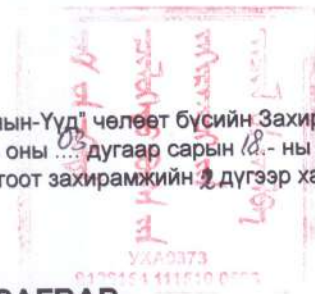


"Замын-Үүд" чөлөөт бүсийн Захирагчийн  
2025 оны 03 дугаар сарын 18-ны өдрийн  
А/13 тоот захирамжийн 2 дүгээр хавсралт



## ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГЭРЭЭНИЙ ЗАГВАР

ГЭРЭЭ №ХО-202Х...../...../

Чөлөөт бүсийн тухай, Газрын тухай, Барилгын тухай болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийг үндэслэн чөлөөт бүсэд хөрөнгө оруулах аж ахуйн нэгж байгууллага, хуулийн этгээдийн хөрөнгө оруулалтын үе шат, хэмжээ, төсөл хэрэгжүүлэх хугацаа, гэрээ байгуулагч талуудын эрх, үүрэг, хүлээх хариуцлагыг харилцан тохиролцож энэхүү **ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ГЭРЭЭ**-г (цаашид "Гэрээ" гэх) 20... оны .... дугаар сарын ....-ны өдөр

### НЭГ ТАЛААС:

Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг, Ж.Самбуу 11, Засгийн газрын 11-р байр, 11 давхар, 1101 тоот,

Шуудангийн хайрцаг: 38/147

Утасны дугаар: 976-51-260143

Факс: 976-51-318168

Цахим хаяг: zfz.gov.mn

Вэбсайт: info@zfz.gov.mn

"Замын-Үүд" чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын алба (цаашид "Ажлын алба" гэх);

### НӨГӨӨ ТАЛААС:

Улаанбаатар хот, ..... дүүрэг, .....дугаар хороо, ..... гудамж, .....байранд байрлах албан байртай, .....аж ахуйн нэгжийн тоот гэрчилгээ, регистрийн дугаартай,

Шуудангийн хайрцаг: .....

Утасны дугаар: .....

Факс: .....

Цахим хаяг: .....

Вэбсайт: .....

Монгол Улсын холбогдох хуулийн дагуу зохих ёсоор үүсгэн байгуулагдан, үйл ажиллагаагаа явуулж буй ..... /Чөлөөт бүсэд бүртгэлтэй Иргэн, ААН-ийн нэрийг бичих/ хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани, (цаашид “Хөрөнгө оруулагч” гэх) нар;

“Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын алба болон ..... ХХК /Чөлөөт бүсэд бүртгэлтэй ААН-ийн нэрийг бичих/ нь (хамтад нь цаашид “Талууд” гэх ба тус тусад нь “Тал” гэнэ) энэхүү гэрээний нөхцөл, өөрт нь олгогдох эрх, хүлээх үүрэг хариуцлагыг хүлээн зөвшөөрч дор дурдсан нөхцөлтэйгөөр БАЙГУУЛАВ.

### **ГЭРЭЭГ БАЙГУУЛАХДАА:**

“Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын албанаас зарласан төсөл сонгон шалгаруулалтад “.....” /Төсөл сонгон шалгаруулалт, Дуудлага худалдаанд орсон ААН-ийн нэрийг бичих/ ХХК-ний төсөл шалгарсныг тэмдэглэн,

“.....” ХХК /Чөлөөт бүсэд бүртгэлтэй ААН-ийн нэрийг бичих/ нь “Замын-Үүд” чөлөөт бүсэд үйл ажиллагаа явуулахаар хуулийн этгээдийн бүртгэл хийлгэснийг тэмдэглэн,

“Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын албанаас “.....” ХХК-д /Чөлөөт бүсэд бүртгэлтэй ААН-ийн нэрийг бичих/ 20... оны.....дугаар сарын .....-ны өдрийн А/.... дугаар захирамжаар газар ашиглуулах болсныг тэмдэглэн,

..... ХХК нь /Чөлөөт бүсэд бүртгэлтэй ААН-ийн нэрийг бичих/ Гэрээ байгуулагдсан өдрөөс эхлэн бүх үйл ажиллагаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эхлэхийн өмнөх болон төсөл бүрэн хүчин чадлаараа хэрэгжиж эхлэх хүртэлх үе шатны ажлыг санхүүжүүлэх болохыг тэмдэглэн,

ИЙМД, энэхүү гэрээнд заасан харилцан тохиролцоо болон хэлцлийн хүрээнд Гэрээнд заасан нөхцөл, болзлыг үндэслэн, Талууд үүгээр дараах зүйл, заалтуудыг харилцан тохиролцов.

