



**ӨВӨРХАНГАЙ АЙМГИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ**

2024 оны 03 сарын 04 өдөр

Дугаар 25/02

Арвайхээр сум

**Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн
талаар авах зарим арга хэмжээний тухай**

Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 28 дугаар зүйлийн 2, 3, 5, 80 дугаар зүйл, Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1 дэх хэсэг, Засгийн газрын 2001 оны 134 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Төрийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх журам”-ыг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1.Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслүүлэх “Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний үлгэрчилсэн загвар”-ыг нэгдүгээр, Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслэгчийг сонгох “Сонгон шалгаруулалтын жишиг баримт бичиг”-ийг хоёрдугаар хавсралтаар тус тус баталсугай.

2.Сонгон шалгаруулалтын жишиг баримт бичиг”-ийг орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх үйл ажиллагаанд ашиглахыг орон нутгийн өмчийн оролцоотой хуулийн этгээдийн дарга, захирал нарт зөвлөсүгэй.

3.Түрээсийн орлогоос орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлэх хэмжээг нийт орлогын дүнгийн 40 (дөч) хувиар тогтоосугай.

4.Энэ тогтоол батлагдсантай холбогдуулан аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдийн 2013 оны 11 дүгээр 26-ны өдрийн “Журам батлах тухай” 93 дугаар тогтоолын нэгдүгээр хавсралтаар батлагдсан “Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэх, орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд хөрөнгө түрээслэх журам, гуравдугаар хавсралтаар батлагдсан “Орон нутгийн өмчийг түрээслүүлэх түрээсийн гэрээ”-г тус тус хүчингүй болсонд тооцсугай.

5.Тогтоолын биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Орон нутгийн өмчийн газарт даалгасугай.

ДАРГА

О.ПҮРЭВДОРЖ

D:/ITX/nuuts2024/1.togtool/togtool.docx

822401076

Аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
2024 оны 08 дугаар сарын 04-ний өдрийн
08/08 дугаар тогтоолын нэгдүгээр хавсралт

ОРОН НУТГИЙН ӨМЧИЙН ЭД ХӨРӨНГИЙН ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭНИЙ ЗАГВАР

Дугаар ...

20 ... оны ... дугаар сарын ...-ны өдөр

.....сум

Энэхүү гэрээг нэг талаас орон нутгийн өмчийн өмчлөгчийг төлөөлж Орон нутгийн өмчийн газар (цаашид “ОНӨГ” гэх), түүнийг төлөөлж тус газрын(албан хаагчийн албан тушаал, нэр) нөгөө талаас өмч эзэмшигч байгууллага(цаашид “түрээслүүлэгч” гэх), түүнийг төлөөлж тус байгууллагын(албан хаагчийн албан тушаал, нэр), нөгөө талаас (хуулийн этгээдийн нэр, улсын бүртгэл, регистрийн дугаар, иргэний нэр, регистрийн дугаар, цаашид “түрээслэгч” гэх) нар (цаашид хамтад нь “талууд” гэх) дараах нөхцөлөөр харилцан тохиролцож, Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийг үндэслэн байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Гэрээний зорилго: Түрээслүүлэгч орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгө (цаашид “түрээсэлсэн эд хөрөнгө” гэх).....-ийгзориулалтаар (түрээсийн зориулалтыг түрээсэлсэн эд хөрөнгө бүрээр заах) түрээслэгчийн ашиглалтад шилжүүлэн өгөх, түрээслэгч нь уг гэрээнд дурдсан нөхцөлөөр түрээсийн төлбөр төлөх, талуудын эдлэх эрх, хүлээх үүрэг, хариуцлагатай холбоотой харилцааг зохицуулна.

1.2. Гэрээний зүйл нь түрээслүүлэгчийн эзэмшилд байгаа орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгө (түрээсэлсэн эд хөрөнгийн хаяг байршил, давхар, өрөөний дугаар, талбайн хэмжээ, тоо ширхэг, чанар болон бусад шаардлагатай үзүүлэлтийг тусгах) байна.

1.3. Түрээсийн гэрээний хугацаа нь-ээс эхлэн (нэг жил хүртэл) жил буюухүртэл (дуусах огноог тусгах) байна.

1.4. Түрээсийн гэрээний хугацаа дуусгавар болоход түрээслүүлэгч болон түрээслэгч нар гэрээний үүргийн биелэлтийг хамтран дүгнэж 3 хувь акт үйлдэнэ.

1.5. Түрээсийн гэрээг нэг хүртэл жилээр 2 удаа сунгаж болно. “Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн гэрээний сунгалтын хуудас”-аар гэрээний хугацааг сунгаж, гэрээ дүгнэсэн тэмдэглэл болон тооцоо нийлсэн актыг хавсаргана.

Түрээсийн гэрээний сунгалтын маягт нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг болно.

