

**СТРАТЕГИЯ**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ НА**  
**СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ**

Приета с решение № 3 на Общото събрание на САБ - 30.11.2019 година.

**I. Въведение**

Стратегията за управление на недвижимата собственост на Съюза на архитектите в България е разработена след подробен анализ на състоянието на съюзната собственост, постигнатата ефективност от управлението и разпореждането ѝ. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите за срока на мандата 2019-2023 г. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Стратегията определя политиката за управление на недвижимата собственост, съобразена е с мандатната програма на УС на САБ, и извежда като основни приоритети - прозрачност, отговорност, ефективност и контрол при управлението на недвижимата собственост. Недвижимата собственост е постоянен, автономен източник на приходи за бюджета на САБ и обезпечават стопанската дейност и част от планираните идеални дейности.

Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на САБ по управлението и разпореждането с имотите, са предпоставка за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на Управителния съвет и Председателя на УС на САБ в това направление и намаляване на възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Обявените стратегически намерения биха предизвикали по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно увеличаване приходите от продажба и отдаване под наем на обектите - съюзна собственост.

Стратегията е основа за разработване на годишните програми за управление и разпореждане с недвижимата собственост.

Под "Управление на недвижимата собственост" се разбира процес, включващ систематични и координирани дейности и практики, чрез които САБ оперира със собствеността си, управлява разумно рисковете, разходите и приходите от собствеността. Процесът включва придобиване, използване, поддържане, опазване и разпореждане със собствеността и е насочен към постигане на основните цели на САБ.

Целите и принципите на управлението на недвижимата собственост на САБ са изведени от приоритетите на съюза, представени в:

- Устава на САБ;
- Мандатната програма на УС на САБ за периода 2019 – 2023 г.;

Водещата цел в Стратегията е ефективно и прозрачно управление, чрез което да се постигне:

- Увеличаване на приходите от управление на имотите в бюджет на САБ;
- Оптимизиране на разходите при управление на недвижимата собственост.

**II. ОСНОВНИ ЦЕЛИ, ПРИНЦИПИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИТЕ - СЪЮЗНА СОБСТВЕНОСТ**

С разработването и приемането на Стратегията за управление на недвижимата собственост, УС на САБ си поставя следните задачи:

- Да се анализира състоянието на недвижимата собственост, да се установят възможностите за нейното развитие - управление, разпореждане, придобиване на нови имоти, свързани с развитието на съюза;
- Да се посочат най-важните проблеми, които САБ трябва да реши за подобряване на управлението, стопанисването и опазването на недвижимата собственост;
- Да се очертаят последващи дейности за успешно реализиране на стратегията в бъдеще, чрез приемане на годишни програми за управление на собствеността;

- Да се проучат възможностите за внедряване на система за управление на сградите с цел оптимизиране на разходите за поддръжка и подобряване на функционалното им състояние

### **Основни цели**

Основните цели при управлението на недвижимата собственост са:

- Осигуряване на устойчиво развитие на САБ, създаване на по-добри условия за работа и почивка и повишаване на сигурността;
- Съхранение на съюзната собственост и утвърждаването ѝ като важен елемент за укрепване на финансовата самостоятелност и обезпеченост на САБ;
- Гарантиране на ефективно управление и разпореждане с недвижимата собственост, оптимално използване на наличните ресурси за получаване на максимални приходи ;
- Осигуряване на финансови средства за идеалните дейности на САБ;
- Оптимизиране на разходите и повишаване на приходите;
- Анализ на собствеността .

### **Основни принципи**

#### **• *Законосъобразност***

Управителният съвет на САБ и председателят на УС на САБ действат в рамките на правомощията си, установени от Устава на САБ и законовата рамка, определена със Закона за задълженията и договорите.

#### **• *Целесъобразност***

При упражняване на правомощията си, Управителният съвет на САБ и председателят на УС на САБ вземат решения, насочени към повишаване на ефективността и ефикасността при придобиването, управлението и разпореждането с имотите, при спазване на Устава на САБ и установените в тази Стратегия цели, принципи и приоритети.

