

**“ЗАМЫН-ҮҮД” ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН НУТАГ ДЭВСГЭРТ ЗОХИОН БАЙГУУЛАГДАХ ГАЗРЫН
ТӨСӨЛ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТЫН БАРИМТ БИЧИГ**

Төслийн нэр: Худалдаа үйлчилгээ

Төсөл сонгон шалгаруулалт явуулах хэлбэр: уламжлалт

УЛААНБААТАР ХОТ

ГАЗАР АШИГЛУУЛАХ ТӨСӨЛ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТЫН УРИЛГА

Чөлөөт бүсийн захирагчийн 2025 оны 08 дугаар сарын 20-ны өдрийн А/51 дүгээр захирамж гарсантай холбогдуулан “Замын-Үүд” чөлөөт бүсэд Худалдаа үйлчилгээний зориулалтаар 16 нэгж талбарын 14.49 га газрыг төсөл сонгон шалгаруулах журмаар ашиглуулна.

Төсөл сонгон шалгаруулалтаар ашиглуулах газарт баригдах барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн шаардлага нь Монгол улсад мөрдөгдөж буй Барилгын тухай хуулийг дагаж мөрдөх, зам талбайд тавигдах шаардлагад нийцсэн байна.

Оролцогчдын бүртгэлийг 2025 оны 09 дүгээр сарын 17-ны өдрийн 09.00 цагаас эхлэн 09 дүгээр сарын 22-ны 15.00 цаг хүртэл Чингэлтэй дүүрэг, 4-р хороо, Тод тауэр, 10 давхар, 1001 тоот өрөөнд бүртгэх ба төслийн материалаа “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Ажлын албанд хүлээлгэн өгнө.

Төсөл шалгаруулах үндсэн үзүүлэлт, заавар, газар ашиглах гэрээний нөхцөл болон төсөл сонгон шалгаруулах журмаар ашиглуулах газрын хил зааг, төлөвлөлтийг харуулсан байршлын схем зураг нь төслийн баримт бичигт хавсаргагдана.

Газар ашиглуулах төсөл сонгон шалгаруулалтын талаархи холбогдох дэлгэрэнгүй мэдээллийг 99013898, 99437646 утсаар лавлах буюу газрын цахим биржийн www.mle.mn, “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн www.zfz.gov.mn сайтаас авч болно.

“ЗАМЫН-ҮҮД” ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБА

ТӨСӨЛ СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТАНД ОРОЛЦОГЧДОД ӨГӨХ ЗААВАРЧИЛГАА

Нэг. Төслийн зорилго:	1.1. “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн хөгжлийн мастер төлөвлөгөө, Газар зохион байгуулалтын 2025 оны төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангах
Хоёр. Төсөлд тавигдах шаардлага:	2.1. Төслийг хэрэгжүүлэх санхүү, хөрөнгийн баталгаа. Хэрэгжүүлэх төслийн үнийн дүнгийн 85-аас доошгүй хувийг хангасан байна. 2.2. Мэргэжлийн ажиллах хүчний болон техник технологи, тоног төхөөрөмжийн чадавх, нөөцтэй байх; 2.3. Төсөл нь зарласан нөхцөл шаардлага, стандартыг хангасан байх 2.4. Төслөө зарласан хугацаанд ирүүлсэн байх 2.5. Шаардлагатай тохиолдолд холбогдох үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг авсан байх /Гаалийн хяналтын талбай, тэсрэх бодис, тэсэлгээний хэрэгсэл импортлох, экспортлох, үйлдвэрлэх/ 2.6. Газрын үнийг төлөх
Гурав. Төсөл сонгон шалгаруулалтад оролцох зардал	3.1 Төсөл сонгон шалгаруулахтай холбогдон гарах зардлыг оролцогч өөрөө хариуцна.
Дөрөв. Төслийн иж бүрдэл	4.1. Төслийн иж бүрдэлд: 4.1.1. Төсөл, холбогдох бүх тооцоо, зураглалын хамт; 4.1.2. Төслийг хэрэгжүүлэх санхүүгийн баталгаа / Санхүүгийн тайлан, бэлэн мөнгөтэй бол банкны байгууллагын тодорхойлолт, баталгаа, зээлийн эх үүсвэрээр бүрдүүлэх бол зээлийн барьцаанд тавих үл хөдлөх эд хөрөнгийн нотариатчаар гэрчлүүлсэн гэрчилгээний хуулбар, тухайн хөрөнгийн анхны үнэ, үүрэг ноогдуулалд бий эсэх тухай эрхийн улсын бүртгэгчийн лавлагаа, зээл олгохыг зөвшөөрч буй банкны баталгаа, мөн татварын болон нийгмийн даатгалын өргүй байна. / 4.1.3 Хуулийн этгээдийн улсын бүртгэлийн гэрчилгээний хуулбар; 4.1.4. Төсөл сонгон шалгаруулалтаар эзэмших, ашиглах газарт барих барилга байгууламжийн архитектур төлөвлөлтийн эх загвар /эскиз/ зураг; 4.1.5 Барилга байгууламжийн инженерийн хангамжийн ерөнхий шийдлийг тодорхойлсон байх; 4.1.6 Төслийг хэрэгжүүлэх ажлын төлөвлөгөө график ;

