



Нийслэлийн Засаг даргын 2004 оны  
563 дугаар захирамжийн хавсралт

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1.Монгол Улсын Засгийн газрын 2001 оны 134 дүгээр тогтоол, Нийслэлийн Засаг Даргын 2004 оны .... дүгээр захирамжийг үндэслэн нэг талаас Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны Газрыг төлөөлж: Нийслэлийн өмчийг эзэмшигч ..... /цаашид түрээслүүлэгч гэнэ/, нөгөө талаас..... /цаашид түрээслэгч гэнэ/ бид харилцан тохиролцож Нийслэлийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг /барилга байгууламж, тоног төхөөрөмж/ түрээсээр ашиглах эрхийн харилцааг үүсгэх үүднээс энэхүү гэрээг байгуулав.

1.2.Энэхүү гэрээ нь Монгол Улсад мөрдөгдөж буй хуулиудын өмчийн холбогдолтой заалт, удирдах дээд байгууллагаас гаргасан журам, дүрмийг үндэслэнэ.

1.3.Энэхүү гэрээгээр нийслэлийн өмч ..... дүүргийн ..... барилга, байгууламжийн ..... талбай бүхий өрөөг ..... зориулалтаар 200 оны . . дүгээр сарын . . -ний өдрөөс 200. . оны . . дүгээр сарын . . -ний өдрийг дуустал . . . сарын хугацаатайгаар түрээсээр эзэмшүүлэхээр тохиролцов.

1.4.Түрээслэж 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, тоног төхөөрөмж 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, ашиглалтын үйл ажиллагаанд зөрчил гарган хөрөнгийг зориулалт бусаар ашиглавал түрээсийн гэрээг цуцлаж, 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, Үүнд:

- Цахилгаан таслах
- Ус, дулаан таслах

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 явуулсан, түрээсийн төлбөрөө хугацаанд нь төлөөгүй тохиолдолд хоног тутам 0,5%-иар алданги тооцож уг үйлчилгээг таслан зогсоож холбогдох арга хэмжээг авна.

2.6.Түрээслэгч удаа дараа түрээсийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчиж, түрээслүүлэгч талын шаардлагаар гэрээ цуцлагдсан тохиолдолд нийслэлийн өмчит байгууллагын байрыг дахин түрээслэхгүй.

2.7.Түрээслэгчээс хөрөнгийн ашиглалтын үр ашгийг дээшлүүлэх талаар авч хэрэгжүүлэх идэвхитэй үйл ажиллагааг дэмжинэ.

2.8.Түрээслүүлэгч хөрөнгөндөө их засвар хийсэн үед болон мөнгөний ханштай уялдуулан түрээслүүлсэн хөрөнгийн үнийг өөрчлөх, түрээсийн төлбөрийн жишиг үнийг шинэчлэн тогтоох эрхтэй.

2.9.Түрээсээр эзэмшүүлж байгаа хөрөнгийн их засварыг хариуцна.

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

Гурав. Түрээслэгчийн эрх үүрэг

3.1.Түрээслэсэн хөрөнгийн эдэлгээ ашиглалтын горимыг чанд

мөрдөн ариг гамтай эдлэх, гэрзэнд заасан зориулалтын дагуу ашиглаж зүй бусаар элэгдэл гэмтэлд оруулахгүй байх, хэрэв ямар нэгэн эвдрэл гарсан бол нөхөн сэргээх үүрэг хүлээнэ.

3.2.Түрээслэгч барилгын ашиглалтын үйл ажиллагаатай холбогдсон бүх зардлыг хариуцна. Энэ тухайд түрээслүүлэгчээс ямарваа хөрөнгө шаардахгүй. Бусдаас үл хамаарах тоолуур тавих шаардлагатай бол тусад нь тоолуур тавьж ус, цахилгааны хэрэцээг УСАГ, ЦШСГ-тай тооцно.

3.3.Үйлчилгээний дэвшилтэт хэлбэр нэвтрүүлэх, ажлын байрны зохион байгуулалтыг сайжруулах, барилгын дотор, гадна тохижилт, барилга байгууламжийн урсгал засвар, харуул хамгаалалт, галын аюулгүй байдлыг хангах, орчны цэвэрлэгээ зэргийг түрээслэгч эрх бүхий удирдах 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 гадна тал болон дотоод төлөвлөлтөнд өөрчлөлт оруулах, хөрөнгө оруулалт хийх, барилгад өргөтгөл шинэчлэлт хийхийг хориглоно.

3.5.Түрээслэж авсан байрандаа ажил үйлчилгээ явуулахаа зогсоох болон зарим хэсгийг нь ашиглах боломжгүй болбол илүүдэлтэй байгаа ажлын байр талбайгаа түрээслүүлэгчид буцааж хүлээлгэж өгөх үүрэг хүлээх бөгөөд өөр аж ахуйн нэгжид Өмчийн харилцааны газрын зөвшөөрөлгүй дамжуулан түрээслэхийг хориглоно.

3.6.Түрээсийн гэрээг цуцлах үед түрээслэж авсан ажлын байр, талбай, 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.

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

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

3.9.Түрээслэгч 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.

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.Түрээслүүлэгчийн үйл ажиллагаатай холбоотой ашиглалтын зардлыг /дулаан, цахилгаан, халуун хүйтэн ус, бохир ус, харуул хамгаалалт, хог, инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээний зардал г.м/ түрээсийн төлбөрөөс тусад нь тооцож , талбайн түрээсийн төлбөрийн хамт түрээслүүлэгчид төлнө.

4.4.Талбайн түрээсийн төлбөрийн 60%-ийг сар бүрийн 10-ны дотор Нийслэлийн Өмчийн Харилцааны газрын Улаанбаатар банкны ..... тоот дансанд шилжүүлнэ.

4.5.Түрээслэгч түрээсийн төлбөрийг хугацаа хожимдуулан төлөхөд

хүрвэл төлбөрийн дүнгээс хоног тутам 0.5 хувиар алдангийг тооцож түрээсийн төлбөр дээр нэмж төлөх үүрэг хүлээнэ.

## 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 эвээр

шийдвэрлэх ба харилцан тохиролцоогүй асуудлыг шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

6.2.Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас түрээслэсэн эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд тохиролцож түрээсийн гэрээний хэмжээг өөрчилж болно.

6.3.Түрээсийг гэрээг жил бүрийн эцэст 2 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. Энэхүү протокол нь тус гэрээнд оруулсан нэмэлт өөрчлөлт болж гэрээг цаашид мөрдөхөд нэг адил хүчинтэй байна.

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

6.5.Энэхүү гэрээг 2004 оны ..... дүгээр сарын ...-ний өдөр Улаанбаатар хотноо Монгол хэл дээр гурван эх хувь үйлдэж гарын үсэг зурж, нэг хувийг түрээслүүлэгчид, нөгөө хувийг түрээслэгчид хадгалуулахаар өгөв.

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭГ ХЯНАСАН:

.....

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭГЧИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ:  
ТҮРЭЭСЛЭГЧИЙГ ТӨЛӨӨЛЖ: