

❖ Norma de aplicare a legii 656/2002

Prezenta norma se aplica entitatilor raportoare (agentii imobiliare) care nu sunt supuse supravegherii prudentiale a unor autoritati, prevazute la art. 8 litera h din legea 656/2002 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si pentru instituirea unor masuri de prevenire si combatere a finantarii actelor de terorism, cu modificarile si completarile ulterioare.

Termenii si semnificatiile acestora:

- 1) **Oficiu** – Oficiul National de Prevenire si Combatere a Spalarii Banilor;
- 2) **Lege** – Legea 656/2002 cu modificarile si completarile ulterioare;
- 3) **Operatiuni in numerar** – operatiunile cu sume in lei sau valuta, care nu sunt derulate prin intermediul conturilor bancare;
- 4) **Entitati reglementate** – agentii imobiliare membre ale Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare;
- 5) **Client** – orice persoana fizica, juridica sau fara personalitate juridica, cu care entitatile reglementate initiaza si desfasoara relatii de afaceri sau pentru care presteaza servicii imobiliare;
 - 5.1 – prin client, se mai intelege:
 - beneficiarul real al serviciilor Imobiliare;
 - entitatile corespondente din tara si/sau strainatate ale entitatilor reglementate.
- 6) **Control intern** – proces permanent ce furnizeaza o asigurare rezonabila asupra atingerii obiectivelor prevazute in prezentele norme.
- 7) **Risc privind spalarea banilor si finantarea actelor de terorism** – risc determinat de factori interni (personal neinstruit, derularea de activitati comerciale prin aplicarea defectuoasa a dispozitiilor legale sau contractuale, etc).
- 8) **Beneficiar real** – orice persoana fizica, juridica sau entitate fara personalitate juridica, in numele sau in interesul careia se realizeaza prestarea de servicii imobiliare.
- 9) **Indicatori de anomalie** – cazurile enumerate in Capitulul IX din Ghidul de tranzactii suspecte
- 10) **Asociatie** - Asociatia Romana a Agentiilor Imobiliare.

Obligatiile entitatilor reglementate, membre ale **asociatiei**, sunt:

- conformarea dispozitiilor legale;
- desemnarea persoanei de legatura, prin decizie interna, in relatia cu **Oficiul** si precizarea competentelor acesteia;
- adoptarea unei proceduri interne de aplicare a **legii**, in forma urmatoare:

PROCEDURI SI METODE ADECVATE DE CONTROL INTERN, PENTRU PREVENIREA IMPIEDICAREA SPALARII BANILOR SI FINANTARII ACTELOR DE TERRORISM IN CADRUL S.C., IDENTIFICATA CU J...../...../....., CUI CU SEDIUL IN

SC in temeiul:

- Dispozitiilor art. 16 din **lege**;
- Prevederilor Deciziei Plenului **Oficiului** nr. 496/11.07/2006

Emitte urmatoarele

NORME

1. S.C. in baza Deciziei Interne nr. din a desemnat pe dl./d-na., ca persoana de legatura in relatia cu **Oficiul**, si care are responsabilitati in aplicarea **legii**.

2. In vederea aplicarii prevederilor **legii**, toti angajatii societatii au urmatoarele obligatii:

Pentru **clientii** persoane fizice:

- Sa stabileasca identitatea **clientului**, pe baza unui document oficial si sa inregistreze in evidente corespunzatoare, identitatea **clientilor** lor;
- Se depuna diligentele necesare pentru verificarea informatiilor furnizate de **client**, in cadrul procedurii de identificare; verificarea se poate realiza prin vizite la adresa indicata, prin schimb de corespondenta si/sau prin accesarea numarului de telefon furnizat de **client**;
- Sa solicite si obtina, sub semnatura, cel putin urmatoarele informatii:
 - a) numele, prenumele si/sau dupa caz pseudonimul;
 - b) domiciliul, resedinta sau adresa unde locuieste efectiv **clientul** (strada, numar, bloc, scara, etaj, apartament, oras, sector, judet, cod postal, tara);
 - c) data si locul nasterii;
 - d) codul numeric personal sau dupa caz, un alt element unic de identificare similar (echivalentul acestuia pentru cetatenii straini);
 - e) numarul si seria documentului de identificare si entitatea care l-a emis;
 - f) data eliberarii documentului de identificare;
 - g) cetatenia;
 - h) calitatea de rezident/nerezident;
 - i) telefon, fax, adresa de posta electronica;
- Sa pastreze o copie a documentului de identificare a **clientului**.

