



**НИЙСЛЭЛИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТЭРГҮҮЛЭГЧДИЙН ТОГТООЛ**

2014 оны 05 сарын 05 өдөр

Дугаар 65

Улаанбаатар хот

┌ Журам, гэрээний үлгэрчилсэн загварыг ┐
шинэчлэн батлах тухай

Монгол улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 18 дугаар зүйлийн 18.1.3 “г”, 19 дүгээр зүйлийн 19.1, 20 дугаар зүйлийн 20.1, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 80 дугаар зүйл, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2014 оны 14/01 дүгээр тогтоолоор баталсан “Нийслэлийн өмчийн талаар баримтлах бодлого”-ын 4.1 дэх заалт, Нийслэлийн Засаг даргын 2014 оны 01/1098 дугаар албан бичгээр өргөн мэдүүлсэн саналыг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдээс **ТОГТООХ НЬ:**

1. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журмыг 1 дүгээр хавсралтаар, Нийслэлийн өмчийн байр, талбайг түрээслэх түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах журмыг 2 дугаар хавсралтаар, Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг 3 дугаар хавсралтаар, Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээдийн ашиглалтгүй болон илүүдэлтэй ажлын байр, талбай, хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг 4 дүгээр хавсралтаар тус тус баталсугай.

2. Энэ журмыг мөрдөн, хэрэгжилтийг хангуулж ажиллахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч /Э.Бат-Үүл/-д даалгасугай.

3. Журам, гэрээний үлгэрчилсэн загвар шинэчлэн батлагдсантай холбогдуулан Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2009 оны “Журам батлах тухай” 93 дугаар тогтоолыг хүчингүйд тооцсугай.

ДАРГА



Д.БАТТУЛГА

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 03 дугаар сарын
05-ны өдрийн 03 дугаар тогтоолын
4 дүгээр хавсралт

69

НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙГ ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг иргэн, хуулийн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу түрээслүүлэхтэй холбогдон үүсэх харилцааг энэ журмаар зохицуулна.

1.2. Энэхүү журамд хэрэглэсэн нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно.

1.2.1. "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээ" гэж Өмчийн харилцааны газрын санхүүгийн тайланд бүртгэлтэй барилга, байгууламжийг түрээслүүлэх, түрээслэх харилцааг зохицуулах 2 талын эрх зүйн баримт бичгийг,

1.2.2. "Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээдийн ашиглалтгүй болон илүүдэлтэй ажлын байр, талбай, хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээ" гэж нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн санхүүгийн тайланд бүртгэлтэй эд хөрөнгийг бусдад түрээслүүлэх, түрээслэх харилцааг Өмчийн харилцааны газраар баталгаажуулсан 3 талын эрх, үүргийг зохицуулах эрх зүйн баримт бичгийг,

1.2.3. "Өмч эзэмшлийн гэрээ" гэж "Нийслэлийн өмчийг эзэмшүүлэх гэрээ байгуулах, гэрээний биелэлтийг дүгнэх журам"-аар зохицуулах эрх зүйн баримт бичгийг

1.2.4. "Өмч ашиглалтын гэрээ" гэж энэ журмын 1.8.1-д заасан нөхцөлд буюу нийслэлийн төсөвт байгууллагад нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг эзэмшүүлж, ашиглуулахтай холбогдсон харилцааг зохицуулах эрх зүйн баримт бичгийг

1.2.5. "Ерөнхий түрээслэгч" гэж Өмчийн харилцааны газрын санал болгосноор Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар томилогдож, эрх, үүргийг нь тодорхойлсон хуулийн этгээдийг хэлнэ.

1.3. Нийслэлийн өмчит төсөвт байгууллага, нийслэлийн өмчит үйлдвэрийн газар /цаашид "Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд" гэнэ/-ын үл хөдлөх болон хөдлөх хөрөнгө /цаашид "эд хөрөнгө" гэнэ/-ийг зохих хууль тогтоомжийн дагуу түрээслүүлж болно.

1.4. Нийслэлийн өмчийг илүүдэлтэй эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулан, үр ашгийг дээшлүүлэх улмаар төсвийн орлогыг нэмэгдүүлэх зорилгоор иргэн, хуулийн этгээдэд түрээслүүлнэ.

1.5. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх үйл ажиллагааг Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар зохион байгуулна.

1.6. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг төлбөрийн чадвартай, эд хөрөнгийн баталгаатай Монгол улсын болон гадаадын иргэн, хуулийн этгээд /цаашид "түрээслэгч" гэнэ/-д түрээслүүлнэ.

1.7. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэгч нь Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар болон нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд /цаашид "түрээслүүлэгч" гэнэ/ байна.

1.8. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг дараах гэрээгээр түрээслүүлнэ.

1.8.1. Нийслэлийн төсөвт байгууллага нь бусад нийслэлийн өмчит хуулийн этгээдийн санхүүгийн тайланд бүртгэлтэй эд хөрөнгийг өмч ашиглалтын гэрээгээр;

1.8.2. Энэ журмын 1.8.1-д зааснаас бусад тохиолдолд түрээсийн гэрээгээр;

1.9. Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь "Өмч эзэмшлийн гэрээ"- гээр эзэмшиж байгаа барилга байгууламжийн доторх илүүдэлтэй талбайг бусад байгууллага, иргэдэд түрээсээр эзэмшүүлэхдээ энэ журам болон түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загварыг баримтална.

1.10. Түрээслүүлэгч болон түрээслэгчийн эрх үүргийн харилцааг Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, бусад холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн энэ журамд заасны дагуу байгуулсан түрээсийн гэрээгээр зохицуулна.

1.11. Өмчийн харилцааны газар нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн үйл ажиллагааны чиглэл, түрээсийн төлбөрийн доод жишиг үнийг зах зээлийн үнэтэй уялдуулан, эд хөрөнгийн байршил, онцлогийг харгалзан Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаар тухай бүр батлуулж мөрдүүлнэ.

1.12. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ эд хөрөнгийн байршил, зориулалт, төрөл, хэмжээг харгалзан түрээслэгчийг "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах журам"-ын дагуу шалгаруулж, сонгон шалгаруулалтад ялсан этгээдтэй 5 /тав/ хүртэл жилийн хугацаагаар түрээсийн гэрээг байгуулж болно.

1.13. Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн санхүүгийн тайланд бүртгэлтэй, эзэмшиж буй барилга байгууламжийн доторх илүүдэлтэй талбайг түрээслэхдээ талбайн түрээсийн орлогын 60 хувийг Өмчийн харилцааны газарт төвлөрүүлнэ.

1.14. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслэгч нь түрээсээр эзэмшиж буй нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслэхийг хориглоно.

