ШӨХТГ-аас гаргасан жишиг гэрээний загвар

***Энэхүү гэрээг зөвхөн шинээр баригдаж байгаа орон сууц худалдан авахад жишиг болгон ашиглана. Орон сууц ком сайтнаас чухал заалтуудыг тодотгов.***

**ОРОН СУУЦНЫ БАЙШИН ХУДАЛДАХ, ХУДАЛДАН АВАХ ГЭРЭЭ**

он     сар     өдөр                                   №                                              Улаанбаатар хот

Энэхүү гэрээг нэг талаас ………………… /цаашид Худалдагч гэх/, түүнийг ....………… /гэрээ, итгэмжлэл, хууль, дүрэм гэх мэт/ үндсэн дээр төлөөлж ………………. овогтой ......................., нөгөө талаас ……………………….. овогтой ……………………, регистрийн дугаар ………………, ……………………………………….оршин суух /цаашид Худалдан авагч гэх/ хамтад нь “талууд” гэх ба талууд Монгол Улсын Иргэний хуулийн 109-110, 189.1, 243-261, 269 дүгээр зүйлүүдийг тус тус үндэслэн сайн дурын үндсэн дээр харилцан тохиролцож доорх нөхцлөөр байгуулав.

**Нэг. Ерөнхий зүйл**

Гэрээний нөхцлийн дагуу худалдагч нь …………………… дүүргийн …………..хорооны нутаг дэвсгэрт байрлалтай, холбогдох хууль тогтоомжийг үндэслэн баригдаж буй /эсхүл баригдсан/ ………………цогцолбор хорооллын … байрны … орцны … давхарын … метр квадрат талбайтай … өрөө бүхий … тоот орон сууцыг энэ гэрээнд заасны дагуу худалдан авагчид хүлээлгэн өгнө.

1.2    Худалдан авагчид санал болгож буй орон сууцны байшингийн талбайн хэмжээг  Монгол улсын стандарт МNS6058:2009 “Нийтийн орон сууцны барилгын доторх сууцны талбай тооцох аргачлал”-ын дагуу хэмжиж тогтооно.

1.3   Орон сууцны байшинг барихад ашигласан бүх материал нь холбогдох стандарт, эрүүл ахуй, аюулгүй байдал, чанарын шаардлага хангасан байна.

1.4  Худалдагч  нь нийтийн орон сууцны байшинг худалдан авагчийн эзэмшилд шилжүүлснээс хойш 3 жилийн чанарын баталгаат хугацаа гаргана.

1.5   Худалдагч нь худалдан авагчийн худалдан авсан орон сууцны байшингийн өмчлөх эрхийг баталгаажуулах зорилгоор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхэд шаардагдах баримт бичиг бүрдүүлэхэд дэмжлэг туслалцаа үзүүлэх бөгөөд уг бүртгэлтэй холбогдсон зардлыг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэнэ.

1.6   Гэрээнд талууд гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болох ба худалдан авагч төлбөрийг бүрэн төлж, орон сууцыг өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авснаас хойш хууль болон гэрээнд заасан орон сууцны байшингийн баталгаат хугацаа дууссанаар талуудын эдлэх эрх, хүлээсэн үүрэг дуусгавар болно.

**Хоёр. Гэрээний үнэ, төлбөр тооцоо хийх**

2.1   Энэхүү гэрээний 1.2-т заасны дагуу хэмжиж тогтоосон орон сууцны байшингийн                 нэг метр квадрат талбайн худалдах үнэ ……………..төгрөг байна.

2.2     Орон сууцны байшингийн худалдах нийт үнэ нь ……………………..төгрөг байна.

2.3  Энэхүү гэрээний 2.1-2.2-т заасан үнэд НӨАТ болон холбогдох бусад татвар,                 хураамж багтсан байна.

 2.4   Энэхүү гэрээний 2.2-т заасан үнийг төлөх хуваарийг талууд харилцан тохиролцож гарган гэрээнд хавсаргана.

 2.5  Гэрээний төлбөрийг Монгол Улсын мөнгөн тэмдэгт төгрөгөөр гүйцэтгэх бөгөөд гадаадын мөнгөн тэмдэгтээр гүйцэтгэхийг хориглоно.

**Гурав. Талуудын эрх, үүрэг**

 3.1  **Худалдагч талын эрх, үүрэг**

3.1.1 Худалдагч нь биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй орон сууцны байшин болон түүнтэй холбоотой баримт бичгийг худалдан авагчийн өмчлөлд шилжүүлнэ.

3.1.2 Худалдагч нь энэхүү гэрээгээр худалдахаар тохиролцсон нийтийн орон сууцны байшинг холбогдох хууль тогтоомж, дүрэм, журам, стандартын дагуу чанартай барьж дуусган …….оны …. дугаар сарын …. өдрийн дотор худалдан авагчид хүлээлгэж өгнө.

