

СУУЦ ӨМЧЛӨГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ҮЛГЭРЧИЛСЭН ДҮРЭМ

Нэг.Ерөнхий зүйл

1.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хууль болон энэхүү дүрмийг удирдлага болгон үйл ажиллагаагаа явуулна.

1.2.Сууц өмчлөгчдийн холбооны оноосон нэр

1.3.Сууц өмчлөгчдийн холбооны оршин байгаа хаяг

1.4.Зорилго: Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхийг хэрэгжүүлэх, тухайн орон сууцны байшингийн ашиглалтын хэвийн байдлыг хангах, сууц өмчлөгчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгаалах, орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн эзэмшил, ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах, түүний засвар үйлчилгээнд зориулж хөрөнгө бүрдүүлэх, сууц өмчлөгчдийн тав тухтай амьдрах нөхцлийг хангахад оршино.

1.5.Үйл ажиллагааны чиглэл: Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалтыг эрхлэн хариуцах байдлыг хангах, шаардлагатай засвар үйлчилгээг оновчтой төлөвлөн, хамгийн бага зардлаар ашиглалтын норматив хугацаанд шуурхай зохион байгуулахад холбооны үйл ажиллагаа чиглэнэ.

1.6.Сууц өмчлөгчдийн холбоо өөрийн оноосон нэр, тэмдэг, албан бичгийн хэвлэмэл хуудас, банк санхүүгийн байгууллагад харилцах данстай байна.

1.7.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хуулийн 20.1-д заасан нөхцөл байдал үүсээгүй тохиолдолд Сууц өмчлөгчдийн холбоо үйл ажиллагаагаа хугацаагүйгээр эрхэлнэ.

1.8.Сууц өмчлөгчдийн холбоо иргэн, аж ахуйн нэгж, байгууллага, сууц өмчлөгчдийн хооронд үүссэн маргааныг эцэслэн шийдвэрлэх боломжгүй бол хууль, шүүхийн байгууллагаар шийдвэрлүүлнэ.

1.9.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь бүх гишүүдийн хурлын тогтоол, тэмдэглэл, үйл ажиллагааны жил бүрийн тайлан, санхүүгийн жилийн эцсийн тайлан баланс, сууц өмчлөгчдөөс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээнд зориулж хуримтлуулсан мөнгөн хөрөнгийн жилийн тайлан, холбооны үйл ажиллагаатай холбоотой холбогдох баримт бичгүүдийг эмхлэн, дараа оны нэгдүгээр улиралд багтаан Архивын тухай хуульд заасны дагуу архивын нэгж, үүсгэн хадгалалт хамгаалалтыг ажлыг зохион байгуулна.

1.10.Удирдах болон хяналтын зөвлөлийн гишүүд нь холбооны тэмдгээр баталгаажсан үнэмлэхтэй байх бөгөөд чөлөөлөгдөх болон бүрэн эрхийн хугацаа дууссан тохиолдолд үнэмлэхийг холбоонд хүлээлгэж өгнө.

1.11.Орон сууцны байшинг дангаар өмчлөх харилцаанд энэхүү дүрэм үл хамаарна.

1.12.Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль болон энэхүү дүрмийг сууц өмчлөгч, оршин суугч, иргэд болон түрээслэгч иргэд дагаж мөрдөнө.

1.13.Тухайн байрны сууцыг түрээсэлж байгаа түрээслэгч нь сууц өмчлөгчдийн холбооны ашиглалт, үйлчилгээтэй холбоотой санал, хүсэлтээ сууц өмчлөгчдийн холбоонд гаргаж болно.

1.14.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг эзэмших, ашиглах журам, сууц өмчлөгч бүрээс дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээ, орон сууцны байшингийн харуул хамгаалалттай холбогдсон зардлыг санхүүжүүлэхэд оролцох журам, холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулж, ажиллах журам, холбоог өөрчлөн байгуулах журмыг тус тус боловсруулан баталж, мөрдүүлэн ажиллаж болно.

