



МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА

Жанжин Д.Сүхбаатарын талбай 7,
1 дүгээр хороо, Чингэлтэй дүүрэг,
Улаанбаатар хот, 15160 0035
Утас: (976-11) 32 39 77, 32 71 99
Цахим хуудас: www.ulaanbaatar.mn

2024.09.12 № 01/5189
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 хэсэг, 63 дугаар зүйлийн 63.1.8 дахь заалтыг тус тус үндэслэн Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр хэрэгжиж буй “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн эко хорооллын бүтээн байгуулалт болон төсөлд хамрагдах өрхүүдэд ипотекийн санхүүжилт олгох дундын санхүүжилтийн механизмыг зохион байгуулах зорилго бүхий “Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан”-д хөрөнгө оруулах тухай Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын тогтоолын төслийг боловсруулан үүгээр өргөн мэдүүлж байна.

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

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР ХОТЫН
ЗАХИРАГЧ



Х.НЯМБААТАР

1110202279

Олгосон:

Дугаар 1418

Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газрын Төслийн зохицуулалтын хэлтсийн
мэргэжилтэн Ч.Чулуунгэрэл

№	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 Н.Мандуул	—	—	[Signature]	VII/27	VII/28
2	Нийслэлийн Засаг даргын нийгмийн салбар, ногоон хөгжил болон агаар, орчны бохирдлын асуудал хариуцсан орлогч Л.Хосбаяр	үйр.	Нийслэл орон байгаа хотын нутагт Сангийн тусгай зориулалтын тусламж гаргах	[Signature]	VIII/26	VIII/28
3	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын дарга П.Хадбаатар	—	—	[Signature]	X/27	
4	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын дарга Б.Энхжин	үйр.	—	[Signature]		VIII/24
5	Хууль тогтоомж, гэрээ эрх зүйн газрын дарга Д.Амгалан	үйр.	1) Нийслэл орон байгаа хот уу? 2) Хоронсро судрумаагүй дунд төгрөгөөс явах	[Signature]		
6	Гадаад харилцаа, хамтын ажиллагааны газрын дарга Б.Солонго	үйр.	—	[Signature]	XI/26	XI/27

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

НИЙСЛЭЛИЙН
ИРГЭДИЙН ТӨЛӨӨЛӨГЧДИЙН ХУРЛЫН
ТОГТООЛ

2024 оны... сарын ...өдөр

Дугаар_____

Улаанбаатар хот

“Эко-хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан” -д
хөрөнгө оруулах тухай

Монгол Улс болон Азийн Хөгжлийн Банк хооронд 2019 оны 04 дүгээр сарын 03-ны өдөр байгуулсан Зээлийн хэлэлцээрийн 3 дугаар Хуваарийн 1 болон 2 дугаар дэд хэсэг, Монгол Улсын Засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгж, түүний удирдлагын тухай хуулийн 24 дүгээр зүйлийн 24.1.2 дахь заалт, 35 дугаар зүйлийн 35.1.18 дахь заалт, 48 дүгээр зүйлийн 48.1 дэх хэсэг, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хуулийн 77 дугаар зүйлийн ~~8.2.2~~ ^{8.2.3} дахь хэсэг, Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2.2 дэх ~~хэсэг~~ ^{зүйл}, 9 дүгээр зүйлийн 9.1 дэх хэсгийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл-ийн хүрээнд баригдах эко хорооллын бүтээн байгуулалт болон зорилтот өрхүүдэд ипотекийн санхүүжилт олгох дундын санхүүжилтийн механизмыг бий болгох зорилго бүхий “Эко-хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан” /цаашид “ЭХОНОСС” гэх/-д хөрөнгө оруулсугай.

2. Монгол Улсын Их Хурлаас 2019 оны 09 дүгээр сарын 12-ны өдөр соёрхон батлагдсан Уур Амьсгалын Ногоон Сангийн хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг дамжуулан зээлдэх гэрээний үнийн дүнтэй тэнцэх төгрөгийн дүнд энэ тогтоолын 1 дүгээр зүйлд заасан ЭХОНОСС-ийн нэгж эрх эзэмших замаар хөрөнгө оруулалтыг санхүүжүүлэхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч /Х.Нямбаатар/-д зөвшөөрсүгэй.

