БАРИЛГА БАЙГУУЛАМЖИЙГ АШИГЛАЛТАД
ОРУУЛАХ КОМИССЫН ДҮГНЭЛТ

2025 оны 01 сарын 29-ны өдөр Дугаар БА-033/2025 Улаанбаатар хот

Нэг. Удиртгал хэсэг

Монгол Улсын нийслэлийн Хан-Уул дүүргийн 18 дугаар хороонд баригдсан зоорьтой 16 давхар 1 блок, 3 автомашины дулаан зогсоол бүхий 59 айлын хүчин чадалтай үйлчилгээтэй орон сууцны (Б блок) барилга байгууламжид Монгол Улсын Засгийн газрын 2021 оны 07 дугаар сарын 20-ны өдрийн 212 дугаар тогтоол, Нийслэлийн Засаг даргын 2024 оны 05 дугаар сарын 03-ны өдрийн А/503 дугаар захирамжийн шийдвэрээр байгуулагдсан 15 хүний бүрэлдэхүүнтэй барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах комисс 2024 оны 12 дугаар сарын 27-ны өдрөөс эхлэн 1 хоногийн хугацаанд ажиллан тухайн барилга байгууламж, түүний холбогдох баримт бичигт үзлэг шалгалт хийв.

Хоёр. Ерөнхий мэдээлэл

2.1 Барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээний 2023/05/05 огноо, БАЗГ2023/208 дугаар, 2024/12/11 огноотой Барилгын ажлын зөвшөөрлийн нэмэлт өөрчлөлтийн бүртгэл;

2.2 Барилга байгууламжийн зураг төслийн шифр дугаар BI-2021-02;

2.3 Захиалагч: Акояа хоум ланд ХХК оноосон нэр, 9011734029 Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар , 6292712 регистрийн дугаартай,
Хаяг: Хаяг: Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 18 дугаар хороо, Нийслэл хүрээ өргөн чөлөө гудамж, 54 тоот Утас: 89110470, akoya.info2022@gmail.com цахим шуудангийн хаяг;

2.4 Барилгын ажлын гүйцэтгэгч: Ред урбан констракшн ХХК оноосон нэр, 9011789008 Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар, БУ11-282/19 барилгын ажил гүйцэтгэх тусгай зөвшөөрлийн дугаар, 6391826 регистрийн дугаартай;
Хаяг: Улаанбаатар хот, Сүхбааатар дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Элчингийн гудамж, Их Хөлгөн төв, 3.1 Утас: 99110948; Цахим хаяг: Contact@redurban.mn;

2.5 Барилга байгууламжийн Туслан гүйцэтгэгч байгууллага: Баттөгс хийц ХХК оноосон нэр, 9011410145 Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар, 5713145 регистрийн дугаартай;
Хаяг: Улаанбаатар хот, Баянзүрх дүүрэг, 14 дүгээр хороо, 14 хороолол, Энхтайваны өргөн чөлөө, 81а, 28 тоот Утас: 88112931;

2.6 Барилга байгууламжийн зураг төсөл зохиогч байгууллага: АРХЖС ХК оноосон нэр, 9011217024 Улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар, ЗТ17-842/19 зураг төсөл боловсруулах тусгай зөвшөөрлийн дугаар;

ХЯНАЛТ ШАЛГАЛТЫН ГАЗАР
Барилга байгууламжийг ашиглалтанд оруулах комисс

Хаяг: Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 15 дугаар хороо, Төв цэнгэлдэх хүрээлэн, 4-р хаалга, 88117118 холбоо барих утас;

2.7 Барилга байгууламжийн ашиглагч, өмчлөгч байгууллага: Морьттүнгэ ХХК оноосон нэр, 2768674 регистрийн дугаар;
Хаяг: Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 11 дүгээр хороо, Зайсангийн гудамж, 7-р хэсэг, 8-3 тоот Утас: 99181317;