#### **• *Приоритетност на общия интерес на членовете на САБ***

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с имоти, Управителният съвет на САБ и председателят на УС на САБ приоритетно следят за защита на общия интерес на членовете на САБ. Имотите се управляват в интерес на всички членове, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

#### **• *Състезателност***

Управлението и разпореждането с имоти на САБ се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс, като изключенията от това правило са указани или определени в Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти), приета от Управителния съвет на САБ.

#### **• *Откритост***

При придобиване, управление и разпореждане с имоти, е задължително осигуряването на публичност, достоверност и пълнота на информацията.

#### **• *Плановост***

Управлението на недвижимите имоти на САБ се извършва въз основа на мандатна Стратегия за управление на недвижимата собственост на САБ, приета от Общото събрание на САБ и годишни програми за управление и разпореждане с имотите, приемани от Управителния съвет на САБ, по предложение на Комисията по стопанска и социална дейност към УС.

#### **• *Отчетност***

Комисията по стопанска и социална дейност към УС, ежегодно предоставя на всички членове на САБ данни за състоянието на собствеността и резултатите от нейното управление.

#### **• *Вътрешен контрол***

Вътрешният контрол да се извършва от Контролния съвет на САБ.

## Приоритети

ПРИОРИТЕТ I - Съхраняване и подобряване състоянието на съюзната собственост

ПРИОРИТЕТ II- Ефективно управление и разпореждане с недвижимата собственост

ПРИОРИТЕТ III- Използване на съюзната собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти и за стимулиране на икономическата активност на САБ.

ПРИОРИТЕТ IV- Гарантиране на публичност и прозрачност при управление и разпореждане с недвижимата собственост

Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ I. „Съхраняване и подобряване на състоянието на съюзната собственост“.

1. Обезпечаване на необходимите предпоставки за съхраняване и подобряване на състоянието на недвижимата собственост на САБ.
  - Подобряване (реконструкции, ремонти и др.) на материалната база на САБ;
  - Проучване внедряването на системи за управление на сградите;
  - Саниране и модернизиране на сградите, намаляване на топлинните загуби чрез подобряване на енергийните им характеристики, осигуряване на отоплителни системи с висока ефективност.
2. Изследване на възможностите за снабдяване с нотариални актове за собственост, във възможно най-оптимален срок.

Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ II „ Ефективно управление и разпореждане с недвижимата собственост“

- 2.1. Разработване и приемане от Управителния съвет на годишна програма за разпореждане с недвижимата собственост - продажба, замяна, делби и други вещни права
2. Привличане на инвеститори и наематели;
3. Управление на собствеността чрез предоставяне на концесия и други форми на партньорство.

Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ III „Използване на съюзната собственост за подготовка и реализация на печеливши проекти и за стимулиране на икономическата активност на САБ “

3.1. Подготовка и реализиране на проекти по Оперативни и други програми:

- Внедряване на мерки за енергийна ефективност във сгради на САБ;
  - Въвеждане на мерки за достъпна среда и видеонаблюдение;
  - Конструктивни обследвания на съществуващите сгради;
  - Строителство, ремонт, реконструкция, обновяване на сградния фонд, включително прилежащото им дворно пространство; подобряване на достъпа на лицата с увреждания като част от останалите строително- монтажни работи по съответните обекти;
  - Развитие на цялостни продукти и пазарна информация, като регионален маркетинг, изследвания, проучвания, разработване на туристически пакети, рекламни стратегии и пр.;
2. Подготовка и реализиране на проекти по национални и др. програми (Проект „Красива България“, Национален доверителен екофонд) за:

Мерки за осъществяване на ПРИОРИТЕТ IV. „Гарантиране на прозрачност и публичност при управление и разпореждане със собствеността“

- Административно и информационно осигуряване на дейностите по управление и разпореждане със собствеността;
- Гарантиране на равнопоставеност на кандидатите при осъществяването на разпоредителните сделки;

- Разширяване обществената достъпност до информацията за собствеността на САБ чрез визуализация във вид на карти , разработване на каталози със снимков материал, технически характеристики и други;
- Система за управление на сградите.