### **НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ**

1.1. “Замын-Үүд” чөлөөт бүсэд хийгдэх хөрөнгө оруулалтын үе шат, хэмжээ, түүнийг хэрэгжүүлэх хугацаа, оролцогч талуудын эрх үүрэг, хүлээх хариуцлагыг харилцан тохиролцож энэхүү гэрээг байгуулав.

1.2. Энэхүү гэрээгээр зохицуулагдаагүй аливаа эрх зүйн харилцааг Монгол Улсад хүчин төгөлдөр мөрдөж буй хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлэнэ.

1.3. Энэхүү гэрээг байгуулснаар өмнө байгуулсан хөрөнгө оруулалтын гэрээ хүчингүй болно.

1.4.

## **ХОЁР. НЭР ТОМЬЁОНЫ ТОДОРХОЙЛОЛТ**

Энэхүү Гэрээнд хэрэглэсэн дараах нэр томьёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:

2.1. "Хамааралтай этгээд" гэж Гэрээний Талыг шууд болон шууд бусаар хянаж байгаа буюу түүнд хянагдаж байгаа бөгөөд түүний хяналтын дор байгаа аливаа этгээд, компани, байгууллагыг. Энд хэрэглэгдэж буй хяналт (хянаж, хянагдаж, хяналтын дор байгаа гэсэн утгуудыг багтааснаар) гэдэг нь эрх олгосон бусад хэлцлээр дамжуулж холбогдох этгээд, компани, байгууллагын удирдлага, бодлогод шууд болон шууд бусаар нөлөөлөх эрх мэдлийг ойлгоно;

2.2. "Эд хөрөнгө" гэж газар, уг газар дээр барих барилга байгууламж, үйлдвэр ба бүтээгдэхүүн, хувь нийлүүлсэн хөрөнгө болон Компанийн үйл ажиллагаанд хэрэглэгдэж буй биет болон биет бус бусад эд зүйлсийг;

2.3. "Үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эхлэх өдөр" гэж хөрөнгө оруулалтаа оруулж, үйлдвэр, үйлчилгээний барилга байгууламжаа барьж эхэлсэн өдрийг;

2.4. "Зардал" гэж тоног төхөөрөмж худалдан авах, тээвэр гүйцэтгэх, ажилчдын шагнал урамшуулал, цалин, тэтгэмж, хоол хүнс, байрны зардлыг төлөх, ТЭЗҮ батлуулах зэргээр Компанийн үйл ажиллагаатай холбоотойгоор, зөвшөөрөгдсөн гэнэтийн зардлыг оруулан бэлэн мөнгө, өглөг зэрэг аливаа хэлбэрээр гаргасан зардал, ер төлбөрийн үүргийг;

2.5. "Газар" гэж "Замын-Үүд" чөлөөт бүсийн Захирагчийн захирамжаар Ажлын албанаас ашиглуулахаар олгосон газрыг;

2.6. "Төсөл" гэж үйлчилгээ, үйлдвэрлэлийн "Замын-Үүд" чөлөөт бүсэд хэрэгжүүлэх хөтөлбөрийг;

2.7. "Төлбөр" гэж Чөлөөт бүсийн тухай хуулийн 22 дугаар зүйлийн 22.5-д заасан нэг удаагийн төлбөрийг, Газрын тухай хуулийн 7 дугаар зүйлийн 7.1-д заасан газрын төлбөр болон холбогдох бусад төлбөрийг хэлнэ.

## **ГУРАВ. ГЭРЭЭНИЙ НӨХЦӨЛ**

3.1. Гэрээ байгуулагдсан өдрөөс эхлэн бүх үйл ажиллагаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эхлэхийн өмнөх болон төсөл бүрэн хүчин чадлаараа хэрэгжиж эхлэх хүртэлх үе шатны хөрөнгө оруулалтыг нэг жилийн хугацаанд хуваарийн дагуу хийж, бүтээн байгуулалтын үйл ажиллагаа эхлүүлээгүй, гэрээнд заасан хөрөнгө оруулалтын чиглэлээс өөр үйл ажиллагаа зөвшөөрөлгүй эрхэлсэн, Захирагчийн ажлын албанаас бичгээр тавьж буй хууль ёсны шаардлагыг нэг ба түүнээс дээш удаа үл биелүүлсэн, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн нөхцөл үүссэн тохиолдолд хөрөнгө оруулалтын гэрээ цуцлагдах бөгөөд өмнө төлөгдсөн бүх төрлийн төлбөрийг хөрөнгө оруулагчид буцаан олгохгүй.

