

БАТЛАВ:
МУИС-ИЙН ҮЭХ-НЫ
ДАРГА

.....н.ДАШДУЛАМ

БАТЛАВ:
“НЬЮГРАНД ТЕХНОЛОГИ” ХХК-Н
ЗАХИРАЛ

.....П.ОТГОНБАЯР

ЗУСЛАНГИЙН БАЙШИНГИЙН АЖИЛ ГҮЙЦЭТГЭХ ГЭРЭЭ

2020 он ... сар ... өдөр

Дугаар ...

Улаанбаатар хот

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

1.1. Энэхүү гэрээг нэг талаас Хан-Уул дүүрэг, 1-р хороо, Чингисийн өргөн чөлөө, “Тайж групп ХХК-ийн байр, 201/1 тоотод байрлах, 9011187085 тоот улсын бүртгэлийн гэрчилгээтэй, 5293944 тоот ААНэгжийн регистрийн дугаартай “Ньюгранд технологи” ХХК, түүнийг төлөөлж Төслийн менежер Б.Амармэнд /цаашид “Гүйцэтгэгч тал гэх/,

нөгөө талаас

.....

тоотод оршин суух овогтой

рд: /цаашид “Захиалагч тал” гэх ба хамтад нь “Талууд” гэнэ/- нар Монгол Улсын Иргэний Хуулийн 8 дугаар бүлгийн 71-73-р зүйл, 31-дүгээр бүлгийн 343-358-р зүйл, 46-р бүлгийн 466-р зүйл, мөн хуулийн 1-3 дугаар дэд бүлгийн 195-199, 225-227-р зүйл болон 445-453-р зүйл, Барилгын тухай хууль, барилгын дүрэм, журам, стандарт, үндсэн болон туслах материалуудын чанарын баталгаа бүхий зохих стандарт, технологийн горим, тэдгээртэй нийцүүлэн гаргасан бусад холбогдох эрх зүйн актуудын хэм хэмжээний хүрээнд харилцан тохиролцож байгуулав.

Хоёр: Ерөнхий нөхцөл

2.1. Талуудаас СХД-ийн 21-р хорооны “Ар гүнт” гэж нэрших газарт “МУИС-ийн багш, ажиллагсдын “зуслангийн хотхон”-ы нэгдсэн нэг хашаатай нийт 82-н айлын барилгын төслийн хүрээнд нэг бүр нь 53 м² хэмжээтэй (зочны болон унтлагын өрөөтэй, 00-ийн өрөө, үүдний хэсэг, террас) барилгын бохир, цэвэр усны сантехникийн магистралл шугам болон цахилгаан сүлжээний монтаж, цахилгааны тоолуур бүхий амины орон сууцыг _____ тоот газрын гэрчилгээтэй зуслангийн зориулалттай нэг бүр нь 480 м² газар дээр гэрээнд заасан нөхцөл, хугацаанд “Гүйцэтгэгч тал”-аас хүлээн авах, Захиалагч тал гэрээний 3, 4 дүгээр зүйлд заасан нөхцөл хугацаагаар төлбөрийг төлөх үүргийг

энэхүү гэрээний 1-д заасан хууль эрхзүйн акт болон гэрээнд заасан нөхцлөөс үүсэх аливаа харилцааг зохицуулна.

2.2. Энэхүү гэрээ нь Гүйцэтгэгч тал Захиалагч талын зуслангийн өвөл зуны зориулалттай амины орон сууцыг 2.1-д заасан хүн амьдрах аюулгүй орчныг бүрдүүлж, эрүүл ахуй, ариун цэвэр, чанар стандартын шаардлагыг бүрэн хангасан байдлаар барьж хүлээлгэн өгөх, Захиалагч тал төлбөрийг энэхүү гэрээний 4 дүгээр зүйлд заасны дагуу төлбөрийг бүрэн шилжүүлэн өгснөөр дуусгавар болно.

Гурав: Гэрээний хугацаа ба давагдашгүй
хүчин зүйл

3.1. Гэрээний хугацааг 2020 оны ... дугаар сарын-ны өдрөөс эхлэн 2020 оны ... дугаар сарын-ны өдөр хүртэл хуанлийн хоногоор тооцно.

3.2. Гүйцэтгэгч тал барилгын ажлыг гэрээний 2 дугаар зүйлийн 2.1-д заасан нөхцлөөр барьж, уг барилга нь эрүүл ахуй, ариун цэвэр, чанар стандартын шаардлагыг бүрэн хангаж, Захиалагчийн барилга хүлээн авах комисс-т акт протоколоор, холбогдох баримт бичиг материалуудын хамт хүлээлгэн өгч, харилцан гэрээг дүгнэж гарын үсгээр баталгаажуулна.

3.3. Гэрээний хугацааг Талууд харилцан тохиролцож онцгой шаардлагатай тохиолдолд хуанлын 30 хоногоос хэтрүүлэхгүйгээр сунгах буюу богиносгож болох бөгөөд энэ тохиолдолд Талууд бичгээр хугацааг тодорхойлно.

3.4. Талууд давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдал үүссэн тохиолдолд учирсан эрсдлийг Монгол Улсын Иргэний хуулийн 356 дугаар зүйлд заасан нөхцлөөр харилцан шийдвэрлэнэ.

Жич:Давагдашгүй хүчин зүйл гэдгийг МУ-д мөрдөгдөж буй хууль, эрхзүйн актад заасан үндэслэл журмыг Талууд нэг мөр ойлгоно.

Дөрөв: Төлбөр тооцоо ба баталгаат хугацаа.

4.1. Гэрээний нийт үнийн дүн нь 45,00,000.00-/дөчин таван сая/ төгрөг байна. Уг үнэнд Гүйцэтгэгч тал НӨАТ-ыг оруулан тооцоогүй болно.

4.2. Гэрээнд заасан үнийн дүнгийн 60% буюу 27,000,000.00-/хорин долоон сая хоёр зуун мянган / төгрөгийг урьдчилгаа болгон тушааснаар гэрээ баталгаажна.

4.3 Гэрээнд заасан үнийн дүнгийн 30% буюу 13,500,000.00-/арван гурван сая таван зуун мянган/ төгрөгийг дундын санхүүжилт болгон компанийн дансруу шилжүүлнэ.

4.4. Гэрээнд заасан ажлыг 100% гүйцэтгэсэнээр захиалагч талд үлдэгдэл төлбөр болох нийт үнийн дүнгийн 10 % буюу 4,500,000.00-/дөрвөн сая таван зуун мянга/-н төгрөгийг Гүйцэтгэгч талд тус тус шилжүүлнэ.

4.5. Захиалагч тал бариулахаар захиалсан зуслангийн байшингийн нийт үнийг доорх хэлбэр, хуваариар саадгүй төлөх үүрэг хүлээнэ.

№	Төлбөр хийх хугацаа	Төлбөрийн хэмжээ		Гарын үсэг	
		хувь	дүн	Төлбөр төлсөн	Хүлээн авасн
1	2020 онысарын... өдөр	60%			
2	2020 онысарын... өдөр	30%			
3	2021 оны 6 сарын 1 өдөр	10%			

4.6. Барилгын ажлын гүйцэтгэлийн баталгаат хугацааг нэг жил байх бөгөөд баталгаат хугацаанд Гүйцэтгэгч тал барилгын үндсэн хийцтэй холбоотой, гадны нөлөөллөөс хамааралгүйгээр эвдэрсэн зүйлсийг засаж янзлах үүрэгтэй

Тав. Гүйцэтгэгч талын эрх үүрэг.

5.1. Гүйцэтгэгч тал гэрээний 2.1-д тусгагдсан хэмжээ загвар, нөхцлөөр амины орон сууцыг барьж дуусган гэрээний хавсралтанд заасан нэмэлт тоноглолын хамт Захиалагч талд хүлээлгэн өгөх.

5.2. Амины орон сууцыг нийт хотхоны захиалагчид гэрээ хийж урьдчилгаа төлбөрөө бүрэн төлсөн сүүлийн хугацаанаас хойш нэг жил буюу хуанлын 365 хоногт багтаан чанар стандартад нийцүүлэн гэрээний 1.1-д заасан нөхцлөөр гэрээгээр тохирсон хугацаанд гүйцэтгэж Захиалагчид акт протоколоор бичгээр хүлээлгэн өгөх.

5.3. Дээр дурдсан амины орон сууцыг үл хөдлөх хөрөнгийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэх өмчлөх эрхээ баталгаажуулахад нь шаардагатай материал, хүсэлтээр хангах туслалцааг үзүүлэх бөгөөд захиалагч тал үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлтэй холбогдон гарах төлбөр тооцоо болон үл хөдлөх гэрчилгээ авахтай холбоотой бусад асуудлыг Захиалагч өөрөө хариуцна.

5.4. Захиалагч талд байшингийн зураг төсөл, ажлын графикыг хэвлэн захиалагч тус бүрт олшруулан гардуулах, гүйцэтгэлийг явцын дунд хянах, танилцах боломжоор хавсралтад заасан хуваарийн дагуу хангах үүрэгтэй.

5.5. Захиалагчид орон сууцыг гардуулахдаа Газрын албанаас иргэн тус бүрийн газрын гэрчилгээний захирамжийн хуулбар, газрын гэрчилгээ, газрын

гэрээ, газрын кадастрын зураг, гүний худгийн дүгнэлт, ашиглах зөвшөөрлийн гэрчилгээг холбогдох байгууллагуудаас авч өгөх үүрэгтэй

Зургаа. Захиалагч талын эрх үүрэг.

- 6.1. Барилга орон сууцны нийт төлбөрийг энэхүү гэрээний 4 дүгээр зүйлд заасан нөхцлөөр төлөх үүрэг хүлээнэ.
- 6.2. Гүйцэтгэгч талаас гэрээний 1,2,4, 5 дугаар зүйлийн 1.1, 2.1, 2.2, 5.1, 5.2, 5.4, 5.5-д заасан нөхцлүүдийг шаардах бүрэн эрхтэй
- 6.3. Гэрээний 4 дүгээр зүйлд заасан нөхцлөөр төлбөрийг 100%-ийг Захиалагч иргэн бүрэн төлж дууссаны дараа байрны түлхүүрийг хүлээн авах эрхтэй.
- 6.4. Захиалагч хуулийн хугацаанд өөрийн захиалсан зуслангийн байшингаа үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлд бүртгүүлэх эрхтэй бөгөөд бүртгүүлж өмчлөөгүй тохиолдолд уг байшинг бусдад худалдах, бэлэглэх, барьцаалах зэрэг захиран зарцуулах эрх эдлэх боломжгүй.
- 6.5. Захиалагч тал нь бариулж буй байшингийн үндсэн хийц, загварт өөрчлөлт оруулах эрхгүй бөгөөд зөвхөн дотоод засалд өөрчлөлт оруулахаар бол нэмэлт материал болон ажлын хөлсийг зах зээлийн үнээр харилцан тохиролцож тооцоо нийлж шийдвэрлэнэ.
- 6.6. Гэрээний хүчинтэй байх хугацаанд Талуудаас гадаад, дотоодод тодорхой хугацаагаар явах шалтгаан нь /давагдашгүй хүчин зүйлийн үйлчлэлээс бусад тохиолдол/ Гүйцэтгэгчийн гэрээний нөхцлийн хүлээх үүрэгт нөлөөлөх үндэслэл болохгүй бөгөөд өөрийн үйл ажиллагааг орлон гүйцэтгэх итгэмжлэгдсэн төлөөлөгчөө томилж Гүйцэтгэгч талд бичгээр мэдэгдэх үүрэгтэй.

Долоо. Гэрээний хариуцлага

- 7.1. Гэрээний хугацааг зөрчсөн тохиолдолд нийт үнийн дүнгийн төлбөрийн 0.03%-иар хоног тутамд буруутай тал үл маргах журмаар нөгөө талдаа алданги төлнө.
- 7.2. Талууд гэрээний нөхцөл үүргээ биелүүлээгүй хугацаа хожимдсон тохиолдолд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгээс хоног тутамд 0,03 хувийн торгуулийг аль буруутай тал нөгөө талдаа ногдуулна.
- 7.3. Захиалагч тал нь энэ гэрээний 4-т заасан хэмжээгээр хугацаанд нь багтаан төлбөрөө төлөөгүй тохиолдолд төлөөгүй үнийн дүнгээс тооцож, хоног тутам 0,03%-ийн торгууль төлнө.

7.4. Захиалагч тал нь үе шатны санхүүжилтээ 10 хоногоос илүү хугацаагаар төлөлгүй саатуулбал Гүйцэтгэгч тал уг зуслангийн байшинг тухайн байгууллагын дараагийн дугаарт бичигдсэн хүмүүст гүйцэтгэлээр нь шилжүүлэх эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд амины орон сууцны санхүүжилтэнд оруулсан талын төлсөн төлбөрийн 20%-н алдангийг суутган тооцож энэ гэрээг цуцлах эрхийг Гүйцэтгэгч тал эдлэнэ.

