



Нийслэлийн Засаг даргын 2004 оны

563 дугаар захирамжийн хавсралт

## ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1.НИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн ... дугаар тогтоол, Нийслэлийн Засаг даргын ... дугаар захирамжийг үндэслэн нэг талаас Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрыг төлөөлж Өмчийн харилцааны газарт ..... ажилтай ..... овогтой ..... /цаашид түрээслүүлэгч гэнэ/, нөгөө талаас ..... төлөөлж ..... ажилтай ..... овогтой..... /цаашид түрээслэгч гэнэ/ бид харилцан тохиролцож нийслэлийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгө /үл хөдлөх ба хөдлөх газар/ түрээслэх эрхийн харилцааг үүсгэх үүднээс энэхүү гэрээг байгуулав.

1.2.Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нар нь Монгол улсын Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль бусад мөрдөгдөж буй хуулиудын өмчийн харилцааны холбогдолтой заалт, Засгийн газрын 2001 оны 134 дүгээр тогтоол, удирдах дээд байгууллагаас гаргасан шийдвэр, журам, дүрмийг мөрдлөг болгон ажиллана.

1.3.Энэхүү гэрээгээр нийслэлийн өөрийн өмч болох . . . дүүргийн . . . дүгээр хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах .... барилгыг суурилагдсан тоног төхөөрөмж, газрын хамт зориулалтаар . . жилийн хугацаатайгаар түрээсээр эзэмшүүлэхээр тохиролцов.

1.4.Түрээслүүлж буй үл хөдлөх хөрөнгө, барилга байгууламж, ажлын байр, тоног төхөөрөмжийг нэр төрөл, чанар байдал, эдлэгдсэн жил зэргийг нарийн заасан жагсаалтаар гаргаж, үнэлэн хүлээлгэн өгсөн, хүлээн авсан тухай актыг бид харилцан тохиролцож хавсралтаар үйлдэв. Энэхүү хавсралт акт нь тус гэрээний салшгүй хэсэг болно. Үүнд:

Хавсралт-1 Түрээсийн төлбөрийн тооцоо

Хавсралт-2 Барилга хүлээлгэн өгсөн акт

Хавсралт-3 Тоног төхөөрөмж хүлээлгэн өгсөн акт

## Хавсралт-4 Инженерийн шугам сүлжээ хүлээлгэн өгсөн акт

Хоёр.Түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг

2.1.Түрээслүүлэх хөрөнгө нэг бүрийг жагсаалтаар гаргаж, актаар хүлээлгэн өгнө.

2.2.Түрээслүүлсэн хөрөнгийн ашиглалтын байдалд хяналт тавьж, ашиглалтын үйл ажиллагааны талаар дүгнэлт гаргах, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчин хөрөнгийг зориулалт бусаар ашиглавал түрээсийн гэрээг цуцалж, түрээслүүлсэн хөрөнгийг эргүүлж авна.

2.3.Түрээслэгч гэрээний үүргээ хэрхэн биелүүлж байгаа болон байрны ашиглалт, засварын ажилд хяналт тавьж, хөлс төлөлтийн талаар гарсан зөрчлийг арилгуулах шаардлага тавих, шаардлагатай гэж үзвэл үйлчилгээг тодорхой хугацаагаар зогсоох, цахилгаан, дулаан, усны хангамжийг таслах зэрэг арга хэмжээг авах эрхтэй.

2.4.Түрээслэгчийн үйл ажиллагаанаас хамаарч түрээслүүлэгч талд хохирол учруулбал түрээслүүлсэн хөрөнгийг буцаан авч холбогдох төлбөр тогтоон, гарсан хохирлыг нэхэмжилж нөхөн төлүүлнэ.

2.5.Эрх бүхий төр, захиргааны байгууллагын зөвшөөрөлгүйгээр зориулалтын бус үйлдвэрлэл үйлчилгээ явуулах, түрээсийн төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй тохиолдолд уг үйлчилгээг таслан зогсоож гэрээнд заасан арга хэмжээ авна.

2.6.Түрээслэгчээс хөрөнгийн ашиглалтын үр ашгийг дээшлүүлэх талаар авч хэрэгжүүлэх идэвхтэй үйл ажиллагааг дэмжинэ.

2.7.Түрээслүүлэгч хөрөнгөндөө их засвар хийсэн үед болон мөнгөний ханштай уялдуулан түрээслүүлсэн хөрөнгийн үнийг өөрчлөх эрхтэй.

2.8.Түрээсээр эзэмшүүлж байгаа хөрөнгийн их засварыг хариуцна.

