

“.....” ХХК

“.....” ХХК

хоорондын

ТҮРЭЭСИЙН ГЭРЭЭ

ГЭРЭЭНИЙ ЕРӨНХИЙ НӨХЦӨЛ

2015 оны..... сарынны өдөр

Улаанбаатар хот

Энэхүү Түрээсийн гэрээг Монгол Улсын Иргэний хуулийн 318-326 дугаар зүйл, талуудын хүсэл зоригийг үндэслэн Нэг талаас “_____” ХХК /РД: _____/ /цаашид “Түрээслүүлэгч”, түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал _____, Нөгөө талаас “_____” ХХК /РД: _____/ /цаашид “Түрээслэгч” гэх/, түүийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал _____/цаашид хамтад нь “Талууд” гэх/ нар дор дурдсан нөхцөлөөр харилцан тохиролцож байгуулав.

НЭГ. ГЭРЭЭНИЙ ЗОРИЛГО

1.1. Гэрээгээр Түрээслүүлэгч нь Түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад хөрөнгө шилжүүлэх, Түрээслэгч нь хөрөнгийг зориулалтын дагуу эзэмшиж, ашиглах, түрээсийн төлбөр төлөхтэй холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулна.

ХОЁР. ТОДОРХОЙЛОЛТ

2.1. Энэхүү гэрээнд заасан нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

2.1.1. “Хөрөнгө” гэж энэ Гэрээний дагуу Түрээслүүлэгчээс Түрээслэгчид тодорхой үйл ажиллагаа явуулах зориулалтаар эзэмшүүлж, ашиглуулахаар шилжүүлж байгаа _____ стандарт _____ талбайтай тоног төхөөрөмж хөрөнгө, түүний дагалдах зүйлсийг;

2.1.2. “Гэрээний үүргийн ноцтой зөрчил” гэж түрээсийн төлбөрийг нэг сараас илүү хугацаагаар хожимдуулах, түрээсийн хөрөнгийг хэвийн ашиглах боломжгүй болгох, дагалдах эд зүйлсийг устгах, гэмтээхийг ойлгоно.

2.1.3. “Түрээсийн төлбөр” гэж Түрээслэгчээс түрээсийн хөрөнгийг эзэмшиж, ашигласны хариуд Түрээслүүлэгчид сар бүр төлөх ёстой гэрээний 4.1-д заасан төлбөрийг;

2.1.5. “Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчний нөхцөл байдал” гэж газар хөдлөлт, ган, зуд, үер, аянга зэрэг байгалийн гэнэтийн үзэгдэл, хувьсгал, байлдааны үйл ажиллагаа, гоц аюултай халдварт өвчин, гааль, худалдааны хориг, нийтийг хамарсан ажил хаялт, төрийн байгууллагын хориг зэрэг нөхцөл байдлыг тус тус ойлгоно.

ГУРАВ. ГЭРЭЭГЭЭР ТОХИРОЛЦСОН ҮЛ ХӨДЛӨХ ХӨРӨНГӨ, ТҮҮНИЙ ДАГАЛДАХ ЗҮЙЛС

3.1. Түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө нь _____ зориулалттай, нийт ____ м2 талбайтай, үл хөдлөх эд хөрөнгийн _____ тоот гэрчилгээтэй, улсын бүртгэлийн _____ дугаарт бүртгэлтэй оффиссын талбай болно.