3. ЭХОНОСС-д хөрөнгө оруулсантай холбоотойгоор гэрээ байгуулах, ЭХОНОСС-ийн нэгж эрх эзэмших, түүнтэй холбоотой бүрэн эрхийг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч /Х.Нямбаатар/-д олгосугай.

4. Тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хот байгуулалт, дэд бүтцийн хороо /Б.Сүхбаатар/-нд даалгасугай.

ДАРГА

Ж.БАТБАЯСГАЛАН



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ЗӨВЛӨЛИЙН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛ

2024 оны 09 дугаар сарын 06

Дугаар 13

Улаанбаатар хот

Нийслэлийн Засаг даргын зөвлөлийн 2024 оны 09 дүгээр сарын 06-ны өдрийн 13 дугаар хуралдааны тэмдэглэлд:

“2.Азийн Хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр хэрэгжиж буй “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн хоёрдугаар бүрэлдэхүүн хэсгийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай төслийн МОН-8348 дугаартай, Уур амьсгалын ногоон сангийн зээлийн эх үүсвэрийг Сангийн яамнаас Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газарт дамжуулан зээлдүүлэх Сангийн сайдын шийдвэр гарсан тул дээрх эх үүсвэрийг төслийн эко хорооллын бүтээн байгуулалт болон төсөлд хамрагдах өрхүүдэд ипотекийн санхүүжилт олгох дундын санхүүжилтийн механизмыг бий болгох зорилго бүхий “Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан” -д хөрөнгө оруулах тухай асуудлыг Төслийн захирал, Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газрын даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Г.Ганхүү танилцуулав.

Энэ асуудалтай холбогдуулан:

Төсөлд зөвлөлийн гишүүдийн саналыг тусган Улаанбаатар хотын дэд төвүүдэд бий болох эко хорооллын бүтээн байгуулалт болон төсөлд хамрагдах өрхүүдэд ипотекийн санхүүжилт олгох дундын санхүүжилтийн механизмыг бий болгох зорилго бүхий “Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан”-д хөрөнгө оруулах асуудлыг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчийн Хуралд өргөн мэдүүлж, хэлэлцүүлэхийг Нийслэлийн Засаг даргын эдийн засгийн хөгжил, дэд бүтцийн асуудал хариуцсан нэгдүгээр орлогч (Н.Мандуул)-д үүрэг болгов” гэжээ.

НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР



1110200138

“УЛААНБААТАР ХОТЫН ОРЛОГОД НИЙЦСЭН НОГООН ОРОН СУУЦ БА ДАСАН ЗОХИЦОХ ЧАДВАР БҮХИЙ ХОТЫН ШИНЭЧЛЭЛ САЛБАРЫН ТӨСӨЛ”-ИЙН ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

Төсөл хэрэгжүүлэх үндэслэл

Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого “Алсын хараа 2050”-д туссан “Улаанбаатар хотыг орон зайн оновчтой төлөвлөлт бүхий суурьшлын зөв тогтолцоотой, олон улсад өрсөлдөгч метрополитан болгон хөгжүүлэхэд гэр хорооллын өрхүүдийн орон сууцны хүртээмжийг нэмэгдүүлэх, экосистемийн тэнцвэрт байдлыг хангасан, хүлэмжийн хийн ялгарал багатай ногоон технологи бүхий эрүүл, аюулгүй, таатай орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх” зорилтуудын хүрээнд Азийн хөгжлийн банк, Уур амьсгалын ногоон сангийн санхүүжилтээр Улаанбаатар хотын гэр хорооллын дэд төвүүдэд “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл” хэрэгжиж байна.

2018 оны 12 дугаар сарын 26-ны өдөр төслийн зээлийн ерөнхий гэрээг АХБ болон Монгол Улсын Засгийн газар хооронд, төслийн гэрээг АХБ болон НЗДТГ хооронд тус тус байгуулсан, мөн зээлийн санхүүжилтийн ерөнхий хэлэлцээрийг 2019 оны 09 дүгээр сарын 12-ны өдөр Монгол Улсын Их Хурал (УИХ)-аар соёрхон баталсан.