### **III. ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА РАЗВИТИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА НА САБ - УПРАВЛЕНИЕ, РАЗПОРЕЖДАНЕ, ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ ИМОТИ**

#### **Видове възможности за развитие на собствеността**

1. Управление на собствеността
  - Ремонти и поддръжка;
  - Експлоатационни разходи и местни данъци и такси;
  - Отдаване под наем;
  - Концесия;
  - Съвместно ползване;
  - Обеспечаване на инвестиционни кредити.
2. Разпореждане със собствеността
  - Продажба на имоти;
  - Замяна на имоти;
  - Отстъпване право на строеж срещу обезщетение
3. Придобиване на нови имоти.

#### **Анализ и начини за прилагане на възможностите за развитие на собствеността**

##### ***1. Анализ и начини за прилагане на възможностите за развитие на собствеността***

##### Ремонти и поддръжка

Поради сравнително амортизираните обекти, собственост на САБ, средствата за ремонти и поддръжка в момента са на критичен минимум.

В годишните програми за управление и разпореждане с недвижима собственост на САБ за съответната финансова година, задължително трябва да се заделят средства както за планови ремонти, определени по ред на най-неотложна необходимост, така и за аварийни ремонти.

Отдаването под наем срещу ремонт, концесия или друг способ, който може да реши проблеми с ремонтите, трябва да бъде икономически обусловен и да носи достатъчно ползи за САБ.

##### Експлоатационни разходи и местни данъци и такси

Финансовите средства за експлоатационни разходи и местни данъци и такси, в последно време се увеличават с много по-бързи темпове, отколкото могат да се индексират наемите на отдаваните под наем обекти.

За обектите, които се ползват за дейността на САБ, този проблем е с още по-голяма тежест. Затова е необходимо да се предприемат действия, които могат да намалят експлоатационните разходи – енергийно обследване и саниране на сградите; намиране на икономически най-изгодните начини за намаляване на разходите за отопление, ел. енергия, вода, телефони и др. , чрез сключване на договори с определени отстъпки; промяна на предназначението на имотите, с цел намаляване на таксите за отпадъци и др. подобни.

##### Отдаване под наем

Отдаването под наем е най-често срещаната форма на управление на собствеността на САБ. При отдаване под наем на същзни имоти трябва да се имат предвид и да се спазват следните основни действия:

1. Определянето на пазарната цена на наема е един от ключовите моменти за успешното отдаване на имота. За целта, цената трябва да се определи обективно, като се вземат предвид средните цени на реализирани сделки за отдаване под наем според вида на обекта

и района, в който се намира.

2. Основните показатели, които определят ценността на различните видове имоти, са различни. Например, за търговските, офисни и складови имоти важни характеристики са местоположението, площта, витрините, човекопотокът, автопотокът, възможността за реклама и паркиране, разпределението, състоянието на сградата, предишните наематели, съседите в сградата, височината, климатизацията, оборудването и т.н.

3. Работата по отдаването под наем започва преди самото оферирание на имота. След внимателен оглед на имота, трябва да се даде компетентна оценка за състоянието му и да се предвидят минималните подобрения, които могат да повишат цената му. Подготовката включва почистване, подреждане, проветряване, евентуално освежаване, изхвърляне на ненужните вещи. Добрият търговски вид на помещенията, без значение дали са офисни, търговски или складови, е от голямо значение за бързото им отдаване под наем

4. За да се отдаде успешно имотът под наем, той трябва добре да се рекламира. Това важи в особено голяма степен, когато се касае за офиси, търговски и логистични площи. Трябва да се направи рекламен план, да се подберат каналите и начините за реклама, да се подготвят рекламни материали и послания, да се осъществи комуникация с потенциалните клиенти и др.

5. Задължително е Договорът за наем да обхваща максимално подробно договореностите, постигнати между страните по време на търговските преговори. Всички обсъдени и договорени параметри трябва да бъдат вписани като клаузи в договора. Най-добрият договор е този, който предполага и залага в своето съдържание решаването на всички бъдещи проблемни казуси.

