

БЪЛГАРСКА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ

СТРАТЕГИЯ

ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРСКАТА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ ПРЕЗ 2026-2030 Г.

ноември 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

ВЪВЕДЕНИЕ _____ 2

I. АНАЛИЗ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В БАН И НА СИСТЕМАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕТО Ѝ ____ 3

1. Правна уредба на недвижимата собственост и на системата за управлението ѝ_____ 3

2. Параметри на собствеността в БАН _____ 8

II. ВИЗИЯ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ НА СТРАТЕГИЯТА_____ 14

1. Визия за недвижимата собственост _____ 14

2. Стратегически цели и подцели _____ 15

3. Принципи на управление на недвижимата собственост _____ 15

III. ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ _____ 20

IV. МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СТРАТЕГИЯТА _____ 26

Списък на съкращенията_____ 28

Списък на фигурите, картите и таблиците _____ 29

ВЪВЕДЕНИЕ

Настоящата стратегия определя основните насоки за управление на недвижимата собственост на Българската академия на науките (БАН) за периода 2026-2030 г. Тя е разработена с цел оптимизиране на управлението на недвижимата собственост чрез използване на проактивен подход, при който управлението на недвижимата собственост на БАН се разглежда като важен фактор в цялостното ѝ функциониране.

Управлението на недвижимата собственост е съвкупност от системни и координирани дейности и инструменти, насочени към постигане на целите, свързани с мисията на БАН. Стратегията за управление на недвижимата собственост е документ за ефективно използване, поддържане и развитие на недвижимата собственост с цел оптимизиране на нейната полезност за БАН. Стратегията се разработва в съответствие с ясно дефинирани, основополагащи принципи и представлява основа за формиране на програми и проекти за управление и разпореждане с недвижимата собственост. Стратегията е управленски документ, който подлежи на периодична актуализация, съобразена с динамиката на средата, в която се прилага.

Обществеността предназначение на дейността на БАН предопределя спецификата на Стратегията за управлението на недвижимата собственост. В нея са формулирани цели, принципи, приоритети и основни дейности на Академията по отношение на управлението на недвижимата собственост. В условията на динамични обществено-политически и социално-икономически промени БАН следва да актуализира прилаганите подходи за управлението на недвижимата собственост. Това включва както съобразяване с развитието на нормативната уредба и внедряване на съвременни управленски практики, така и по-активно използване на модерните организационни и информационни технологии в тази област. Ефективното управление на недвижимата собственост е предпоставка за успешно реализиране на политиките на Академията във всички сфери на нейната дейност.

Разработването на Стратегията е продиктувано от необходимостта от:

- подобряване на състоянието и функционалността на използваната недвижима собственост;

- създаване на съвременна, безопасна и привлекателна среда за работа и живот на служителите в БАН;
- осигуряване на допълнителни източници на приходи за академичния бюджет.

В структурно отношение Стратегията се състои от две основни части – аналитична и конструктивна. В първата част е направен кратък анализ на състоянието на недвижимата собственост на БАН и са идентифицирани основните проблеми, които Стратегията трябва да реши. Във втората част са формулирани целите на Стратегията, определени са водещите принципи, върху които тя се основава, и са посочени основните мерки и инициативи, които следва да се изпълнят, за да се постигнат поставените цели.

I. АНАЛИЗ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ В БАН И НА СИСТЕМАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕТО Ѝ

1. Правна уредба на недвижимата собственост и на системата за управлението ѝ

Нормативната база, която урежда процеса на придобиване, управление и разпореждане с недвижимата собственост в БАН, включва Закона за Българската академия на науките (ЗБАН), Устава на Българската академия на науките (УБАН), Закона за собствеността, както и вътрешноакадемични актове – правилници, които регламентират подробно въпросите, свързани със собствеността на Академията.

Съгласно чл. 1 от ЗБАН Академията е национална автономна организация за научни изследвания със статут на юридическо лице. БАН е специфичен правен субект, който самостоятелно определя устава си, състава и управлението, структурата и бюджета си, което я отличава както от държавата, така и от обществените организации. Правата на БАН са самостоятелни и не попадат в хипотезите за държавна собственост, в който смисъл е формирана последователна и непротиворечива съдебна практика.

В чл. 10, ал. 1 от ЗБАН е определено, че Българската академия на науките може да бъде титуляр на самостоятелни вещни права. Съгласно чл. 2 от Правилника за разпореждане с недвижими имоти и движими вещи, собственост на Академията са:

- имотите и вещите, придобити по реда на чл. 10, ал. 2 от ЗБАН;
- имотите и вещите, дарени или завещани на БАН;
- имотите и вещите, придобити чрез правна сделка, по давност или по друг определен в закона начин.

Разпореждането с недвижими имоти се извършва с решение на Общото събрание (ОС) на БАН и в интерес на Академията.

Според Правилата за ползването на недвижими имоти, самостоятелните звена на Академията могат да получават за ползване недвижими имоти или части от тях с решение на Управителния съвет (УС) на БАН. Ползването следва да се осъществява съобразно вида и предназначението на имота в съответствие със ЗБАН, УБАН и действащото законодателство.

Съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗБАН Народното събрание предоставя в собственост на БАН „стопанисваните от нея държавни терени, сгради, машини, съоръжения, апаратура, книжен фонд, парични средства и други движими вещи“.

Утвърдената и последователна съдебна практика приема, че преминаването на правото на собственост върху изброените в чл. 10, ал. 2 от ЗБАН обекти настъпва по силата на самия закон, без да е необходимо нарочно последващо решение на законодателния орган. Разпоредбата определя начина на придобиване – по силата на закона (ex lege). Тя не води до промяна на титуляря: собственик е самостоятелното юридическо лице БАН, а не държавата. Това тълкуване съответства изцяло на Конституцията и на българската правна система, която разграничава държавна, общинска и частна собственост.