Хоёр. Холбооны эрх, үүрэг

2.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн 5-д зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна. Үүнд:

2.1.1.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар, үйлчилгээнд хяналт тавьж, хэвийн ажиллагаатай байлгах;

2.1.2.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө шугам сүлжээний засвар үйлчилгээг гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх бөгөөд удирдах зөвлөлийн гишүүдийн олонхын саналыг үндэслэн сонгож, гэрээ байгуулж ажиллах;

2.1.3.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, хамгаалалттай холбогдон гарах зардлыг санхүүжүүлэхэд сууц өмчлөгчид болон бусад гэрээгээр эзэмшигчдийг татан оролцуулах;

2.1.4.“Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн 15.1.1-д заасан дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийг ашиглан бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ /ус, дулаан, цахилгаан, ариутгах татуурга, холбоо дохиолол/-гээ хэрэглэгчдэд хүргэдэг хангагч байгууллагууд тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоонд шимтгэл төлөх, эдгээр хөрөнгөд элэгдэл тооцох, засвар ашиглалтын сан байгуулж хөрөнгө төвлөрүүлэх зэрэг асуудлыг энэхүү дүрмийн 2.1.2-т заасан гэрээнд тусгаж, хэрэгжүүлэн ажиллах;

2.1.5.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулж төрөөс зохих журмын дагуу зээл авах;

2.1.6.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийг ашиглах, хамгаалах, засвар үйлчилгээ хийх явцад гарах зөрчлийг арилгуулахаар өмчлөгч, эзэмшигч ашиглагчдад шаардлага тавих;

2.1.7.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд байрлаж буй аж ахуйн нэгж, байгууллагын үйл ажиллагаа нь оршин суугчдын тав тух, амгалан байдлыг алдагдуулж, эрүүл ахуйд сөргөөр нөлөөлж байгаа бол холбогдох байгууллагад гомдол гаргаж зохих арга хэмжээ авахуулах;

2.1.8.орон сууцны тухай хууль тогтоомж болон ашиглалтын талаарх журам, дүрмийг холбооны гишүүдээр дагаж мөрдүүлэх ажил зохион байгуулах;

Гурав. Сууц өмчлөгчдийн эрх үүрэг

3.1.Сууц өмчлөгчдийн холбоо нь “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн 5-д зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна. Үүнд:

3.1.1.удирдах зөвлөл, хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сонгох ба чөлөөлөх талаар санал гаргах;

3.1.2. удирдах болон хяналтын зөвлөлийн дарга, гишүүн, гүйцэтгэх захиралд сонгогдох;

3.1.3. дундын өмчлөлийн эд, хөрөнгийг зориулалтын дагуу дундаа хамтран өмчлөх, ашиглах;

3.1.4. дундын өмчлөлийн эд, хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ, ашиглалт, хамгаалалт, холбооны сангийн бүрдүүлэлт, зарцуулалт, холбооны үйл ажиллагааны талаар санал өгөх, эрх ашгаа хамгаалуулахаар сууц өмчлөгчдийн холбоондоо өргөдөл, гомдол гаргах, хэрхэн шийдвэрлэсэн талаар албан бичгээр хариу авах;

3.1.5. сууц өмчлөгчдийн холбооны дүрмийн төсөлд саналаа тусгуулах;

3.1.6. түр хугацаагаар сууцандаа амьдрахгүй байгаа холбооны гишүүд нь сууц өмчлөгчийн эрх үүргээс чөлөөлөгдөхгүй;

3.1.7. сууц өмчлөгчдийн холбооны сан бүрдүүлэхэд зориулсан төлбөрийг тогтоосон хэмжээгээр саадгүй төлнө.

Дөрөв. Холбооны эрх барих дээд байгууллага, түүний эрх үүрэг

4.1. Холбооны эрх барих дээд байгууллага нь “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль”-ийн 7 дугаар зүйлд заасан бүх гишүүдийн хурал байна.

4.2. Бүх гишүүдийн хурлыг “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль”-ийн 8, 9 дүгээр зүйлд заасны дагуу зохион байгуулж явуулна.

4.3. Гүйцэтгэх захирал бүх гишүүдийн хурлыг хуралдуулахаас 14-өөс доошгүй хоногийн өмнө уг хурлаар хэлэлцүүлэх асуудлын төлөвлөгөөний төслийг гишүүдэд хүргүүлж, тэдний саналыг авсан байна.

4.4. Бүх гишүүдийн хурлаар “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай” хуулийн 7 дугаар зүйлд зааснаас гадна дараах асуудлыг хэлэлцэж шийдвэрлэнэ. Үүнд:

4.4.1. холбооны бүтэц, орон тоо, төсвийн төлөвлөгөөг батлах, тайлан тэнцлийг хэлэлцэн дүгнэх;

4.4.2. холбооны үйл ажиллагааны тайланг авч хэлэлцэж, үнэлэлт дүгнэлт өгөх;

4.4.3. хяналтын зөвлөлийн тайланг хэлэлцэх, шаардлагатай тохиолдолд уг зөвлөлөөс гаргасан саналыг хэлэлцэж шийдвэрлэх;

4.4.4. холбогдох хууль тогтоомжид заасан бусад асуудал;

4.5. Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгө их засвар хийх зорилгоор зээл авах эсэх асуудлыг бүх гишүүдийн 70-аас дээш хувийн ирцтэйгээр шийдвэрлэнэ.

