

БАРИЛГЫН ДОТООД ЗАСАЛ, ЧИМЭГЛЭЛИЙН АЖИЛ ГҮЙЦЭТГЭХ ГЭРЭЭ

... оны .. сарын ... ны өдөр

№:

Улаанбаатар хот

Энэхүү гэрээг нэг талаас ... тоот хаягт байрлалтай,тоот регистрийн дугаартай “...” ХХК (Цаашид “Захиалагч” гэх) түүнийг төлөөлж, Гүйцэтгэх захирал, нөгөө талаас Улаанбаатар хот, дүүрэг, ...-р хороо, тоотод байрлалтай, тоот регистрийн дугаартай “...” ХХК (Цаашид “Гүйцэтгэгч” гэх) түүнийг төлөөлж Гүйцэтгэх захирал (Хамтад нь “Талууд”гэх) нар Монгол Улсын Иргэний хууль, Барилгын тухай хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомжийг үндэслэн харилцан тохиролцож байгуулав.

НЭГ. ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

- 1.1. Гүйцэтгэгч нь ... нутаг дэвсгэрт орших “...” ХХК-ийн барилгын дотоод засал чимэглэлийн ажлыг бүрэн хийж гүйцэтгэнэ.
- 1.2. Гүйцэтгэгч нь барилгын дотоод засал чимэглэл хийж гүйцэтгэж байсан туршлагатай, барилгыг хугацаанд нь хүлээлгэн өгөх боломжтой ажиллах хүчтэй бөгөөд талбай дээр ажиллах ИТА-тай болохоо үүгээр баталж байна.
- 1.3. Барилгын угсралтын ажилбар бүрийг барилгын давхар бүрээр тооцно.
- 1.4. Энэхүү гэрээ нь дараах хавсралтаас бүрдэх бөгөөд гэрээний салшгүй хэсэг байна. Үүнд:
 - 1.3.1 Техникийн шаардлага /Гүйцэтгэх ажлын цар хүрээ/
 - 1.3.2 Барилгын интерьерийн зураг

ХОЁР. ГЭРЭЭНИЙ ХУГАЦАА

- 2.1. Гүйцэтгэгч нь энэхүү гэрээний 1.1-т заасан ажлыг-ны өдрөөс ...- ний өдрийг хүртэл буюу хоногийн хугацаанд хийж гүйцэтгэнэ.
- 2.2. Барилгын давхар бүрийн гүйцэтгэлийн хугацааг сантехник, цахилгаан, хөндий шал угсрах ажлуудын гүйцэтгэх хугацаатай уялдуулах бөгөөд талууд сул зогсолт үүсгэхгүй байх зорилгоор нарийвчилсан ажлын төлөвлөгөө гаргаж хамтран ажиллана.
- 2.3. Барилга угсралтын ажилбар бүрийг Гүйцэтгэгч нь дараах хугацаанд гүйцэтгэн хүлээлгэн өгнө. Үүнд:
 - 2.3.1. Барилгын 3 давхрын гүйцэтгэл ... оны ... дугаар сарын ...-ны дотор
 - 2.3.2. Барилгын 4 давхрын гүйцэтгэл оны дугаар сарын ...-ний дотор
- 2.4. Энэхүү гэрээний 2.3-т заасан барилгын давхар нь нарийвчилсан ажлын төлөвлөгөөний дагуу өөрчлөгдөж болно.
- 2.5. Талууд гэрээний хугацаанд хоцрогдол үүсгэхгүй байх зорилгоор хоцрогдол үүсэх магадлалыг тухай бүр нь мэдээлж, шаардлагатай тооцооллыг хийх бөгөөд нарийвчилсан төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулна. Ийнхүү өөрчлөлт оруулсан тохиолдолд Гүйцэтгэгч нь ажиллах хүчнийг бусад ажилруу шилжүүлэх арга хэмжээг хугацаа алдахгүйгээр хийж гүйцэтгэнэ.