При съобразяване на отношението специален към общ закон, какъвто се явява ЗБАН спрямо общите закони – Закона за държавната собственост (ЗДС), Закона за общинската собственост (ЗОС) и Закона за устройство на територията (ЗУТ), разпоредбата на чл. 10, ал. 3 от ЗБАН въвежда специално изискване към преценката за допустимост на отчуждително производство за имоти на БАН, а именно – наличието на решение на Народното събрание.

Наред със собствените си имоти Българската академия на науките ползва и стопанисва и недвижими имоти държавна и общинска собственост, предоставени ѝ за оперативно управление.

БАН разполага със следните недвижими имоти:

- собственост на БАН;
- имоти – държавна собственост, предоставени за управление на БАН и/или самостоятелните ѝ звена;
- имоти – общинска собственост, предоставени за управление на БАН и/или самостоятелните ѝ звена;
- собственост на самостоятелни звена на БАН.

С оглед на предназначението си и начина на ползване, недвижимите имоти, ползвани и стопанисвани от БАН и самостоятелните ѝ звена, могат да се обособят в следните групи:

- за научноизследователска и развойна дейност;
- за административни, общоакадемични нужди и обществено значими дейности (библиотеки, научен архив, музейна дейност);
- за спомагателни и обслужващи дейности;
- ведомствен жилищен фонд;
- отдавани под наем;
- неизползвани за нуждите на БАН и самостоятелните ѝ звена.

Българската академия на науките е страна и по наемни правоотношения, чийто предмет са движими и недвижими вещи, които са нейна собственост. Редът и условията за отдаване под наем на имущество на БАН са уредени с правилник.

Предмет на договорите за отдаване под наем са недвижими имоти и движими вещи, които към момента на отдаването не се използват за нуждите на БАН или на нейните звена. Поддържа се и единен регистър на договорите за отдаване под наем на недвижимите имоти, собственост на БАН.

Българската академия на науките разполага и с жилищен фонд за настаняване на служители на Академията. Условията и редът за ползване на жилищния фонд се определят с правилник. Съставът на фонда се определя с решение на Управителния съвет, а оперативното ръководство по спазване на правилника се осъществява от Председателя на БАН.

Ползването, управлението и разпореждането с недвижимите имоти, стопанисвани от БАН и от нейните самостоятелни звена, се осъществяват, както следва:

- имоти, собственост на БАН – в съответствие със ЗБАН, Закона за собствеността, Устава на БАН и вътрешноакадемични нормативни актове: Правилата за ползването на недвижимите имоти, собственост на БАН, от самостоятелните ѝ звена; Правилника за разпореждане с недвижими имоти и движими вещи, собственост на БАН; Правилника за осъществяване на стопанската дейност; Правилника за отдаване под наем на недвижими имоти, собственост на БАН; Правилника за определяне на условията и реда за настаняване на служители в жилищния фонд на БАН.
- имоти, собственост на самостоятелните звена на БАН – в съответствие със Закона за собствеността, Устава на БАН и вътрешните актове на самостоятелното звено, а когато са получени по дарение или завещание – и съобразно волята на дарителя или завещателя;
- имоти, държавна или общинска собственост, предоставени на БАН или на самостоятелните ѝ звена за оперативно управление и ползване с цел изпълнение на определени функции – в съответствие със Закона за държавната собственост и правилника за неговото прилагане, съответно Закона за общинската собственост и при условията на сключените договори.

Ползването, управлението и разпореждането с имотите, собственост на БАН, се извършва с решение на ръководните органи на БАН: Управителния съвет и Общото събрание на БАН.

Ползването, управлението и разпореждането с имоти, собственост на самостоятелните научни звена на БАН, се извършва с решение на Научния съвет на съответното звено. При закриване на самостоятелно звено имуществото му, включително притежаваните от него недвижими имоти, преминава в собственост на БАН.

В БАН-Администрация (БАН-А) се поддържа единен регистър на недвижимите имоти, собственост на Академията и на самостоятелните ѝ звена, както и на имотите държавна и общинска собственост, предоставени за оперативно управление на Академията. В него се вписват данни относно придобиването на имотите, учредените върху тях ограничени вещни и сервитутни права, промени в предназначението им,

замени и други действия по разпореждане и управление. В регистъра се отразява информация от документите за собственост, данни от действащите кадастрални и регулационни планове, както и от одобрените кадастрални карти и кадастрални регистри. Посочват се също адресът, статутът, основанието и начинът на придобиване, документът за собственост, звеното, в чийто баланс е заведен активът, ползвателят, предназначението, начинът на ползване, както и наличието на проблеми в правния му статут.

Регистърът се води и поддържа от отдел „Управление на собствеността“ при БАН-А. Информацията в него се актуализира съобразно настъпилите промени и въз основа на данните, предоставяни от директорите на самостоятелните звена на БАН, относно ползваните от тях недвижими имоти, вещните права върху тях, сключените договори и извършените действия по разпореждане и управление, както и при всяка промяна в тези обстоятелства.

След влизане в сила на ЗБАН и определянето на собствеността на БАН като частна, документите, удостоверяващи собствеността на Академията върху недвижимите имоти, са: констативни нотариални актове, съставени на основание чл. 10, ал. 2 от ЗБАН; нотариални актове за покупка, замяна, дарение или за придобиване на имущество на друго основание, както и саморъчни и нотариални завещания в полза на БАН или договори в писмена форма, когато насрещната страна е община или държавата.

Вещните права върху имоти, предоставени в собственост на БАН по силата на ЗБАН, могат да се удостоверяват и чрез съставените за тях преди влизането в сила на ЗБАН актове за държавна собственост, разпореждания, решения, заповеди за предоставянето им, протоколи за строителство и други документи във връзка с чл. 10, ал. 2 от ЗБАН.

По отношение на документите за собственост БАН предприема действия, насочени към окомплектоване на документацията по предоставянето и придобиването на имотите, отписването им от актовите книги за държавна собственост и снабдяването с нотариални актове. Тези дейности са свързани с редица трудности от административен, времеви и финансов характер. Дейностите по окомплектоване на необходимата документация се организират и изпълняват от отдел „Управление на

собствеността“, а дейностите по снабдяване с нотариални актове – от отдел „Правна дейност“.

