



МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА

Наадамчдын зам 1200, Арцатын ам,
23 дугаар хороо, Хан-Уул дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 17100
Утас: (976-11) 32 39 77, 32 71 99
Цахим хуудас: www.ulaanbaatar.mn

2026.01.29 № 01/557
танай _____-ны № _____-т

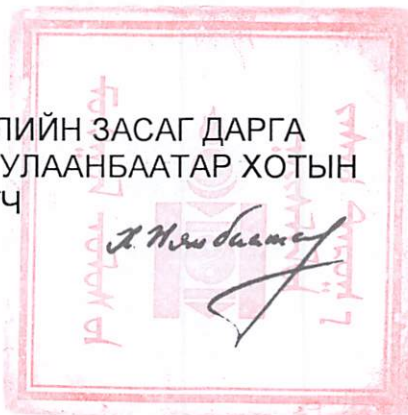
**Тогтоолын төсөл өргөн
мэдүүлэх тухай**

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт заасныг үндэслэн “Нийслэлийн Орон сууцны корпораци ХК-ийн дүрэмд өөрчлөлт оруулах тухай” Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын тогтоолын төсөл боловсруулан үүгээр өргөн мэдүүлж байна.

Тогтоолын төслийг зохих журмын дагуу Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хуралдаанаар хэлэлцүүлж өгнө үү.

Хавсралт 32 хуудастай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Х.НЯМБААТАР

1726110192

ХЯНАЛТЫН ДАГАЛДАХ ХУУДАС
/Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн
хурлын тогтоолын төсөл/

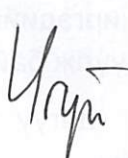
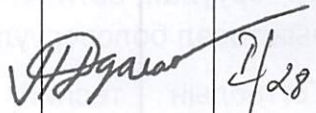
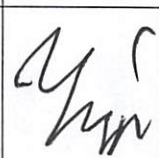
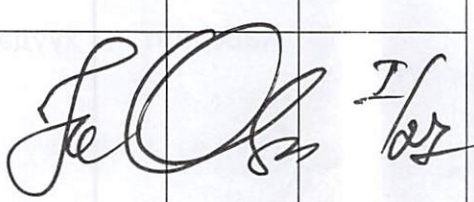
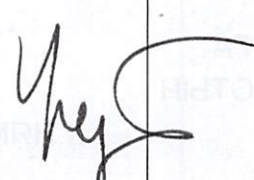
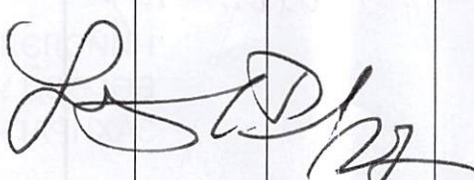
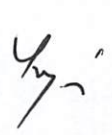
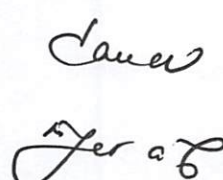
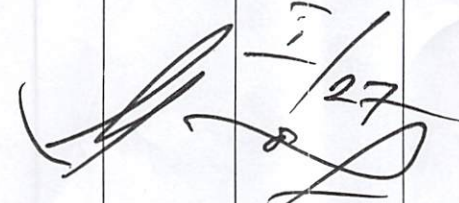
Олгосон:

2026 оны 01 дүгээр сарын 15

Дугаар 95

Төслийн нэр: **“Нийслэлийн Орон сууцны корпораци” ХК-ийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай**

Боловсруулсан байгууллага, ажилтны албан тушаал, эцэг /эх/-ийн нэр, өөрийн нэр, албан тушаал: **Нийслэлийн Орон сууцны корпораци ХК-ийн гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан**
Хөрөнгийн бүртгэл, ашиглалт хариуцсан мэргэжилтэн Ж.Ариунболд

№	Санал өгөх газар, хэлтэс	Сонирхлын зөрчилтэй эсэх	Санал*	Гарын үсэг	Он, сар, өдөр	
					Хүлээн авсан	Хүлээлгэж өгсөн
1	Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалай		—		4/28	4/28
2	Нийслэлийн Засаг даргын газрын Тамгын дарга Т.Оюунчимэг		—		4/28	4/28
3	Төрийн захиргааны удирдлагын газрын дарга Ү.Ганболд		—		4/28	4/28
4	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга М.Үнэнбат				4/27	4/27

Тайлбар: Сонирхлын зөрчилтэй эсэх гэсэн хэсэгт “Тийм” гэсэн тэмдэглэгээ хийсэн албан тушаалтан захирамжийн төсөлд санал өгөх үүргээ гүйцэтгэхээс татгалзана.

Хэрэв ашиг сонирхлын зөрчилтэйгөө мэдүүлээгүй, эсхүл Засаг даргыг шийдвэр гаргахад нь хуульд нийцсэн, бодит баримт нотолгоонд тулгуурласан, үндэслэл бүхий үнэн зөв мэдээлэл, мэргэшлийн зөвлөгөөгөөр хангаж ажиллаагүй бол Төрийн албаны тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээнэ.

Хяналтын дагалдах хуудас нь захиргааны актын төслийн хамт хүчинтэй.

Санамж: Төсөл боловсруулагч нь “Захирамжлалын баримт бичиг гаргах ажиллагааны журам”-ын 4.11-д заасны дагуу саналыг эрх бүхий албан тушаалтнуудаас ажлын 10 хоногт багтаан авч дуусгана. Эрх бүхий албан тушаалтан бүр журмын 4.8-д заасан хугацааг баримтлан баримт бичгийн төсөлд санал өгнө.



**НИЙСЛЭЛИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ**

2026 оны ... сарын ... өдөр

Дугаар__

Улаанбаатар хот

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци
хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-д
өөрчлөлт оруулах тухай

Монгол Улсын засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1.12 дахь заалт, 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Компанийн тухай хуулийн 17 дугаар зүйлийн 17.1 дэх хэсэг, 62 дугаар зүйлийн 62.1.1 дэх заалт, Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 04 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-ийн 6.4.1, 19.1-д заасныг тус тус үндэслэн Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас ТОГТООХ нь:

1. “Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-ийн 2.2-т “Монгол улс, Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө 8, Экспресс цамхаг, 2 давхар 206 тоот” гэснийг “Монгол улс, Улаанбаатар хот /17030/, Хан-Уул дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө, “Мөнх тауэр” оффисын 12 дугаар давхар” гэж өөрчилсүгэй.

2. Компанийн дүрэмд оруулсан өөрчлөлтийг холбогдох хууль, журмын дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын Захирагч (Х.Нямбаатар)-д даалгасугай.

3. Тус тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Ажлын алба (М.Халтар)-д үүрэг болгосугай.

ДАРГА

А.БАЯР



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛЭЭС

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2026 оны ... дугаар сарын ...-ны өдрийн ... дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

“...ХЭЛЭЛЦСЭН нь:

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци
хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-д
өөрчлөлт оруулах тухай

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн дүрэмд хаягийн өөрчлөлт оруулах танилцуулгыг “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн Гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан танилцуулав.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН нь:

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигч нь Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал байх бөгөөд Компанийн тухай хууль болон компанийн дүрмээр компанийн дүрэмд өөрчлөлт оруулах нь хувьцаа эзэмшигчийн бүрэн эрхэд хамаарна.

Иймд дүрэмд оруулах өөрчлөлтийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Засаг даргын Эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч Т.Даваадалайд даалгасугай.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль

35.1. Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

35.1.12. Орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд байгуулах, өөрчлөн байгуулах, татан буулгах шийдвэр гаргах, дүрмийг батлах, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх;

48. Хурлын шийдвэр

48.1. Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргах бөгөөд түүнийг тухайн Хурлын хуралдаанд оролцсон төлөөлөгчдийн, баг, хорооны Хурлын хуралдаанд оролцсон иргэдийн олонхын саналаар батална.

Компанийн тухай хууль

17 дугаар зүйл Компанийн дүрэмд нэмэлт өөрчлөлт оруулах, компанийн дүрмийн шинэчилсэн найруулгыг батлах, бүртгэх

17.1 Компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах болон компанийн дүрмийн шинэчилсэн найруулгын төслийг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцэж, хуралд оролцож байгаа саналын эрхтэй хувьцаа эзэмшигчдийн саналын дийлэнх олонхоор батална.

62 дугаар зүйл Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрх

62.1. Дараах асуудлыг зөвхөн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ.

62.1.1. Компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу компанийн дүрмийн шинэчилсэн найруулгыг батлах

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн дүрэм

6. Компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурал

6.4. Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал дараах асуудлыг шийдвэрлэнэ.

6.4.1. Энэхүү дүрмэнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах буюу түүний шинэчилсэн найруулгыг батлах;

19. Бусад нөхцөл

19.1. Энэхүү дүрэмд гагцхүү хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын дийлэнх олонхын шийдвэрээр нэмэлт өөрчлөлт оруулна.

ТАНИЛЦУУЛГА

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-д хаягийн өөрчлөлт оруулах тухай тогтоолын төслийн талаар

Нэг. Тогтоолын төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

1.1. Хууль зүйн үндэслэл

Монгол Улсын засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 35 дугаар зүйлийн 35.1 дэх хэсэгт “Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурал дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ;” гэж, 35.1.12 дахь заалтад “орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд байгуулах, өөрчлөн байгуулах, татан буулгах шийдвэр гаргах, дүрмийг батлах, хувьцаа эзэмшигчийн эрхийг хэрэгжүүлэх;” гэж, мөн хуулийн 48 дугаар зүйлийн 48.1 дэх хэсэгт “Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцсэн асуудлаар тогтоол гаргах бөгөөд түүнийг тухайн Хурлын хуралдаанд оролцсон төлөөлөгчдийн, баг, хорооны Хурлын хуралдаанд оролцсон иргэдийн олонхын саналаар батална.” гэж тус тус заасан.

Компанийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.5 дахь хэсэгт “Компанийн хаягийн өөрчлөлтийг Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд заасны дагуу бүртгэх байгууллагад бүртгүүлнэ.” гэж, 17 дугаар зүйлийн 17.1 дэх хэсэг “Компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах болон компанийн дүрмийн шинэчилсэн найруулгын төслийг хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцэж, хуралд оролцож байгаа саналын эрхтэй хувьцаа эзэмшигчдийн саналын дийлэнх олонхоор батална.” гэж, 62 дугаар зүйлийн 62.1 дэх хэсэгт “Дараах асуудлыг зөвхөн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцэж шийдвэрлэнэ;” гэж, 62.1.1 дэх заалтад “Компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу компанийн дүрмийн шинэчилсэн найруулгыг батлах” гэж тус тус заасан.

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 2023 оны 02 дугаар сарын 06 өдрийн 04 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-ийн 6 дугаар зүйлийн 6.4 дэх хэсэгт “Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал дараах асуудлыг шийдвэрлэнэ;” гэж, 6.4.1 дэх заалтад “Энэхүү дүрэмд нэмэлт өөрчлөлт оруулах буюу түүний шинэчилсэн найруулгыг батлах.” гэж, 19 дүгээр зүйлийн 19.1 дэх хэсэгт “Энэхүү дүрэмд гагцхүү хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын дийлэнх олонхын шийдвэрээр нэмэлт өөрчлөлт оруулна.” гэж тус тус заасан.

1.2. Практик шаардлага

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК нь өөрийн эзэмшлийн үндсэн оффисын байргүй тул үйл ажиллагаагаа түрээсийн байранд явуулдаг. Тус байгууллага нь 2024 оны 03 дугаар сарын 30-ны өдрийн ТГ-24/01 “Үйлчилгээний зориулалттай талбайн түрээсийн гэрээ”-гээр Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 5 дугаар хороо, үндсэн хуулийн гудамж Голомт хотхон “А” блок хаягт үйл ажиллагаа явуулж байсан бөгөөд гэрээний хугацаа 2025 оны 03 дугаар сарын 30-ны өдөр дуусгавар болж, 2025 оны 02 дугаар сарын 01-ний өдрийн “Түрээсийн” гэрээгээр Хан-Уул дүүргийн 1 дүгээр хороо 19 дүгээр хороолол, Чингисийн өргөн чөлөө “Мөнх таур” оффисын 12 давхарт үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Иймд компанийн дүрэмд заасан хууль ёсны хаяг, байршлыг өөрчлөх зайлшгүй шаардлага үүсээд байна.

Компанийн тухай хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.5 дахь хэсэгт “Компанийн хаягийн өөрчлөлтийг “Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хууль”-д заасны дагуу бүртгэх байгууллагад бүртгүүлнэ гэж заасан. Мөн компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах асуудал нь “Компанийн тухай хууль”-ийн 17 дугаар зүйлийн 17.1 дэх хэсэг болон 62 дугаар зүйлийн 62.1 дэх хэсэгт зааснаар зөвхөн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрхэд хамаарна. Хууль болон компанийн дүрэмд зааснаар “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурал нь Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал юм.



Иймд компанийн дүрэмд хаягийн өөрчлөлт оруулах асуудлыг хэлэлцүүлж, шийдвэрлүүлэхээр Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд танилцуулах шаардлага үүсээд байна.

Хоёр. Тогтоолын төслийн бүтэц, зохицуулах харилцаа, хамрах хүрээ

“Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-д хаягийн өөрчлөлт оруулах тогтоолын төсөл нь 3 заалттай.

Тогтоолын нэгдүгээр заалтад “Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-ийн 2.2-т “Монгол улс, Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө 8, Экспресс цамхаг, 2 давхар 206 тоот” гэснийг “Монгол улс, Улаанбаатар хот /17030/, Хан-Уул дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө “Мөнх тауэр” оффисын 12 дугаар давхар” гэж өөрчлөх тухай,

Хоёрдугаар заалтад дүрмийн өөрчлөлтийг холбогдох хууль, журмын дагуу улсын бүртгэлд бүртгүүлэхийг даалгах тухай

Гуравдугаар заалтад тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж, ажиллахыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Ажлын алба (М.Халтар)-д үүрэг болгох тухай зохицуулалтыг оруулсан.

Гурав. Тогтоолын төсөл батлагдсаны дараа үүсэж болох нийгэм, эдийн засгийн үр дагавар

Тогтоол батлагдсанаар хуулийн этгээдийн албан ёсны хаягийг улсын бүртгэлд бүртгүүлж, корпанийн албан бичиг баримт, гэрээ хэлцэл, холбогдох материал, банкны үйлчилгээ, татварын тайлан зэргийг хууль ёсны бүртгэлтэй хаягаар явуулах, хүлээн авах боломжтой болно.