Хүрэх үр дүн

Төсөл нь дараах үндсэн 3 бүрэлдэхүүн хэсгийн хүрээнд үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байна. Үүнд:

1. Гэр хороололд нийгмийн дэд бүтцийн барилга байгууламж болон түрээслэх, түрээслээд өмчлөх орон сууцны барилгууд барих.
2. Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны санг байгуулж, гэр хороололд хүлэмжийн хийн ялгарал бага, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны барилга байгууламж барих хөрөнгө оруулагчдад урт хугацааны санхүүжилт олгож ногоон зээлд хамрагдах өрхүүдэд зориулсан зээлийн хэмжээг нэмэгдүүлэх.
3. Салбарын бодлого шинэчлэл, чадавхыг бэхжүүлэх.

Төслийн онцлог, ач холбогдол

Төслийн хүрээнд баригдах орон сууцны барилгын зураг төсөл, барилгажилтын бүх үе шатанд ногоон барилгын 37 төрлийн гүйцэтгэлийн шалгуур үзүүлэлт (KPI) бүхий техникийн ерөнхий шаардлага болон Олон Улсын Ногоон барилгын үнэлгээний систем болох EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies) стандартыг хангуулах онцлогтой юм.



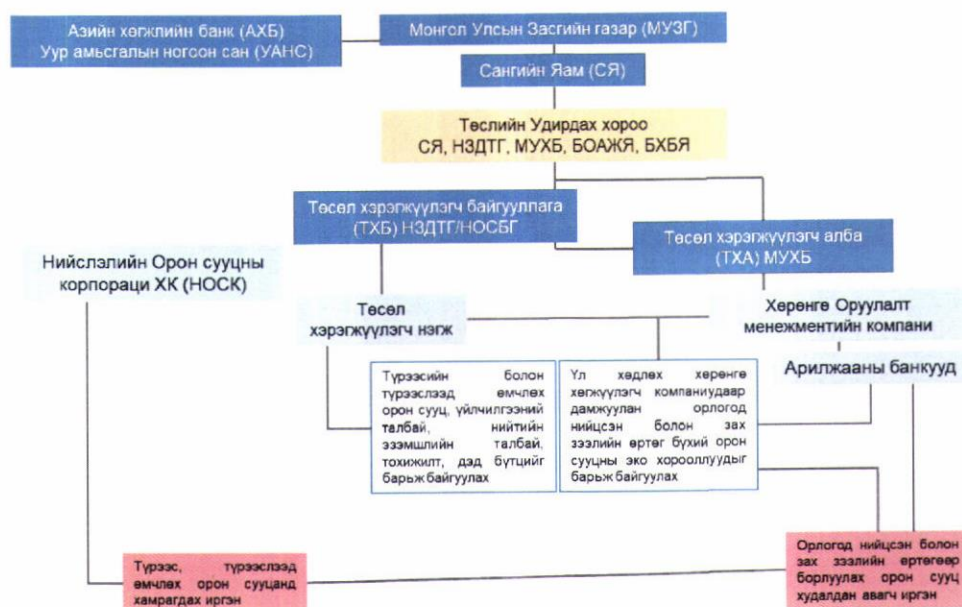
ЭКО ХОРООЛЛЫН ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ҮНДСЭН ШААРДЛАГА



Төсөл хэрэгжсэнээр барилга байгууламжид сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах шинэлэг шийдлүүдийг нэвтрүүлж, агаар, хөрс, орчны бохирдлыг багасгах, бага, дунд орлоготой иргэдэд зориулсан түрээсийн орон сууцны тогтолцоог бий болгоно.

Мөн Улаанбаатар хотын нэг хүнд ноогдох ногоон байгууламжийн хэмжээг нэмэгдүүлэх, иргэдэд ая тухтай ажиллаж, амьдрах таатай орчин бүрдүүлэх, газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулах, мэргэжилтэй ажилчид бэлтгэн ажлын байр нэмэгдүүлэх, дэд төвүүдэд нийгмийн байгууламж, орон сууц бүхий орчин нөхцөлийг хөгжүүлснээр хотын төвийн төвлөрөл, авто замын түгжрэлийг бууруулж, хотын эдийн засгийг тэлэх шинэ орон зай, боломжийг бий болгох, Монгол улсад ногоон орон сууцны санхүүжилтийн жишиг механизмыг бий болгох, жендэрийн мэдрэмжтэй, тэгш хүртээмжтэй төлөвлөлтийг нэмэгдүүлэх, барилгын салбар дахь жендэрийн хэвшмэл ойлголтыг бууруулах зэрэг байгаль орчин, нийгэм, эдийн засгийн олон төрлийн ач холбогдолтой юм.