Самостоятелните звена представят за информация и съхранение в отдел „Управление на собствеността“ копия от документите за собственост за недвижимите имоти, които са тяхна собственост, както и документи, удостоверяващи предоставените им права върху имоти – държавна и общинска собственост или собственост на други юридически и физически лица.

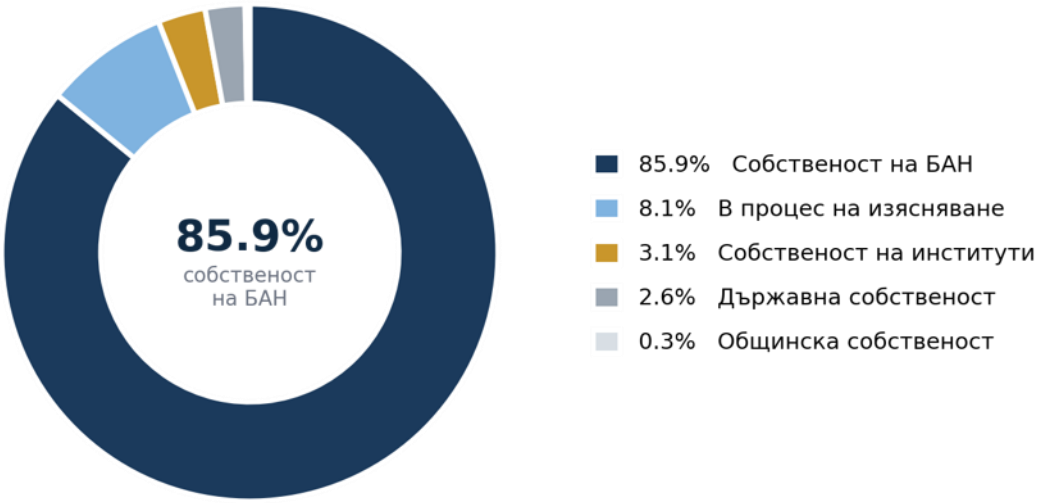
Органите и службите, ангажирани с управлението на собствеността, и техните задължения са определени в Правилника за дейността на БАН-А и в правилниците за дейността на самостоятелните звена на БАН. В БАН-А дейностите по управление на собствеността се изпълняват основно от отдел „Управление на собствеността“ и отдел „Поддръжка и транспорт“, в координация с отдели „Правна дейност“ и „Бюджетно финансиране и счетоводна дейност“.

2. Параметри на собствеността в БАН

Българската академия на науките разполага с разнообразна недвижима собственост, предназначена за изпълнение на мисията ѝ. Въз основа на анализ на наличната информация в Регистъра са определени основните параметри и са направени количествени оценки на недвижимата собственост в БАН. Анализът показва следното разпределение на собствеността: 85,9% от обектите са собственост на БАН; 2,6% са държавна собственост; 3,1% са собственост на самостоятелните звена на Академията; 0,3% от обектите са общинска собственост; а собствеността на 8,1% от обектите е в процес на изясняване (Фигура 1).

Недвижимата собственост на БАН включва разнообразен по предназначение и функционалност имотен фонд – земя, терени, съоръжения и сгради, необходими за осъществяване на научната, административната и обслужващата дейност на Академията. Сградният фонд обхваща самостоятелни административни и производствени сгради, лаборатории, халета, складове и други специализирани помещения. Общата застроена площ на тези обекти е приблизително 222 982 м^2, а разгърнатата застроена площ възлиза на около 414 385 м^2.

Фигура 1. Разпределение на собствеността по притежател



Една трета от обектите на недвижимата собственост на БАН са сграден фонд – институтски и административен. Земята, терените, урегулираните поземлени имоти, нивите и дворните места представляват 7% от обектите на недвижима собственост (Фигура 2). Общата площ на този поземлен фонд възлиза на 3 080 000 м^2.

Обектите, предназначени за отдих на служители на БАН, съставляват 5% от общия брой на имотите. За настаняване на служители на БАН в апартаменти, ателиета и къщи се използва 1% от обектите.

В категорията „други обекти на недвижимата собственост“, която заема най-голям дял от 54%, попадат разнородни по предназначение обекти като трафопостове, работилници (механични, дърводелски, моделиращи и др.), стопански сгради, лаборатории, павилиони, вивариуми, оранжерии, административно-битови сгради, навеси, гаражи, спомагателни обекти, котелни, отоплителни централи, бояджийски помещения, водни съоръжения, КПП и други.

Фигура 2. Разпределение на недвижимата собственост по вид



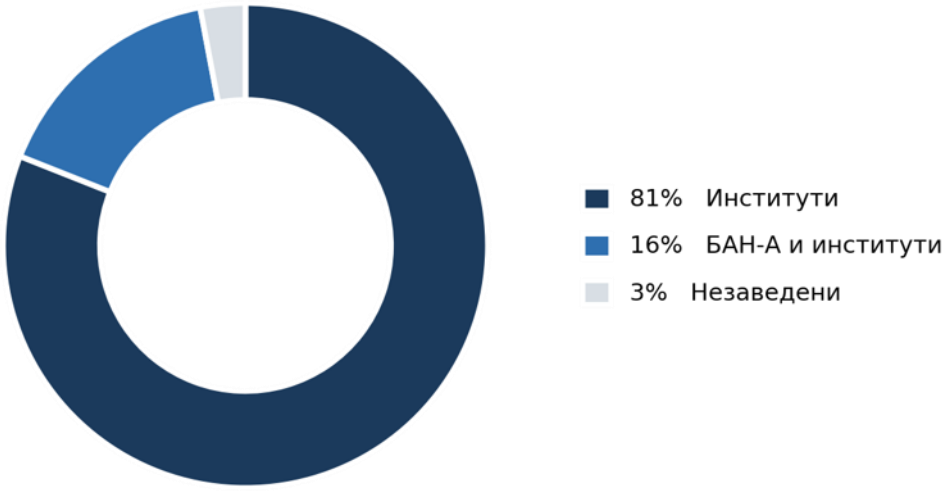
Общата отчетна стойност на сградния фонд на БАН е в размер на над 51 млн. евро (Таблица 1). Административните сгради представляват 78% от тази стойност, следвани от други сгради с дял от 19%. Жилищните сгради и почивните станции общо заемат 3% в отчетната стойност на тези активи.