3.2. Хөрөнгө оруулалтын гэрээ цуцлагдсан тохиолдолд газар ашиглуулах гэрээ хүчингүй болно.

3.3. Газар ашиглах гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйн улмаас газар, ашиглах гэрээ цуцлагдсан тохиолдолд хөрөнгө оруулалтын гэрээ цуцлагдана.

3.4. Талууд гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг зөвхөн албан бичгээр шаардана. Хөрөнгө оруулагчийн хаяг, утас, и-мэйл өөрчлөгдсөн тохиолдолд Захирагчийн ажлын албанд мэдэгдээгүй бол Захирагчийн ажлын албанаас хөрөнгө оруулагчийн хуучин буюу бүртгэгдсэн хаяг руу явуулсан албан бичгийг албан ёсоор явсан гэж үзнэ. Энэ бичгийг хөрөнгө оруулагч хүлээж аваагүй нь албан ёсны шаардлага хүлээж аваагүй гэх үндэслэл болохгүй.

3.5. Хөрөнгө оруулагч нь гэрээний хугацаанд гэрээ байгуулагдсан өдрөөс эхлэн бүх үйл ажиллагаа, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эхлэхийн өмнөх болон төсөл бүрэн хүчин чадлаараа хэрэгжиж эхлэх хүртэлх үе шатны хөрөнгө оруулалтын ажлын хуваарийг гэрээний хавсралтаар Захирагчийн ажлын албанд ирүүлнэ.

#### **ДӨРӨВ. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТ, ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЧИГЛЭЛ**

4.1. Хөрөнгө оруулалтын чиглэл нь ..... үйл ажиллагаа болно.

4.2. Хөрөнгө оруулалтын дүн нь ..... төгрөг /ам.доллар/ байна.

#### **ТАВ. ГЭРЭЭНИЙ ХУГАЦАА**

5.1. Хөрөнгө оруулалтын гэрээний хугацаа.....жил байна. Гэрээний хугацааг талууд гэрээнд гарын үсэг зурж баталгаажуулсан өдрөөс эхэлж тооцно.

5.2. Гэрээний хугацаа дуусахад гэрээний үүргээ зохих ёсоор биелүүлж, хөрөнгө оруулалтаа гэрээнд заасан хугацаа, хуваарийн дагуу хийж байгааг харгалзан талууд гэрээний хугацааг дахин сунгаж болно. Хөрөнгө оруулалтын гэрээг сунгах хүсэлтээ хөрөнгө оруулагч нь уг гэрээний хугацаа дуусахаас 30 хоногийн өмнө Захирагчийн Ажлын албанд бичгээр гаргана.

#### **ЗУРГАА. ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБАНЫ ЭРХ, ҮҮРЭГ**

6.1. Энэхүү гэрээнд тусгагдсан хөрөнгө оруулалтыг хэрэгжүүлэх үе шатны ажлуудыг цаг хугацаанд нь биелүүлэхийг хөрөнгө оруулагчаас шаардаж, тайлан, мэдээлэл гаргуулж, газар дээр нь нягтлан шалгана.

6.2. Бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд нийцүүлсэн газар зохион байгуулалтын байдал, талбайн ашиглалт, норм нормативын мөрдөлт болон аж ахуйн үйл ажиллагааны хэрэгжилтийн талаар мэдээ, тайлан гаргана.

6.3. Хөрөнгө оруулагчдад хууль тогтоомж, дүрэм журам, тэдгээрт орж буй өөрчлөлт, бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөний талаар дэлгэрэнгүй мэдээллийг өгч ажиллана.

6.4. Энэхүү гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэхийг шаардаж, холбогдох эрх бүхий байгууллагад асуудал тавьж шийдвэрлүүлэх эрхтэй.

6.5. Хөрөнгө оруулалтын ажил саадгүй явагдах эрх зүйн орчныг бүрдүүлэх, холбогдох мэдээллээр хангах, хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангуулах.

