



СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“

СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ

УЧЕБЕН ПЛАН

Утвърждавам:

Утвърден от Академически съвет с протокол
№ 10 / 25.06.2025 г.

Професионално направление: 3.7. АДМИНИСТРАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ
ОКС „МАГИСТЪР“

Специалност: СТОПАНСКО УПРАВЛЕНИЕ

С	Т	Б	4	1	8	8	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Магистърска програма: ПРОПЪРТИ И ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ

Форма на обучение: ЗАДОЧНО

Продължителност на обучението (брой семестри): 2 семестъра

Професионална квалификация: Магистър по пропърти и фасилити мениджмънт

Квалификационна характеристика

Специалност: СТОПАНСКО УПРАВЛЕНИЕ

Магистърска програма: ПРОПЪРТИ И ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ

Условия за кандидатстване:

Прием на специалисти: Завършена бакалавърска или магистърска степен в професионално направление 3.7. Администрация и управление или 3.8. Икономика.

Прием на неспециалисти: Завършена бакалавърска или магистърска степен в професионално направление, различно от 3.7. Администрация и управление или 3.8. Икономика.

За прием в програмата кандидатите се явяват на устно събеседване за проверка на мотивацията им. Балът се образува от средния успех от дипломата, успеха от държавния изпит (защита на дипломна работа) и оценката от събеседването. Приемът е от зимен семестър.

1. Насоченост, образователни цели

В световен мащаб пропърти и фасилити мениджмънтът заемат все по-централно място в устойчивото развитие, стратегическото управление на активи и осигуряването на здравословна и продуктивна среда за обитаване и работа. Паралелно с жилищния пазар, корпоративният и индустриалният сегмент (офиси, търговски центрове, логистични бази) изискват интегрирани услуги – не само поддръжка, но и цялостен мениджмънт, който да обхваща мониторинг, устойчиво потребление, дигитализация и удовлетвореност на ползвателите. Така професиите фасилити и пропърти мениджър се превръщат в ключови звена в стойностната верига на управлението на недвижими активи. Сред водещите глобални тенденции се открояват:

- Устойчивост и ESG критерии (Environmental, Social, Governance). С нарастващия натиск от регулаторите и инвеститорите, фасилити мениджърите играят централна роля в прилагането на политики за декарбонизация, енергийна ефективност, отговорно използване на ресурси и социална устойчивост. Пропърти стратегиите вече включват дългосрочни цели по ESG, интегрирани в управлението на сградите.
- Технологична трансформация (PropTech, Smart Buildings). Използването на IoT (интернет на нещата), автоматизирани системи за контрол, цифрови двойници (digital twins), изкуствен интелект и предиктивна поддръжка цялостно променят фасилити мениджмънта. Управлението на активи става предсказуемо, ефективно и базирано на данни.
- Управление на преживяването (user experience). Съвременният фасилити мениджмънт излиза отвъд техническата поддръжка и се фокусира върху преживяването – комфорт, достъпност, безопасност, гъвкавост на работното пространство.
- Жизнен цикъл и стойност. Пропърти мениджърите участват не само в експлоатацията, но и в етапите на проектиране, изграждане и реконструкция на сгради, за да се гарантира устойчивост на стойността през целия жизнен цикъл на актива.
- Сертификация и стандартизация. Международни организации като IFMA, RICS, ISO, BOMA и др. налагат професионални стандарти, които са задължителни в много държави за сертифициране на сгради и професионалисти, което налага и определени образователни стандарти.

Магистърската програма „Пропърти и фасилити мениджмънт“ отговаря не само на локалните нужди в България, но и подготвя кадри за интеграция в глобалния пазар на недвижими имоти и услуги. Образователните цели включват:

- Развитие на стратегическо мислене и аналитични умения за ефективно управление на имотни активи и съоръжения;
- Придобиване на знания за прилагане на международни стандарти и добри практики;
- Овладяване на съвременни технологии и инструменти за дигитализация, автоматизация и енергийно управление;

- Формиране на компетенции за устойчиво и ефективно управление на ресурси, с акцент върху ESG политики, енергийна ефективност и социална отговорност.

