DOMOVENA®

KONCEPCIA AML/CFT

Sprievodný dokument k Programu vlastnej činnosti podľa § 20 zákona č. 297/2008 Z. z.

1. Naše postavenie

DOMOVENA s. r. o. je povinnou osobou podľa § 5 ods. 1 písm. i) zákona č. 297/2008 Z. z., pretože je oprávnená sprostredkovať predaj, prenájom a kúpu nehnuteľností. Z tohto postavenia jej vyplýva povinnosť predchádzať zneužitiu realitných obchodov na legalizáciu príjmov z trestnej činnosti (ML) a financovanie terorizmu (FT) a prijímať na to primerané opatrenia.

Pri sprostredkovaní prenájmu sa povinnosti uplatňujú len vtedy, ak mesačné nájomné dosahuje najmenej 10 000 eur.

Povinná osoba	DOMOVENA s. r. o.
Sídlo	Rázusova 1247/33, 941 01 Bánov
IČO	57942021
Právny dôvod postavenia povinnej osoby	§ 5 ods. 1 písm. i) zákona č. 297/2008 Z. z. – osoba oprávnená sprostredkovať predaj, prenájom a kúpu nehnuteľností
Predmet činnosti	realitná činnosť (viazaná živnosť) a súvisiace činnosti
Dátum účinnosti	01.01.2027
Dátum a podpis schválenia	01.01.2027

2. Náš prístup

Uplatňujeme rizikovo orientovaný prístup.

Posúdime a stanovíme individuálnu mieru rizika ML/FT, ktorú sme ochotní podstúpiť, a riadime ju konkrétnymi a preukázateľnými opatreniami primeranými zistenému riziku.

Rozsah opatrení je vždy primeraný povahe a veľkosti našej činnosti a musí byť pri kontrole doložiteľný (§ 10 ods. 4 zákona).

Rázusova 1247/33, 941 01 Bánov ✳ info@domovena.sk ✳ +421 949 460 590 ✳ +421 908 731 269 ✳ www.domovena.sk

DOMOVENA®

3. Starostlivosť o klienta

Pri každom obchode a obchodnom vzťahu vykonávame:

- **Identifikáciu a overenie** klienta a konečného užívateľa výhod (KÚV), zistenie účelu a povahy obchodu a priebežný monitoring (§ 7, § 8, § 10).
- **Skríning** na politicky exponované osoby (§ 6) a sankčné zoznamy; pri zhode obchod nevykonáme, zabránime nakladaniu s majetkom sankcionovanej osoby a ohlásime to podľa zákona č. 289/2016 Z. z.
- **Upozorníme klienta** na spracúvanie jeho osobných údajov na účely AML zákona (§ 21 ods. 3).
- **Rozsah podľa rizika:** zjednodušená starostlivosť (§ 11) len pri nízkom riziku riadne odôvodnenom v hodnotení rizík, základná (§ 10) ako štandard, zvýšená (§ 12) pri vysokom riziku vrátane overenia pôvodu prostriedkov; pri politicky exponovaných osobách a klientoch z vysokorizikových krajín vždy zvýšená.

Údaje zbierame a schvaľujeme elektronicky cez eAML v zavedenom informačnom systéme, ktorý ich archivuje pre potreby kontroly.

4. Hodnotenie a riadenie rizík

Riziká ML/FT identifikujeme, posudzujeme a priebežne aktualizujeme (§ 20a) podľa typu klienta, účelu a dĺžky vzťahu, typu produktu, hodnoty a spôsobu obchodu, geografickej väzby a rizika distribučného kanála (nepriamy kontakt je rizikovejší).

Hodnotenie rizík a metodika analýzy rizika klienta tvoria Prílohu č. 1 Programu vlastnej činnosti.

Analýzu klienta zaznamenávame vo funkcii eAML v zavedenom informačnom systéme, prípadne vo formulári podľa Prílohy č. 2 Programu vlastnej činnosti.