ГУРАВ. ЗАХИАЛАГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ

- 3.1. Захиалагч нь дараах үүрэгтэй. Үүнд:
- 3.1.1. Гэрээний төлбөрийг Гүйцэтгэгчийн нэхэмжлэх болон энэхүү гэрээний 5.6 дахь хэсэгт заасан гүйцэтгэлд хүрч, инженер баталгаажуулсан тохиолдолд төлөх
 - 3.1.2. Ажил гүйцэтгэгч үүргээ биелүүлэхэд шаардагдах бичиг баримт, зураг төсөл болон бусад мэдээллийг цаг хугацаанд нь гаргаж өгөх
 - 3.1.3. Барилгын ажлын ерөнхий гэрэлтүүлгээр хангах
 - 3.1.4. Энэхүү гэрээнд заасан хугацаанд ажилбар бүрийг баталгаажуулах, хүлээн авах
 - 3.1.5. Ажлын талбай дээрх Гүйцэтгэгчийн ажиллах хүчинд хяналт тавих
 - 3.1.6. Ажил гүйцэтгэхэд шаардлагатай бараа материалаар цаг тухай бүр нь хангах бөгөөд барилгын давхар бүрийд шаардлагатай том оврын бараа материалыг тухайн давхарт бэлэн байлгаж, хүлээлгэн өгөх.
 - 3.1.7. Барилгын нарийн цэвэрлэгээг хариуцах
 - 3.1.8. Интерьерийн зураг төсөлд ажлын гүйцэтгэлтэй холбоотойгоор өөрчлөлт оруулах, өөрчлөлтийг батлах.
- 3.2. Захиалагч нь дараах эрхтэй. Үүнд:
- 3.2.1. Гүйцэтгэгчийн хийж гүйцэтгэж буй ажлын явцтай танилцах, хяналт тавих, шаардлага гаргах
 - 3.2.2. Гэрээт ажлын хугацааг тогтоох
 - 3.2.3. Бараа материалын зарцуулалтад хяналт тавих

ДӨРӨВ. ГҮЙЦЭТГЭГЧИЙН ЭРХ, ҮҮРЭГ

- 4.1. Гүйцэтгэгч нь дараах үүрэгтэй. Үүнд:
- 4.1.1. Гэрээт ажлыг Монгол улсын холбогдох норм дүрэм болон энэхүү гэрээний хавсралтаар батлагдсан Техникийн шаардлагын дагуу чанарын өндөр түвшинд хийж гүйцэтгэх.
 - 4.1.2. Захиалагчаас хүлээн авсан бараа материалыг хураах, шаардлагатай хэсэгрүү зөөвөрлөх, хадгалж, хамгаалах
 - 4.1.3. Гүйцэтгэсэн ажил нь чанарын шаардлага хангахгүй, дутуу гүйцэтгэсэн нь тогтоогдвол чанаргүй, дутуу гүйцэтгэсэн ажлыг захиалагчийн тогтоосон хугацаанд өөрийн зардлаар засварлах, нөхөн гүйцэтгэх.
 - 4.1.4. Гэрээнд заасан ажлыг гүйцэтгэх явцдаа нэг бүрийн хамгаалах хэрэгсэлтэй, хөдөлмөрийн аюулгүй байдлыг бүрэн хангаж ажиллах, хөдөлмөрийн аюулгүй байдалтай холбоотой аливаа хууль тогтоомж, дүрэм журмыг дагаж мөрдөх, шаардлагатай тохиолдолд өөрсдийн ажилчдаа даатгалд хамруулах
 - 4.1.5. Гэрээт ажлын хүрээнд ХАБЭА-н асуудлыг дангаар хариуцах

