

ОРОН СУУЦ ЗАХИАЛГЫН ГЭРЭЭ

2018 оны -р сарын -ны өдөр

№ / /

Улаанбаатар хот

Энэхүү гэрээг нэг талаас “Пирамид Апартамент” төслийн захиалагч иргэн Т.Түмэнбаатар /цаашид “гүйцэтгэгч тал” гэх/ түүнийг төлөөлж борлуулалтын албаны менежер Ш. Лодонсамбуу, нөгөө талаас ЧА85020270 регистрийн дугаартайовогтой /цаашид “захиалагч тал” гэх / нар / цаашид хамтад нь “талууд” гэх/ Монгол улсын “Иргэний Хуулийн 189, 348-358 дугаар зүйл болон бусад холбогдох хууль, тогтоомжуудыг үндэслэн харилцан тохиролцож байгуулав.

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

- 1.1** Гэрээний зорилго: Энэхүү гэрээний зорилго нь гүйцэтгэгч тал нь Нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн 10-р хорооны нутаг дэвсгэрт байрлах “Пирамид Апартамент” хотхоны 1-р ээлжийн 103 айлын орон сууцны барилгыг чанартай хийж гүйцэтгэх, ашиглалтад оруулах 2.1-т заасан орон сууцыг захиалагч талын өмчлөлд шилжүүлэх, талуудын төлбөр тооцоог харилцан тохиролцож, хүлээлгэн өгөхтэй холбоотой харилцааг зохицуулахад оршино.
- 1.2** Энэхүү гэрээгээр зохицуулаагүй харилцааг Монгол улсын “Иргэний хууль”, “Барилгын тухай хууль”, бусад холбогдох хууль тогтоомж, норм дүрэм стандартыг удирдлага болгон зохицуулна.
- 1.3** Талууд энэхүү гэрээнд гарын үсэг зурж тамга тэмдэг дарсанаар баталгаажих бөгөөд тооцоо нийлж орон сууц хүлээлцэх акт үйлдмэгц гэрээ дуусгавар болно. Тооцоо нийлсэн акт, орон сууц хүлээлцэх акт, гэрээнд оруулсан нэмэлт өөрчлөлт нь энэхүү гэрээний салшгүй хэсэг болно.

ХОЁР. ОРОН СУУЦНЫ ЗАГВАР, ТӨЛБӨР ТООЦООНЫ ЖУРАМ

- 2.1** Гүйцэтгэгч тал дор дурдсан орон сууцыг дараах үнээр захиалагч талын өмчлөлд шилжүүлж худалдан борлуулахаар харилцан тохиролцсон болно

№	Байрны дугаар	Орцны дугаар	Давхарын дугаар	Өрөөний тоо	Хаалга тоот	Байрны хэмжээ	Байрны үнэ
1							

Гүйцэтгэгч тал.....

Захиалагч тал.....

2.2 Захиалагч тал энэхүү гэрээний үнэ болох 2.1-т заасан төлбөрийг доорх графикийн дагуу гүйцэтгэгч талд төлнө.

№	Төлбөр төлөх огноо	Төлбөрийн хэмжээ ₮	Хувь
1			
2			
3			
НИЙТ			

2.3 Орон сууцны нийт талбайн хэмжээг тооцохдоо барилгын гадна хананы дотор талаас тооцсон ба дотор хананууд тооцоонд ороогүй болно

2.4 Захиалагч 2.2 заасан төлбөрийг гүйцэтгэгч талын **Т.Түмэнбаатарын Хаан банкны 5129035680** тоот дансанд төлнө.

ГУРАВ. НИЙЛҮҮЛЭГЧ, ГҮЙЦЭТГЭГЧ ТАЛЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

3.1 Гүйцэтгэгч тал нь орон сууцыг 2019 оны 2-р улиралд багтаан биет байдлын доголдолгүй чанартай гүйцэтгэж захиалагчид хүлээлгэн өгнө.

3.2 Гүйцэтгэгч тал нь барилгын ажлыг барилга, хот байгуулалтын салбарт мөрдөгдөж буй норм, стандартын дагуу чанартай гүйцэтгэж, хүний эрүүл мэндэд үл харшлах материалаар барьж тохилог орчин бүхий барилгыг Захиалагчид хүлээлгэн өгнө.

3.3 Захиалагчийн сонирхсон үед барилгын ажлын явц байдлын талаарх мэдээллийг өгөх үүрэгтэй.

3.4 Гүйцэтгэгч тал өөрийн барьж буй орон сууцтай холбоотой техникийн чанарын, инженерийн болон тоноглолын гэх мэт доголдол гарвал Улсын комисс хүлээж авснаас хойш 3 жилийн дотор хариуцаж арилгана.

3.5 Тухайн орон сууцны төлбөр 100% хийгдэж дуусах хүртэл орон сууцны хууль ёсны өмчлөгч нь гүйцэтгэгч тал байна.

3.6 Орон сууцны барилгыг улсын комиссд хүлээлгэн өгсөнөөс хойш 30 хоногийн дотор гүйцэтгэгч тал нь орон сууцыг захиалагчийн өмчлөлд холбогдох баримт бичгийг бүрдүүлж хүлээлгэн өгнө.

Гүйцэтгэгч тал.....

Захиалагч тал.....

3.7 Захиалагч гэрээнд заасан төлбөрийг тохиролцсон хугацаанд төлөөгүй тохиолдолд гүйцэтгэгч тал захиалагч талд 3 удаа мэдэгдсэний дараа гэрээг дангаар цуцлах эрхтэй бөгөөд энэ тохиолдолд урьдчилгаа төлбөрөөс 5-т заасны дагуу төлбөрийг захиалагч талд буцаан олгоно.

3.8 Төлбөрийг хугацаандаа төлөхийг захиалагч талаас шаардах эрхтэй.

3.9 Монгол улсын хэмжээнд үнийн инфляц болон эрчим хүч, түлш, шатахуун, барилгын материалын үнэ 10-аас дээш хувиар өөрчлөгдөхөөс бусад тохиолдолд орон сууцны үнэд өөрчлөлт оруулахгүй. Дээрх нөхцөл байдлаас үүсэн үнэ өөрчлөгдөх зайлшгүй шаардлага гарсан тохиолдолд захиалагч талд бичгээр мэдэгдэнэ.

ДӨРӨВ. ЗАХИАЛАГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ

4.1 Захиалагч нь барилгын ажлын явц байдлын талаарх мэдээллийг гүйцэтгэгчээс авах эрхтэй.

4.2 Захиалагч нь төлбөрөө 100% төлөхөөс өмнө тухайн орон сууцыг худалдах, түрээслэх, барьцаалах, бусдад бэлэглэх зэрэг захиран зарцуулах эрх эдлэхгүй.

4.3 Захиалагч тал орон сууцыг хүлээн авсанаас хойш 3 сарын дотор гүйцэтгэгч талд бичгээр мэдэгдэж шийдвэрлүүлэх эрхтэй.

4.4 Тухайн орон сууцад гүйцэтгэгч талын ажлын гүйцэтгэлээс хамаарсан доголдол илэрсэн, тухайн доголдолыг захиалагч тал өөрийн хөрөнгөөр засварласан тохиолдолд уг зардлыг гүйцэтгэгч талаас нэхэмжлэх эрхтэй.

4.5 Захиалагч нь барилгын дотоод засалд өөрийн саналыг оруулж болох бөгөөд түүнээс үүдэх нэмэлт зардлыг захиалагч бүрэн хариуцаж төлнө.

4.6 Захиалагч нь захиалсан орон сууцны төлбөрийг гэрээгээр тохиролцсон хугацаанд төлөх үүрэг хүлээнэ.

4.7 Захиалагч нь байрны түлхүүрийг хүлээж авснаас хойш ашиглалт, өмчлөлтэй холбоотой гарах зардлыг хариуцна.