6. Договорът за наем обикновено се сключва за една или две години, но е възможно отдаването да стане за значително по-дълги или по-кратки периоди в зависимост от необходимостта или желанията на двете страни по сделката. Установена практика е консумативите да се плащат от наемателя, отделно от месечния наем. Ако желанието на страните по договора е друго, то се фиксира в Договора за наем. В наемния договор се вписват и гаранциите за състоянието на имота, както и периодът на предизвестие при подновяване или прекратяване на договора. Обикновено се договаря финансова гаранция за

доброто състояние на имота до края на наемния период – депозит, обичайно в размер на един месечен наем, който при липса на сериозни щети се връща на наемателя след изтичане

срока на договора.

7. Неразделна част от Договора за наем е Протоколът, в който са описани състоянието на имота в момента на предаване на владението, наличното обзавеждане, оборудване, вещи, уреди, съоръжения и показанията на уредите за измерване на електрическа енергия, парно, вода, газ и др. протоколът се подписва от наемодателя и от наемателя и при прекратяване на договора служи като инструмент за инвентаризация.

### Концесия

Един от начините за управление на собствеността е концесия. При определяне на имоти, собственост на САБ, за сключване на концесионен договор е необходимо да се вземат предвид следните основни изисквания:

1. Задължително изготвяне на концесионни анализи /технически, екологичен, финансово-икономически и правен анализ/;
2. Определяне на вида на концесията – за строителство или за услуга;
3. Спазване на всички законови изисквания.

Концесията е право на експлоатация върху обект , предоставен от концедент на търговец – концесионер, срещу задължението на концесионера да изгради и/или управлява и поддържа обекта на концесията на свой риск. Концесията се предоставя въз основа на дългосрочен писмен договор с определен материален интерес, сключен между концедента и концесионера и според предмета си може да бъде: концесия за строителство и за услуги . Срещу предоставеното право на експлоатация може да се предвиди задължение на концесионера за извършване на концесионно плащане, но е възможно да се предвиди и заплащането на компенсация от страна на концедента в полза на концесионера в добавка към правото на концесионера да експлоатира обекта на концесията. В този случай компенсацията представлява заплащането от страна на концедента на част от разходите за обекта на концесията, като тя не освобождава концесионера от поемане на основната част от риска по изграждането и/или по управлението и поддържането на обекта на концесията. Възможността за извършване на компенсация или на концесионно плащане се определя с решението за откриване на процедура за предоставяне на концесия в зависимост от

икономическата ефективност от експлоатацията на обекта на концесията, определена на базата на срока на концесията и прогнозираните разходи за строителство, управление и поддържане на приходи от експлоатацията.

Срокът на концесията е до 35 години без право на продължаване. При предоставянето на концесията концедентът запазва правото на собственост върху обекта на концесията, като приращенията и подобренията върху обекта на концесията, включително когато не са в изпълнение на концесионния договор, стават собственост на концедента от момента на възникването им. При прехвърляне на собствеността върху обекта на концесията, концесионният договор остава в сила спрямо приобретателя.

#### Съвместно ползване

Съвместното ползване има за цел предоставянето от САБ на пространства, технически ресурси, условия за сигурност и необходимото оборудване на сродни организации. Сключването на договори за съвместно ползване трябва да се определя при спазване на следните условия : 1. Наем ; 2. Експлоатационни разходи, вкл. за отопление, консумация на електроенергия, охрана, разходи за администриране и поддържане на помещенията за съвместно ползване.

#### Обезпечаване на инвестиционни кредити

Целта на инвестиционните кредити е за придобиване на дълготрайни активи, ново строителство, реконструкция, разширяване и други, подобни на тях цели.

При доказана необходимост от инвестиционни кредити, професионално да се анализират и докажат следните параметри:

1.Условия на кредита – максимално ниска лихва, оптимален срок на изплащане, обвързан с анализ на месечните вноски и възможност за осигуряване на изплащането, без това да се отразява на необходимите за дейността на САБ разходи.

2.Анализ на необходимите обезпечения – обезпеченията по кредита да не оказват влияние върху възможностите на САБ за осигуряване на необходимите разходи за обичайната дейност.

3.Анализ на бъдещото ползване на имота и икономическата изгода от това ползване – този анализ трябва да доказва необходимостта от ползване на инвестиционен кредит и възможностите за увеличаване на приходите от съответния обект, които в най-кратък срок да изплатят обекта.