5. Neobvyklé obchodné operácie (NOO)

Pri podozrení na neobvyklú obchodnú operáciu:

- **Posúdime a zaznamenáme** okolnosti obchodu.
- **Zdržíme operáciu** do jej ohlásenia FSJ (§ 16 ods. 1); ak hrozí zmarenie zaistenia príjmu alebo o to FSJ písomne požiada, najviac na 120 hodín a po odovzdaní veci orgánom činným v trestnom konaní na ďalších 72 hodín (§ 16 ods. 2).
- **Ohlásime FSJ** bez zbytočného odkladu (§ 17), výlučne cez systém goAML.
- **Zachováme mlčanlivosť** voči klientovi aj tretím osobám.

Rázusova 1247/33, 941 01 Bánov ✳ info@domovena.sk ✳ +421 949 460 590 ✳ +421 908 731 269 ✳ www.domovena.sk

DOMOVENA®

6. Organizačné zabezpečenie

- **Registrácia v informačnom systému FSJ:** do 30 dní od vzniku postavenia povinnej osoby (§ 21 ods. 2), t. j. najneskôr do 31. 1. 2027.
- **Zodpovedná osoba pre styk s FSJ:** informácia na vyžiadanie kontrolných orgánov.
- **Uchovávanie údajov:** päť rokov od skončenia vzťahu alebo obchodu (§ 19), v súlade s GDPR.
- **Odborná príprava:** najmenej raz za kalendárny rok a pred zaradením zamestnanca alebo makléra na prácu; doplnkovo školenia NARKS a Realitnej únie SR.
- **Ochrana ohlasovateľa:** totožnosť zamestnanca, ktorý zisťuje NOO, chránime; za riadne oznámenie nesmie byť postihnutý.
- **Kontrola:** zodpovedná osoba kontroluje dodržiavanie programu najmenej raz ročne a výsledok predkladá štatutárnemu orgánu.

7. Rámec a záväznosť

Táto koncepcia zhŕňa zásady rozpracované v Programe vlastnej činnosti DOMOVENA s. r. o.

Vychádza zo zákona č. 297/2008 Z. z. v znení účinnom od 17. 8. 2026, zákona č. 289/2016 Z. z., smernice (EÚ) 2015/849 a odporúčaní FATF/MONEYVAL; sledujeme aj balík EÚ 2024 (AMLR, AMLD6, AMLA).

Aktuálne znenie predpisov overujeme na Slov-Lex (slov-lex.sk) a EUR-Lex.

Za DOMOVENA s. r. o. schválil štatutárny orgán:

Podpísané vlastnou rukou, originál s podpisom k nahliadnutiu v realitnej kancelárii

Ing. Stanislav Guláš

Konateľ DOMOVENA s. r. o.
Konzultant informačnej a kybernetickej bezpečnosti pre štátny i súkromný sektor v národnom i medzinárodnom prostredí. Spoluautor Národnej koncepcie informatizácie verejnej správy SR, koncepcie Plánu obnovy a odolnosti SR, odbornej časti Operačného programu Slovensko a bývalý člen Výboru Bezpečnostnej rady Slovenskej republiky pre kybernetickú bezpečnosť.

Podpísané vlastnou rukou, originál s podpisom k nahliadnutiu v realitnej kancelárii

Ing. Ľubica Gulášová

Konateľka DOMOVENA s. r. o.
Licencovaná realitná maklérka (LRM NARKS)
Akreditovaná realitná maklérka (ARM NARKS)

Rázusova 1247/33, 941 01 Bánov ✳ info@domovena.sk ✳ +421 949 460 590 ✳ +421 908 731 269 ✳ www.domovena.sk

DOMOVENA®

Rázusova 1247/33, 941 01 Bánov ✳ info@domovena.sk ✳ +421 949 460 590 ✳ +421 908 731 269 ✳ www.domovena.sk