

Пълен и нередактиран текст, извлечен от легитимно направен аудио запис от проведеното на 31 януари 2013г. заседание на Комисията за финансов надзор (записът е направен на основание чл. 23, ал. 1 от Правилника за устройството и дейността на КФН и на нейната администрация (ПУДКФН).

Според текста на чл. 23, ал. 1 от ПУДКФН, за всяко заседание на комисията се води протокол на хартиен носител, които се подписва от всички присъствали членове, като за заседанията се създава и аудио запис.

Текстът по-долу се отнася само до точка 8 от дневния ред на проведеното на 31 януари 2013г. заседание на КФН, а именно:

„8. Проект на решение относно сключване на договор за наем на административна сграда, намираща се в гр. София, ул. „Будапеща” 16.

Вносител: За председател на КФН Ангел Джалъзов”

Присъствали на заседанието на 31 януари 2013г. членове на Комисията за финансов надзор (КФН):

Ангел Джалъзов – заместник-председател, ръководещ управление Осигурителен надзор
Антония Гинева – член на КФН

Николай Попов – заместник-председател, ръководещ управление Надзор на инвестиционната дейност

Борислав Богоев – заместник-председател, ръководещ управление Застрахователен надзор

Отсъства - Стоян Мавродиев – председател на КФН, в отпуск по болест

Присъствали на заседанието на 31 януари 2013г. служители на КФН:

Евгени Точев – директор на дирекция „Правна”

Мила Захариева – директор на дирекция „Деловодство и административно обслужване”

Мария Бейкова – протоколист, главен експерт, дирекция „Деловодство и административно обслужване”

Отсъства - Андон Георгиев – главен секретар на КФН, в отпуск по болест

„**Джалъзов:** В точка разни имаме предложение за сключване на договор за наем на административна сграда, намираща се на ул. Будапеща 16. Това е същата сграда, която преди това е протоколирана в едно решение. Какво беше гласувано? Г-н Точев помните ли какво точно беше гласувано?

Богоев: Помним, не ни интересува. Аз само предлагам това да излезе от точка разни, и да влезе в допълнителна точка, защото един такъв договор не може да се разглежда в точка разни. Да стане точка номер пореден последен. Ще изкажа принципни съображения, въпреки че ще гласувам по така направените предложения. Аз мисля и продължавам да мисля, че това са си в прерогативите на Председателя или председателстващия, който и да е той, но за да се чувства спокоен Председателя, в скоби председателстващия, аз ще гласувам „**За**”, но според мен това са абсолютно в прерогативите, съм го казвал винаги, на Председателя, той няма нужда да иска от нас

санкция каквато и да било то, одобрение, приемане, или съгласуване или каквото и да било то, виждам че Ангел (Джалъзов) го замества, най-вероятно ти ще подписваш договора, вместо Стоян, аз ще гласувам „За“, така, както е предложено, само искам да стане точка 8.

Джалъзов: Някои неща по договора искате ли да ви ги кажа?

Богоев: Не.

Гинева: Кажете ни.

Попов: Аз искам да питам някои неща по договора, но преди това, искам една декларация от страна на Д „Правна“, че действията по отношение сключване на договора не са подвластни на изискванията на ЗОП. Искам още веднъж Д „Правна“ да декларира...

Богоев: Добре, Д „Правна“ да направи такава декларация.

Попов: Докато съгласуваш с твоите експерти...има нещо по договора...

Точев: Не няма да правя декларация, просто ще прочета в закона какво пише.

Попов: Добре, не, искам да ми гарантираш, аз не съм юрист, че този тип договори не попада в обхвата на ЗОП, защото имаш трансформация на наем във собственост, в една от главите на договора, аз нея няма да я коментирам, но просто имаш трансформация, възможност за закупуване, т.е. вървим към услугата финансов лизинг...условно наречено финансов лизинг, защото той може да е оперативен лизинг, който се трансформира във финансов лизинг...

Точев: Аз не виждам как ще стане финансов лизинг...

Попов: Да ама лизинга попада...оперативния лизинг специално попада в обхвата на ЗОП...

Точев: Финансовия лизинг е нещо коренно различно...

Попов: Но това е оперативен лизинг, който има възможност да бъде трансформиран във финансов лизинг...

Точев: И оперативния лизинг трудно може да се изтълкува, тълкувания всякакви, аз гаранция на тема кой как ще тълкува не мога да дам.

Джалъзов: Да приложим ако сте съгласни едно правно становище.

Богоев: Да, да приложат.

Джалъзов: Преди подписване.

