



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Към предварителен договор  
от .....  
сключен между

1. „БИТУМИНА МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, ЕИК: 206670301, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Лозенец, ул. „Симеоновско шосе“ №110Б, ап.5, представлявано от Стоян Вълв Горанов – Управител, наричано за краткост по-нататък „Продавач“, от една страна,

И

2. ...., ЕГН: ....., с л.к. № ....., изд. на .....от МВР -..... с постоянен адрес ....., наричан за краткост по-нататък „Купувач“, от друга страна

Настоящото приложение е неразделна част към Предварителен Договор за придобиване на правото на собственост върху Апартамент № ..., който намиращ се на .... / етаж, вход ... в сградата, и застроена площ от .... кв.м. /..... /, ведно с идеалните части от общите части на сградата, представляващи ..... кв.м. /..... /, находящи се в жилищна сграда /в строеж/ „Театрална Парк Резидънс“ (ПИ 68134.408.410 и 68134.408.411), гр. София, Столична община, район „Оборище“, кв. „Подуяне“, ул. „Проф. Милко Бичев“ № 2.

## СТЕПЕН НА ЗАВЪРШЕНОСТ

### I СГРАДА

#### 1. Конструкция

Сградата ще се строи по монолитен начин. Тя се състои от три подземни и четиринадесет надземни нива. Носещата конструкция е скелетно безгредова. За поемане на всички вертикални и хоризонтални товари са проектирани стоманобетонни плочи, греди, колони и шайби.

Колоните, шайбите и стените ще започват от нивото на фундаментната плоча и ще продължат до съответните им проектни нива. Тяхното местоположение и размери са съобразени и съгласувани с архитектурните разпределения.

Междуетажните плочи са проектирани, изчислени и оразмерени като безгредови. Техните дебелини са съобразени с получените от архитектурното задание подпорни разстояния и натоварвания. Избраната дебелина на всички етажни плочи е 25см. Единствено на кота -0.10 и кота +5.20 в участъка, в който е предвиден търговски обект и в зоната, в която е предвидено озеленяване, плочата е с дебелина 30см. Над повечето колони в подземните нива са предвидени капители с обща дебелина 50см. На всички междуетажни плочи в зоните на балконите и баните са предвидени понижения с цел изпълняването на по-големи настилки.

Отчетени са всички изисквания на нормативните документи за проектиране на строителни конструкции.

Използвани материали:

- Бетон за конструкцията клас С35/45 по БДС EN 206-1.
- Подложен бетон клас С12/15 по БДС EN 206-1.
- Армировъчна стомана В500В по БДС EN 10080.
- Стомана S275JR.

## 2. Зидарии,

Предвижда се външните ограждащи стени на всички надземни етажи да бъдат изпълнявани от зидарии с дебелина 25см от тухлени блокчета с вертикални кухини. Преградните неносещи стени да се изпълнят от зидарии от тухлени блокчета с дебелина съгласно проекта.

Материалите за изпълнение на вътрешните прегради:

- Зидарии от тухлени блокчета с дебелина 12см
- Зидарии от тухлени блокчета с дебелина 25см

## 3. Покривна конструкция

Предвидени са плоски покриви от стоманобетонна конструкция, съобразно одобрената Работна документация. По неизползваемите части от покривите над стоманобетонната плоча ще бъде изпълнена двуслойна хидроизолационна система, армирана циментова замазка за наклон минимум 4см, разделително водонепропускливо паропропускливо фолио, топлоизолация от каменна вата – 2x8см, SBS самозалепваща пароизолация с алуминиева вложка, грунд, стоманобетонна плоча. Предвидена е и топлоизолация с клас по реакция на огън не по-нисък от A2 и с външно покритие с клас по реакция на огън не по-нисък от A2.

На тераси - използваем покрив се предвижда полагане на система за двоен под (повдигнат) на избория от Продавача доставчик и с покритие от плочи със степен на противохлъзгане R10.

## 4. Окачени фасади

Стъклените елементи на фасадата ще се изпълняват посредством система за окачена фасада (на Reynaers Aluminium или Schüco / по избор на Продавача), изпълнена чрез носеща конструкция от екструдирани алуминиеви хоризонтални и вертикални профили с цветно прахово покритие, съобразно одобрената работна документация. Като част от системното решение ще бъдат изпълнени и негорими хоризонтални ивици с клас по реакция на огън не по-нисък от A2 и с външно покритие с клас по реакция на огън не по-нисък от A2. Остъкляването е предвидено с троен стъклопакет, вкл. вградени прозорци с двуосово отваряне и вградени балконски еднокрили и двукрили врати.