1.6. Орон нутгийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгөд зөвшөөрөлгүйгээр хөрөнгө оруулалт хийхийг хориглох, зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд Орон нутгийн өмчийн газраас зөвшөөрөл авах бөгөөд зөвшөөрөлгүй хөрөнгө оруулалт, их засвар хийсэн тохиолдолд зардлыг төрөөс хариуцахгүй;

1.7. Түрээслүүлэгч хуулийн этгээд төрийн өөрийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлэхдээ үндсэн үйл ажиллагаандаа харшлах үйл ажиллагаа явуулахыг хориглоно.

1.8. Төрийн өмчит хуулийн этгээдийн эзэмшил газрыг түрээслүүлэх, ашиглуулах, эзэмшүүлэхийг энэхүү гэрээгээр зохицуулахгүй.

Хоёр. Эд хөрөнгө түрээслүүлэх, хүлээлцэх

2.1. Түрээслүүлэгч нь орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийг түрээслүүлнэ.

2.2. Түрээслүүлэгч болон түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өнгө үзэмж, чанар байдлыг нэг бүрчлэн шалгаж, түрээслүүлсэн хөрөнгийн схем, заагийг тогтоон фото зургаар баримтжуулан 3 хувь акт үйлдэж хүлээлцэнэ. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг хүлээлцсэн акт нь энэхүү түрээсийн гэрээний 1 дүгээр хавсралт болно.

2.3. Түрээслэгч нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг энэхүү гэрээний 1.1-д заасан зориулалтын дагуу түрээсэлж, чанар байдлыг муутгахгүй ашиглах бөгөөд түрээсэлсэн эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хариуцна. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд хохирол учруулбал хохирлыг нөхөн төлнө.

2.4. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг бусдад дамжуулан түрээслэх, барьцаалах, шилжүүлэх, баталгаа гаргахыг хориглоно.

2.5. Орон нутгийн өмчийн барилга байгууламжид түрээслэгчийн санхүүжилтээр урсгал засвар хийх бол түрээсийн төлбөрөөс суутган тооцох асуудлаар засвар хийхээс өмнө Орон нутгийн өмчийн газраас зөвшөөрөл авна.

2.6. Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нар түрээсэлсэн эд хөрөнгийн ашиглалтын зардлыг хэмжигдэхүйц байлгах арга хэмжээ авна.

Гурав. Төлбөр тооцоо, барьцаа

3.1. Энэхүү гэрээний 1.2-т заасан түрээсэлсэн эд хөрөнгийн түрээсийн (НӨАТ багтаагүй) бөгөөд 1 м.кв талбайн 1 (нэгж хөрөнгийн) төлбөр нь
1 (нэг) сарын түрээсийн төлбөр нь.....(тоогоор бичих)
.....(үсгээр бичих) төгрөг, нийт төлбөр нь.....
(тоогоор бичих)....., үсгээр бичих) байна.

3.2. Түрээсийн төлбөр нь аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас тогтоосон орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээсийн төлбөрийн доод хязгаараас багагүй байна.

3.3. Түрээслэгч нь гэрээний үүргийн биелэлтийн баталгаа болгож 1 (нэг) сарын төлбөртэй тэнцэх хэмжээний буюу (тоогоор бичих)
.....(үсгээр бичих) төгрөгийг барьцаа болгон түрээслүүлэгчийн түрээсийн төлбөр авах дансанд урьдчилан байршуулан энэхүү гэрээний хугацаанд байлгана.

3.4. Түрээслүүлэгч түрээсийн гэрээгээ цуцлах тухай 1 сараас доошгүй хугацааны өмнө мэдэгдсэн тохиолдолд барьцаа нь түрээсийн төлбөрт тооцогдоно.

Хэрэв дээрх хугацаанд мэдэгдээгүй бол барьцаа улсын орлого болгоно.

3.5. Түрээслэгч нь түрээсийн 1 (нэг) сарын төлбөр болох нийт(тоогоор бичих)(үсгээр бичих) төгрөгийг сар бүрийн 20-ны өдрийн дотор түрээслүүлэгчийн дансанд шилжүүлнэ.

Түрээсийн төлбөр төлөх: Банкны нэр:

Дансны нэр:,

Дансны дугаар:

Мөнгөн дүн:

Түрээслүүлэгч болон түрээслэгч тал нь түрээсийн төлбөр төлөх хуваарийг харилцан тохиролцоно. Түрээсийн төлбөр төлөх хуваарь нь энэхүү түрээсийн гэрээний 2 дугаар хавсралт болно.

3.6.Түрээслүүлэгч нь түрээсийн төлбөрийн 40 (дөх) хувь болох (тоогоор бичих)(үсгээр бичих) төгрөгийг төлбөр орсноос хойш ажлын 5 өдрийн дотор орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлнэ. Түрээсийн орлого төвлөрүүлэх:

Банкны нэр: Төрийн сан,

Дансны нэр: Өвөрхангай, Орон нутгийн өмчийн газар

Дансны дугаар: 100100051006,

Мөнгөн дүн:

3.7.Орон нутгийн өмчийн түрээсийн орлогын дансанд зөвхөн түрээслүүлэгчээс түрээсийн төлбөрийг шилжүүлнэ.