2.9.Эрх бүхий байгууллагын зөвшөөрөлгүй дур мэдэн хийсэн хөрөнгө оруулалтыг баталгаажуулахгүй байх эрхтэй.

2.10. Гэрээг түрээслүүлэгчид урьдчилан мэдэгдэлгүйгээр түрээслэгч талын санаачилгаар хугацаанаас өмнө цуцалсан тохиолдолд түрээслүүлэгчид учирсан хохирлыг нэхэмжлэх эрхтэй.

Гурав. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

3.1.Түрээсэлсэн хөрөнгийн эдэлгээ, ашиглалтын горимыг чанд мөрдөн ариг гамтай эдлэх,

гэрээнд заасан зориулалтын дагуу ашиглах, зүй бусаар элэгдэл гэмтэлд оруулахгүй байх, хэрэв ямар нэг гэмтэл учруулсан бол нөхөн сэргээх үүрэг хүлээнэ.

3.2.Түрээслэгч барилгын ашиглалтын үйл ажиллагаатай холбогдсон бүх зардлыг хариуцна. Энэ тухайд түрээслүүлэгчээс ямарваа хөрөнгө шаардахгүй.

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

3.4.Түрээслэгч түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр түрээслэн авсан хөрөнгийн (барилга байгууламж, ажлын байр) гадна тал болон дотоод төлөвлөлтөнд өөрчлөлт оруулах, хөрөнгө оруулалт хийх, барилгад өргөтгөл шинэтгэл хийхийг хориглоно.

3.5.Түрээсэлж авсан байрандаа ажил үйлчилгээ явуулахаа зогсоох болон зарим хэсгийг нь ашиглах боломжгүй болбол илүүдэлтэй байгаа ажлын байр, талбайгаа түрээслүүлэгчид буцааж хүлээлгэн өгөх үүрэг хүлээх бөгөөд бусдад Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрөлгүй дамжуулан түрээслэхийг хориглоно.

3.6.Түрээслэгч нь түрээслэсэн эд хөрөнгийг барьцаалах, түүгээр баталгаа гаргахыг хориглоно.

3.7.Түрээслэгч нийслэлийн өөрийн өмчийн үл хөдлөх ба хөдлөх хөрөнгө, ажлын байр талбайг дамжуулан түрээслэх, хамтран түрээслэх, эрх залгамжлан түрээслэх бол Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрлийг заавал авна.

3.8.Түрээсийн гэрээг цуцлах үед түрээсэлж авсан ажлын байр, талбай, барилга, тоног төхөөрөмж анх хүлээлцсэнээс чанарын хувьд муудаж, эвдэрсэн байвал түрээслэгч өөрийн хөрөнгөөр нөхөн сэргээж өгөх буюу эсвэл уг сэргээн босголтонд шаардагдах хөрөнгийг үл маргах журмаар гаргах үүрэгтэй.

3.9.Түрээсийн төлбөрийг хугацаанд нь төлөх, гэрээний хугацаа дууссаны дараа хөрөнгийг түрээслүүлэгчид актаар хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.

3.10.Түрээслүүлэгчийн шаардлагаар ажлын байранд урсгал засвар хийсэн тохиолдолд засварын ажлын чанарт түрээслүүлэгчээр дүгнэлт гаргуулж зарцуулсан хөрөнгийг баталгаажуулан үйлдвэрлэлийнхээ зардалд шингээх эрхтэй.

3.11.Түрээслүүлэгч түрээсийн байранд хөрөнгө оруулалт хийхдээ Нийслэлийн Засаг даргын 2003 оны 523 дугаар захирамжаар батлагдсан "Нийслэлийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөд хийх хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хянаж баталгаажуулах, бүртгэх түр журам"-ын дагуу хийнэ.

### 3.12.Түрээслэсэн эд хөрөнгийг даатгуулах асуудлыг хариуцна.

Дөрөв. Түрээсийн төлбөр тооцоо

4.1.Түрээсээр эзэмшүүлж буй хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийг Өмчийн харилцааны газраас тогтоосон жишиг үнийг баримтлан тохирно.

4.2.Түрээсээр эзэмшүүлж буй хөрөнгөнд 1 жилд хийх урсгал засварт шаардагдах хөрөнгийн хэмжээг тохирно.

4.3.3 сар буюу 1 улирлын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх барьцааны мөнгийг түрээслэгчээс Өмчийн харилцааны газрын үндсэн хөрөнгийн түрээсийн санд шилжүүлсний эцэст түрээсийн харилцаа үүснэ.