4.8 Барилгын ажлын талбайд нийлүүлэгч, гүйцэтгэгчийн зөвшөөрснөөс бусад нөхцөлд захиалагч нь дураараа нэвтрэх эрхгүй. Зөвшөөрөлгүйгээр барилгын ажлын талбайд нэвтэрсэнээс үүссэн аливаа эрсдэл, хохирлыг захиалагч бүрэн хариуцна.

4.9 Эрхийн бичиг авсан тохиолдолд үл хөдлөх хөрөнгийн бүртгэлийн газарт бүртгүүлэх, гэрчилгээ авах, үүнтэй холбогдсон гарах зардлыг захиалагч тал хариуцна.

4.10 Захиалагч тал өөрийн захиалсан орон сууцаа улсын комисс хүлээн авч үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн гэрчилгээ гаргахаас өмнө гүйцэтгэгч талын борлуулж буй үнээс доогуур үнээр худалдахыг хориглоно.

4.11 Орон сууц ашиглалтад орсны дараа захиалагч тал гүйцэтгэгчийн зөвшөөрөлгүйгээр нийтийн эзэмшлийн талбайд хаалт хийх, хана өрөх, нүх гаргах, нураах гэх мэт өөрчлөлт хийх эрхгүй.

Гүйцэтгэгч тал.....

Захиалагч тал.....

ТАВ. ТАЛУУДЫН ХҮЛЭЭХ ХАРИУЦЛАГА

- 5.1** Захиалагч нь гэрээгээр тохиролцсон хугацаанд төлбөрөө төлөөгүй тохиолдолд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.1% - тай тэнцэх хэмжээний алдангийг хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд төлнө.
- 5.2** Гүйцэтгэгч тал ажлын гүйцэтгэлийг гэрээнд заасан хугацаанаас 3 сараас дээш хугацаанд хэтрүүлсэн тохиолдолд гэрээний гүйцэтгээгүй үүргийн үнэн дүнгийн 0.1%-тай тэнцэх хэмжээний алдангийг хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд төлнө.
- 5.3** Захиалагч болон Гүйцэтгэгч талууд нь гэрээ зөрчсөн эсвэл гэрээний үүргээ биелүүлээгүйгээс гэрээ цуцах нөхцөл үүссэн тохиолдолд аль буруутай тал нь урьдчилгаа төлбөрийн 5%- тай тэнцэх хэмжээний торгуулийг нөгөө талдаа буцаан төлнө.
- 5.4** Нийлүүлэгч нь урьдчилан мэдэх боломжгүй, хүндэтгэн үзэх дараах шалтгааны улмаас гэрээний хугацааг хойшлуулж болно.Үүнд:
- 5.4.1** Төрийн эрх бүхий байгууллагаас гаргасан шийдвэр, оролцоо.
- 5.4.2** Улсын комисс болон хөндлөнгийн хяналт шалгалт, тэдгээрийн албан шаардлагыг биелүүлэхтэй холбоотой хугацаа.
- 5.4.3** Байгаль, цаг уурын гэнэтийн өөрчлөлт, түүнээс шалтгаалан хохирол үүсэх.
- 5.4.4** Хангагч /ус, дулаан, цахилгаан/ байгууллагуудаас шалтгаалсан хугацаа.
- 5.4.5** Барилгыг засаж сайжруулсан, өөрчлөлт хийсэнтэй уялдаж гарсан хугацаа.
- 5.4.6** Захиалагч барилгын ажлыг хойшлуулсанаас үүдсэн хугацаа.
- 5.4.7** Төрийн эрх бүхий байгууллагаас асуудал шийдвэрлэхээр хүлээлгэсэн хугацаа.
- 5.4.8** Хилийн чанадаас нийлүүлж буй бараа материалын нийлүүлэлтээс саатсан хугацаа.
- 5.5** Хэрэв орон сууцны талбайн хэмжээ нь гэрээнд заасан талбайн хэмжээнээс зөрсөн гэж үзвэл хөндлөнгийн хэмжилтээр баталгаажуулах бөгөөд зөрүү харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.