3.8.Түрээсийн төлбөр нь түрээсэлсэн эд хөрөнгийг гэрээнд заасан зориулалтын дагуу ашигласны төлөө түрээслэгчээс төлж буй төлбөр болно. Түрээсийн төлбөрт түрээсэлсэн эд хөрөнгийн ашиглалт (цахилгаан, дулаан, уур, цэвэр, бохир ус, интернэт, телефон утас, кабелийн суваг, хог хаягдал, цэвэрлэгээ, засвар үйлчилгээ, бусад)-ын төлбөр хамаарахгүй.

Дөрөв. Орон нутгийн өмчийн газрын эрх, үүрэг

Орон нутгийн газар дараах эрх, үүргийг хэрэгжүүлнэ.

4.1. Түрээсийн гэрээг хянан батлах, шаардлагатай тохиолдолд гэрээг нэг талын санаачилгаар, гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө цуцлах;

4.2. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, түрээсийн төлбөр төлөлт, түрээсийн гэрээний биелэлтэд хяналт тавих;

4.3. Барилгын бүтэц, хийц, төлөвлөлтийг зохих зөвшөөрөлгүй өөрчилсөн, эвдэлсэн, гэмтээсэн тохиолдолд барилгыг хэвийн байдалд нь оруулах, учирсан хохирлыг арилгахыг түрээслэгчээс шаардах;

4.4. Түрээслүүлэгч, түрээслэгчийн гэрээний үүргийн биелэлтэд хяналт тавих;

4.5. Түрээслүүлэгчийн түрээслүүлж буй байр талбайд хяналтын хэмжилт хийж баталгаажуулан зөрүүтэй тохиолдолд түрээслүүлэгчид холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэх;

4.6. Энэхүү гэрээнд заасан хугацаанд түрээслүүлэгч түрээсийн төлбөрийн нийт дүнгийн 40 хувийг орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлж байгаа эсэхэд хяналт тавих;

4.7. Түрээслэгчээс бусдад учруулсан хохирлыг хариуцахгүй;

4.8. Түрээслэгчийн энэхүү гэрээний 2.5-д заасны дагуу хийсэн засварын зардлыг хариуцахгүй;

4.9. Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх, үүрэг.

Тав. Түрээслүүлэгчийн эрх, үүрэг

5.1. Түрээслүүлэгч эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг хариуцах, түрээсийн төлбөр, ашиглалтын зардал төлөх болон гэрээний үүргийн биелэлтэд хяналт тавьж, илэрсэн зөрчил, дутагдлыг арилгуулах эрхтэй.

5.2. Түрээсийн төлбөрийг гэрээнд заасан хуваарийн дагуу төлөөгүй бол барьцаа хөрөнгийг түрээсийн төлбөрт суутган тооцож, түрээсийн байр талбайг чөлөөлөх арга хэмжээ авах, хөрөнгийг буцаан хүлээж авах, энэхүү гэрээний 5.3 дахь хэсэгт заасан алданги ногдуулж, төлүүлнэ.

5.3. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй нөхцөлд хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5 хувьтай тэнцэх хэмжээний алданги тооцож, түрээслэгчээс нэхэмжилнэ. Хэрэв алданги тооцсон тохиолдолд орон нутгийн төсөвт алдангийн 40 (дөр) хувийг төвлөрүүлнэ.

5.4. Түрээслэгчээс 1 сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх хэмжээний барьцаа болгож тухайн түрээсийн төлбөрийн дансанд авна.

5.5. Энэхүү гэрээний аль нэг заалтыг түрээслэгч нь зөрчсөн тохиолдолд барьцаа төлбөрийг буцаан олгохгүй бөгөөд түрээсийн төлбөрт тооцно. Мөн гэрээний хугацаа дуусахад түрээсийн гэрээний биелэлтийг дүгнэж сунгуулах эсхүл цуцлах хүсэлтийг Орон нутгийн өмчийн газарт хүргүүлнэ.

5.6. Түрээслэгчид түрээсэлсэн эд хөрөнгийг нэг бүрчлэн хүлээлгэн өгч, энэхүү гэрээний 2.2-т заасны дагуу актад бүрэн тусгах үүрэгтэй.

5.7. Түрээслэгч иргэн, хуулийн этгээд нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй бол гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж, учирсан хохирлыг нэхэмжлэх эрхтэй. Энэ талаар Орон нутгийн өмчийн газарт ажлын 3 хоногийн дотор мэдэгдэх үүрэгтэй.

5.8. Түрээслэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ 2 буюу түүнээс дээш удаа зөрчсөн тохиолдолд түрээсийн гэрээг цуцлах саналаа Орон нутгийн өмчийн газарт хүргүүлнэ.

5.9. Түрээслэгчээс түрээсэлсэн эд хөрөнгийн ашиглалтыг сайжруулах талаар тавьсан барилгын үндсэн бүтээц, хийц, төлөвлөлтөд өөрчлөлт оруулах, их болон урсгал засвар хийхээс бусад саналыг судлан үзэж, ажлын 3 (гурав) өдрийн дотор хариу өгнө.

5.10. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд түрээслэгчээс үл хамаарах шалтгаанаар осол, гэмтэл гарвал түүний үр дагаврыг арилгах арга хэмжээг яаралтай авна. Энэ тухай Орон нутгийн өмчийн газарт ажлын 3 (гурав) хоногийн дотор мэдэгдэнэ.

5.11. Эрх бүхий байгууллагаас түрээсэлсэн эд хөрөнгийн өмчлөх, эзэмших эрхийг шилжүүлэх, хувьчлах шийдвэр гарсан тохиолдолд энэ тухай түрээслэгчид ажлын 5 (таван) өдрийн дотор албан ёсоор мэдэгдэнэ. Ийнхүү шийдвэрийг мэдэгдсэнээс хойш 30 хоногийн дараа түрээсийн гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцална.

5.12. Түрээсийн төлбөрийн зохих хувийг энэхүү гэрээнд заасны дагуу орон нутгийн төсөвт төвлөрүүлэх үүрэгтэй.

5.13. Түрээслэгчийн энэхүү гэрээний 2.5-д заасны дагуу хийсэн засварын зардлыг хариуцах үүрэг хүлээхгүй;

5.14. Орон нутгийн өмчийн газрын зөвшөөрлөөр түрээсийн гэрээг цуцлах;

5.15. Түрээсийн төлбөрөөс улсын төвлөрсөн төсөвт төвлөрүүлэх орлогод хагас жил болон жилийн эцсээр Орон нутгийн өмчийн газартай тооцоо нийлж байх;

5.16. Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх, үүрэг.

Зургаа. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

6.1. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд засвар хийх саналаа энэхүү гэрээнд заасны дагуу тавьж шийдвэрлүүлэх.

6.2. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг энэхүү гэрээний 2.2-т заасны дагуу актаар хүлээн авах үүрэгтэй. Ийнхүү хүлээн авахдаа түрээслүүлэгчийн төлөөлөлтэй хамтран талбайн хэмжилт хийнэ.

6.3. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг энэхүү гэрээнд заасан зориулалтын дагуу ашиглах үүрэгтэй

6.4. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд урсгал засварыг өөрийн зардлаар хийж болно. Урсгал засвар гэдэгт барилгын их засвар хооронд барилга ашиглалтыг сайжруулахаар хийгдэж буй засварыг ойлгоно. Урсгал засварын зардлыг түрээсийн төлбөрт суутган тооцохгүй.

6.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах үүрэгтэй.

6.6. Түрээслэгчийн буруутай үйл ажиллагаанаас түрээсэлсэн эд хөрөнгөд учирсан гэмтэл, эвдрэл, хохирлыг бүрэн хариуцаж, өөрийн хөрөнгөөр барагдуулах;

6.7. Энэхүү гэрээнд заасны дагуу зохих зөвшөөрөл аваагүй хийсэн засварын зардлыг гэрээ хэрэгжих хугацаанд болон гэрээ цуцалсны дараа буцаан авах болон шаардах эрхээ алдана.

6.8. Түрээсийн төлбөр болон ашиглалтын зардлыг энэхүү гэрээнд заасны дагуу төлөх үүрэгтэй.

6.9. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээслэх, барьцаалах, бусдад шилжүүлэх, баталгаа гаргахыг хориглоно.

6.10. Түрээсийн хугацаа дуусгавар болоход түрээсэлсэн эд хөрөнгийг түүнээс салгаж үл болох хөрөнгө оруулалт, засварын хамт түрээслүүлэгчид актаар хүлээлгэн өгөх үүрэгтэй.

6.11. Түрээсэлсэн эд хөрөнгөд хийсэн урсгал засвар, үйлчилгээний тайланг түрээслүүлэгчид тухай бүр гаргаж өгөх үүрэгтэй

6.12. Түрээслэгч нь гэрээний үүргийн биелэлтийн баталгаа болгож 1 сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх хэмжээний төлбөрийг барьцаа болгож, түрээсийн гэрээний хугацаанд түрээслүүлэгчийн түрээсийн төлбөр авах дансанд байршуулах үүрэгтэй.

6.13. Түрээсийн хугацаа дуусгавар болоход өөрийн хөрөнгөөр авсан эд хогшил, тоног төхөөрөмжийг түрээслүүлэгчийн байр, эд хөрөнгийг сэвтээхгүй, гэмтээхгүй нөхцөлд буцаан авч болно. Түрээсэлсэн байрны үндсэн хийцийг өөрчлөхгүй, хаалга, цахилгаан, сантехник, цонх шал зэрэг барилгын иж бүрдлийг салган авахыг хориглоно.