2.8 Барилга байгууламжийн төлөв байдал: Шаардлага хангасан;

Гурав. Дүгнэлтийн хэсэг

✓ Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах:

- Барилгын тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1-д заасан шаардлагыг хангасан барилгын ажил зохих зөвшөөрөл, зураг төслийн дагуу бүрэн хийгдэж, хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангасан тул

□ Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулахаас татгалзах:

- Барилгын тухай хуулийн 14 дүгээр зүйлийн 14.1-д заасан шаардлагыг хангаагүй, барилгын ажил зохих зөвшөөрөл, зураг төслийн дагуу бүрэн хийгдээгүй, хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангаагүй тул
- Заасан хугацаанд үүрэг даалгаврын биелэлт хангаагүй тул

3.1 Өндөр төвөгшилтэй ангиллын зоорьтой 16 давхар, 1 блок, 9 автомашины дулаан зогсоол бүхий 59 айлын хүчин чадалтай үйлчилгээтэй орон сууцны зориулалттай (Б блок) барилга байгууламж түүний холбогдох баримт бичигт үзлэг шалгалт хийж, барилгын ажлын гүйцэтгэл, чанарт үнэлгээ, дүгнэлт өгсний үндсэн дээр комиссоос ДҮГНЭСЭН нь:

Энэ барилга байгууламжийн барилгын ажил зохих зөвшөөрөл, зураг төслийн дагуу бүрэн хийгдэж, хууль тогтоомжид заасан шаардлагыг хангасан гэж үзээд ашиглалтад оруулах нь зүйтэй гэж дүгнэв.

3.2 Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах болсонтой холбогдуулан захиалагч, гүйцэтгэгч, зураг төсөл зохиогч байгууллагуудад даалгах нь:

а) барилга байгууламжийн иж бүрэн баримт бичгийн эх хувийг архивт, үлдэх хувийг ашиглагч буюу өмчлөгч, эзэмшигч байгууллагад ... хоногийн дотор багтаан шилжүүлэх;

б) барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацаанд ашиглалтын хэвийн нөхцөлийг хангах болон уг хугацаа дуусгавар болохтой холбоотой хууль тогтоомжид заасан үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх;

3.3 Ашиглагч байгууллагад:

а) барилга байгууламжийг ашиглалтад зүгшрүүлэх, тохируулах хугацааг дуусгавар болгоход оролцох;

б) барилга байгууламжийн хувийн хэргийг хөтөлж эхлүүлэх;

в) барилга байгууламжийн хэвийн ашиглалттай холбоотой хууль тогтоомжийн хэрэгжилтийг хангаж ажиллахыг үүгээр даалгаж байна.

3.4 Комиссын акт хуудас, хуралдааны тэмдэглэл хуудас, комиссоос өгсөн үүрэг даалгаврын биелэлтийн жагсаалт хуудас материал болон барилга байгууламжийн бичиг баримтын жагсаалт болох ... хуудас материалыг дүгнэлтэд хавсаргаж байна.

Дөрөв. Дүгнэлтийн баталгаажуулалт

4.1 Өндөр төвөгшилтэй ангиллын зоорьтой 16 давхар, 1 блок, 9 автомашины дулаан зогсоол бүхий 59 айлын хүчин чадалтай үйлчилгээтэй орон сууцны (Б блок) барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах дүгнэлт гаргасан:

Хан-Уул дүүргийн 18 дугаар хороо, Акояа хоум ланд ХХК-ийн захиалгатай зоорьтой 16 давхар 1 блок, 59 айлын үйлчилгээтэй орон сууц

Комиссын дарга:
Хяналт шалгалтын газрын
Барилга байгууламжийн ашиглалт,
бүртгэлийн хэлтсийн дарга (А.Мөнгөн)

9024041846
8314551 СБТ24866

Нарийн бичгийн дарга:
Акояа хоум ланд ХХК-ийн
Гүйцэтгэх захирал (Б.Энхзул)

УЛААНБААТАР ХОТ
АКОЯА ХОУМ ЛАНД ХХК
ХТҮ7104 9024021015 6292712

Барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах комиссын үүрэг даалгаврын биелэлтийн хуудасны хамт хүчинтэй.