Плътните елементи от фасадата са предвидени да бъдат изградени като вентилируема фасадна система, посредством монтирана алуминиева/ метална конструкция с фиброциментови/ каменни/ керамични плочи, топлоизолация от каширана минерална каменна вата от 12 и предпазен хидроизолационен воал, съобразно одобрената Работна документация.

## 5. Входно фоайе

Стените във входното фоайе ще бъдат изпълнение от стоманобетонна конструкция, или тухлена зидария, съгласно одобрената Проектна документация. Предвидени са изпълнение вароциментови мазилки и на предстенна обшивка от гипсокартон по система на избория от Продавача доставчик, шпакловки и крайно покритие с интериорна боя.

Таваните ще се изпълняват от гипсокартон по система на избория от Продавача доставчик, шпакловки и крайно покритие с интериорна боя.

По ще бъдат изпълнени настилки от каменни и гранитогресни плочи, по архитектурен детайл от одобрената Проектна документация.

Предвидено е монтаж на осветителни тела, осигуряващи необходимото цялостно (общо) ниво на осветеност, съобразно нормативните изисквания.

Рецепция и Специални общи части ще се изпълняват съобразно индивидуален одобрен

интериорен проект.



## **6. Стълбища и прилежащи коридори**

Стените по стълбищата и прилежащите коридори ще бъдат изпълнение от стоманобетонова конструкция, или тухлена зидария, съгласно одобрената Проектна документация. Предвидени са изпълнение вароциментови мазилки и на предстенна обшивка от гипскартон по система на избория от Продавача доставчик, шпакловки и крайно покритие с интериорна боя.

Таваните ще се изпълняват от гипскартон по система на избория от Продавача доставчик, шпакловки и крайно покритие с интериорна боя.

По стъпалата, стълбищните площадки и коридорите ще бъдат изпълнени настилки от каменни и гранитогресни плочи, по архитектурен детайл от одобрената Проектна документация.

Предвидено е монтаж на осветителни тела, осигуряващи необходимото цялостно (общо) ниво на осветеност, съобразно нормативните изисквания.

По стълбищата се предвижда монтаж на парапет по архитектурен детайл от Проектната документация.

## **7. Видеонаблюдение и контрол на достъпа**

Ще бъде изградена система за видеонаблюдение и контрол на достъпа, покриваща периферията на сградата, жилищните входи, и достъпа до сутерените през входните рампи на гаража.

## **8. Звънчево - домофонна инсталация**

В главните ел. табла на отделните входи на сградите ще се монтират захранващи блокове за домофонните уредби и електрическите брави за входи.

## **9. Асансьори**

Ще бъдат инсталирани високотехнологични, комфортни електрически асансьори от водещ европейски производител (по избор на Продавача), без машинно помещение, съгласно предвиденото в Работната документация, със спирки на всеки етаж (вкл. подземните), с двупанелни телескопични врати със защита с инфрачервена завеса, луксозна кабина с осветление, огледало и подходяща настилка.

## **10. Гараж/ Подземни паркоместа**

Входните рампи и разпределението на подземните паркоместа ще се изпълнява съобразно одобрената Работна документация. Подовите настилки на гаража в подземните нива ще се изпълняват от шлайфан бетон. По стените ще се положи вароциментова мазилка или циментова шпакловка с крайно покритие боя. По таваните не се предвиждат крайни покрития и ще останат на готова стоманобетонова плоча.

Предвидено е монтаж на осветителни тела, осигуряващи необходимото цялостно (общо) ниво на осветеност, съобразно нормативните изисквания.

Не се предвидени ВиК изводи в гаражите и складовете.

Предвижда се изграждането на кабеляване за бъдещ монтаж на зарядни станции за електромобили (ЕПС 3.7/22/50kW/230V.). Не се предвижда доставка и монтаж на зарядни станции от Продавача.

Предвидено е изпълнение на система от отводнители, водещи до каломаслоуловители в Сутеренни нива спрямо одобрената Работна документация.

Предвижда се противообледенителна система със сензори за влага и температура за коловози по рампите от партер към първи подземен етаж.