6.14. Түрээсийн хугацаа дуусахаас өмнө гэрээг түрээслэгчийн санаачилгаар цуцалсан нөхцөлд барьцаа болон түрээсийн төлбөрийг шаардах эрхээ алдана.

6.15. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн буюу зохих ёсоор биелүүлээгүй нөхцөлд хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5 хувьтай тэнцэх хэмжээний алданги төлнө.

6.16. Түрээслэгч орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгөд зөвшөөрөлгүйгээр хөрөнгө оруулалт хийхийг хориглоно, зайлшгүй шаардлагатай тохиолдолд Орон нутгийн өмчийн газраас зөвшөөрөл авах бөгөөд зөвшөөрөлгүй хөрөнгө оруулалт, их засвар хийсэн тохиолдолд зардлыг төрөөс нэхэмжлэхгүй.

6.17. Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх, үүрэг.

Долоо. Талуудын хариуцлага

7.1. Энэ гэрээнд заасан нөхцөлийг зөрчсөн тал түүнээс болж нөгөө талд, бусдад учирсан бүх хохирол, алдагдлыг үл маргалдах журмаар төлнө.

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

Найм. Маргаан шийдвэрлэх

8.1. Гэрээг тайлбарлах болон түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон аливаа маргааныг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэхийг эрхэмлэнэ.

8.2. Талууд харилцан тохиролцоонд хүрэх боломжгүй тохиолдолд Монгол Улсын холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

Ес. Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл

9.1. Талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас биелүүлэх боломжгүй болсон тохиолдолд гэрээний үйлчлэх хугацааг тухайн нөхцөлийг арилах хүртэл хойшлуулж болно.

9.2. Энэхүү гэрээний үүргийн биелэлтэд саад болох нөхцөл байдал үүссэн болон дууссан тухайг талууд харилцан бичгээр мэдэгдэнэ.

9.3. Эрх бүхий байгууллагаас гаргасан нотлох баримт нь гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйл байсан, мөн түүний үргэлжилсэн хугацааны нотолгоо болно.

Арав. Гэрээг дүгнэх, сунгах цуцлах болон нэмэлт, өөрчлөлт оруулах

10.1. Түрээслүүлэгч гэрээний үүргийн биелэлтийг дүгнэж энэхүү гэрээний 1 дүгээр зүйлийн 1.5 дахь хэсэгт заасны дагуу түрээсийн гэрээг нэг хүртэл жилээр 2 удаа сунгаж болно.

10.2. Орон нутгийн өмчийн газраас түрээсийн гэрээг дараах тохиолдолд нэг талын санаачилгаар, түрээсийн гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө цуцалж болно:

10.2.1 Түрээслэгч барилгын үндсэн бүтээц, хийц, төлөвлөлтийг зохих зөвшөөрөлгүйгээр өөрчилсөн, эвдэлсэн, гэмтээсэн;

10.2.2. Түрээслэгч түрээсэлсэн эд хөрөнгийг дамжуулан түрээсэлсэн, бусдад барьцаалсан, шилжүүлсэн, баталгаа гаргасан, дутагдуулсан, шамшигдуулсан;

10.2.3. Эрх бүхий байгууллагаас түрээсэлсэн эд хөрөнгийг шилжүүлэх, худалдах, хувьчлахаар шийдвэрлэсэн;

10.2.4. Түрээслэгч дампуурсан, төлбөрийн чадваргүй болсон нь тогтоогдсон; Энэ тохиолдолд түрээсийн барьцааг түрээсийн төлбөрт тооцож суутгана.

10.2.5. Түрээсэлсэн эд хөрөнгийг гэрээнд заасан зориулалтын дагуу эзэмшиж ашиглаагүй, түрээслүүлэгчийн тавьсан шаардлагыг үндэслэлгүйгээр 2 буюу түүнээс дээш удаа биелүүлээгүй;

10.2.6. Түрээсийн төлбөрийг 30 (гуч) хоногоос илүү хугацаа хожимдуулан төлсөн.

10.3. Түрээслэгчийн санаачилгаар түрээсийн гэрээг хугацаа дуусахаас өмнө цуцалж болно. Энэ тохиолдолд түрээсийн барьцаа, түрээсийн төлбөрийг

түрээслэгчид олгохгүй.

10.4. Түрээслэгч энэхүү гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах тухай саналаа түрээслүүлэгчид 30 хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

10.5. Гэрээг цуцлах саналаа нөгөө талдаа заавал бичгээр мэдэгдэнэ.

10.6. Талууд харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр энэхүү гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлтийг зөвхөн бичгээр оруулна.