3.2. Түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгийн тавилга, бусад зориулалтын дагуу ашиглахад шаардагдах зүйлс дагалдаж байгаа бол дагалдах зүйлсийг хавсралтаар хавсаргана. /Хавсралт №1/

Түрээслүүлэгч талыг төлөөлж:

Түрээслэгч талыг төлөөлж:

**ДӨРӨВ.
ТҮРЭЭСИЙН
ТӨЛБӨР**

- 4.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн төлбөр нь нэг сард _____ / _____ / төгрөг байна.
- 4.2. Гэрээний 4.1-д заасан түрээсийн төлбөрт: Түрээслүүлэгчийн талбайд ногдох халаалт, цахилгаан, цэвэр, бохир ус, хог хаягдал, цэвэрлэгээ, үйлчилгээний зардал ороогүй болно. Түрээсийн гэрээний хугацаанд эдгээр зардлыг Түрээслэгч өөрөө хариуцан төлнө.
- 4.3. Түрээслэгч нь гэрээ байгуулагдсанаас хойш _____ хоногийн дотор эхний _____ сарын түрээсийн төлбөрийг Түрээслүүлэгчид төлөх бөгөөд цаашид тухайн сарын _____-ны өдрийн дотор бэлнээр, эсхүл Түрээслүүлэгчийн нэрлэсэн банкны харилцах дансаар төгрөгөөр шилжүүлнэ.

**ТАВ.
ТҮРЭЭСИЙН
ТАЛБАЙН
АШИГЛАЛТ БА
ЗАСАН
САЙЖРУУЛАЛТ**

- 5.1. Түрээслэгч түрээсийн талбайг дүрэмдээ заасан зорилгоо хэрэгжүүлэхээр буюу оффисын зориулалтаар эзэмшиж, ашиглана.
- 5.2. Түрээслэгч өөрийн үндсэн үйл ажиллагааны онцлогт нийцүүлэн түрээсийн талбайд засан сайжруулалт хийж болно.
- 5.3. Түрээслэгч өөрийн зардалаар засвар, үйлчилгээ, засан сайжруулалтыг хийж болох бөгөөд энэхүү зардалыг түрээсийн төлбөрөөс хасаж тооцохгүй.

**ЗУРГАА.
БАРЬЦАА**

- 6.1. Гэрээ байгуулагдмагц гэрээний нөхцөл, заалтыг дагаж мөрдөн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх баталгаа болгон _____ / _____ / сарын түрээсийн төлбөртэй тэнцэх хэмжээний төлбөрийг түрээслэгчээс түрээслүүлэгчид өгнө.
- 6.2. Барьцаа нь түрээсийн гэрээний хугацаанд ямар нэгэн хүүгийн төлбөргүйгээр Түрээслүүлэгчийн мэдэлд байх бөгөөд Түрээслэгч гэрээний нөхцөл, заалтыг зөрчсөн, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй тохиолдолд Түрээслүүлэгч нь энэхүү гэрээг нэг талын санаачилгаар цуцлах, эсхүл цуцлахгүйгээр өөрт учирсан хохирол, зардлыг барьцааны мөнгөнөөс үл маргах журмаар суутгаж авна.
- 6.3. Хэрэв түрээслэгчээс гэрээг дахин сунгах бол суутгагдсан барьцааны мөнгийг нөхөн төлнө.
- 6.4. Түрээсийн гэрээ дуусгавар болж, үл хөдлөх хөрөнгийг түрээслэгчээс түрээслүүлэгчид хүлээлгэн өгсөн өдрөөс хойш _____ хоногийн дотор түрээслүүлэгч нь барьцаанаас төлөгдөөгүй түрээсийн төлбөр, ашиглалтын зардал, үл хөдлөх хөрөнгөнд учирсан хохирол, зардлыг суутган тооцож, хүү тооцохгүйгээр адил мөнгөн тэмдэгтээр үлдэгдэл барьцааг буцаан олгоно.

**ДОЛОО.
ГЭРЭЭНИЙ
ХУГАЦАА**

- 7.1. Энэхүү гэрээг 2015 оны _____ сарын _____-ний өдрөөс 20 _____ оны _____ сарын _____-ний өдрийг хүртэл _____ / _____ / жилийн хугацаатай байгуулав.
- 7.2. Гэрээг талуудын аль нэг нь хугацаанаас нь өмнө цуцлах болон үйлчлэлийг зогсоож болох бөгөөд энэ тохиолдолд нөгөө талдаа _____ хоногийн өмнө бичгээр мэдэгдэнэ.