4.1.7 Хууль тогтоомжид заасан татварын болон бусад хөнгөлөлт, чөлөөлөлтөд хамрагдахын зэрэгцээ, нийгмийн хариуцлагын хүрээнд чөлөөт бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөтэй уялдуулан орон нутгийн болон улсын эдийн засгийн өсөлтийг дэмжихүйц хөрөнгө оруулалт хийх талаарх дэлгэрэнгүй танилцуулга, тооцоолол, судалгаа;

4.1.8 Төсөл сонгон шалгаруулалтын оролцогч нь төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны чиглэлээр ажилласан туршлагатай байх бөгөөд холбогдох баримт бичгийг ирүүлэх;

4.1.9 Технологийн дэвшил, инновацын шийдлийг тусгасан, эдийн засгийн хувьд үр ашигтай, байгаль орчинд ээлтэй, нийгмийн хариуцлагатай, тогтвортой хөгжлийн зорилгод нийцсэн төсөл, хөтөлбөртэй байх;

4.1.10 Төсөл сонгон шалгаруулалтын оролцогч нь санхүүгийн тогтвортой байдал, төсөл хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийг гаргах чадавх бүхий хөрөнгийн баталгаатай байх;

4.1.11 төсөл сонгон шалгаруулалтын оролцогч нь төсөл хэрэгжүүлэх хөрөнгө оруулалтын хэмжээ, эх үүсвэр, хөрөнгө оруулалтын үе шат, үр ашгийн тооцоо зэргийг нарийвчлан тусгасан бизнес санал төлөвлөсөн байх;

4.1.12 төсөл сонгон шалгаруулалтын оролцогч нь нийгмийн хариуцлага болон төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд чөлөөт бүсийн хөгжилд хувь нэмэр оруулах дэд бүтэц, авто зам, шугам сүлжээ, ногоон байгууламж барьж байгуулах зэрэг арга хэмжээнүүдээс тодорхой нэгийг хэрэгжүүлэх;

4.1.13 Төсөл сонгон шалгаруулалтын оролцогч нь орон нутгийн иргэд, байгууллагуудтай хамтран ажиллах, иргэдийг ажлын байраар хангах зэрэг тодорхой арга хэмжээнүүдийг төлөвлөгөөндөө тусгасан байх;

4.1.14 төсөл нь Евроазийн эдийн засгийн коридор, бүсчилсэн хөгжийн бодлоготой уялдсан байна;

4.1.15 төсөл нь улсын эдийн засгийн төрөлжилтөд үзүүлэх нөлөө өндөр, экспортод чиглэсэн, валютын орлого бүрдүүлэх чадавхтай байх, дотоодын үйлдвэрлэл, нийлүүлэлтийн сүлжээнд бодитой хувь нэмэр оруулах зорилготой байх;