По задание на Продавача, в подземния гараж няма да се допускат автомобили с газове (пропан-бутан и метанови) уредби.

### **11. Вентилация**

За подземните нива в гаражните зони са предвидени и ще бъдат изпълнени вентилационни инсталации за отвеждане на изгорели газове, както и вентилационни инсталации за отвеждане на дим и топлина.

За стълбищните клетки, асансьорни шахти и преддверия в жилищната част са предвидени и ще бъдат изпълнени нормативно изискуемите вентилационни системи за повишено налягане.

### **12. Автоматична пожарогасителна инсталация**

С оглед функционалната пожарна опасност и застроената площ на сградата за същата е предвидена да се изпълни инсталация за автоматично пожарогасене (АПГИ), съгласно изискванията на действащото законодателство. С оглед осигуряване на безопасността ще се изпълни спринклерна инсталация за всички нива от подземните етажи, в които се намират паркоместа и технически помещения. За складовете, които са отделени с пожарозащитни стени с огнеустойчивост E160 или повече от останалата част на етажa, спринклерна инсталация не се предвижда.

Изграждането на АПГИ включва изграждане на спринклерен резервоар, помпена станция, цялата тръбна мрежа, вентили и спринклерни глави, съгласно одобрената Проектна документация.

### **13. Външни връзки**

За нормалното функциониране на сграда и с оглед осигуряване на необходимата свързаност на обитателите към различните комунални услуги ще бъде осигурена свързаност към:

- Електроснабдителната мрежа;
- Водопроводна и канализационна мрежа;
- Топлофикация;
- Фиксирани комуникационни услуги (телефон, телевизия, интернет)

Външните връзки ще се изпълняват съобразно одобрените проекти. Всеки от обитателите на сградата ще има възможност да сключи индивидуален договор с операторите, предоставящи съответната услуга.

За Електроснабдителната мрежа е предвидено изграждането на нова трафопостна станция, разположена в самостоятелно помещение на първи сутерен. Достъпът до него ще се извършва посредством отвор с капак от ниво терен откъм бул. „Данаил Николаев“. Ще бъдат изградени табла съобразени със всички нормативни изисквания, като за всеки вход ще са позиционирани непосредствено до второстепенните входни врати (за входове А, Б и В – откъм ул. Милко Бичев; за входове Г, Д и Е – откъм бул. „Данаил Николаев“)

За Водоснабдителната мрежата ще бъдат изпълнени необходимите връзки за хранването на сградата, както и на водомерен възел – разположен на Първи сутерен. Във входовете ще бъдат изпълнени противопожарен водопровод и ще бъдат монтирани противопожарни касети.

Канализационната мрежа за битови нужди ще бъде изградена и свързана, съгласно одобрената Проектна документация. Отвеждането на дъждовните води ще бъде изпълнено

посредством отопляеми воронки и отвеждащи водосточни тръби, монтирани в обема на изолацията по фасадата.

За топлоснабдителната мрежа са предвидени за изпълнение абонатни станции за топлоснабдяване от дружество Топлофикация София и топломерни табла, с възможност за дистанционно отчитане, съгласно одобрената Проектна документация.

За комуникационните услуги на определени места в сградата за всеки от отделните входове ще се монтират слаботокови шкафове, от които ще се изтеглят кабели, съответно за телефонна инсталация, кабелна телевизия и структурно окабеляване за интернет до апартаментите, с използвани кабели необходимата категория, съгласно одобрената Проектна документация.

## II. АПАРТАМЕНТИ

### 1. Подови настилки

Във всички жилищни площи и санитарни помещения на апартаментите ще се изпълнява подова замазка без финална настилка по система на избор от Продавача доставчик. Не се предвиждат подови покрития – гранитогрес, паркет и др. В санитарните помещения не се предвижда полагане на хидроизолация.

На тераси/ балкони се предвижда полагане на бетон за наклон, двуслойна хидроизолация и покритие от плочи със степен на противохлъзгане R10.

На тераси - използваем покрив се предвижда полагане на система за двоен под (повдигнат) на избор от Продавача доставчик и с покритие от плочи със степен на противохлъзгане R10.

### 2. Вътрешни преградни стени

Преградните стени ще се изпълняват посредством тухлени зидарии и/или по система за сухо строителство с конструктивни елементи на избор от Продавача доставчик, съгласно одобрената Проектна документация. се изпълнява вароциментова/ гипсова мазилка по стени, според предназначението на помещението (мокри помещения – вароциментова; немокри помещения – гипсова мазилка). Няма да се изпълняват циментова/ гипсова шпакловка и други крайни покрития (в т.ч. боя).

