



МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАР

Улсын Их Хурлын саналын дагуу
хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлан

Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаа

“Улаанбаатар хотын өмнө хүлээх үүрэг
хариуцлагын гэрээ” үгүйлэгдэж байна

Агуулга

Тайланг бэлтгэсэн:

ҮАГ-ын Хоёрдугаар газар

Газрын захирал

О.Мэндбаяр

Аудитын менежер

Х.Баярмаа

Ахлах аудитор

С.Оюунгэрэл

Аудитор

Ц.Цэрэнхүү

Шинжээч

Б.Болормаа

Нийслэлийн аудитын газар

Шинжээч

Ч.Нямдорж

П.Эрдэнэчимэг

Б.Мөнхбат

2007 оны 10 дугаар сар

Уг тайланг ҮАГ-ын
Веб сайтаас үзнэ үү:

www.mnao.pmis.gov.mn

Аудитын тайлантай
холбоотой асуудлаар нэмж
тодруулах, асууж лавлах зүйл
байвал 263813 дугаарын утас,
323266 дугаарын факсаар
харилцана уу.

ХАЯГ:

Үндэсний аудитын газар
Засгийн газрын 4 дүгээр байр,
Бага тойруу-6, Улаанбаатар-46
Монгол Улс

Товчилсон үгийн жагсаалт 2

Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүй . . 3

Бүлэг 1

Менежментийн гэрээний заалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна

- Танилцуулга 4
- Зарим компаний менежментийн гэрээг шинэчлээгүйгээс бизнес төлөвлөгөөгүй ажиллаж байна 5
- Менежментийн гэрээний үр дүнг дүгнэх үйл ажиллагаа хангалтгүй байна 6
- ОСНАА-н байгууллагуудын талаархи нэгдсэн бодлого, зохицуулалт алдагджээ 8

Бүлэг 2

Орон сууц, нийтийн аж ахуйн компаниудын үйл ажиллагааг сайжруулах боломж байна

- Танилцуулга 11
- Бизнес төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй байна 11
- Үйл ажиллагааг сайжруулах боломж байна.. 16
- Хавсралт 1... .. 18
- Хавсралт 2... .. 19
- Холбогдох байгууллагын санал 20

Товчилсон үгийн жагсаалт

УИХ	Улсын Их Хурал
ҮАГ	Үндэсний аудитын газар
ОСНААУГ	Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар
НИТХ	Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал
НЗД	Нийслэлийн Засаг дарга
НЗАА	Нийслэлийн Захирагчийн ажлын алба
НӨХГ	Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газар
УСУГ	Ус сувгийн удирдах газар
УБДС	Улаанбаатар Дулааны сүлжээ
УБЦТС	Улаанбаатар Цахилгаан түгээх сүлжээ
ДҮАТ	Дулааны үр ашгийн төсөл
ОСНААК	Орон сууц, нийтийн аж ахуйн компани
ОСК	Орон сууцны компани
ХК	Хувьцаат компани
ХХК	Хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани
СӨХ	Сууц өмчлөгчдийн холбоо
НААҮ	Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ
УДДТ	Ус, дулаан дамжуулах төв
НДШ	Нийгмийн даатгалын шимтгэл
ИТА	Инженер техникийн ажилтан
ХЦТ	Халаалтын цогц төхөөрөмж

Аудитын зорилт, хамарсан хүрээ, арга зүй

УИХ-ын санал, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторт Үндэсний аудитын газраас 2007 онд нийлүүлэх бүтээгдэхүүн, ажил, үйлчилгээний төлөвлөгөөг үндэслэн Төрийн аудитын тухай хуулиар тодорхойлогдсон Үндэсний аудитын газрын бүрэн эрхийн хүрээнд энэхүү аудитыг хийв.

Улаанбаатар хотын Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газар, Нийслэлийн өмчийн харилцааны газартай гурвалсан байдлаар байгуулсан менежментийн гэрээгээр ажиллаж байгаа 17 хуулийн этгээд, ОСНААУГ-ын харьяа 3 салбар төрийн өмчит үйлдвэрийн газар, нийт 20 байгууллагын зарим үйл ажиллагааг шалгаж, дүгнэлт гаргах, үр ашгийг дээшлүүлэх санал зөвлөмж боловсруулан холбогдох байгууллага, албан тушаалтанд танилцуулахад аудитын зорилт чиглэгдлээ.

Дээрх байгууллагуудаас 10 компани, 1 салбарын 2006 оны үйл ажиллагааны тайлан мэдээ, холбогдох санхүүгийн баримтуудад үндэслэн аудит хийв.

Аудитыг гүйцэтгэхдээ Төрийн хяналт шалгалтын стандарт, түүнийг хэрэгжүүлэх аргачилсан зөвлөмж, Гүйцэтгэлийн шалгалтын журам, Гүйцэтгэлийн аудитын гарын авлага, Монгол Улсын Ерөнхий аудиторын баталсан аудитын төлөвлөгөөг мөрдлөг болгон НӨХГ, ОСНААУГ, ДҮАТ, компаниудын удирдлага, ИТА, санхүүгийн ажилтнуудтай ярилцлага хийх, судалгаа мэдээлэл авах, 14 компаний үйлчлүүлэгч 4753 айл өрхөөс санал асуулга авч, нэгтгэн дүн шинжилгээ хийх зэрэг гүйцэтгэлийн аудитын арга зүйг ашиглаж, аудитын дүн, дүгнэлтэд дэмжлэг болох нотлох зүйлс, холбогдох мэдээ судалгааг ажлын баримт материалд хавсаргав.

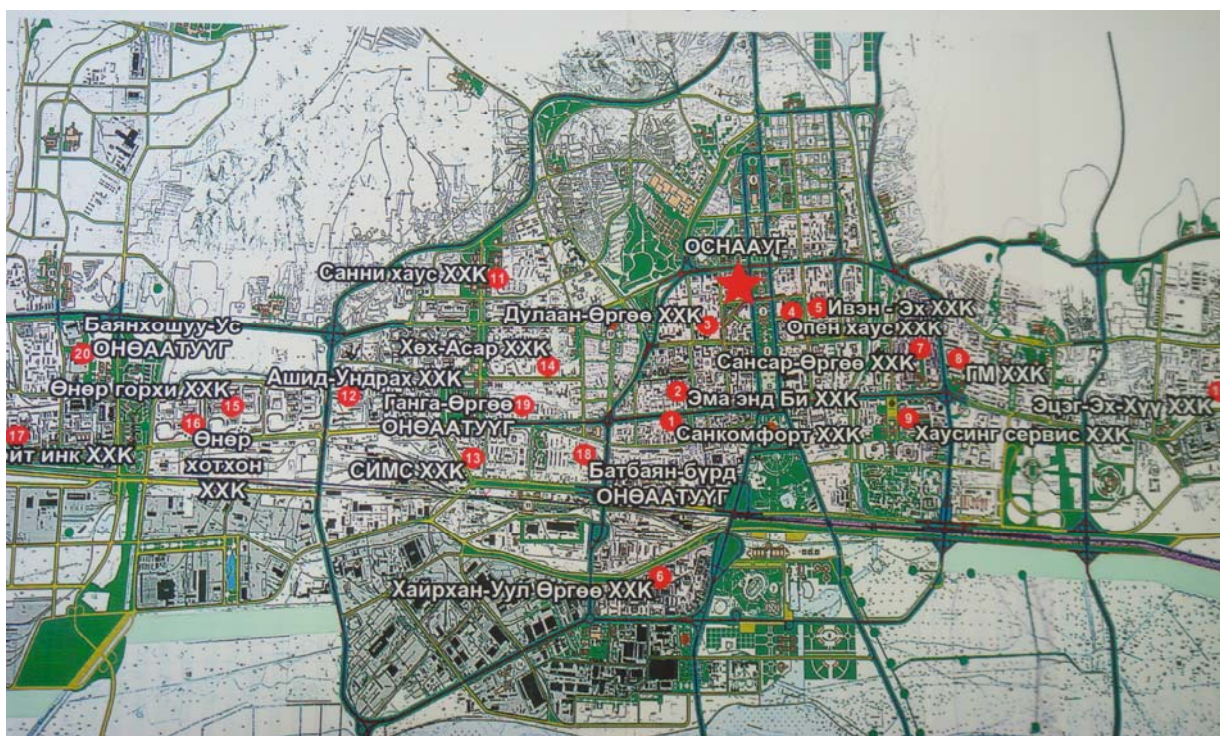
Бүлэг 1

Менежментийн гэрээний заалтыг боловсронгуй болгох шаардлагатай байна

ТАНИЛЦУУЛГА

1.1 Иргэний хууль, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай хууль, Засгийн газрын 1999 оны 159, 2001 оны 35 дугаар тогтоол, Төрийн өмчийн хорооны 2001 оны 123 дугаар тогтоолыг тус тус үндэслэн Улаанбаатар хотын орон сууц, нийтийн аж ахуйн 17 компанийг эдийн засгийн үр ашиг, хөрөнгийн ашиглалт, ажил үйлчилгээний чанарын түвшинг дээшлүүлж, зах зээлийн харилцаанд шилжүүлэх зорилгоор 2003 оны 10 дугаар сараас менежментийн гэрээгээр ажиллуулах болжээ.

Нийслэлийн ОСНААУГ-ын харъяа салбар, компаниудын байршлын бүдүүвч

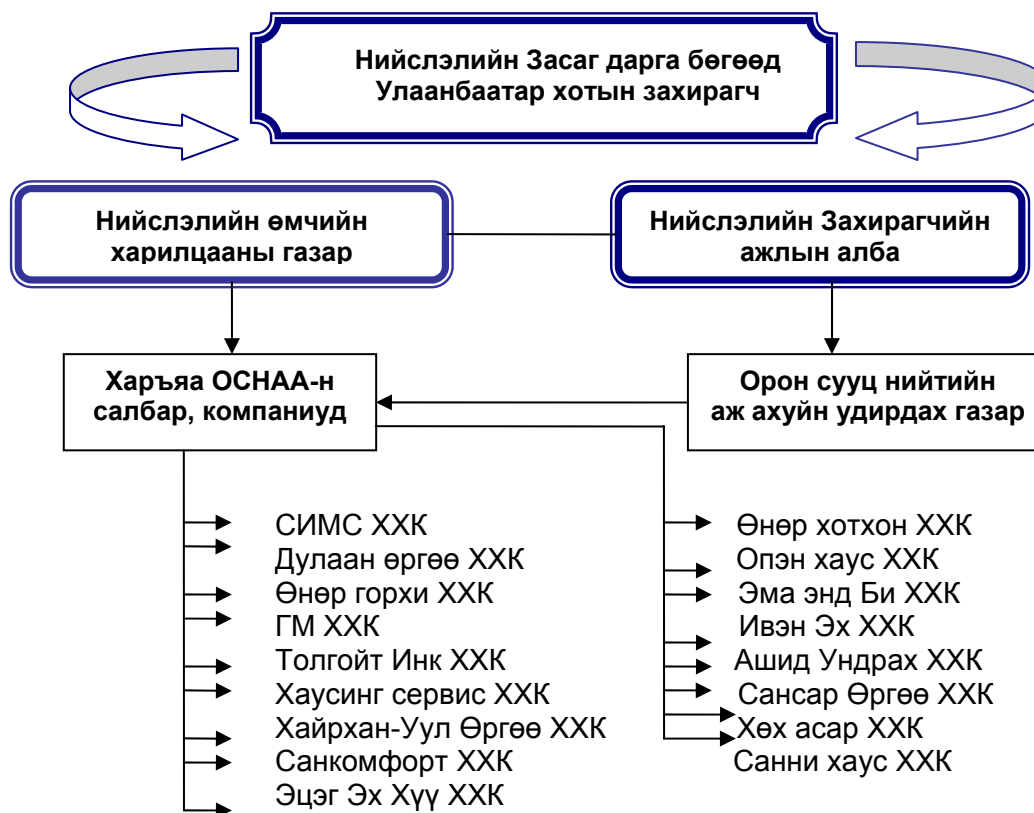


1.2 ОСНААУГ-ын харъяа 17 салбарыг менежментийн гэрээгээр ажиллуулах болсонтой холбогдуулж, тус газрын дүрмийг Нийслэлийн Засаг даргын 2005 оны 211 дүгээр захирамжаар шинэчлэн баталжээ.