Төслийн оролцогч талууд



Төслийн хэрэгжилтийн хураангуй

2024 оны 08 дугаар сарын 22-ны өдрийн байдлаар төслийн бүрэлдэхүүн хэсгүүдийн гүйцэтгэлийн хувь:

1. Гэр хороололд дэд бүтэц, нийтийн зориулалттай байгууламжууд, түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууц барих – 44%
2. Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны санг байгуулж, гэр хороололд хүлэмжийн хийн ялгарал бага, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй, орлогод нийцсэн орон сууцны барилга байгууламж барих хөрөнгө оруулагчдад урт хугацааны санхүүжилт олгож ногоон зээлд хамрагдах өрхүүдэд зориулсан зээлийн хэмжээг нэмэгдүүлэх – 16%
3. Салбарын бодлогын шинэчлэлийг хэрэгжүүлж, чадавхыг бэхжүүлэх – 61%

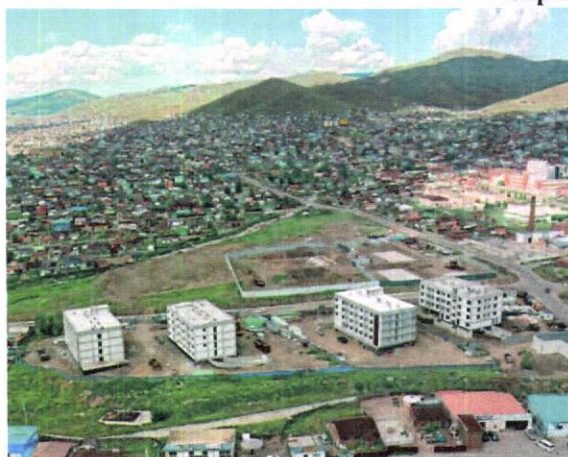
Төслийн 1 болон 3-р бүрэлдэхүүн хэсгийн хүрээнд дараах голлох ажлуудыг хэрэгжүүллээ. Үүнд,

- Төслийн бодлогын шинэчлэл хийх бүрэлдэхүүн хэсгийн хүрээнд 1-р үе шатны нарийвчилсан ТЭЗҮ, нарны эрчим хүчний ТЭЗҮ-ийг тус тус боловсруулж, эко хорооллын төлөвлөлтийн гарын авлага, техникийн шаардлагуудыг тусгасан баримт бичгүүдийг боловсруулсан. Мөн Ногоон орон сууцны нарийвчилсан ажлын жишиг зурагт төслийн тогтвортой хөгжлийн 37 шалгуур үзүүлэлтүүдийг (KPI) тусган, олон улсын ногоон барилгын үнэлгээний EDGE систем, Монгол улсын Барилгын норм ба дүрэмд нийцүүлэн

боловсруулж, холбогдох мэргэжлийн байгууллагууд болон магадлалаар хянуулж батлуулсан.

- Төслийн 1-р үе шат буюу 2023-2026 онуудад Баянхошуу болон Шархад дэд төвүүдэд нийт 800 өрхийн ногоон орон сууц бүхий эко хорооллуудын цогц бүтээн байгуулалтыг гүйцэтгэх бөгөөд эхний ээлжийн 220 өрхийн ногоон орон сууцны барилга угсралтын ажил 2024 дуусаж ашиглалтад орно. Харин үлдсэн 520 айлын ногоон орон сууц бүхий эко хорооллын барилга угсралтын ажлыг 2024-2026 онуудад үе шаттайгаар гүйцэтгэнэ.