НАЙМ.

- 8.1. Түрээслүүлэгч талын эрх, үүрэг:

ТАЛУУДЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

- 8.1.1. Гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг Түрээслэгчээс шаардах;
- 8.1.2. Гэрээнд заасан түрээсийн төлбөрийг хугацаандаа төлөхийг Түрээслэгчээс шаардах;
- 8.1.3. Түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгийн талаар бүхий л үнэн зөв, бодитой мэдээллийг Түрээслэгчид өгөх;
- 8.1.4. Түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгөд ээлжит их засвар хийх зөвшөөрөл олгох;
- 8.1.5. Түрээсийн эрхийн болон биет байдлын доголдолгүй үл хөдлөх хөрөнгийг Түрээслэгчийн эзэмшил, ашиглалтад шилжүүлэх;
- 8.1.6. Түрээслэгчийн үндсэн болон бусад үйл ажиллагаанд хөдлөнгөөс хутгалдан орохгүй байх;
- 8.1.7. Барьцаа нь Түрээслүүлэгчид төлсөнтэй тэнцүү хэмжээгээр, адил мөнгөн тэмдэгтээр Түрээслэгчид буцаан олгогдох боловч Түрээслүүлэгч нь гэрээнд заасны дагуу түүнээс хасах, суутгал хийх, нөхөн төлбөр гаргуулах эрхтэй.
- 8.2. Түрээслэгч талын эрх, үүрэг:
 - 8.2.1. Гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг Түрээслүүлэгчээс шаардах эрхтэй;
 - 8.2.2. Түрээсийн талбайтай холбогдсон мэдээлэл, баримт бичгийн баталгаажсан хуулбарыг гаргуулан авах;
 - 8.2.3. Гэрээний 4.1-д заасан төлбөрийг хугацаанд нь бүрэн төлөх;
 - 8.2.4. Өөрийн үйл ажиллагааны онцлогт нийцүүлэн түрээсийн талбайг тохижуулах, шаардлагатай засан сайжруулалт хийх;
 - 8.2.5. Түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө болон түүний талбайнаас дамжуулан түрээслэх эрхгүй.
 - 8.2.6. Түрээсийн гэрээ дуусгавар болсоны дараа ердийн элэгдлийг тооцож түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгийг буцаан өгөх.
- 8.3. Талуудын хамтран хүлээх үүрэг:
 - 8.3.1. Түрээсийн гэрээг бүртгүүлэхтэй холбогдсон баримт бичиг бүрдүүлэх ажлыг хамтран гүйцэтгэх, харилцан туслалцах;
 - 8.3.2. Гэрээний гүйцэтгэлийн явцад аль нэг талаас хууль, гэрээнд нийцүүлсэн тавьсан шаардлага, зөвлөмжийг анхааран ажиллах.

ЕС. ГЭРЭЭНИЙ ХАРИУЦЛАГА

- 9.1. Түрээслүүлэгчийн буруутай үйлдэл, эс үйлдэхүйгээс болж гэрээнд гарын үсэг зурснаас хойш хүчин төгөлдөр болоогүй бол Түрээслэгчид учирсан хохирлыг нөхөн төлнө.
- 9.2. Түрээслэгчийн буруутай үйлдэл, эс үйлдэхүйгээс болж гэрээнд гарын үсэг зурснаас хойш хүчин төгөлдөр болоогүй бол Түрээслүүлэгчид учирсан хохирлыг нөхөн төлнө.
- 9.3. Түрээслүүлэгч Гэрээнд заасан хугацаанаас өмнө гэрээг дангаар цуцлах санал гарвал Түрээслэгчид үүнээс болж шууд учирсан хохирлыг нөхөн төлнө.
- 9.4. Түрээслэгч түрээсийн гэрээг хугацаанаас өмнө цуцлавал гэрээний хугацаа дуусах хүртэлх хугацааны төлбөрийг түрээслүүлэгчид төлнө.