Попов: На мен въпросите са ми два, придобиване правото на собственост, за това искам тази декларация от теб, защото да не ни излязат след някоя година АДФИ и сметната палата....

Богоев: Колега, те ще наказват Председателя, който го е подписвал, нито колегиалния орган ще наказват, нито...това не му делегира отговорностите на колегиалния орган, това не можете ли да го разберете.

Попов: Не, не, не, да не стана така, че да го нагазят Председателя за ЗОП.

Джалъзов: Нали за това ще има правно становище.

Богоев: Те да кажат какво му предлагат Правна дирекция, те ще го вкарат вътре, не аз и ти.

Попов: оставихте настрана общия коментар, относно трансформирането наемните отношения в собственост, което вече доближава нещата до лизинг и искам един коментар по конкретен текст от договора, това е чл. 9, ал. 4, в частта „...ако цената по ал. 1, която е 300 000 лв. за преустройство на сградата, съгласно нашите изисквания, бъде надхвърлена, то страните се съгласяват да търсят взаимноизгодно решение чрез преговори и взаимно съгласие...”

Богоев: Аз съм гласувал, пожелавам ви приятен ден и отивам да си гледам другата работа..(г-н Богоев напуска залата).

Попов: Според мен този текст е много опасен за комисията, защото аз правната категория „изгодно” не мога да я разбера. Изгодно за комисията, изгодно за наемодателя, защото наемодателя може да каже, че той е направил изгодно решение и да ни вкара в съдебна битка да доказваме, че това не е изгодно за нас. Кое е изгодно за комисията? Примерно при цена 350 000 лв., ние трябва в 20 дневен срок да ги разрешим по изгоден начин тези 50 000 лв., добре аз ви питам кое е изгодно за комисията?

Точев: Еwentуално може да се откажем от някоя преградна стена...

Попов: Говоря за надвишаване на сумата...

Точев: Няма надвишаване на сумата, при надвишаване на сумата, се предприемат действия да се впишем в сумата, това е смисъла на текста. Не да се повишава сумата, а да се предоговорят изискванията, които сме поставили, от гледна точка на архитектурни преграждания и други подобни, ще има някой друг кабинет по-малко...

Попов: Не не, ако ти го разбираш така е много прекрасно, т.е. ние говорим за една твърда сума от 300 000 лв..

Точев: Да?

Гинева: Къде го четеш това?

Точев: чл. 9

Гинева: ал. 4 ли?

Попов: ал 4, в случай, че стойността на промените надхвърли...на кои промени, говорим за промени, извършени промени...

Точев: на предлаганите промени...на този етап

Попов: Ми оправете нещо, предлагани промени, проект нещо вкарайте...защото извинявай, ако свършим целия билдинг и той ни тръсне сметка от 450 000 лв.

Точев: Може ли да го дочета цялото? За стойност на извършените съгласно ал. 1, а в ал. 1 това се казва...нали там е уточнено...

Попов: Много мразя в такива договори да се препращаме към алинеи.

Точев: Това е обичайна правна техника при писане не само на договори.

Попов: Когато става дума за цени, добре, ти ми гарантираш, че текста не предвижда надхвърляне на сумата от 300 000, защото наличието на термина „взаимоизгодно решение” предполага и надвишаване на тази сума.

Точев: Аз лично гаранции не мога да давам.

Попов: Ааа, тогава оправете текста на ал. 4.

Точев: Защо? Ти го разбираш, че ще бъде тълкувано в обратния смисъл, така ли?

Попов: Абсолютно

Точев: Защо?

Попов: ми ето казвам ти...350 000, отклонение стандартно 10 %.

Точев: Аз не мога да дам лични гаранции.

Попов: Или...не мога да го разбера, ако ти ми кажеш какво е взаимноизгодно решение?

Гинева: Еми ще решим дали да платим, дали много арно 😊 да го направим...

Джалъзов: Ако една от страните го оспори, се счита че не е... за мен, аз така го разбирам...

Попов: Не може в едната алинея да казваш не може да бъде повече от 300 000, но изведнъж в алинея 4 да кажеш „ако надхвърли 300 000”.

Джалъзов: Трябва да има съгласие, ако няма съгласие пак се отива към.....

Точев: Схемата е много проста и елементарна, предоставя им се спецификация, какво искаме ние, те я преглеждат, събират си оферти от строители и т.н. и те казват, че по събраните от тях оферти ще излезе повече от 300 000 лв. и се сяда и се предоговаря това, което се иска от тях за да влезе в 300 000 лв.. 300 000 е твърда сума.