1.3 Менежментийн гэрээгээр ажиллуулах зорилго нь төрийн болон орон нутгийн өмчийн НААҮ-ний байгууллагын барилга байгууламж, тэдгээрийн

цахилгаан, дулаан, ус хангамжийн шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээний чанарыг сайжруулах, ажлын зохион байгуулалтыг зах зээлийн нөхцөлд нийцүүлэн боловсронгуй болгох, үр ашиг, үйлчилгээний түвшинг дээшлүүлэх явдал юм.

Схем 1: Орон сууц, нийтийн аж ахуйн салбарын одоогийн бүтцийг үзүүлбэл:



Зарим компаний менежментийн гэрээг шинэчлээгүйгээс бизнес төлөвлөгөөгүй ажиллаж байна

1.4 Менежментийн гэрээний 13.1-д “Нийслэлийн өмч хувьчлалын комиссын хурлаас гэрээний хугацааг сунгах шийдвэр гарвал 2 тал гэрээг шинэчлэн байгуулж, гэрээг сунгасан нөхцөлд үргэлжлүүлэн ажиллах бизнес төлөвлөгөөг шинээр батлан ажиллуулна” гэж заасан байна.

1.5 Гэтэл менежментийн гэрээг өөрчлөлт оруулах нөхцөлтэйгээр сунгах тухай Нийслэлийн Өмч хувьчлалын комиссын 2006 оны 55, НИТХ-ын Тэргүүлэгчдийн 2006 оны 215 дугаар тогтоол тус тус гарсан боловч компаниудын статусыг хуульд нийцүүлэн өөрчлөх арга хэмжээг өнөө хүртэл авалгүй, менежментийн гэрээ болон бизнес төлөвлөгөөг шинэчилж, сунгаагүй байна.

1.6 Орон сууцны компаниудтай байгуулсан менежментийн гэрээний хугацааг хүснэгтээр үзүүлбэл:

№	Компаний нэр	Менежментийн гэрээ		Гэрээгүй үйл ажиллагаа явуулсан хугацаа	Бизнес төлөвлөгөөг шинэчилсэн эсэх
		байгуулсан огноо	дуусах хугацаа		
1	СИМС	2003.10.01	2006.10.01	1 жил	шинэчлээгүй
2	Санни хаус	2004.06.07	2007.06.07	4сар	шинэчлээгүй
3	Сансар өргөө	2004.12.09	2007.12.09	хугацаа болоогүй	
4	Ашид Ундрах	2003.07.08	2006.07.08	1жил 3 сар	шинэчлээгүй
5	Өнөр горхи	2004.06.11	2007.06.11	4сар	шинэчлээгүй
6	Дулаан өргөө	2004.06.10	2007.06.10	4сар	шинэчлээгүй
7	Эцэг Эх Хүү	2003.10.01	2006.10.01	1 жил	шинэчлээгүй
8	Өнөр хотхон	2004.06.14	2007.06.14	4 сар	шинэчлээгүй
9	ГМ	2004.09.01	2007.09.01	1 жил	шинэчлээгүй
10	Санкомфорт	2003.10.06	2006.10.06	1 жил	шинэчлээгүй
11	Хайрхан-Уул Өргөө	2004.12.09	2007.12.09	хугацаа болоогүй	
12	Хаусинг сервис	2003.10.01	2006.10.01	1 жил	шинэчлээгүй
13	Эма энд Би	2004.06.07	2007.06.07	4 сар	шинэчлээгүй
14	Ивэн Эх	2004.12.08	2007.12.08	хугацаа болоогүй	
15	Опэн хаус	2004.12.03	2007.12.03	хугацаа болоогүй	
16	Толгойт Инк	2004.06.09	2007.06.09	4 сар	шинэчлээгүй
17	Хөх Асар	2003.07.08	2006.07.08	1жил 3 сар	шинэчлээгүй

1.7 2007 оны 10 дугаар сарын 1-ний байдлаар гэрээний хугацаа дуусаагүй 4 компани, менежментийн гэрээний хугацаа дуусаад нэг жил гурван сар болсон 2, нэг жил болсон 5, дөрвөн сар болж байгаа 6 компани байна.

1.8 ОСНАА-н 13 компаний менежментийн гэрээний хугацаа дуусаад тодорхой хугацаа өнгөрсөн байхад гэрээг шинэчлээгүйгээс бизнес төлөвлөгөө батлуулалгүй ажиллаж иржээ.

1.9 Дээрх байдал нь Иргэний хуулийн 71.1-д “Хууль, хэлцэл буюу шүүхийн шийдвэрээр тогтоосон хугацааг хуанлийн он, сар, өдөр буюу жил, улирал, сар, долоо хоног, хоног, цагаар тодорхойлно”, 72.7-д “Хугацааг сунгах тохиолдолд хугацаа дууссан үеэс шинэ хугацааг тоолно” гэж заасантай нийцэхгүй байгаагаас үүргийн биелэлттэй холбоотой аливаа маргааныг шийдвэрлэх боломжгүй болсон байна.

Зөвлөмж: Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт:

- Гэрээний хугацаа нь дууссан компаниудын гэрээний хэрэгжилтийг дүгнэж, хангалттай гэж үзсэн тохиолдолд менежментийн гэрээ болон бизнес төлөвлөгөөг шинэчлэн батлах

Менежментийн гэрээний үр дүнг дүгнэх үйл ажиллагаа хангалтгүй байна

1.10 Төрийн өмчийн хорооны 2001 оны 123 дугаар тогтоолоор баталсан “Аймаг, нийслэлийн нийтийн аж ахуй, үйлчилгээний зарим байгууллагыг менежментийн гэрээгээр ажиллуулах журам”-д “менежментийн гэрээнд байгууллагын технологийн үйл ажиллагаа болон үр ашгийг дээшлүүлэх арга

хэмжээний үр дүнг дүгнэж үзэх шалгуур үзүүлэлтийг тодорхой тусгах”-аар заасан байна.

1.11 Орон сууц, нийтийн аж ахуйн компаниудын 2006 оны үйл ажиллагааны үр дүнг ОСНААУГ-ын даргын 2005 оны 9 дүгээр тушаалаар баталсан “ОСНААУГ-ын харьяа компаниудын ажлын үр дүнг тооцож, хагас бүтэн жилээр урамшуулал олгох журам”-ын дагуу дүгнэжээ.

ОСНААУГ-аас харьяа компаниудын 2006 оны ажлын үр дүнд хийсэн үнэлгээ:

№	Салбар, компаний нэрс	Үзүүлэлт						
		Санхүү, эдийн засаг 40 оноо	Инженерийн байгууламж 40 оноо	Удирдлагын дотоод ажил 20 оноо	Онооны нийлбэр	Эзэлсэн байр	Урамшуулал олгосон хувь	Тайлбар
1	СИМС	34	31	19	84	1	40	
2	Санни хаус	28	28	19	75	2	30	
3	Сансар өргөө	25	27.1	20	72.1	3	30	
4	Ашид Ундрах	24	28	19	71	4	30	
5	Өнөр горхи	20	26	20	66	5	25	
6	Дулаан өргөө	17	28.5	20	65.5	6	25	
7	Батбаянбүрд	16	30.4	19	65.4	7	25	
8	Эцэг Эх Хүү	22	22	19	63	8	25	
9	Өнөр хотхон	13	30.1	20	63	8	25	
10	ГМ	20	26.5	15	61.5	9	25	
11	Санкомфорт	18	25	18	61	10	25	
12	Хайрхан Уул өргөө	11	30	20	61	10	10	
13	Хаусинг сервис	15	26	18	59	11	20	
14	Эма энд Би	12	26.2	17	55.2	12	20	
15	Ивэн Эх	16	22.1	17	55.1	13	20	
16	Опэн хаус	14	22.3	18	54.3	14	20	
17	Баянхошуу ус	14	20	19	53	15	20	
18	Ганга Өргөө	10	21	17	48	16		хангалтгүй
19	Толгойт Инк	12	17	15	44	17		хангалтгүй
20	Хөх Асар	0	0	0	0			хангалтгүй
21	ОСНААУГ						40	

1.12 Гэрээгээр ажиллаж буй орон сууцны үйлчилгээ эрхэлдэг компаниудын 2006 оны бизнес төлөвлөгөө, менежментийн гэрээний биелэлтийг шалгахар Нийслэлийн Засаг даргын 2006 оны 277 дугаар захирамжаар томилогдсон комиссын тайлангаас үзэхэд:

- Иргэдээс ирүүлсэн гомдлын тоо
- Ажиллагсад үзүүлсэн тэтгэмж тусламж, хөнгөлөлт
- Үндсэн хөрөнгө худалдан авах зөвшөөрөл
- Орлого, зардал, ашиг алдагдал
- Төлбөрийн чадвар гэсэн үзүүлэлтүүдийг шалгуур болгон авчээ.

1.13 Хэдийгээр тогтсон шалгуур үзүүлэлтүүд байгаа боловч энэ нь бизнес төлөвлөгөөний жил бүрийн зорилтот түвшинтэй уялдаагүйгээс учир дутагдалтай байна. Тухайлбал, нийлүүлэгч байгууллагын ус, дулаан түгээлттэй холбоотой параметрийн зөрүү, горимын алдагдлын талаар иргэд ОСК-д гомдлоо гаргадаг.

1.14 Төлбөрийн чадварын үзүүлэлтийг авч үзэхэд менежментийн гэрээгээр ажилласан анхны 2 компанийг гэрээ байгуулан ажиллах хүртэл буюу 2003 оны 10 дугаар сар хүртэлх хугацаанд ОСК-д 26 хувийн дулааны шимтгэлийн орлого өгч байсан. Гэтэл ЭХЗЗ-ийн 2003 оны 51 дүгээр тогтоолоор шимтгэлийн орлогын

хувь хэмжээг 19,3 хувь болгон өөрчилж, үүнийг 2 жилийн хугацаанд тогтвортой мөрдсөн нь ОСК-дын төлбөрийн чадварт сөргөөр нөлөөлжээ. Тухайлбал: Хөх асар ХХК-ний дулааны орлогын шимтгэлийг 19,3 хувь болгон бууруулснаар 2003-2007 онд 312,0 сая төгрөгийн өр үүсэх шалтгаан болсныг мэргэжлийн хяналтын улсын байцаагчийн 2007 оны 03/103/ дугаар дүгнэлтэд дурджээ.