1.15. Өмчийн харилцааны газар нь барилга байгууламжийн онцлог, үйл ажиллагааны чиглэлээс нь хамаарч ашиглалтын захиргаа байгуулах, түрээс хариуцсан менежер ажиллуулах, шууд түрээсийн гэрээгээр эзэмшүүлэх зэрэг хувилбараас аль оновчтойг сонгож ажиллана.

1.16. Өмчийн харилцааны газар нь шаардлагатай тохиодолд зарим барилга байгууламжид ерөнхий түрээслэгч ажиллуулах саналыг боловсруулж, Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар шийдвэрлүүлнэ.

Хоёр. Түрээсийн гэрээ байгуулах

2.1. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Иргэний хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомж, энэхүү журамд нийцүүлэн холбогдох талууд бичгээр байгуулна.

2.2. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг байгуулахдаа гэрээний үлгэрчилсэн загварыг үндэс болгоно.

2.3. Нийслэлийн өмчийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээг Өмчийн харилцааны газраар баталгаажуулан Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын Эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлнэ. Бүртгэхтэй холбогдсон зардлыг түрээслэгч тал хариуцна.

2.4. Түрээслүүлэгч тал тухайн өмчийн онцлогыг харгалзан түрээсийн төлбөрийн барьцаа авч болно.

2.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн барьцааг түрээсийн гэрээ дуусгавар болсноор буцаан олгох бөгөөд эсвэл түрээслэгчийн буруутай үйлдлээс үүссэн төлбөр тооцоог түрээслүүлэгч барьцаанаас суутган авах эрхтэй.

2.6. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ түрээсийн гэрээний хугацаа болон түрээсийн төлбөрийн хэмжээг энэ журмын 1.11-д заасан жишиг үнэ болон түрээслэгчийг энэ журмын 1.12-т заасан сонгон шалгаруулалтаар тогтоох, мөн ашиглалт, хамгаалалт, үйлчилгээтэй холбогдсон зардлыг зах зээлийн тухайн үеийн үнэ болон бусад холбогдох үзүүлэлтийг харгалзан нэмж тогтоон гэрээнд тусгана.

2.7. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний биелэлтэнд түрээслүүлэгч хяналт тавина.

2.8. Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд нь өөрийн "Өмч эзэмшлийн гэрээ"-гээр эзэмшиж буй нийслэлийн өмчийн барилга байгууламжийн илүүдэлтэй талбайг бусдад түрээслүүлэхдээ нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт мэдэгдэж зөвшөөрөл авах бөгөөд энэ талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг тухай бүр ирүүлж байх үүрэгтэй.

2.9. Түрээслэгч нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмших хугацаандаа түүний бүрэн бүтэн байдал, урсгал засварыг хариуцах бөгөөд Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрөлгүйгээр анхны зураг төслийн шийдлийг өөрчлөхийг хориглоно.

2.10. Түрээслэгч нь нийслэлийн өмчийн барилга, байгууламжийг засвар, шинэчлэл сайжруулалтгүйгээр ашиглах боломжгүй болсныг мэргэжлийн байгууллагаас гаргасан зөвлөмж, дүгнэлтээр тогтоосон нөхцөлд засвар хийх зөвшөөрлийг Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт урьдчилан мэдэгдэж авна.

2.11. Засвар шинэчлэл хийх болсон нь тогтоогдсон, орон нутгийн төсөвт уг засварыг хийх санхүүжилтийн эх үүсвэр тусгагдаагүй буюу хүрэлцээгүй зэрэг зайлшгүй шаардлагыг үндэслэн талбайн түрээсийн төлбөр /үүнд ашиглалтын зардал хамаарахгүй/-өөс тодорхой хугацаагаар түр чөлөөлүүлэх, хөнгөлүүлэх асуудлыг Өмчийн харилцааны газар хянаж, Нийслэлийн Засаг даргын захирамжаар шийдвэрлүүлнэ.

2.12. Түрээсийн төлбөрийг түр чөлөөлүүлэх, хөнгөлүүлэх асуудлаа урьдчилан тавьж шийдвэрлүүлээгүй тохиолдолд тухайн хугацааны түрээсийн төлбөрийг түрээслэгч тал өөрөө хариуцна.

2.13. Өмчийн харилцааны газар өөрийн балансад буй барилга байгууламжийн эдэлбэр газар эзэмших эрхийг өөрийн нэр дээр баталгаажуулж, гэрээ байгуулах бөгөөд түрээслэгчтэй хийх түрээсийн гэрээнд газрын төлбөрийг тооцож оруулна.

2.14. Өмчийн харилцааны газар нь нийслэлийн өмчийн эзэмшилт, ашиглалтанд дангаараа болон холбогдох газруудтай хамтарсан шалгалт хийж илүүдэлтэй болон зүй зохистой ашиглагдахгүй байгаа ажлын байр, талбайг түрээслүүлэх асуудлыг хууль тогтоомжид заасан эрх бүхий байгууллагаар шийдвэрлүүлнэ.

Гурав. Гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах

3.1. Түрээсийн гэрээг дараах тохиолдолд хугацаанаас нь өмнө цуцална:

3.1.1. Түрээслэгч түрээсийн төлбөрөө хоёр ба түүнээс дээш сарын хугацаагаар төлөөгүй;

3.1.2. Эрх бүхий байгууллагаас тухайн эд хөрөнгийг өөр байгууллагад шилжүүлэх, концессийн жагсаалтанд орж концессоор хэрэгжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарсан;

3.1.3. Түрээслэгч тал гэрээгээр хүзлээсэн дараах үүргээ биелүүлээгүй зөрчсөн бол:

3.1.3.1. Түрээслэгч эд хөрөнгийн ашиглалт үйлчилгээний шаардлагыг хангахгүй байх, дамжуулан түрээслэх, зөвшөөрөлгүйгээр засвар хийх, эд хөрөнгийн төлөвлөлт, зориулалтыг дур мэдэн өөрчлөх;

3.1.3.2. Түрээслэгч нь түрээслэсэн эд хөрөнгийг эвдэж гэмтээх, түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр бусдад шилжүүлэх болон барьцаалах;

3.1.4. Гэрээ болон бусад хууль тогтоомжид заасан түрээсийн гэрээг цуцлах үндэслэл, нөхцөл бүрдсэн;

3.2. Гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах үндэслэл бүрдсэн тохиолдолд түрээслүүлэгч нь гэрээг цуцлах, эд хөрөнгийг эргүүлэн өгөх, чөлөөлөх тухай 30 хоногийн хугацаатай мэдэгдэлийг түрээслэгчид өгнө.

3.3. Гэрээг цуцлах, эд хөрөнгийг эргүүлэн өгөх, чөлөөлөх тухай мэдэгдлийн 30 хоногийн хугацаа дуусмагц гэрээг цуцалсанд тооцно.

3.4. Түрээслэгч нь энэ журмын 3.2-т заасан мэдэгдлийн хугацаанд байр, талбайг чөлөөлөх, эд хөрөнгийг эргүүлэн өгөх үүрэгтэй.

3.5. Түрээслэгч мэдэгдэлд заасан хугацаанд эд хөрөнгийг эргүүлэн өгөх, чөлөөлөх үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд түрээслүүлэгч нь эд хөрөнгийг эргүүлэн авах, байр талбайг албадан чөлөөлүүлэх арга хэмжээ авахуулахаар эрх бүхий байгууллагад хандана.

Дөрөв. Хариуцлага

4.1. Талууд нь гэрээний үүргийн биелэлтийн хүрээнд харилцан хариуцлага хүлээх бөгөөд нэг тал нь үүргээ биелүүлээгүй бол биелүүлээгүй үүргийн хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ.

4.2. Талууд нь өөрсдөөс нь үл хамаарах шалтгаанаар эд хөрөнгөд учирсан тохиолдолд хохирлыг хариуцахгүй.

Тав. Маргааныг шийдвэрлэх

5.1 Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээсээр эзэмшүүлэхтэй холбогдон гарсан маргааныг хэлэлцээрийн журмаар шийдвэрлэнэ.

5.2 Маргааныг хэлэлцээрийн журмаар шийдвэрлэж чадахгүй тохиолдолд хуулийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

Зургаа. Бусад зүйл

6.1 Түрээсийн гэрээг жил бүрийн эцэст хоёр тал харилцан дүгнэж, цаашид гэрээг сунгах эсэх, өөрчлөлт оруулах зэрэг асуудлыг тохиролцон тэмдэглэл үйлдэж баталгаажуулна.

6.2 Түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн нэр төрөл, тоо чанар, бүтэц бүрэн бүтэн байдлыг тодорхойлсон тайлбар жагсаалт, акт баримтыг гаргах бөгөөд эдгээр баримтууд нь түрээсийн гэрээний салшгүй хэсэг болно.

13
Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 2-сарын 28-ний өдрийн
65-дугаар тогтоолын 2 дугаар хавсралт

НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙГ ТҮРЭЭСЛЭХ ТҮРЭЭСЛЭГЧИЙГ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАХ ЖУРАМ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг байршил, зориулалт, хэмжээг харгалзан иргэн, хуулийн этгээдэд үл хөдлөх хөрөнгийг бүхэлд нь болон хэсэгчлэн түрээслэх түрээслэгчийг сонгон шалгаруулахад энэхүү журмыг мөрдөнө.

Хоёр. Сонгон шалгаруулалтыг зарлан мэдээлэх

2.1. Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслэх түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах /цаашид "шалгаруулалт" гэх/ тухай зар мэдээг 5.1-д заасан этгээд /цаашид "Түрээслүүлэгч" гэх/ нь сонгон шалгаруулалт явагдахаас ажлын 14-өөс доошгүй өдрийн өмнө Хэвлэлийн хүрээлэнгээс гаргасан өдөр тутмын сонингийн рейтингэд эхний 5 байранд орсон 3-аас доошгүй сонингийн 3 дугаар нүүрэнд, Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Өмчийн харилцааны газрын цахим хуудсанд зарласан өдрөөс шалгаруулах өдөр хүртэл байршуулан нийтэд зарлан мэдээлнэ.

2.2. Шалгаруулалтын тухай зар мэдээнд дараахь зүйлийг тусгана. Үүнд:

2.2.1. Түрээслэх эд хөрөнгийн талаарх танилцуулга, хаяг, мэдээллийн талаар лавлагаа авах утасны дугаар;

2.2.2. Шалгаруулалтанд оролцогчдын материалыг хүлээн авах эцсийн хугацаа;

2.2.3. Байр, талбайг түрээслүүлэх үйл ажиллагааны чиглэл, 1м,кв талбайн түрээслэх үнийн доод хэмжээ;

2.3. Түрээслэх байр талбайн ашиглалтын байдал, онцлогоос хамааруулан Өмчийн харилцааны газар нэмэлт шаардлага тавьж болох бөгөөд энэ талаар зар мэдээнд заавал тусгана.

Гурав. Шалгаруулалтанд оролцогчдод тавигдах шаардлага

3.1. Шалгаруулалтанд иргэн, хуулийн этгээд /цаашид "оролцогч" гэх/ оролцож болох бөгөөд тэдгээр нь дор дурдсан шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:

3.1.1. Үйл ажиллагаа нь түрээслэх эд хөрөнгийг зориулалтаар нь эзэмших, ашиглахад нийцсэн байх;

3.1.2. Түрээсийн төлбөр төлөх санхүүгийн чадвартай, хөрөнгийн баталгаатай байх;

3.1.3. Материалыг зарласан хугацаанд ирүүлсэн байх;

3.2. Санхүүгийн чадавхийн шаардлагыг шалгаруулалтын тухай зар мэдээнд тусгаж болно.

3.3. Санхүүгийн чадавхийг дараахь баримт бичгээр нотолж болно.

3.3.1. Харилцагч банкны мэдэгдэл;

3.3.2. Түрээслэх эд хөрөнгийг цаашид ямар зорилгоор эзэмших, ашиглах тухай үндэслэлтэй хийсэн төсөл, төсвийн тооцоо;

3.3.3. Шүүхийн шийдвэрээр өргүй гэсэн тодорхойлолт;

3.4. Шалгаруулалтанд оролцогчдоос гаргасан хөрөнгийн баталгаа нь банк болон бусад иргэн хуулийн этгээдэд барьцаалуулсан хөрөнгө байж болохгүй.

Дөрөв. Оролцогчийн эрх, үүрэг

4.1. Оролцогч нь зарласан хугацааны дотор материалаа битүүмжилж, өөрөө эсхүл итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөрөө дамжуулан түрээслэгчид хүлээлгэн өгнө. Биеэр болон итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр хүргэх боломжгүй тохиолдолд зар мэдээнд заасан хугацаанд багтаан баталгаат шуудангаар ирүүлнэ. Бүрдүүлсэн материалын товъёогыг дугтуйны гадна талд бичсэн байна.

4.2. Сонгон шалгаруулах комисс, түүний үйл ажиллагааны талаар томилсон байгуулагад нь гомдол гаргах эрхтэй.

4.3. Шалгаруулалтанд ирүүлсэн материалын үнэн зөвийг оролцогч бүрэн хариуцна.

Тав. Сонгон шалгаруулах комиссын эрх, үүрэг

5.1. Сонгон шалгаруулах комисс /цаашид "комисс" гэх/-ыг

5.1.1. 40м² хүртэлх талбай бүхий нийслэлийн өмчийг түрээслүүлэх тохиолдолд түрээслүүлэгч хуулийн этгээдийн даргын тушаалаар /Комисст нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын төлөөллийг оруулна./

5.1.2. 40м² ба түүнээс дээш талбай бүхий нийслэлийн өмчийг түрээслүүлэх тохиолдолд Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын даргын тушаалаар /комисст түрээслүүлэгч нийслэлийн өмчит хуулийн этгээдийн төлөөллийг оруулна/ тус тус томилно.