7.5. Захиалагч тал энэ гэрээг хугацаанаас нь өмнө шалтгаангүйгээр дангаараа цуцалсан, цуцлахыг шаардсан, амины орон сууцаа хүлээн авахаас сайн дураар татгалзсан тохиолдолд Гүйцэтгэгч тал Захиалагч талын төлсөн нийт төлбөрийн 20%-ийн алдангийг суутган тооцож үлдсэн төлбөрийг ажлын 14 хоногт багтаан буцаан олгоно.

7.6. Давагдашгүй хүчин зүйлийн үйлчлэл-/дайн байлдаан, олон нийтийг хамарсан үймээн самуун, эдийн засгийн хориг арга хэмжээ, төр засгийн бодлого шийдвэр, байгалийн болон гэнэтийн аюул, цас зуд, үер усны гамшиг, түймэр гэх мэт/-д нэрвэгдэх аюул учирсан тохиолдолд Талууд гэрээний хариуцлагыг Иргэний хуулийн 356 дугаар зүйлд зааснаар эрсдэл хохиролыг хувиарлана.

7.7. Талууд гэрээний нөхцлийн маргаантай асуудлыг аль болох зөвшилцлийн замаар шийдвэрлэх бөгөөд зөвшилцөх боломжгүй тохиолдолд харьяалах шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

7.8. Энэхүү гэрээг Талууд монгол хэлээр 4% үйлдэж, 1%-ийг Гүйцэтгэгч тал, 2%-ийг Захиалагч, 1%-ийг МУБИС-н ҮЭХороонд тус тус хадгална.

Найм. Гэрээний нэмэлт нөхцөл

.....
.....

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН ТАЛУУД:

1.Захиалагч талыг төлөөлж :

.....
.....
...../...../

Харилцах утас:.....

2.Гүйцэтгэгч талыг төлөөлж:

“Ньюгранд технологи” ХХК-ийн
Төслийг хариуцсан менежер
...../Б.Амармэнд/

Харилцах утас: 99105119

ГЭРЭЭНИЙ ХАВСРАЛТ

Баригдах байшингийн ерөнхий бүтэц, материалын сонголт

1. **Хэмжээ:** Байшингийн бохир зай 53 м.кв байна. /Суурийн тэнхлэгээр авсан хэмжээ бөгөөд үүнд терасс орсон болно/
2. **Суурь:** Шугаман суурьтай байна.
3. **Шал:** Хөөсөнцөр дууллагатай бетонон цутгамал байна. Дээр нь паркетэн шал байна.
4. **Хана:** 24см-н зузаантай хөнгөн блокоор өрнө. Дунд талдаа 5см-н зузаантай эрдэс хөвөн дулаалгатай байна. Гадна талдаа төмөр гадаргуутай, хөөсөнцөр дулаалгатай сайдингийн фасадтай байна. Дотор талын хана нь хөнгөн блок дээрээ шавараар өнгөлгөө хийж обой наана.
5. **Дээвэр:** Шувуун нуруун төмөр дээвэртэй байх ба эрдэс хөвөнгөөр дулаална. Дотор таазыг гипсэн хавтангаар хучиж замаск татаж эмулсээр өнгөлнө.

Амины орон сууцанд байх нэмэлт тоноглолын жагсаалт

1. Бүргэд хаалга-1ш /хүрэн өнгөтэй, 4 талдаа түгжигддэг/
2. Модон хаалга-3ш (үүдэнд-1ш, жижиг өрөөнд-1ш, 00-н өрөөнд 1ш)
3. Вакум цонх-3ш (том өрөөнд -2ш, жижиг өрөөнд-1ш)
4. Суултуур-1ш
5. Тосгуур-1ш (00-н өрөөний тосгуур)
6. Бойлуур-1ш
7. Холигч-1ш

ХАВСРАЛТ БАТАЛСАН ТАЛУУД:

1.Захиалагч талаыг төлөөлж :

.....
.....
...../...../

2.Гүйцэтгэгч талыг төлөөлж:

“Ньюгранд технологи” ХХК-ийн
Төслийг хариуцсан менежер
...../Б.Амармэнд/