2. Обучение (знания и умения, необходими за успешна професионална дейност; общо теоретична и специална подготовка и др.)

Програмата надгражда върху бакалавърската степен по всички специалности от всички професионални направления. Тя е структурирана по такъв начин, че да предложи висококачествено обучение на магистърско ниво. Нейният дизайн гарантира покриването на широк спектър от теми и подходи от практиката на пропърти и фасилити мениджмънта.

Обучението започва с два фундаментални курса – **„Фасилити мениджмънт“** и **„Пропърти мениджмънт“**, които въвеждат студентите в основните теоретични концепции, рамки и добри практики на съвременното управление на сграден фонд, инфраструктура и недвижими активи. От особено значение е дисциплината **„Сгради и съоръжения – същност, функционалност и жизнен цикъл“**, която предоставя технически ориентирана подготовка относно типологията, функционалността и конструктивните системи на сградите. Тя служи като свързващо звено между инженерно-техническата основа и управленската перспектива на фасилити мениджмънта. Дисциплината **„Управление на активите и поддръжката“** развива аналитични и организационни умения за планиране, контрол и оптимизация на поддръжката, както и за поддържане на стойността на имотите в дългосрочен план. В отговор на глобалната дигитална трансформация на сектора, програмата включва **„Дигитални иновации във фасилити и пропърти мениджмънта“**, където студентите се запознават с последните технологии в управлението на сгради – от BIM и CAFM системи до IoT платформи и дигитални двойници. Курсът **„Международни стандарти за управление на проекти за фасилити и пропърти мениджмънт“** запознава студентите със структури като PMI, PRINCE2 и ISO 21500, и изгражда практическа способност за участие в проекти на местно и международно ниво – от ремонтни дейности до инвестиционно планиране и реконструкция на активи. Включването на **„Правни аспекти на пропърти и фасилити мениджмънта“** подготвя студентите да боравят уверено с нормативната рамка в България и ЕС, вкл. Закона за устройство на територията, Закона за културното наследство и разпоредбите, регулиращи експлоатацията и поддръжката на сграден фонд. Паралелно с това, дисциплината **„Стандарти за бизнес оценяване на проекти и активи“** предлага инструменти за икономическа оценка на недвижими имоти, инвестиционни анализи и методологии за определяне на пазарната и счетоводна стойност на активите. **„Недвижимите културни ценности, обект на фасилити и пропърти мениджмънта“** е дисциплина, която подготвя специалисти за устойчиво и професионално управление на сгради с културна стойност.

Програмата предлага богат избор от **избираеми дисциплини**, които позволяват надграждане и персонализиране на обучението. Сред тях са **„Финансово управление на пропърти и фасилити мениджмънта“**, **„Планиране на развитието и устройството на територията“**, **„Енергийни спестявания и устойчиви проекти“**, **„Добри практики за устойчиво управление на сгради“** и **„Управление на недвижимата собственост“**. Студентите без управленска и икономическа подготовка преминават през три подготвителни курса: Микроикономика, Основи на управлението и Бизнес планиране и контрол. Програмата предоставя и възможност за изучаване на факултативни дисциплини, които разширяват подготовката на студентите по конкретни тематични направления, без да натоварват задължителния учебен план.

Образователният процес комбинира **теоретични лекции, дискусии, практико-приложни задания и казуси**, което гарантира висока степен на ангажираност и трансфер на знания към реалната практика. Оценяването включва не само изпити, но и структурирани практически проекти, самостоятелни разработки и презентации.

Програмата завършва с разработването на **магистърска теза**, базирана върху актуален практически казус или изследователски проблем, съвместно дефиниран с представители на бизнеса или институциите в сектора. Този процес има двойна цел – от една страна, задълбочаване на компетенциите, от друга – **улесняване на прехода към пазара на труда** чрез изграждане на реални професионални контакти.