ТЫН
ашиглалтанд

МЭДЭЭЛЛИЙН САНД БҮРТГЭВ
Объектын дугаар: 665
Огноо: 2025 он 01 сар 29 өдөр
Бүртгэсэн: О. Жинр
УЛААНБААТАР ХОТ ТТМ 1584

ХАН-УУЛ ДҮҮРГИЙН 18 ДУГААР ХОРОО, АКОЯА ХОУМ ЛАНД ХХК-ИЙН ЗАХИАЛГАТАЙ ЗООРЬТОЙ 16 ДАВХАР 1 БЛОК, 9 АВТОМАШИНЫ ДУЛААН ЗОГСООЛТОЙ 59 АЙЛЫН ҮЙЛЧИЛГЭЭТЭЙ ОРОН СУУЦНЫ (Б БЛОК) БАРИЛГЫГ АШИГЛАЛТАД ОРУУЛАХ КОМИССЫН ХУРАЛДААНЫ ТЭМДЭГЛЭЛ

2024 оны 12 дугаар сарын 27-ны өдөр Улаанбаатар хот

Хан-Уул дүүргийн 18 дугаар хороо, Акоя хоум ланд ХХК-ийн захиалгатай зоорьтой 16 давхар 1 блок, 9 автомашины дулаан зогсоолтой, 59 айлын үйлчилгээтэй орон сууцны (Б блок) барилгыг ашиглалтад оруулах комиссын хуралдаан тус барилгын 11 дүгээр давхарын 1102 тоотод 2024 оны 12 дугаар сарын 27-ны өдрийн 11:00 цагт 15 гишүүний бүрэлдэхүүнтэй эхэлж, 13:00 цагт дуусав.

Хуралд:

1	Комиссын дарга: Хяналт шалгалтын газрын Барилга байгууламжийн ашиглалт, бүртгэлийн хэлтсийн даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч	Б.Батчимэг
2	Комиссын нарийн бичгийн дарга: Акоя хоум ланд ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал	Б.Энхзул
3	Нийслэлийн Хяналт шалгалтын газрын Барилгын стандарт, аюулгүй байдлын хяналтын хэлтсийн дарга Барилгын техникийн хяналтын улсын ахлах байцаагч	Б.Батбаатар
4	Хяналт шалгалтын газрын Дэд бүтцийн стандарт хяналтын хэлтсийн Эрчим хүчний хяналтын улсын байцаагч	Э.Цогзолмаа
5	Барилга хөгжлийн төвийн Барилга барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хэлтсийн инженер	О.Үндрах
6	Улаанбаатар дулааны сүлжээ ТӨХК-ийн Шинэ хэрэглэгчийн холболтын хэлтсийн дарга	Д.Сүхбат
7	Эс Жи И Эн ХХК Цахилгаан түгээх компанийн Ерөнхий инженер	Б.Пүрэв
8	Мэдээлэл холбооны сүлжээ ТӨХК-ийн мэргэжилтэн	М.Жаргалан
9	Ус сувгийн удирдах газрын Хэрэглэгчид үйлчлэх төвийн менежер	Д.Болормаа
10	Онцгой байдлын ерөнхий газрын Гал түймэртэй тэмцэх хэлтсийн Барилгын зураг төслийн хяналтын байцаагч, Дэд Хурандаа	Б.Мягмаржав
11	Үндэсний Төв архив, Зураг төслийн баримтын архивын ахлах архивч	Э.Шижиртуяа
12	Ашиглалт хариуцах Морьттүнгэ ХХК-ийн Захирал	А.Мөнхжаргал