4.4.Түрээслүүлэгч урсгал засвар хийгээгүй буюу чанаргүй хийсэн, түрээсийн төлбөрийг хугацаанд нь төлөөгүй бол урсгал засварт шаардлагатай хөрөнгө, түрээсийн төлбөрийг алдангийн хамт Өмчийн харилцааны газрын дансанд төвлөрүүлсэн мөнгөнөөс тооцно.

4.5.Түрээслэгчийн үйл ажиллагаатай холбоотой зардлыг (дулаан, цахилгаан, халуун, хүйтэн ус, харуул хамгаалалт, хог, техникийн болон үйлчилгээний ажилчдын цалин хөлс, инженерийн шугам сүлжээний засварын зардал г.м.) түрээсийн төлбөрөөс тусад нь тооцож төлнө.

4.6.Түрээслүүлсэн хөрөнгийн жилийн түрээсийн төлбөр, газрын төлбөр, үндсэн хөрөнгийн татварыг 1 дүгээр хавсралтаар тогтоов. Гэрээ хавсралтгүй бол хүчин төгөлдөр бус гэж тооцогдоно. Түрээсийн төлбөрийг зах зээлийн ханшийг үндэслэн жил бүр шинэчлэн тогтооно.

4.7.Түрээсийн төлбөрийг сар бүрийн 10-ны дотор түрээслүүлэгчийн Улаанбаатар банк дахь .....тоот дансанд шилжүүлнэ.

4.8.Түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийг хугацаа хожимдуулан төлөхөд хүрвэл төлбөрийн дүнгээс хоног тутам 0,5 хувиар тооцсон алдангийг түрээсийн төлбөр дээр нэмж төлөх үүрэг хүлээнэ.

4.9. Жилд 2 удаа (эхний хагас жил болон жилийн эцэст) түрээсийн төлбөрийн тооцоог нийлж, жилийн эцэст гэрээний биелэлтийг дүгнэнэ.

Тав. Гэрээ цуцлах тухай

5.1.Доорхи тохиолдолд түрээслүүлэгч гарсан хохирлыг түрээслэгчээр төлүүлэн гэрээг дангаар цуцлах эрхтэй. Үүнд:

- түрээсийн төлбөрөө 3 удаа нэг сараас илүү хугацаагаар хожимдуулан төлөх
- түрээслэгч нь барилгын үндсэн хийц, төлөвлөлт, зориулалтыг түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүй дур мэдэн өөрчлөх
- зохих зөвшөөрөлгүй давхар түрээслэх зэрэг гэрээний үүргээ ноцтой зөрчих
- барилга байгууламж, эд хөрөнгөнд ямар нэгэн хохирол учруулах
- хуульд болон гэрээнд заасан бусад нөхцөлийг зөрчих

5.2.Төр засгийн эрх бүхий дээд байгууллагаас тухайн эд хөрөнгийг өөр байгууллагад шилжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гаргах үед гэрээг хугацаанаас өмнө дуусгавар болгоно.

5.3.Талууд гэрээг хугацаанаас өмнө дуусгавар болгох, өөрчлөлт оруулах тухай саналаа нөгөө талд 14 хоногоос доошгүй хоногийн өмнө мэдэгдэж хамтран шийдвэрлэнэ. Энэ хооронд нөгөө талаас хариу ирүүлээгүй нөхцөлд гэрээг дуусгавар болгож цуцалсанд тооцно.

Зургаа. Бусад зүйл

6.1.Гэрээтэй холбогдон гарсан аливаа асуудлыг хоёр тал нөхөрсгөөр шийдвэрлэх ба харилцан тохиролцоогүй асуудлыг шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

6.2.Түрээсийн гэрээг жил бүрийн эцэст хоёр тал харилцан дүгнэж цаашид гэрээг сунгах эсэх, түрээсийн төлбөрийг шинэчлэн тогтоох, түрээсийн харилцаатай холбоотой шинээр гарсан шийдвэр, хууль тогтоомжийн дагуу зарим заалтанд өөрчлөлт оруулах зэрэг асуудлыг хэлэлцэн протокол үйлдэж байна.

6.3.Энэхүү гэрээнд заагдаагүй бусад асуудлыг энэ гэрээг байгуулах үед мөрдөж байсан Монгол улсын хууль тогтоомжийн бусад актаар зохицуулна.

6.4.Энэхүү гэрээг 200. . оны -р сарын -ны өдөр Улаанбаатар хотноо монгол хэл дээр гурван эх хувь үйлдэж гарын үсэг зуран, түрээслүүлэгч, түрээслэгчид нэг, нэг хувийг гурав дахь хувийг бүртгэлд өгөв.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭГЧИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ:  
ТӨЛӨӨЛЖ:

ТҮРЭЭСЛЭГЧИЙГ