- 4.1.6. Гүйцэтгэгчийн инженер нь захиалагч талын инженертэй харилцаж заавар, зөвлөмж авах ба мэдээллийг тухай бүрд ажилчдад тогтмол дамжуулж ажлыг чанартай, заасан хугацаанд гүйцэтгүүлэх
- 4.1.7. Ажлыг гүйцэтгэхдээ ажлын талбайт ИТА-аас гаднахүн тогтмол ажиллуулах
- 4.1.8. Тухайлсан ажлын гэрэлтүүлгийг хариуцах
- 4.1.9. Өөрийн багаж, тоног төхөөрөмжийн бүрэн бүтэн байдлыг хариуцах ба хэрвээ битүү сав, агуулахад хийж цоожилж лацадсан тохиолдолд харуул хамгаалалтын ажилтанд хүлээлгэн өгч болно.
- 4.1.10. Өдөр тутмын ажлын хүрээнд орчноо цэвэр байлгах
- 4.1.11. Ажил гүйцэтгэхтэй холбоотой тоног төхөөрөмж, дагалдах хэрэгслээр хангах
- 4.1.12. Захиалагчийн инженерээр гүйцэтгэсэн ажлаа баталгаажуулах
- 4.1.13. Гүйцэтгэлийн тайлан бэлтгэж, Захиалагчийн инженерээр хянуулах
- 4.1.14. Гэрээний төлбөр төлөх нөхцөл бүрдсэн тохиолдолд Захиалагчийн инженерээр гүйцэтгэсэн ажлыг баталгаажуулж, гүйцэтгэлийн тайлан үйлдэх
- 4.1.15. Ажил гүйцэтгэсний дараа барилгын эхний цэвэрлэгээг хийж гүйцэтгэх
- 4.1.16. Ажил гүйцэтгэх явцад гүйцэтгэх ажилтай холбоотойгоор ашигтай санал байгаа тохиолдолд Захиалагчид хугацаа алдахгүй мэдэгдэх.
- 4.2. Гүйцэтгэгч нь дараах эрхтэй. Үүнд:
 - 4.2.1. Ажил гүйцэтгэхэд шаардлагатай бичиг баримт болон бусад мэдээллийг цаг хугацаанд нь гаргаж өгөхийг шаардах
 - 4.2.2. Төлбөр төлөх нөхцөл бүрдсэн бол Захиалагчийн инженерээс ажлын гүйцэтгэлийг баталгаажуулж өгөхийг шаардах
 - 4.2.3. Захиалагч чанарын шаардлага хангасан ажлын үр дүнг хугацаанд нь авах үүргээ биелүүлээгүй бол ажлын үр дүнг хүлээн авсанд тооцож гэрээний төлбөр төлөхийг захиалагчаас шаардах.

ТАВ. ГЭРЭЭНИЙ ТӨЛБӨР БА ТӨЛБӨР ТӨЛӨХ НӨХЦӨЛ

- 5.1. Энэхүү гэрээгээр гүйцэтгэх ажлын төлбөрийг бүхэлд нь багцлах бөгөөд багц дүнгээр ажлыг бүрэн гүйцэтгэн Захиалагчид хүлээлгэн өгнө.
- 5.2. Гэрээний нийт багц дүн ... (.....) төгрөг байна. Дээрх үнийн дүнд тус ажлыг гүйцэтгэхтэй холбоотой угсралт суурилуулалтын зардал, ажиллах хүчний зардал, туслах материалын зардал /...../ НӨАТ зэрэг шаардлагатай бүхий л зардал багтсан дүн болно.
- 5.3. Гэрээний багц дүн нь ажлын тоо хэмжээ, ажиллах хүч нэмэгдэх эсэхээс үл хамааралтайгаар эцсийн дүн байх бөгөөд өөрчлөлт оруулахгүй байхаар талууд харилцан тохиролцов.

- 5.4. Захиалагч нь энэхүү гэрээний дагуу гүйцэтгэх ажлын урьдчилгаа төлбөрт гэрээний үнийн дүнгийн ...% болох төгрөгийг гэрээ байгуулагдсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногийн дотор Гүйцэтгэгчийн банкны тоот дансанд төлнө.
- 5.5. Гэрээний үндсэн төлбөрийг ажилбар бүрийн гүйцэтгэсэн байх хугацаа болох энэхүү гэрээний 2.3-т заасан хугацаагаар тооцож Гүйцэтгэгчийн гүйцэтгэсэн ажилд үндэслэн төлбөрийг шилжүүлнэ. Ийнхүү шилжүүлэхдээ урьдчилгаа санхүүжилтэд олгосон гэрээний багц дүнгийн 10%-ийг шилжүүлэх дүнгийн 10%-иар тооцон хасаж шилжүүлнэ.
- 5.6. Захиалагч нь дараах байдлаар энэхүү гэрээний 5.5-т заасны дагуу Гүйцэтгэгчийн и-нэхэмжлэх болон инженерийн гүйцэтгэлийн тайланг хүлээн авснаас хойш гэрээний ажлын 3 хоногийн дотор төлбөрийг Гүйцэтгэгчийн банкны тоот дансанд төлнө.

№	Санхүүжилт	Санхүүжилтийн дүн- Урьдчилгаа санхүүжилт	Гэрээний үнэд Эзлэх хувь	Ажлын гүйцэтгэл
1				
8	Чанарын баталгаа		5%	
Нийт дүн		540,000,00	90%	Үлдэгдэл санхүүжилт

- 5.7. Гүйцэтгэгчийн хийж гүйцэтгэсэн ажлын гүйцэтгэл нь 5.6-д заасан хэмжээнд хүрсэн тохиолдолд Захиалагчийн инженер баталгаажуулан гүйцэтгэлийн тайлан үйлдэх бөгөөд тус баримт бичгийг төлбөрийн И-нэхэмжлэхийн хамт ирүүлнэ.
- 5.8. Энэхүү гэрээний 5.6-д заасан хэмжээнд хүрээгүй тохиолдолд Захиалагч нь төлбөр төлөхөөс татгалзаж болно.
- 5.9. Чанарын баталгааг Захиалагч нь чанарын баталгаат хугацаанд барьж үлдэх бөгөөд Гүйцэтгэгч тус хугацаанд гарсан доголдлыг арилгаагүй, ажлаа дутуу хийж гүйцэтгэх тохиолдолд тухайн баталгаанаас зарцуулж болох бөгөөд гүйцэтгэгчид мэдэгдэнэ. Хэрвээ тус хугацаанд зарцуулаагүй тохиолдолд хугацаа дууссанаас хойш ажлын 2 хоногийн дараа Гүйцэтгэгчийн дансруу шилжүүлнэ.

ЗУРГАА. АЖЛЫГ ХҮЛЭЭЛГЭН ӨГӨХ

- 6.1. Гүйцэтгэгч нь гэрээт ажлыг холбогдох норм дүрэм, батлагдсан зураг төсөл, энэхүү гэрээний хавсралтаар батлагдсан Техникийн нөхцөлийн дагуу гүйцэтгэн давхар бүрээр хүлээлгэн өгнө.
- 6.2. Тухайн давхрын гүйцэтгэл нь энэхүү гэрээний техникийн шаардлагад заасны дагуу гэрээний 2.3-т заасан хугацаанд багтаан 100% буюу бүрэн гүйцэтгэж дууссан байх шаардлагатай.
- 6.3. Төлбөр төлөх нөхцөлөөс шалтгаалан гүйцэтгэл 80%-д хүрсэн эсхүл 100%-иас илүү гарсан ажлыг Захиалагчийн инженер баталгаажуулж болно. Ийнхүү баталгаажуулсан нь ажлыг хүлээлгэн өгсөн хэмээн үзэхгүй.

- 6.4. Гүйцэтгэгч нь гүйцэтгэсэн ажлын ил, далд ажлын акт, фото зургийн хавсралт зэрэг бичиг баримтуудыг захиалагчийн инженерт тухай бүрд хүлээлгэн өгсөн байна.
- 6.5. Талууд ажлыг бүрэн гүйцэтгэж дууссанаас хойш ажлын 3 хоногт багтаан Захиалагч шалган хүлээн авах бөгөөд Захиалагчийн инженер гүйцэтгэлийн тайлан үйлдэж, актаар баталгаажуулна.
- 6.6. Хүлээлгэн өгөх явцад алдаатай, чанарыг шаардлага хангахгүй нь тогтоогдсон тохиолдолд гүйцэтгэгч өөрийн зардлаар дутуу, чанаргүй гүйцэтгэсэн ажлыг дахин хийж гүйцэтгэнэ. Ийнхүү хугацаа хожимдсон нь энэхүү гэрээний 7 дугаар зүйлд заасан алданги төлөх үндэслэл болно.
- 6.7. Актаар баталгаажуулсан тохиолдолд гэрээт ажлыг хүлээлгэн өгсөнд тооцно.
- 6.8. Сургалт үйлчилгээний барилгыг улсын комисст хүлээлгэн өгснөөс хойш энэхүү гэрээний дагуу гүйцэтгэсэн ажлын чанарын баталгаат хугацаа 1 жил байна.
- 6.9. Барилга ашиглалтад оруулах хугацаа, чанарын баталгаат хугацаанд үүссэн аливаа гэмтлийг Гүйцэтгэгч дангаар хариуцна. Хэрвээ Гүйцэтгэгчийн хийж гүйцэтгэсэн ажлаас үл хамааран гүйцэтгэсэн ажилд гэмтэл гарсан тохиолдолд /хүний буруутай үйлдэл/ тухайн этгээдээр нөхөн төлүүлэх ажлыг талууд хамтран хариуцаж, хэвийн байдалд оруулна.

ДОЛОО. ТАЛУУДЫН ХҮЛЭЭХ ХАРИУЦЛАГА

- 7.1. Гүйцэтгэгч нь гэрээний 2.3-т заасан хугацаанд ажлыг гүйцэтгээгүй, дутуу гүйцэтгэсэн тохиолдолд хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5%-тай тэнцэх хэмжээний алданги төлнө.
- 7.2. Захиалагч нь гэрээнд заасан хугацаанд төлбөрийг төлөөгүй, дутуу төлсөн бол хугацаа хэтрүүлсэн хоног тутамд гүйцэтгээгүй үүргийн үнийн дүнгийн 0.5%-тай тэнцэх хэмжээний алданги төлнө.
- 7.3. Гэрээ байгуулах үед Гүйцэтгэгчийн Захиалагчид өгсөн мэдээлэл болох ажиллах хүч, ажил гүйцэтгэх чадамж, туршлага зэрэг мэдээлэл нь гэрээт ажлыг гүйцэтгэж байх хугацаанд худал болох нь нэгэнт тогтоогдсон тохиолдолд гэрээний нийт төлбөрийн 50%-тай тэнцэх хэмжээний торгуулийг Захиалагчид төлнө.
- 7.4. Захиалагч нь ажилбар бүрийг ажил хүлээн авах хугацаанаас 3-5 хоногийн дотор хүлээн аваагүй тохиолдолд ажилбарыг бүрэн хүлээн авсан тооцно.
- 7.5. Гүйцэтгэгч нь энэхүү гэрээний 2.3-т заасан хугацааг 14 ба түүнээс дээш хугацаагаар хоцроосон тохиолдолд Захиалагч нь дангаар гэрээг цуцална. Гэрээг цуцалсан нь энэхүү гэрээний хариуцлагаас чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.
- 7.6. Гүйцэтгэгч нь гуравдагч этгээдийн хийж гүйцэтгэсэн ажлыг гэмтээсэн, хохирол учруулсан тохиолдолд үүссэн хохирлыг дангаар барагдуулж, Захиалагчийг хохиролгүй болгоно.

- 7.7. Гүйцэтгэсэн ажил нь батлагдсан зураг төсөл болон Захиалагчийн өгсөн мэдэгдэл, өөрчлөлтөөс зөрсөн нь тогтоогдсон тохиолдолд зардлыг Гүйцэтгэгч дангаар хариуцах бөгөөд Захиалагчид учирсан хохирлыг нөхөн төлнө.
- 7.8. Гүйцэтгэгч нь гэрээт ажил эхлэхээс өмнө нарийвчилсан хэмжилтийг хийх бөгөөд хэмжилтийн алдаанаас хамаарч хугацаа хоцорсон тохиолдолд Гүйцэтгэгч дангаар хариуцаж, хохирлыг арилгана.
- 7.9. Талууд эцсийн хугацаанд ажлыг хүлээлгэн өгөх зорилтын хүрээнд бусад гүйцэтгэгч нарын ажлаас шалтгаалсан хугацааны хоцролт, нийлүүлэгдэх бараа материалын хугацааг хоцроосон зэрэг Гүйцэтгэгчийн ажилтай үл хамааралтай хугацааны хоцрогдлыг Гүйцэтгэгч хариуцахгүй.
- 7.10. ХАБЭА-н тухай хууль тогтоомж норм дүрэм баримтлаагүйгээс үүссэн хохирол, нөхөн төлбөрийг Гүйцэтгэгч дангаар хариуцах бөгөөд Захиалагчийг ангид байлгана.
- 7.11. Гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүй, зохих ёсоор биелүүлээгүйгээс учруулсан хохирлыг гэм буруутай тал нь хохирогч талдаа нөхөн төлнө.
- 7.12. Алданги, торгууль төлсөн нь талуудыг гэрээний үүргээ зохих ёсоор биелүүлэхээс чөлөөлөх үндэслэл болохгүй.

НАЙМ. БУСАД ЗААЛТ

- 8.1. Аль нэг тал нь энэхүү гэрээгээр хүлээсэн эрх үүргээ нөгөө талын бичгээр өгсөн зөвшөөрөлгүйгээр гуравдагч этгээдэд шилжүүлэхийг хориглоно.
- 8.2. Гэрээт ажлын чанарын талаарх гомдлыг гүйцэтгэгч тал зөвшөөрөхгүй бол мэргэжлийн хөндлөнгийн шинжээчээр дүгнэлт гаргуулж болно.
- 8.3. Захиалагч нь Гүйцэтгэгчийн гүйцэтгэлд үндэслэн барилгын үлдсэн хэсгийг нэмж гүйцэтгүүлж болно. Ийнхүү ажлын хэмжээ нэмэгдсэн тохиолдолд талууд харилцан тохиролцон гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулж болно.
- 8.4. Энэхүү гэрээтэй холбоотой аливаа маргаан, санал зөрөлдөөнийг талууд хэлэлцээрийн журмаар шийдвэрлэхийг эрмэлзэнэ. Маргааныг хэлэлцээрийн журмаар шийдвэрлэх боломжгүй болсон тохиолдолд Монголын Барилгын Үндэсний Ассоциацийн дэргэдэх Барилга, Дэд бүтцийн Олон Улсын Арбитраар түүний хэрэг хянан шийдвэрлэх дүрмээр шийдвэрлүүлнэ.
- 8.5. Энэхүү гэрээ нь талууд гарын үсэг зурснаар хүчин төгөлдөр болж, гэрээнд заасан бүх эрх, үүрэг хэрэгжиж дууссанаар дуусгавар болно.
- 8.6. Энэхүү гэрээг 2 хувь үйлдэж, талуудад тус бүр нэг нэг хувийг хадгалуулав.

ГЭРЭЭ БАЙГУУЛСАН:

Захиалагчийг төлөөлж:

.....

Гүйцэтгэгчийг төлөөлж:

.....

Хавсралт 1. Техникийн шаардлага

**БАРИЛГЫН ДОТОР ЗАСЛЫН АЖЛЫН
ТЕХНИКИЙН ШААРДЛАГА**

**ХАНА, ШАЛНЫ ПЛИТА НААХ АЖЛЫН
ТОО ХЭМЖЭЭ БОЛОН ТЕХНИКИЙН ШААРДЛАГА**