Мөн тусгай зориулалтын охин компаниудын хаяг толгой компани буюу “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК-ийн хаягаар бүртгэгдсэн байдаг тул толгой компанийн хаяг өөрчлөгдсөн тохиолдолд Санхүүгийн зохицуулах хороонд шинэчилсэн хаягийн бүртгэл хийлгэх шаардлага үүсэх бөгөөд энэ нь компанийн санхүүгийн тайлан, зээл баталгаа, хувьцаа эзэмшигчдийн харилцааг хууль ёсны, ил тод байлгахад чухал үүрэгтэй. Түүнчлэн харьяа дүүргийн татварын байгууллагад шинэ хаягаар бүртгүүлснээр татварын мэдүүлэг, шалгалт, мэдэгдэл зөв хаягаар явагдаж, татварын өр төлбөр, тайлангийн алдаа, торгуулиас сэргийлэх боломж бүрдэнэ.

Дөрөв. Тогтоолын төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль болон бусад хуультай хэрхэн уялдах, цаашид холбогдуулан боловсруулж баримт бичгийн санал

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын 04 дүгээр тогтоолын хавсралтаар баталсан “Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-д хаягийн өөрчлөлт оруулах тухай тогтоолын төсөл нь Үндсэн хууль болон Монгол Улсын засаг захиргаа нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Компанийн тухай хууль, Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн тухай хууль, холбогдох бусад тогтоол шийдвэрт нийцэж байгаа бөгөөд тогтоолын төсөл батлагдсантай холбогдуулан “Нийслэлийн орон сууцны корпораци хаалттай хувьцаат компанийн дүрэм”-ийн 2.2-т заасныг Монгол улс, Улаанбаатар хот /17030/, Хан-Уул дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө, “Мөнх тауэр” оффисын 12 дугаар давхар” гэж өөрчлөн Улсын бүртгэлд албан ёсоор бүртгүүлж, хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээнд өөрчлөлт оруулна.

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

М.ГОВЬСАЙХАН





МОНГОЛ УЛС
ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН
УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГЭРЧИЛГЭЭ

000253467

2015.09.04

/Бүртгэсэн он, сар, өдөр/

9010001147

/Хувийн хэргийн дугаар/

5999693

/Регистрийн дугаар/

Нийслэлийн орон сууцны корпораци

Хувьцаат компани

/Хуулийн этгээдийн нэр, хариуцлагын хэлбэр/

Дүрэм

/Үүсгэн байгуулах баримт бичиг/

Тогтоол

/шийдвэрийн нэр/

№136

/дугаар/

2015.08.17

/он, сар, өдөр/

8411

66190

/Код/

Нийслэлийн орон сууцны бодлогын хэрэгжилтийг хангах, нийслэлээс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах ажлыг нэгтгэн зохион байгуулах, орон сууцны нөхцлийг сайжруулах

Санхүүгийн түрээсийн үйлчилгээ

/Үйл ажиллагааны чиглэл/

Хугацаагүй

/хугацаа/

1

/гишүүдийн тоо/

165,700.00

/хөрөнгийн хэмжээ, мянган төгрөгөөр/

Улаанбаатар, Чингэлтэй, 1-р хороо, Чингисийн өргөн чөлөө 8, Экспресс цамхаг, 2 давхар 206 тоот, Утас1: 88003003, Утас2: 70006953, Факс: 70006954

/хуулийн этгээдийн албан ёсны хаяг/



ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ГАЗАР

/Бүртгэсэн байгууллагын нэр/

УЛСЫН БҮРТГЭГЧ

/тэмдэг/

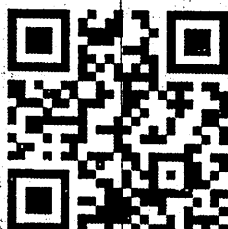
Д.ЭРДЭНЭЦЭЦЭГ

/гарын үсэг/

Гэрчилгээ дахин олгосон 2023 он 07 сар 05 өдөр

Хуулийн этгээдийн үүсгэн байгуулах баримт бичигт оруулсан нэмэлт өөрчлөлтийн бүртгэл

Д/д	Нэмэлт өөрчлөлтийн агуулга	Бүртгэсэн	
		Огноо	Ашиглан гэмдэг
1	Маньбазар овогтой Говьсайхан-г Гүйцэтгэх захирал-р сонгосон(томилсон)-ыг бүртгэв.	2021.03.23	Элзигбат
2	Дэхин гэрчилгээ олгов.	2023.07.08ТГЗ 411	Элзигбат
3	Зандочир овогтой Энхоргил-г Гүйцэтгэх захирал-р сонгосон(томилсон)-ыг бүртгэв.	2023.08.07	Элзигбат



Энэхүү гэрчилгээг хуурамчаар үйлдсэн этгээдэд Монгол Улсын хуулийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ. Улсын бүртгэлийн гэрчилгээ засвартай бол хүчингүй.

000253467

Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын
2023 оны 02 дугаар сарын 06-ны өдрийн
04 дүгээр тогтоолын хавсралт

"НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ" ХААЛТТАЙ ХУВЬЦААТ КОМПАНИЙН ДҮРЭМ

Нэг. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

1.1. "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК (цаашид "компани" гэх) нь Компанийн тухай хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хууль, Монгол Улсын нийслэл Улаанбаатар хотын эрх зүйн байдлын тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжийн дагуу байгуулагдсан Нийслэлийн хөрөнгө оруулалтайгаар үүсгэн байгуулсан хаалттай хувьцаат компани мөн.

1.2. Компанийн дүрэм нь компанийн засаглалын зарчим, зорилго, түүнийг хэрэгжүүлэх арга зам, санхүүжилтийн эх үүсвэр, компанийн хувьцаа эзэмшигч, төлөөлөн удирдах зөвлөл, гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрхийг тодорхойлсон баримт бичиг юм.

1.3. Компанийн зорилго, үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл нь энэхүү дүрмийн хүрээнд нийслэлийн иргэдийг орон сууцаар хангах бодлогыг хэрэгжүүлэх, түрээсийн орон сууцны олон талт хэлбэрийг хөгжүүлэх, орлогод нийцсэн орон сууцыг хөгжүүлэх, шинэ суурьшлын бүсийн орон сууцны төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэх, гэр хорооллын дахин төлөвлөлт, газар шинэчлэн зохион байгуулах, түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, орон сууцанд хамрагдах болон дахин төлөвлөлтөд хамрагдах хүсэлттэй иргэдийн цахим мэдээллийн сан бүрдүүлэх, төрийн болон нийслэлийн зүгээс хэрэгжүүлж буй орон сууцны тусгайлсан төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, орон сууцны ашиглалтын өдөр тутмын үйл ажиллагаа, ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны байршилд дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагааг зохион байгуулахад оршино. 9910 201142

ХОЁР. КОМПАНИЙН ОНООСОН НЭР, ОРШИН БАЙГАА ГАЗАР

2.1. Компанийн оноосон нэр:

2.1.1. Монголоор: "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК, товчилсноор "НОСК" ХК гэх

2.1.2. Англиар: "Capital City Housing Corporation" closed JSC, товчилсноор "CCHC" closed JSC гэх.

2.2. Компанийн оршин байгаа газар, албан ёсны хаяг: Монгол Улс, Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Чингисийн өргөн чөлөө 8, Экспресс цамхаг, 2 давхар 206 тоот
Факс: (976) 70006954, Утас: (976) 70006953

2.3. Компани нь эрх бүхий улсын бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлсэн өөрийн бэлгэдэл (эмблем) болон барааны тэмдэгтэй байж болно.

2.4. Компани нь Төлөөлөн удирдах зөвлөл (цаашид "ТУЗ" гэх)-өөс баталсан албан бичгийн хэвлэмэл хуудас, өөрийн нэр бүхий тэмдэг (тамга), санхүүгийн тэмдгийг хэрэглэнэ.

ГУРАВ. КОМПАНИЙН ЭРХ

3.1. Компани нь бие даасан тайлан тэнцэлтэй, гадаад, дотоодын банканд төгрөгийн болон бусад валютын данстай, өөрийн нэрийн өмнөөс эрх эдлэн, үүрэг хүлээдэг, өөрийн тусгайлсан эд хөрөнгөтэй, түүнийг захиран зарцуулах эрх нь энэ дүрмээр тодорхойлогдсон бие даасан хуулийн этгээд мөн.

3.2. Компани нь өөрийн нэрийн өмнөөс гадаад, дотоодын байгууллага, аж ахуй нэгжтэй гэрээ, хэлцэл байгуулах, гэрээ, хэлэлцээрт гуравдагч этгээдээр оролцох, эд хөрөнгийн болон эд хөрөнгийн бус эрх олж авах, үүрэг хүлээх, шүүх, арбитрын үйл ажиллагаанд нэхэмжлэгч, хариуцагчаар оролцох эрхтэй.

3.3. Компани нь Нийслэлийн засаг захиргааны хүлээх үүргийг хариуцахгүй. Мөн Нийслэлийн засаг захиргаа нь тусгайлсан гэрээгээр зохицуулаагүй нөхцөлд компанийн хүлээх үүргийг хариуцахгүй бөгөөд гагцхүү компани өөрийн эзэмшлийн хувьцааныхаа хэмжээгээр эрсдэл хүлээнэ.

3.4.Компани нь Монгол улсын нутаг дэвсгэр болон гадаадад өөрийн салбар, төлөөлөгчийн газраа байгуулж болох ба салбар, төлөөлөгчийн газар нь хуулийн этгээдийн эрх эдлэхгүй бөгөөд компаниас баталсан журмын дагуу үйл ажиллагаа явуулна.

3.5.Компани нь өөрийн "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" хаалттай ХК гэсэн нэрийг бүхий л үйл ажиллагаандаа ашиглана.

3.6.Салбар төлөөлөгчийн газрын эд хөрөнгийг түүний байгуулсан компанийн баланст тусгана.

ДӨРӨВ. КОМПАНИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЧИГЛЭЛ

4.1.Компани нь "Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, Шинэ сэргэлтийн бодлого, Монгол улсын Тогтвортой хөгжлийн үзэл баримтлал 2030, Улаанбаатар хотын 2040 он хүртэлх хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, Засгийн газраас 2019 оны 70 дугаар тогтоолоор баталсан "Төрөөс барилгын салбарын талаар баримтлах бодлого", түүнийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний 2019-2029 оны төлөвлөгөө, Засгийн газраас 2020 оны 94 дүгээр тогтоолоор баталсан "Төрөөс орон сууц, нийтийн аж ахуйн талаар баримтлах бодлого" зэрэг баримт бичигт тусгагдсан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх зорилгоор энэхүү дүрмийн 4.2-т заасан үйл ажиллагааг эрхлэн явуулна.

4.2.Энэхүү дүрмийн 4.1-д заасан бодлогын баримт бичгийн хүрээнд компани дараах үйл ажиллагааг эрхлэн явуулна:

4.2.1.Нийслэлийн хэмжээнд орон сууц, дэд бүтцийг хөгжүүлэх, шинэ суурьшлын бүс бий болгох эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх, орон сууцны стратегийг хэрэгжүүлэх төлөвлөгөөнд тусгуулах санал, төсөл боловсруулж, ТУЗ болон хувьцаа эзэмшигчийн хурлаар дамжуулан Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд хүргүүлэх;

4.2.2.Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, орон сууцны хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу орон сууцны бодлогыг хэрэгжүүлэх ажиллагаанд өөрийн чиг үүргийн хүрээнд оролцох;

4.2.3.Гэр хорооллын газрыг дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөн барилгажуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй орон сууцны барилгыг буулган шинээр барих, шинэ суурьшлын бүсийг төлөвлөн байгуулах, хуучин орон сууцны дулаан техникийн шинэчлэлийн ажиллагааг зохион байгуулан хэрэгжүүлэх зэргээр иргэдийг орон сууцжуулах, орон сууцны нөхцөлийг сайжруулах үйл ажиллагаанд өөрийн чиг үүргийн хүрээнд оролцох;

4.2.4.Иргэдийн орлогод нийцсэн орон сууцны нийлүүлэлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэсэн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг бий болгох зорилгоор санхүүгийн хэрэгслийг гадаад, дотоодын санхүүгийн зах зээлд гаргах, санхүүгийн эх үүсвэр татах ажлыг олон талт арга хэлбэрээр зохион байгуулах зэргээр тогтвортой сан бүрдүүлж, санхүүжилтийг шийдвэрлэх баталгаа гаргах;

4.2.5.Түрээсийн орон сууцны сан бүрдүүлэх, түүний эзэмшил, ашиглалт (энгийн түрээс болон түрээслээд өмчлөх хэлбэрээр түрээслүүлэх, иргэдэд эзэмшүүлэх, түрээсийн орлого төвлөрүүлэх), түрээсийн үйл ажиллагаатай холбоотой бодлогыг хариуцан хэрэгжүүлэх, түрээсийн орон сууцыг хөгжүүлэх хөнгөлөлт, татаасны механизмыг бий болгох;

4.2.6.Нийслэлд орон сууцны барилга барих, шинэ суурьшлын бүс байгуулах зорилгоор олгосон газрыг өөрийн нэр дээр эзэмших, ашиглах, түүнийг барьцаа, баталгаа болгон хөрөнгө оруулалт, санхүүжилт татах, төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх;

4.2.7.Компанийн эзэмшлийн орон сууцны ашиглалтын өдөр тутмын үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах;

4.2.8.Төрийн болон нийслэлийн зүгээс хэрэгжүүлж буй орон сууцны тусгайлсан төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх;

4.2.9.Төслийн хэрэгжилтэд захиалагчийн хяналт тавих;

4.2.10.Газар, дэд бүтэц, орон сууцны зах зээл, өрхийн орлого, орон сууцны талаарх бүрэн судалгааг тогтмол явуулах, орон сууцанд хамрагдах болон дахин төлөвлөлтөд хамрагдах хүсэлттэй иргэдийн цахим мэдээллийн сан бүрдүүлэх, хөтлөх;

4.2.11.Нийслэлээс иргэдийг орон сууцжуулах зорилтот бүлгийг тодорхойлох, иргэдийн



орлогод нийцсэн орон сууцны хөтөлбөр, бүтээгдэхүүн, хөтөлбөрийн нөхцөлүүд болон шалгуур үзүүлэлтүүдийг тодорхойлж мэдээлэх;

4.2.12.Иргэд, олон нийтэд компанийн үйл ажиллагаа, бүтээгдэхүүн, орон сууцны талаарх нэгдсэн мэдээллийг хүргэх, сурталчлах, иргэдийг чадавхжуулах, сургах ажлыг зохион байгуулах;

4.2.13.Түрээслээд өмчлөх, хуучин орон сууцны дулаан техникийн шинэчлэлийн ажлыг зохион байгуулах, хуучин орон сууцыг буулгах, шинэ суурьшлын бүс байгуулах зэрэг үйл ажиллагаанд иргэд, оршин суугчдын оролцоог хангах зорилготой зохион байгуулалтын үйл ажиллагааг удирдамж, зөвлөмжөөр хангах, зохион байгуулах;

4.2.14.Оршин суугчдын санаачилсан газар дахин зохион байгуулах, дахин төлөвлөлтийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай тохиолдолд хамтран ажиллах;

4.2.15.Орон сууцны төлөвлөлт, барилгажилтад байгаль орчинд ээлтэй шинэ техник, технологи, материалыг нэвтрүүлэх, барилгын салбарын дэвшилтэт технологийн мэдээлэлд үндэслэн барилгын өртгийг хямдруулж, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг дээшлүүлэх бодлого баримтлан энэ чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулж буй иргэд, хувийн хэвшлийг дэмжин хамтран ажиллах;

4.2.16.Нийслэлийн хэмжээнд орон сууцны олон талт төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх зорилгоор санхүүгийн түрээсийн үйлчилгээ үзүүлэх.

