник идентификовао због специфичности пословања, за које интерним актима може, поред наведених, предвидети и одредити адекватне радње и мере прописане законом и за те категорије ризика.

Посебно, приликом израде анализе ризика на нивоу Посредника, дужан је да узме у обзир и ризичност правне форме у којој је Посредник организован, коју је проценила НПР, односно:

- да ли постоје производи или услуге које Посредник нуди у свом пословању, а који могу бити злоупотребљени;
- величину Посредника;
- да ли Посредник има комплексну власничку структуру, број запослених код Посредника непосредно задужених за обављање послова у вези са спречавањем ПН/ФТ/ФШОМУ у односу на укупан број запослених, број запослених који су у непосредном контакту са странкама, начин организације послова и одговорности, динамику запошљавања нових запослених, квалитет обуке итд;
- укупан број странака;
- број странака са комплексном власничком структуром;
- број странака по форми;
- према резултатима НПР, изложеност непрофитних организација злоупотребама у сврхе финансирања тероризма је оцењена као ниска ка умереној;
- процену изложености Посредника прекограничним претњама (број странака које су резиденти и број странака које су нерезиденти, број странака чији су стварни власници домаћи држављани и број странака чији су стварни власници страни држављани, а ако има стварних власника који су страни држављани податак из којих су држава);
- степен ризика својих странака (број странака ниског, средњег и високог степена ризика, нарочито узимајући у обзир број оф-шор правних лица, функционера и странака које нису биле физички присутне приликом успостављања пословног односа);
- број странака код којих је било сумњивих активности/трансакција;
- број сумњивих активности/трансакција констатованих интерним извештајима и

- број сумњивих трансакција пријављених Управи.

На основу напред наведених критеријума, као и мера које предузима ради ублажавања ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ, Посредник сопствену укупну изложеност ризику од ПН/ФТ/ФШОМУ оцењује као низак ризик, средњи ризик или висок ризик.

На основу анализе ризика у којој процењује ризик на нивоу сваке странке, пословног односа или сваке трансакције, Посредник сврстава странку у једну од следећих категорија ризика:

- 1) странке ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма, код којих примењује најмање поједностављене радње и мере;
- 2) странке средњег ризика од прања новца и финансирања тероризма, код којих примењује најмање опште радње и мере;
- 3) странке високог ризика од прања новца и финансирања тероризма, код којих примењује појачане радње и мере.

Поред претходно наведених критеријума, при одређивању степена ризичности поједине странке, пословног односа, услуге или трансакције, потребно је да на основу свог искуства обухвати и друге врсте ризика односно друге критеријуме, као што су: величина; структура и делатност странке, укључујући обим, структуру и сложеност послова које странка обавља; статусна и власничка структура странке; намена закључења пословног односа, услуге или извршења трансакције; познавање услуга и искуство странке, односно знање из тог подручја; друге информације које показују да странка, пословни однос, услуга или трансакција могу бити ризични. Сходно анализи ризика, Посредник може да дода интерну категорију неприхватљивог ризика, када ће потенцијално одбити успостављање пословне сарадње или дати предлог за раскид сарадње уколико је већ успостављена.

Посредници могу користити матрицу ризика као метод за процену ризика да би идентификовали странке које се налазе у зони ниског ризика, оне које се налазе у зони нешто вишег ризика али је тај ризик још увек прихватљив, као и оне који носе висок или неприхватљив ризик, од ПН/ФТ/ФШОМУ. На пример, Посредник може ниво ризика изразити нумерички, али при томе мора тачно описати ако је дошло до изражавања одређеног ризика кроз нумерички показатељ или, ниво ризика може изразити описно: виши, нижи, средњи ризик или мала вероватноћа да је фактор ризичан, средња вероватноћа, висока вероватноћа, веома висока. Исто тако, последице се могу изразити као значајне, мале, безначајне или од изузетног значаја. На самом Посреднику је да одлучи како ће изразити процењени ризик, да ли описно или нумерички и ако жели коју матрицу ће при томе користити.

Посредник матрицу ризика усклађује са променом околности свог пословања. На пример, за једног посредника странка може бити процењена као ниско ризична, док ће исту странку банка проценити као високо ризичног, управо због различитог утицаја врсте ризика и пословног односа. Услуга ниског ризика у комбинацији са странком из земље високог ризика даје већи ризик и може бити процењен као средњи ризик, уколико странка затим успостави и нови пословни однос, тј. користи услугу која је високо ризична, и ризик странке ће се променити у високо ризичан.

Појачане радње и мере

Појачане радње и мере Посредник примењује у случају странака, пословних односа, услуга које пружа у оквиру своје делатности или трансакција које је сврстао у категорију високог ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ.

У складу са резултатима НПР, осим случајева предвиђених чланом 35. Закона, а на основу члана 2. Правилника о методологији за извршавање послова у складу са Законом о спречавању прања новца и финансирања тероризма (у даљем тексту Правилник), следеће врсте странака, пословних односа, услуга које пружа у оквиру своје делатности или трансакција обвезник сврстава у категорију високог ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ, на основу којих предузима појачане радње и мере:

- 1) купопродаја новоизграђене непокретности од инвеститора који је физичко лице, укључујући пословне односе или трансакције настале по основу купопродаје такве непокретности, састављање уговора о купопродаји и потврда (солемнизација) истог;
- 2) купопродаја новоизграђене непокретности без употребне дозволе, укључујући пословне односе или трансакције настале по основу купопродаје такве непокретности, састављање уговора о купопродаји и потврда (солемнизација) истог;
- 3) трансакције која се односе на легализацију изграђене непокретности;
- 4) пословни односи или трансакције са лицем које позајмљује новац, укључујући састављање уговора о зајму и потврда (солемнизација) истог;
- 5) оснивање привредних друштава или лица страног права као једночлана друштва с ограниченом одговорношћу, са минималним оснивачким капиталом, регистрована за обављање делатности неспецијализована трговина на велико, консалтинг, маркетинг и ИТ услуге и делатности повезане са грађевинам, укључујући састављање аката о оснивању и овера истих;
- 6) промена власничке и управљачке структуре привредних друштава или лица страног права основана као једночлана друштва с ограниченом одговорношћу, са минималним оснивачким капиталом, са мање од три запослена и несразмерно високим приходима оствареним у краћем временском периоду, укључујући састављање аката о статусним променама и овера истих;
- 7) пословни односи или трансакције настале по основу уговора о јавној набавци, који за предмет имају набавку добара, пружање услуга или извођење радова;
- 8) пословни односи или трансакције са лицем које се бави откупом секундарних сировина;
- 9) пословни односи или трансакције настале по основу реекспортних послова;
- 10) групно финансирање (crowdfunding);
- 11) донације из држава са активном терористичком претњом;
- 12) учестале или у већим износима трансакције које се односе на исплату добитака онлајн игара на срећу;
- 13) пословни односи или трансакције који укључују пружаоце услуга повезаних са дигиталном имовином у јурисдикцијама које не примењују међународне стандарде за спречавање ПН/ФТ/ФШОМУ у области дигиталне имовине;
- 14) пословни односи или трансакције у вези са дигиталном имовином које укључују трансакције велике вредности у стабилној дигиталној имовини, трансакције које се извршавају ван платног рачуна – као што су P2P трансакције, као и трансакције код којих је отежано или није могуће утврдити порекло средстава;
- 15) пословни односи или трансакције са лицем које се бави трговином оружја, војне опреме или производима двоструке намене;

- 16) пословни односи или трансакције са лицем које се бави прометом злата и уметничким делима;
- 17) преносиви акредитиви и кредити са положеним 100% депозитом;
- 18) незапослена физичка лица која остварују велики промет по рачуну.

Странка која се сврстава у категорију ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма

Сагласно Закону и Правилнику, странка која се сврстава у категорију ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма може бити:

- 1) јавни орган који испуњава следеће критеријуме:
 - (1) да се његов идентитет може утврдити из јавно доступних података,
 - (2) да су начин на који врши своју делатност, као и резултати ревизије његовог пословања познати и доступни јавности;
- 2) јавно акционарско друштво, односно јавно привредно друштво које је котирано на берзи и које подлеже обавези објављивања финансијских извештаја по правилима берзе или по основу закона, чиме се обезбеђује адекватна транспарентност стварног власништва;
- 3) лице из члана 4. став 1. тач. 1)–7), 10), 11) и 16) Закона, изузев посредника и заступника у осигурању које је регистровано у, или је резидент:
 - (1) државе чланице ЕУ,
 - (2) треће државе (остале државе које нису чланице ЕУ) са делотворним системима за спречавање прања новца и финансирања тероризма, процењеним у извештајима о процени националних система за борбу против прања новца и финансирања тероризма од стране међународних институција (ФАТФ (Financial Action Task Force – у даљем тексту: ФАТФ) и тзв. регионалних тела која функционишу по узору на ФАТФ, као што је Комитет Савета Европе Манивал),
 - (3) треће државе (остале државе које нису чланице ЕУ) које су веродостојни извори означили као државе које имају низак ниво корупције или друге криминалне активности,
 - (4) треће државе (остале државе које нису чланице ЕУ) које, на основу веродостојних извора, попут извештаја о процени националних система за борбу против прања новца и финансирања тероризма од стране међународних институција (ФАТФ и тзв. регионалних тела која функционишу по узору на ФАТФ, као што је Комитет Савета Европе Манивал) и објављених извештаја о напретку те државе у испуњавању препорука из извештаја о процени, имају обавезе прописане законом да се боре против прања новца и финансирања тероризма у складу са ФАТФ препорукама и делотворно имплементирају те обавезе.

Странка из тач. 1) и 2) претходног става Смерница, која има седиште у иностраној држави може бити сврстана у категорију ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма само ако је за државу седишта испуњен и услов из става 1. тачка 3) претходног става Смерница.

Странка која се сврстава у категорију ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма може бити и пословна јединица или подређено друштво у већинском власништву странке из тачке 3) претходног става Смерница, ако су испуњени услови из члана 48. Закона.

У категорију ниског ризика од прања новца и финансирања тероризма не може се сврстати странка уколико је националном проценом ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ процењено да та врста странке носи виши ниво претњи.

Обвезник интерним актима може, поред наведених, предвидети и додатне категорије ризика, и одредити адекватне радње и мере из овог закона за те категорије ризика. Систем мора да обезбеди да се ризици свеобухватно идентификују, процењују, надзиру, ублажавају и да се њима управља.

Управљање ризиком

На основу извршене анализе ризика, Посредник одговарајућим системом управљања ризицима и спровођењем својих утврђених процедура и приоритетних акција постиже ублажавање или превазилажење ризика.

Квалитет система контрола и система управљања ризиком Посредника зависи од квалитета успостављеног ефикасности корпоративног управљања, управљања ризицима, интерне регулативе, интерне контроле, усклађености организационих јединица, извештавања и обука.