Таблица 1. Отчетна стойност на сградния фонд

Вид на сградите	Отчетна стойност, евро	в %
Административни сгради	40 380 625	78%
Жилищни сгради, общежития и апартаменти	1 017 770	2%
Почивни станции	557 628	1%
Други сгради	9 642 412	19%
Общо	**51 598 435**	**100%**

Според счетоводната отчетност 81% от обектите на недвижимата собственост са заведени в балансите на институтите, определени за нейни стопани, 16% са заведени в баланса на БАН-А и 3% не са балансово заведени (Фигура 3).

Фигура 3. Разпределение на недвижимата собственост според балансовото ѝ отчитане

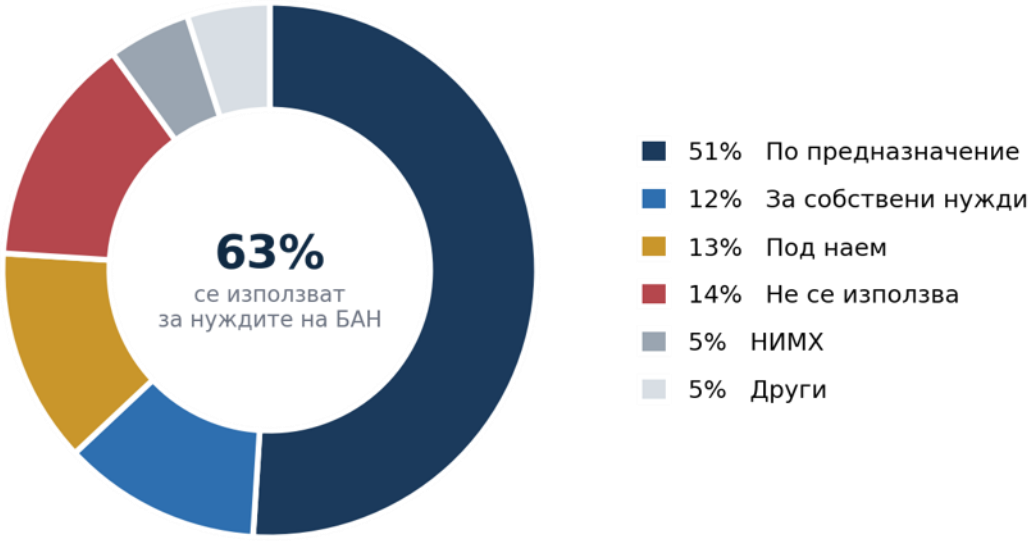


По предназначение и за собствени нужди на самостоятелните научни звена (СНЗ) се използват 63% от наличните обекти (Фигура 4). Част от обектите, които не се използват по предназначение, се отдават под наем. Техният дял възлиза на 13% от всички обекти. Обектите на БАН, използвани от Националния институт по метеорология и хидрология (НИМХ), са 5%, а други 5% се използват за други цели. Не се използват 14% от обектите.

В обобщение на този анализ може да се заключи, че 63% от обектите на недвижимата собственост се използват за нуждите на Академията, докато 14% не се използват, а 13% се отдават под наем. Останалите 10% се използват от НИМХ или за други нужди.

Общият брой на неизползваните обекти е 131 (14%), като те са концентрирани в няколко общини. Най-голям дял от тях се намира в район Панчарево на Столична община – 26%, в община Малко Търново – 15%, в община Варна – 13% и в община Петрич – 9%, което съставлява 63% от всички неизползвани обекти.

Фигура 4. Разпределение на недвижимата собственост по предназначение



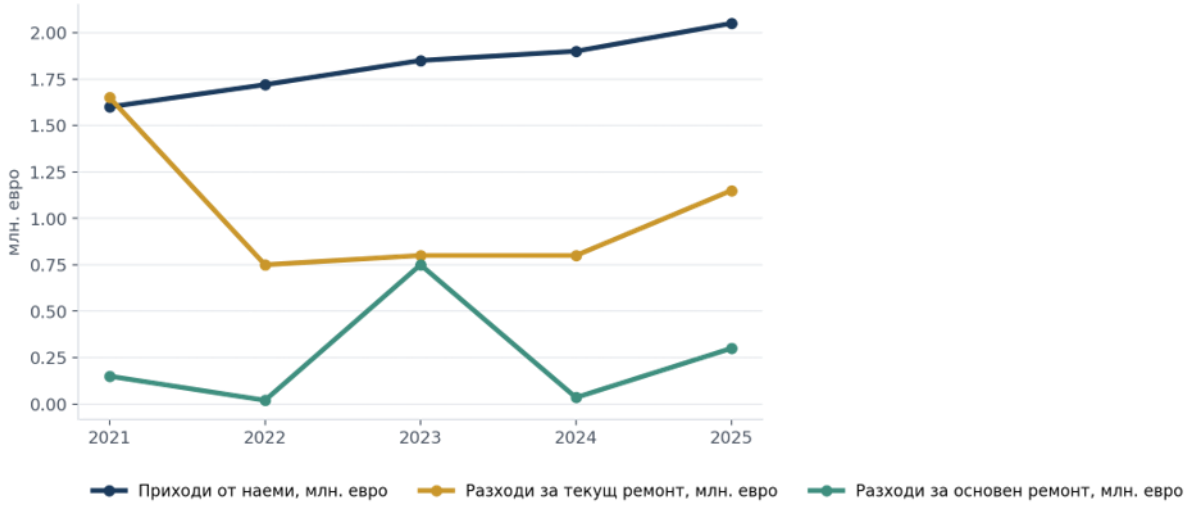
Териториалното разпределение на недвижимата собственост е неравномерно. Близо 60% от всички обекти са концентрирани на територията на столицата (Карта 1). В областите Варна и Бургас се намират общо над 15% от обектите на недвижимата собственост.