4.3.Энэхүү дүрмийн 4.2-т заасан үндсэн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхээс гадна компанийн зорилгод нийцсэн хуулиар хориглоогүй дараах бусад үйл ажиллагааг эрхэлж болно:

4.3.1.Менежментийн зөвлөгөө өгөх үйл ажиллагаа

4.3.2.Зах зээлийн судалгаа болон социологийн судалгааны үйл ажиллагаа

4.3.3.Дэвшилтэт технологийг нэвтрүүлэх, хэрэгжүүлэх, санаачлах, хамтрах

4.4.Компани нь Монгол улсын хууль тогтоомжид нийцүүлэн үйл ажиллагаагаа хугацаагүй явуулна.

4.5.Компанийн хараат болон охин компаниуд болон зохион байгуулан хэрэгжүүлж буй төсөл хөтөлбөрийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ нь олон улсын болон дотоодын стандартад нийцсэн байх шаардлагыг ханган ажиллана.

ТАВ. КОМПАНИЙН ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧ БА ХУВЬ НИЙЛҮҮЛСЭН ХӨРӨНГӨ

5.1.Компанийн үүсгэн байгуулагч, өмчлөгч бөгөөд эрх бүхий дээд байгууллага нь Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал байх бөгөөд түүнийг төлөөлөн хувьцаа эзэмшигчийн бүрэн эрхийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас гарсан шийдвэрийн хүрээнд Нийслэлийн Засаг дарга хэрэгжүүлнэ.

5.2.Компанийн зарласан нийт хувьцааны тоо нь 7,917,491 /долоон сая есөн зуун арван долоон мянга дөрвөн зуун ерэн нэг/ ширхэг энгийн хувьцаа байх бөгөөд хувьцаа тус бүр нь 10,000 (арван мянга) төгрөгийн нэрлэсэн үнэтэй байна.

5.3.Энэхүү дүрэм батлагдсан өдрийн байдлаар компанийн зарласан хувьцааны тоо 7,917,491 /долоон сая есөн зуун арван долоон мянга дөрвөн зуун ерэн нэг/ ширхэг байгаа бөгөөд хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээ нь 79,174,910,000 /далан есөн тэрбум нэг зуун далан дөрвөн сая есөн зуун арван мянга/ төгрөг байна.

5.4.Компани нь хуульд заасан нөхцөл, журмын дагуу хувьцаа гаргаж болох бөгөөд тус хувьцааны төрөл, тоо, нэрлэсэн үнийг ТУЗ санал болгосноор Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал эцэслэн тогтооно.

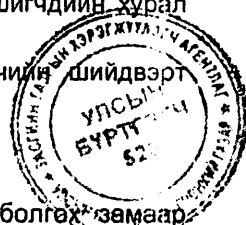
5.5.Компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг хувьцаа эзэмшигчийн шийдвэрт үндэслэн дор дурдсан хэлбэрээр өөрчилж болно.

5.5.1.Нэгж хувьцааны нэрлэсэн үнийг өсгөх, эсхүл бууруулах;

5.5.2.Зарласан хувьцааны тоог нэмэгдүүлэх, эсхүл бууруулах;

5.5.3.Өөрийн гаргасан хувьцааг эргүүлэн худалдан авч, хүчингүй болгох замаар бууруулах.

5.6.Компанийн хувь нийлүүлсэн хөрөнгийн хэмжээг нэмэгдүүлэх, хасагдуулахаар хувьцаа



эзэмшигчдийн хурал шийдвэрлэсэн тохиолдолд дүрмийн нэмэлт өөрчлөлтийг батлуулж, энэ тухай хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн асуудал хариуцсан байгууллагад зохих журмын дагуу бүртгүүлнэ.

ЗУРГАА. КОМПАНИЙН ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ХУРАЛ

6.1.Компанийн ТУЗ нь хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурлыг санхүүгийн жил дууссанаас хойш дөрвөн сарын дотор хуралдуулна. Хурлын зар, тов. хэлэлцэх асуудалтай холбогдох танилцуулга, мэдээлэл, тайлан, гарах шийдвэрийн төсөл зэргийг хурал хуралдах өдрөөс ажлын таваас доошгүй хоногийн өмнө хүргүүлнэ.

6.2.Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурлаар компанийн жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаарх ТУЗ-ийн дүгнэлт, үнэлгээний тайланг хэлэлцэнэ.

6.3.Дараах тохиолдолд ТУЗ-ийн зүгээс хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг Компанийн тухай хуулийн 61 дүгээр зүйлд заасны дагуу зарлан хуралдуулна.

6.3.1.ТУЗ-ийн нийт гишүүдийн 50-аас дээш хувь нь ажиллах боломжгүй буюу ажиллахгүй болсон;

6.3.2.ТУЗ-ийн хоёроос доошгүй гишүүн, ТУЗ-ийн Аудитын хороо, компанийн Дотоод аудитын алба, эсхүл үүсгэн байгуулагч санал гаргасан;

6.3.3.Компанийн алдагдал тухайн тайлант үеийн эцэст өөрийн хөрөнгийн 30 хувиас хэтэрсэн;

6.3.4.Компанийн өр нь хоёр жил дараалан өөрийн хөрөнгөөс илүү болж, хасах утгатай болсон.

6.4.Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал нь дараах асуудлыг шийдвэрлэнэ.

6.4.1.Энэхүү дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах буюу түүний шинэчилсэн найруулгыг батлах;

6.4.2.Хараат болон охин компанийг байгуулах, компанийн нийлэх, нэгдэх, хуваах нээлттэй хувьцаат компани болгон өөрчлөх хэлбэрээр компанийг өөрчлөн байгуулах;

6.4.3.Компанийн өрийг хувьцаагаар солих, зарласан хувьцаанаас гаргах, түүний хэмжээг тогтоох;

6.4.4.Гадаад, дотоодын зах зээлд нээлттэй болон хаалттай хэлбэрээр компанийн бондыг гаргах, бондын баталгаа гаргах;

6.4.5.Компанийг татан буулгах болон татан буулгах комиссыг томилох;

6.4.6.Хувьцааг хуваах буюу нэгтгэх;

6.4.7.ТУЗ-ийн гишүүдийг сонгох, бүрэн эрхийг нь хугацаанаас өмнө дуусгавар болгох;

6.4.8.Хувьцаанд хамаарах болон бусад үнэт цаас гаргах;

6.4.9.ТУЗ-ийн төсвийг батлах, гишүүдийн цалин, урамшууллын хэмжээг тогтоох, урамшууллын журмыг батлах;

6.4.10.Компанийн жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаарх ТУЗ-ийн гаргасан дүгнэлт, ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны болон өөрийн үнэлгээний тайланг батлах;

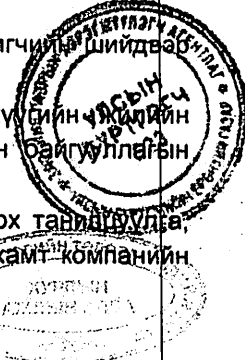
6.4.11.ТУЗ-аас дүрэмд заасан журмын дагуу шийдвэрлэж чадаагүй тохиолдолд их хэмжээний болон сонирхлын зөрчилтэй хэлцлийг батлах;

6.4.12.Энэхүү дүрэмд өөрөөр заагаагүй бол Компанийн тухай хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.1 дэх хэсэгт заасан бусад асуудлыг хэлэлцэж шийдвэрлэнэ.

6.4.13.Энэхүү дүрмийн 6.3.2-т заасан эрх бүхий этгээд хувьцаа эзэмшигчийн шийдвэр гаргуулах шаардлагатай гэж үзсэн бусад асуудал.

6.5.Хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд ТУЗ-ийн бүх гишүүн болон санхүүгийн жил бүр тайлангийн талаар дүгнэлт гаргасан дотоодын болон хөндлөнгийн аудитын байгууллагын төлөөлөгч заавал оролцож, хувьцаа эзэмшигчийн асуултад хариулт өгнө.

6.6.Хувьцаа эзэмшигчийн гаргасан шийдвэрийг тухайн асуудлын талаарх танилцуулга, мэдээлэл, тайлан зэрэг уг шийдвэрийг гаргах үндэслэл болсон мэдээллийн хамт компанийн архивд хадгална.



ДОЛОО. КОМПАНИЙН ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ

7.1.Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаас ТУЗ-ийг нийт 9 гишүүнтэйгээр 4 жилийн хугацаатай сонгох бөгөөд тэдгээрийн 4 нь Нийслэлийн ИТХ-ын төлөөлөл, 2 нь Нийслэлийн ЗДТГ-ын төлөөлөл, үлдсэн 3 нь хараат бус гишүүн байх бөгөөд тэдгээр нь бүгд энэхүү дүрмийн 7.4-т заасан журмаар тогтоосон ТУЗ-ийн гишүүнд тавих шалгуур, шаардлагыг бүрэн хангасан байна.

7.2.ТУЗ-ийн даргыг нийт гишүүд бүрэн бүрэлдэхүүнээр хуралдаж олонхын саналаар ТУЗ-ийн бүрэн эрхийн хугацаанд томилно. ТУЗ-ийн гишүүдийг бүрэн эрхийн хугацаанаас өмнө тарааж шинээр ТУЗ-ийн гишүүдийг сонгох тохиолдолд өмнөх ТУЗ-ийн дарга тус гишүүдийн бүрэлдэхүүнд багтсанаас үл хамаарч нийт гишүүдийн бүрэн бүрэлдэхүүнээр хуралдаж олонхын саналаар сонгогдсон гишүүнийг ТУЗ-ийн шинэ даргаар томилно.

7.3.ТУЗ-ийн гишүүнийг улируулан сонгож болно.

7.4.ТУЗ-ийн гишүүнд тавигдах шаардлага, нэр дэвшүүлэх журам, тэдний үйл ажиллагааны болон ёс зүйн дүрэм, ТУЗ-ийн хуралд бэлтгэх, зохион байгуулж явуулах, ТУЗ-ийн болон гишүүдийн үйл ажиллагаанд өөрийн үнэлгээ өгөх болон дүгнэлт өгөх журам, ТУЗ-ийн дэргэдэх хороодын чиг үүрэг, бүрэн эрх, ТУЗ-ийн даргын болон нарийн бичгийн даргын эрх, үүрэг, зэргийг Компанийн тухай хууль, Монголын компанийн засаглалын кодексийн зарчимд нийцсэн компанийн "Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааны журам"-аар тогтоох бөгөөд уг журмыг Нийслэлийн ИТХ-ын тогтоолоор батлан мөрдүүлнэ.

7.5.ТУЗ нь Компанийн тухай хуульд заасан болон дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7.5.1.Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын зөвшөөрлөөр компанийн үйл ажиллагааны үндсэн чиглэлд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах;

7.5.2.Улаанбаатар хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, Нийслэлийн ИТХ-аас баталсан үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд тусгагдсан тодорхой төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;

7.5.3.Энэхүү дүрмийн 7.5.2-т заасан шийдвэрийг хэрэгжүүлэхээр сонгон шалгаруулалтыг нийтэд нээлттэй эсхүл тодорхой хүрээнд хаалттай зарлах зөвшөөрөл олгох;

7.5.4.Энэ дүрмийн 7.5.3-т заасан сонгон шалгаруулалтын дүнг хэлэлцэж, шалгарсан төсөл хэрэгжүүлэгчтэй гэрээ хэлцэл хийх зөвшөөрөл олгох, гэрээний үндсэн нөхцөлийг тогтоох;

7.5.5.Төслийг санхүүжүүлэх эх үүсвэрийн талаар хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрлэсэн шийдвэрийг хэрэгжүүлэх;

7.5.6.Компанийн гүйцэтгэх удирдлагатай байгуулах гэрээний нөхцөл, бүтэц, орон тоо түүнд олгох цалин, урамшууллын дээд хэмжээг тогтоох;

7.5.7.ТУЗ-ийн Аудитын хорооны сонгосон хөндлөнгийн аудитын байгууллагатай байгуулах гэрээний нөхцөлийг тогтоох;

7.5.8.Компанийн жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаарх дүгнэлт, өөрийн үйл ажиллагааны тайлан болон өөрийн үнэлгээний тайлан гаргаж, түүнийг хувьцаа эзэмшигчийн хуралд танилцуулж батлуулах;

7.5.9.Хуримтлагдсан ашгийн хэмжээ, түүгээр хөрөнгө оруулалт хийх төлөвлөгөөг баталж, хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд оруулах;

7.5.10.Компанийн салбар болон төлөөлөгчийн газар байгуулах, үйл ажиллагааны журмыг баталж, гүйцэтгэх захирлыг томилох;

7.5.11.Компаниас хэрэгжүүлсэн төслийн хүрээнд, эсхүл төсөл хэрэгжүүлэхээр байгуулагдсан охин компанийн хараат болон оролцоотой компанийн хувьцаа эзэмшигчийн хуралд орох ТУЗ-д Нийслэлийг төлөөлөх этгээдийн нэрийг дэвшүүлэх болон удирдлагыг хэрэгжүүлэх талаар энэ дүрмийн 11.1-д заасан бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэх;

7.5.12.Компанийг өөрчлөн байгуулах талаар хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын шийдвэрийг төслийг батлах, гаргасан шийдвэрийг хэрэгжүүлэх;

7.5.13.Гүйцэтгэх захиралд их хэмжээний болон сонирхлын зөрчилтэй хэрэгжүүлэх зөвшөөрөл олгох;

7.5.14.Төр, хувийн хэвшил, банк, санхүүгийн байгууллагуудтай өөрийн зорилгыг

хэрэгжүүлэх үүднээс хамтран ажиллах үр дүнтэй тогтолцоо бүрдүүлэх зорилгоор санамж бичгийн хүрээнд хамтран ажиллах шийдвэр гаргах;

7.5.15. Гүйцэтгэх удирдлагын саналаар хэлэлцүүлэхээр оруулсан бусад асуудал;

7.5.16. Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит болон ээлжит бус хурлыг зарлан хуралдуулах, Компанийн гүйцэтгэх удирдлага сонгох, өөрчлөх, ногдол ашгийн хэмжээ, түүнийг төлөөлөх журам;

7.5.17. Компанийн хуульд заасан бусад асуудлууд;

7.6. ТУЗ-ийн гишүүд нь энэхүү дүрмээр тогтоосон компанийн зорилгыг хэрэгжүүлэхийн төлөө ажиллах үүрэгтэй.