#### **2. Анализ и начини за прилагане на възможностите за разпореждане със собствеността**

##### – Продажба на имоти

Продажба на съюзни имоти трябва да се извършва при следните условия:

1. Отпаднала необходимост от имота;
2. Изследване на рентабилността на имота. При ниска рентабилност или наличие на загуби е необходимо да има доказателства, че имотът не може да се управлява по-добре и ниската рентабилност и загубите не могат да бъдат преодоляни;
3. При всички случаи на продажби, задължително да се определят точните размери на сумите от продажбата за какви цели ще се използват – за ремонти, за изплащане на данъци, за закупуване на нов имот, за идеална дейност и др., определени с решение на УС на САБ.

##### – Замяна на имоти

Замяната на имот на САБ срещу имот на друго лице трябва да бъде обстойно изследвана като възможност и като наличие на позитиви от такава сделка. Към такъв вид сделка трябва да се прибягва основно в случаите на съсобствени имоти и при при предлагането на имот от друго лице, когато САБ има необходимост от такъв имот за изпълнение на идеалната си дейност или имотът има възможности за добро управление – отдаване под наем, концесия или др. подобни и увеличаване постъпленията от имота.

При решение за такъв вид сделка е необходимо да се спазват определени правила, а именно:

Замяната е възмезден двустранен договор. Всъщност при замяната се използват основно правилата за продажбата, макар Законът за задълженията и договорите, Законът за местните данъци и такси, Гражданският процесуален кодекс, Правилникът за вписвания да й

посвещават специални текстове или пък да я споменават отделно. Затова е най-добре да се следват всички правила и процедури, които се следват при покупко-продажбата.

Могат да бъдат заменени и ограничени вещни права - например право на строеж или надстройкаване. Могат да се заменят имоти в различни нотариални райони. Предмет на замяната може да са реални имоти, но може и да са идеални части. Възможно е да се заменят неравностойни имоти. Тогава законът допуска изравняването с пари. В този случай ще са налице характеристиките на две сделки - на замяна и на продажба. При замяната, ако не е уговорено друго, местните данъци се плащат от лицето, което придобива имуществото с по-висока стойност, освен ако е уговорено друго. Може обаче да се уговори, че данъкът се дължи от двете страни.

Нотариален акт е документът, който доказва и извършването на сделката, и правното основание, на което ще се владее имотът, и в крайна сметка и собствеността върху него.

#### - Отстъпване право на строеж срещу обезщетение

Строителството срещу обезщетение има няколко предимства пред директната продажба на имота – собственикът на земята не губи собствеността върху нея, а също така получава и други имоти, които може да продаде на цена, надвишаваща стойността при обикновената продажба на урегулирания поземлен имот.

Основните нормативни актове, които регулират материята, са Законът за собствеността (ЗС), Законът за устройство на територията (ЗУТ) и Законът за задълженията и договорите (ЗЗД).

Особено важно е при наличието на такава възможност за САБ, да се следват стъпките, които произлизат от нормативната уредба, а именно:

##### 1. Сключване на предварителен договор.

Предварителният договор няма вещноправно действие – той не може да прехвърли правото на строеж, нито имотите, които ще съставляват обезщетението за собственика на парцела. В него обаче трябва да се уговорят най-съществените елементи от бъдещия окончателен договор между страните – каква точно сграда ще се строи, какъв ще е типът на строителството, в каква степен на завършеност трябва да са обектите, които собственикът на земята ще придобие като обезщетение, и т.н. В предварителния договор също така могат да се определят сроковете, в които строителят ще работи; в които трябва да положи грижа, за да получи съответните разрешителни и да изпълни градоустройствените процедури по реда на ЗУТ. Важно е в максимална степен да бъдат индивидуализирани обектите в сградата, предмет на обезщетението, за да не се превърне впоследствие в основа за спор между строителя и собственика. Това може да се случи след изготвянето на инвестиционен проект.