6.6. Хуульд заасан төрийн бусад үйлчилгээг шуурхай үзүүлэх.

6.7. Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаанд хяналт тавих, гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зохих ёсоор биелүүлэхийг хөрөнгө оруулагчаас шаардах.

## **ДОЛОО. ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧ ИРГЭН, ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ**

7.1. Хөрөнгө оруулагч нь энэхүү Гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлэх бөгөөд Монгол Улсын хууль тогтоомжийг дагаж мөрдөнө.

7.2. Хөрөнгө оруулагч нь Чөлөөт бүсийн тухай болон бусад холбогдох хуульд заасан татварын болон татварын бус хөнгөлөлт, чөлөөлөлт, дэмжлэгийг эдлэх.

7.3. Хөрөнгө оруулалтын энэхүү гэрээнд заагдсан барилга, байгууламжтай холбоотой барилгын ажлын зураг төсөл, техник эдийн засгийн үндэслэлийг Захирагчийн Ажлын албанаас тавьж буй шаардлагаас гадна дараах шаардлагыг зайлшгүй тусгасан байна. Үүнд:

а. Ажлын албанаас олгосон газарт тусгаарлах хашааг ногоон байгууламжаар шийдэх.

б. Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэд, бага насны хүүхэдтэй иргэд зорчих, үйлчлүүлэхэд ээлтэй орчин нөхцөлийг бүрдүүлсэн байх.

7.4. Төслийн бэлтгэл ажлын үе шатанд үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулахад шаардлагатай зөвшөөрлийг авсан байна.

7.5. Тус гэрээнд тусгагдсан хөрөнгө оруулалтыг ирүүлсэн хуваарийн дагуу тогтоосон хугацаанд, үе шаттайгаар оруулах.

7.6. Ажлын албанд хууль ёсны шаардлага тавих, хуульд заасан төрийн үйлчилгээг үзүүлэхийг шаардах. Ажлын албанаас бүсийн үйл ажиллагаатай холбоотой мэдээллийг авах, бүсийн Хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй танилцах.

7.7. Хөрөнгө оруулагч нь хөрөнгө оруулалтын төслийг бусад хуулийн этгээдтэй гэрээний үндсэн дээр хамтран хэрэгжүүлж болох бөгөөд энэ тохиолдолд гэрээгээр хамтран ажиллах хуулийн этгээд нь хуульд заасны дагуу бүртгүүлж, гэрчилгээ авах үүрэгтэй байна.

7.8. Хөрөнгө оруулагчийн албан ёсны хаяг, байршил, харилцах утас, факс өөрчлөгдсөн тохиолдолд ажлын 10 хоногийн дотор Ажлын албанд бичгээр мэдэгдэнэ.

7.9. Хөрөнгө оруулагч нь тухайн нэгж талбайд Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулах зөвшөөрөлтэй харуул хамгаалалтын байгууллагаар хамгаалалтын үйл ажиллагааг зохион байгуулах, хяналтын камержуулалт суурилуулсан байх.

7.10. Хөрөнгө оруулагч нь хөрөнгө оруулалтын төсөл /хөдлөх, үл хөдлөх/-ийг барьцаалах замаар банкнаас зээлийн санхүүжилт авч төслийг хэрэгжүүлэх эрхтэй. Энэ нөхцөлд Хөрөнгө оруулагч нь захирагчийн ажлын албанаас зөвшөөрөл авах шаардлагагүй бөгөөд мэдэгдэх үүрэгтэй.

7.11. Чөлөөт бүсэд бүртгэлтэй аж ахуйн нэгж нь нийгмийн хариуцлагын хүрээнд агаарын бохирдол, орчны тоосжилтоос сэргийлж, чөлөөт бүсийн нутаг дэвсгэрт нийтийн эзэмшлийн зам талбайн хүрээлэн буй орчныг сайжруулах үүднээс ногоон байгууламж, мод, бут, сөөгийг тарьж ургуулахад дэмжлэг үзүүлнэ.

7.12. Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн хэрэгжилтийг хангах, аюулгүй байдал, стандартыг мөрдөх, хагас жил бүр Захирагчийн ажлын албанд ирүүлэх.

7.13. Хуульд заасан бусад эрх үүрэг.

### **НАЙМ. ХАРИУЦЛАГА**

8.1. Хөрөнгө оруулалтын гэрээ нь хөрөнгө оруулагчийн буруутай үйлдлийн улмаас цуцлагдсан тохиолдолд энэхүү гэрээний 2 дугаар зүйлийн 2.7-д заагдсан төлбөрийг хөрөнгө оруулагчид буцаан олгохгүй.