7.7. Энэхүү дүрэм болон ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны журмаар тогтоосон үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүй, ТУЗ-аас гаргаж буй шийдвэрт сонирхлын зөрчилтэй этгээд болохоо мэдэгдээгүй зэргээр зөрчил гаргасан гишүүнийг чөлөөлөх шийдвэрийг хувьцаа эзэмшигчдийн хурал хэдийд ч гаргах эрхтэй. Энэ шалтгаанаар ТУЗ-ийн гишүүдийн тоо энэ дүрмийн 7.1-д заасан тоонд хүрэхгүй болсон тохиолдолд дараагийн сонгууль хүртэлх хугацаагаар ТУЗ-ийн гишүүнийг ТУЗ-ийн бүрэн эрхийн үлдсэн хугацаагаар нөхөн сонгож болно.

7.8. ТУЗ-ийн ээлжит хурлыг хагас жилд нэг удаа хуралдуулна. Шаардлагатай тохиолдолд нэмэлт хуралдаан хийж болно.

7.9. ТУЗ-ийн ээлжит хурлын тов, ТУЗ-ийн нарийн бичгийн даргын хариуцан бэлтгэсэн хэлэлцэх асуудлын талаарх танилцуулга, мэдээлэл, гаргах шийдвэрийн төсөл зэргийг багтаасан зарыг хуанлийн 10 (арав)-аас доошгүй хоногийн өмнө гишүүдэд бичгээр хүргүүлнэ. Ээлжит бус хуралд энэхүү дүрэм нэгэн адил мөрдөгдөх бөгөөд асуудал хэлэлцүүлэхээр гүйцэтгэх захирал болон ТУЗ-ийн даргаас өөр эрх бүхий этгээд санал гаргасан бол уг санал гаргасан этгээд хэлэлцэх асуудлын талаарх мэдээлэл, үндэслэлийг ТУЗ-ийн нарийн бичгийн даргад саналын хамт хүргүүлэх үүрэгтэй.

7.10. ТУЗ-ийн гишүүдийн хуралд оролцох болон нарийн бичгийн даргын ажил үүрэгтэй холбогдон гарах зардлыг ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны төсөвт оруулан тооцсон байна.

7.11. ТУЗ-ийн гишүүдийн дийлэнх олонх (2/3-оос доошгүй гишүүн, түүний дотор дор хаяж хоёр хараат бус гишүүн) оролцсоноор хурал хүчин төгөлдөр болно. Хуралд биечлэн оролцох боломжгүй тохиолдолд гишүүд гар утас болон интернэтээр онлайн хэлбэрээр хуралд оролцож болно. Гишүүдээс бичгээр санал авах замаар эчнээ санал хураалтаар шийдвэр гаргаж болно. Гэхдээ яаралтай шийдвэрлэх шаардлагатай нэгээс илүүгүй асуудлаар эчнээ санал хураалт явуулж болно. Гишүүд нягтлан хэлэлцэх чухал шаардлагатай асуудлаар эчнээ санал хураалт явуулахыг хориглоно.

7.12. ТУЗ-ийн хуралд аливаа асуудлыг шийдвэрлэхэд гишүүд саналын 1 (нэг) эрхтэйгээр оролцож, оролцсон гишүүдийн олонхын саналаар шийдвэр хүчин төгөлдөр болно.

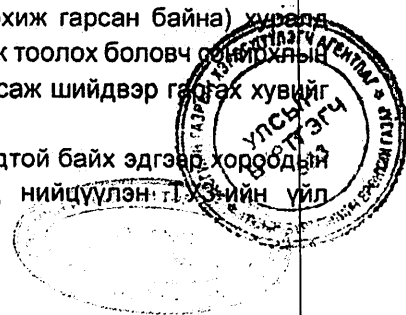
7.13. ТУЗ-ийн хурал зарлан хуралдуулахаар товлосон хугацаанаас 60 (жар) минут өнгөрсөн боловч ирц бүрдээгүй бол хурлын товыг гишүүд харилцан тохиролцож өөр өдөр хуралдуулахаар хойшлуулж болно.

7.14. ТУЗ-ийн аль нэг гишүүний хувьд ашиг сонирхлын зөрчилтэй аливаа асуудлыг хэлэлцэхэд дараах дэгийг баримтална:

7.14.1. Тухайн асуудлаар сонирхлын зөрчилтэй болох тухайгаа болон сонирхлын зөрчил үүсэж буй шалтгаанаа уг гишүүн ТУЗ-ийн даргад хурал эхлэхээс өмнө бичгээр мэдэгдэх бөгөөд ТУЗ-ийн дарга энэхүү мэдээллийг гишүүдэд уншиж танилцуулна.

7.14.2. Тухайн асуудлыг хэлэлцэх болон шийдвэр гаргахад сонирхлын зөрчил бүхий гишүүн оролцохгүй (хэлэлцэж эхлэх үед хуралдааны танхимыг орхиж гарсан байна) хуралд тухайн гишүүн ирсэн бол хурлын ирцэд уг гишүүний оролцоог оруулж тоолох боловч сонирхлын зөрчилтэй асуудлын тухайд саналын эрхтэй гишүүдийн тооноос хасаж шийдвэр гаргах хувийг тодорхойлно.

7.15. ТУЗ нь Аудит, Нэр дэвшүүлэх, Цалин урамшууллын хороодтой байх эдгээр хороодын үйл ажиллагааны журам, чиг үүргийг Компанийн тухай хуульд нийцүүлэн ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны журмаар тогтооно.



7.16.ТУЗ-ийн хараат бус гишүүнд тавих шалгуур шаардлага, тэдгээрийг сонгон шалгаруулах журмыг мөн ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны журмаар тогтооно.

7.17.ТУЗ-ийн нарийн бичгийн даргын чиг үүрэг, түүнд тавих шаардлагыг мөн ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны журмаар тогтооно.

НАЙМ. ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

8.1.Компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагааг ТУЗ-аас томилогдож гэрээ байгуулсан гүйцэтгэх захирал удирдана.

8.2.Гүйцэтгэх захирлаар томилогдох этгээд нь дараах шалгуур шаардлагыг хангасан байна:

8.2.1.Дээд боловсролтой байх;

8.2.2.Шүүхийн шийдвэрээр тогтоогдсон зээл, батлан даалтын болон бусад гэрээгээр хүлээсэн хугацаа хэтэрсэн өргүй байх;

8.2.3.Шүүхийн шийдвэрээр тогтоогдсон татварын өр төлбөргүй байх;

8.2.4.Ялгүй байх;

8.2.5.Ажил хэргийн нэр хүнд болон ёс зүйн хувьд энэхүү албан тушаалд ажиллахад тохиромжтой этгээд байх;

8.2.6.Төрийн болон нийслэлийн төр захиргааны байгууллагууд, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулагчид, хандивлагчидтай харилцах, хамтран ажиллах туршлага, ур чадвартай.

8.3.Гүйцэтгэх захиралтай байгуулсан гэрээний хугацаа 5 жилээс багагүй байх бөгөөд гэрээг дахин сунгах эсэхийг ТУЗ шийдвэрлэнэ. Энэхүү гэрээнд гүйцэтгэх захирлын цалин урамшуулал, эрх үүргийг тогтоосон байна.

8.4.Гүйцэтгэх захирал нь ТУЗ-тай байгуулсан гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хангалтгүй биелүүлсэн, энэхүү дүрэм болон гэрээгээр тогтоосон бүрэн эрхээ хэтрүүлэн ашигласан гэж ТУЗ-ийн гишүүдийн дийлэнх олонх үзвэл гэрээг цуцлах тухай шийдвэрийг ТУЗ-ийн тайлан дүгнэлтийг үндэслэн гаргах эрхтэй.

8.5.Гүйцэтгэх захирал нь энэхүү дүрэм, компанийн засаглалын үндэсний болон олон улсын шилдэг туршлага, зарчимд нийцүүлэн боловсруулж, ТУЗ-аас баталсан "Гүйцэтгэх удирдлагын үйл ажиллагааны журам"-д заасан зарчмын дагуу дараах чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ.Үүнд:

8.5.1.Энэ дүрмийн 8.1-д заасан гэрээгээр болон тухай бүр ТУЗ-аас олгосон эрх хэмжээний хүрээнд төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах, энэ үйл ажиллагаатай холбогдсон хэлцэл хийх, гэрээ байгуулах компанийг төлөөлөх зэргээр компанийн нэрийн өмнөөс итгэмжлэлгүйгээр үйл ажиллагаа явуулна. Мөн ТУЗ-ийн гэрээ дүгнэсэн дүгнэлтийг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт тухай бүрд хүргүүлж байна.

8.5.2.Компанийн охин болон хараат компаниудын үйл ажиллагааг удирдан чиглүүлэх, хяналт тавих;

8.5.3.ТУЗ-ийн шийдвэрийг хэрэгжүүлэх;

8.5.4.Компанийн жилийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө, төсвийг боловсруулан өмнөх оны 4-р улиралд багтаан ТУЗ-аар батлуулах;

8.5.5.Компанийн ажилтнуудыг сонгон шалгаруулж, тэдэнтэй хөдөлмөрийн болон контракт гэрээ байгуулан ажиллуулах, тэдний цалин хөлсний хэмжээг тогтоох, ТУЗ-аас баталсан урамшууллын журмын дагуу тэдэнд урамшуулал олгох;

8.5.6.Компанийн гэрээ, контракт, түрээс, тусгай зөвшөөрөл болон эд хөрөнгөд хамраагаа өглөг, төлбөр тооцоо, бусад үйл ажиллагаатай холбоотой тооцоог хугацаанд нь барагдуулах тооцооны тооллого хийж, өр авлагын тооцоог баталгаажуулах арга хэмжээ авах;

8.5.7.Компанийн нягтлан бодох бүртгэлээр тодорхойлогдсон татвар, хураамжийг цаг хугацаанд нь барагдуулж, холбогдох байгууллагатай тооцоо хийх ажлыг зохион байгуулах;

8.5.8.Компанийн өөрийн үйл ажиллагаатай болон хэрэгжүүлж буй төсөл, хөтөлбөртэй холбоотой хүндрэлтэй чухал нэхэмжлэл, шаардлага, мэдэгдлийн талаар ТУЗ-д нэн даруй мэдэгдэж байх, мөн ТУЗ-ийн зүгээс шаардвал холбогдох арга хэмжээг авах, тайлбар мэдээлэл өгч байх;

АРАВ. АЖИЛЛАХ ХҮЧ

10.1. ТУЗ нь гүйцэтгэх захирлаас ТУЗ-ийн хуралд оруулсан компанийн зохион байгуулалтын бүтэц үйл ажиллагаа, цалингийн сан, урамшууллын нийт хэмжээг тусгасан төсвийг батална

10.2. Гүйцэтгэх удирдлага нь ТУЗ-аас баталсан бүтэц, төсвийн хүрээнд ажилтан, албан хаагчидтай хөдөлмөрийн болон контракт гэрээ байгуулан ажиллуулна.

10.3. Гүйцэтгэх захирал хөдөлмөрийн харилцаатай холбоотой компанийн дотоод журмыг хууль тогтоомж болон энэхүү дүрэмд нийцүүлэн батлуулж мөрдүүлнэ.

10.4. ТУЗ-аас баталсан төсвөөс давсан санхүүжилт шаардсан өндөр ур чадвар бүхий ажилтан авах, шинээр ажлын байр бий болгох зэрэг асуудлыг гүйцэтгэх захирал ТУЗ-д оруулан шийдвэрлүүлнэ.

АРВАН НЭГ. ХАРААТ БОЛОН ОХИН КОМПАНИ, САНГИЙН УДИРДЛАГЫГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ

11.1. Компанийн хариуцан хэрэгжүүлж буй төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд байгуулагдсан охин болон хараат компанийн санхүүжилтэд зориулсан сангийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх талаар ТУЗ дараах бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

11.1.1. Энэхүү дүрмийн 7.4-т заасантай ижил агуулгатай хараат болон охин компанийн ТУЗ-ийн үйл ажиллагааны журмыг баталж, түүнд нийцүүлэн ТУЗ-ийг сонгон үйл ажиллагаанд нь хяналт тавих;

11.1.2. Хараат болон охин компанийн үйл ажиллагаанд хяналт тавих талаар Дотоод аудитын албаны чиг үүрэг, бүрэн эрхийг тогтоох;

11.1.3. Хараат болон охин компанийн хувьцааг бүхэлд нь болон тодорхой хэсгийг худалдах, ажилтанд хувьцаа эзэмшүүлэх, хамтарсан компани байгуулах зэргээр хувьчлах төсөл боловсруулж, хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд танилцуулах, дэмжсэн тохиолдолд Нийслэлийн ИТХ-д өргөн барьж шийдвэрлүүлэхтэй холбоотой танилцуулга, шийдвэрийн төслийг батлах;

11.1.4. Энэхүү дүрмийн 11.1.3-т заасан шийдвэрийн үндэслэл боловсруулах, хараат болон охин компанийн үйл ажиллагааг нь сайжруулах, ашигт ажиллагааг хангахад чиглэсэн судалгаа, шинжилгээ хийх, төсөл боловсруулах арга хэмжээ авах;

11.1.5. Энэ хэсэгт заасан арга хэмжээг хэрэгжүүлэх талаар гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрхийг тодорхойлж, чиглэл удирдамж өгөх, хэрэгжилтэд хяналт тавих.

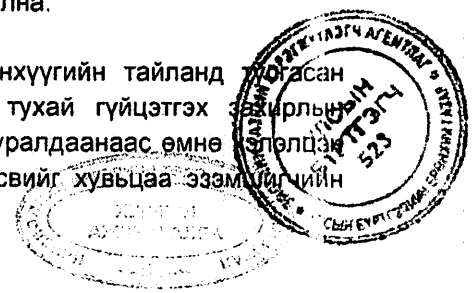
АРВАН ХОЁР. АШИГ ХУВААРИЛАХ ЖУРАМ

12.1. Компанийн хуримтлагдсан ашгаас Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас тогтоож баталсан хувь хэмжээний дагуу компанийн цэвэр ашгаас нийслэлийн төсөвт төвлөрүүлж болно.

12.2. Компанийн үндсэн зорилгыг хэрэгжүүлэхтэй холбоотойгоор шинжилгээ, судалгаа хийх, орон сууц, дэд бүтцийг хөгжүүлэх төсөл хөтөлбөрийн техник, эдийн засгийн үндэслэлийг боловсруулах, орон сууцны болон компаниас хариуцан хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрт хөрөнгө оруулах зэрэг үйл ажиллагаанд зориулан хуваарилах зорилгоор "орон сууцны төслийн санхүүжилтийн сан"-г хувьцаа эзэмшигчдийн зөвшөөрснөөр байгуулна.

12.3. Сангийн журмыг боловсруулж ТУЗ-аар батлуулна.