10.7. Энэхүү гэрээний нэмэлт, өөрчлөлт нь тус гэрээний салшгүй хэсэг байх бөгөөд нэмэлт, өөрчлөлтийг Орон нутгийн өмчийн газраар батлуулснаар хүчин төгөлдөр болно.

10.8. Гэрээний нөхцөлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулахыг санаачилсан тал нөгөө талдаа бичгээр мэдэгдэнэ. Нөгөө тал нь саналыг зөвшөөрсөн эсэх тухай хариуг ажлын 10 өдрийн дотор бичгээр мэдэгдэнэ.

Арван нэг. Бусад

11.1. Талууд гэрээнд гарын үсэг зурж, тамга тэмдэг дарж баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр болох бөгөөд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бүрэн биелүүлснээр дуусгавар болно.

11.2. Гэрээ нь 2 хавсралт, холбогдох бичиг баримтын хамт нийт (.....) хуудас бөгөөд Монгол хэл дээр 3 (гурав) хувь үйлдэж, талууд тус бүр 1 (нэг) хувийг хадгална. Гэрээний эх хувь нь хууль зүйн адил хүчинтэй байна.

11.3. Талууд гэрээнд тусгагдаагүй асуудлыг шийдвэрлэхдээ Монгол Улсын Иргэний хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийг мөрдөнө.

11.4. Бичгээр гаргасан зөвшөөрөлгүйгээр аль нэг тал нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ бусад этгээдэд шилжүүлэхийг хориглоно.

11.5. Энэхүү түрээсийн гэрээнд түрээсэлсэн эд хөрөнгийн фото зураг, түрээсийн барьцаа төлсөн баримт, тооцоо нийлсэн баримт, түрээслэгч иргэн бол иргэний үнэмлэхийн хуулбарыг тус тус хавсаргана.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

Орон нутгийн өмчийн газрыг төлөөлж:	Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:	Түрээслэгчийг төлөөлж:
.....		
.....		
(Дарга, мэргэжилтэн)	(Хуулийн этгээдийн дарга, нягтлан бодогч)	(Байгууллага, иргэний нэр гарын үсэг)
Утас:.....	Утас:.....	Утас:.....
Майл хаяг:.....	Майл хаяг:.....	Майл хаяг:.....

ТҮРЭЭСЭЛСЭН ЭД ХӨРӨНГӨ ХҮЛЭЭЛЦСЭН АКТ

20 ... оны ... дугаар сарын ... -ны өдөр

Д/д	Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн нэр	Тоо, талбайн хэмжээ (ширхэг, м.кв)	Ашиглал- тад орсон он	Балансын үнэ (төгрөг)	Өнгө үзэмж	Чанар байдал	Зориу- лалт	Тайл- бар
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

Энэхүү актад түрээслүүлсэн эд хөрөнгө бүрийн 4 талаас авсан өнгөт фото зургийг хавсаргана.

Эд хөрөнгийг хүлээлгэн өгсөн
түрээслүүлэгч:

.....

(байгууллага, албан хаагчийн
нэр, гарын үсэг)

Эд хөрөнгийг хүлээн авсан
түрээслэгч:

.....

(байгууллага, албан хаагчийн
нэр, гарын үсэг)

Түрээсийн гэрээний 2 дугаар хавсралт

ТҮРЭЭСИЙН ТӨЛБӨР ТӨЛӨХ ХУВААРЬ

20 ... оны ... дугаар сарын ... -ны өдөр

Д/д	Түрээсэлсэн эд хөрөнгийн нэр	Тоо, талбайн хэмжээ (ширхэг, м.кв)	Нэг сарын түрээсийн төлбөрийн хэмжээ (төгрөг)	Түрээсийн төлбөр төлөх огноо	Төлсөн дүн (төгрөг)	Биелэлт
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
НИЙТ ДҮН						

Түрээслүүлэгчийг төлөөлж:

.....
(байгууллага, албан хаагчийн
нэр, гарын үсэг)

Түрээслэгчийг
төлөөлж:

.....
(байгууллага, албан хаагчийн
нэр, гарын үсэг)

Аймгийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
2024 оны 28 дугаар сарын 28-ний өдрийн
257 тогтоолын хоёрдугаар хавсралт

Орон нутгийн өмчийн сонгон шалгаруулалтын бичиг баримт

1. Түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах зарын маягт

Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь сонгон шалгаруулалтын зарын маягтыг өдөр тутмын (тухайн орон нутгийн сонин) байгууллагын албан ёсны цахим хуудсанд ил тод нээлттэй нийтэлнэ.