1.15 Иймд бизнес төлөвлөгөөнд жил бүр тодотгол хийж, түүний дагуу тухайн компаний ажлыг дүгнэх нь зүйтэй байна.

1.16 Менежментийн гэрээнд ОСК-ын үйл ажиллагааны онцлог, гэрээгээр хүлээсэн үүргийн биелэлтийг тооцох шалгуурыг компани нэг бүрээр нарийвчлан зааж өгөөгүйгээс ажил дүгнэсэн үзүүлэлтүүд тухайн компаний үйл ажиллагааг сайжруулахад нөлөө үзүүлээгүй байна.

Зөвлөмж: Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт:

- Менежментийн гэрээнд тухайн компаний үйл ажиллагааны онцлог, эдийн засгийн чадавхид үндэслэсэн шалгуур үзүүлэлт, зорилтыг нарийвчлан тусгаж, гэрээний биелэлтийг дүгнэж байх

ОСНАА-н байгууллагуудын талаархи нэгдсэн бодлого, зохицуулалт алдагджээ

1.17 ОСНААУГ нь нийслэлийн орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнд техникийн шинэчлэл хийх хэтийн төлвийг тодорхойлж, их ба урсгал засварын нэгдсэн төлөвлөгөөг холбогдох байгууллагатай хамтран зохиож, түүний хэрэгжилтэд техникийн хяналт тавьж, харъяа орон сууцны компаниудыг мэргэжлийн удирдлагаар хангах үүрэгтэй.

1.18 НЗАА-нд ОСНААУГ-аас хотын инженерийн шугам сүлжээн дээр үйл ажиллагаа явуулж байгаа ОСНААК-ууд болон шинээр ашиглалтад орж байгаа хувийн орон сууцны компаниудтай байгуулах “Улаанбаатар хотын өмнө хүлээх үүрэг, хариуцлагын гэрээ”-ний төслийг 2005 оны 12 дугаар сард хүргүүлсэн боловч өнөө хүртэл шийдвэрлэгдээгүй байна.

1.19 ОСНААУГ-ын хэмжээнд 2006 оны байдлаар орон сууцны хорооллын гадна дулааны 129932 у/м, хэрэгцээний халуун, хүйтэн усны 167144 у/м, ариутгах татуургын 87400 у/м, нийт 384676 у/м инженерийн шугам сүлжээ харъяалагдаж байна. ОСНААК-дын дүнгээр 2006 онд инженерийн шугам сүлжээний найдвартай ажиллагааг хангах талаар 1051,6 сая төгрөгийн их засвар, 806,1 сая төгрөгийн урсгал засварын ажил хийгдсэн. (Хавсралт №1)

1.20 Сүүлийн 3 жилийн судалгаагаар 74,4 мянган у/м шугамд 2,9 тэрбум төгрөгийн их засвар хийснээс харахад нийт шугам сүлжээний 19 хувьд их засвар хийж шинэчилсэн гэж үзэхээр байна.

1.21 Менежментийн гэрээний 6.1.4-т Гэрээлүүлэгч (НӨХГ, ОСНААУГ) нь “Улсын болон орон нутгийн төсвийн хөрөнгөөр төлөвлөгөөт өргөтгөл, шинэчлэл, их засварын төсөл, арга хэмжээг боловсруулж, зохих журмын дагуу хэрэгжүүлнэ” гэж заажээ.

1.22 ОСНААК-дын хэмжээнд инженерийн шугам сүлжээний хэвийн найдвартай ажиллагааг бүрэн хангахад чиглэгдсэн их болон урсгал засварын ажлыг компани өөрийн орлогоор хийж ирсэн байна.

1.23 ОСНААУГ-аас 2007 онд салбарын хэмжээнд хийгдэх төлөвлөгөөт их засварын ажлаас гадна ОСНААК-уудын халаалт, хэрэглээний халуун хүйтэн усны 28317 у/м шугам өргөтгөн шинэчлэх, секц халаалт халуун усны бойлер 28, цахилгааны ерөнхий щит 80-ыг тус тус шинэчлэх, ариутгах татуургын шугам өргөтгөх зэрэг ажилд нийт 1682.2 сая төгрөгийн санхүүжилт шаардлагатай гэсэн тооцоо гарчээ.

1.24 2007-2008 оны өвөлжилтийн бэлтгэлийг хангахад шаардлагатай дээрх хөрөнгийн 241,5 сая төгрөг буюу 14.3 хувийн эх үүсвэрийг хотын төсвөөс санхүүжүүлэхээр НЗД-ын 2007 оны 9 дүгээр сарын 415 тоот захирамжаар шийдвэрлэсэн. Гэвч тухайн их засвар, хөрөнгө оруулалтын ажил энэ онд хийгдэх боломжгүй болжээ.

1.25 Орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнд хийсэн их засварын ажлыг баталгаажуулж, данс бүртгэлд тусгах зөвшөөрлийг НӨХГ-ын зүгээс шийдвэрлэхгүй, хугацаа алдсанаас тухайн ОСК-ын үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлж байна. Тухайлбал:

- ❖ “Толгойт-Инк” ХХК конторын барилга, 21-р хорооллын 3-48 байрны гадна бохирын шугам сольсон, 3-58-аас 4б байр хүртэлх халаалт, халуун, хүйтэн усны шугам солих ажлыг хийж гүйцэтгэсэн ажлын төсөв, гүйцэтгэлтийг хянаж, хөрөнгийг бүртгүүлэх талаар НӨХГ-т 2005 онд албан тоот хүргүүлсэн боловч асуудал шийдвэрлэгдээгүй байна.
- ❖ “Хөх Асар” ХХК 2004 онд зуны их засварт шаардлагатай байгаа тоног төхөөрөмж, насосыг худалдан авах зөвшөөрөл хүсэх болон насосны дүгнэлт гаргуулах талаар 68, 205 дугаар, 2005 онд үндсэн хөрөнгө авах тухай 182 дугаар, 2006 онд насос авах зөвшөөрөл хүсэх тухай 52 дугаар албан бичиг тус тус НӨХГ-т явуулсан боловч өнөөг хүртэл асуудлыг шийдвэрлэж өгөөгүйгээс дээрх хөрөнгийг НББ-д авлагаар тусгаж, авлагын хэмжээг 113,5 сая төгрөгөөр нэмэгдүүлжээ.

1.26 НЗД-ын захирамжаар томилогдсон комиссын орон сууцны үйлчилгээ эрхэлдэг компаниудын 2006 оны бизнес төлөвлөгөө, менежментийн гэрээний биелэлтийг шалгасан ажлын тайлангаас үзэхэд 369,2 сая төгрөгийн шугамын их засварын ажлын төсөв, гүйцэтгэлийг ОСНААУГ-аар хянуулсан боловч үндсэн хөрөнгөд бүртгэх зөвшөөрлийг НӨХГ-аас аваагүй байна.

1.27 Нийслэлийн Засаг даргын 2003 оны 523 дугаар захирамжаар “Нийслэлийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгөд хийх хөрөнгө оруулалтын зөвшөөрөл олгох, хянаж баталгаажуулах, бүртгэх журам”-д зааснаар менежментийн хувьчлалаар нийслэлийн өмчийг гэрээгээр эзэмшигч менежментийн багийн хийж буй их засвар, хөрөнгө оруулалтыг менежментийн гэрээ, тусгай журмаар зохицуулахаар шийдвэрлэжээ.

1.30 Үүний дагуу “Менежментийн гэрээ”-ний нэмэлт өөрчлөлтөөр Гэрээлэгч өөрийн хөрөнгийн эх үүсвэрээр барилга болон бусад хөрөнгөд хийсэн зохих

зөвшөөрөлтэй баталгаажуулсан хөрөнгө оруулалтыг холбогдох хууль дүрмийн дагуу шийдвэрлэхээр болжээ.

1.31 Гэтэл ОСК-даас өөрийн хөрөнгөөр гүйцэтгэсэн барилга байгууламж, инженерийн шугам сүлжээний их ба урсгал засварын ажлыг орлогод авах, бүртгэлд тусгах үйл ажиллагаа удаашралтай байна. ДҮАТ хэрэгжсэнтэй холбогдуулж ОСК-дын харъяа УДДТ-ийн барилгыг менежментийн багийн хувийн хөрөнгө оруулалтаар барьж ашиглалтад оруулсан боловч зарцуулсан хөрөнгийн гүйцэтгэлийг хянаагүй байна. Тухайлбал:

Компаний нэр	Барилга, байгууламжийн нэр	Хөрөнгийн хэмжээ (ОСК-ийн тооцоогоор-сая төгрөг)	Тайлбар
Санни хаус ХХК	конторын барилга, подвал	154,3	НӨХГ-аас хяналт тавиагүй
СИМС ХХК	ус, дулаан дамжуулах төвийн барилга, подвал, угсралтын ажил, гадна холболт, тохижилт иж бүрнээр	134,8	НӨХГ-аас хяналт тавиагүй
Дулаан Өргөө ХХК	ус, дулаан дамжуулах төв, конторын барилга	90, 0	НӨХГ-аас хяналт тавиагүй
Опен хаус ХХК	УДДТ-ийн барилга	90, 0	НӨХГ-аас хяналт тавиагүй

1.32 НӨХГ “Нийслэлийн өмчит байгууллагуудад өргөтгөл шинэчлэл, их засвар, техник, технологийн өөрчлөлттэй холбогдсон хөрөнгө оруулалт хийх асуудлаар холбогдох хэлтэс, газруудтай зөвшилцөн санал боловсруулж шийдвэрлүүлэн, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих” үүргээ хэрэгжүүлээгүй байна.

1.33 Энэ нь НӨХГ болон ОСНААУГ өөрсдийн үйл ажиллагааны дүрэмд заасан чиг үүргийг хэрэгжүүлэх ажлын зохион байгуулалт, хариуцлага шаардлагын хэмжээнд хүрээгүй, гэрээлэгч талуудын ажлын уялдаа хангалтгүй байгааг харуулж байна.

Зөвлөмж: Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газарт:

- Инженерийн шугам сүлжээний найдвартай ажиллагааг хангах зорилгоор хийсэн их засварын ажлын гүйцэтгэл, менежментийн багаас гаргасан хөрөнгө оруулалтыг хянах, бүртгэлд тусгах ажлыг шуурхай шийдвэрлэж, зохион байгуулж байх

Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газарт:

- Зайлшгүй шаардлагатай их засварын ажил, тоног төхөөрөмжийн асуудлыг судалж, хөрөнгө оруулалтын хэмжээг төсөвлөн, нийслэлийн хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөнд тусгуулах санал боловсруулан зохих журмын дагуу шийдвэрлүүлэх

Бүлэг 2

Орон сууц, нийтийн аж ахуйн компаниудын үйл ажиллагааг сайжруулах боломж байна

Танилцуулга

2.1 Орон сууц нийтийн аж ахуйн байгууллагуудын үйл ажиллагаа нийтийн орон сууцанд оршин суугчид, хэрэглэгчдийн ая тухтай ажиллаж, амьдрах орчныг бүрдүүлэхэд чиглэгддэг.