Този тип договорка е далеч по-удачна от уговарянето на процент или квадратура от разгърнатата застроена площ (РЗП) на бъдещата сграда, защото впоследствие това може да се окаже предмет на спор между строителя и собственика, особено в случай че последният е очаквал да получи обекти с определена квадратура. Понятието РЗП не взема предвид използваемите обекти в сградата, а представлява сбора от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена.

##### 2. Сключване на окончателен договор

Правото на строеж, съответно правото на собственост върху бъдещите обекти, предвидени за обезщетение, настъпва едва когато бъде сключен окончателен договор между страните, който следва да бъде извършен с нотариален акт. В случай на спор между тях съдът взема предвид уговорките, направени в окончателния договор. Предварителният договор може да бъде обявен за окончателен с решение на съда.

Правото на строеж се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план и е ограничено по обем съгласно предвиденото в него. Строителят има петгодишен срок, в който да го реализира, в противен случай то се погасява. Според съдебната практика началният момент на тази погасителна давност е "възникването на фактическа възможност" за упражняване на правото.

Правото на строеж се счита за реализирано, когато сградата, за която е учредено, е завършена в груб строеж. Това означава да са изградени оградящите стени и да е направен покрив, което се удостоверява от издаването на Акт образец 14. От този момент нататък строителят става собственик на сградата. В случай че това не се случи в този петгодишен срок, собственикът на имота може да прекрати учреденото право на строеж. Това става чрез развалянето на договора или чрез иск срещу строителя, позовавайки се на чл. 67 от ЗС. От момента на развалянето на договора собственикът на земята става собственик и на построеното върху нея. Строителят обаче има право на насрещен иск срещу него за направените разноски по строителството.

Съгласно разпоредбата на чл. 64 от ЗС собственикът на постройката има правото да ползва прилежащите площи към нея, които на практика са част от имота, който не е негова собственост. Това следва да се извърши съобразно необходимото за поддръжката на сградата и нейната експлоатация. Според съдебната практика това право на строителя включва дори оформянето на зелени площи, засаждането на цветя и друга декоративна растителност. Тази разпоредба на ЗС е диспозитивна, което означава, че страните по договора могат да уговорят и друго.

**3. Анализ и начини за прилагане на възможностите за придобиване на нови имоти**  
Придобиването на нови имоти от САБ може да се осъществи чрез няколко способа – замяна на имот, инвестиционен кредит или закупуване на нов имот със средства от продажба на друг съюзен имот.

При всички случаи, придобиването на нов имот трябва да бъде обвързано с анализ на необходимостта от този имот, начините за неговото управление и възможностите за генериране на средства за допълване бюджета на САБ.

#### **IV.РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА:**

Поставените цели могат да бъдат реализирани чрез:

- Административно - организационно и информационно обезпечаване на дейностите по управлението на недвижимата собственост;
- Ясна политика за това, как всеки конкретен актив да бъде използван по най-ефективен начин чрез:
  - Разработване на методология за класификация на активите;
  - Изготвяне на годишни планове за управление на активите;
  - Преглед и анализ на дейностите по изпълнение;
  - Анализ на финансовите резултати

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Пълното идентифициране на обема съюзна собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане. Анализът на състоянието ѝ е необходимата предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани с придобиване, управление и разпореждане с недвижимото имущество.

Оптимизацията на действията по управление на съюзната собственост гарантират устойчивост на развитието на САБ. Имотите - съюзна собственост, трябва да се управляват в интерес на членовете на съюза, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които се ползват.

Анализът на необходимостта от разпореждане със съюзно имущество, следва да представи баланса между нуждите на САБ в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана, управление на ненужните в момента съюзни имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти. Разпореждането със съюзно имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на основните цели за развитие на САБ като цяло - осигуряване на устойчиво развитие, подобряване на социалната дейност и повишаване на сигурността.

По своята същност Стратегията е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си за периода на действието си в зависимост от състоянието и възможностите на съюза. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с недвижимата собственост на САБ за съответната финансова година.

Изпълнението на стратегията се възлага на Управителния съвет на САБ и Председателя на УС на САБ

Настоящата стратегия е приета с Решение № 3 на XXX-то Общо събрание на САБ, проведено на 30.11.2019 г.