3.1.3 Худалдан авагч төлбөрийг гэрээний хавсралтад заасан хуваарийн дагуу төлөөгүй, хугацаа хэтрүүлсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн … хувь хэмжээгээр алданги төлөхийг шаардах эрхтэй.

3.1.4 Гэрээг байгуулснаас хойш орон сууцны байшинг хүлээлгэн өгөх хугацаанд гэрээний үнэд өөрчлөлт оруулахгүй байх үүрэгтэй.

3.1.5 Орон сууцны байшингийн чанарын баталгаат хугацаа тухайн орон сууцны байшинг гэрээнд заасны дагуу хүлээлгэж өгснөөс хойш 3 жил байна. Барилгын материалуудын нэр төрөл, чанарын баталгааг гэрээнд хавсарган баталгаажуулж өгөх үүрэгтэй.

3.1.6 Худалдсан орон сууцны байшин нь биет байдлын  доголдолтой бол худалдагч уг доголдлыг арилгана. Доголдлыг арилгахтай холбогдсон /ачих, тээвэрлэх, гүйцэтгэсэн ажлын хөлс, зарцуулсан материалын үнэ гэх мэт/ зардлыг худалдагч хариуцна.

3.1.7 Худалдагч нь доголдолтой эд хөрөнгийн оронд өөр доголдолгүй эд хөрөнгийг худалдан авагчид шилжүүлсэн бол өмнө нь шилжүүлсэн доголдолтой эд хөрөнгөө худалдан авагчаас буцаан авахаар шаардах эрхтэй.

3.1.8   Худалдагч нь энэхүү гэрээний 3.1.6, 3.1.7-д заасны дагуу доголдолтой эд хөрөнгийг өөр доголдолгүй эд хөрөнгөөр солихдоо худалдан авагчийн зөвшөөрлийг заавал авсан байна.

3.1.9 Гэрээ хүчин төгөлдөр байхад орон сууцыг худалдах болон гуравдагч этгээдэд худалдах талаар санал тавихыг хориглоно.

3.1.10 Худалдагч нь худалдан авагчид гэрээний үнэ төлсөн тохиолдол бүрт нотлох баримтын шаардлага хангасан санхүүгийн баримт өгөх үүрэгтэй.

**3.2**   **Худалдан авагчийн эрх, үүрэг**

 3.2.1      Худалдан авагч нь гэрээгээр тохиролцсон хуваарийн дагуу орон сууцны байшингийн үнийг төлөх үүрэгтэй.

3.2.2 Худалдан авагч нь гэрээний 1.1.-т заасан ... метр квадрат бүхий .... өрөөтэй, биет байдлын доголдолгүй, эрхийн зөрчилгүй орон сууцны байшин болон түүнтэй холбоотой баримт бичгийг орон сууцны байшинг гэрээнд заасан хугацаанд хүлээн авна.

 3.2.3 Худалдан авагч гэрээ байгуулахдаа худалдагчтай харилцан тохиролцон төлбөр төлөх хугацааг өөрийн төлбөр төлөх боломжтой саналаа тусгуулах эрхтэй.

3.2.4  Энэ гэрээгээр тохиролцсон хуваарийн дагуу төлөх үнийг харилцах дансаар болон бэлэн мөнгөөр төлөх эрх, үүрэгтэй.

3.2.5 Худалдан авагч нь орон сууцандаа сонголт хийх, холбогдох зөвшөөрөл, баримт бичигтэй танилцах эрхтэй.

3.2.6 Орон сууцны байшинг гэрээнд заасны дагуу хүлээн авсан өдрөөс эхлэн цахилгаан, халуун хүйтэн усыг тоолуурын заалтаар хүлээлцэх ба хүлээлцсэнээс хойш үйлчилгээний хөлсийг худалдан авагч хариуцна.

3.2.7 Талууд харилцан зөвшилцөлгүйгээр энэхүү гэрээгээр хүлээсэн эрх, үүрэг хариуцлагаа бусдад шилжүүлэхгүй байх үүрэгтэй.

  3.2.8 Худалдан авагч хавсралтад заасан төлбөрийн хуваарьт өөрчлөлт оруулах тухай санал хүсэлтээ урьдчилан мэдэгдэж гэрээнд өөрчлөлт оруулан баталгаажуулна.

  3.2.9 Худалдан авагч нь эд хөрөнгийн доголдлыг арилгуулах буюу тухайн төрлийн эд хөрөнгийг шинээр солиулах, доголдлыг арилгахад өөрийн зүгээс гаргасан зардлыг худалдагчаар төлүүлэх эрхтэй.