13	Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн эрхийг хамгаалах байгууллага, Монголын тэргэнцэртэй иргэдийн үндэсний холбооны хүртээмжийн үнэлгээний ажилтан	Б.Ганбаатар
14	Зураг төслийн АРХЖС ХХК-ийн захирал	Б.Баасанбаатар
15	Гүйцэтгэгч Рэд урбан констракшн ХХК-ийн менежер	Д.Эрхэмбаяр

ИРЦИЙН БАЙДАЛ

- Мэдэгдэл хүлээн авсан – 15
- Хуралд оролцож үүрэг даалгаврын биелэлтээр санал гаргасан – 15

ХЭЛЭЛЦСЭН НЬ:

Хан-Уул дүүргийн 18 дугаар хороо, Акояа хоум ланд ХХК-ийн захиалгатай зоорьтой 16 давхар 1 блок, 9 автомашины дулаан зогсоолтой, 59 айлын үйлчилгээтэй орон сууцны (Б блок) барилгын ажлын гүйцэтгэл ашиглалтад оруулах шаардлага хангасан эсэх талаар хэлэлцэв.

СОНССОН НЬ:

Комисст ажилласан гишүүд барилга байгууламжийн зураг төсөл, баримт бичиг, барилгын ажлын гүйцэтгэлийг хянаж танилцаад дараах саналуудыг гаргав.

Нийслэлийн Хяналт шалгалтын газрын Барилгын стандарт, аюулгүй байдлын хяналтын хэлтсийн дарга Барилгын техникийн хяналтын улсын ахлах байцаагч **Б.Батбаатар:**

- Барилгад хэрэглсэн бетоны шинжилгээг үзүүлэх
- Техникийн давхрын зураг төслийг өөрчилсөн гүйцэтгэлийн зургийг баталгаажуулж үзүүлэх
- ХБИ-нд зориулсан 00-д тоноглол хийх /үйлчилгээ/
- Гадна тохижилт ногоон байгууламжийг зураг төсөлд тусгагдсаны дагуу хийх
- Гадна автозогсоол дээр тэмдэг тэмдэглэгээ хийх
- Шатны арматурчлал хийсэн зураг төслийн дагуу ил далд ажлын акт үзүүлэх
- Барилгын фасадны хамгаалалт хийх
- Суурийн ажил хийсэн ил далд ажлын акт үзүүлэх
- Зохиогчийн нэгдсэн дүгнэлт, хяналт, шаардлага, тайлбар үзүүлэх /ЗТЗ-с/.

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна

Нийслэлийн Хяналт шалгалтын газрын Дэд бүтцийн стандарт хяналтын хэлтсийн Эрчим хүчний хяналтын улсын байцаагч **Э.Цогзолмаа:**

- Барилгын Б1 давхарт угсрагдсан холигч насосны узелийг зураг төсөлд тусгагдсаны дагуу бүрэн угсарч дуусгах
- 2 давхрын агааржуулалтын системийг бүрэн угсарч дуусгах
- Давхар бүрийн айл өрхийн коллекторыг цэвэрлэж хаягжуулах
- Айл өрхийн халаах хэрэгслүүд дээр термостатыг суурилуулах
- Холигч насосны узель угсралтын ил далд актыг бүрэн баталгаажуулах
- Дээвэр дээрх АС-ын шахтны фото зургийг шалгуулах.