3. Професионални и общи компетенции, специфични компетенции

След успешното завършване на програмата, дипломираните магистри по пропърти и фасилити мениджмънт придобиват широкоспектърен и интегриран набор от компетенции, които отговарят на съвременните изисквания на бизнеса, публичния сектор и международните професионални стандарти. Тези компетенции се формират чрез обвързаност между теоретична подготовка, практическа приложимост и стратегическо разбиране на управлението на недвижимите активи.

А. Теоретико-приложни компетенции

- Усвояват се технологиите и практиките за разработване на политики и програми в областта на управлението на недвижимата собственост;
- Разбират се нормативната и регулаторната рамка в България и ЕС, свързана с устройството на територията, експлоатацията на сгради, обществените поръчки, енергийната ефективност и опазването на културното наследство;
- Овладева се структурата на непроизводствените активи, ролята на сградите в организационната и обществената стойност, както и управлението на активите в жизнен цикъл;
- Познават се макрорамките на потребление на енергийни и комунални услуги, съобразно целите на декарбонизацията;
- Прилагат се инструменти за управление на риска и оценка на активи;
- Разбират се ESG принципите, устойчивото развитие и отговорното управление на околната среда, което е ключова компетентност за съвременното международно портфолио управление;
- Придобиват се знания за перспективите на сектора в България в контекста на европейската интеграция и глобалните инвестиционни тенденции;
- Разбира се корпоративната структура и управление на имоти, включително отношения с акционери, наематели и доставчици.

Б. Практико-приложни компетенции

- Прилагат се интердисциплинарни знания и умения за диагностика и управление на реални проблеми в управлението на сграден фонд;
- Изготвят се браншови анализи, корпоративни стратегии и оценки на средата;
- Формулират се цели и програми за развитие, включително управление на поддръжка, капиталови инвестиции и устойчиво потребление;
- Придобиват се умения за ръководене на екипи и координиране на комуникацията с множество заинтересовани страни, както се изисква в реалната фасилити среда, включително чрез дигитални системи за проследяване и контрол;
- Овладеват се умения за самостоятелно боравене с информация от нормативни, технически и пазарни източници, както и нейната интерпретация в контекста на казуси от националната или международната практика;
- Формират се управленски решения, свързани с устойчивост, разходи, ефективност, енергийна политика и управление на риска, които са ключови теми в световния фасилити сектор.

4. Професионална реализация (съгласно Националната класификация на професиите и длъжностите в Република България / международни класификации и съобразно позицията на бъдещия специалист в националната квалификационна рамка за висше образование и квалификационната рамка на Европейското пространство за висше образование)

Завършилите магистърска програма „Пропърти и фасилити мениджмънт“ притежават широкоспектърен и приложим профил на знания, умения и компетенции, което им осигурява висока адаптивност и конкурентоспособност на пазара на труда – както в България, така и в

международна среда. Дипломираните магистри могат да се реализират професионално като **специалисти, координатори, мениджъри и консултанти** в компании, предлагащи **интегрирани пропърти и фасилити мениджмънт услуги**, включително международни фирми, корпоративни структури, инвестиционни фондове, управители на бизнес центрове, индустриални зони и логистични бази. Те могат да заемат позиции във вътрешните структури по управление на недвижима собственост на **големи частни или публични организации** – като банки, телекоми, болници, университети, транспортни дружества, летища и общини. В международен план, придобитите знания и умения са в съответствие със стандартите и очакванията на признати професионални организации като **IFMA (International Facility Management Association), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), BOMA International** и **ISO**. Това дава възможност за реализация на завършилите в рамките на Европейския съюз и извън него – в мултинационални компании, глобални фасилити оператори, международни проекти и инвестиционни структури.