12.4. Санг байгуулсан тохиолдолд компанийн жилийн санхүүгийн тайланд тогасан санхүүжилтийн сангийн чөлөөт үлдэгдлийг хэрхэн зарцуулах тухай гүйцэтгэх захирлын оруулсан саналыг ТУЗ нь хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурал хуралдаанаас өмнө танилцуулж шийдвэрлэсэн байх бөгөөд энэ тухай үндэслэл, төлөвлөгөө, төсвийг хувьцаа эзэмшигчийн ээлжит хуралд тайлагнах үүрэгтэй.



АРВАН ГУРАВ. ОРОН СУУЦНЫ ТӨСЛИЙН САНХҮҮЖИЛТ БҮРДҮҮЛЭХ, ЗАРЦУУЛАХ

13.1.Орон сууцны төслийн санхүүжилтийн сан бүрдүүлэх шийдвэрийг ТУЗ гаргах бөгөөд тус санд төвлөрсөн хөрөнгийг захиран зарцуулах ажиллагааг ТУЗ-ийн гаргасан шийдвэрийн дагуу Компанийн гүйцэтгэх захирал хэрэгжүүлж, түүнд ТУЗ хяналт тавина.

13.2.Төслийн санхүүжилтийг дараах эх үүсвэрээр бүрдүүлнэ:

13.2.1.Улсын болон Нийслэлийн төсвөөс компанийн хэрэгжүүлэх тодорхой төслийг санхүүжүүлэхэд зориулан хуваарилсан хөрөнгөөс;

13.2.2.Компаниас тодорхой төслийг санхүүжүүлэх зорилгоор гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлд нээлттэй болон тодорхой хүрээнд хаалттай гаргасан бондын борлуулалтын орлого;

13.2.3.Хөрөнгө оруулалтын зээл;

13.2.4.Орон сууцны хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зориулан гадаад, дотоодын аж ахуйн нэгж, байгууллага иргэний өргөсөн хандив, буцалтгүй тусламжийн орлого;

13.2.5.Компанийн ашгаас төслийн санхүүжилтэд зориулсан хуваарилсан хөрөнгө;

13.2.6.Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлаас тодорхой төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэхэд зориулан ашиглахыг зөвшөөрсөн бусад эх үүсвэр;

13.2.7.Түр чөлөөтэй байгаа санхүүжилтийн хөрөнгийг санхүүгийн хэрэгсэлд байршуулснаас авах хүү, ногдол ашиг, үнийн өсөлтөөс олсон орлого;

13.3.Санхүүжилтэд зориулсан хөрөнгийг тодорхой төсөл хөтөлбөр тус бүрээр ангилан сан бүрдүүлж, сангийн хөрөнгө оруулалтын бодлогын дагуу зарцуулах бөгөөд зарцуулалтын шийдвэрийг ТУЗ гаргана.

13.4.Бондын үндсэн болон хүүгийн төлбөр, зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг тухайн төслийг хэрэгжүүлснээс олсон орлогоор эргэн төлнө.

13.5.Санхүүжилтэд зориулсан сангийн хөрөнгө нь компанийн үйл ажиллагааны үндсэн орлогод хамаарахгүй бөгөөд компанийн үндсэн үйл ажиллагааны орлогоос тусгайд нь бүртгэж, банканд тусгай данс нээж хадгална.

13.6.Санхүүжилтэд зориулсан сангийн хөрөнгийн хөдөлгөөний тайланг улирал бүр жилийн эхнээс өссөн дүнгээр гаргаж, ТУЗ болон хувьцаа эзэмшигчдэд танилцуулна.

АРВАН ДӨРӨВ. ТӨСӨВ, ТАЙЛАН, МЭДЭЭЛЭЛ

14.1.Компанийн гүйцэтгэх удирдлага нь дараах тайлан мэдээллийг тогтоосон хугацаанд гаргаж эрх бүхий этгээдэд хүргэх, шаардлагатай мэдээллийг нийтийн хүртээл болгох замаар компанийн үйл ажиллагааны ил тод байдлыг хангах үүрэгтэй:

14.1.1.Энэхүү дүрмийн 6.2-т заасан тайланг өөрийн цахим хуудсанд байршуулах замаар нийтийн хүртээл болгох;

14.1.2.Дараа жилийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө болон түүнд шаардлагатай хөрөнгийн төсвийг санхүүгийн жил эхлэхээс өмнө гаргаж ТУЗ-д хүргүүлсэн байх;

14.1.3.Дотоод аудитын алба, хөндлөнгийн аудиторуудад санхүүгийн тайлан, үйл ажиллагааны бодох бүртгэлд хяналт шалгалт хийх, түүнтэй холбогдсон баримт мэдээллийг авч танилцах боломжийг олгох;

14.1.4.ТУЗ шаардсан бол тухай бүрд нь компанийн менежментийн болон санхүүгийн мэдээллээр хангах;

14.1.5.Тайлангийн хугацаанд компанийн эрхлэн явуулсан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлсэн төслийн талаарх танилцуулга, гарсан өөрчлөлт, түүний үр дүнг тайланд заавал тусгасан байх;

14.1.6.Тайлангийн хугацаанд компанийн эрх бүхий албан тушаалтанд олгосон шагнал урамшуулал, удирдлагын зардлын хэмжээг тайланд тусгах;

14.1.7.Тодорхой төслийг хэрэгжүүлэхээр шалгарсан этгээдийн талаарх танилцуулгыг тухайн этгээдтэй гэрээ байгуулснаас хойш ажлын 30 хоногийн дотор өөрийн цахим хуудсанд тавих замаар нийтэд мэдээлнэ.

АРВАН ТАВ. КОМПАНИЙН САНХҮҮ БОЛОН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ХЯНАЛТ ТАВИХ

15.1.Компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагаанд байнгын хяналт тавих дотоод хяналтын тогтолцоог бүрдүүлэн ажиллах нь гүйцэтгэх захирлын, түүнтэй холбоотой дүрэм, журмыг батлан мөрдүүлэх нь ТУЗ-ийн үүрэг байна.

15.2.Дотоод хяналтын тогтолцоо болон эрсдэлийн удирдлага нь хэр зохистой ажиллаж байгаад дүгнэлт өгөх, хяналт тавих зорилгоор ТУЗ-аас Дотоод аудитын албыг байгуулан, түүний үйл ажиллагааны журмыг батлан ажиллуулах бөгөөд энэхүү албаны дарга, ажилтныг ТУЗ томилж, цалин хөлсний хэмжээг тогтооно.

15.3.Энэхүү алба нь ТУЗ-аас баталсан төлөвлөгөө, удирдамжийн дагуу ажиллаж, түүнд тайлагнах бөгөөд ТУЗ-ийн Аудитын хорооны ажлын албаны чиг үүргийг хэрэгжүүлнэ.

15.4.Дотоод аудитын алба нь дараах чиглэлээр үйл ажиллагаа явуулах бөгөөд үйл ажиллагаа явуулах, тайлагнах дарааллыг дэлгэрэнгүй тусгасан байна:

15.4.1.Компанийн үндсэн үйл ажиллагаа нь энэхүү дүрэм болон компанийн дунд, богино хугацааны төлөвлөгөөнд тусгасан зорилго, зорилттой нийцэж байгаа эсэхийг хянаж, дүгнэлт гаргах;

15.4.2.Санхүүгийн болон бусад тайлагнал нь бодит байдалд нийцэж байгаа эсэхийг хянаж, дүгнэлт гаргах;

15.4.3.Компанийн үйл ажиллагаанд хууль тогтоомж, эрх бүхий байгууллагаас батлан гаргасан журам стандарт, удирдах байгууллагын тогтоол шийдвэр хэрхэн хэрэгжиж байгааг хянаж, дүгнэлт гаргах;

15.4.4.Дээрх бүх асуудлаар гаргасан дүгнэлтдээ үндэслэн ТУЗ болон гүйцэтгэх удирдлагад зориулсан зөвлөмж гаргах;

15.4.5.Компани нь хуулиар тогтоосон журмын дагуу нягтлан бодох бүртгэл хөтлөн санхүүгийн тайлан гаргаж, хувьцаа эзэмшигч болон эрх бүхий бусад этгээдэд танилцуулна. Компанийн гүйцэтгэх захирал компанийн нягтлан бодох бүртгэл санхүүгийн тайлангийн үнэн зөвийг хариуцах;

15.4.6.Компани жилийн санхүүгийн тайландаа аудит хийлгэх зорилгоор ТУЗ-ийн Аудитын хороо нь аудитын байгууллагыг сонгон гэрээ байгуулж, дүгнэлт гаргуулах;

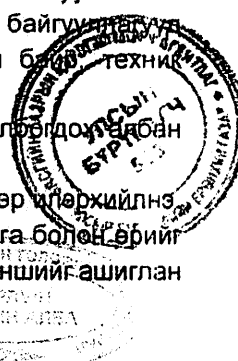
15.4.7.Компанийн санхүү, эдийн засгийн үйл ажиллагаанд бүрэн болон хэсэгчилсэн шалгалт хийлгэх, төсөл, хөтөлбөрийн хэрэгжилтэд гүйцэтгэлийн аудит хийлгэхээр аудитын байгууллагыг сонгон ажиллуулах бөгөөд сонгон шалгаруулах ажиллагааг ТУЗ-ийн Аудитын хороо хариуцах;

15.4.8.Компанийн санхүүгийн жил нь тухайн оны 01 дүгээр сарын 01-ний өдрөөс эхэлж 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болгох;

15.4.9.Компанийн үйл ажиллагаанд дээд шатны эрх бүхий байгууллагаас томилогдсон эрх бүхий этгээд болон аудитын, татварын болон санхүүгийн байгууллагын хяналт, шалгалт хийх тохиолдолд шаардлагатай баримт материал, ажлын баримт хэрэгслээр хангахыг гүйцэтгэх захирал хариуцах;

15.4.10.Компани нь Монгол улсын хууль, тогтоомжийн дагуу холбогдох албан татвар, гаалийн татвар, бусад шимтгэл, хураамж зэргийг төлөх;

15.4.11.Компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн үзүүлэлтийг төгрөгөөр илэрхийлнэ. Мөнгөн тэмдэгт болон бусад хөрөнгө түүний дотор банкны данс, орлого, зарлага болон өөрийн анх хөрөнгө оруулалт хийсэн валютаар бүртгэх ба Монгол банкны албан ёсны ханшийг ашиглан төгрөгт хөрвүүлнэ.



15.5. Нийслэлийн төр, захиргааны байгууллагууд нь энэхүү дүрмээр бүрэн эрхэд нь шууд хамааруулснаас бусад асуудлаар компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагаанд оролцохгүй ба хяналт тавих эрхтэй байна.

АРВАН ЗУРГАА. КОМПАНИЙГ ӨӨРЧЛӨН БАЙГУУЛАХ, ТАТАН БУУЛГАХ

16.1. Дараах нөхцөл байдал үүссэн буюу үргэлжилж байгаа тохиолдолд Нийслэлийн ИТХ-ын нийт гишүүдийн 2/3-ийн шийдвэрээр компанийг татан буулгана.

16.1.1. Компанид учирсан томоохон алдагдлаас болж үйл ажиллагаагаа үргэлжлүүлэх санхүүгийн чадваргүй болсон;

16.1.2. Хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйгээс болж төлбөрийн чадваргүй болсон ба улмаар компанийн эдийн засгийн зорилт биелэгдэхгүйд хүрсэн;

16.1.3. Компанийг Иргэний хууль болон бусад холбогдох хуульд заасан үндэслэл журмын дагуу эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр татан буулгана;

16.1.4. Татан буулгах комисс томилогдсоноор компанийн гүйцэтгэх удирдлагын бүрэн эрх дуусгавар болж, татан буулгах комисст шилжинэ;

16.1.5. Хэрэгжүүлж буй төсөл, хөтөлбөртэй холбоотойгоор компанийн бусдын өмнө хүлээсэн гэрээний үүрэг дуусгавар болоогүй байгаа тохиолдолд компанийг татан буулгах шийдвэр гаргах нөхцөл байдал үүсвэл Нийслэлийн ИТХ-ын нийт гишүүдийн дийлэнх олонхын саналаар уг үүргийг хэрэгжүүлэх санхүүгийн бүрэн чадвар бүхий нийслэлийн хөрөнгө оруулалттай аль нэг компани болон хуулийн этгээдэд шилжүүлнэ.

АРВАН ДОЛОО. ХЯНАЛТЫН ТОГТОЛЦОО

17.1. Компанийн хяналтын тогтолцоо дараах бүтэцтэй байна.

17.1.1. Дотоод хяналтыг компанийн Аудитын түр хороогоор

17.1.2. Хөндлөнгийн аудитын мэргэшсэн аудитын байгууллагаар

17.2. Компанийн Аудитын түр хорооны ажиллах журмыг ТУЗ-аас, харин Дотоод хяналтын журмыг компанийн гүйцэтгэх удирдлагаас тус тус батална.

17.3. Аудитын түр хороо нь дараах чиглэлээр дүгнэлт гаргаж ТУЗ-д танилцуулна:

17.3.1. Компанийн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлого, бүртгэлийг олон улсын нягтлан бодох бүртгэлийн стандартад нийцүүлэх, дотоод хяналтын болон эрсдэлийн удирдлагын үйл ажиллагаа, санхүүгийн тайлан, санхүү, эдийн засгийн бусад мэдээллийн үнэн бодит байдалд хяналт тавих;

17.3.2. Хөндлөнгийн аудитын байгууллагыг сонгох, түүний ажлын хөлсний хэмжээг тогтоох талаар санал боловсруулах;

17.3.3. Их хэмжээний болон сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл хийх ажиллагаанд хяналт тавих, дүгнэлт гаргах;

17.3.4. Компанийн дүрэмд заасан болон ТУЗ-аас шаардлагатай гэж үзсэн бусад асуудал.

17.4. Аудитын түр хороо нь компанийн дүрэм, хувьцаа эзэмшигчийн хурал, ТУЗ-аас гаргасан шийдвэрийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, компанийн удирдлагын үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаар дүгнэлт гарган, үйл ажиллагаагаа хувьцаа эзэмшигчийн хуралд тайлагнана.

17.5. Аудитын түр хороо нь компанийн аж ахуй, санхүүгийн үйл ажиллагааг үнэн шалгахдаа энэхүү дүрэм болон холбогдох хуулиар олгогдсон эрхийг эдэлнэ.

17.6. Компанийн хөндлөнгийн аудитыг ТУЗ-аас сонгосон мэргэшсэн аудитын байгууллагаар хийлгэнэ.

17.7. Хөндлөнгийн аудитын тайланг ТУЗ-ийн хурлаар хэлэлцэж, дүгнэлт гаргана.

**АРВАН НАЙМ. КОМПАНИЙН БИЧИГ БАРИМТЫГ ХАДГАЛАХ
АРВАН ЕС. БУСАД НӨХЦӨЛ**

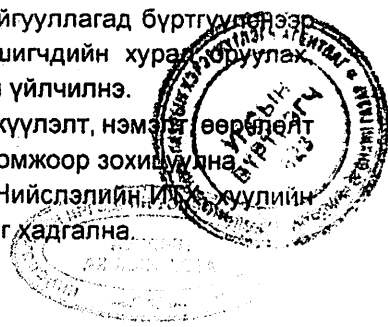
19.1. Энэхүү дүрэмд гагцхүү хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын дийлэнх олонхын шийдвэрээр нэмэлт өөрчлөлт оруулж болно.