Попов: И кое е по-изгодно за комисията, ако трябва да избираме, примерно ако трябва да намалим кабелите от земята?

Точев: Кабелите няма да се намалят, ще се намалят стените, ще има малко повече open space.

Попов: Никъде не пише за стени, говорим за взаимноизгодно.

Точев: Пише разпределение, по кабинети, стаи и работни места, ел. инсталация, ВИК и т.н., там си имаме твърди изисквания, които са си залегнали и те няма да се променят.

Попов: Добре ако той ми тръсне цена 400 000 лв. колко стени трябва да махнеш бе Евгени (Точев), всичките стени трябва да ги махнеш?

Точев: Тогава просто не постигаме споразумение и влиза в сила последното изречение.

Попов: Ма какво значи взаимноизгодно... аз съм наемодателя, аз съм собственика, аз ще ти кажа че съм направил изгодното за комисията, предложение...и те пращам на съд, и ти трябва да доказваш, че не е изгодно.

Джалъзов: Чакайте, чакайте, вижте...

Попов: Аз съм ок с договора, но ал. 4, ще изяде главата на някого, запомни го това.

Джалъзов: Добре, нали се уточнихме, че "Правна" дирекция ще изготвят правно становище преди сключването на договора, така че, всички тези неща могат да се напишат.

Точев: По отношение на прилагането на ЗОП бих искал да прочета **чл. 4 от ЗОП**

Попов: Нали ще ни даваш правно становище?

Точев: Аз искам да прочета текста.

Гинева: Хайде прочети.

Точев: Не са обект на ЗОП придобиването или наемането на земя, съществуващи сгради, или други недвижими имоти, както и учредяването на ограничени лични права, с изключение на свързаните с тези сделки финансови услуги, 2 т. придобиването, създаването, продуцирането и т.н.,.....въобще не се отнася до нашия случай...

Попов: Все едно, нали Ангел (Джалъзов) помоли да се даде правно становище...

Точев: ...3 т. финансовите услуги във връзка с емитирането и прехвърлянето на ценни книжа или други финансови инструменти, което също не се отнася до нашия случай..

Попов: Сега какво ми четеш целия закон, престани !!! Добре бе, правно становище аз искам, и правно становище по ал. 4 „взаимноизгодно”, да ми кажеш какво е това „взаимноизгодно”.

Джалъзов: Тук дефиницията....чакай това са различни неща,...взаимноизгодно няма как...

Точев: Аз ще тълкувам

Попов: Шото аз ли на него какво ще му бъде взаимноизгодно

Точев: Докато не се постигне съгласие за това, какво трябва да се направи, няма да се реализира проекта.

Попов: Ами тогава махни взаимноизгодно.

Джалъзов: Добре, колеги да обобщим...

Попов: Ако искат да ни подарят 100 000, нека ни ги подаряват, защо трябва да е взаимноизгодно....,

Точев: Добре...

Джалъзов: Да обобщим...

Попов: Тук влизаш в някакъв пазарлък, който влезеш ли в пазарлък, ти ми говориш за стени, никъде не е записано че ще махат стени, ми ако решиш да махнеш ракове, оптика?

Точев: Аз нищо няма да решавам да махам или да слагам, държа да уточня.

Джалъзов: Колеги, обобщаваме, значи така, както е предложена точка 2, ако сте съгласни, да я гласуваме, със уточнението, че Правна дирекция ще даде писмено становище по договора, ако така сте съгласни, така че и те да имат време да помислят.

Попов: ок

Джалъзов: ок

Гинева: ок

Богоев: напуснал заседанието, но каза че гласува „За“.

.....
Уточняваща забележка: Най-коментираният по-горе текст от договора за наем на избраната сграда за нуждите на КФН е този на чл. 9, ал. 1 от договора, които гласи, буквално:

Чл. 9. (1) Наемодателят се задължава да извърши за своя сметка промени на стойност не повече от 300 000 (триста хиляди) лева по архитектурното разпределение (по кабинети, стаи и работни места), електрическата инсталация, ВиК и ОВ инсталациите в сградата (в това число и преинсталиране наличните и монтиране на допълнителни климатични тела), евентуални реконструкции на дограмата на фасадата на сградата, ако бъдат поискани, като бъдат предвидени отваряеми части, съгласно изготвени и предоставени от **Наемателя изисквания, проект и писмена спецификация (Приложение № 6), в срок не по-дълъг от 80 (осемдесет) дена, считано от дата на предоставянето им. До изтичане на двадесетия ден от предходното изречение **Наемодателят** има право да провери стойността на поисканите промени съгласно проекта и писмената спецификация.**