Түрээслүүлэх эд хөрөнгийн танилцуулга

(эд хөрөнгийн тухай болон байр талбай түрээслүүлэх бол түрээслүүлэх талбайн хэмжээ, хаяг байршил зэргийг тодорхой тусгана)
..... зориулалтаар (тухайн хуулийн этгээдийн үйл ажиллагаанд харшлахааргүй байх шаардлагатай)

Сонгон шалгаруулалтын ерөнхий мэдээлэл

Сонгон шалгаруулалтын материал хүлээн авах эцсийн хугацаа	20 оны дугаар сарын-ны өдрийн цагт (сонгон шалгаруулалтыг зарласнаас хойш хуанлийн 15 хоногоос багагүй)
Материал хүлээн авах хаяг	
Материал нээх хугацаа, хаяг байршил	 (материал хүлээн авснаас хойш 1 цагийн дотор, оролцогчдын өмнө нээх)
Эд хөрөнгө түрээслүүлэх үнийн доод хэмжээ	(..... үсгээр) төгрөг
Түрээслэгч үйл ажиллагаа эрхлэхэд шаардлагатай тусгай зөвшөөрлийн мэдээлэл	 (шаардлагатай тусгай зөвшөөрлийн талаарх мэдээллийг бүрэн тусгах)
Түрээслэгчийг сонгон шалгаруулах зааврын талаарх товч мэдээлэл	 (шаардлагатай мэдээллийг тусгах)
Оролцогчдын бүрдүүлж ирүүлэх материал	• Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээ (иргэний хувьд цахим үнэмлэх), эрх бүхий байгууллагаас олгосон үйл ажиллагаа эрхлэх

	тусгай зөвшөөрлийн тус тус нотариатаар баталгаажуулсан хуулбар; • Үйл ажиллагааны танилцуулга, ажлын түршлагын талаарх мэдээлэл (өмнө нь хийж гүйцэтгэсэн ижил төстэй ажлын гэрээний хуулбар); • Санхүүгийн чадварыг нотлох баримт (иргэн бол харилцагч банкны тодорхойлолт (зээл), сүүлийн 1 жилийн дансны хуулга, хуулийн этгээд бол сүүлийн 2 жилийн аудитлагдсан тайлан, татвар, нийгмийн даатгалын тодорхойлолт); • Ажиллах хүчний мэдээлэл, мэргэжлийн диплом, үнэмлэх, нийгмийн даатгалын дэвтрийг нотариатаар баталгаажуулсан хуулбар; • Шаардлагатай тохиолдолд худалдаа үйлчилгээ, нийтийн хоолны чиглэлийн технологийн баримт бичиг; • Талбай болон үндсэн хөрөнгө түрээслэх үнийн санал. (Түрээслүүлэх эд хөрөнгийн нөхцөл байдал, онцлогоос хамааран түрээслүүлэгч нь нэмэлт материал шаардаж болох бөгөөд зард заавал тусгах)
--	---

Түрээслүүлэх хөрөнгийн талаар мэдээлэл авах

Түрээслүүлэх хөрөнгийг өмч эзэмшигч байгууллага дээр очиж үзэж болох бөгөөд сонгон шалгаруулалтын заавар, бүртгэх хугацаа, хөрөнгийн талаарх мэдээллийг утсаар болон цахим хуудаснаас авна уу.

Хаяг:

Холбогдох албан тушаалтан:

Утасны дугаар:

2. Сонгон шалгаруулалтын материал хүлээн авах, нээх, дүгнэх аргачлал

2.1. Сонгон шалгаруулалтын материал ирүүлэх:

- 2.1.1. Оролцогч нь сонгон шалгаруулалтын материалыг тогтоосон хугацаанд, бүрэн бүрдүүлж битүүмжлэн ирүүлнэ. Бүрдүүлсэн материалын жагсаалтыг дугтуйны гадна талд бичсэн байна.
- 2.1.2. Оролцогч нь зард заасан хугацаанд материалаа өөрийн биеэр эсхүл итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөөр дамжуулан түрээслүүлэгчийн бичиг хэргийн ажилтанд хүлээлгэн өгнө.
- 2.1.3. Оролцогч нь сонгон шалгаруулалтыг нээхээс өмнө татгалзах саналаа ирүүлж болно.
- 2.1.4. Сонгон шалгаруулалтын үйл ажиллагаатай холбоотой гомдлыг сонгон

шалгаруулалт зохион байгуулснаас хойш ажлын 3 хоногийн дотор тухайн байгууллагад гаргана.

- 2.1.5. Сонгон шалгаруулалтад ирүүлсэн материалын үнэн зөвийг оролцогч бүрэн хариуцна.

2.2. Сонгон шалгаруулалтын материал хүлээн авах, нээх:

- 2.2.1. Түрээслүүлэгчийн бичиг хэргийн ажилтан сонгон шалгаруулалтын зард заасан хугацаанд ирүүлсэн материалыг бүртгэж, хүлээн авна. Бичиг хэргийн ажилтан битүүмжлээгүй, хугацаа хоцорсон материалыг хүлээн авахаас татгалзана.
- 2.2.2. Бичиг хэргийн ажилтан сонгон шалгаруулалтын материалыг бүртгэлийн хамт ажлын хэсгийн нарийн бичигт тэмдэглэл үйлдэн хүлээлгэн өгнө.
- 2.2.3. Ажлын хэсэг нь сонгон шалгаруулалтын материалыг нээж, бүрдлийг шалган Нээлтийн тэмдэглэл үйлдэнэ
- 2.2.4. Сонгон шалгаруулалтын материалын бүрдэл дутуу тохиолдолд оролцогчийг үл маргах журмаар хасна.