2.2 ОСНААУГ-ын харъяа салбар, компаниуд оршин суугчид, төсөвт байгууллага, гэрээт аж ахуйн нэгжид:



- УСУГ-ын олборлон нийлүүлж байгаа цэвэр усыг түгээж, бохир усыг татан зайлуулах
- УБДС ХК-ийн түгээж байгаа дулааныг өөрийн УДДТ-өөр дамжуулан халаалт, халуун усаар үйлчлэх
- Өөрийн харъяа инженерийн шугам сүлжээ, тоног төхөөрөмжийн найдвартай ажиллагааг хангах
- Хэрэглэгчдээс ирүүлж байгаа

засварын дуудлагыг хүлээн авч барагдуулах

- Халаалт, цэвэр бохир усны борлуулалтын орлогыг хураан авах ажлыг хийж, нийт 1029 байрны 64840 өрхийн 215958 оршин суугч, 3691 аж ахуйн нэгж байгууллагад үйлчилгээ үзүүлж байна.

Бизнес төлөвлөгөөний хэрэгжилт хангалтгүй байна

2.3 “Бизнес төлөвлөгөө” нь менежментийн гэрээний салшгүй хэсэг бөгөөд гэрээний 7.3.3-т Гэрээлэгч гэрээний хугацаа дуусахаас өмнө санхүүгийн хувьд бүрэн бие даан, үйл ажиллагааныхаа бүх зардлыг өөрөө санхүүжүүлж, алдагдалгүй ажиллах үүрэг хүлээжээ.

2.4 Менежментийн гэрээний дагуу ОСНААК-ууд бизнес төлөвлөгөөг хэрэгжүүлж, байгууллагад орчин үеийн удирдлага, маркетинг нэвтрүүлэх, өрсөлдөх чадварыг дээшлүүлж, засвар, үйлчилгээний хамрах хүрээг өргөтгөж, санхүүгийн болон үйл ажиллагааны үр дүн, чанарыг сайжруулах ёстой байна.

2.5 Менежментийн гэрээгээр ажиллаж байгаа компаниудын бизнес төлөвлөгөөний биелэлтийг авч үзвэл:

/сая төгрөгөөр/

д/д	ᠡᠨᠢᠶ᠋ᠢᠯᠡᠭᠡᠢ ᠶ᠋ᠭᠦ	Орлого			Зарлага			Ашиг алдагдал		
		Бизнес төлөвлөгөөний зорилтот түвшин	Гүйцэтгэл	Хувь	Бизнес төлөвлөгөөний зорилтот түвшин	Гүйцэтгэл	Хувь	Бизнес төлөвлөгөөний зорилтот түвшин	Гүйцэтгэл	Хувь
1	ᠣᠪᠠ ᠠᠨᠠᠳᠤ ᠣᠣᠡ	727.9	358.0	49.2	629.4	624.6	99.2	98.5	-266.6	-270.7
2	ᠨᠡᠢᠨ ᠣᠣᠡ	183.6	261.5	142.4	154.2	260.7	169.1	29.4	0.8	2.7
3	ᠶᠣᠶ᠋ᠠ ᠡх Хүү ᠣᠣᠡ	188.3	241.9	128.5	153.3	240.8	157.1	35.0	1.1	3.1
4	ᠣᠠᠣᠨᠡᠶ᠋ᠠ ᠨᠠᠳᠠᠭᠠᠨ ᠣᠣᠡ	247.6	368.1	148.7	299.3	367.8	122.9	-51.7	0.3	-0.6
5	ᠠᠭᠡᠠ ᠣᠶᠠᠳᠠᠳᠤ ᠣᠣᠡ	197.7	295.4	149.4	170.8	304.1	178.0	26.9	-8.7	-32.3
6	ᠨᠠᠶᠢᠨᠢ ᠣᠶᠢᠳᠤ ᠣᠣᠡ	430.9	331.4	76.9	351.4	340.2	96.8	79.5	-8.8	-11.1
7	ᠨᠠᠶᠢᠨᠡ ᠣᠠᠣᠨ ᠣᠣᠡ	593.5	593.6	100.0	481.1	638.1	132.6	112.4	-44.5	-39.6
8	ᠣᠶᠡᠶ᠋ᠠᠶᠢᠨ ᠡᠶᠡ ᠣᠣᠡ	325.4	203.1	62.4	265.3	281.9	106.3	60.1	-78.8	-131.1
9	ᠠᠣᠡᠶ᠋ᠠᠶᠢ ᠣᠳᠠᠭᠠᠨ ᠣᠣᠡ	245.6	253.8	103.3	226.7	282.2	124.5	18.9	-28.4	-150.3
10	ᠶᠠᠶᠠ ᠶᠠᠶᠠ ᠠ ᠣᠣᠡ	96.0	217.7	226.8	39.6	229.9	580.6	56.4	-12.2	-21.6
11	ᠶᠣᠳᠤ ᠠᠶᠢᠳᠣᠨ ᠣᠣᠡ	261.3	365.1	139.7	248.8	354.7	142.6	12.5	10.4	83.2
12	ᠶᠣᠳᠤ ᠣᠶᠢᠳᠢᠨ ᠣᠣᠡ	295.8	341.9	115.6	264.3	344.4	130.3	31.5	-2.5	-7.9
13	ᠡᠭᠠᠶᠢ ᠶᠣᠳᠤ ᠣᠣᠡ	180.7	183.0	101.3	160.0	228.4	142.8	20.7	-45.4	-219.3
14	ᠣᠠᠡᠳᠣᠶᠢ ᠣᠳᠡ ᠣᠣᠡ	208.1	297.1	142.8	188.5	379.7	201.4	19.6	-82.6	-421.4
15	ᠨᠠᠶᠢᠨᠠᠳᠤ ᠣᠳᠠᠭᠠᠨ ᠣᠣᠡ	268.6	352.5	131.2	277.9	332.3	119.6	-9.3	20.2	-217.2
16	ᠠᠶᠢ ᠣᠣᠡ	125.5	396.0	315.5	115.4	388.9	337.0	10.1	7.1	70.3
17	ᠶᠠᠶᠢᠳᠠᠳᠠᠨ ХХК	225.5	233.8	103.7	197.4	253.1	128.2	28.1	-19.3	-68.7
	Менежмент гэрээтэй байгууллагын дүн	4802.0	5293.9	110.2	4223.4	5851.8	138.6	578.6	-557.9	-96.4
18	Бат баян бүрд		216.3			263.8			-47.5	
19	Баянхошуу- 0с		39.1			37.4			1.7	
20	Ганга өргөө		24.8			24.1			0.7	
	ᠶᠡᠶᠢᠳᠤ ᠠᠵᠢ	4802.0	5574.1	110.2	4223.4	6177.1	138.6	578.6	-603.0	-96.4

2.6 Хүснэгтээс үзэхэд Хөх асар, Санкомфорт, Толгойт инк компаниуд орлого, үр дүнгийн талаар дэвшүүлсэн зорилтоо огт биелүүлээгүй, бусад нь бизнес төлөвлөгөөндөө орлогын талаар тусгасан зорилтот түвшингээ хангаж ажилласан боловч зардлын өсөлтөөс шалтгаалж, төлөвлөсөн үр дүнд хүрээгүй байна.

2.7 ОСК-дын жил бүрийн бизнес төлөвлөгөөг ОСНААУГ, НӨХГ-аас хянаж, баталгаажуулаагүй байна.

2.8 Орон сууцны компаниуд системийн хэмжээгээр санхүү бүртгэлийн “Винница” программ ашиглан анхан шатны болон нягтлан бодох бүртгэлээ хөтөлж, санхүүгийн тайлангаа гаргаж байгаа бөгөөд ОСНААУГ-ын харъяа байгууллагуудын 2006 оны санхүүгийн тайланд “Ситико аудит” ХХК аудит хийж, баталгаажуулсан байна.

2.9 Тайлант онд ОСНАА-н байгууллагууд нэгдсэн дүнгээр 5574,1 сая төгрөгийн орлого олж, 6177,1 сая төгрөгийн зардал гаргаж, 8 нэгж нийт 42,3 сая төгрөгийн ашигтай, үлдсэн 11 компани, 1 салбар нь 645,3 сая төгрөгийн алдагдалтай ажиллажээ.

2.10 Өмнөх оноос ашигтай ажилласан компаний тоо 2-оор нэмэгдсэн ч ашгийн хэмжээ 69,2 хувиар буурч, нийт алдагдал 121,4 хувиар өссөн шалтгааныг зардлын төвүүдээр судалж үзлээ.

Усны алдагдал:

2.11 УСУГ компаниудаас УДДТ дээр суурилуулсан усны электрон тоолуурын заалтыг үндэслэн төлбөр нэхэмжилдэг. Харин ОСНААУГ-ын даргын 2005 оны 42 дугаар тушаалаар батлагдсан тарифын дагуу ОСК-ууд усыг тоолуураар болон тоолуургүйгээр оршин суугчдын тоогоор тооцож байна.

2.12 Байгаль орчны сайдын 1995 оны 153 дугаар тушаал, НЗД-ын 2001 оны 502 дугаар захирамжийг үндэслэн орон сууцанд амьдарч буй нэг хүний хоногийн усны хэрэглээний нормыг 230 литр/хоног буюу сард 6,9 м3-ээр тогтоосон боловч УДДТ-ийн тоолуурын заалтаар нэг хүний хоногийн усны бодит хэрэглээ 282-304 литр/хоногт хүрч, тогтоосон хэмжээнээс 52-74 литрээр хэтэрчээ.

2.13 ОСНААУГ-ын судалгаа тооцоогоор тоолууртай өрхийн нэг хүний хоногийн усны дундаж хэрэглээ 122,6 литр/хоног байгаа нь айл өрхийг тоолууржуулснаар иргэд усыг хэмнэлттэй зарцуулах сэтгэлгээтэй болж буйг илэрхийлж байна.

2.14 Тоолуургүй оршин суугчдын тогтоосон нормоос илүү буюу үрэлгэн, үр ашиггүй зарцуулж буй усны үнээс орон сууцны байгууллага сард дунджаар **32,8** сая төгрөгийн алдагдал хүлээн УСУГ-т төлж, задгайгаар төлдөг хэрэглэгчдээс орон сууцанд амьдарч буй хүний тоогоор усны үнийг авч байгаа нь төлбөрийн бодит хэмжүүр болж чадахгүй байна. Тухайлбал, 2006 онд “Опен хаус” ХХК цэвэр бохир усны үйлчилгээний зардлыг өмнөх оноос 6,5 сая төгрөг буюу 13,7 хувиар бууруулсан боловч УСУГ-аас авсан ус болон хэрэглэгчдэд бичилт хийсэн усны хоорондын зөрүү алдагдал 109,1 мянган м3-ээр нэмэгджээ.