5.1.3. "40м² талбай" гэж тухайн барилга байгууламжийн хийц, бүтээцийг өөрчлөөгүй анхны хэмжээгээр байгаа талбайг ойлгоно.

5.2. Комисс дор дурдсан эрх, үүрэгтэй байна.

5.2.1. Шалгаруулалтыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу явуулах;

5.2.2. Комиссын аль нэг гишүүн тусгайлсан санал гаргавал энэ тухай тэмдэглэлд тусгах;

5.2.3. Түрээслүүлэх эд хөрөнгийн талаар ашиг сонирхлын зөрчилгүй байх;

5.2.4. Үйл ажиллагааныхаа явцад байгууллага, хувь хүний нууцыг задруулахгүй байх;

Зургаа. Материал хүлээн авах

6.1. Зар мэдээнд заасан хугацаанд ирсэн бүх материалыг бүртгэж, тусгай тэмдэглэл хөтөлж хүлээн авна.

6.2. Шалгаруулалтанд ирүүлсэн бүх материалыг тусгай тэмдэглэлийн хамт шалгаруулалт явуулах өдөр комисст хүлээлгэн өгнө.

6.3. Комисс нь шалгаруулалтанд ирүүлсэн материалыг шалгаж бүрдүүлбэр гүйцэд байна гэж үзвэл хүлээн авах бөгөөд энэ тухай акт үйлдэж гарын үсэг зурна.

6.4. Материал дутуу тохиолдолд шалгаруулалтаас хасна.

6.5. Зарласан хугацаанд ирүүлээгүй материалыг хүлээж авахаас татгалзана.

Долоо. Шалгаруулалтыг дүгнэх

7.1. Энэхүү журмын 3.1-д заасан шаардлагыг хангасан оролцогчдоос түрээслэх хамгийн өндөр үнийн санал өгсөн этгээдийг шалгаруулна. Энэ үед нь Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн тогтоолоор баталсан нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн доод үнээс өндөр байна.

7.2. Сонгон шалгаруулалтын ажиллагаанд шаардлагад нийцсэн санал ирүүлээгүй тохиолдолд бүх саналаас татгалзаж шууд гэрээ байгуулах аргыг хэрэглэж болно.

7.3. Шууд гэрээ байгуулахад энэ журмын 5.1-д заасан этгээд 3.1-3.4 дүгээр заалтын шаардлагыг хангасан, тухайн барилга, байгууламж, байр талбайн ашиглалтыг сайжруулан түрээслэх чадавхитай нэг эсхүл түүнээс дээш оролцогчтой хэлэлцээ хийж, шаардлагыг хамгийн сайн хангасан оролцогчтой журамд заасны дагуу гэрээ байгуулах бөгөөд хэлэлцээний үед хүрсэн аливаа тохиролцоог түрээсийн гэрээнд тусгана.

Найм. Маргаан шийдвэрлэх

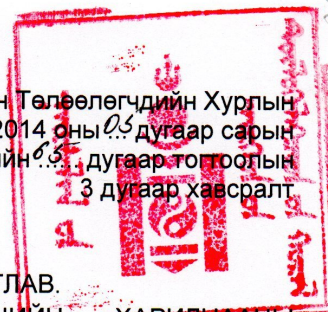
8.1. Сонгон шалгаруулалттай холбогдон гарсан бүх маргааныг хэлэлцээгээр шийдвэрлэнэ. Маргааныг хэлэлцээгээр шийдвэрлэж чадахгүй тохиолдолд хууль тогтоомжид заасны дагуу шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

Ес. Хариуцлага

9.1. Түрээслэгчийг сонгон шалгаруулахдаа энэхүү журмын зүйл, заалтыг зөрчсөн этгээд нь холбогдох хууль тогтоомжид заасан хариуцлага хүлээнэ.

9.2. Сонгон шалгаруулалтанд оролцогч нь илт худал мэдээлэл ирүүлсэн, авилгын гэмт хэрэгт холбогдсоныг шүүх, эрх бүхий байгууллага тогтоосон бол дахин сонгон шалгаруулалтанд ирүүлсэн саналыг хүлээн авахаас татгалзана.

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
Тэргүүлэгчдийн 2014 оны 05 дугаар сарын
05-ны өдрийн 05 дугаар тогтоолын
3 дугаар хавсралт



БАТЛАВ.
НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИЙН ХАРИЛЦААНЫ
ГАЗРЫН ДАРГА

НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ

20 ... оны ... сарын ... ны өдөр

№ ...

Улаанбаатар хот

Энэхүү түрээсийн гэрээг түрээслүүлэгч нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрыг төлөөлж Өмчийн харилцааны газарт ажилтай, овогтой түрээслэгчийг төлөөлж: нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгө болох объектийн м2 талбай бүхий өрөөг зориулалтаар түрээслүүлэх эрхийн харилцааг зохицуулах үүднээс энэхүү гэрээг доорхи нөхцөлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нар Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйл, бусад хууль, Засгийн газрын 2001 оны 134 дүгээр тогтоол, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн ... дугаар тогтоолоор баталсан "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам" болон холбогдох бусад журмыг мөрдлөг болгон ажиллана.

1.2. Түрээслүүлэгч нь бие даасан барилга байгууламж газрын хамт, талбай ашиглалтгүй барилга, рекламн талбай гэх мэт үл хөдлөх хөрөнгө, хөдлөх хөрөнгө /цаашид "түрээсэлсэн эд хөрөнгө" гэх/-ийг түрээслэгчид эзэмшүүлж ашиглуулахаар хүлээлгэн өгч, түрээслэгч түүнийг хүлээн авна. Түрээслэсэн эд хөрөнгө нь

(Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн байршил, хаяг)

байрлах бөгөөд м2 талбай бүхий өрөө /тасалгаа/-тэй байна.

1.3. Түрээсэлсэн эд хөрөнгө нь байрны-р давхарт байрлана.

1.4. Өрөө /тасалгаа/-ний дугаар

1.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг хүлээлцсэн акт, түрээсийн төлбөрийн хэмжээ, барьцаа хөрөнгө, сонгон шалгаруулалтын шийдвэрийг хавсралтанд зааж өгөх бөгөөд энэ нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг байна.

1.6. Түрээсэлсэн эд хөрөнгө нь цаашид ашиглаж болох хэвийн нөхцөлд байна.

1.7. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг цаашид гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглана.

Хоёр. Түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг

2.1. Түрээслүүлэгч нь түрээслэгч гэрээний үүргээ хэрхэн биелүүлж байгаад хяналт тавьж, ашиглалтын үйл ажиллагааны талаар дүгнэлт гаргана.

