

# KTO JE KONEČNÝ UŽÍVATEĽ VÝHOD PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU



S pojmom Konečný užívateľ výhod (KUV) sa na Slovensku stretávame už niekoľko rokov. Jeho správna identifikácia má za cieľ najmä sprehladniť obchodné vzťahy a zamedziť finančným transakciám, ktoré by mohli slúžiť napríklad na pranie špinavých peňazí. Banky majú zákonnú povinnosť správne určovať KUV a to aj pri správcoch bytových domov či spoločenstvách vlastníkov bytov a nebytových priestorov (SVB). Podľa našich informácií, sa mnohé „SVB-čka“ s touto povinnosťou stretávajú prvýkrát. Prvá stavebná sporiteľňa (PSS) preto v krátkom článku vysvetľuje, prečo je správna identifikácia KUV potrebná a koho sa pri správe bytového domu týka.

**KONEČNÝM UŽÍVATEĽOM VÝHOD** je podľa AML zákona (Zákon č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov) každá fyzická osoba, ktorá **skutočne ovláda alebo kontroluje právnickú osobu, fyzickú osobu – podnikateľa alebo združenie majetku.**

Podľa toho istého zákona je PSS, ako banka, **tzv. povinnou osobou.** Znamená to, že sa na ňu vzťahujú povinnosti podľa AML zákona. Jednou z povinností PSS ako povinnej osoby je pri obchode s klientom - právnickou osobou, identifikovať konečného užívateľa výhod (§ 10 ods. 1 písm. b) AML zákona). **Identifikovanie konečných užívateľov výhod je súčasťou tzv. základnej starostlivosti,** ktorej vykonanie je predpokladom možnosti uzatvoriť obchodný vzťah s klientom - právnickou osobou alebo v takomto obchodnom vzťahu pokračovať.

V portfóliu klientov - právnických osôb v PSS majú významné postavenie SVB, ktoré prostredníctvom sporenia alebo úveru z PSS financujú napríklad rekonštrukcie a modernizácie bytových domov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. **Postavenie SVB je špecifické - pri výkone správy nekoná vo svojom mene a na svoj účet, ale vykonáva správu v mene a na účet vlastníkov bytov** a nebytových priestorov v dome a hospodári s úhradami vlastníkov za plnenia ako aj s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú rovnako vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. V rovnakom postavení sú SVB aj vo vzťahu k obchodom vykonávaným s PSS. **SVB koná za vlastníkov bytov a nebytových priestorov a realizuje ich vôľu ohľadom financovania potrieb bývania.**

**SVB je preto na účely AML zákona vnímané ako iné účelové združenie majetku bez ohľadu na jeho právnu subjektivitu, ktoré spravuje a rozdeľuje finančné prostriedky.** Z takto zadefinovaného postavenia SVB potom vyplýva aj spôsob určenia jeho konečných užívateľov výhod. Pri klientovi - SVB je pri určovaní KUV nutné postupovať podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 3 AML zákona a **KUV určiť ako fyzickú osobu, ktorá je štatutárnym, riadiacim, dozorným, kontrolným orgánom alebo členom týchto orgánov.** Znamená to, že **KUV bude v každom prípade predseda SVB a v prípade, že bola zriadená aj Rada spoločenstva ako dozorný orgán SVB, budú aj jej členovia KUV.** Členov rady SVB nie je zo strany PSS možné overiť vo verejne prístupných registroch. Z tohto dôvodu je nutné, aby SVB zaslali banke kópiu zápisnice o zvolení členov rady, aby PSS mohla zverifikovať správnosť údajov. V prípade, že v konkrétnom bytovom dome sú vlastnícke pomery také, **že podiel jednotlivého vlastníka na celkovom vlastníctve bytov a nebytových priestorov dosiahne 25%, je aj tento vlastník považovaný za KUV konkrétneho SVB.** Takáto situácia môže vzniknúť hlavne v bytových domoch s menším počtom bytov (napr. v štvorbytovke).

**Rozsah údajov, ktoré o identifikovanom KUV požaduje PSS oznámiť, je rovnako daný AML zákonom** (§ 7, ods. 3 AML zákona) a zahŕňa zistenie mena, priezviska, rodného čísla alebo dátumu narodenia, ak rodné číslo nebolo pridelené, adresy trvalého pobytu alebo iného pobytu a štátnej príslušnosti.

Identifikácia konečných užívateľov výhod pri obchodoch s bankou je povinnosť, ktorá bankám vyplýva z AML zákona a PSS k tejto povinnosti pristupuje zodpovedne.