Баянхошуу Шархад дэд төвүүдэд 220 айлын Ногоон орон сууцны барилга угсралтын явц



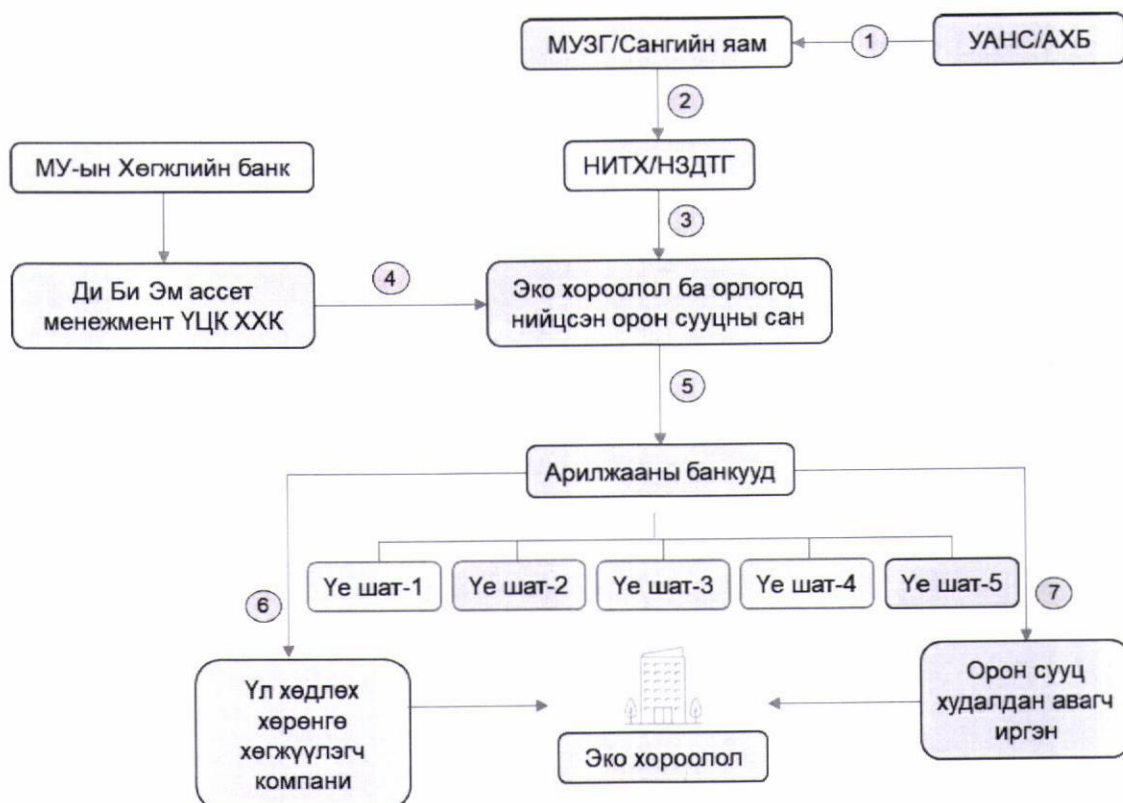
“Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан (ЭХОНОСС)”

2019 оны 09 дүгээр сарын 12-ны өдөр Монгол Улсын Их Хурал (УИХ)-аар соёрхон батлагдсан Уур амьсгалын ногоон сангийн зээлийн (МОН-8348) хэлэлцээрт төслийн дундын санхүүжилтийг удирдан зохион байгуулах хүрээнд “Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан” (**цаашид ЭХОНОСС гэх**)-г Монгол Улсын Хөгжлийн банкны охин компани “Ди Би Эм Ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлд даалгах, Монгол Улсын Засгийн газар (МУЗГ)-ыг төлөөлөн Сангийн Яамд ЭХОНОСС-ийн нэгж эрхийг төслийн хэрэгжилттэй уялдуулан эзэмших эрх олгох гэж тус тус заасан байдаг.

Гэвч Сангийн сайдын 2024 оны 04 сарын 26-ны өдрийн 01/3154 дугаар албан бичгээр МОН-8348 дугаар бүхий Уур амьсгалын ногоон сангийн 95.0 сая ам.долларын нэн хөнгөлөлттэй зээлийн эх үүсвэрийг Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газарт дамжуулан зээлдүүлж, ЭХОНОСС-г МУХБ-ны “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн дэргэд байгуулах саналыг АХБ-нд албан ёсоор хүргүүлсэн.

“Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК нь ЭХОНОСС-г хувийн хөрөнгө оруулалтын сан хэлбэрээр үүсгэн байгуулж, Санхүүгийн Зохицуулах хороонд бүртгүүлэх ба ЭХОНОСС-ийн цор ганц нэгж эрх эзэмшигч нь Нийслэлийн Иргэдийн төлөөлөгчдийн Хурлын төлөөлөгчдийн зөвшөөрснөөр Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар байна. ЭХОНОСС-аас төслийн хүрээнд байгуулагдах ногоон орон сууц, худалдаа, үйлчилгээний талбай зэргийн барилгын ажлыг гүйцэтгэх үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч компаниудад дунд хугацаат санхүүжилт олгох, бага болон дунд орлоготой өрхүүдэд олгох урт хугацаатай ногоон орон сууцны ипотекийн зээлийг санхүүжүүлнэ. Санхүүжилтийн үйл ажиллагааг дараах схемд заасны дагуу хэрэгжүүлнэ.

Сангийн санхүүжилтийн схем



1. МУЗГ АХБ нарын хооронд МОН-8348 зээлийн эх үүсвэрийн гэрээ 2019 оны 04 дүгээр сарын 03-ны өдөр байгуулагдсан;
2. МУЗГ-аас “Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан”-ийн нэгж эрхийг эзэмших эрхийг Нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хуралд шилжүүлэх шийдвэрийг 2024 оны 04 дүгээр сарын 26-ны өдөр Сангийн сайдаас АХБ-д хүргүүлсэн;
3. НИТХ-аас ЭХОНОСС-д хөрөнгө оруулах, ЭХОНОСС-тай холбоотой бүрэн эрх шилжүүлэх тухай тогтоол гаргах;
4. ЭХОНОСС-ийн нэгж эрх эзэмших тухай Нийслэлийн Засаг даргын захирамж гарах;
5. НЗДТГ-аас “Ди Би Эм ассет менежмент” ҮЦК-тай хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ байгуулах;
6. Төслийг хамтран санхүүжүүлэх арилжааны банктай хамтран ажиллах гэрээ байгуулах;
7. Төслийг хэрэгжүүлэх үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч компаниудыг сонгон шалгаруулж, барилгын ажлыг санхүүжүүлэх;
8. Ашиглалтад орсон орон сууцыг зорилтот өрхүүдийн борлуулах ипотекийн санхүүжилтийг олгох;

ЭХОНОСС-ийн зорилго

Төслийн хүрээнд байгуулагдах ногоон орон сууцны эко хорооллын эрэлт болон нийлүүлэлтийг дэмжих санхүүжилтийг олгох замаар Улаанбаатар хотын гэр хороолол дахь өрхийн орлогод нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн механизмыг удирдан зохион байгуулах, ногоон санхүүжилтийн механизмыг Монгол улсад бий болгох юм.

ЭХОНОСС-ийн эх үүсвэрийн талаарх мэдээлэл:

Уур амьсгалын ногоон сангийн зээлийн хэмжээ 95.0 сая ам доллар, хугацаа [40 жил], эхний 10 жил үндсэн төлбөрөөс чөлөөлөгдөнө. ЭХОНОСС-ийн эх үүсвэрийн хүүгийн зардал 0.25%.

Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хуулийн дагуу [10] жил (*Хугацааны эцэст сангийн активыг эрх, үүрэг залгамжлагч ХОС-г байгуулах замаар түүнд шилжүүлж, хөрөнгө оруулалтыг үргэлжлүүлнэ*);

ЭХОНОССанг хэрэгжүүлэх механизм:

ЭХОНОСС-гийн хөрөнгө оруулалтаар төслийн бүрэлдэхүүн 2-ийн хүрээнд баригдах нийт 4,188 өрхийн ногоон орон сууц бүхий цогц эко хорооллын бүтээн байгуулалтыг Баянхошуу, Шархад дэд төвүүдийн 33,8 га талбайд 2025-2030 онуудад таван үе шаттайгаар хэрэгжүүлэх болно.

ЭХОНОСС нь арилжааны банктai хамтран төслийн бүтээн байгуулалт болон ипотекийн санхүүжүүлтийг олгоно. Ихэнх арилжааны банкууд төсөлд оролцох сонирхолоо илэрхийлсэн бөгөөд нэр бүхий банкуудтай хамтран ажиллах санамж бичиг байгуулаад байна.

ЭХОНОСС-ийн үйл ажиллагааны хүрээнд “Нийслэлийн өмчит Улаанбаатар хөрөнгө оруулалт, менежмент ҮЦК” ХХК-ийн чадавхийг бэхжүүлж, сангийн удирдлага зохион байгуулалтыг хариуцуулах дэд албаар ажиллуулах боломжтой.