2.2. Эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, хөлс төлөлтийн талаар гарсан зөрчлийг арилгуулахаар шаардлага тавих, хохирлыг нэхэмжлэх эрхтэй.

2.3. Шаардлагатай гэж үзвэл үйлчилгээг тодорхой хугацаагаар зогсоох, цахилгаан, дулаан, усны хангамжийг таслах зэрэг арга хэмжээг авах эрхтэй.

2.4. Түрээслүүлэгч нь дараах нөхцөлд гэрээг дангаараа цуцлана. Үүнд:

а/ Түрээслэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ноцтой зөрчсөн

б/ Түрээсийн төлбөрөө хугацаанд нь барагдуулахгүй удаа дараа шаардуулах

в/ Төлбөрийн чадваргүй болсон

г/ Эрх бүхий төр захиргааны байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр зориулалтын бус үйлдвэрлэл үйлчилгээ явуулсан

д/ Эрх бүхий байгууллагаас тухайн эд хөрөнгийг өөр байгууллагад шилжүүлэх, концессийн жагсаалтанд орж концессоор хэрэгжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарсан,

е/ Эрх бүхий төр захиргааны байгууллагаас түрээсээр ашиглагдаж буй хөрөнгийн өөрчлөлтийн талаар шийдвэр гарсан тохиолдолд

2.5. Түрээслүүлэгчид урьдчилан мэдэгдэлгүйгээр түрээслэгчийн санаачлагаар гэрээг хугацаанаас өмнө цуцалсан тохиолдолд түрээслүүлэгч учирсан хохирлоо нэхэмжлэх эрхтэй бөгөөд түрээслэгч нь түрээсийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түрээслүүлэгчид буцаан өгөх үүрэгтэй ба энэ нь түүнийг гэрээний хугацаа дуусгавар болох хүртэлх хугацааны түрээсийн төлбөрөөс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

2.7. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарах, концессийн жагсаалтанд орж концессоор хэрэгжүүлэх, барилгын хийц хэсэгт өөрчлөлт оруулахаар шийдвэрлэгдсэн тохиолдолд энэ тухай түрээслэгчид 30 хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

2.8 Түрээслүүлэгч хөрөнгөндөө их засвар хийсэн үед болон зах зээлийн үнэ ханшны өөрчлөлттэй уялдуулан талбайн түрээсийн үнийг өөрчлөх эрхтэй.

2.9 “Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам”-ын 2.11-д заасан нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгөд хийсэн засварын хөрөнгийг гэрээг цуцалсны дараа түрээслэгч нь буцаан авах эрхгүй.

Гурав. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

3.1. Түрээслэгч нь хууль, холбогдох дүрэм, журам, энэхүү гэрээний заалтыг сахин биелүүлж ажиллана.

3.2.Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, ашиглалтыг сайжруулах урсгал засвар, үйлчилгээг бүрэн хариуцаж тайланг түрээслүүлэгч байгууллагад тухай бүр гаргаж өгнө.

3.3. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөнд учирсан гэмтэл хохирлыг бүрэн хариуцаж, өөрийн хөрөнгөөр нөхөн сэргээж өгөх буюу эсвэл уг сэргээн босголтонд шаардагдах хөрөнгийг үл маргах журмаар гаргах үүрэгтэй.

3.4. Түрээслэгч нь үйлчилгээний дэвшилтэт хэлбэр нэвтрүүлэх, ажлын байрны зохион байгуулалтыг сайжруулах, барилгын дотор, гадна тохижилт, барилга байгууламжийн урсгал засвар, харуул хамгаалалт, орчны цэвэрлэгээ, галын аюулгүй байдлыг хангах зэргийг эрх бүхий дээд байгууллага, хууль хяналтын болон улсын байцаагч, түрээслүүлэгчээс тавьсан шаардлагын дагуу тогтоосон хугацаанд нь чанартай хийж гүйцэтгэх бөгөөд энэ ажилтай холбогдон гарах зардлыг бүрэн хариуцна.

3.5. Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг барьцаалах, түүгээр баталгаа гаргахыг хориглоно.

3.6. Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийн даатгалын зардлыг хариуцах бөгөөд өөрийн хөрөнгийг даатгуулах үүрэг хүлээнэ.

3.7. Гэрээний хугацаа дууссанаар түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түүнээс салгаж үл болох хөрөнгө, засварын хамт бүрэн бүтэн түрээслүүлэгчид актын дагуу хүлээлгэн өгнө.

3.8. Түрээслэгч түрээсийн төлбөрийг хугацаанд нь бүрэн төвлөрүүлнэ.

3.9. Түрээсэлж авсан байрандаа ажил үйлчилгээ явуулахаа зогсоох болон буцааж хүлээлгэн өгөх зэрэг хүсэлтээ түрээслүүлэгчид 30-аас доошгүй хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

3.10. Түрээслэгч нь гэрээнд заасны дагуу хугацаанаас нь өмнө цуцлах үндэслэл үүссэн тохиолдолд түрээслүүлэгчээс шаардсан хугацаанд уг түрээсийн эд хөрөнгийг чөлөөлөн буцааж хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.

Дөрөв. Түрээсийн төлбөр тооцоо

4.1. Түрээсээр эзэмшүүлж буй хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийг "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам"-ын 1.11 дэх заалтын дагуу тогтоох бөгөөд зах зээлийн үнэ ханшийг үндэслэн жил бүр шинэчлэнэ.

4.2. Гэрээний үүргийн биелэлтийн баталгаа болж түрээслэгчээс 2 сар хүртэлх түрээсийн төлбөртэй тэнцэх барьцаа мөнгийг Өмчийн харилцааны газрын банкин дахь тоот дансанд шилжүүлсний дараа түрээсээр эзэмшүүлэх харилцаа үүснэ.

4.3. Түрээслүүлэгч нь нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгөнд учирсан хохирол, хугацаандаа төлөгдөөгүй түрээсийн төлбөрийн алдангийн хамт барьцаа хөрөнгөнөөс суутган тооцно.

4.4. Түрээслэгчийн үйл ажиллагаатай холбоотой ашиглалтын зардлыг /дулаан, цахилгаан, халуун, хүйтэн, бохир ус, харуул хамгаалалт, хог, техникийн болон үйлчилгээний ажилчдын цалин хөлс, инженерийн шугам сүлжээний засварын зардал г.м./ түрээсийн төлбөрөөс тусад нь тооцож, талбайн түрээсийн төлбөрийн хамт түрээслүүлэгчид төлнө.

4.5. Түрээслүүлсэн хөрөнгийн жилийн түрээсийн төлбөр, газрын төлбөр, үндсэн хөрөнгийн татварыг нэгдүгээр хавсралтаар тогтоов. Гэрээ хавсралтгүй бол хүчин төгөлдөр бус гэж тооцогдоно.