8.2. Дараах тохиолдолд хөрөнгө оруулалтын гэрээг хугацаанаас үл хамааран цуцлана. Үүнд:

8.2.1. Хөрөнгө оруулагч хуулийн этгээд Гэрээ байгуулснаас хойш 1 жилийн хугацаа өнгөрсөн буюу 20... оны ... дугаар сарын.. -ний өдөр хүртэл гэрээнд заасан үндсэн үйлдвэрлэл үйлчилгээг эхлүүлээгүй бол.

8.2.2. Үйл ажиллагаагаа эхлүүлсэн боловч 1 жилээс дээш хугацаагаар үйл ажиллагаа нь өөрөөс хамаарах шалтгаанаар тасалдсан, зогссон.

8.2.3. Хууль тогтоомж болон гэрээгээр хүлээсэн үүргээ зөрчсөн.

### **ЕС. ГЭРЭЭ ДУУСГАВАР БОЛОХ**

9.1. Энэхүү Гэрээний 5 дугаар зүйлийн 5.1 болон 5.2-т заасан хүчинтэй хугацаа дууссаны дараа хөрөнгө оруулагч нь гэрээний хугацааг сунгах хүсэлт гараагүй бол,

9.2. Хөрөнгө оруулагч нь энэхүү Гэрээний эрхийг бусад аж ахуйн нэгж байгууллага, хуулийн этгээдэд шилжүүлсэн бол,

9.3. Хөрөнгө оруулагчийн төсөл хэрэгжиж барилга байгууламжийг ашиглалтад хүлээн авсан улсын комиссын дүгнэлт гаарснаар энэхүү гэрээ дуусгавар болно.

### **АРАВ. МАРГААН ШИЙДВЭРЛЭХ**

10.1. Энэхүү гэрээнээс үүссэн болон холбогдон гарсан түүнчлэн уг гэрээг хэрэглэх, тайлбарлах, хүчинтэй хугацааг тогтоох, сунгах, цуцлахтай холбогдсон аливаа маргааныг талууд эвийн журмаар зөвшилцөн шийдвэрлэх ба зөвшилцөлд

хүрээгүй тохиолдолд шаардах эрх бүхий тал харьяалагдах шатны шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.

10.2. Энэхүү гэрээнд зааснаас бусад асуудлаар үүдэн гарсан маргааныг Монгол Улсын холбогдох, хууль тогтоомжийн дагуу шийдвэрлэнэ.

#### **АРВАН НЭГ. БУСАД ЗҮЙЛ**

11.1. Хөрөнгө оруулалтын гэрээг тухайн оны эцэст дүгнэж, ажлын явцын талаар ярилцаж протокол хөтөлнө.

11.2. Дэд бүтцийн бүтээн байгуулалтын ажил, инженерийн шугам сүлжээ баригдаж дуусаагүй нь гэрээний хугацааг тасалдуулах, түүний нарийвчилсан хугацаа, үе шат, графикийг хойшлуулах үндэслэл болохгүй бөгөөд төслийн бүтээн байгуулалтын үед хөрөнгө оруулагч дэд бүтцийг /дулаан, цахилгаан, усан хангамж, г.м/ тухайн үеийн нөхцөлд тааруулан шийдвэрлэх.

11.3. Энэхүү гэрээний оролцогч талууд гэрээнд нэмэлт, өөрчлөлт оруулж болох бөгөөд эдгээр нэмэлт өөрчлөлт нь гэрээний салшгүй хэсэг болно.

14.4. Талуудын баталсан хавсралтыг гэрээний нэг хэсэг гэж үзнэ. Хавсралтыг гэрээний хамгийн арын хуудсанд хавсаргана.

#### **ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН :**

ИЙНХҮҮ ТУС ГЭРЭЭНД ДУРДСАНЫГ БАТАЛГААЖУУЛАН, Талууд энэхүү Гэрээг тэдгээрийн холбогдох эрх бүхий албан тушаалтан хоёр эх хувь гэрээний эхэнд бичигдсэн огноогоор байгуулав.

“Замын-Үүд” чөлөөт бүсийг төлөөлж:

..... ХХК-ийг төлөөлж:

ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБАНЫ

ЗАХИРАЛ

ДАРГА

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_