РАДЊЕ И МЕРЕ ЗА СПРЕЧАВАЊЕ И ОТКРИВАЊЕ ПН/ФТ/ФШОМУ

У обављању делатности посредовања у промету и закупу непокретности, Посредник је дужан да усклади своје пословање са Законом. Радње и мере за спречавање и откривање ПН/ФТ/ФШОМУ предузимају се пре, у току и након вршења трансакције или успостављања пословног односа и обухватају:

- 1) познавање странке и праћење њеног пословања;
- 2) достављање информација, података и документације Управи;
- 3) одређивање лица задуженог за извршавање обавеза из овог закона (овлашћено лице) и његовог заменика, као и обезбеђивање услова за њихов рад;
- 4) редовно стручно образовање, оспособљавање и усавршавање запослених;
- 5) обезбеђивање редовне унутрашње контроле извршавања обавеза из овог закона, као и интерне ревизије ако је то у складу са обимом и природом пословања обвезника;
- 6) израду списка показатеља (индикатора) за препознавање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о ПН/ФТ/ФШОМУ;
- 7) вођење евиденција, заштиту и чување података из тих евиденција;
- 8) спровођење мера из овог закона у пословним јединицама и подређеним друштвима правног лица у већинском власништву обвезника у земљи и у страним државама;
- 9) извршавање других радњи и мера на основу овог закона.

Посредник је дужан да сачини одговарајућа унутрашња акта којима ће ради ефикасног управљања ризиком од ПН/ФТ/ФШОМУ обухватити напред наведене радње и мере. Унутрашња акта морају бити сразмерна природи и величини обвезника и морају бити одобрена од стране највишег руководства. Унутрашња акта обухватају све радње и мере за спречавање и откривање ПН/ФТ/ФШОМУ прописане Законом, подзаконским актима донетим на основу Закона и овим смерницама. Посредник је дужан да обезбеди примену ових аката утврђивањем одговарајућих поступака и механизма унутрашње контроле.

1) Познавање странке и праћење њеног пословања

Посредник је дужан да утврди идентитет странке. Посредник је дужан да поштује забрану успостављања пословног односа са странком, а да претходно није извршио или није могао да изврши прописане радње и мере познавања и праћења странке, односно ако је пословни однос успостављен, дужан је да га раскине.

Приликом обављања посла или делатности, Посредник је дужан да утврди да ли има послова или других сличних односа са означеним лицем, у складу са ЗОРИ. На интернет страници Управе такође постоји и претраживач листе означених лица СБ УН (<http://www.unsearch.apml.gov.rs/>). Претраживач омогућава свим заинтересованим физичким и правним лицима да брзо и једноставно провере да ли имају контакте, односно пословну сарадњу са поменутом категоријом лица, у циљу благовремене примене мера и радњи прописаних Законом.

Идентитет странке могуће је веродостојно утврдити и проверити из докумената, података или информација прибављених из поузданих и веродостојних извора или путем средстава електронске идентификације у складу са законом, као што су службени идентификациони документ, односно друге јавне исправе (лични документи, службене исправе, оригинал или оверени документи из регистра, прибављање података непосредно од странке), које доказују истинитост идентитета странке (физичког лица, правног лица, законског заступника, пуномоћника, лица страног права, предузетника, лица грађанског права, утврђивање и провера идентитета физичког лица путем квалификованог електронског сертификата).

Ако при утврђивању и провери идентитета, странка или законски заступник, односно лице које је овлашћено за заступање правног лица или лица страног права нису физички присутни код Посредника, Посредник је дужан да, поред општих радњи и мера познавања и праћења странке, примењује додатне мере прописане одредбама Закона, које се односе на прибављање додатних исправа, података или информација, на основу којих проверава идентитет странке; додатну проверу поднетих исправа или додатно потврђивање података о странци; прибављање података о разлозима одсуства странке (потребно је да покуша остваривање додатног контакта са странком путем телефона, имејла, Скајпа, Вибера или на други начин и прикупљање још једног идентификационог документа за странку).

Утврђивање стварног власника странке

Посредник је дужан да утврди идентитет стварног власника странке која је правно лице или лице страног права прибављањем података прописаних Законом и то: име, презиме, датум и место рођења и пребивалиште или боравиште стварног власника странке. Обвезник је дужан да предузме разумне мере да провери идентитет стварног власника странке, тако да у сваком тренутку зна власничку и управљачку структуру странке и да зна ко су стварни власници странке.

Стварни власник странке која је правно лице или лице страног права је физичко лице које посредно или непосредно има у својини или контролише странку, односно физичко лице у чије име и за чији рачун се врши трансакција; странка из ове тачке укључује и физичко лице.

Стварни власник привредног друштва, односно другог правног лица јесте:

(1) физичко лице, које је посредно или непосредно ималац 25% или више пословног удела, акција, права гласа или других права, на основу којих учествује у управљању правним лицем, односно учествује у капиталу правног лица са 25% или више удела, односно физичко лице које посредно или непосредно има преовлађујући утицај на вођење послова и доношење одлука;

(2) физичко лице, које привредном друштву посредно обезбеди или обезбеђује средства и по том основу има право да битно утиче на доношење одлука органа управљања привредним друштвом приликом одлучивања о финансирању и пословању.

Стварни власник траста је оснивач, повереник, заштитник, корисник ако је одређен, као и лице које има доминантан положај у управљању трастом. Ова одредба аналогно се примењује на стварног власника другог лица страног права.