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна

ХЯН
Барилга ба

Барилга хөгжлийн төвийн Барилга барилгын материалын үйлдвэрлэлийн хэлтсийн инженер **О.Ундрах:**

- 4,10,12,13 давхаруудын бетоны бат бэхийн лабораторын дүгнэлтүүдийг нөхөж үзүүлэх
- 3 метрээс дээш өндөртэй өрлөгөн ханаы хучилтанд хийсэн төмөр бэхэлгээний акт, фото зураг нөхөж үзүүлэх
- Шатны арматурчлал зураг төслийн дагуу хийгдээгүй. Зохиогч байгууллага тайлбар албан бичиг ирүүлэх
- Барилгын тухай хуулийн 5.7.1-д заасны дагуу норм нормативын төлбөрийг тооцуулж төлөх

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна

Улаанбаатар дулааны сүлжээ ТӨХК-ийн Шинэ хэрэглэгчийн холболтын хэлтсийн дарга **Д.Сүхбат:**

- Халаах хэрэгсэлд тохируулах вентел тавих
- Холигч узель бүрэн ажилд оруулах

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна

Эс Жи И Эн ХХК Цахилгаан түгээх компанийн Ерөнхий инженер **Б.Пүрэв:**

- Барилгын дээвэр дээрх газардуулгын тор байхгүй, аянга хүлээн авагч хийгдээгүй
- Үйлчилгээний хэсгийн тэжээлийг татах
- Аваарын дизель генераторыг ажилд оруулах. Бүх блокын АВР самбарт тэжээл татах. /АВР самбар нь ЕС 1,2-с тэжээлтэй байна/
- Узелийн өргөх насосны тэжээлд тоолуур тавих /Бусад блокыг шалгах/
- Цахилгааны самбаруудын контур газардуулгыг холбох, кабелийг биркжүүлэх, гүйцэтгэлийн зураг схем хүлээлгэн өгөх
- Лифтны зам их биеийг ерөнхий контурт холбох, газардуулгын эсэргүүцэл хэмжүүлж протокол авах
- Лифний хүчдэлийг хэлбэлзэлийг хамгаалалт эсэх баталгаа өгөх
- Лифтний ART (хүчдэлгүй үед аваарийн зогсолт хийдэг системд баталгаа гаргаж өгөх)
- Цахилгааны өрөөнд галын хор суурилуулах
- Оролтын кабелийн туршилтын протокол байхгүй үзүүлэх
- Цахилгааны зурагт орсон өөрчлөлтийг гүйцэтгэлийн схемээр баталгаажуулах
- Давхарын самбараас айлын автоматаас давхар холбосон тэжээлүүдийг салгах, холбооны магистрал тусдаа байх

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна.

Мэдээлэл холбооны сүлжээ ТӨХК-ийн мэргэжилтэн **М.Жаргалан :**

- Домофон байнгын ажиллагаанд оруулах
- Холбооны техникийн өрөөнд хаяг хийх (Б1 давхар)
- 3 автозогсоолд тус тусад нь дулаан мэдрэгч суурилуулах
- Б1 давхарт нийтийн эзэмшлийн талбайгаар кабелийн тавиур суурилуулж фото зургаар баталгаажуулах

АЛТ ШАЛ
ГАЗАР
йгууламжи
оруулах ко

- Хяналтын камерын бичлэг 30 хоног ухрааж видео хэлбэрээр үзүүлэх
- Холбооны өрөөнд рак суурилуулах;

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр ашиглалтад оруулах саналтай байна.

Ус сувгийн удирдах газрын Хэрэглэгчид үйлчлэх төвийн менежер **Д.Болормаа :**

- Ашиглалт хариуцах ТЗЭ байгууллагад гэрээ шилжүүлэх

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр ашиглалтад оруулах саналтай байна.

Онцгой байдлын ерөнхий газрын Гал түймэртэй тэмцэх хэлтсийн Барилгын зураг төслийн хяналтын байцаагч, Дэд Хурандаа **Б.Мягмаржав:**

- Зоорийн давхарт өөрчлөлт хийгдсэн. Зохиогч гүйцэтгэлийн зураг хийх
- Барилгын 1 давхарт төлөвлөгдсөн галын дотуур даралтат усны цэг ГК зургийн дагуу хийгдээгүй. Хүчин чадлыг шалгах
- Гал түймрийн үеийн утаа зайлуулах агаар өгөх системийн сэнсний пасспорт үзүүлэх. Хүчин чадлыг хэмжих. Сэнсийг нормын дагуу байрлуулж угсралт хийх. /Зургаас өөрчлөгдсөн/
- Цахилгаан шатны автомат холболт хийх
- Техникийн давхарт өөрчөлөлт хийгдсэн
- ЕТ өөрчлөлт хийгдсэнд тайлбар ирүүлэх

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр ашиглалтад оруулах саналтай байна.