Тав. Холбооны гүйцэтгэх захирал, түүний эрх, үүрэг

5.1. Гүйцэтгэх захирал нь “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль”-ийн 12 дугаар зүйлд зааснаас гадна дараах эрх, үүрэгтэй байна. Үүнд:

5.1.1. холбооны жилийн орлого, зарлагын төсөв, их ба урсгал засварын ажлын төлөвлөгөө зохиох, үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланг гаргуулан хянах, удирдах зөвлөлд ажлаа тайлагнах;

5.1.2.барилга байгууламжийн ашиглалт, засвар, үйлчилгээний хугацаа, нормыг хатуу мөрдөж, төлөвлөгөөт засвар үйлчилгээг цаг тухайд нь хийлгэх;

5.1.3.холбооны үйлчилгээний ажилчдыг сонгон ажилд авах, тэдгээрийн ажлыг зохион байгуулах, гүйцэтгэлд хяналт тавих, цалин урамшууллыг тогтмол олгох;

5.1.4.их болон урсгал засвараар хийгдэх ажлыг заавал гэрээний үндсэн дээр гүйцэтгүүлэх ба ажлын төсөв гүйцэтгэлийг хяналтын зөвлөлд хянуулж, тухай бүр дүгнэлт гаргуулах буюу онцгой тохиолдолд зарим сууц өмчлөгчдөд танилцуулж шалгуулах;

5.1.5.“Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль”-ийн 12.4.9-д заасны дагуу шийдвэр гарсан өдрөөс хойш ажлын 3 хоногт багтаан холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөх;

5.2.Бүх гишүүдийн ээлжит болон ээлжит бус хурлыг зохион байгуулсан тухай бүр хурлын тэмдэглэл, гаргасан шийдвэрийг сум, дүүргийн Засаг даргын тамгын газарт албан бичгээр хүргүүлж, холбогдох мэдээ, мэдээллээр хангаж, хамтарч ажиллана.

Зургаа. Холбооны удирдах зөвлөл, түүний бүтэц, бүрэлдхүүн, бүрэн эрхийн хугацаа, эрх хэмжээ

6.1.Удирдах зөвлөл нь холбооны хэвийн үйл ажиллагааг хангах зорилгоор “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль”-ийн 10 дугаар зүйлд зааснаас гадна дараах эрхтэй байна. Үүнд:

6.1.1.гүйцэтгэх захирлын бүрэн эрхийн хугацааг тогтоох;

6.1.2.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн ашиглалт, хамгаалалт, засвар үйлчилгээний ажлын төлөвлөгөөг хянаж батлах;

6.1.3.энэ дүрмийн 5.1.5-д заасны дагуу гүйцэтгэх захирал нь холбооны тэмдэг болон бусад зүйлсийг удирдах зөвлөлд хүлээлгэн өгөөгүй тохиолдолд бүх гишүүдийн хуралд танилцуулж, шийдвэр гаргуулна.

6.2.Бүх гишүүдийн хурлын товыг зарлаж, хурлын бэлтгэлийг хангаж хуралдуулна.

6.3.Удирдах зөвлөлийн ээлжит хурлыг жилд 4 удаа, улирал бүрийн дараа сарын 10-ны өдрийн дотор хуралдуулна. Удирдах зөвлөлийн гишүүдийн 2/3 хувь хуралд оролцсоноор хуралдааны ирцийг хүчинтэйд тооцно.

6.4.Удирдах зөвлөлийн хурлаас тогтоол, тэмдэглэл гарах бөгөөд түүнд удирдах зөвлөлийн дарга, гишүүд гарын үсэг зурж, холбооны тэмдгээр баталгаажуулна.

6.5.Удирдах зөвлөлийн хурлаас гаргасан шийдвэрийн талаар зарчмын зөрүүтэй саналтай гишүүний тайлбарыг хурлын тэмдэглэлд хавсаргана.

6.6.Сууц өмчлөгчдийн холбооны гишүүдийн 1/3 хувь нь сууц өмчлөгчдийн холбооны гүйцэтгэх захирлын үйл ажиллагаатай холбоотой гомдол санал гаргасан бол удирдах зөвлөл хянан шалгаж, зөрчил дутагдал илэрсэн тохиолдолд үүрэгт ажлаас чөлөөлөх арга хэмжээг авна.

6.7.Дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн засвар үйлчилгээний зардалтай холбогдсон төлбөр хураамжийн хэмжээг үндэслэн тооцоотой боловсруулж, бүх гишүүдийн хурлаар хэлэлцүүлж батлуулна.