Посредник је дужан да наведене податке прибави увидом у оригинал или оверену копију документације из регистра који води надлежни орган државе седишта странке, која не сме бити старија од шест месеци од дана издавања, чију копију чува у складу са законом. На копији коју чува, Посредник уписује датум, време и лично име лица које је извршило увид у оригинал или оверену копију. Подаци се могу прибавити и непосредним увидом у званични јавни регистар у складу са Законом. За разлику од документације која се односи на утврђивање и проверу идентитета правног лица која не сме бити старија од три месеца, документација која се односи на утврђивање стварног власника правног лица и лица страног права, не сме бити старија шест месеци од дана издавања. На одштампаном изводу се налазе релевантни подаци и уписује се датум, време и лично име лица које је извршило увид, и чува се у складу са законом. Ако из јавног регистра, односно регистра који води надлежни орган државе седишта, није могуће прибавити све податке о стварном власнику странке, Посредник је дужан да податке који недостају прибави из оригиналног документа или оверене копије документа или друге пословне документације, коју му доставља заступник, прокуриста или пуномоћник странке. Податке које из објективних разлога није могуће прибавити на претходно наведене начине, Посредник може прибавити и увидом у комерцијалне или друге доступне базе и изворе података или из писмене изјаве заступника, прокуристе или пуномоћника и стварног власника странке. У поступку утврђивања идентитета стварног власника, Посредник може да прибави копију личног документа стварног власника странке, односно прочитани извод тог документа.

У случају да након свих радњи прописаних законом није у могућности да утврди стварног власника, дужан је да утврди идентитет једног или више физичких лица која обављају функцију највишег руководства у странци.

Посредник је дужан да документацијом потврди све радње и мере предузете у вези утврђивања стварног власника странке.

Будући да обавеза утврђивања стварног власника странке укључује и физичко лице, реферишемо се да је стварни власник странке која је физичко лице, физичко лице које посредно или непосредно контролише странку. Под контролом странке свакако се подразумева контрола трансакције или пословног односа која за практичну последицу има то да странка не поступа за свој рачун, тј. странка која је физичко лице успоставља пословни однос или врши трансакцију у присуству другог физичког лица од кога добија

инструкције или врши трансакцију читајући белешку са инструкцијама и сл, уколико се посумња да да друго лице контролише странку-физичко лице.

Уколико приликом спровођења радњи и мера идентификације стварног власника, Посредник утврди да се подаци о стварном власнику странке не слажу са подацима стварног власника странке евидентираним у Централној евиденцији стварних власника, Посредник је дужан да о томе без одлагања обавести Тржишну инспекцију, као надзорни орган. Преко линка <https://must.gov.rs/tekst/sr/12684/korisne-informacije-za-obveznike-sprecavanja-pnftfsomu-.php>, Посредник може да приступи Информацији за обвезнике у смислу Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма, о примени члана 23. Закона о централној евиденцији стварних власника.

Приликом утврђивања стварног власника странке, Посредник може да користи Смернице за утврђивање стварног власника странке и смернице за евидентирање стварног власника регистрованог субјекта у централној евиденцији, које су објављене на интернет страници Управе (линк <https://www.apml.gov.rs/uploads/useruploads/Documents/Smernice2025.pdf>).

Функционер

Посредник је дужан да интерним актом утврди поступак којим се утврђује да ли је странка или стварни власник странке функционер, у складу са Смерницама.

Сагласно Закону функционер је:

- функционер друге државе, функционер међународне организације и функционер Републике Србије;
- функционер друге државе је физичко лице које обавља или је у последње четири године обављало високу јавну функцију у другој држави, и то:
 - (1) шеф државе и/или владе, члан владе и његов заменик,
 - (2) изабрани представник законодавног тела,
 - (3) судија врховног и уставног суда или другог судског органа на високом нивоу, против чије пресуде, осим у изузетним случајевима, није могуће користити редовни или ванредни правни лек,
 - (4) члан рачунског суда, односно врховне ревизорске институције и чланови органа управљања централне банке,
 - (5) амбасадор, отправник послова и високи официр оружаних снага,
 - (6) члан управног и надзорног органа правног лица које је у већинском власништву стране државе,
 - (7) члан органа управљања политичке странке;
- функционер међународне организације је физичко лице које обавља или је у последње четири године обављало високу јавну функцију у међународној организацији, као што је: директор, заменик директора, члан органа управљања, или другу еквивалентну функцију у међународној организацији;
- функционер Републике Србије је физичко лице које обавља или је у последње четири године обављало високу јавну функцију у земљи, и то:
 - (1) председник државе, председник Владе, министар, државни секретар, посебни саветник министра, помоћник министра, секретар министарства, директор органа у саставу министарства и његови помоћници, и директор посебне организације, као и његов заменик и његови помоћници,
 - (2) народни посланик,

- (3) судије Врховног касационог, Привредног апелационог и Уставног суда,
- (4) председник, потпредседник и члан савета Државне ревизорске институције,
- (5) гувернер, вицегувернер и члан Савета гувернера Народне банке Србије,
- (6) лице на високом положају у дипломатско-конзуларним представништвима (амбасадор, генерални конзул, отправник послова),
- (7) члан органа управљања у јавном предузећу или привредном друштву у већинском власништву државе;
- (8) члан органа управљања политичке странке;

Члан уже породице функционера јесте брачни или ванбрачни партнер, родитељи, браћа и сестре, деца, усвојена деца и пасторчад, и њихови брачни или ванбрачни партнери, а ближи сарадник функционера јесте физичко лице које остварује заједничку добит из имовине или успостављеног пословног односа или има било које друге блиске пословне односе са функционером (нпр. физичко лице које је формални власник правног лица или лица страног права, а стварну добит остварује функционер).