2.15 Сүүлийн жилүүдэд нийслэлийн хэмжээнд орон сууцны фонд, орон сууцанд оршин суугч иргэдийн тоо тогтвортой өсч байгаа бөгөөд тоолууржуулах ажил орон сууцны нийт өрхийн 14,6 хувийг хамарч байхад хэрэглээний усны төлбөрийг задгайгаар төлдөг иргэдийн тоо эрс буурах хандлагатай байна.

2.16 Мөн сантехникийн систем, тоног төхөөрөмжийн хуучралт, засварын хөрөнгийн эх үүсвэргүйгээс шалтгаалсан усны алдагдал жилд дунджаар 100,0 гаруй сая төгрөгт хүрч, орон сууцны байгууллагаас УСУГ-т төлөх найдваргүй өр төлбөр болж байна.

Зөвлөмж: Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Ц.Батбаярт:

- Бүх хэрэглэгчдийг тоолууржуулах замаар усны хэрэглээг үнэн зөв тооцож, алдагдлыг бууруулах арга хэмжээ авах

Дулааны алдагдал:

2.17 Дулааны үр ашгийн төсөл хэрэгжсэнээр нийслэлийн хэмжээнд 20,2 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө, түүнд холбогдох зээл, хүүгийн төлбөр ОСК-дад шинээр бүртгэгдэж байна. Энэхүү зээл нь 35 жилийн хугацаатай, жилийн 2

хувийн хүүтэй бөгөөд 2008 оны 1 дүгээр сараас эхлэн эргэн төлөгдөхөөр гэрээнд тусгагдсан.

2.18 Уг төсөл хэрэгжих болсонтой холбогдуулан шугам сүлжээний диаметрийг бүдүүсгэх, шинээр хийх, УДДТ-ийн өргөтгөл барих, схем өөрчлөхөд зориулан их болон урсгал засварын ажлыг нилээд хэмжээний хөрөнгөөр хийж гүйцэтгэсэн нь зарим компаний өр төлбөр нэмэгдэх, алдагдал өсөхөд нөлөөлжээ. Тухайлбал, Дулаан өргөө ХХК-д төслийн тоног төхөөрөмж суурилуулснаар ХЦТ-ийн дараахь 2 дугаар хэлхээний нэвтрүүлэх чадвар хүрэлцэхгүйн улмаас найман байрны 70-150 мм голчтой 2150 у/м гадна шугамыг өргөтгөн шинэчлэхэд 89,8 сая төгрөгийн их болон урсгал засварын зардал гаргасан байна.

2.19 Төслийн үр дүнд орон сууцны 1 компанид ашиглагдаж байгаа УДДТ 2-5 хүртэл тоогоор нэмэгдсэнээр тэдгээрт суурилуулсан тоног төхөөрөмжийн цахилгааны зардал, машинистын цалин, НДШ, хөдөлмөр хамгааллын зардал шинээр бий болсон.

2.20 Гэтэл ХЦТ-ийн өмчлөлийн асуудал шийдвэрлэгдээгүй шалтгаанаар 2 дугаар хэлхээнээс тэжээгдэж буй аж ахуйн нэгж байгууллагын дулааны орлого 2006 оныг дуусталх хугацаанд УБДС ХК-д үлдэж, холбогдох зардлыг орон сууцны компаниуд хариуцаж байсан нь алдагдал өсөхөд нөлөөлжээ.

2.21 ДҮАТ-ийн үндсэн зээл, зээлийн хүү, тоног төхөөрөмжийн элэгдлийн зардал зэргээр орон сууцны компаниудын зардал, өр төлбөр, алдагдал их хэмжээгээр нэмэгдэж, хэрэглэгчдэд ч үнэ тарифын хүнд дарамт ирэх нөхцөл бүрдэж, цаашид эдгээр компаниуд менежментийн гэрээгээр хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлж, үйл ажиллагаагаа хэвийн явуулах боломжгүй болж байна.

Зөвлөмж: Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Ц.Батбаярт:

- ДҮАТ-ийн зээлийн асуудлыг судлан, боломжтой нөхцөлөөр шийдвэрлэх арга хэмжээ авах

Цахилгааны үйлчилгээний алдагдал:

2.22 Дэд бүтцийн хөгжлийн сайдын 2000 оны 126 дугаар тушаалаар “Орон сууцны цахилгаан шугам сүлжээний ашиглалт, засвар үйлчилгээ болон байрны оршин суугчидтай борлуулалтын тооцоо хийх ажлыг 2001 оны 1 дүгээр сараас эхлэн ЭХУГ-т хариуцуулах”-аар заасан боловч ЭХУГ борлуулалтын тооцоо хийх ажлыг авч, тушаалд заагдсан бусад үйлчилгээг өнөө хүртэл хариуцаагүй байна.

2.23 Иймд орон сууцны компаниуд өөрийн мэдлийн ашиглалт, өмчлөлд байдаг цахилгааны ерөнхий самбараар дамжуулан хэрэглэгчдийг эрчим хүчээр хангаж, 24 цагийн турш хэрэглэгчдээс дуудлага хүлээн авч их, урсгал засварын үйлчилгээг хийхэд цахилгааны инженер 1, цахилгаанчин 3-5 хүнийг ажиллуулж, тэдгээрийн цалин, НДШ, хөдөлмөр хамгаалал, засварын зардалд жилд дунджаар 16,0 сая орчим төгрөг зарцуулдаг.

2.24 “УБЦТС” ХК дээрх үйлчилгээний төлбөрт үндсэн хөрөнгийн элэгдлийн хувь хэмжээгээр тооцон орон сууцны нэг компанид сард дунджаар 140,0 мянган төгрөг, жилд 1,6 сая төгрөгийн шимтгэл төлж байгаа нь зардлын дөнгөж 10,0

хувийг нөхөж, цахилгааны үйлчилгээ орон сууцны компаниудын алдагдлын нэг эх үүсвэр болж байна.

Бусад алдагдал:

2.25 ДУАТ болон НАА-г сайжруулах төслийн хүрээнд суурилагдсан холигч насос, босоо шугамын тоолуур зэрэг тоног төхөөрөмж орон сууцны байруудын техникийн подвалд байрладаг бөгөөд Дундын өмчлөлийн тухай хуулиар техникийн подвалын ашиглалт хамгаалалт СӨХ-ны харьяалалд байдаг.

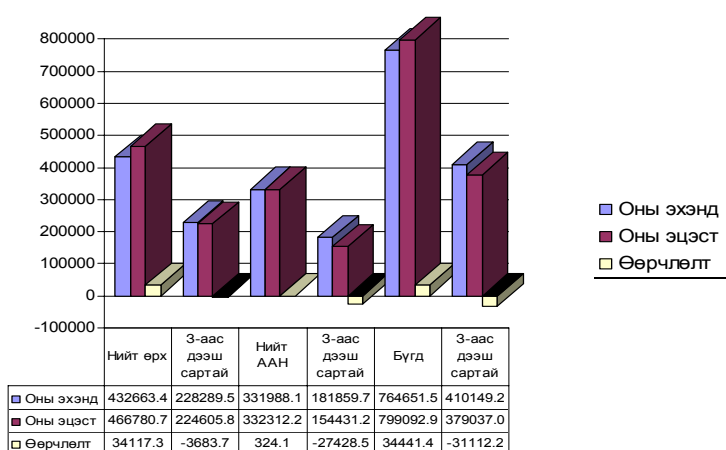
2.26 Эдгээр шугам сүлжээнд гэмтэл гарах, тоног төхөөрөмжийн эд анги хулгайд алдагдахад СӨХ хөрөнгөгүй, эсвэл хуулийн этгээд биш гэдэг үндэслэлээр хариуцлагаас зайлсхийдэг.

2.27 Оршин суугчдыг ус, дулаанаар найдвартай хангах шаардлагын улмаас орон сууцны байгууллага тухайн алдагдсан тоноглолыг өөрийн үйл ажиллагааны орлогоос авч, гэмтлийг засварласнаар зардал нэмэгдэн, СӨХ-ноос авах авлага өсч байна. Тухайлбал, Опен хаус ХХК 2006 онд харъяа орон сууцны байруудыг хариуцсан СӨХ-ны дундын өмчлөлийн шугамд 13,2 сая төгрөгийн их засвар хийсний 6,3 сая төгрөгийг өнөө хүртэл СӨХ-доос авч чадаагүй байна. 2006 онд СИМС ХХК-иас харъяа орон сууцны байруудыг хариуцсан 10 СӨХ-д дундын өмчлөлийн шугамд зайлшгүй хийгдэх засварын талаар мэдэгдэл өгөхөд уг ажлын 33,9 хувийг хийжээ.

2.28 УБДС ХК болон ОСК-дын дулааны шугамын харьяалал зааг тодорхой бус байгаагаас 1 дүгээр хэлхээний нийт 14,8 мянган у/м шугамыг хэн хариуцах нь тодорхойгүй байна. Эдгээр шугамд гэмтэл гарахад ОСК засвар үйлчилгээ хийснээр алдагдал гарахад нөлөөлж байна. Тухайлбал, Хөх асар ХХК дулааны 6 дугаар магистралын 1 дүгээр хэлхээний салаа шугамын засварт 2004-2007 онд нийт 12,4 сая төгрөг зарцуулжээ.

ОСНААК-ийн үйл ажиллагаанаас үүссэн алдагдал:

Оршин суугчид, аж ахуйн нэгжээс авах авлагын судалгаа

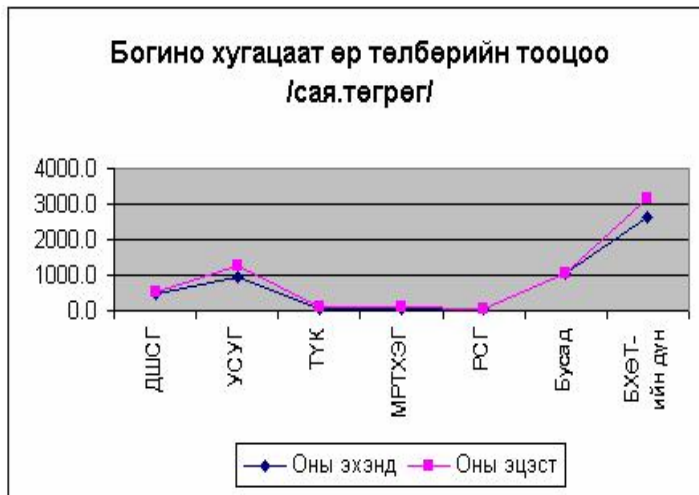


2.29 Орон сууцны байгууллагууд нь бэлтгэн нийлүүлэгчээс түгээсэн ус, дулааныг УДДТ-өөр дамжуулан хүлээн авсан хэмжээгээр тоолуураар төлж, оршин суугч хэрэглэгчдээс тоолуураар болон задгай тарифаар бодож, сар бүрийн эцэст нэхэмжлэн борлуулалтын орлогоо тооцоолдог.