Барилгын ажлын санхүүжилт: ЭХОНОСС-д НЗДТГ-аас хөрөнгө оруулах 95 хүртэлх сая ам.долларын санхүүжилт нь барилгын төслүүдийн нийт зардлын 35%-ийг бүрдүүлнэ. Төслийн санхүүжилтийг 35% (ЭХОНОСС), 35% (Арилжааны банкууд), 30% (Үл хөдлөх хөгжүүлэгч барилгын компаниуд) бүрдүүлэх ба ЭХОНОСС болон арилжааны банкууд нь нийт зардлын 70%-ийг үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч компаниудад зээл хэлбэрээр олгоно. Харин үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч компаниуд үлдсэн 30%-ийг өөрийн эх үүсвэрээс санхүүжүүлнэ. Үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч компаниудад олгох санхүүжилтийн хүү 14-16%-тай байх ба энэ нь барилгын салбарт арилжааны банкнаас олгож буй зээлийн хүүгийн¹ түвшнээс хямд байна.

Ипотекийн санхүүжилт: Орон сууц худалдан авагч иргэдэд очих хүүгийн түвшинг 6%-д барих зорилготой бөгөөд арилжааны банкны эх үүсвэрийн өртгөөс хамаарч сангаас санхүүжүүлэх харьцаа харьцангуй өндөр буюу нийт ипотекийн санхүүжилтийн 80-90% байх төлөвтэй байна.

Зээлийн эргэн төлөлт: НЗДТГ нь Уур амьсгалын ногоон сангийн 95.0 сая ам.долларыг дамжуулан зээлдэж, ЭХОНОСС-аар дамжуулан төслийн хүрээнд баригдах эко хорооллын үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч барилгын компаниудад хөрөнгө оруулалт хийнэ.

2029-2038 онуудад МОН-8348 зээлийн эх үүсвэрийн эргэн төлөлт жил бүр үндсэн төлбөрийн 2% буюу 1.9 сая ам.доллар байх бол 2039-2058 онуудад жил бүр зээлийн үндсэн төлбөрийн 4% буюу 3.8 сая ам.доллар байна.

Сангийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК нь ЭХОНОСС-ийн хөрөнгө оруулалтын зардал буюу 95.0 сая ам.долларын зээлийн эргэн төлөлтийг Нийслэлийн төсөвт дарамт учруулахгүйгээр сангийн өгөөжийг бүрдүүлж, орлого хуваарилах замаар Хүснэгт 1 (ЭХОНОСС-ийн санхүүгийн тооцооллын хураангуй)-д харуулсан тооцооллын дагуу хариуцан ажиллана.

Газар чөлөөлөлт: Төслийн батлагдсан баримт бичигт газар чөлөөлөлт, нүүлгэн шилжүүлэлт нь сайн дурын үндсэн дээр газраа орон сууцаар солих ба бүрэлдэхүүн 1-ийн хүрээнд Баянхошуу,

¹ 2024 оны 07 дугаар сарын байдлаар 17.2% байна. Эх сурвалж: Монголбанк

Шархад дэд төвүүдэд баригдах 800 айлын ногоон орон сууцаар ЭХОНОСС-ийн санхүүжилтээр хэрэгжих төслийн 33.8 га газрыг чөлөөлөхөөр төлөвлөж байна.

Ингэснээр энэхүү төслийг амжилттай хэрэгжүүлж, гэр хороололд төслийн хүрээнд нийт 4,988 өрхийн ногоон орон сууц бүхий эко хорооллуудыг байгуулж, Улаанбаатар хотын агаар хөрс орчны бохирдлыг бууруулах, түгжрэлийн сааруулахад хувь нэмэр оруулж, нийслэлийн орон сууцны сан 900 өрхийн ногоон орон сууцаар нэмэгдэх болно.