19.2. Энэхүү дүрмээр зохицуулагдаагүй бусад харилцааг Компанийн тухай хууль болон бусад холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

19.3. Энэхүү дүрмийг хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн байгууллагад бүртгүүлэнээр хүчин төгөлдөр болж дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлтийг хувьцаа эзэмшигчдийн хурал оруулах компани татан буугдах буюу өөрчлөн байгуулагдах хүртэл хугацаагүй үйлчилнэ.

19.4. Энэ дүрмийг үйлдэх, түүний хүчин төгөлдөр байдал, хэрэгжүүлэлт, нэмэлт өөрчлөлт болон дуусгавар болгох зэргийг Монгол улсын холбогдох хууль тогтоомжоор зохицуулна.

19.5. Энэхүү дүрмийг нь монгол хэл дээр гурван хувь үйлдэж, Нийслэлийн Иргэдийн Хурлын этгээдийн улсын бүртгэлийн байгууллага, компанид тус бүр нэг хувийг хадгална.

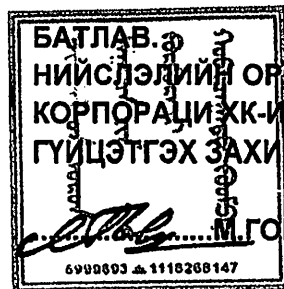


--oOo--

**БАТЛАВ.
АДОРЕПРОПЕРТИЗ ХХК-ИЙН**



Э.ГАНБОЛОР



М.ГОВЬСАЙХАН

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ

2025 оны 02 сарын 01-ны өдөр

№ 25/05

Улаанбаатар хот

Энэхүү түрээсийн гэрээг /цаашид "Гэрээ" гэх/

Нэг талаас Монгол улсын хуулийн этгээд болох "Адорепропертиз" ХХК /РД:5073251/ түүнийг төлөөлж Захирал Э.Ганболор, /цаашид "Түрээслүүлэгч" гэх/,

Нөгөө талаас Монгол улсын хуулийн этгээд болох "Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК /РД:5999693/ түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан /цаашид "Түрээслэгч" гэх/ нар Монгол Улсын Иргэний хууль болон бусад хууль тогтоомжийг үндэслэн дор дурдсан нөхцөлөөр харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр энэхүү гэрээг байгуулав.

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1 Энэхүү гэрээний зорилго нь түрээслүүлэгч нь Улаанбаатар хотын Хан-Уул дүүрэг 1-р хороо 19 дүгээр хороолол, Чингисийн өргөн чөлөө, 39 тоот хаягт байрлах өөрийн өмчлөлийн "Мөнх тауэр" оффис, үйлчилгээний зориулалттай үл хөдлөх эд хөрөнгийн 12 давхрын 511.1м² талбайг түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад /оффис/ үйл ажиллагаа явуулах зорилгоор түрээслүүлэх, гэрээний дагуу хэвийн үйл ажиллагаа явуулах нөхцөлөөр хангах, түрээслэгч нь гэрээнд заасан нөхцөлөөр түрээсийн төлбөрийг түрээслүүлэгчид төлөхтэй холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.

1.2. Энэхүү гэрээнд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно.

1.2.1 "Барилгын үндсэн бүтээц" гэж барилгын үндсэн даацын хана, тулгуур баганууд, инженер техникийн гол шугамын оролт, гаралт, барилгаруу орох, гарах үндсэн хаалга, аюулгүйн гарц, батлагдсан зүргийн дагуу хийгдсэн цонх, салхивч, лифт зэрэг барилгын үндсэн төлөвлөлтийг,

1.2.2 "Урсгал засвар" гэж барилгын үндсэн хийц, бүтээцийг хөндөөгүй, инженерийн шугам сүлжээг өөрчлөхтэй холбоогүй, түрээсийн талбайн дотор тал /өрөө тасалгаа, хонгил, шат г.м/-ын хана, тааз, шал, шат, цон, хаалганы өнгө будгийг сэргээн шинэчлэх, угааж цэвэрлэх, гэрлийн чийдэн, унтраалга, хаалганы бариул, цоож, нугас, инженерийн шугам сүлжээний засвар үйлчилгээ хийх, түүнийг засварлах, солих үйл ажиллагааг,

1.2.3 "Салгаж үл болох засан сайжруулалт" гэж түрээсийн талбайг тохижуулах, тоноглох зохицуулалтаар суурилуулсан, нэмж байгуулсан эд хөрөнгийг гэмтээхгүйгээр салгаж авах боломжгүй хөрөнгө оруулалт, засан сайжруулалтыг,

1.2.4 "Ноцтой зөрчил" гэдэгт гэрээний нэг тал нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ 2 болон түүнээс дээш удаа зөрчсөн бөгөөд уг зөрлийг арилгах талаар нөгөө талаас хугацаа тогтоосон мэдэгдэл хүлээн авсан боловч тогтоосон хугацаанд зохих арга хэмжээ аваагүй байхыг,

1.2.5 "Барьцаа" гэж түрээслэгч энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлэх баталгаа болгож түрээслүүлэгчид гэрээ байгуулах үед барьцаалуулсан мөнгийг,

1.2.6 "Дотоод заслын ажил" гэж түрээслэгч, түрээслүүлэгчээс түрээсийн талбайг "Хүлээлцэх акт"-д гарын үсэг зурж хүлээн авснаар өөрийн үйл ажиллагааг явуулахад шаардлагатай орчныг бүрдүүлэх зорилгоор хийх засварын /өрөөний хуваарилалт, шаардлагатай тавилгаа, эд хогшил, тоноглолыг суурилуулах/ ажлыг,

1.3 Талууд түрээсийн талбайг анхлан буюу нэг бүрчлэн /тоноглол, агааржуулалт хөргөлтийн тоног төхөөрөмж, шугам сүлжээ, хаалга, хана, цонх, тавилгаа, бусад эд материал г.м/ нүдээр үзэн шалгаж, "талбай хүлээлцэх акт"-д тэдгээрийн бүрэн бүтэн байдал, ажиллагаа, чанарын үзүүлэлт, тоо хэмжээ, иж бүрдэл, шинж байдал, доголдол дутагдлыг тодорхойлж, хүлээлцэнэ.

Н
ОРОН СУ
Хуу
Хя
Орн

- 1.4 Түрээслэгч нь энэхүү гэрээнд заасан зориулалтаар талбайг түрээслэх хугацаанд түрээслүүлэгчээс баталсан дотоод дүрэм, журам болон үндсэн үйл ажиллагааныхаа хүрээнд төрийн эрх бүхий байгууллагаас гаргасан хууль, дүрэм, журам, зааврыг дагаж мөрдөнө.
- 1.5 Талууд энэхүү түрээсийн гэрээг Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэхгүй байхаар тохиролцсон болно.
- 1.6 Түрээслэгч нь энэ зүйлийн 2.2-т зааснаар түрээслэж буй талбайг зориулалтын дагуу эзэмшиж, ашиглах бөгөөд барьцаалах, түүгээр төлөврийн батлан даалт гаргах болон гуравдагч этгээдэд аливаа хэлбэрээр шилжүүлэх, давхар түрээслэх, эдгээртэй адилтгах бусад үйлдэл хийхийг хориглоно.
- 1.7 Түрээслэгчийн түрээсийн талбайд зайлшгүй засан сайжруулах шаардлагатай барилгын үндсэн хийцлэл, эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдалд хамаарах засварыг түрээслүүлэгчид урьдчилан мэдэгдэж хийснээс бусад "Салгаж үл болох засан сайжруулалт" нь гэрээний хугацаа дуусмагц түрээслүүлэгчийн өмчлөлд шилжинэ.
- 1.8 Түрээслүүлэгч энэ зүйлийн 1.1-т заасан үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрхээ бүхэлд нь буюу хэсэгчлэн гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх тохиолдолд түрээслүүлэгч талд 1 /нэг/ сарын өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

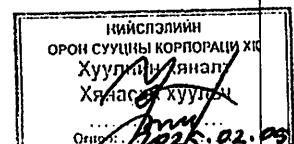
Хоёр. Гэрээний хугацаа, түүнийг сунгах, цуцлах

- 2.1 Энэхүү гэрээний хугацаа нь 2025 оны 03 сарын 01-ны өдрөөс эхлэн 2026 оны 02 сарын 28-ны өдөр хүртэл хүчинтэй байна. Цаашид гэрээний хүчинтэй хугацааг сунгах тохиолдолд тухай бүр хавсралтаар баталж сунгана.
- 2.2 Талууд гэрээний хугацаа дуусах, нэг талын санаачилгаар хугацаанаас өмнө дуусгавар болох, цуцлах тохиолдолд нөгөө талдаа 30 /хоног/-н өмнө бичиг болон цахим хаягаар мэдэгдэнэ.
- 2.3 Энэ зүйлийн 2.2-т зааснаар ирүүлсэн мэдэгдлийн хариуг хүлээн авсан тал ажлын 5 хоногийн дотор хариу хүргүүлнэ. Заасан дээрхи хугацаандаа хариу өгөөгүй бол хүлээн зөвшөөрсөнд тооцно.

Гурав. Түрээсийн төлбөр төлөх журам

- 3.1 Энэхүү гэрээний дагуу түрээслэгч нь түрээслэж буй үл хөдлөх эд хөрөнгийн 1 м.кв талбайн түрээсийг 60 000 /жаран мянга/-н төгрөгөөр тооцож сарын түрээсийн төлбөр 30,666,000 төгрөг байхаар тохиролцов. Мөн 1 сарын барьцаа төлбөр болох 30,666,000 төгрөгийг байршуулна. Түрээсийн төлбөрийг 6 сараар бөөнд нь төлөх бөгөөд түрээсийн гэрээ хийсэн өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан эхний төлбөр болох 6 сарын түрээс 183,996,000 төгрөг, барьцаа төлбөр болох 30,666,000 төгрөгийн хамт шилжүүлнэ.
- 3.2 Энэхүү түрээсийн төлбөрт НӨАТ /нэмэгдсэн өртгийн албан татвар/ багтсан болно. Харин менежментийн зардал, гадна нийтийн талбайн цэвэрлэгээ, тохижилт, харуул, 24 цагийн камер, лифт, агааржуулалт хөргөлтийн системийн засвар үйлчилгээ, инженерийн шугам сүлжээний улирлын төлөвлөгөөт засвар үйлчилгээ гэх мэт түрээслэж буй талбайн хэвийн үйл ажиллагааг хангахтай холбоотой зардлууд багтаагүй ба менежментийн компанитай байгуулах "Ашиглалт үйлчилгээний гэрээ"-ээр зохицуулна. Менежментийн компанитай байгуулсан гэрээний дагуу төлөгдөх ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой зардлаас бусад зардал түрээсийн төлбөрт шингээн тооцсон үнэ байна.
- 3.3 Түрээслэгч нь түрээсийн төлбөрийг төлбөл зохих сарын 05-ны дотор Адорепропертиз ХХК-ийн Хаан банкны 5128057571 тоот төгрөгийн дансанд шилжүүлэн төлнө.
- 3.4 Түрээслэгч нь өөрийн үйл ажиллагаатай холбоотой гарсан бусад ашиглалтын зардлууд /интернэт, утас гэх мэт/-г өөрөө хариуцан төлнө.
- 3.5 Түрээслэгч нь энэ зүйлийн 3.3-т заасан хугацаанд түрээсийн төлбөрийг төлөөгүй бол хугацаа хэтрүүлсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0,5 /мэг аравны тав/ хувийн алдангийг тухайн сарын 1-ны өдрөөс тооцон хоног тутамд төлнө.
- 3.6 Дулаан, цэвэр усны үнэ мөнгөний ханшийн өөрчлөлтөөс шалтгаалан жил бүр гэрээний үнийн өөрчлөлтийг талууд шинэчлэн тогтооно.
- 3.7 Түрээслүүлэгч түрээсийн төлбөрийг өөрчилсөн тохиолдолд энэ тухай бичгээр түрээслэгчид мэдэгдэнэ. Ийнхүү хоёр тал хэлэлцэн гэрээнд нэмэлт оруулснаар, гэрээнд тохирсон хугацаанаас эхлэн түрээсийн төлбөрийг нэмэгдүүлсэн хэмжээгээр тооцон түрээслэгч нь төлнө.

Дөрөв. Барьцаа, түүний зохицуулалт



- 4.1 Түрээслэгч нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлэх баталгаа болгож нэг сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх хэмжээний мөнгийг / 30,666,000/ түрээслүүлэгчид шилжүүлнэ.
- 4.2 Барьцааны мөнгийг түрээслүүлэгчийн заасан дансанд гэрээ байгуулсан өдрөөс хойш 3 /гурав/ хоногийн дотор байршуулан гэрээг баталгаажуулах урьдчилсан нөхцөл бүрдсэнд тооцно.
- 4.3 Түрээслэгч нь гэрээний хугацаанд түрээслэсэн талбай, түүний дагалдах хэрэгсэлд өөрийн болон хамаарал бүхий гуравдагч этгээдийн учруулсан хохирлыг /**өрдийн элэгдлээс бусад**/ -ыг энэ зүйлийн 4.1-д заасан барьцааны мөнгөнөөс нэн түрүүнд төлөх бөгөөд барьцааны мөнгө хүрэлцэхгүй тохиолдолд түрээслэгч үл маргах журмаар өөрийн хөрөнгөөр 100% барагдуулна.
- 4.4 Түрээслэгч нь энэхүү гэрээний **2.2-т заасан хугацаанд саналаа** ирүүлээгүй тохиолдолд барьцаа олгогдохгүй, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлээгүй нь тогтоогдвол хохирлын хэмжээг үнэлж, барьцааны мөнгийг түрээслүүлэгч тал суутган авна.
- 4.5 Түрээслэгч нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлсэн бөгөөд түрээсийн талбайг хүлээлгэн өгөхтэй холбоотойгоор түрээслүүлэгч болон менежментийн компанийн үзүүлэх үйлчилгээтэй холбоотой аливаа гуравдагч этгээдээс мөнгөн төлбөр нэхэмжлэгдээгүй, төлбөр тооцоог бүрэн төлөгдсөн нь нотлогдсоноос хойш ажлын 5 хоногийн дотор барьцааны мөнгийг түрээслэгчийн заасан дансанд түрээслүүлэгч шилжүүлнэ.