4.1.16 Төсөл нь технологийн шинэчлэл, инновац, ноу-хау шингэсэн, байгаль орчинд ээлтэй, бүс, орон нутгийн нийтлэг ач холбогдолтой үйлдвэрлэлийн дэд бүтцийг хөгжүүлэх, тогтвортой хөгжлийн зорилтыг хангасан байх;

4.1.17 Төсөл нь байгаль орчныг хамгаалах, нөхөн сэргээх, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэх, сэргээгдэх эрчим хүчийг ашиглах зэрэг шийдлүүдийг агуулсан байна.

Дээрх төслийн шаардлагыг 4.1.12 дах хэсгийг хэрэгжүүлэхэд уг баримт бичгийн наймд заасан жагсаалтаас хэрэгжүүлнэ.

Тав. Төслийг үнэлэх, шалгаруулах

5.1 Ирүүлсэн төслүүдийг төсөл сонгон шалгаруулах тухайн өдөр “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн захирамжаар томилогдсон комисс нь дараах шалгуур үзүүлэлтүүдийн дагуу үнэлж шалгаруулна. Үүнд:

5.1.1 Төсөл нь зард тусгасан шаардлага болон бүрдлийг хангасан эсэх;

5.1.2 Барилга, хот байгуулалтын норм, дүрмийн шаардлагад нийцсэн эсэх;

5.1.3 Төслийг “Төслийн удирдлагын арга зүйн заавар” MNS ISO 21500 стандартын дагуу боловсруулсан эсэх;

5.1.4 Төсөл нь газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөнд нийцүүлэн боловсруулагдсан бизнес төлөвлөгөөтэй эсэх;

5.1.5 Төсөл хэрэгжсэнээр шинээр бий болох ажлын байрны тоо, хэмжээ;

5.1.6 Орон нутгийн нийгэм, эдийн засгийн хөгжилд ач холбогдолтой эсэх;

5.1.7 Улсын төсөвт оруулах орлогын хэмжээ;

5.1.8 Байгаль орчныг хамгаалах, нөхөн сэргээх төлөвлөгөөтэй, ногоон байгууламжийг нэмэгдүүлэх, сэргээгдэх эрчим хүчний эх үүсвэр ашиглах зэрэг байгальд ээлтэй шийдлүүдийг агуулсан эсэх;

5.1.9 Шалгуур үзүүлэлтийг ойролцоо буюу адил хангасан нөхцөлд тухайн газарт явуулах үйл ажиллагаа, улс, орон нутгийн нийгэм эдийн засагт үзүүлэх ач холбогдол, байгаль орчинд үзүүлэх нөлөөлөл зэргийг харьцуулан үзэж шалгаруулна.

5.1.10 Технологийн дэвшил, инновацын шийдлийг тусгасан, эдийн засгийн хувьд үр ашигтай, байгаль орчинд ээлтэй, нийгмийн хариуцлагатай, тогтвортой хөгжлийн зорилгод нийцсэн төсөл, хөтөлбөртэй эсэх;

5.1.11 Чөлөөт бүсийн хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөөнд болон тухайн бүс нутаг, салбарын хөгжлийн бодлого, үндэсний хөгжлийн

чиг хандлагатай уялдсан, стратегийн ач холбогдол бүхий санал шийдлүүдийг тусгасан эсэх;

5.1.12 Үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийг авсан байх;

5.1.13 Өөрсдийн санаачлагчаар чөлөөт бүсийн хөгжилд нэмэр болохуйц ажил, үйлчилгээний санал;

Зургаа. Төслийн саналыг ирүүлэх ба баталгаажуулалт

6.1 Төслийн иж бүрдлийг давхар дугтуйнд хийж тамгалж ирүүлнэ.