В съответствие с Националната класификация на професиите и длъжностите (НКПД – актуално издание), магистърската програма подготвя кадри за следните професии:

- **112010 Ръководител на предприятие/ организация (без конкретна икономическа дейност)** – приложимо при управление на имотни и технически активи в институционален или корпоративен контекст;
- **242240 Експерт по управление на недвижима собственост** – длъжност, обхващаща техническо, административно, правно и икономическо управление на сгради, съоръжения и земя.
- **12195006 – Фасилити мениджър (Facility Manager)** – специалист, отговорен за цялостното управление на инфраструктура, сгради и съпътстващи услуги (техническа поддръжка, сигурност, енергийна ефективност, логистика, чистота, комунални доставки и др.), като прилага принципи на устойчивост, оптимизация на разходите и повишаване на ползваемостта на обектите.
- **21445052 – Мениджър недвижима собственост (Property Manager)** – експерт, който управлява бизнес аспекти на недвижими активи – икономическа ефективност, взаимоотношения с наематели и собственици, пазарна стойност, поддръжка и експлоатационни договори.

Освен горепосочените, дипломираните магистри могат да заемат и други релевантни длъжности като: **координатор по поддръжка, мениджър на обекти, енергиен мениджър, експерт по устойчиво строителство, мениджър сграден фонд, инженер фасилити решения**, както и да участват в управлението на инвестиционни и публично-частни проекти, свързани с недвижима собственост и инфраструктура. Завършилите програмата са в състояние да заемат и хибридни или стратегически ръководни позиции, свързващи двете функции – като **директор по корпоративна инфраструктура, ръководител на отдел „Устойчиво управление на активи“**, **експерт по интегрирано управление на обекти (Integrated Facility Services)** или **мениджър по енергиен преход в имотния сектор**.

СТБ 4 1 8 8

Специалност Стопанско управление
Магистърска програма Пропърти и фасилити мениджмънт

код на спец.

от учебната 2025/2026 година, прием от зимен семестър, задочно обучение

№	код на дисциплината	Наименование на учебната дисциплината	Вид – З, И, Ф	семестър	ECTS кредити	Часове - общ брой					Седмична заетост	Форма на оценяване* - и, то, ки, прод
						Всичко	Лекции	Семинарни занятия	практически упр. / хоспетиране	извънаудитор на заетост		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12

Задължителни дисциплини

1	3	5	1	2	Фасилити мениджмънт	3	1	4	120	30	0	0	90	2+0	КИ
2	3	5	0	9	Пропърти мениджмънт	3	1	4	120	30	0	0	90	2+0	И
3	3	3	4	3	Сгради и съоръжения - същност, функционалност и жизнен цикъл	3	1	4	120	30	0	0	90	2+0	И
4	3	3	4	4	Управление на активите и поддръжката	3	1	3	90	30	0	0	60	2+0	И
5	3	3	4	5	Стандарти в управлението на проекти за фасилити и пропърти мениджмънт	3	1	3	90	30	0	0	60	2+0	И
6	3	3	4	8	Недвижимите културни ценности, обект на фасилити и пропърти мениджмънта	3	2	3	90	30	0	0	60	2+0	И
7	3	3	4	6	Правни аспекти на пропърти и фасилити мениджмънта	3	2	3	90	30	0	0	60	2+0	И
8	3	3	4	7	Стандарти за бизнес оценяване на проекти и активи	3	2	3	90	30	0	0	60	2+0	И
9	3	5	0	2	Дигитални иновации във фасилити и пропърти мениджмънта	3	2	3	90	30	0	0	60	2+0	И

форма на оценяване:
и-изпит, то-текуща оценка,
ки-комбинирано изпитване,
прод.- продължава в сл. семестър

Избираеми дисциплини* - избраните дисциплини трябва да носят минимум 15 кредита за целия период на обучението.