2.30 Орлого төвлөрүүлэлт, борлуулалттай холбоотой авлагын өсөлт бууралтад хийсэн графикаас харахад 3-аас дээш сартай авлагын хэмжээ 31,1 сая төгрөгөөр буурсан боловч нийт авлага 34,4 сая төгрөгөөр, үүний дотор оршин суугч иргэдээс авах авлагын хэмжээ 34,1 сая төгрөгөөр өссөн байна.

2.31 Авлагын өөрчлөлтөд хийсэн нарийвчилсан судалгаагаар менежментийн гэрээтэй 4 компани 679 өрх, 22,3 сая төгрөгөөр авлагаа нэмэгдүүлж хангалтгүй ажилласан бол 8 компани авлагатай өрхийн тоог 341-ээр бууруулсан боловч авлагын дүн 22,2 сая төгрөгөөр өсчээ. Энэ нь ОСК-ийн зүгээс орлогыг цуглуулахад анхаарч, өртэй өрхийн тоог бууруулсан ч төлбөрийн чадваргүй гэсэн шалтгаантай өрхийн тоо нэмэгдсэнээр авлагын дүн нийт хэмжээгээр өсч байгааг харуулж байна. (Хавсралт №2)

2.32 Богино хугацаат өр төлбөр 487,9 сая төгрөгөөр нэмэгдэж, нийт авлагын өсөлт 96,3 сая төгрөгөөс 5,1 дахин илүү байгаа нь нэг талаас төлөвлөгөөнөөс давсан их болон урсгал засварыг гүйцэтгэж, өглөг нэмэгдүүлсэн, нөгөө талаас төвлөрүүлсэн орлогын мөнгийг бэлтгэн нийлүүлэгчдэд төлбөл зохих хугацаанд шилжүүлэхгүй, өөр зүйлд зарцуулж, алдагдлыг өсгөн, өр төлбөрийг нэмэгдүүлж байгаа нь нийслэлийн өмнө хүлээх үүрэг хариуцлагын гэрээ үгүйлэгдэж байгааг нотолж байна.



Үйл ажиллагааг сайжруулах боломж байна

2.33 Аудитын явцад орон сууцны 14 компаниар үйлчлүүлдэг оршин суугчдын 10 хувийг хамруулан 4753 өрхөөс санал асуулга авч, нэгтгэн дүгнэхэд 53,0 хувь нь дунд болон дундаас доош үнэлгээ өгчээ.

2.34 Судалгаанд ОСНААК-ийн үндсэн үйлчилгээний чиглэл болох

- Халуун, хүйтэн усны хангамж
- Байрны халаалт
- Засвар үйлчилгээний чанар
- Үйлчилгээний үнэ тарифын мөрдөлт
- Дуудлагын барагдуулалт
- ОСНААК-ын үйл ажиллагаа гэсэн асуудлуудыг хамрууллаа.

2.35 Үйл ажиллагааг хангалтгүй гэж үзсэн дийлэнхийн үндэслэлийг жагсаавал:



- Компаний үйл ажиллагааны талаар оршин суугчид ойлголт муутай, хийсэн ажлын тайлангаа танилцуулж хэлэлцүүлдэггүй, ажилчдын зан харьцаа муу, хэрэглэгчдэд үйлчилгээний үнэ тарифын талаар мэдээлэл өгдөггүй
- Үйлчилгээний чанар хангалтгүй, дуудлага удаашралтай, засвар үйлчилгээний чанар,

засварчдын ур чадвар муугаас засварласан зүйл нь хурдан эвдэрч, засвар олон хоногоор сунжирдаг

- Халаалт, халуун ус их тасардаг, цэвэр ус шохой, зэвтэй ирдэг, бохирын шугам гадагш хальдаг, подвальд бохир ус алддаг
- Орон сууцны барилга болон газар дорхи шугам сүлжээ нь 40-50 жил болсон, усны даралтын ачааллыг даадаггүй
- СӨХ, ОСК-ын ажлын уялдаа хангалтгүй гэжээ.

2.36 Санал асуулгад оролцогсдын 52,3-54,7 хувь нь ОСНААК-ийн үйл ажиллагаа болон халаалт, халуун усны хангамж, засвар үйлчилгээнд дунд болон дундаас доогуур үнэлгээ өгсөн байна. Мөн хэрэглэгчдэд үнэ тарифын талаар мэдээлэл өгдөггүй, ОСК-ийн үйл ажиллагааны тайланг оршин суугчдад танилцуулдаггүй, засвар үйлчилгээний чанарт хяналт тавьдаггүй зэрэг нэмэлт санал, тайлбар ирүүлжээ.

2.37 Дээрх судалгааны дүнгээс үзэхэд их болон урсгал засварыг тогтмол хийдэггүй, ажиллагсдын зан харьцаа доголдолтой, мэдээлэл, хяналт байдаггүйгээс оршин суугчид ОСНААК-уудын үйл ажиллагаа, үзүүлж буй засвар үйлчилгээний чанарт сэтгэл хангалуун бус байна.

2.38 Иймд орон сууцны байгууллага болон СӨХ ажлын уялдаагаа сайжруулж, үйлчилгээг оршин суугчдад ойртуулан, ажиллагсдыг зохих сургалтад хамруулж, засвар үйлчилгээг чанаржуулах шаардлагатай байна.

2.39 Нийслэлийн инженерийн шугам сүлжээн дээр үйл ажиллагаа явуулж буй ОСНААК, салбарын эрх зүйн болон эдийн засгийн орчинг бүрдүүлж, үүрэг, хариуцлагыг тодорхой болгон, менежментийн багийн идэвх санаачлагыг дээшлүүлж, удирдах байгууллагын дэмжлэг, ажлын уялдаа холбоог сайжруулах замаар үйл ажиллагааны үр дүнг дээшлүүлэх боломж байна.

Зөвлөмж: Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Ц.Батбаярт:

- Нийслэлийн дулааны зарим шугам сүлжээний харъяаллыг тодорхой болгож, хариуцах хуулийн этгээдийн бүртгэлд тусгуулах
- ОСНААК-ууд болон шинээр ашиглалтад орж байгаа хувийн орон сууцны компаниудтай “Улаанбаатар хотын өмнө хүлээх үүрэг, хариуцлагын гэрээ”-г байгуулж, хэрэгжилтэд хяналт тавих ажлыг зохион байгуулах
- НӨХГ-ын дүрэмд заагдсан үүргийн хэрэгжилтэд хяналт тавих

УБхотын ОСК -аас 2006 онд өөрийн хөрөнгөөр хийсэн
их болон урсгал засварын нэгдсэн судалгаа

Дэс дугаар	Засварын нэр төрөл	Хэмжих нэгж	НИЙТ ДҮН
1	Халаалт, хэрэгцээний халуун, хүйтэн усны шугам	у/м	22,841.00
2	Халаалт, хэрэгцээний халуун усны бойлер	секц	53.00
3	Халаалт, хэрэгцээний усны насос	ширхэг	18.00
4	Хаалт шинээр солих	ширхэг	861.00
5	Цахилгааны ерөнхий шит	ширхэг	100.00
6	Их засварын дүн	сая. төг	1051.6
7	Гадна дотор халуун, хүйтэн ус, халаалтын шугам	у/м	26,230.00
8	Гадна халаалтын шугам засварлах	у/м	13,199.00
9	Хаалт засварлах	ширхэг	9,518.00
10	Гадна халаалтын шугам угаах	у/м	134,137.00
11	Үзельд засвар үйлчилгээ хийх		1,620.00
12	Үзельд угаалга хийх		961.00
13	Ариутгах татуургын шугамд	у/м	6,834.00
14	Ариутгах татуургын шугам угаах	у/м	82,055.00
15	Бохирын худаг лайдах		5,019.00
16	Бойлер угааж цэвэрлэх	секц	1,758.00
17	Цахилгааны ерөнхий шит, оролтын самбарын засвар үйлчилгээ		1,056.00
18	Урсгал засварын дүн	сая. төг	806.10