ЗУРГАА. ГЭНЭТИЙН БУЮУ ДАВАГДАШГҮЙ ХҮЧИН ЗҮЙЛ

- 6.1** Гэнэтийн буюу давагдашгүй хүчин зүйл гэдэгт дараах нөхцөл байдлыг тодорхойлно. Үүнд: Газар хөдлөлт үерийн аюул, дайн байлдаан, байгалийн гамшиг, үймээн самуун, эрх бүхий байгууллагаас гаргасан хорио, цээр, төрийн шийдвэр, оролцоо зэрэг болно.
- 6.2** Гэнэтийн давагдашгүй хүчний шинжтэй нөхцөл байдлын улмаас энэхүү гэрээ хэрэгжих хугацаа саатсан буюу хэрэгжээгүй тохиолдолд гэрээний аль нэг тал нөгөө талаасаа алданги, торгууль зэрэг нөхөн төлбөр төлөхийг шаардахгүй болно.

Гүйцэтгэгч тал.....

Захиалагч тал.....

ДОЛОО. ЗАХИАЛГАТ ОРОН СУУЦЫГ ХҮЛЭЭЛЦЭХ БОЛОН ЗАРДЛЫН АСУУДАЛ

- 7.1** Талууд энэхүү орон сууц захиалгын гэрээг дүгнэж, төлбөр тооцоо бүрэн дууссан /гэрээний үндсэн төлбөр, мөн гэрээ зөрчсөнөөс үүссэн алданги, торгууль/ тохиолдолд захиалагч орон сууцыг өөрийн өмчлөлд шилжүүлж авах эрх үүснэ.
- 7.2** Захиалагч нь захиалгат орон сууцны үлдэгдэл төлбөрийг банк санхүүгийн байгууллагын зээл, лизингд хамрагдах байдлаар санхүүжүүлэх нөхцөлд тухайн банк санхүүгийн байгууллагын шийдвэрээс гадна Захиалагчийн байрыг барьцаалах үйл ажиллагаа бүрэн дуусаж, төлбөр тооцоогүй болсон нөхцөлд орон сууцыг өөрийн өмчлөлд шилжүүлж авах эрх мөн үүснэ.
- 7.3** Орон сууцыг хүлээлцэх актыг талууд хамтран үйлдэх ба ус болон цахилгаан тоолуурын заалт, байрны засал, эд материалын бүрэн байдлыг хүлээлцэнэ.
- 7.4** Акт үйлдэж, түлхүүр хүлээлцсэн өдрөөс эхлэн тухайн орон сууцны өмчлөгчийн хариуцлага гүйцэтгэгчээс захиалагчид шилжинэ.

НАЙМ. БУСАД ЗҮЙЛ

- 8.1** Энэхүү гэрээ нь талууд харилцан тохиролцож гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болж, гэрээний нөхцөл бүрэн биелэгдсэн, цуцалснаар дуусгавар болно.
- 8.2** Гэрээг 2 хувь үйлдэх бөгөөд тус бүр 1 хувийг хадгална. Хувь тус бүр хууль зүйн ижил хүчин чадалтай болно.
- 8.3** Гэрээнд аливаа нэмэлт өөрчлөлт оруулах тохиолдолд зөвхөн бичгээр хийх бөгөөд эдгээр нь гэрээний салшгүй хэсэг байна.
- 8.4** Гэрээний биелэлттэй холбоотой ямар нэгэн маргаан гарвал талууд эвээр шийдвэрлэхийг эрмэлзэх бөгөөд хэрэв зөвшилцөлд хүрээгүй тохиолдолд шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

Гүйцэтгэгч Иргэн Б.Түмэнбаатарыг

Захиалагч: Иргэн

Төлөөлж: “Пирамид Апартамент”

Төлөөлж:

Борлуулалтын менежер

Регистрийн дугаар:

Утас: 80261111

Хаяг:

Утас:

..... /Ш. Лодонсамбуу/

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