Радње и мере познавања и праћења странке треба да буду кључни извор информација о томе да ли је странка функционер (нпр. информације о основном занимању или запослењу странке). Редослед и број изложених активности које Посредник предузима треба да омогући веродостојно утврђивање да ли је странка или стварни власник странке функционер. Посредник користи и друге изворе информација који могу бити корисни за идентификовање функционера, предузимајући неку од следећих активности, и то:

- прибавља писмену изјаву странке о томе да ли је она функционер, члан уже породице функционера или блиски сарадник функционера;
- користи електронске комерцијалне базе података које садрже листе функционера (нпр. World-Check, Factiva, LexisNexis);
- претражује јавно доступне податке и информације (нпр. регистар функционера Агенције за борбу против корупције);
- формира и употребљава интерну базу функционера (нпр. веће финансијске групације имају сопствену листу функционера).

Писмена Изјава најмање садржи следеће податке:

- име и презиме, датум и место рођења, пребивалиште или боравиште и ЈМБГ/лични идентификациони број функционера који успоставља пословни однос или врши трансакцију, односно за кога се успоставља пословни однос или врши трансакција, као и врсту и број личног документа, назив издаваоца, датум и место издавања;
- изјаву о томе да ли је странка према критеријумима из Закона функционер (Нпр. у изјави треба таксативно навести све случајеве предвиђене Законом);
- податке о томе да ли је функционер физичко лице које обавља или је у последње четири године обављало високу јавну функцију у држави, односно другој држави или међународној организацији, да ли је члан породице функционера или његов блиски сарадник;
- податке о периоду обављања те функције;
- податке о врсти јавне функције коју функционер обавља или је обављао у последње четири године;
- податке о породичном односу, ако је странка члан уже породице функционера;
- податке о врсти пословне сарадње, ако је странка блиски сарадник функционера.

При успостављању пословног односа са странком која је функционер, Посредник примењује појачане радње и мере познавања и праћења. Ове радње и мере Посредник примењује и кад физичко лице престане да обавља јавну функцију (бивши функционер), и то онолико дуго колико му је потребно да закључи да то лице није злоупотребило позицију коју је имало, а најмање четири године од дана престанка обављања те функције.

Појачана анализа политички изложених особа по својој природи је превентивна и не сме имати казни карактер нити би требало да се тумачи као стигматизација политички изложених особа као особа укључених у криминалну активност. Одбијање пословног односа са странком само на основу чињенице да се ради о политички изложеној особи противно је сврси Закона и препорука ФАТФ.

2) Достављање информација, података и документације Управи;

У оквиру законских овлашћења, Посредници морају осигурати пуну сарадњу са Управом. Сарадња између Посредника и надзорних органа, обавезна је посебно у случају достављања документације и тражених података и информација, а који се односе на странке или трансакције, код којих постоје разлози за сумњу у ПН/ФТ/ФШОМУ. Сарадња је потребна и у случају обавештавања о било каквој активности или околностима, које су биле или би могле бити повезане са ПН/ФТ/ФШОМУ. Од Посредника се не очекује да утврде да ли је кривично дело ПН/ФТ/ФШОМУ извршено, већ је потребно да обавесте управу о предметној трансакцији. Преко линка <https://www.apml.gov.rs/uploads/useruploads/Documents/Preporuke%20za%20prijavljivanje%20sumnjivih%20aktivnosti%2028122022.pdf> Посредник може да приступи Препорукама за пријављивање сумњивих активности које је сачинила Управа.

Посредници су дужни да Управи доставе податке увек када у вези са трансакцијом или странком постоје основи сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма и то пре извршења трансакције, као и да у извештају наведе рок у коме та трансакција треба да се изврши, на начин, у форми и у роковима, како је то предвиђено Законом и Правилником. У случају хитности, такво обавештење може се дати и телефоном, али се накнадно мора доставити Управи у писменом облику најкасније следећег радног дана. Обавеза обавештавања о трансакцијама односи се и на планирану трансакцију, без обзира на то да ли је извршена.

Подаци који се достављају Управи, када је применљиво, укључују пословно име и правну форму, адресу, седиште, матични број и ПИБ правног лица или предузетника које успоставља пословни однос или врши трансакцију, односно за које се успоставља пословни однос или врши трансакција; име и презиме, датум и место рођења, пребивалиште или боравиште, ЈМБГ заступника, пуномоћника или прокуристе који у име и за рачун странке – правног лица, лица страног права, предузетника, траста или лица грађанског права успоставља пословни однос или врши трансакцију, као и врсту и број личног документа, датум и место издавања; име и презиме, датум и место рођења, пребивалиште или боравиште и ЈМБГ физичког лица, његовог законског заступника и пуномоћника, као и предузетника који успоставља пословни однос или врши трансакцију, односно за које се успоставља пословни однос или врши трансакција, као и врсту и број личног документа, назив издаваоца, датум и место издавања; сврху и намену пословног односа, као и информацију о делатности и пословним активностима странке датум и време извршења трансакције; износ трансакције и валуту у којој је трансакција

извршена; намену трансакције, као и име и презиме и пребивалиште, односно пословно име и седиште лица коме је трансакција намењена; начин вршења трансакције; податке и информације о пореклу имовине која је предмет или која ће бити предмет пословног односа или трансакције; информацију о постојању разлога за сумњу да се ради о прању новца или финансирању тероризма; име, презиме, датум и место рођења и пребивалиште или боравиште стварног власника странке; назив лица грађанског права; адресу дигиталне имовине; имена чланова највишег руководства правног лица, лица страног права, траста или лица грађанског права с којим се успоставља пословни однос или врши трансакција; акта и другу документацију на основу које је основано и уређено пословање правног лица, лица страног права, траста или лица грађанског права с којим се успоставља пословни однос или врши трансакција: статут, уговори о оснивању или друга документација која садржи информације о власништву, управљању и контроли над тим лицем.