Pentru **clientii** persoane juridice sau al entitatilor fara personalitate juridica:

- Numarul, seria si data certificatului/documentului de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului sau la alte autoritati;
- Denumirea;
- Codul Unic de Inregistrare (CUI) sau echivalentul acestuia in cazul persoanelor juridice straine;
- Institutia de credit si codul IBAN;
- Adresa completa a sediului social central sau dupa caz, a sucursalei;
- Telefonul, faxul, adresa de posta electronica, pagina de web;
- Scopul si natura tranzactiilor derulate cu **entitatea reglementata**.

- Sa retina dupa caz, copii ale:

- a) certificatului/documentului de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului sau la alte autoritati;
- b) imputernicirea pentru persoana care reprezinta **clientul**, daca aceasta nu este reprezentantul legal;
- c) sa solicite daca **clientul** doreste servicii imobiliare in nume propriu sau in numele altei persoane fizice sau juridice (se vor analiza documentele in baza carora persoanele sunt mandatate sa actioneze in numele sau in interesul **clientului**;
- d) sa solicite informatia daca **clientul** doreste sa efectueze operatiunea de tranzactionare imobiliara prin plata in numerar sau prin intermediul contului bancar (se va solicita numarul de cont al **clientului**, care va fi mentionat in contractul de comisionare sau in antecontractul de vanzare-cumparare;

Documentele prezentate de clientul persoana fizica, juridica sau entitate fara personalitate juridica, vor include traducerea legalizata in limba romana, in cazul in care documentele originale sunt intocmite in alta limba.

3. In cazul in care **clientul** nu doreste sa furnizeze partial sau total, datele mentionate la punctul 2, dar doreste sa continue prestarea de servicii imobiliare, angajatul va informa prin raport operativ scris despre aceasta situatie, persoana de legatura cu **Oficiul**.

4. Raportul angajatului va contine o relatare exacta a celor intamplate, inclusiv faptul ca **clientul** refuza sa furnizeze datele de identificare solicitate; in cazul in care persoana de legatura este angajatul societatii si desfasoara si ea prestarea de servicii imobiliare, va intocmi de asemenea un raport scris.

De asemenea, angajatul va:

- informa in scris persoana de legatura cu **Oficiul**, dl. d-na., daca s-au incheiat contracte de comisionare sau antecontracte de vanzare-cumparare ce au avut ca pret, sume in lei sau in valuta, a caror limita minima reprezinta echivalentul a 10000 euro, indiferent daca operatiunea s-a realizat prin una sau mai multe operatiuni legate intre ele;
- va mentiona in raportul operativ daca are suspiciuni ca un anumit **client** are intentia de a efectua o operatiune ce are ca scop spalarea banilor sau finantarea actelor de terorism.

5. Pe baza raportului angajatului, persoana de legatura, daca va considera ca sunt indepliniti **indicatorii de anomalie**, poate cere prin raport conducerii societatii, intreruperea relatiilor comerciale cu clientul respectiv.

6. Persoana de legatura, daca va considera ca sunt indepliniti **indicatorii de anomalie**, va intocmi pe baza raportului angajatului, raportul de tranzactii suspecte catre **Oficiu**.

7. **Indicatorii de anomalie** sunt (enuntiativ si nu limitativ):

- Tranzactii de sume mari de bani, care nu sunt in concordanta cu profilul economic al **clientului**.
- Solicitari ale **clientilor** sau reprezentantilor acestora de a efectua tranzactii cu sume mari de bani prin folosirea nejustificata a numerarului sau a unor instrumente de plata incompatibile cu practica uzuala si cu natura operatiunii.
- Reprezentanti care se opun in a dezvalui numele persoanelor in numele carora actioneaza, care renunta sa finalizeze efectuarea tranzactiei in momentul cand li se cere prezentarea unor documente informative cu privire la **clientii** lor sau care indica drept cumparator final un subiect diferit de cel indicat anterior.
- Achizitionarea de bunuri de valoare mare, vandute ulterior, dupa o perioada scurta de timp, chiar si cu un pret mai mic.
- Tranzactii cu sume mari de bani realizate de catre (sau in interesul) persoanelor fizice sau juridice avand domiciliul in tari cunoscute ca desfasurand activitati ilegale portuare sau activitati off-shore.