Үндэсний Төв архив, Зураг төслийн баримтын архивын ахлах архивч **Э.Шижиртуяа:**

- Архивт баримт бичиг хүлээлгэж өгөх нийтлэг жагсаалтын дагуу баримт бичгийг бүрэн бүрдүүлэх, баримт бичгийн хуудас дугаарлах дотоод товъёог үйлдэх
- Баримт бичиг болон ажлын зургийг архивд хүлээлгэх өгөх.

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр ашиглалтад оруулах саналтай байна.

Морьттүнгэ ХХК-ийн Захирал **А.Мөнхжаргал:**

- Тухайлсан саналгүй.

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр ашиглалтад оруулах саналтай байна.

Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэдийн эрхийг хамгаалах байгууллага, Монголын тэргэнцэртэй иргэдийн үндэсний холбооны хүртээмжийн үнэлгээний ажилтан **Б.Ганбаатар:**

- Нийтийн авто зогсоолд ХБИ машинд зориулсан зогсоолд 1м80см шон 60*60 самбар хийх
- Цахилгаан шатанд зарлан мэдээллэх төхөөрөмж суурилуулах;

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна.

Зураг төслийн АРХЖС ХХК-ийн захирал **Б.Баасанбаатар:**

- 1 давхарын лобби хэсэгт шатны бариул төлөвлөх

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна.

Гүйцэтгэгч Рэд урбан констракшн ХХК-ийн менежер **Д.Эрхэмбаяр:**

- Дотор заслын ажил дуусгах
- Бусад гишүүдийн үүрэг даалгавар

Үүрэг даалгаврын биелэлтээр байнгын ашиглалтад авах саналтай байна.

ТАЛТЫН

йг ашиглалта

иисс

Комиссын дарга: Хяналт шалгалтын газрын Барилга байгууламжийн ашиглалт, бүртгэлийн хэлтсийн даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч **Б.Батчимэг:**

- Барилгын тухай хуулийн 14.3 14.6 заалтын дагуу чанарын батлагааг албан бичгээр ирүүлэх
- Барилгын хүчин чадлыг тодорхойлж захиалагч, зохиогч тайлбар албан бичиг ирүүлэх.
- БТХ-ийн 48.7.1 заалтын дагуу татгалзах саналтай.

ШИЙДВЭРЛЭСЭН НЬ:

Хан-Уул Дүүргийн 18 дугаар хороо, Акояа хоум ланд ХХК-ийн захиалгатай зоорьтой 16 давхар 1 блок, 9 автомашины дулаан зогсоолтой, 59 айлын үйлчилгээтэй орон сууцны (Б блок) барилга байгууламжийг ашиглалтад оруулах комиссын гишүүдийн гаргасан үүрэг даалгаврын биелэлтийг хангуулах, биелэлтээр комиссын дүгнэлт үйлдэх, баталгаажуулах, ашиглалтад оруулахаар шийдвэрлэв.

Танилцсан:
Комиссын дарга: Нийслэлийн Хяналт шалгалтын газрын Барилга байгууламжийн ашиглалт, бүртгэлийн хэлтсийн даргын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Б.Батчимэг

9024041846
8314551 СБТ24866

Тэмдэглэл хөтөлсөн:
Комиссын нарийн бичгийн дарга:
Акояа хоум ланд ХХК-ийн
Гүйцэтгэх захирал Б.Энхзул

УЛААНБААТАР ХОТ
АКОЯА ХОУМ ЛАНД ХХК
ХТҮ7104 9024021015 6292712