 3.2.10 Худалдан авагч нь баталгаат болон гомдлын шаардлага гаргах хугацаанд энэхүү гэрээний 3.2.9-д заасан шаардлагыг гаргаагүй бол тэрээр доголдлыг арилгахад шаардлагатай мөнгөний хэмжээгээр анхны үнийг бууруулахаар шаардаж болно. Энэ тохиолдолд үнэлгээг гэрээ байгуулах үеийн үнээр хохирлоо барагдуулах эрхтэй.

 3.2.11 Худалдагч гэрээнд зааснаар орон сууцыг ашиглалтанд хүлээлгэн өгөх хугацааг хэтрүүлсэн тохиолдолд худалдан авагч хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд гэрээний дагуу алданги тооцон авах болон учирсан хохирлыг шаардах эрхтэй.

**Дөрөв. Гэрээний хариуцлага, гэрээг цуцлах**

  4.1 Худалдан авагч энэ гэрээний хавсралтад заасан хуваарийн дагуу төлөх төлбөрийг хугацаанд нь төлөлгүй хэтрүүлсэн тохиолдолд худалдагч тал худалдан авагч талд төлбөрийг төлөх тодорхой хугацаа өгөх болон төлбөр төлөхийг шаардаж, шаардсан хугацаанд төлбөр төлөөгүй бол гэрээг цуцлах тухай худалдан авагчид мэдэгдэж, гэрээг цуцлахаас өмнө төлсөн төлбөрийг буцаан олгоно.

  4.2 Худалдагч нь орон сууцны байшинг гэрээнд заасан хугацаанд худалдан авагчид хүлээлгэн өгөөгүй тохиолдолд хугацаа хэтэрсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн ... хувиар алданги тооцож худалдан авагчид төлнө.

  4.3 Талуудын аль нэг нь гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн бөгөөд үүрэг гүйцэтгэх нэмэлт хугацаа тогтоосон боловч үр дүн гараагүй бол нөгөө тал  гэрээнээс татгалзах эрхтэй.

  4.4 Талуудын аль нэг нь гэрээний 4.3-т заасны дагуу гэрээнээс татгалзсан тохиолдолд, нөгөө тал нь гэрээнээс татгалзсантай холбогдон учирсан хохирлыг арилгах үүрэгтэй.

  4.5 Талуудаас шалтгаалахгүй давагдашгүй хүчин зүйлийн нөлөөгөөр тухайлбал усны үер, гал түймэр, газар, хөдлөлт, бүх нийтийг хамарсан дайчилгаа, дээд газрын шийдвэр, дайны болон онц байдал гэх мэт шалтгаанаас гэрээний болон зарим үүргээ бүрэн болон зарим хэсгийг биелүүлж чадаагүй тохиолдолд хариуцлага хүлээхгүй.

  4.6 Талуудын аль нэг нь гэрээг зөрчсөнөөс нөгөө талд хохирол /хууль зүйн зардал, үйл ажиллагааны зардал, байрны халаалтын болон бусад зардал гэх мэт/ учирвал гэрээг зөрчсөн буруутай тал хохирлыг бүрэн хариуцна.

**Тав. Бусад зүйл**

  5.1  Гэрээнд заагдаагүй бусад зүйлийг Монгол улсын Иргэний хууль, Хэрэглэгчийн эрхийг хамгаалах тухай хууль, Барилгын тухай хууль болон холбогдох бусад хууль, дүрэм, журам, стандартад заасны дагуу зохицуулна.

  5.2   Энэхүү гэрээ нь хууль ёсны өв залгамжлагчид нэгэн адил үйлчилнэ.

  5.3 Талуудын хооронд үүссэн маргаан, санал зөрөлдөөнийг эвийн журмаар шийдвэрлэхийг эрмэлзэх бөгөөд шийдвэрлэх боломжгүй тохиолдолд шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

  5.4  Гэрээний хавсралт нь уг гэрээний салшгүй хэсэг бөгөөд гэрээний нэгэн адил хүчинтэй байна.

  5.5  Гэрээг ............. хувь үйлдэж, хувь тус бүр хүчинтэй байна.

  5.6 Энэхүү гэрээний хавсралт, нэмэлт өөрчлөлтүүдэд талууд гарын үсэг зурж, тамга тэмдэг дарснаар хүчин төгөлдөр болно.

Гэрээг байгуулсан:

   Худалдагч:                                                                   Худалдан авагч:

   Нэр: …………………….                           Нэр: …………………….

   Гарын үсэг                                              Гарын үсэг………………………

 Хаяг:.............................                     Оршин суугаа хаяг.........

   Утас..............................                           Утас.....................................