8. Obligatiile SC..... in relatia cu **Oficiul**:

- De a raporta catre **Oficiu**, prin intermediul persoanei de legatura, operatiunile suspecte de spalare de bani sau de finantare a actelor de terorism si operatiunile de depunere/retragere de numerar a caror limita minima reprezinta echivalentul in lei a 10000 euro, sub forma rapoartelor stabilite de catre Plenul **Oficiului**;
- De a sesiza de indata **Oficiul** atunci cand un angajat al unei entitati reglementate are suspiciuni ca o operatiune ce urmeaza a fi efectuata are ca scop sparea banilor sau finantarea actelor de terorism;
- De a sesiza **Oficiul** de indata, dar nu mai tarziu de 24 ore, in cazul unei tranzactii suspecte efectuate, pentru a nu zadarnici eforturile de urmarire a beneficiarilor tranzactiei, conform prevedrilor art. 4 alin. 1 din **lege**;
- De a sesiza **Oficiul** atunci cand se constata ca una sau mai multe operatiuni efectuate pentru **client**, prezinta indicii de anomalie pentru activitatea acelu **client** ori pentru tipul operatiunii in cauza, daca exista suspiciuni ca abaterile de la normalitate au ca scop spalarea banilor sau finantarea actelor de terorism;
- De a nu efectua tranzactiile/operatiunile in cauza, pe perioada suspendarii comunicate de **Oficiu**.

9. Dupa intocmirea raportului de tranzactii suspecte, acesta se va transmite la **Oficiu** in termen de maximum 24 de ore de la intocmire, prin una din urmatoarele modalitati:

- direct, prin curier, la **Oficiu**;
- direct, prin posta, cu confirmare de primire, la **Oficiu**;
- indirect, la **asociatie**, prin orice modalitate de transmisie rapida (fax, posta electronica), in orice zi lucratoare, de luni pana vineri, intre orele 9.00-13.00.

10) In cazul in care s-au efectuat incasari in numerar si intervine suspendarea tranzactiei imobiliare, comunicata de **Oficiu**, sumele respective vor fi blocate pana la expirarea perioadei de suspendare sau pana la dispunerea unei alte masuri de catre Parchetul de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie; sumele de bani pot fi depuse intr-un cont separat, cu comunicarea datelor acestuia, la **Oficiu**.

11) Rapoartele operative ale angajatilor si rapoartele de tranzactii suspecte, au caracter confidential; ele vor fi arhivate si pastrate separat de celelalte documente ale societatii, iar accesul la ele va fi restrictionat; rapoartele vor fi arhivate pentru o perioada de 5 ani de la efectuarea operatiunii; la expirarea termenului, acestea pot fi distruse.

12) Informatiile continute in rapoartele operative si in cele de tranzactii suspecte, nu pot fi transmise catre terti, decat in conditiile **legii**.

13) Programul de cunoastere a clientelei.

- politica de acceptare a **clientilor**; in cazul in care acestia refuza furnizarea de date de identificare, de indicare a **clientului** final, de date privind modalitatea de tranzactionare, etc, acestia pot fi refuzati in prestarea de servicii imobiliare;
- in cazul acceptarii, dar a intervenirii de elemente de suspiciune ulterioare, monitorizarea evolutiei tranzactiei este obligatorie;
- crearea unei baze de date cu **clientii** care refuza furnizarea datelor mentionate la punctul 2;
- clasificarea **clientilor** in baza de date, functie de urmatoarele criterii: tipul tranzactiilor, numarul si volumul acestora, numarul pentru fiecare tranzactie, etc.
- persoana de legatura va organiza programe de pregatire a personalului, in domeniul cunoasterii clientelei, a prevenirii si combaterii spalarii banilor si a finantarii actelor de terorism.

14) Controlul intern; obiective:

- persoana de legatura va superviza gestiunea informatiei, mentinerea confidentialitatii acesteia si indeplinirea conditiilor de arhivare, acces si pastrare a acesteia;
- informare si prelucrare a cazuisticii intervenite in activitate, cu toti angajatii;
- propuneri de masuri de imbunatatire a politicii de control intern.

15) Pentru evitarea riscurilor privind spalarea banilor si finantarea actelor de terorism, se prelucreaza prezenta norma cu toti angajatii societatii; se prelucreaza de asemenea legea 656/2002 si ghidul de tranzactii suspecte al **Oficiului**.

TABEL

cu angajatii SC carora le-a fost adusa la cunostinta si prelucrata Procedura Interna de aplicare a Legii 656/2002

Nr. Crt.	Nume si prenume	Semnatura
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		

Persoana de legatura cu ONPCSB

Nume prenume

Data emiterii