Карта 1. Разпределение на обектите на недвижимата собственост по области



Временно отдаваните под наем обекти генерират допълнителни приходи за БАН. В периода от 2021 г. до 2025 г. нетните приходи от наеми нарастват от 1,6 до над 2 млн. евро, като тези приходи се акумулират в партида „Развитие“ (Фигура 5).

Фигура 5. Приходи от наеми и разходи за поддръжка



Разходите за текущ и основен ремонт на всички дълготрайни материални активи (ДМА) показват различна динамика. Разходите за текущ ремонт значително спадат след 2021 г. и се задържат на равнище от около 0,7-0,8 млн. евро до 2024 г., след което започват да нарастват, достигайки над 1,1 млн. евро през 2025 г.

Разходите за основен ремонт също са непостоянна величина през 2021-2025 г. Те се движат циклично, като през 2021-2022 г. се наблюдава съществено намаление, след което те рязко нарастват, достигайки най-висока стойност през 2023 г. от около 0,7-0,8 млн. евро. През 2024 г. разходите спадат до около 35 хил. евро, а през 2025 г. отново се увеличават до близо 300 хил. евро. Средствата по партида „Развитие“ се разходват съгласно утвърдени Правила на ОС на БАН.

Съотношението между разходите за основен и текущ ремонт на всички ДМА в БАН и отчетната стойност на сградния фонд е 2,7%, което може да се определи като крайно недостатъчно за поддържане на фонда в относително добро състояние.

Размерът на общинските данъци и такси, които се плащат ежегодно за недвижимата собственост на БАН, е относително стабилен и е в диапазона 0,40–0,53 млн. евро.

В заключение от представянето на недвижимата собственост на БАН могат да се направят следните изводи:

- БАН разполага със значителна по големина и разнообразна по вид недвижима собственост, която е разположена неравномерно на територията на цялата страна.
- За нуждите на изследователската и помощната дейност на Академията се използват 63% от обектите, 13% се отдават под наем, а 14% не се използват по предназначение. Останалите 10% се използват от НИМХ или за други нужди. Значителна част от неизползваните обекти са концентрирани в няколко общини.
- Реалното управление на собствеността на БАН се осъществява от институтите, които отговарят за стопанисването и експлоатацията на обектите.
- В регистъра на недвижимата собственост все още има неизяснени обекти по отношение на правния им статут, реституционни претенции, наличие на документи за собственост и вид на ползване.
- Разходите за поддръжка на всички ДМА, вкл. на сградния фонд, през 2025 г. представляват 2,7% от отчетната стойност на сградния фонд, което е крайно незадоволително за осигуряване на дългосрочна устойчивост на активите.

II. ВИЗИЯ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПИ НА СТРАТЕГИЯТА

1. Визия за недвижимата собственост

БАН развива и модернизира недвижимата си собственост, за да създава и поддържа привлекателни, здравословни и безопасни условия за работа, творчество и почивка на учени, млади изследователи, поддържащ състав и администрация, гарантирайки ефективно използване и дългосрочна устойчивост на ресурсите на Академията.

БАН осигурява защита на всички свои недвижими имоти срещу загуба на собственост, неправомерно ползване, увреждане и намаляване на стойността им. Имотите, които са стратегически необходими за осъществяване на мисията на БАН, получават засилена защита.

2. Стратегически цели и подцели

Основната стратегическа цел е да се създадат модерни и функционални материални условия, включително работна и жилищна среда, които да бъдат привлекателни за осъществяване на научни изследвания на високо равнище, ползотворни научни комуникации, отдих и възстановяване, отговарящи на световните стандарти и целите на устойчивото развитие.

Тази стратегическа цел се постига с помощта на следните стратегически подцели:

1. Въвеждане на съвременни регламенти и информационна система за управление на недвижимата собственост в БАН.
2. Подобряване на планирането и осигуряване на финансови ресурси за модернизация, развитие и оптимално използване на обектите на недвижимата собственост.
3. Укрепване на институционалния капацитет, за да се гарантира ефективно, ефикасно и устойчиво управление на недвижимата собственост.

3. Принципи на управление на недвижимата собственост

БАН прилага следните основни принципи при управлението на недвижимата си собственост:

- законосъобразност – всички дейности по управление на недвижимата собственост се извършват в пълно съответствие със законовата и подзаконовата уредба;
- приоритет на общоакадемичния интерес – управлението на недвижимата собственост се извършва при отчитане на мисията на БАН и в интерес на учените и служителите на Академията с грижата на добър стопанин. Недвижимата собственост на БАН се управлява приоритетно за

осъществяване на мисията на БАН, определена в Закона за БАН. Имоти или части от тях, които временно не са необходими за основната дейност, могат да се ползват по друг начин само ако това не пречи на мисията, става при прозрачни условия и приходите се влагат в научната дейност и в поддръжката на собствеността. Решенията, засягащи научното използване на недвижимата собственост, се съобразяват със становище на засегнатото звено и оценка на общоакадемичните потребности;

- зачитане на волята на дарителите – имотите, получени от БАН чрез дарение, завещание или друго безвъзмездно прехвърляне, се управляват и с тях се разпорежда в съответствие с волята на прехвърлителя, изразена в акта, с който имотът е предоставен на БАН;
- непрекъсната защита – постоянно наблюдение на състоянието и владението на имотите, активна защита по правните спорове и недопускане на безстопанственост;
- плановост – решенията за придобиване, управление и разпореждане с недвижима собственост се вземат въз основа на мерките, заложени в Стратегията и Годишния план за управление. Разпореждането с недвижима собственост се допуска само след анализ, който отчита дългосрочните нужди на научната дейност и на бъдещите поколения учени, възможностите за развитие на научните звена и цената за придобиване на равностоен имот в бъдеще, ако такъв стане необходим;
- ефективност и ефикасност – управлението на недвижимата собственост е насочено към постигане на поставените стратегически цели по възможно най-икономичен и рационален начин;
- периодичен контрол и отчетност – напредъкът в управлението на недвижимата собственост, изпълнението на планираните дейности и инициативи, както и текущите пропуски и проблеми се установяват чрез редовен контрол и отчетност пред управителните органи на БАН;