Тав. Түрээслүүлэгчийн эдлэх эрх, хүлээх үүрэг

5.1 Түрээслүүлэгчийн үүрэг

- 5.1.1 Түрээсийн талбайг энэхүү гэрээнд заасан зориулалтын дагуу түрээсээр эзэмших, ашиглах нөхцөл шаардлагыг хангах бөгөөд түүнтэй холбоотой үйл ажиллагаа нь түрээслэгчид саад учруулахгүй байх үүрэгтэй.
- 5.1.2 Түрээсийн талбайн дулаан, цахилгаан, усан хангамж болон бусад нийтлэг үйлчилгээ үзүүлдэг байгууллагуудтай гэрээ байгуулан харилцах бөгөөд эдгээр хангамжийн тасалдалгүй хэвийн ажиллагааг ханган ажиллана.
- 5.1.3 Түрээсийн талбайн аюулгүй, бүрэн бүтэн байдал, хэвийн үйл ажиллагааг хангах зорилгоор 6 сар тутамд нэг удаа түрээсийн талбайн эзэмшил, ашиглалттай танилцаж шаардлагатай арга хэмжээг хамтран хэрэгжүүлнэ.

5.2 Түрээслүүлэгчийн эрх

- 5.2.1 Түрээсийн талбайн ашиглалт, төлбөр төлөлт болон гэрээний үүргийн биелэлтэд хяналт тавьж, гарсан зөрчлийг арилгуулах талаар мэдэгдэл өгөх, шаардлага тавих.
- 5.2.2 Түрээслэгчийг гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс өөрт учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр шаардах.
- 5.2.3 Түрээсийн эд хөрөнгийн даацын хана эвдэж барилгад гэмтэл учруулсан, барилгын хуучин зохион байгуулалтыг дордуулбал анх байсан байдалд нь оруулж авахаар шаардах.
- 5.2.4 Түрээсийн эд зүйлийн ашиглалт болон галын аюулгүй байдлыг шалгах.
- 5.2.5 Түрээслэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ ноцтой зөрчсөн, хууль бус үйлдэл, үйл ажиллагаа явуулж байгаа тохиолдолд, түрээслүүлэгч хууль бус үйл ажиллагааг таслан зогсоохыг шаардах, шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд гэрээг дангаараа цуцлах.
- 5.2.6 Ноцтой зөрчил гэдэгт мөн гэрээний 7.3, 7.4-т заасан үйлдлүүдийг ойлгоно.
- 5.2.7 Гэрээний хугацаанд түрээслэгчийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас түрээсийн талбайн болон барилгын үндсэн хийц, бүтэц, тоног төхөөрөмж, инженерийн шугам сүлжээ, эд хөрөнгөнд чанарын доголдол үүссэнээр цаашид гэрээнд зориулалтын дагуу хэвийн ашиглах боломжгүй болсон буюу боломжийг хязгаарласан тохиолдол бий болсон бол нэн даруй зохих арга хэмжээг авч, уг үйл ажиллагаатай холбоотойгоор гарсан зардлыг түрээслэгчээс шаардан гаргуулах.
- 5.2.8 Гэрээний хугацаа дууссан бөгөөд цааш хугацааг сунгаагүй тохиолдолд хугацааны сүүлийн өдөр түрээсийн талбайг чөлөөлөхийг түрээслэгчээс шаардах бөгөөд талбайг чөлөөлөөгүй 3 хоног хэтэрсэн тохиолдолд талбайг лацдаж, албадан гаргах.
- 5.2.9 Хууль тогтоомжид заасан бусад эрх эдэлнэ.

Зургаа. Түрээслэгчийн эдлэх эрх, хүлээх үүрэг

6.1 Түрээслэгчийн үүрэг

- 6.1.1 Түрээслэгч аливаа эд зүйлс, тоног төхөөрөмжөө салган авах нөхцөлтэйгөөр суурилуулна. Салгаж үл болох засан сайжруулалт хийх тохиолдолд санал /салгаж үл болох засан сайжруулалтын зураг, хийц,

ЭЗЭМШИЛ
1 КО
1Н Х
1Н Х
1Н Х
02

засварын тухай/-аа түрээслүүлэгчид мэдэгдэж зөвшөөрөл авах, засварын ажлын болон гэрээний хугацаа дуусмагц түрээсийн талбайг сэргээн засах, ачилт, буулгалт, нүүлгэлтийн зардлыг бүрэн хариуцах.

6.1.2 Түрээслэгч нь гал, усны аюулгүй байдлаас урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээ авч ажиллах бөгөөд цахилгаан хангамжийн хүчин чадлыг хэтрүүлж ашиглах, стандартын бус хэрэгсэл ашиглах зэрэг өөрийн буруутай үйл ажиллагааны улмаас түрээслүүлэгч талын анх суурилуулсан тоног төхөөрөмжид гал гарсан, ус алдсан, цахилгааны хэлбэлзэл үүссэн зэргээс түрээслүүлэгчид болон бусад этгээдэд учирсан хохирлыг бүрэн хариуцан барагдуулна. Энэ тохиолдолд түрээслэгчийн буруугаас үүссэн гэдгийг эрх бүхий байгууллагын тодорхойлолтоор гэрчилнэ.

6.1.3 Түрээслүүлэгчийн зөвшөөрлөөр зориулалтын хэсэгт өөрийн үйл ажиллагааны сурталчилгааны самбар, хаягийг байрлуулах.

6.2 Түрээслэгчийн эрх

6.2.1 Түрээслэгчээс үл хамаарах шалтгаанаар түрээсийн талбайг энэхүү гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөлөөр ашиглахад саад болохуйц их засвар хийх буюу түрээсийн талбай нь гэрээнд заасан зориулалт, нөхцөлөөр ашиглах боломжгүй болсон /байгалийн гамшиг, гал, усны аюул, төрийн байгууллагын хориг, шүүхийн шийдвэр г.м-ээс болж/ тохиолдолд ашиглаж чадаагүй хугацааны түрээсийн төлбөрөөс зохих хувиар чөлөөлөгдөнө.

6.2.2 Түрээслэн авсан талбайд өөрийн санаачилга, зардлаар зохион байгуулалт болон тохижилтийн ажил хийх эрхтэй бөгөөд засвар, тохижилтын ажил нь "Барилгын үндсэн бүтээц"-ийг өөрчлөхөөргүй байх шаардлагатай.

6.2.3 Хуульд тогтоомжид заасан бусад эрх эдэлнэ.

Долоо. Гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах, цуцлах

7.1 Хүндэтгэн үзэх шалтгаанаар гэрээгээр хүлээсэн үүргээ гүйцэтгэх боломжгүй бол гэрээг өөрчлөх буюу цуцлахыг талуудын аль нэг нь шаардаж болно.

7.2 Энэ гэрээний нөхцөлийг зөвхөн талуудын тохиролцсоноор үйлдсэн гэрээний нэмэлтийн үндсэн дээр өөрчилнө.

7.3 Доорх үндэслэлээр түрээслүүлэгч талын санаачилгаар гэрээг хугацаанаас өмнө цуцална.

7.3.1 Түрээслэгч нь энэ гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүргээ бүхэлд нь түрээслүүлэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр гуравдагч этгээдэд шилжүүлсэн.

7.3.2 Түрээслэгч нь гэрээний үүргээ удаа дараа зөрчсөн буюу түрээсийн төлбөрөө 1 сарын хугацаагаар төлөөгүй.

7.3.3 Барилгын дотоод журмыг удаа дараа зөрчиж, сануулга өгсөөр байхад хайхрамжгүй хандсан.

7.3.4 Түрээсийн талбайн төлөвлөлт, үндсэн хийцийг дур мэдэн өөрчилж ноцтой гэмтэл учруулсан.

7.3.5 Түрээслэгч урьдчилан сануулсаар байхад түрээслүүлсэн талбай, барилгын үндсэн даацын хана, тулгуур баганууд, инженер техникийн гол шугамын оролт, гаралт, цахилгааны шугамыг гэмтээсэн буюу муутгах, гэмтээх бодит нөхцөл бий болгосон.

7.4 Түрээслэгч нь энэ зүйлийн 7.3.4-т заасан нөхцөл бий болгож, түүнийгээ засан сайжруулаагүй бол засан сайжруулахыг шаардах, нөхөн төлүүлэх эс биелүүлбэл түрээслүүлэгч гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцалж учирсан хохирлоо нөхөн төлүүлэхээр түрээсийн талбайг нэн даруй эзэмшилдээ шилжүүлж, өмчлөлдөө түр шилжсэн түрээслэгчийн эд хөрөнгөөс түүнтэй харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулна. Ийнхүү түрээсийн талбайг чөлөөлүүлсэн нь түрээслэгчийг түрээсийн төлбөрөөс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

7.5 Доорх үндэслэлээр түрээслэгчийн санаачилгаар гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцална.

7.5.1 Түрээслүүлэгчийн буруутай үйлдэл эс үйлдлээс шалтгаалан түрээсийн эд хөрөнгийг түрээслэгч нь зориулалтын дагуу ашиглах, хэвийн үйл ажиллагаа явуулах боломжгүй болсон.

7.5.2 Түрээслүүлэгч нь гэрээний үүргээ 2 буюу түүнээс дээш удаа зөрчсөн.

7.6 Талууд гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах, дуусгавар болгох, өөрчлөлт оруулах тухай саналаа нөгөө талд 1 /нэг/ сараас доошгүй хугацааны өмнө зөвхөн бичгээр мэдэгдэнэ.

Найм. Маргаан шийдвэрлэх журам

8.1 Энэхүү гэрээг зөрчсөнөөс болон түүнийг хэрэглэх, тайлбарлах, хүчинтэй хугацааг тогтоох, сунгах, цуцлахтай холбогдсон аливаа маргаан зөрчилдөөн, гомдлын шаардлагыг талууд эвийн журмаар зөвлөлдөн шийдвэрлэнэ. Маргаан шийдвэрлэхтэй холбоотой гарсан зардал / хууль зүйн тусалцаа үзүүлэх хөлс, өмгөөллийн хөлс, эвлэрүүлэн зуучлалын хөлс, бусад гэх мэт/-г буруутай тал хариуцана.

Энэ гэрээг
хуульч
/Х.Х.Х./

8.2 Маргааныг эвийн журмаар шийдвэрлэж чадаагүй бол шүүхээр шийдвэрлүүлнэ. Шүүхийн шийдвэр эцсийнх бөгөөд талууд заавал биелүүлэх үүрэгтэй.

Ес. Бусад нөхцөл

9.1 Энэ гэрээг 2 /хоёр/ хувь үйлдсэн бөгөөд тал тус бүр нэг хувийг хадгална.

9.2 Энэхүү гэрээнд гагцхүү талуудыг харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр бичгээр үйлдсэн гэрээний хэлбэрээр нэмэлт өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд эх хувьд баллаж засварласан аливаа нэмэлтийг хүчинтэйд тооцохгүй.

9.3 Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчин зүйлийн улмаас түрээсэлсэн талбай, барилга байгууламж, эд хөрөнгийн чанар байдал алдагдвал талууд тохиролцож түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчилж болно. Энэ зүйлд заасан нөхцөл байдлын улмаас гэрээ цуцлагдахад хүрсэн бол талууд ямар нэг хариуцлага хүлээхгүй. Давагдашгүй хүчний байдал тохиолдсон гэдгийг зохих байгууллагын тодорхойлолтоор гэрчилнэ.

9.4 Талууд гарын үсэг зурж, баталгаажуулснаар гэрээ хүчин төгөлдөр болно.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭГЧ:

"АДОРЕПРОПЕРТИЗ" ХХК-ИЙН

Нягтлан бодогч

Н.ПҮРЭВХҮҮ

УТАС: 99087751

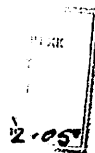
ТҮРЭЭСЛЭГЧ:

"НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН СУУЦНЫ
КОРПОРАЦИ" ХК-ИЙН

Санхүүгийн хэлтсийн дарга бөгөөд
Ерөнхий нягтлан бодогч

Н.ОЮУНЗАЯА

УТАС: 70006953



БАТЛАВ:

“ДИЖИТАЛ СТРАТЕГИ” ХХК

УЛААНБААТАР ХОТ

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

С.Пүрэвсүрэн
С.ПҮРЭВСҮРЭН

БАТЛАВ:

“НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН
СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ” ХК

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ

М.Говьсайхан
М.ГОВЬСАЙХАН

АШИГЛАЛТ, ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ГЭРЭЭ

2025 оны 02 сарын 01

№25/02

Улаанбаатар хот

Энэхүү Ашиглалт үйлчилгээний гэрээг нэг талаас “Дижитал Стратеги” ХХК /РД:6825281/ /цаашид “Менежментийн компани” гэх/ түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал С.Пүрэвсүрэн Нөгөө талаас “Нийслэлийн орон Сууцны корпораци” ХК /цаашид “Түрээслэгч” гэх/ түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал М.Говьсайхан /цаашид хамтад нь “Талууд” гэх/ нар дор дурдсан нөхцөлөөр харилцан тохиролцож байгуулав.

Нэг. Ерөнхий зүйл

- 1.1. Энэхүү гэрээгээр Улаанбаатар хот, Хан-уул дүүрэг, 1-р хороо, Мөнх тауэр-ын /цаашид “барилга” гэх/ талбайд Түрээслэгчийн ажлаа хэвийн явуулахад нь барилгын аюулгүй байдал, нийтийн ашиглалтын эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаатай байлгах, тогтмол засвар үйлчилгээ, ашиглалт, хамгаалалтын найдвартай байдлыг хангах түүнийг зохион байгуулахтай холбоотой харилцааг зохицуулах, Түрээслэгч нь ашиглалт, хамгаалалт, тогтмол засвар, үйлчилгээний зардал болон бусад холбогдох зардлуудыг менежментийн компанид гэрээгээр тохирсон хугацаанд төлөх, талуудын эрх, үүрэг, хариуцлагыг тодорхойлж, түүнтэй холбогдон үүссэн харилцааг зохицуулна.
- 1.2. Энэхүү гэрээгээр зохицуулагдаагүй харилцааг Монгол Улсын хууль тогтоомжид заасны дагуу зохицуулна.
- 1.3. Түрээслэгч болон менежментийн компани нь барилга ашиглалтын болон холбогдох бусад журмыг дагаж мөрдөнө.
- 1.4. Түрээслэгчийн талбай гэж тухайн барилга доторхи 12-р давхрын 511.1 мкв талбайн хэсгийг ойлгоно.