6.8.Удирдах зөвлөл нь сондгой тоотой байх бөгөөд удирдах зөвлөлийн гишүүдийн бүрэн эрхийн хугацааг зааж болно.

Долоо. Холбооны хяналтын зөвлөл, түүний бүтэц, бүрэлдхүүн, бүрэн эрхийн хугацаа, эрх хэмжээ

7.1. Холбооны хяналтын зөвлөл нь “Сууц өмчлөгчдийн холбооны эрх зүйн байдал, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн тухай хууль”-ийн 11 дүгээр зүйлд зааснаас гадна дараах эрх хэмжээтэй байна. Үүнд:

7.1.1. хяналтын зөвлөлийн шийдвэрээр холбооны санхүүгийн болон бусад үйл ажиллагаанд хөндлөнгийн шалгалт хийлгэх;

7.1.2. холбооны бүх гишүүдийн хурлын шийдвэрийн хэрэгжилт, гүйцэтгэх захирлын удирдах зөвлөлийн даргатай байгуулсан гэрээний биелэлт, санхүүгийн тайланг улирал бүр хянаж, дүгнэлт гаргах;

7.1.3. жилд нэгээс доошгүй удаа бүх гишүүдийн хуралд ажлаа тайлагнах;

7.1.4. энэхүү үлгэрчилсэн дүрмийн 5.1.4-д заасан үүргийг гүйцэтгэх;

7.1.5. хяналтын зөвлөлийн гишүүдийн бүрэн эрхийн хугацааг зааж болно.

7.2.Хяналтын зөвлөлийн гишүүдийг сууц өмчлөгчдөөс бүх гишүүдийн хурлаар сонгож, чөлөөлнө.

7.3.Хяналтын зөвлөлийн гишүүнээр барилгын засвар шинэчлэлийн ажлыг болон санхүүгийн баримт бичгийг шалгаж, үнэлэлт дүгнэлт өгөх чадвартай холбооны гишүүнийг сонгоно.

7.4.Холбооны үйл ажиллагаанд хийсэн шалгалтын дүнг удирдах зөвлөлийн хурлаар зөвшилцөн, бүх гишүүдийн хуралд танилцуулна.

Найм. Холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгө бүрдүүлэх, сан байгуулах

8.1. Холбооны үйл ажиллагаанд шаардлагатай хөрөнгийг дараах байдлаар бүрдүүлж болно. Үүнд:

8.1.1.дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн өдөр тутмын ашиглалт хамгаалалт, тохижилт, үйлчилгээ хамгаалалтад зарцуулах хуримтлал;

8.1.2.орон сууцны байшингийн орчны талбайн ашиглалт, тохижилт хамгаалалтад зарцуулах хуримтлал;

8.1.3.орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их урсгал засварт зарцуулах хуримтлал;

8.1.4.холбооны гишүүд, иргэн, аж ахуйн нэгжийн хандив, тусламж;

8.1.5.орон сууцны дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн их засварт зориулан төрөөс зохих журмын дагуу сууц өмчлөгчдийн холбоонд олгосон санхүүжилт, урт хугацааны хөнгөлөлттэй зээл;

8.1.6.холбооны дундын өмчлөлийн инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн элэгдлийн сангийн хуримтлал;

8.1.7.бусад орлого;

8.2.Орон сууцны байшингийн их, урсгал засвар, ашиглалт, тохижилт, хамгаалалтад зарцуулах хуримтлалыг зөвхөн зориулалтын дагуу зарцуулна.

8.3.Холбооны гишүүн, хяналтын болон удирдах зөвлөлийн гишүүн гүйцэтгэх захирлыг шагнах, соёл хүмүүжлийн ажил зохиох зэрэгт зарцуулах тусгай сан байгуулж болно.

8.4.Холбооноос гарсан гишүүнд холбооны үйл ажиллагаанд зориулсан дээр дурдсан хуримтлал, санд өгсөн мөнгөн хөрөнгө, эд зүйл, хандивыг буцааж олгохгүй.

-----oOo-----

ГЭРЧИЛГЭЭ

Дугаар

.....-ийн
өргөдөл, холбогдох бичиг баримтыг хянан үзээд

.....-ийг

/сууц өмчлөгчдийн холбооны оноосон нэр/

.....-ийн

/аймаг, сум, дүүргийн нэр/

сууц өмчлөгчдийн холбооны бүртгэлд бүртгэж, гэрчилгээ олгов.

Засаг дарга /

гарын үсэг

овог, нэр

..... он сар өдөр