Обвезник је дужан да Управи достави податке о свакој готовинској трансакцији у износу од 15.000 евра или више у динарској противвредности, и то одмах када је извршена, а најкасније у року од три дана од дана извршења трансакције.

Податке о трансакцијама и странкама, обвезник доставља Управи на један од следећих начина: телефоном; факсом; препорученом поштом; доставом преко курира; електронским путем преко заштићене апликације на основу споразума са Управом.

Запослени код Посредника који утврди да постоје разлози за сумњу на прање новца или финансирање тероризма, мора о томе одмах да обавести овлашћено лице за спречавање прања новца или његовог заменика.

Посредник мора да организује и уреди интерним актом поступак пријаве сумњивих трансакција преко овлашћених лица сагласно следећим упутствима, и то:

- детаљно одреди начин јављања података (телефонским путем, факсом, сигурним електронским путем и сл.),
- одреди врсту података који се достављају (подаци о странци, разлозима за сумњу на прање новца итд.),
- одреди начин сарадње организационих јединица са овлашћеним лицем,
- одреди поступања са странком у случају привременог обустављања извршења трансакције од стране Управе за спречавање прања новца,
- одреди улогу одговорног лица Посредника код пријаве сумњиве трансакције,
- забрани откривање података о томе да ће податак, информација или документација бити достављени Управи за спречавање прања новца,
- одреди мере у погледу наставка пословања са странком (привремен престанак пословања, раскид пословног односа, обављање мере појачане радње и мере познавања и праћења странке и праћење будућих пословних активности странке и сл.).

Ако Посредник утврди да има послове или друге сличне односе са означеним лицем сходно ЗОРИ, дужно је да у најкраћем могућем року ограничи располагање имовином означеног лица и о томе одмах, а најкасније у року од 24 часа, обавести Управу. У том случају, Посредник је дужан да ограничи располагање имовином означеног лица до пријема решења о ограничавању располагања имовином, или обавештења да решење није донето, а најдуже седам дана од дана достављања обавештења Управи. Посредник не сме учинити доступном своју или туђу имовину

означеном лицу, лицу које означено лице директно или индиректно поседује или контролише, као и лицу које поступа у име и за рачун означеног лица или по његовим инструкцијама. Посредник је дужан да уз обавештење Управи достави име и презиме, адресу, односно назив и седиште, као и сву писану или електронску документацију и друге информације од значаја за идентификацију означеног лица, имовине и посла или других сличних односа. Обавештење и информације достављају се у писменој или електронској форми, а ако се достављају телефонским путем, обавештење се мора потврдити у писменој форми.

Посредник, односно његови запослени, укључујући и чланове управног, надзорног и другог органа управљања, као и друга лица којима су доступни дужни су да поштују забрану дојављивања, што значи да не смеју странци или трећем лицу открити:

- да су достављени или су у поступку достављања Управи подаци, информације и документација о странци или о трансакцији за које постоји сумња да се ради о прању новца или финансирању тероризма;
- да је Управа, на основу члана 76. овог закона, издала налог за праћење финансијског пословања странке;
- да је против странке или трећег лица покренут или би могао бити покренут поступак у вези са прањем новца или финансирањем тероризма.

3) Одређивање лица задуженог за извршавање обавеза из овог закона (овлашћено лице) и његовог заменика, као и обезбеђивање услова за њихов рад

За вршење појединих радњи и мера за откривање и спречавање прања новца и финансирања тероризма, сагласно Закону, Посредник мора да именује овлашћено лице и заменика. Овлашћено лице самостално врши задатке и непосредно је одговорно највишем руководству. Ако обвезник има једног запосленог, тај запослени се сматра овлашћеним лицем.

Овлашћено лице стара се о успостављању, деловању и развоју система за спречавање и откривање прања новца и финансирања тероризма, иницира и предлаже руководству одговарајуће мере за његово унапређење; обезбеђује правилно и благовремено достављање података Управи у складу са Законом; учествује у изради интерних аката; учествује у изради смерница за вршење унутрашње контроле; учествује у успостављању и развоју информатичке подршке; учествује у припреми програма стручног образовања, оспособљавања и усавршавања запослених у Посреднику.

Овлашћено лице може бити лице које испуњава следеће услове:

- 1) да је запослено код обвезника на радном месту са овлашћењима која том лицу омогућавају делотворно, брзо и квалитетно извршавање задатака прописаних овим законом;
- 2) да није правноснажно осуђивано или се против њега не води кривични поступак за кривична дела која се гоне по службеној дужности која га чине неподобним за вршење послова овлашћеног лица;
- 3) да је стручно оспособљено за послове спречавања и откривања прања новца и финансирања тероризма;
- 4) да познаје природу пословања обвезника у областима која су подложна ризику прања новца или финансирања тероризма;

5) да има лиценцу за обављање послова овлашћеног лица, ако је обвезник у складу с прописом из става 3. овог члана дужан да обезбеди да његово овлашћено лице има ову лиценцу.

Обвезник је дужан да податке и документацију о овлашћеном лицу и заменику овлашћеног лица чува пет година од дана престанка дужности овлашћеног лица. Продужење периода чувања података врши се на основу детаљне процене надлежних органа о неопходности и пропорционалности таквог продужења и утврђивања да је такво продужење оправдано у сврхе спречавања, откривања или истраге прања новца или финансирања тероризма. Продужени период чувања не сме да прелази додатних пет година.

Посредник је дужан да овлашћеном лицу обезбеди потребне услове за рад, помоћ и подршку при вршењу послова, да га редовно обавештава о чињеницама које би могле да буду повезане са ПН/ФТ/ФШОМУ, да му обезбеди неограничен приступ подацима, информацијама и документацији која је неопходна за вршење његових послова, одговарајуће кадровске, материјалне, информационо-техничке и друге услове за рад, одговарајуће просторне и техничке могућности које обезбеђују заштиту поверљивих података којима располаже овлашћено лице, стално стручно оспособљавање, замену за време његовог одсуства, заштиту у смислу забране одавања података о њему неовлашћеним лицима и друго.