1	И	3	6	4	Финансово управление на пропърти и фасилити мениджмънта	И	1	3	90	15	0	0	75	1+0	И
2	И	3	6	5	Планиране на развитието и устройството на територията	И	1	3	90	15	0	0	75	1+0	КИ
3	И	5	5	3	Икономика и управление на отпадъците	И	1	3	90	15	0	0	75	1+0	И
4	И	5	6	1	Изследователски методи за подготовка на магистърска теза	И	1	3	90	15	0	0	75	1+0	И
5	И	5	5	1	Добри практики за устойчиво управление на сгради	И	2	3	90	15	0	0	75	1+0	КИ
6	И	5	5	2	Енергийни спестявания и устойчиви проекти	И	2	3	90	15	0	0	75	1+0	И
7	И	5	5	8	Управление на недвижимата собственост	И	2	3	90	15	0	0	75	1+0	И

Задължително избираеми дисциплини за студенти, които нямат бакалавърска или друга магистърска степен в ПН 3.8 Икономика и ПН 3.7 Администрация и управление

1	3	2	0	9	Микроикономика	И	1	3	90	30	0	0	60	2+0	И
2	3	2	1	1	Основи на управлението	И	1	3	90	30	0	0	60	2+0	И
3	3	2	0	1	Бизнес планиране и контрол	И	2	3	90	30	0	0	60	2+0	И

Факултативни дисциплини - кредитите НЕ се включват в изпълнението на учебния план.

1	И	2	0	6	Макроикономика	Ф	1	3	90	30	0	0	60	2+0	КИ
---	---	---	---	---	----------------	---	---	---	----	----	---	---	----	-----	----

форма на оценяване:
и-изпит, то-текуща оценка,
ки-комбинирано изпитване,
прод.- продължава в сл. семестър

2	И	2	0	8	Международна икономика	Ф	1	3	90	30	0	0	60	2+0	КИ
3	И	2	1	3	Топ инструменти за управление на бизнеса	Ф	2	3	90	30	0	0	60	2+0	КИ

Учебни практики и курсови работи

№	код	Наименование на практиката	Вид – З, И, Ф	Семестър	ECTS - кредити	Седмичи	Часове	Форма на контрол* и, то, ки
<p>Всички студенти задължително разработват проект по следните дисциплини: Фасилити мениджмънт, Планиране на развитието и устройството на територията, Добри практики за устойчиво управление на сгради, както и по факултативните дисциплини: Макроикономика, Международна икономика и Топ инструменти за управление на бизнеса.</p> <p>*Студентите могат да избират само дисциплини от посочените в учебния план.</p>								

Дипломиране

Начин на дипломиране	ECTS - кредити	Часове за подготовка (извънаудиторна)	Първа държавна сесия	Втора държавна сесия
Защита на магистърска теза	15	450	ноември	март

Учебният план е приет на заседание на Факултетния съвет с протокол №5/27.05.2025 г.

ДЕКАН:

/доц. д-р Атанас Георгиев/

форма на оценяване:
и-изпит, то-текуща оценка,
ки-комбинирано изпитване,
прод.- продължава в сл. семестър

Софийски университет "Св. Климент Охридски"

Справка - извлечение от учебен план

Специалност Стопанско управление/ Магистърска програма Пропърти и фасилити мениджмънт
форма на обучение задочно, срок на обучение 2 (два) семестъра, прием от зимен семестър

Натовареност, ECTS-кредити и оценки по семестри																														
Вид заетост	I семестър			II семестър			III			IV			V			VI			VII			VIII			IX			Общо		
	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки	натовареност (ч.)	ECTS – кредити	бр. оценки			
Задължителни дисциплини	540	18	5	360	12	4																					900	30	9	
Мин. избираеми дисциплини	360	12	3	90	3	1																					450	15	4	
Учебна практика																											0	0	0	
ДИ / Защита на МТ				450	15	1																					450	15	1	
ОБЩО	900	30	8	900	30	6																					1800	60	14	
от които аудиторна	180			135																							315			

Начин на дипломиране Защита на Магистърска теза	ECTS - кредити	Брой часове за подготовка	Първа държавна сесия	Втора държавна сесия
Защита на магистърска теза	15	450	ноември	март

Придобита професионална квалификация: **МАГИСТЪР ПО ПРОПЪРТИ И ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ**

Учебният план е приет на заседание на Факултетния съвет с протокол
№5/27.05.2025 г.

Декан:
/доц. д-р Атанас Георгиев/