4.6. Түрээсийн төлбөрийг сар бүрийн 25-ны дотор түрээслүүлэгчийн банкин дахь тоот дансанд шилжүүлнэ.

4.7. Түрээслэгч түрээсийн төлбөрийг хугацаа хожимдуулан төлөхөд хүрвэл төлбөрийн дүнгээс хоног тутам 0.5 %-иар алданги тооцож түрээсийн төлбөр дээр нэмж төлөх үүрэг хүлээнэ.

7

4.8. Түрээсийн гэрээний биелэлтийг 2 тал жилийн эцэст 1 удаа дүгнэж, цаашид гэрээг сунгах эсэхийг протокол үйлдэж баталгаажуулах бөгөөд шаардлагатай тохиолдолд талууд тухай бүр төлбөрийн тооцоо нийлсэн актыг хийнэ.

Тав. Гэрээний үйлчлэх хугацаа

5.1. Энэхүү гэрээ нь ...оны ...дүгээр сарын ...-ны өдрөөс ... оны ... дугаар сарын ...-ний өдрийг дуустал хүчин төгөлдөр байна.

Зургаа. Гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах үндэслэл

6.1. Түрээсийн гэрээг дараах нөхцөлд дангаар цуцлана.

6.1.1 Түрээслэгч түрээсийн төлбөрөө хоёр сар ба түүнээс дээш хугацаагаар төлөөгүй,

6.1.2. Эрх бүхий байгууллагаас тухайн эд хөрөнгийг өөр байгууллагад шилжүүлэх, концессийн жагсаалтанд орж концессоор хэрэгжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарсан,

6.1.3. Түрээслэгч тал гэрээний үүргээ дараах байдлаар зөрчсөн,

а/ Түрээслэгч нь эд хөрөнгийн ашиглалт үйлчилгээний шаардлагыг хангахгүй байх, дамжуулан түрээслэх, зөвшөөрөлгүй хөрөнгө оруулалт хийх, эд хөрөнгийн төлөвлөлт, зориулалтыг дур мэдэн өөрчлөх,

б/ Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг эвдэж гэмтээх, түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр бусдад шилжүүлэх болон барьцаалах,

6.1.4. Гэрээ болон "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам"-ын 4 дүгээр заалтад заасан нөхцөл байдал үүссэн тохиолдол бусад хуульд заасан нөхцөл бүрдэх,

6.1.5. Гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах үндэслэл бүрдвэл түрээслүүлэгч түрээслэгчид зөрчлийг арилгах, эсвэл гэрээг цуцлах талаар 30 хоногийн хугацаатай мэдэгдэл өгнө.

Долоо. Хариуцлага

7.1. Талууд нь гэрээний үүргийн биелэлтийн хүрээнд харилцан хариуцлага хүлээх бөгөөд нэг тал нь үүргээ биелүүлээгүй бол биелүүлээгүй үүргийн хэмжээгээр хариуцлага хүлээнэ.

Найм. Давагдашгүй хүчин зүйл

8.1. Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас түрээслүүлсэн эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно.

Ес. Маргааныг шийдвэрлэх журам

9.1. Талууд энэхүү гэрээний үүргийн биелэлттэй холбогдон гарсан бүх маргааныг хэлэлцээрээр шийдвэрлэнэ.

9.2. Маргааныг хэлэлцээрээр шийдвэрлэж чадахгүй нөхцөлд ажлын байрыг албадан чөлөөлөх, төлбөр тооцоог барагдуулах ажиллагааг хууль тогтоомжид заасны дагуу хуулийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

Арав. Бусад зүйл

10.1. Түрээсийн гэрээг жил бүрийн эцэст хоёр тал харилцан дүгнэж, цаашид гэрээг сунгах эсэх, өөрчлөлт оруулах зэрэг асуудлыг тохиролцон тэмдэглэл үйлдэж баталгаажуулна.

10.2. Түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн нэр төрөл, тоо чанар, бүтэц бүрэн бүтэн байдлыг тодорхойлсон тайлбар жагсаалт, акт баримтыг гаргах бөгөөд эдгээр баримтууд нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг болно.

10.3. Талууд тохиролцон гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж болно. Энэ тухай саналаа нөгөө талд 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэнэ.

10.4 Гэрээг 3 хувь үйлдэн талууд гарын үсэг зурагдсан үед гэрээ хүчин төгөлдөр болж мөрдөгдөнө.

Гэрээг байгуулсан:

Түрээслүүлэгчийг
төлөөлж:

Түрээслэгчийг
төлөөлж:

..... тоот гэрээний 1 дүгээр хавсралт

..... оны түрээсийн төлбөр тооцоо

Түрээслэгч байгууллага

Үзүүлэлт	нэгж	Нийт нэгж	Нэгж үнэ	1-р сар	2-р сар	3-р сар	4-р сар	5-р сар	6-р сар	7-р сар	8-р сар	9-р сар	10-р сар	11-р сар	12-р сар	Нийт дүн
Талбайн түрээс	m^2															
Газрын төлбөр	m^3															
Даатгалын төлбөр																
Нийт түрээс																

Түрээсийн тооцоог зөвшөөрсөн:

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж :
.....
/гарын үсэг, овог нэр/
нэр/

Түрээслэгчийг төлөөлж :
.....
/гарын үсэг, овог

Түрээсийн тооцоог хянасан:

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж :
.....
/Албан тушаалын нэр/

Түрээслэгчийг төлөөлж :
.....
/Албан тушаалын нэр/

..... тоот гэрээний 2 дугаар хавсралт

БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ ХҮЛЭЭЛГЭН
ӨГСӨН АКТ

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж

Түрээслэгчийг төлөөлж:

.....
.....

.....
.....

/гарын үсэг, овог, нэр/

/гарын үсэг, овог, нэр

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
Тэргүүлэгчдийн 2014 оны ... сарын
...-ны өдрийн ... дугаар тогтоолын
... 4 дүгээр хавсралт

НИЙСЛЭЛИЙН
ГАЗРЫН ДАРГА

БАТЛАВ
ӨМЧИЙН ХАРИЛЦААНЫ

**НИЙСЛЭЛИЙН ӨМЧИТ ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН АШИГЛАЛТГҮЙ
БОЛОН ИЛҮҮДЭЛТЭЙ АЖЛЫН БАЙР, ТАЛБАЙ, ХӨДЛӨХ
ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ**

... оны ... сарын ... -ны өдөр

№

Улаанбаатар хот

Түрээсийн гэрээг Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрыг төлөөлж Өмчийн газрын мэргэжилтэн; өмч эзэмшигчийг /Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээд /цаашид “Түрээслүүлэгч” гэх/ төлөөлж..... түрээслэгчийг төлөөлж нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгө болох м2 талбай бүхий өрөөг зориулалтаар түрээслүүлж, түрээслэхээр харилцан тохиролцож, дараах нөхцөлөөр байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар, түрээслүүлэгч, түрээслэгч нар Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйл, Засгийн газрын 2001 оны 134 дүгээр тогтоол, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 20...оны ... дугаар тогтоолоор батлагдсан “Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам” холбогдох бусад хууль, журмыг мөрдлөг болгон ажиллана.