Компанийн нэр	Нийт өрх Нийт ААН	Харилцагчийн нийт тоо	Оны эхний үлдэгдэл				Оны эсийн үлдэгдэл				Өөрчлөлт / +/-				1000 өрх, 100 ААН-д ноогдох өр /тоогоор /млн.төг/	
			Нийт		3-аас дээш сартай		Нийт		3-аас дээш сартай		Нийт		3-аас дээш сартай			
			Тоо	Дүн	Тоо	Дүн	Тоо	Дүн	Тоо	Дүн	Тоо	Дүн	Тоо	Дүн		
Санкомфорт ХХК	Өрх	4584	606	36931.2	108	28070.8	896	47673.3	136	20613.7	290	10742.1	28	-7457.1	195.5	53.2
ААНЭгж	ААНЭгж	334	145	75276.8	83	61777.9	144	69920.4	42	57803.6	-1	-5806.4	-41	-3974.3	43.1	485.6
Эна Энд Би ХХК	Өрх	2772	423	15343.4	40	5260.9	396	19173.3	85	7391.8	-27	3829.9	45	2130.9	142.9	48.4
ААНЭгж	ААНЭгж	608	129	5927.9	11	4375.3	23	9341.9	11	381.9	-106	3414.0	0	-3993.4	3.8	406.2
Дулаан Өргөө ХХК	Өрх	2803	338	11539.5	16	2605.4	329	10972.6	5	617.5	-9	-566.9	-11	-1987.9	117.4	33.4
ААНЭгж	ААНЭгж	237	15	632.2	1	226.1	17	1012.1	3	354.0	2	379.9	2	127.9	7.2	59.5
Опен хаус ХХК	Өрх	2340	409	24336.7	108	17188.6	366	31609.8	138	17940.6	-43	7273.1	30	752.0	156.4	86.4
ААНЭгж	ААНЭгж	308	45	19439.1	15	15222.3	23	49370.1	14	13600.4	-22	2993.1	-1	-1621.9	7.5	2146.5
Ивэн Эк ХХК	Өрх	2023	121	5267.0	17	2546.5	89	6332.8	19	2177.7	-32	1065.8	2	-368.8	44.0	71.2
ААНЭгж	ААНЭгж	79	3	700.3	2	302.6	6	1686.5	0	0	3	986.2	-2	-302.6	7.6	281.1
Хайрхан Уул ХХК	Өрх	4640	505	27974.3	83	14493.5	674	34639.6	85	11202.1	169	6665.3	2	-3291.4	145.3	51.4
ААНЭгж	ААНЭгж	192	51	5388.4	10	2928.4	53	5685.1	9	1414.0	2	296.7	-1	-1514.4	27.6	107.3
Сансар Өргөө ХХК	Өрх	2475	258	7952.5	55	2503.8	422	11983.0	34	1543.2	164	4030.5	-21	-960.6	170.5	28.4
ААНЭгж	ААНЭгж	107	23	18190.8	9	9845.9	26	17123.4	13	11401.2	3	-1067.4	4	1555.3	24.3	658.6
ГМ ХХК	Өрх	3543	616	29257.3	192	17568.9	598	26018.3	105	17365.7	-18	-3239.0	-87	-203.2	168.8	43.5
ААНЭгж	ААНЭгж	152	52	34342.2	31	16575.8	94	22227.9	41	11972.7	42	-12114.3	10	-4603.1	61.8	236.5
Хаусинг сервис ХХК	Өрх	4308	701	33515.4	75	13605.3	563	34829.6	72	12139.4	-138	3314.2	-3	-1465.9	130.7	61.9
ААНЭгж	ААНЭгж	211	40	15327.3	13	6231.4	63	18538.4	14	4256.8	23	3211.1	1	-1974.6	29.9	294.3
Эцэг Эк Хүү ХХК	Өрх	1197	165	18588	47	15604.6	221	19495.5	64	13616.2	56	897.5	17	-1988.4	184.6	88.2
ААНЭгж	ААНЭгж	67	15	5190.4	8	4531	18	3546.5	4	464.1	3	-1643.9	-4	-4066.9	26.9	197.0
Санни хаус ХХК	Өрх	6331	542	19835.6	34	5746.1	460	22006.8	32	4749.2	-82	2171.2	-2	-996.9	72.7	47.8
ААНЭгж	ААНЭгж	332	53	44210.6	12	7339.6	78	26596.3	17	5923.8	25	-17614.3	5	-1415.8	23.5	341.0
Ашид Учдрак ХХК	Өрх	2740	386	15370.6	35	5900.6	374	11322.9	47	5558.8	-12	-4047.7	12	-341.8	136.5	30.3
ААНЭгж	ААНЭгж	139	39	16291.2	2	263.4	33	10233.8	5	1595.7	-6	-6057.4	3	1332.3	23.7	310.1
СИМС ХХК	Өрх	2037	264	14375.5	32	7314.3	316	13298.1	20	5926.8	52	-1077.4	-2	-1387.5	155.1	42.1
ААНЭгж	ААНЭгж	61	8	6813.7	2	6271.7	4	3908.4	1	428.0	-4	-2905.3	-1	-5843.7	6.6	977.1
Хөв Асар ХХК	Өрх	6801	603	21628.6	25	2666.7	601	24442.8	35	4289.8	-2	2814.2	10	1623.1	88.4	40.7
ААНЭгж	ААНЭгж	262	45	31282.1	25	15500	50	31821.9	30	18300.0	5	539.8	5	2800.0	19.1	636.4
Өнөр горхи ХХК	Өрх	3559	513	16056.7	24	20869.9	250	11808.1	23	4664.9	-263	-4248.6	-1	-16205	70.2	47.2
ААНЭгж	ААНЭгж	158	50	14231.3	21	12345.8	50	15393.4	14	12300.0	0	1162.1	-7	-45.8	31.6	307.9
Өнөр хотхон ХХК	Өрх	3669	360	16572.4	44	6123.9	345	18008.5	58	7927.3	-15	1436.1	14	1803.4	94.0	52.2
ААНЭгж	ААНЭгж	166	10	4685.4	5	3799.9	33	9006.2	9	3365.7	23	4320.8	4	-434.2	19.9	272.9
Толгойт ИНК ХХК	Өрх	3923	945	66160	209	38900	943	68506.4	198	44000.0	-2	2346.4	-11	5100.0	240.4	72.6
ААНЭгж	ААНЭгж	80	25	3996	5	1407.9	10	2595.1	2	355.8	-15	-1400.9	-3	-1052.1	12.5	259.5
Менеж/гарзтай	Өрх	59745	7755	380704.7	1144	206969.8	7843	412111.4	1156	181724.7	88	31406.7	12	-25245.1	131.3	52.5
ОСК-ын дүн	ААНЭгж	3493	748	302375.7	255	168945	725	298007.4	229	143917.7	-23	-4368.3	-26	-25027.3	20.8	411.0
Батбаян	Өрх	1972	489	19099.3	166	8185.3	956	7354.9	181	9398.9	467	-11744.4	15	1213.6	484.8	7.7
ААНЭгж	ААНЭгж	96	29	3387.2	8	1859.8	79	1804.5	15	3487.1	50	-1582.7	7	1627.3	82.3	22.8
Ганга Өргөө	Өрх	1429	555	32859.4	117	13134.4	1307	28553.2	167	16459.4	752	-4306.2	50	3325	914.6	21.8
ААНЭгж	ААНЭгж	102	84	26225.2	26	11054.9	74	31716.5	58	7026.4	-10	5491.3	32	-4028.5	72.5	428.6
Баяншоу-Ус	Өрх	449					296	18761.2	197	17022.8	296	18761.2	197	17022.8	659.2	63.4
ААНЭгж	ААНЭгж	12					6	783.8			6	783.8	0	0	50.0	130.6
Дүн	Нийт өрх	63595	8799	432663.4	1427	228289.5	10402	466780.7	1701	224605.8	1603	34117.3	274	-3683.7	163.6	44.9
БҮГД	Нийт ААН	3703	861	331988.1	289	181859.7	884	332312.2	302	154431.2	23	324.1	13	-27428.5	23.9	375.9
		67298	9660	764651.5	1716	410149.2	11286	799092.9	2003	379037.0	1626	34441.4	287	-31112.2	167.7	70.8

Холбогдох байгууллагын санал:



**УЛААНБААТАР ХОТЫН ЗАХИРАГЧИЙН
ХАРЬЯА ОРОН СУУЦ, НИЙТИЙН
АЖ АХУЙН УДИРДАХ ГАЗАР**

210846 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,
Их тойруу, Утас/факс: 32-09-23

2019.10.29 № 370
таныг _____-ны № 11362 -т

ҮНДЭСНИЙ АУДИТЫН ГАЗАРТ

Тус газраас Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар түүний харьяа компаниудын үйл ажиллагаанд хийсэн гүйцэтгэлийн аудитын тайлангийн төсөлтэй танилцлаа.



ДАРГА

Д. МӨНХЦОГ

06 0907



**МОНГОЛ УЛС
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА**

210646 Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг,
Сүхбаатарын талбай 11, Утас/факс: 32-71-99

2007.11.02 № 1/1822
танай _____-ны № _____-т

**МОНГОЛ УЛСЫН ҮНДЭСНИЙ
АУДИТЫН ГАЗАРТ**

Танайхаас ирүүлсэн Улаанбаатар хотын Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газрын харьяа салбар, компаниудад хийсэн аудитын дүгнэлттэй танилцлаа.

Уг дүгнэлтийн бодит байдлын талаар хавсралтад дурдагдсан дарааллаар холбогдох тайлбар, цаашид хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байгаа арга хэмжээний саналаа хүргүүлж байна.

Сайтар танилцсаны үндсэн дээр эцсийн дүгнэлт гаргахад энэхүү санал нь зохих нөлөө үзүүлнэ гэж найдаж байна.

Хүндэтгэсэн.



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГА
БӨГӨӨД УЛААНБААТАР
ХОТЫН ЗАХИРАГЧ

Ц.БАТБЯЯР

My.dok.toot.gi
0200523

<p><u>Ийм нөхцөл байдал үүссэн бодит шалтгаан</u></p>	<p><u>Одоо авч байгаа арга хэмжээ</u></p>	<p><u>Цаашид авах арга хэмжээ</u></p>
<p>Зөвлөмж 1: Бүх хэрэглэгчдийг тоолууржуулах замаар усны хэрэглээг үнэн зөв тооцож, алдагдлыг бууруулах арга хэмжээ авах</p>	<p>1997 оноос орон сууц хувьчлах тухай хууль гарч төрийн мэдлийн орон сууцнууд нь ижтэнийн шугам сүлжээний хамт иргэдийн мэдэлд орсон. Айл өрх бүрт усны тоолуур тавихад 2-5 ширхэг шаардагдаж бөгөөд тухайн оршин суугчдаас их хэмжээний талбар гарах нөхцөл үүсээд байна. Нийслэлийн төсвийн харьцангуй хязгаарлагдмал байдлаас шалтгаалан нийслэлийн хөрөнгөөр нийт өрхийг тоолууржуулах бололцоогүй байна.</p>	<p>УСҮТ, ОСНААН компаниуд усыг хамналттай зүй зохистой шилжлэх талаар сургалт, сурталчилгаа нөөцлөх байгаа бөгөөд усыг хэмжүүрээр тооцохын эц холбогдлыг оршин суугчдад шууд хууль эрх бүхий хангагч байгууллага болно.</p> <p>Нийслэлийн Засаг даргын 2004-2008 оны үйл ажиллагааны мөрийн хөтөлбөрт усны алдагдлыг бууруулах чиглэлээр тодорхой зорилготой арга хэмжээ тусгагдан хэрэгжүүлж байна. Мөн тоолууртай харгалзчдын усны үнийг хямд үнээр авах зэрэг бодлогын чанартай арга хэмжээг авч хэрэгжүүлж байна.</p> <p>1998 онд "Барилгын доторхи ус хангамж, ариутгах татуурга" БНӨД 40-05-56" батлагдаж шинээр ашиглахад орж байгаа орон сууцны айл өрх тус бүрийг тоолууртайгаар хүлээн авч байна.</p> <p>Нийслэлийн өмчит үйлдвэрийн газар болох УСҮТ-ын зүгээс өөрийн шугам сүлжээ, хэрэглэгч байгууллагуудын 98%-г өөрийн эзэмшлийн тоолуургаар тоолууржуулж усны хэрэглээг тооцож байна.</p>
<p>Зөвлөмж 2: Дулааны үр ашгийн төслийн зээлийн асуудлыг судлан, боломжтой нөхцлөөр шийдвэрлэх арга хэмжээ авах</p>	<p>Нийслэлийн хуучирсан ижтэнийн шугам сүлжээг эзлэх дараалан шинэчлэх хөрөнгө оруулалтын асуудлыг жил бүрийн улс төрийн сонголттай төсөвт тусгаж байх, шугам сүлжээ дээр гарч байгаа усны алдагдлыг бууруулах арга хэмжээ авч байх.</p> <p>-Мөнхжмэнтлийн гэрээгээр ажилгаж буй ОСНААК-уудын бизнес төлөвлөгөөнд оршин суугчдыг тоолууржуулж бодит хэрэглээг нь төлбөрийг авах асуудлыг нэгэн тодорхой заалт болгон оруулах.</p> <p>-Нийслэлийн төр захиргааны байгууллагаас айл өрх бүрийг тоолууржуулах ажлыг голлохын буцаалтгүй тусламж, зээлийн хүсээнд хийж гүйцэтгэх боломжийг эрэлхийлэх.</p>	