6.2 Оролцогч нь төслийн эх хувь болон хуулбар хувийг ЭХ ХУВЬ, ХУУЛБАР ХУВЬ гэсэн бичиглэл бүхий дугтуйнд хийж битүүмжлэн тэдгээрийг дахин давхар нэг дугтуйнд хийж ирүүлнэ.

6.3 Гадна дугтуйн дээр “ЗАМЫН-ҮҮД” ЧӨЛӨӨТ БҮСИЙН ЗАХИРАГЧИЙН АЖЛЫН АЛБАНД гэж хаяглан, 2025 оны 09 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 15.00 цагаас ӨМНӨ НЭЭЖ ҮЛ БОЛНО гэж тэмдэглэсэн байна.

6.4 Доторхи дугтуйн дээр санал ирүүлж буй байгууллагын нэр, хаяг байна.

6.5 Төслийн саналыг хүлээж авах эцсийн хугацаанаас хоцорч ирүүлсэн саналыг дугтуй дээр нь ХОЦОРСОН гэж бичээд задлалгүй буцаана.

6.6 Хэрэв саналыг заасны дагуу дугтуйлж ирүүлээгүй тохиолдолд “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын алба хариуцлага хүлээхгүй.

Долоо. Төслийн саналыг хүлээж авах хугацаа

7.1. Төслийг 2025 оны 09 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 15.00 цагаас өмнө “Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн Захирагчийн Ажлын албанд ирүүлнэ.

7.2. Оролцогч саналыг хүлээн авах эцсийн хугацаанаас өмнө бичгээр мэдэгдэл өгч өөрийн саналыг буцаан авах эрхтэй./ Төсөл сонгон шалгаруулалтын урилгын үнийг буцаан олгохгүй. /

7.3. Төсөл сонгон шалгаруулалтад оролцогч Улсын тэмдэгтийн хураамжийн тухай хуулийн 39.1.6-д заасан хураамжийг төлнө.

Найм.

“Замын-Үүд” чөлөөт бүсийн төсөл сонгон шалгаруулалтад төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн хүрээнд санал болгох ажлын жагсаалт

Д/д	Ажлын нэр	Тоо хэмжээ	Бэлэн байдлын үнэлгээ	Төсөл сонгон шалгаруулалтад оролцогч нь өөрийн хэрэгжүүлэх төсөл хөтөлбөрийн нийт
2-р ээлжийн дэд бүтцийн ажил				
1	Авто зам, гэрэлтүүлэг шугам сүлжээ угсралтын ажил	35.7 км	Зурагт төсөв батлагдсан	

2	Гадна дулаан хангамжийн шугам сүлжээ угсралтын ажил	2 x 2598 м, ДДТ-11	Зурагт төсөв батлагдсан	өртгийн 30 %-тай тэнцэх хэмжээний хөрөнгөөр хэсэгчлэн хийж гүйцэтгэх
3	Цахилгаан хангамж шугам сүлжээ угсралтын ажил		Зурагт төсөв батлагдсан	
4	Ус хангамж шугам сүлжээ угсралтын ажил		Зурагт төсөв батлагдсан	
Барилга бүтээн байгуулалт				
5	Зорчигчийн шалган нэвтрүүлэх	Иж бүрэн цогцолбор	Зурагт төсөв батлагдсан	
6	Ачаа тээврийн шалган нэвтрүүлэх	Иж бүрэн цогцолбор	Зурагт төсөв батлагдсан	
7	Мэргэжлийн албадын нэгдсэн байрны засварын ажил	Зоорьтой 2 даврах 2840 м2	Зурагт төсөв батлагдсан	
8	Цэцэрлэгт хүрээлэн барьж байгуулах	Иж бүрэн цогцолбор 20 га	Зурагт төсөв батлагдсан	
9	Хог хаягдал ангилан ялгах төв	Иж бүрэн цогцолбор 2 га	Зурагт төсөв батлагдсан	
Зураг төсвийн ажил				
10	Ерөнхий төлөвлөөг боловсруулах	900 га	Даалгавар батлагдсан	
11	Салбар төмөр замын ТЭЗҮ боловсруулах	25 км	-	