- състезателност и прозрачност – управлението и разпореждането с недвижимата собственост се извършва чрез прозрачни състезателни процедури, включително явни търгове или публично обявени конкурси, въз основа на решения на ръководните органи на Академията. Изключения се правят само в случаите, изрично предвидени в законовите и подзаконовите актове, както и във вътрешноакадемичните уредби на БАН. БАН въвежда правила за предотвратяване на конфликт на интереси и проверка на свързаност при осъществяване на тези процедури.

За постигането на стратегическата цел и подцелите, насочени към решаване на проблемите, идентифицирани в аналитичната част, е разработена концептуална схема, върху която се изгражда Планът на действие на Стратегията (Фигура 6). Концептуалната схема е насочена към създаване на проактивно управление на недвижимата собственост в БАН.

Фигура 6. Концептуална схема на Стратегията



Планът за действие на Стратегията е структуриран върху пет стълба: класифицирана собственост; усъвършенствана нормативна уредба; планиране, контрол и отчетност; финансови ресурси; институционални отговорности. За създаването и укрепването на всеки от тези стълбове е предвиден набор от основни инструменти.

Класификацията на недвижимата собственост предполага всички обекти в БАН да бъдат разпределени в няколко групи според предназначението си, като например:

- за основна научноизследователска дейност
- за спомагателна/поддържаща научноизследователска дейност
- за администриране на научноизследователската дейност
- за социални, културни нужди, за спорт и отдих
- за научни комуникации
- за бъдещи проекти
- за временно отдаване под наем
- за партньорство с бизнеса
- за продажба.

Подходящ инструмент за този стълб е регистърът, който трябва да бъде актуализиран и допълнен с липсващата информация и предложената класификация. Други инструменти са мерки за изясняване на правата на собственост, приключване на дела и претенции за реституция на имоти на БАН, както и за изясняване на ползването на имоти на БАН от НИМХ.

Усъвършенстването на нормативната уредба трябва да създаде вътрешна правна основа за проактивно управление на недвижимата собственост. Тя следва да интегрира и процедурно прецизира начина за използване на новите инструменти като партньорството с бизнеса, организирането и провеждането на търгове за отдаване под наем, както и да регламентира новите отговорности на Общото събрание и Управителния съвет на БАН и на отдел „Управление на собствеността“ към БАН-А. Освен това нормативната уредба трябва да включва регламенти за финансиране на изграждането и поддържането на недвижимата собственост. Предвид децентрализираното управление на недвижимата собственост е необходимо да се прецизират отговорностите на ръководителите на самостоятелните научни

звена за управление на собствеността. Също така следва да се актуализира съществуващата правна уредба по отношение на използването на дигитални технологии за провеждане на търгове.

В следващия стълб – планиране, контрол и отчетност – се включват инструменти като годишен план за управление на недвижимата собственост, годишен отчет за изпълнението на плана и текущ контрол върху изпълнението му.

Годишният план се разработва от отдел „Управление на собствеността“ (ОУС) към БАН-А и се приема от ОС на БАН. В него ще се включват обекти за текущ и основен ремонт, които ще бъдат избрани по предварително зададени критерии. Предложения за подбор на такива обекти ще се правят по определена процедура от директорите на институти и от БАН-А, които носят отговорност за поддръжката на недвижимата собственост. Обектите ще бъдат категоризирани в две групи: с осигурено финансиране и без осигурено финансиране. За обектите от втората група ще се търсят възможности за намиране на финансови средства чрез текущи програми и чрез допълнително привлечени финансови ресурси.

След приключване на финансовата година отдел „Управление на собствеността“ и отдел „Бюджетно финансиране и счетоводна дейност“ ще изготвят отчет за изпълнението на Годишния план. Той следва да се разглежда и приема от ОС на БАН. Текущият контрол върху изпълнението на плана ще се осъществява от Председателя на БАН и УС на БАН.

Стълбът за финансовите ресурси включва средствата и източниците за тях, които са необходими за изпълнение на Годишния план. В рамките на партида „Развитие“ се предвижда заделяне на финансови средства за поддържане и развитие на недвижимата собственост. Основните източници на средства са приходи от наеми, целево финансиране, заделени средства в бюджета на БАН и други. Извън тези източници е необходимо проактивно да се разработват и използват всички възможности за реновиране, саниране и изграждане на материалната база на Академията. Такива възможности са бъдещата програма за енергийна ефективност и саниране, програмите, финансирани от европейските фондове при споделено управление, и ресурсите от Фонд „Енергийна ефективност и възобновяеми източници“.

Петият стълб се отнася до институционалния капацитет, който е необходимо да се създаде за успешно реализиране на Стратегията. В него са включени нови отговорности по управление на недвижимата собственост на Председателя и Общото събрание на БАН, Управителния съвет на БАН, директорите на самостоятелните звена на БАН, отдел „Управление на собствеността“ и отдел „Правна дейност“.

Друг инструмент в този стълб е институционалното и кадровото укрепване на отдел „Управление на собствеността“, който ще поеме допълнителни ангажименти за проактивно управление на собствеността. Този отдел ще отговаря за класифицирането и картографирането на недвижимата собственост, ще участва в актуализирането на нормативната уредба, ще организира и провежда заедно с отдел „Правна дейност“ конкурси за отдаване под наем на недвижимата собственост, ще организира процедури за партньорство с бизнеса, ще подготвя, изпълнява и отчита Годишния план.