1.2. Гэрээг нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар, түрээслүүлэгч, түрээслэгч талууд байгуулна.

1.3. Түрээслүүлэгч нь түрээсэлж буй өөрийн санхүүгийн тайланд бүртгэлтэй “Өмч эзэмшлийн гэрээ”- гээр эзэмшиж байгаа барилга байгууламж дах илүүдэлтэй ажлын байр, талбай гэх мэт үл хөдлөх, хөдлөх эд хөрөнгийг /цаашид “түрээсэлсэн эд хөрөнгө” гэх/ түрээслэгчид эзэмшүүлж, ашиглуулахдаа нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын мэргэжилтэнг байлцуулан актаар хүлээлгэн өгч, түрээслэгч түүнийг хүлээн авна. Түрээсэлсэн эд хөрөнгө нь

(Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн байршил, хаяг)

байрлах бөгөөд м2 талбай бүхий өрөө /тасалгаа/-тэй байна.

1.4.Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн хүлээлцсэн акт, түрээсийн төлбөрийн хэмжээ, барьцааны хөрөнгө, сонгон шалгаруулалтын шийдвэрийг хавсралтанд зааж өгөх бөгөөд энэ нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг байна.

1.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгө нь байрны-р давхарт байрлана.

1.6. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн 1 м2 талбайн үнэ...../.....(үсгээр) /төгрөг/

1.7. Түрээсэлсэн эд хөрөнгө нь цаашид ашиглаж болох хэвийн нөхцөлд байна.

1.8. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг цаашид гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглана.

Хоёр. Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын эрх үүрэг

2.1. Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар нь түрээслүүлэгчийн түрээслэгчтэй байгуулсан гэрээг баталгаажуулна.

2.2. Түрээслүүлэгчийн түрээслэгчээс авч буй түрээсийн төлбөрийн нэгдсэн судалгаа гаргаж, талбайн түрээсийн төлбөрийн нийт дүнгийн 60 хувийг Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын банкны тоот дансанд авч сар бүр Нийслэлийн Төрийн санд, 40 хувь болон гэрээнд заасан ашиглалтын зардал бусад төлбөрийг тус байгууллагын дансанд тус тус төвлөрүүлнэ.

2.3. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд засвар үйлчилгээ хийх зөвшөөрөл олгож, хяналт тавина.

2.4. Түрээслүүлэгч болон түрээслэгчээс гэрээний үүргээ хэрхэн биелүүлж байгаад хяналт тавьж ажиллана.

2.5. Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар нь түрээслүүлэгч, түрээслэгч талуудын аль нэг нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн тохиолдолд гэрээг дангаараа цуцлах эрхтэй.

Гурав. Түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг

3.1. Түрээслүүлэгч нь түрээслэгчийн зүгээс гэрээний үүргээ хэрхэн биелүүлж байгаад хяналт тавьж, эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, хөлс төлөлтийн талаар гарсан зөрчлийг арилгуулахаар шаардлага тавих, хохирлыг нэхэмжлэх эрхтэй.

3.2. Түрээслэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ноцтой зөрчсөн, түрээсийн төлбөрөө хугацаанд нь барагдуулахгүй удаа дараа шаардуулах, төлбөрийн чадваргүй болсон тохиолдолд түрээслүүлэгч гэрээг дангаараа цуцална.

3.3. Түрээсийн гэрээг цуцалсан тухай нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт 7 хоногийн дотор мэдэгдэх үүрэгтэй. Үүргээ биелүүлээгүйн улмаас гарах хохирлыг түрээслүүлэгч бүрэн хариуцна.

3.4. Түрээслүүлэгчид урьдчилан мэдэгдэлгүйгээр түрээслэгчийн санаачлагаар гэрээг хугацаанаас өмнө цуцалсан тохиолдолд түрээслүүлэгч учирсан хохирлоо нэхэмжлэх эрхтэй бөгөөд түрээслэгч нь түрээсийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түрээслүүлэгчид буцаан өгөх үүрэгтэй ба энэ нь түүнийг гэрээний хугацаа дуусах хүртэл хугацааны түрээсийн төлбөрөөс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

3.5. Түрээслэгч түрээсэлж байгаа эд хөрөнгөө хаяж гарсан бол 5 хоногийн дотор нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт бичгээр мэдэгдэнэ.

3.6. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд түрээслэгчээс үл шалтгаалан осол гарвал түүний үр дагаварыг арилгах шаардлагатай бүхий л арга хэмжээг нэн даруй авна.

3.7. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өмчлөх эрхийг шилжүүлэх, концессийн жагсаалтанд орж концессоор хэрэгжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарах, барилгын хийц хэсэгт өөрчлөлт оруулахаар шийдвэрлэгдсэн тохиолдолд энэ тухай Түрээслэгчид 30 хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

Дөрөв. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

4.1. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг зориулалтын дагуу ашиглаж, урсгал засварыг хариуцна.

4.2. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөнд учирсан гэмтэл хохирлыг бүрэн хариуцаж, арилгах үүрэг хүлээнэ.

4.3. "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам"-ын 2.11-д заасан нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгөд хийсэн засварын хөрөнгийг гэрээг цуцалсны дараа түрээслэгч нь буцаан авах эрхгүй.

4.4. Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг барьцаалах, түүгээр баталгаа гаргахыг хориглоно.

4.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг даатгуулах асуудлыг түрээслэгч өөрөө хариуцна.

4.6. Түрээслэгч нь холбогдох хууль, журам, энэхүү гэрээг мөрдөж ажиллана.

4.7. Гэрээний хугацаа дууссанаар түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түүнээс салгаж үл болох хөрөнгө, засварын хамт түрээслүүлэгчид актын дагуу хүлээлгэн өгнө.

4.8. Түрээслэгч түрээсийн төлбөрийг түрээслүүлэгчийн дансанд бүрэн төвлөрүүлнэ.

4.9. Түрээслэгч нь түрээсэлж буй эд хөрөнгийн урсгал засвар, үйлчилгээг бүрэн хариуцаж, тайланг түрээслүүлэгчид тухай бүр гаргаж өгнө.

Тав.Түрээсийн төлбөр, тооцоо

5.1. Түрээсээр эзэмшүүлж буй хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийг "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам"-ын 1.11 дэх заалтын дагуу тогтоох бөгөөд зах зээлийн үнэ ханшийг үндэслэн жил бүр шинэчлэнэ.