Өгөөж & Мөнгөн урсгал	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2025-2038
ЭХОНОСС Мөнгөн урсгал (Тэрбум төгрөг)	191,407	246,027	-	211,229	120,207	231,130									1,000,000
Нэгж эрх															
Мөнгөн урсгалын эхний үлдэгдэл	-	0.15	24.92	81.02	134.47	163.11	38.82	121.26	199.03	128.36	136.44	144.68	153.08	161.65	1,486.96
Сангийн татан авалт (Тэрбум төгрөг)	60.54	77.82	-	66.81	38.02	73.11	(0.00)	-	0.00	-	-	-	-	-	316.30
Удирдаж буй сан (Тэрбум төгрөг)	60.54	138.36	138.36	205.17	236.59	303.10	296.50	289.89	283.29	276.69	270.09	263.48	256.88	250.28	3,269.23
Удирдаж буй сан (Сая ам.доллар)	17.42	39.82	39.82	59.04	68.08	87.22	85.32	83.42	81.52	79.62	77.72	75.82	73.92	72.02	940.79
Нийт удирдлагын зардал (Тэрбум төгрөг)	0.16	1.12	1.12	1.66	1.92	2.46	2.40	2.35	2.29	2.24	2.19	2.13	2.08	2.03	26.15
ЭХОНОСС удирдлагын шимтгэл	0.0502	0.346	0.346	0.513	0.591	0.758	0.741	0.725	0.708	0.692	0.68	0.66	0.64	0.63	8.07
Кастодиан банкны шимтгэл	0.0050	0.035	0.035	0.051	0.059	0.076	0.074	0.072	0.071	0.069	0.07	0.07	0.06	0.06	0.81
Аудитын зардал	-	0.048	0.048	0.072	0.083	0.106	0.104	0.101	0.099	0.097	0.09	0.09	0.09	0.09	1.12
Бусад мэргэжлийн үйлчилгээний төлбөр	0.0502	0.346	0.346	0.513	0.591	0.758	0.741	0.725	0.708	0.692	0.68	0.66	0.64	0.63	8.07
Хүүгийн төлбөр	0.0502	0.346	0.346	0.513	0.591	0.758	0.741	0.725	0.708	0.692	0.68	0.66	0.64	0.63	8.07
УАНС эргэн төлөлт (Сая ам.доллар)	-	-	-	-	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	19.00
УАНС эргэн төлөлт (Тэрбум төгрөг)	-	-	-	-	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	66.03
Гарах мөнгөн урсгал	0.16	1.12	1.12	1.66	8.52	9.06	9.00	8.95	8.90	8.84	8.79	8.74	8.68	8.63	92.17
ҮХХөгжүүлэгчийн мөнгөн урсгал	60.24	77.43	-	3.34	-	197.49	-	-	-	-	-	-	-	-	338.50
Ипотекийн мөнгөн урсгал	-	-	-	63.14	37.83	2.45	-	-	144.85	-	-	-	-	-	248.27
Нийт	60.24	77.43	-	66.48	37.83	199.93	-	-	144.85	-	-	-	-	-	586.77
Нийт гарах мөнгөн урсгал	60.40	78.55	1.12	68.14	46.35	208.99	9.00	8.95	153.74	8.84	8.79	8.74	8.68	8.63	678.94
ҮХХөгжүүлэгчийн мөнгөн орлогын урсгал (үндсэн төлөлт + хүү)	-	25.50	56.47	52.34	29.55	1.31	84.81	77.68	71.75	-	-	-	-	-	399.42
Үндсэн төлбөр	-	20.08	45.89	45.89	26.92	1.11	66.94	65.83	65.83	-	-	-	-	-	338.50
Хүүгийн төлбөр	-	5.42	10.58	6.45	2.62	0.20	17.87	11.85	5.92	-	-	-	-	-	60.93
Ипотекийн мөнгөн орлогын урсгал (үндсэн төлөлт + хүү)	-	-	-	-	3.39	5.39	5.46	5.41	5.35	13.07	12.94	12.80	12.66	12.53	89.00
Нийт	-	25.50	56.47	52.34	32.94	6.70	90.28	83.08	77.10	13.07	12.94	12.80	12.66	12.53	488.43
Нийт орох мөнгөн урсгал	-	25.51	57.22	54.77	36.97	11.59	91.44	86.72	83.07	16.92	17.03	17.14	17.26	17.38	533.03
ЭХОНОСС Мөнгөн урсгал, эсийн үлдэгдэл (Тэрбум төгрөг)	0.15	24.92	81.02	134.47	163.11	38.82	121.26	199.03	128.36	136.44	144.68	153.08	161.65	170.40	1,657.37