Организирането и провеждането на конкурси за отдаване на обекти под наем е допълнителен инструмент в институционалния стълб. Тези конкурси ще се организират и провеждат електронно от отделите на БАН-А по предложение на директорите на СНЗ. По този начин директорите на СНЗ ще се освободят от изпълнение на несвойствени дейности, ще се синхронизират практиките за отдаване под наем и ще се увеличат приходите от наеми на недвижима собственост.

III. ПЛАН ЗА ДЕЙСТВИЕ

Планът за действие конкретизира концепцията, върху чиято рамка е изградена Стратегията. Той е представен под формата на таблица, която освен мерките съдържа информация за отговорния изпълнител, срок и индикатор за изпълнение. Самите мерки са формулирани лаконично, като в процеса на планиране на тяхното изпълнение е необходимо те да бъдат допълнително детайлизирани и уточнени от прилагащите ги екипи. Ключово значение за успеха има и сътрудничеството между основните отговорници за изпълнението – Председателя и Общото събрание на БАН, Управителния съвет на БАН, директорите на самостоятелните научни звена и БАН-А.

Планът за действие е представен в Таблица 2.

Таблица 2. План за действие

№	Мярка	Изпълнител	Срок за изпълнение	Индикатор за изпълнение	Очакван резултат
1. **Класифициране на недвижимата собственост**					
1.1	Преглед на състоянието и използването на основните обекти на недвижимата собственост и набелязване на мерки за подобряване на управлението ѝ	БАН-А, ОУС и СНЗ	2026-2027 г.	Извършен преглед и внесено предложение в УС на БАН	Подобрена информация за състоянието на имотния фонд
1.2	Преглед на правния статут на недвижимата собственост и изготвяне на план за решаване на правни спорове за собственост	БАН-А и отдел „Правна дейност“	2026-2028 г.	Приет план	Намаляване на обектите с неизяснен статут
1.3	Класифициране на всички обекти на недвижимата собственост според предназначението им в следните примерни групи: - за основна научноизследователска дейност - за спомагателна/поддържаща научноизследователска дейност - за администриране на научноизследователската дейност - за социални, културни нужди и за спорт и отдих - за научни комуникации - за бъдещи проекти - за временно отдаване под наем - за партньорства с бизнеса	ОС на БАН, БАН-А и ОУС	2027 г.	Наличие на категоризация на всички обекти	Създадена основа за управление на недвижимата собственост

	- за продажба.				
1.4	Отразяване на класификацията в регистъра на недвижимата собственост и организиране на използването ѝ по предназначение	БАН-А и ОУС	2027 г.	Актуализиран регистър	Проследимост и прозрачност
1.5	Създаване на интегрирана електронна система за управление на недвижимата собственост и ведомствения жилищен фонд	БАН-А, ОУС, отдел „Правна дейност“ и ИТ звено	2027-2030 г.	Наличие на функционираща имотна информационна система	Интегрирано управление на информацията
1.5.1	Създаване на електронен регистър, съдържащ единен „паспорт на имота“ (идентификатор, акт за собственост, площи, предназначение, ползватели, приходи/разходи, техническо състояние); ежегодна инвентаризация с протоколи и автоматични проверки за липсващи полета/документи;			Създаден електронен регистър	Налична информационна основа за управление на недвижимата собственост
1.5.2	Разработване на GIS модул към регистъра с географски координати, скици, режими/ограничения, зонално планиране;			Функциониращ GIS модул с географски данни	Подпомагане на пространствения анализ и планиране
1.5.3	Създаване на електронен модул за управление на ведомствения жилищен фонд, включващ вътрешен електронен регистър на настанените лица и въвеждане на прозрачни критерии и приоритети за настаняване.			Въведен електронен модул и приети актуализирани правила за управление на жилищния фонд	Повишена прозрачност, проследимост и ефективност при управлението на ведомствения жилищен фонд

2. Усъвършенствана нормативна уредба					
2.1	Преглед и актуализация на нормативната уредба за управление на недвижимата собственост на БАН, в т.ч. актуализиране на отговорностите по управление на недвижимата собственост, въвеждане на електронни търгове, информационна система за недвижима собственост, за ползване на ведомствените жилища на БАН и т.н.	УС и ОС на БАН	2027 г.	Приети нови/ актуализирани правилници и регламенти	Съвременна управленска рамка
2.2	Създаване на правила за осъществяване на партньорства с бизнеса	УС и ОС на БАН	2027 г.	Приети правила	Разширяване на възможностите за сътрудничество
3. Планиране, контрол и отчетност на управление на недвижимата собственост					
3.1	Приемане на годишен план за капиталови ремонти, текуща поддръжка и извършване на ремонти на сградния фонд, заедно с бюджета на БАН	УС и ОС на БАН	ежегодно	Приет годишен план	Предвидимост и планиране на ресурсите
3.2	Изготвяне на годишни планове за профилактика на сградния фонд и техническите системи в него от всяко СНЗ	Председател на БАН, директори на СНЗ	ежегодно	Приети планове и отчети за изпълнението им	Намаляване на аварийните ремонти
3.3	Организиране на текущ контрол върху изпълнението на годишния план по т. 3.1	Председател на БАН и УС на БАН	Постоянен, 2026-2030 г.	Наличие на доклади за извършени контролни дейности	Повишена отчетност