Хоёр. Гэрээний зүйл

- 2.1. Энэхүү гэрээний зүйл нь барилгын талбайн Түрээслэгч үйл ажиллагаагаа хэвийн явуулахад нь барилгын аюулгүй байдал нийтийн ашиглалтын эд хөрөнгийн хэвийн ажиллагаатай байлгах, тогтмол засвар, үйлчилгээ, ашиглалт, хамгаалалтын найдвартай байдлыг хангах, түүнийг зохион байгуулах, нийтийн эрх ашгийг хамгалаахтай холбоотой үйлчилгээ юм.
- 2.2. Үйлчилгээ гэдэгт дараах засвар, үйлчилгээ орно. Үүнд:
 - 2.2.1. Ашиглалтын зардлууд (цахилгаан, хэрэглээний халуун ус, хүйтэн ус, бохир ус, хог гэх мэт) Түрээслэгч бүрээс хураан авч хангагч байгууллагуудад тушаах үйлчилгээ;
 - 2.2.2. Цахилгаан халаалт, хэрэглээний халуун ус, хүйтэн усаар хэвийн хангах нөхцөлийг бүрдүүлэх үйлчилгээ;



- 2.2.3. Харуул хамгаалалт (ажлын болон ажлын бус 24 цагаар)-ын үйлчилгээ;
- 2.2.4. Барилгын доторхи нийтийн ашиглалтын талбай болон гадна талын цэвэрлэгээ, үйлчилгээ;
- 2.2.5. Түрээслэгчийн хог хаягдлыг цуглуулж, ачуулах үйлчилгээ;
- 2.2.6. Инженерийн байгууламж, шугам сүлжээний хэвийн ажиллагааг хангах үйлчилгээ;
- 2.2.7. Лифтний засвар, үйлчилгээ, цэвэрлэгээ;
- 2.2.8. Түрээслэгч болон үйлчлүүлэгч, харилцагч нарыг угтан авах үйлчилгээ;
- 2.2.9. Нийтийн ашиглалтын тоног төхөөрөмжийг хэвийн ажиллуулах үйлчилгээ;
- 2.2.10. Галын аюулаас урьдчилан сэргийлэх, галын тоног төхөөрөмжийг байнгын бэлэн байдалд байлгах үйлчилгээ;
- 2.2.11. Барилгын орчны тохижилт, ногоон байгууламжийг арчлах;
- 2.2.12. Нийтийн ашиглалтын эд хөрөнгийг хэвийн ажиллагаатай байлгах, тогтмол засвар, үйлчилгээ, ашиглалт, хамгаалалтын найдвартай байдлыг хангах, түүнийг зохион байгуулах ажил, үйлчилгээ;
- 2.2.13. Бусад Түрээслэгч болон нийтийн эрх ашгийг хамгаалахын төлөө авч хэрэгжүүлж байгаа ажил, үйлчилгээ хамаарна.

Гурав. Ашиглалт үйлчилгээний үнэ, тариф

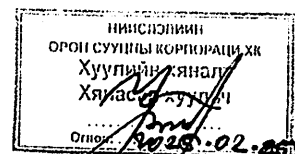
- 3.1. Энэхүү гэрээний хавсралт 1-д заасан менежментийн тогтмол төлбөр, хавсралт 2-д заасан Түрээслэгчийн ашиглалтын зардал (цахилгаан, хэрэглээний халуун ус, хүйтэн ус, бохир ус, хог) зэргийг нэхэмжлэхийн дагуу төлнө.

Дөрөв. Гэрээний хугацаа

- 4.1. Энэхүү гэрээ нь 2025 оны 03-р сарын 01-ний өдрөөс эхлэн 2026 оны 02-р сарын 28-ний өдрийг дуустал хугацаатай үргэлжилнэ.
- 4.2. Гэрээний хугацаа дууссанаас хойш хуанлийн 10 хоногийн хугацаанд аль нэг тал бичгээр санал илэрхийлээгүй бол гэрээг цаашид сунгагдсанд тооцож гэрээг хүчин төгөлдөр мөрдөнө.

Тав. Үйлчилгээний үнэ, төлбөр тооцоо хийх хугацаа

- 5.1. Хавсралт 1-д заагдсан менежментийн төлбөр нь нэг мкв тутамд 7000 /долоон мянган/ төгрөг байна. Менежментийн төлбөрийг эзэмшлийн талбайн хэмжээгээр үржүүлж нийт төлбөрийг сар бүр менежментийн компанид төлнө.
- 5.2. Түрээслэгч нь хавсралт 2-д заагдсан өөрийн эзэмшлийн талбайн хэрэглээний цахилгаан, хэрэглээний халуун ус, хүйтэн ус, бохир ус зэрэг ашиглалтын зардлыг төлнө.
- 5.3. Түрээслэгч нь менежментийн компаниас ирүүлсэн нэхэмжлэлийн дагуу ашиглалт болон менежментийн төлбөрийг тухайн сарын 20-ний дотор менежментийн компанийн Голомт банкны 2105164415 тоот дансанд төлнө. Тухайн сарын 20-ны өдөр нийтээр амрах амралтын өдөр давхцвал хамгийн эхний ажлын 3 өдөрт багтаан төлнө.



- 5.4. Түрээслэгч нь гуравдагч этгээдэд эзэмшлийн талбайг түрээслүүлж, ашиглуулж байгаа ч энэхүү гэрээний үүргийн биелэлтийг менежментийн компанийн өмнө хариуцна.
- 5.5. Түрээслэгч нь талбайгаа бусдад түрээслүүлж, ашиглуулж байгаа тохиолдолд тухайн этгээдтэй харилцан тохиролцсоны үндсэн дээр тухайн этгээдээр ашиглалт, үйлчилгээний төлбөрийг төлүүлж болно.
- 5.6. Түрээслэгч нь ашиглалтын зардлыг тогтоосон хугацаанд бүрэн төлөөгүй бол байгуулсан гэрээнд заасан хариуцлагыг бүрэн хүлээнэ. Түрээслэгч нь үйлчилгээний бусад зардлыг тогтоосон хугацаанд бүрэн төлөөгүй бол хэтэрсэн хуанлийн хоног тутамд төлөгдөөгүй үнийн дүнгийн 0.2 хувийн алдангийг менежментийн компанид төлнө.

Зургаа. Түрээслэгчийн эрх, үүрэг

- 6.1. Өмчлөлийн талбайг эзэмшиж, ашиглаж, хадгалж хамгаалахдаа барилга ашиглалтын журам болон холбогдох бусад журмыг чанд баримтална.
- 6.2. Менежментийн компанийн үйл ажиллагаанд санал, гомдол гаргах мөн түүнийгээ шийдвэрлүүлэх эрхтэй.
- 6.3. Барилгын бүрэн бүтэн байдал, инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид гэнэтийн осол, аваар гарсан үед байр талбайг саадгүй чөлөөлнө.
- 6.4. Хөдөлмөрийн болон ажлын байрны галын аюулгүй байдлыг хангаж ажиллана.
- 6.5. Чанарын болон аюулгүй ажиллагааны шаардлага хангасан цахилгаан хэрэгсэл, тоног төхөөрөмжийг ашиглана.
- 6.6. Ажлын байранд засвар хийх, нэмэлт тоноглол, тоног төхөөрөмж суулгах тохиолдолд менежментийн компанид урьдчилан бичгээр хүсэлтээ гаргаж, холбогдох зураг төслийг батлуулж, зөвшөөрөл авч, суурилуулалт, засварын ажлыг тогтоосон хугацаанд чанарын өндөр түвшинд хийх ба гүйцэтгэлийн зураг гаргаж өгнө.
- 6.7. Түрээслэгчийн санаатай болон санаандгүй, гэнэтийн нөхцөл байдлын улмаас бусдын амь нас, эрүүл мэнд, эд хөрөнгөд хохирол учруулбал уг хохирлыг Түрээслэгч бүрэн хариуцан арилгана.
- 6.8. Нийтийн ашиглалтын эд хөрөнгийн бүрэн бүтэн байдлыг харж, хамгаалж, зориулалтын дагуу ашиглана.
- 6.9. Түрээслэгч нь өөрийн эзэмшлийн талбайд байгаа инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн бүрэн бүтэн аюулгүй байдал, нэмэлтээр хийлгэх ажил түүний зардлыг бүрэн хариуцаж менежментийн компаниас үзүүлсэн нэмэлт үйлчилгээний хөлсийг төлнө.
- 6.10. Түрээслэгч нь өөрийн эзэмшлийн талбайн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид эвдрэл, гэмтэл гарсан бол менежментийн компанид нэн даруй мэдэгдэж, шаардлагатай арга хэмжээг авах, засвар үйлчилгээ хийх хүнийг саадгүй нэвтрүүлж, түүнд шаардлагатай туслалцаа үзүүлнэ.
- 6.11. Түрээслэгч нь өөрийн эзэмшлийн талбайг бусдад түрээсэлсэн болон бусад этгээдийн ашиглалтад шилжүүлсэн нь энэхүү гэрээний үүргээс чөлөөлөгдөх үндэслэл болохгүй.

- 6.12. Нийтийн эзэмшлийн талбай буюу коридорт сандал, ширээ байрлуулах, мөн хана, шал, тааз, цонх хаалгыг өөрчлөх тохиолдолд нийтийн эрх ашгийг хөндөхгүйгээр, менежментийн компаниас зөвшөөрөл авсны үндсэн дээр хийж гүйцэтгэж болно.
- 6.13. Барилгад хориотой зүйлс, хорт бодис хадгалах, согтууруулах болон мансууруулах бодис хэрэглэхийг хатуу хориглоно. Үүнээс үүдэн гарах шууд болон шууд бус хохирлыг Түрээслэгч нь бүрэн хариуцан төлнө.

Долоо. Менежментийн компанийн эрх, үүрэг

- 7.1. Барилгын нийтийн ашиглалтын эд хөрөнгийн менежмент, ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд хяналт тавьж, хэвийн ажиллагаатай байлгана.
- 7.2. Менежментийн компани нь барилгын менежмент, ашиглалт, хамгаалалт болон бусад үйл ажиллагааг удирдлагаар хангаж, тус байранд байрлаж буй Түрээслэгч нарын ажлаа хэвийн тасралтгүй явуулах нөхцөл бололцоогоор хангахын тулд Түрээслэгч тус бүртэй гэрээ байгуулж, холбогдох хууль, дүрэм, журмуудыг тогтоон мөрдүүлэх, хэрэгжилтэд нь хяналт тавина.
- 7.3. Гэрээнд заасан үүргээ биелүүлээгүйгээс бусдад учруулсан хохирлыг барагдуулахыг Түрээслэгчээс шаардах эрхтэй.
- 7.4. Ашиглалтын зардлуудыг хангагч байгууллагуудад нэгдсэн журмаар цаг хугацаанд нь тушаана.
- 7.5. Ашиглалтын зардлыг төлөөгүй үйлчлүүлэгчийг төлбөрөө цаг хугацаандаа төлөхийг шаардана.
- 7.6. Түрээслэгч болон түүний ажилтан, үйлчлүүлэгчийн хариуцлагагүй, болгоомжгүй ажиллагаанаас үүдэн гарсан хулгайн болон бусад хохирлыг хариуцахгүй.
- 7.7. Түрээслэгч нь хууль дүрмийг зөрчсөн үйлдлээ зогсоохгүй бол мэргэжлийн хяналтын байгууллагад хандаж арга хэмжээ авахуулах, тухайн зөрчлийг арилгуулах арга хэмжээг нэн даруй зохион байгуулна.
- 7.8. Гэмт хэргийн шинжтэй үйлдэл гарсан, Түрээслэгчийн болон бусад этгээдийн хооронд гарсан, маргаан нь бусдын эд хөрөнгө, ая тухай байдалд нөлөөлбөл хуулийн байгууллагад мэдэгдэнэ.
- 7.9. Түрээслэгчийн буруутай үйл ажиллагаанаас болж барилгад учруулсан хохирлыг төлүүлнэ.
- 7.10. Түрээслэгчийн байр талбай дахь шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжид үзлэг, шалгалт тогтмол хийж, түүнд гэмтэл гарсан нь бусдад нөлөөлөхөөр бол зөрчлийг арилгуулахаар шаардана. Үзлэг, шалгалт хийх үед үл маргах зарчмаар менежментийн компанийг нэн даруй чөлөөтэй нэвтрүүлэх, үзлэг хийх боломж, бололцоогоор бүрэн хангана.

Найм. Хариуцлага

- 8.1. Гэрээний аль нэг тал энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлэх үүрэгтэй бөгөөд хэрэв ийнхүү үүргээ биелүүлээгүйгээс нөгөө тал эсхүл бусдад учруулсан хохирлыг үл маргах журмаар хариуцан арилгах үүрэгтэй.
- 8.2. Гэрээний талууд болон түүний ажилтнуудын буруутай үйл ажиллагаанаас болж барилгын аюулгүй болон бүрэн бүтэн байдал алдагдсан, хүний эрүүл мэнд, амь нас, өмч хөрөнгөнд хохирол учирсан бол хуулийн болон мэргэжлийн

байгууллагад албан ёсоор шалгуулж, хуулийн дагуу хариуцлага тооцож учруулсан хохирлыг буруутай талаар нөхөн төлүүлнэ.

Ес. Маргаан шийдвэрлэх

- 9.1. Гэрээг биелүүлэхтэй холбогдон гарсан аливаа санал зөрөлдөөн, маргааныг Талууд зөвшилцөх аргаар шийдвэрлэнэ. Маргаантай асуудлын талаар бичгээр харилцана.
- 9.2. Хэрэв гэрээний 9.1 дэх хэсэгт заасан аргаар маргааныг шийдвэрлэж чадахгүй бол Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

Арав. Бусад зүйл

- 10.1. Энэхүү гэрээнд талууд харилцан зөвшөөрч гарын үсэг зурж, баталгаажуулснаар хүчин төгөлдөр үйлчилнэ.
- 10.2. Энэхүү гэрээний зүйл, заалт хуулийн зүйл, заалттай зөрчилдсөн байвал тухайн зүйл, заалтыг хуульд зааснаар шийдвэрлэх бөгөөд энэ нь бусад зүйл, заалтын хүчин төгөлдөр байдалд нөлөөлөхгүй.

Гэрээг байгуулсан:

“ДИЖИТАЛ СТРАТЕГИ” ХХК

ТӨЛӨӨЛЖ

НЯГТЛАН БОДОГЧ

Н.ПҮРЭВХҮҮ

ГАРЫН ҮСЭГ:

УТАС: 99087751

“НИЙСЛЭЛИЙН ОРОН
СУУЦНЫКОРПОРАЦИ” ХК
ТӨЛӨӨЛЖ

ЕРӨНХИЙ НЯГТЛАН БОДОГЧ

Н.ОЮУНЗАЯА

ГАРЫН ҮСЭГ:

УТАС: 70006953



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН
ТАМГЫН ГАЗАРТ

**“НИЙСЛЭЛИЙН
ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ” ХК**

“Мөнх тауэр” оффис, Чингисийн өргөн чөлөө,
1 дүгээр хороо, Хан-Уул дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 17030

Утас: (976) 7000 6953

Цахим хуудас: www.nosk.ub.gov.mn

2026.01.14 № 65

танай _____-ны № _____-т

Хяналтын хуудас хүсэх тухай

"Нийслэлийн орон сууцны корпораци" ХК-ийн үйл ажиллагаа явуулж байгаа компанийн дүрэмд заагдсан албан ёсны хаяг, байршил өөрчлөгдсөнтэй холбоотойгоор компанийн дүрэмд хаягийн өөрчлөлт оруулах зорилгоор хяналтын хуудсыг олгож өгнө үү.

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ



М.ГОВЬСАЙХАН