9.5. Гэрээг зөрчсний улмаас маргаан үүсэж хууль зүйн туслалцаа авсан бол гэм буруутай тал нь Өмгөөллийн үйл ажиллагааны зардлыг бүрэн хариуцна.

9.6. Түрээслэгч нь гэрээнд заасан хугацаанд түрээсийн төлбөрөө төлөөгүй буюу дутуу төлсөн бол гүйцэтгээгүй үүргийн үнгийн дүнгээс тооцон хоног тутам 0.5 хувийн алданги тооцно.

**АРАВ. ГЭРЭЭГ
ХУГАЦААНААС
НЬ ӨМНӨ
ЦУЦЛАХ
ҮНДЭСЛЭЛ**

10.1. Түрээслэгч гэрээний үүргээ ноцтой зөрчсөн бол.

10.2. Түрээсийн талбайг гэрээнд заасан зориулалтаар ашиглах боломжгүй болсон нь тогтоогдсон, мөн уг талбайг ашиглах нь хүний эрүүл мэнд, аюулгүй байдалд хор нөлөө учруулах нөхцөл байдал бий болсон бол.

10.3. Түрээслэгч төлбөрийн чадваргүй болсон бол.

10.4. Мөнгөний ханш өөрчлөгдсөний улмаас түрээсийн төлбөрийн хэмжээг өөрчлөх саналыг нэг тал нь гаргасан боловч нөгөө тал нь хүлээн аваагүй бол.

10.5. Талууд гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах болсон үндэслэл, саналаа ___ доошгүй хоногийн өмнө нөгөө талдаа мэдэгдэх бөгөөд хамтран шийдвэрлэнэ.

**АРВАН НЭГ.
ХОЛБОГДОХ
БАТАЛГАА**

11.1. Энэхүү гэрээний баталгаанд дор зүйлүүд хамаарна.

11.1.1. Бүрэн эрх. Энэхүү гэрээнд гарын үсэг зурсан өдрийн байдлаар, Түрээслүүлэгч нь энэ гэрээг байгуулах болон гэрээний нөхцлүүдийг биелүүлэхдээ өөрийн эрх бүхий этгээдийн шаардлагатай бүх зөвшөөрлийг авсан болно;

11.1.2. Үнэн зөв мэдэгдэл. Энэхүү гэрээний дагуу Талууд бие биендээ гарган өгсөн, цаашид өгөх бүх баримт бичиг болон мэдээлэл бүгд үнэн зөв байх бөгөөд ямар нэгэн чухал хүчин зүйлийн талаар худал мэдэгдээгүй, гэрээнд холбогдох мэдээлэл үнэн зөв болоход зайлшгүй шаардлагатай баримт сэлтийг орхигдуулаагүй, орхигдуулахгүй болно.

11.1.3. Санхүүгийн боломж. Түрээслэгч нь энэхүү гэрээний дагуу сар бүр төлөх ёстой түрээсийн төлбөрийг төлөх хангалттай санхүүгийн эх үүсвэртэй болно.

11.1.4. Нууц хадгалах. Талууд гэрээ байгуулснаар мэдэх болсон нөгөө талынхаа хувийн байдалтай холбоотой аливаа мэдээллийг шууд буюу шууд бусаар нөгөө талдаа хортойгоор ашиглахгүй, гуравдагч этгээдэд задруулахгүй болно.