3.4	Разработване на техническа оценка на всички обекти за установяване на състоянието и на количествено-стойностна сметка на разходите за възстановяване или разрушаване с балансова стойност над 30 000 евро. Според оценката се прави предложение за ремонт, разрушаване, партньорство с бизнеса или продажба.	БАН-А и външни експерти	Постоянен, 2026-2030 г.	Изготвени технически оценки	Обосновани решения за разпореждане
4. Финансови ресурси					
4.1	Създаване на специална сметка към партида „Развитие“ за финансиране на поддръжката и ремонтите на недвижимата собственост на БАН от постъпленията от отдаване под наем	ОС на БАН, БАН-А	2026 г.	Създадена специална сметка	Целево финансиране на поддръжката
4.2	Участие в програми за енергийна ефективност и в други програми, финансирани от европейските фондове при споделено управление и от други източници	Председател на БАН, директори на СНЗ	Постоянен, 2026-2030 г.	Брой подадени проектни предложения и одобрени и изпълнени проекти	Подобрена инфраструктура
4.3	Организиране на пилотно проучване на възможностите за използване на ЕСКО модели за подобряване на енергийната ефективност на сградния фонд	БАН-А, УС на БАН и външни експерти	2027-2028 г.	Проведено пилотно проучване	Идентифициране на нови финансови механизми
4.4	Разработване на методика за определяне на КЗ за стимулиране на ефикасното използване на текущите ресурси и инвестициите в	ОС на БАН и БАН-А	2026 г.	Приета методика	Намаляване на енергийните разходи

	икономични технологии и енергийна ефективност				
5. Актуализиране на институционалната рамка за управление на недвижимата собственост					
5.1	Оценка на нуждите и укрепване на Отдел „Управление на собствеността“ в БАН-А	БАН-А и УС на БАН	2026-2027 г.	Доклад с оценка на нуждите на отдела и план за развитие	Подобрена административна ефективност
5.2	Централизирано организиране на конкурси за отдаване под наем на обекти от недвижимата собственост	БАН-А и директори на СНЗ	Постоянен, 2026-2030 г.	Брой проведени процедури	Увеличение на приходите от наеми
5.3	Организиране на конкурси за партньорства с бизнеса	БАН-А и директори на СНЗ	Постоянен, 2026-2030 г.	Брой обекти, отнасящи се до партньорството с бизнеса	Активиране на неизползвани активи
5.4	Създаване на система за провеждане на електронни търгове	БАН-А	2027 г.	Брой тръжни процедури, проведени чрез електронни търгове	Повишена прозрачност
5.5	Организиране на предлагането на неизползвани обекти на СНЗ	БАН-А и СНЗ	Постоянен, 2026-2030 г.	Брой предоставени обекти	Намаляване на неизползвания фонд

IV. МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА НА ИЗПЪЛНЕНИЕТО НА СТРАТЕГИЯТА

Изпълнението на Стратегията като многогодишна задача изисква системни и целенасочени усилия, чиито междинни и крайни резултати следва да се наблюдават внимателно, а при необходимост да се правят корекции и актуализации. За целта е необходимо да се създаде и прилага система за наблюдение и оценка на изпълнението на Стратегията за управление на недвижимата собственост.

Системата за мониторинг и оценка представлява непрекъснат процес, интегриран в цялостния управленски цикъл на БАН, който включва редовно събиране, анализ, сравняване и интерпретация на данни за изпълнението на Плана за действие във времето и спрямо заложените индикатори за оценка.

Събраната информация служи за оценка на напредъка на изпълнение на Стратегията. Оценката на напредъка ще се извършва ежегодно чрез доклад, който ще се разглежда и приема от Общото събрание на БАН. Освен отчитане на постигнатите резултати, при необходимост ще се правят предложения за промени при изпълнението на планираните мерки. Това включва допълване и развитие на съдържанието и обхвата на мерките, актуализиране на отговорните изпълнители, сроковете и необходимите финансови ресурси.

За да може напредъкът да се измерва обективно, в Стратегията се включват следните количествени целеви стойности:

Показател	Базова стойност	Цел 2030 г.	Отговорник
Дял на неизползваните обекти	14% (2025 г.)	≤ 10%	БАН-А / ОУС, СНЗ
Обекти с изяснен собственически статут	91,9% (2025 г.)	100%	ОУС, отдел „Правна дейност“
Дял на разходите за поддръжка спрямо отчетната стойност на ДМА	2,7% (2025 г.)	≥ 5%	ОС на БАН, БАН-А

Показател	Базова стойност	Цел 2030 г.	Отговорник
Годишни приходи от наеми	2,05 млн. евро (2025 г.)	≥ 3,5 млн. евро	БАН-А, СНЗ
Обекти с пълен електронен „паспорт“ в регистъра	0%	100%	ОУС, отдел „Правна дейност“

След приключване на изпълнението на Стратегията следва да се направи последваща оценка, която да обобщи постигнатите резултати, да изведе уроци от изпълнението и да предложи нови стратегически инициативи за подобряване управлението на недвижимата собственост.

Настоящата Стратегия е обсъдена и приета от УС на БАН на 16.04.2026 г. и е предложена за приемане от ОС на БАН. Стратегията е обсъдена и приета от ОС на БАН на 02.11.2026 г.

Списък на съкращенията

БАН	Българска академия на науките
БАН-А	Българска академия на науките – Администрация
ДМА	дълготрайни материални активи
ЕСКО	дружество за енергийни услуги (Energy Service Company)
ЗБАН	Закон за Българската академия на науките
ЗДС	Закон за държавната собственост
ЗОС	Закон за общинската собственост
ЗУТ	Закон за устройство на територията
КЗ	Коефициент за покриване на режийните разходи
КПП	контролно-пропускателен пункт
НИМХ	Национален институт по метеорология и хидрология
ОС	Общо събрание
ОУС	Отдел „Управление на собствеността“
СНЗ	Самостоятелно научно звено
УБАН	Устав на Българската академия на науките
УС	Управителен съвет

Списък на фигурите, картите и таблиците

Фигура 1. Разпределение на собствеността по притежател 9

Фигура 2. Разпределение на недвижимата собственост по вид 10

Фигура 3. Разпределение на недвижимата собственост според балансовото ѝ отчитане 11

Фигура 4. Разпределение на недвижимата собственост по предназначение 12

Фигура 5. Приходи от наеми и разходи за поддръжка 13

Фигура 6. Концептуална схема на Стратегията 17

Карта 1. Разпределение на обектите на недвижимата собственост по области 12

Таблица 1. Отчетна стойност на сградния фонд 10

Таблица 2. План за действие 21