2.3. Сонгон шалгаруулалтын материалыг дүгнэх:

- 2.3.1. Ажлын хэсэг хуралдах бүр тэмдэглэлийг дэлгэрэнгүй хөтөлж зохих ёсоор баталгаажуулна.
- 2.3.2. Ажлын хэсгийн гишүүн бүр сонгон шалгаруулалтын материалтай бүрэн танилцсаны үндсэн дээр энэхүү зааврын дагуу дүгнэнэ.
- 2.3.3. Материалыг бүрэн ирүүлсэн, тавигдах шаардлагыг хангасан, ажлын хэсгийн гишүүдийн үнэлгээний нийлбэрээр оролцогчийг шалгаруулж, орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслэгчээр сонгон шалгаруулна.
- 2.3.4. Ажлын хэсгийн нарийн бичиг хурлын тэмдэглэл хөтөлж баталгаажуулах, гишүүдийн онооны хуудсыг нэгтгэх, оролцогчдын материалыг хадгалах, зохих заавар журмын дагуу архивд шилжүүлэх ажлыг хариуцан гүйцэтгэнэ.
- 2.3.5. Сонгон шалгаруулалтын ажлын хэсэг материал нээснээс хойш ажлын 10 (арван) өдрийн дотор энэхүү зааварт заасны дагуу дүгнэсэн байна.
- 2.3.6. Сонгон шалгаруулалтын ажлын хэсэг шалгарсан оролцогчид мэдэгдэл, бусад оролцогчид үндэслэл бүхий хариу хүргүүлнэ.
- 2.3.7. Мэдэгдэл хүргүүлснээс хойш ажлын 5 (таван) өдрийн дараа сонгон шалгаруулалтын тайлан (оролцогчдын материал, гишүүдийн үнэлгээний хуудас, хурлын тэмдэглэл, мэдэгдэл, үндэслэл бүхий хариу бичиг)-г иж бүрдэл болгон бэлтгэнэ
- 2.3.8. Ажлын хэсэг нь түрээсийн гэрээг байгуулах гэрээний төслийг бэлтгэн Орон нутгийн өмчийн газарт хүргүүлнэ.

3. Сонгон шалгаруулалтын материалыг дүгнэх үнэлгээний хуудас

.. оны ... сарын.....өдөр

Улаанбаатар хот

Д /д	Сонгон шалгаруулал- тад оролцогчийн нэр	Үнэлгээ /Шалгуур үзүүлэлтээр нийт 100 оноо/					Нийт оноо (100 онооноос)
		Материалын бүрдэл /15 оноо/	Туршлага (15 оноо)	Ажиллах хүчний чадвар (20 оноо)	Санхүүгийн чадвар (25 оноо)	Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгө түрээслэх үнийн санал (25 оноо)	
1							
2							

Жич:

- Оролцогчийн эрхлэх үйл ажиллагаа нь түрээслүүлэх эд хөрөнгийн зориулалтад нийцсэн байх;
- Түрээслэгчийн сонгон шалгаруулалтад оролцогчдын бүрдүүлбэл зохих материалыг хангасан оролцогчийн материалыг дүгнэнэ.
- Үнийн саналыг хувилж бодох аргачлалаар бодох бөгөөд 1 м.кв байр талбай түрээслэх хамгийн өндөр үнийн санал ирүүлсэн оролцогчид 25 оноо өгнө.

Дүгнэсэн: Ажлын хэсгийн (.....)

4. Сонгон шалгаруулалтыг хүчингүйд тооцох

- 4.1. Орон нутгийн өмчийн эд хөрөнгийн түрээслэгчийн сонгон шалгаруулалтыг хүчингүйд тооцох эсэх асуудлыг тухайн түрээслүүлэгч байгууллага шийдвэрлэх бөгөөд дараах нөхцөлд сонгон шалгаруулалтыг хүчингүйд тооцно.
- 4.2. Түрээслэгчийн сонгон шалгаруулалтыг холбогдох маягтын дагуу зарлаагүй.
- 4.3. Ажлын хэсэг материал нээснээс хойш ажлын 10 (арван) өдрийн дотор үнэлгээг хийгээгүй.
- 4.4. Ажлын хэсгийн гишүүд нь түрээслэгчийн сонгон шалгаруулалтад оролцож буй иргэн, хуулийн этгээдэд давуу байдал үүсгэсэн нь тодорхой болсон, сонгон шалгаруулалтыг дүгнэх маягтын дагуу үнэлгээг хийгээгүй.

-----oOo-----