**АРВАН ХОЁР.
ТАЛУУДЫН
АЛБАН ЁСНЫ
ХАЯГ**

12.1 Талууд гэрээ байгуулах өдрийн байдлаар дараах албан ёсны хаягт байрлаж байгаа бөгөөд хаяг өөрчлөгдсөн тохиолдолд нөгөө талдаа бичгээр мэдэгдэнэ:

12.1.1 Түрээслүүлэгч тал:

Хаяг: _____,

Утас/Факс: _____,

Банкны данс: _____,

12.1.2 Түрээслэгч тал:

Хаяг _____,
Утас/Факс: _____,
Банкны данс: _____,

**АРВАН ГУРАВ.
МАРГААН
ШИЙДВЭРЛЭХ
ЖУРАМ**

13.1. Гэрээг биелүүлэхтэй холбогдон гарсан аливаа санал зөрөлдөөн, маргааныг Талууд зөвшилцөх аргаар шийдвэрлэнэ.
13.2. Хэрэв гэрээний 13.1 дэх хэсэгт заасан аргаар маргааныг шийдвэрлэж чадахгүй бол Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

**АРВАН ДӨРӨВ.
ГЭНЭТИЙН
БУЮУ
ДАВАГДАШГҮЙ
ХҮЧИН ЗҮЙЛС**

14.1. Гэнэтийн болон давагдашгүй хүчний нөхцөл байдлын улмаас түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгө, түүний чанар байдалд өөрчлөлт орсон, Түрээслэгч аж ахуйн үйл ажиллагаагаа хэвийн явуулж чадаагүй бол түрээсийн төлбөрийн талаар харилцан тохиролцоно. Ийнхүү тохиролцоходоо нэг сарын түрээсийн төлбөрөөс гэнэтийн болон давагдашгүй хүчний үргэлжлэх хугацаанд хамаарах төлбөрийг хасч тооцно.

**АРВАН ТАВ.
ГЭРЭЭНИЙ
ХАВСРАЛТ**

15.1. Гэрээнд хавсралтаар хавсаргасан дор дурдах зүйлүүд нь гэрээний салшгүй хэсэг болно. Гэрээг тайлбарлах, хэрэглэхдээ хавсралтаар хавсаргасан мэдээ баримт, тоо, зураг үзүүлэлтүүдийг анхааран үзэж байна.

15.1.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийг нотлох баримт бичгийн хуулбарыг хавсаргав /Хавсралт ¹2/.

15.1.2. Түрээслүүлэгч, түрээслэгч нарын улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбарыг хавсаргав. /Хавсралт ¹3/.

15.1.3. Үл хөдлөх хөрөнгийн талбай, өрөө тасалгааны талаархи протоколыг хавсаргав /Хавсралт ¹4/.

**АРВАН ЗУРГАА.
БУСАД ЗҮЙЛ**

16.1. Гэрээ нь Талууд эсхүл Талуудын эрх бүхий төлөөлөгчид гарын үсэг зурж, Нотариатаар гэрчлүүлж, бүртгүүлснээр хүчин төгөлдөр болж, Гэрээний нөхцөл бүрэн биелснээр дуусгавар болно.

16.2. Гэрээнд Талууд тохиролцон хавсралтаар нэмэлт, өөрчлөлт оруулж болно.

16.3. Хавсаргасан хавсралтууд нь Гэрээний салшгүй хэсэг мөн.

16.4. Гэрээг дөрвөн хувь үйлдэж, Талууд тус бүр нэг хувийг, Нотариат, эрх бүхий байгууллагад тус бүр нэг хувийг хадгалсан нь хууль зүйн хувьд адил хүчинтэй байна.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

ТҮРЭЭСЛҮҮЛЭГЧ ТАЛ:

ТҮРЭЭСЛЭГЧ ТАЛ:

Түрээслүүлэгч талыг төлөөлж:

Түрээслэгч талыг төлөөлж:

Түрээсийн үл хөдлөх хөрөнгийн тавилга, бусад зориулалтын дагуу ашиглахад шаардагдах
эд зүйлсийн жагсаалт

<i>№</i>	<i>Тавилга, эд зүйлсийн нэр</i>	<i>Тоо ширхэг</i>
<i>1</i>		
<i>2</i>		
<i>3</i>		