Овлашћено лице самостално врши задатке и одговорно је највишем руководству. Заменик овлашћеног лица замењује овлашћено лице у његовом одсуству и обавља друге задатке у складу са интерним актом Посредника.

Посредник Управи доставља податке о личном имену и називу радног места овлашћеног лица и његовог заменика, као и податке о личном имену и називу радног места члана највишег руководства одговорног за примену овог закона, као и сваку промену тих података најкасније у року од 15 дана од дана именовања.

4) Редовно стручно образовање, оспособљавање и усавршавање запослених

Сагласно Закону, Посредник мора да осигура редовно стручно образовање, оспособљавање и усавршавање свих запослених који обављају послове спречавања и откривања прања новца и финансирања тероризма, односно свих који обављају одређене послове на радним местима, која су или би могла бити посредно или непосредно изложена ризику за прање новца и финансирање тероризма, као и свих спољних сарадника и заступника, којима је, на основу уговора поверила обављање послова, осим ако не спадају у самосталне Посреднике за спровођење мера откривања и спречавања прања новца и финансирања тероризма.

Посредник мора да обезбеди да сваки запослени разуме своју улогу у процесу управљања ризиком од ПН/ФТ/ФШОМУ, како би се омогућило адекватно управљање, односно спроводио одговарајући надзор над ризицима. Стога су обуке за запослене који су у непосредном контакту са клијентима или који обављају трансакције од пресудног значаја у поступку управљања ризиком од прања новца и финансирања тероризма веома значајне. Сви запослени од нивоа извршилаца до највишег руководства морају бити свесни ризика од ПН/ФТ/ФШОМУ.

Стручно образовање, оспособљавање и усавршавање односи се на упознавање са одредбама Закона и прописа донетих на основу њега и интерних аката, са стручном литературом о спречавању и откривању ПН/ФТ/ФШОМУ, са листом индикатора за препознавање странака и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о прању новца или финансирању тероризма, као и са одредбама прописа којима се уређује ограничавање располагања имовином у циљу спречавања тероризма и ширења оружја за масовно уништење и прописа којима се уређује заштита података о личности.

Посредник је дужан да, најкасније до краја марта за текућу године, направи Програм годишњег стручног образовања, оспособљавања и усавршавања запослених за спречавање и откривања прања новца и финансирања тероризма, који реализује најкасније до марта идуће године и да о таквим обукама сачини службену белешку. Службена белешка најмање мора да садржи време и место одржавања обуке, број запослених који су присуствовали обуци, име и презиме лица које је спровело обуку и кратак опис обрађене теме на обуци.

Обвезник је дужан да податке и документацију о стручном оспособљавању запослених чува пет година од дана извршеног стручног оспособљавања. Продужење периода чувања података врши се на основу детаљне процене надлежних органа о неопходности и пропорционалности таквог продужења и утврђивања да је такво продужење оправдано у сврхе спречавања, откривања или истраге прања новца или финансирања тероризма. Продужени период чувања не сме да прелази додатних пет година.

5) Обезбеђивање редовне унутрашње контроле извршавања обавеза из овог закона, као и интерне ревизије ако је то у складу са обимом и природом пословања обвезника

Посредник је дужан да, у оквиру активности које предузима ради ефикасног управљања ризиком од ПН/ФТ/ФШОМУ, спроводи редовну унутрашњу контролу обављања послова спречавања и откривања ПН/ФТ/ФШОМУ. Посредник спроводи унутрашњу контролу у складу са утврђеним ризиком од прања новца и финансирања тероризма. Проверу усклађености система и процедура за примену Закона, као и примене тих процедура, обвезник је дужан да спроводи једном годишње.

Сврха унутрашње контроле је спречавање, откривање и отклањање недостатака у примени Закона, као и унапређивање унутрашњих система за откривање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о прању новца, финансирању тероризма и финансирању ширења оружја за масовно уништење.

Посредник је у обављању унутрашње контроле дужан да, методом случајног узорка или на други одговарајући начин, врши провере и тестирање примене система за спречавање ПН/ФТ/ФШОМУ и усвојених процедура.

Посредник је дужан да сачини годишњи извештај о извршеној унутрашњој контроли и предузетим мерама након те контроле, и то најкасније до 15. марта текуће године за претходну годину. Садржина Годишњег извештаја уређена је одредбама Правилника, Обвезник је дужан да извештај из става 1. овог члана достави Управи и органима који врше надзор над применом Закона, на њихов захтев, у року од три дана од дана подношења тог захтева.

Посредник је дужан да податке и документацију о извршеним унутрашњим контролама чува пет година од дана извршене унутрашње контроле. Продужење периода чувања података врши се на основу детаљне процене надлежних органа о неопходности и пропорционалности таквог продужења и утврђивања да је такво продужење оправдано у сврхе спречавања, откривања или истраге прања новца или финансирања тероризма. Продужени период чувања не сме да прелази додатних пет година.

6) Израда списка показатеља (индикатора) за препознавање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о ПН/ФТ/ФШОМУ

У складу са Законом, Посредник мора да изради Листу индикатора за препознавање лица и трансакција за које постоје основи сумње да се ради о ПН/ФТ/ФШОМУ. Приликом израде, дужан је да унесе индикаторе који су објављени на веб сајту Управе, као и Министарства унутрашње и спољне трговине, а који се налазе у Листи индикатора за препознавање сумње да се ради о ПН, ФТ и ФШОМУ код посредника у промету и закупу непокретности (линк <https://must.gov.rs/tekst/sr/12684/korisne-informacije-za-obveznike-sprecavanja-pnftfsomu-.php>), као и индикаторе које је сам Посредник приликом обављања своје делатности препознао као показатеље који могу указати на активности прања новца и финансирања тероризма.

Код израде Листе индикатора за препознавање лица и трансакција узима се у обзир сложеност и обим извршења трансакција и пословног односа, неуобичајени начин извршења, вредност или повезаност трансакција које немају економски или правно основану намену, односно нису усаглашене или су у несразмери са уобичајеним односно очекиваним пословањем странке, као и друге околности које су повезане са статусом или другим карактеристикама странке.

Посредник је дужан да приликом утврђивања основа сумње да се ради ПН/ФТ/ФШОМУ примењује Листу индикатора, као и да узима у обзир и друге околности које указују на постојање основа сумње на ПН/ФТ/ФШОМУ.

7) вођење евиденција, заштиту и чување података из тих евиденција

Посредник води евиденцију о:

- 1) странкама, као и пословним односима и трансакцијама из члана 8. овог закона;
- 2) подацима достављеним Управи у складу са чланом 47. овог закона.

Садржина евиденција које води обвезник прописана је одредбом члана 99. Закона. Посредник је дужан да води евиденцију о подацима и информацијама прикупљеним у складу са Законом и Правилником у електронском облику, као и о документацији која се односи на те податке и информације по хронолошком реду и на начин који омогућава адекватан приступ тим подацима, информацијама и документацији и да обезбеди одговарајуће претраживање евиденције о подацима и информацијама која се води у електронском облику најмање по следећим критеријумима: име, презиме, назив правног лица, датум трансакције, износ трансакције, валута трансакције и држава са којом се врши трансакција. Посредник својим актима, одређује начин и место чувања и лица која имају приступ подацима, информацијама и документацији из става 1. овог члана.

Посредник је дужан да податке и документацију у вези са странком, успостављеним пословним односом са странком, извршеном анализом ризика и извршеном трансакцијом, прибављене у складу са овим законом, као и досије странке, пословну кореспонденцију и резултате било које анализе коју је извршио у вези са странком чува пет година од дана окончања пословног односа, односно извршене трансакције. Продужење периода чувања података врши се на основу детаљне процене надлежних органа о неопходности и пропорционалности таквог продужења и утврђивања да је такво продужење оправдано у сврхе спречавања, откривања или истраге прања новца или финансирања тероризма. Продужени период чувања не сме да прелази додатних пет година.

8) спровођење мера из овог закона у пословним јединицама и подређеним друштвима правног лица у већинском власништву обвезника у земљи и у страним државама

Обвезник је дужан да обезбеди да се радње и мере за спречавање и откривање прања новца и финансирања тероризма, једнаке онима прописаним овим законом, у истом обиму спроводе и у његовим пословним јединицама и подређеним друштвима правног лица, у његовом већинском власништву, без обзира на то да ли је њихово место пословања у Републици Србији или у страним државама.

Ако се пословна јединица или подређено друштво правног лица налази у држави која не примењује међународне стандарде у области спречавања прања новца и финансирања тероризма обвезник је дужан да обезбеди појачану контролу спровођења радњи и мера.

9) извршавање других радњи и мера на основу овог закона

Одредбом члана 95 став 7. Закона, прописано је: „Обвезник је дужан да чува податке из овог члана у складу са овим законом и да их за намене одређене овим законом достави уредно и без одлагања на захтев органа надлежног за вршење надзора из члана 104. овог закона, Управе или другог надлежног органа, при чему је дужан да обезбеди да се та достава изврши коришћењем сигурних начина комуникације и тако да се обезбеди пуна поверљивост захтева надлежног органа.“

Како би се обезбедила претпоставка из члана 95. став 7. Закона, у Министарству унутрашње и спољне трговине, отворена је платформа „еУпитник за посреднике“, преко које посредник у промету и закупу непокретности, обвезник у смислу Закона, попуњавајући задати Упитник, испуњава своју дужност из овог члана Закона.

Сектор тржишне инспекције, као надзорни орган, дужан је да обавести посреднике у промету и закупу непокретности, лично преко имејла који је регистрован у Регистру посредника у промету и закупу непокретности или јавно, преко веб странице Министарства унутрашње и спољне трговине, о року у којем је Платформа доступна посредницима за попуњавање Упитника

Како је у цитираној норми члана 95. став 7. Закона, недвосмислено прописана дужност за посредника у промету непокретности – обвезника да на захтев Сектора тржишне инспекције достави прописане податке и документацију, непопуњавање Упитника преко платформе „еУпитник за посреднике“ у задатом року, представља основ

да тржишни инспектор предузме мере против обвезника, односно поднесе пријаву за привредни преступ из члана 118. став 1. тачка 51в) и став 2. Закона, за правно лице и одговорно лице, или захтев за покретање прекршајног поступка из члана 120. став 2. Закона, за предузетника.

ПРИМЕНА СМЕРНИЦА

Смернице су обавезујуће за све Посреднике.

Смернице ступају на снагу даном објављивања на интернет страници Министарства. Посредници су дужни да своје унутрашње акте ускладе са овим смерницама у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страници Министарства.

Даном почетка примене ових смерница престају да важе „Смернице за процену ризика од прања новца и финансирања тероризма код Посредника у промету и закупу непокретности” број 334-00-1165/2022-06 од 30. јуна 2022. године.

МИНИСТАР

Јагода Лазаревић