5.2. Түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийг гэрээнд заасан хуваарийн дагуу сар бүрийн 25-ны өдрийн дотор түрээслүүлэгчийн дансанд шилжүүлгээр буюу бэлнээр төлнө.

5.3.Түрээсийн төлбөрийн нийт дүн /сараар/.....төгрөг, /жилээр/төгрөг байна.

5.4. Түрээсийн төлбөрийн тооцоог маягт 1-д заасны дагуу түрээсэлсэн эд хөрөнгө тус бүрээр гаргаж гэрээнд хавсаргана.

5.5. Түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийг гэрээнд заасан хуваарийн дагуу төлөх үүрэгтэй бөгөөд үүргээ биелүүлээгүй бол хугацаа хэтрүүлсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5 хувиар тооцож алданги ногдуулна.

Зургаа. Гэрээний үйлчлэх хугацаа

6.1. Түрээслэгч нь гэрээ байгуулахдаа 2 хүртэлх сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа байршуулснаар түрээсээр эзэмшүүлэх харилцаа үүснэ.

6.2. Энэхүү гэрээ нь ... оны... дүгээр сарын ...-ны өдрөөс... оны... дугаар сарын ...-ний өдрийг дуустал хүчин төгөлдөр байна.

Долоо. Хариуцлага

7.1. Талууд нь гэрээний үүргийн биелэлтийн хүрээнд харилцан хариуцлага хүлээх бөгөөд нэг тал нь үүргээ биелүүлээгүй бол хууль, журам болон гэрээний дагуу хариуцлага хүлээнэ.

Найм. Маргааныг шийдвэрлэх

8.1. Талууд энэхүү гэрээний үүргийн биелэлттэй холбогдон гарсан маргааныг хэлэлцээгээр шийдвэрлэнэ.

8.2. Маргааныг хэлэлцээрээр шийдвэрлэж чадахгүй нөхцөлд ажлын байрыг албадан чөлөөлөх, төлбөр тооцоог барагдуулах ажиллагааг хууль тогтоомжид заасны дагуу хуулийн байгууллагад хандаж шийдвэрлүүлнэ.

Ес. Давагдашгүй хүчин зүйл

9.1. Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас түрээслүүлсэн эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно.

Арав. Гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлах үндэслэл

10.1. Түрээслэгч түрээсийн төлбөрөө хоёр сар хүртэл хугацаагаар төлөөгүй байх

10.2. Эрх бүхий байгууллагаас тухайн эд хөрөнгийг өөр байгууллагад шилжүүлэх, концессийн жагсаалтанд орж концессоор хэрэгжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарсан,

10.3. Түрээслэгч тал гэрээний үүргээ дараахи байдлаар зөрчих,

а/ Түрээслэгч эд хөрөнгийн ашиглалт үйлчилгээний шаардлагыг хангахгүй байх, дамжуулан түрээслэх, зөвшөөрөлгүйгээр засвар хийх, эд хөрөнгийн төлөвлөлт, зориулалтыг дур мэдэн өөрчлөх,

б/ Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг эвдэж гэмтээх, түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр бусдад шилжүүлэх болон барьцаалах,

10.4. Гэрээ болон "Нийслэлийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам"-ын 4 дүгээр заалтад заасан нөхцөл байдал үүссэн тохиолдол бусад хуульд заасан нөхцөл бүрдэх,

10.5. Гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах үндэслэл бүрдвэл Түрээслүүлэгч түрээслэгчид зөрчлийг арилгах, эсвэл гэрээг цуцлах талаар 30 хоногийн хугацаатай мэдэгдэл өгнө.

Арван нэг. Бусад зүйл

11.1. Түрээсийн гэрээг жил бүрийн эцэст хоёр тал харилцан дүгнэж, цаашид гэрээг сунгах эсэх, өөрчлөлт оруулах зэрэг асуудлыг тохиролцон тэмдэглэл үйлдэж баталгаажуулна.

11.2. Талууд тохиролцон гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж болно. Энэ тухай саналаа нөгөө талд 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэнэ.

11.3. Түрээсэлж байгаа эд хөрөнгийн нэр төрөл, тоо, чанар, бүтэц, бүрэн бүтэн байдлыг тодорхойлсон тайлбар жагсаалт, акт баримтыг гаргах бөгөөд эдгээр баримтууд нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг болно.

11.4. Гэрээг гурван хувь үйлдэн талууд гарын үсэг зурагдсанаар гэрээ хүчин төгөлдөр болж мөрдөгдөнө.

11.5. Талуудын харилцах банк болон төлбөр хийх дансны талаархи мэдээлэл:

Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын харилцах банкны нэр:

Дансны дугаар
(төгрөгийн болон валютын данс)

Түрээслүүлэгчийн харилцах банкны нэр:

Дансны дугаар:
(төгрөгийн болон валютын данс)

Түрээслэгчийн харилцах банкны нэр:

Дансны дугаар:
(төгрөгийн болон валютын данс)

Гэрээний талууд:

Нийслэлийн Өмчийн
харилцааны газрыг
төлөөлж:

Түрээслүүлэгчийг
төлөөлж:

Түрээслэгчийг
төлөөлж:

... тоот гэрээний 1 дүгээр хавсралт

..... оны түрээсийн төлбөр тооцоо

Түрээслэгч байгууллага

Үзүүлэлт	нэгж	Нийт нэгж	Нэгж үнэ	1-р сар	2-р сар	3-р сар	4-р сар	5-р сар	6-р сар	7-р сар	8-р сар	9-р сар	10-р сар	11-р сар	12-р сар	Нийт дүн
Талбайн түрээс	m^2															
Газрын төлбөр	m^3															
Даатгалын төлбөр																
Нийт түрээс																

Түрээсийн тооцоог зөвшөөрсөн:

Нийслэлийн Өмчийн

харилцааны газрыг төлөөлж:

.....

/гарын үсэг, овог нэр/

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

.....

/гарын үсэг, овог нэр/

Түрээслэгчийг төлөөлж:

.....

/гарын үсэг, овог нэр/

Түрээсийн тооцоог хянасан:

Нийслэлийн Өмчийн

харилцааны газрыг төлөөлж:

.....

/Албан тушаалын нэр/

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

.....

/Албан тушаалын нэр/

Түрээслэгчийг төлөөлж:

.....

/Албан тушаалын нэр/

..... тоот гэрээний 2 дугаар хавсралт

**БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖ ХҮЛЭЭЛГЭН
ӨГСӨН АКТ**

Нийслэлийн Өмчийн
харилцааны газрыг төлөөлж:

/гарын үсэг, овог нэр/

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

/гарын үсэг, овог нэр/

Түрээслэгчийг төлөөлж:

/гарын үсэг, овог нэр/