### 3. Тавани

Във всички апартаменти ще бъде изпълнена мазилка гипсова или вароциментова по избор от Продавача доставчик, без шпакловки и други крайни покрития (в т.ч. боя). В санитарните помещения на апартаментите не се предвиждат окачени тавани.

### 4. Врати

За всеки апартамент ще бъде монтирана входна блиндирана врата, съгласно проекта и по избор на Продавача. Не се предвижда доставка и монтаж на интериорни врати от Продавача.

### 5. Отопление, Вентилация и Климатизация

Предвижда се изпълнение на апартаментни колекторни табла с тръбни трасета положени в замазка, за захранване на отоплителни тела (радиатори) и връзката им с абонатната станция на Топлофикация в сградата. За санитарно-битовите помещения в жилищната част е предвидено



тръбно трасе за извод на тапа за монтаж на лира. Не се предвижда доставка и монтаж на бойлери от Продавача.

Във всички апартаменти ще бъде изградена вентилационна система за битово-санитарните помещения и кухненските боксове, съгласно одобрената проектна документация, която да отвежда отработеният въздух през вентилационна вертикална мрежа над покрива на сградата. Не се предвиждат доставки и монтаж на вентилатори от Продавача.

Ще бъдат изградени тръбни пътища и комуникационни кабели до проектно указаните места за индивидуални климатизатори, инверторен тип (мултисплит система). Предвидени са места за монтаж на външните агрегати на климатичите съгласно одобрения проект. Не се предвиждат доставки и монтаж на климатични тела от Продавача (вътрешни и външни).

## **6. Водопровод и Канализация**

Водопроводната инсталация ще бъде изградена до „тапа“, съгласно одобрената проекта документация, без монтирано санитарно оборудване. Измерването на изразходваното количество вода ще се осъществява чрез монтирани индивидуални водомери за топла и студена вода.

За канализационната инсталация за битови нужди се предвиждат вертикални PVC - тръби, с хоризонтално отклонение към всеки отделен имот, завършващо с „тапа“ за подови отводнителни и с „тапа“ до крайните консуматори, съгласно одобрената проектна документация, без монтирани сифони.

Отводнителна инсталация ще бъде изградена съгласно одобрената проекта документация, със система от воронки, отводнителни решетки и тръби, която да отвежда всички дъждовни води. Предвидена е и система за отводняване конденза на климатични тела.

## **7. Осветителна и силова инсталация.**

Захранването на апартаментите е монофазно от ГРТ на съответните входове. Захранването на всички консуматори в апартаментите ще става от апартаментно електрическо табло, окомплектовано с необходимата предпазна апаратура. Инсталацията ще бъде изпълнена, съгласно одобрените проекти по съответните части, както следва:

- за осветлението - с кабел в стени и на скоби над окачения таван, а командването ще става чрез ключове от място;
- за контактите на отделните консуматори - с кабели по стени;
- монтирани ключове и контакти разположени съгласно проекта и по избор на Продавача;

Осветлението на всички помещения е съобразено с функциите, които ще изпълняват, завършено на фасонка с крушка.

## **8. Телефонна инсталация, антенна инсталация и интернет**

На определени места на партера или в първия сутерен на сградите за отделните входове ще се монтират слаботокови шкафове, от които ще се изтегли по един брой кабел за инсталация на кабелна телевизия и структурно окабеляване - интернет до апартаментите, с използвани кабели от необходимата категория.

За слаботоковите инсталации ще се предвиди монтирането на слаботоков табло. От монтираната слаботокова кутия ще се изтеглят отделните излази с проводници положени в стените, съгласно одобрените проекти. Излазите на съответните инсталации ще завършват с розетки, разположени съгласно проекта.

## **9. Звънчево - домофонна инсталация**

Домофонната инсталация ще включва домофонна слушалка във всеки апартамент, с



връзка до таблото на партера, с домофонен говорител и звънчеви бутони монтирани на входа и апартаментите.

**10. Вътрешни стълбища за апартаментите, тип „Мезонет“**

На стълбищата в мезонетите се изпълнява стоманената конструкция, без настилки.

ПРОДАВАЧ:.....

СОБСТВЕНИК:.....