<p>2003 оноос Улаанбаатар хотын төвлөрсөн дүлээн хангамжийн системд дулааны үр ашиг төсөл хэрэглэх эхэлсэн. Энэ төслийн хүрээнд орчин үеийн өндөр үр ашиг бүхий Халаалтын Цэгц төхөөрөмжүүд төвлөрсөн дүлээн хангамжийн системд суурилагдсан. Манай Улсын Эрчим хүчний системд байгаа зах зээлийн өнөөгийн шавардлагад нийцэхгүй, үнэ тарифийн гэмт нь үүнтэй холбоотой бөгөөд энэ нь үлэмь даамжирч хуулийн хүрээнд шийдвэртэйгээ төвөгтэй байдалд оруулж байгаагийн 1 ирэл нь энэхүү асуудал юм. "Эрчим хүчний тухай" хуулийн 8.1.5-д зааснаар ЭХЗГ нь эрчим хүчний үнэ тарифийг батлахдаа тусгай зөвшөөрөл эзэмшлэгийн үйл ажиллагааг зохиох ашгийн түвшин бүхий хэвийн явуулах нөхцлийг хангах үүрэгтэй. Гэтэл өнөөдрийг хүртэл орон сууцанд мөрдөгдөж байгаа дулааны үнэ тарифийг хэтэрхий бага, бүр үйлдвэрлэгдсэн өөрийн өртлийн 20 орчим хувьтай тэнцэх хэмжээнд барьж байгаагаас ОСНАА-н байгууллагууд төдийгүй "УБДС" ХК - санхүүгийн хувьд баршээлтэй байдалд ороод байгаа юм. Энэхүү байдал нь улмаар Улаанбаатар хотын замын хэсгийн хэсэгчилсэн дүлээн хангамж, хот төлөвлөлтийн асуудлыг шийдвэртэйгээ нөлөөлж, шууд улгаарса бмш ч гэсэн агаарын бохирдлыг нэмэгдүүлж байгаа 1 нөхцөл болж байгаа гэж бид үзэж байна.</p>	<p>Одоогоор ОСНАА-н компаниудын хувьд дээрх зээл, зээлийн хүүг төлж эхлэхгүй байгаа учраас тэдний үйл ажиллагаанд ямар нэгэн дарамт төдийлэн мэдэгдэжээгүй байна.</p>	<p>- Эрчим зэвсэгч дүлааны үнэ тарифийн хувьд шинэчлэх бодлогыг холбогдох байгууллагуудад тавьж шийдвэрлүүлэх арга хэмжээ авна. Энэ тарифт тухайн байгууллагын гартэй байгаа үйл ажиллагааны завдал, зээл, зээлийн хүүгийн төлбөр, шугам сүлжээний засвар багтсан байх ёстой гэж үзэж байна. Үнэ тариф нь хангагч, үйлдвэрлэгчийн хувьд зохиох ашгийн түвшин бүхий бөлгөсрөнгүй болсон тохиолдолд Улаанбаатар хотын замын гэр хорооллуудыг хэсэгчилсэн дүлаэн хангамжийн системд холбож асуудал хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулагч-аар шийдвэрлэгдэх бололцоотой гэж бид үзэж байна.</p> <p>- ОСНАА-н байгууллагуудын харьяа хуучирч мүүдсэн шугам сүлжээг шинэчлэх хөрөнгө оруулалтын хэмжээг нэмэгдүүлж төгтворжүүлснээр тэдэнд ирж байгаа санхүүгийн аналал зээл, зээлийн хүүг төлөх асуудал тодорхой хэмжээгээр шийдвэрлэгдэнэ гэж үзэж байна.</p>
<p>Зөвлөмж 3: Нийслэлийн дулааны зарим шугам сүлжээний харьяаллыг тодорхой болгож, харуулах хуулийн этгээдийн бүртгэлд тусуулах</p> <p>Хуучин улсын өмчийн бүртгэлд байсан шугам сүлжээг "Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай" хууль гэрч төрийн болон орон нутгийн өмчлөгдөх хуваах процесст дүлаэн хангамжийн шугам сүлжээний зарим хэсэг нь эзэнгүйдэж ордог хүртэл "УБДС" ХК болон ОСНААКомпаниуд, аж ахуйн нэгж байгууллагуудын хооронд зарчил үүсгэж байх ага юм.</p>	<p>Дүлааны шугам сүлжээний заг харьяалалтай холбоотой маргааныг шийдвэрлэх шугам сүлжээний харьяаллыг тогтоох талаар 2008 ондс хойш Түлш, эрчим хүчний яам, Төрийн өмчийн хороо, Эрчим хүчний зохицуулах газарг албан тоот явуулж байгаа боловч тодорхой харилцаагүйгээс нэгдсэн шийдэлд одоог хүртэл хүрээгүй байна. "Эрчим хүчний тухай" хуульд зааснаар дамжуулах шугам сүлжээний зарим хэсэг нь ихэвчлэн харьяалалгүй гэгдэн орхигрсон байгаа бөгөөд "УБДС" ХК хөрөнцүн төрийн өмчид бүртгэгдэн ашиглагдах ёстой юм.</p>	<p>- Төрийн Өмчийн хороо, Түлш, Эрчим хүчний яам болон холбогдох бусад газруудтай хамтран энэ асуудлыг ойрын хугацаанд шийдвэрлэнэ.</p>
<p>Зөвлөмж 4: ОСНААК-ууд болон илмээр ашиглалтад орж байгаа барилгунууды харууцан ажиллаж байгаа хувийн орон сууцны компануудтай "Улаанбаатар хотын өмчө хүлээх үүрэг харууцлагын гэрээ"-г байгуулж, хэрэгжилтэнд нь хяналт тавих аяллыг зохион байгуулах</p>		

<p>Хувийн хөрөнгө оруулалтаар шинээр ажиллагааг орж буйга орон сууцны байрны холбогдох инженерийн шугам сүлжээг барилгыг барьсан байгууллагууд тодорхой зорилгоор хүрдэгдэх ашиг олох зэвсэг өргөсгөрх барилгыг тус шугам сүлжээгээс холбож өөрийн гэрээсэн зардлын зарим хэсгийг нөхөх зорилгоор, тэр бүр ажиллалтын байгууллагуудад шилжүүлдэггүй. Барилга хүлээх авах улсын кмийс 4 тэр бүр ажиллалтын байгууллагуудад яаралтай шилжүүлэх шаардлагыг тавьдаггүй. Дээрх шугам сүлжээг ямар нэгэн хувийн компани барилгын компанитай тохиролцсоны үндсэн дээр өөрийн эзэмшилд авч тус байрны оршин суугчдыг ус, дулаан, цэвэрлэгчээр хангах үйл ажиллагаа явуулдаг.</p>	<p>Одоогоор энэ байдлыг шийдвэрлэх зурв эрх зүйн орчин харахад гүрдээгүй байна. Нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ эрхтэй тусгай зөвшөөрлийг БХБЯамны харьяа Барилга нийтийн аж ахуйн үндэсний төв олгож байна. ЭХЗГ-дээс дулаан түгээх болон зохицуулалттай хангах тусгай зөвшөөрлийг олгож байна. ОСНААУГ-ын хувьд өөрийн дүрэмд нь Улаанбаатар хотод үйл ажиллагаа явуулж байгаа хувийн хэвшлийн орон сууц нийтийн аж ахуйн үйлчилгээ эрхтэй компаниудын үйл ажиллагааг хариуцаж нэгдсэн удирдлагаар хангах үүрэг чиглэл оруулж өгсөн боловч эрх зүйн хангалтгүй зохицуулалтын улмаас хэрэгжээгүй байна.</p>	<p>Цаашид энэ гэрээний төслийг Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар хэлэлцүүлэн, тодорхой журам гаргана. Энэ журмаар хувийн хэвшлийн ОСНАА-и байгууллагуудын оршин суугчдын өмнө хүлээх үүрэг хариуцлагыг нэмэгдүүлнэ. Мөн хувийн хэвшлийн ОСНАА-и байгууллагуудад холбогдох тусгай зөвшөөрлийг нь олгодог эрх бүхий байгууллагуудтай ахлын үйлдвэр сайжруулж хамтран ажиллах.</p>
<p>Зөвлөмж 4: Нийслэлийн Өмчийн хариуцажны газрын зааварсан үүрэгний хэрэгжилтэнд хяналт тавих</p>	<p>Тус газрын үйл ажиллагааг сайжруулах, дүрэмд заагдсан үүргийн хэрэгжилтийн талаар НЭДТГ-ын эгзээс хяналт тавин ажиллах болно.</p>	



НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ХЭРЭГЖҮҮЛЭГЧ АГЕНТЛАГ
ӨМЧИЙН ХАРИЛЦААНЫ ГАЗАР

211213 Улаанбаатар хот, Чингэлтэй дүүрэг,
Жигжиджавын гудамж, Утас/Факс: 32-02-48

2007-10-31 № 1/968

тагай _____-ны № _____-т

Г Аудитын тайланд санал өгөх тухай

Менежментийн гэрээгээр ажиллаж байгаа Улаанбаатар хотын орон сууц нийтийн аж ахуйн компаниудын үйл ажиллагаанд хийсэн аудитын тайлангийн төсөлд дараах санал өгч байна.

1. Менежментийн гэрээнд өөрчлөлт оруулах саналыг Нийслэлийн өмчийн харилцааны газар менежментийн гэрээгээр ажиллаж байгаа компаниуд болон Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар, холбогдох мэргэжлийн байгууллагуудын саналыг авч, нэгтгэн боловсруулсаны үндсэн дээр Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Тэргүүлэгчдийн 2007 оны 3 дугаар сарын 17-ны өдрийн хурлаар оруулан, "Менежментийн гэрээ"-нд нэмэлт өөрчлөлт оруулах Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын Тэргүүлэгчдийн 48 дугаар тогтоолыг гаргуулсан юм. 2007 оны Аудитын тайланг эцэслэн гаргаж, Нийслэлийн өмч хувьчлах комисс болон Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Тэргүүлэгчдийн Хурлын холбогдох тогтоол шийдвэр гарсаны дараа гэрээг сунгах, цуцлах эсэх зэрэг шийдвэрээс хамааран гэрээний хугацааг сунгах тохиолдолд гэрээ болон нэмэлт өөрчлөлтийг дахин байгуулан, бизнес төлөвлөгөөг боловсруулуулан, хяналт тавин ажиллахаар бэлтгэж байна.

2. 2006 оны 277 дугаар захирамжаар батлагдсан аудитын комисс шалгалт хийж, тайлангаа бэлтгэхдээ дараах үзүүлэлтийг үндэслэсэн болохыг анхаарна уу. Үүнд:

- Бизнес төлөвлөгөөний биелэлт
- Оршин суугчдаас ирүүлсэн гомдол
- Үйлчилгээний чанар, үнэ тарифын мөрдөлт
- Нийслэлийн засаг даргын 2006 оны 1/872 тоот албан даалгаврын биелэлт
- "Инженерийн хангамжийн үйлчилгээний чанар, хүртээмжийг сайжруулах зөвлөгөөний шийдвэрийн биелэлт
- Эдийн засгийн үзүүлэлт

- Өр авлагын байдал, өр төлбөрийг барагдуулах талаар менежментийн багаас зохион байгуулсан ажил
- Томоохон гэрээ хэлцэл
- Ус, дулаан, цахилгааны өр төлбөрийн барагдуулалт
- Эргэлтийн бус хөрөнгийн хөдөлгөөн
- Бизнес төлөвлөгөөний дагуу хийгдсэн техник технологийн шинэчилэлт, хөрөнгө оруулалт
- Компаниудын статус, гэрээлэгчдийн эрх зүйн байдал зэрэг үзүүлэлтийг шалгуур үзүүлэлт болгон дүгнэлт гаргасан юм. / Аудитын комиссын ажлын удирдамж, ажлын төлөвлөгөөний хуулбарыг хавсаргав/

Мөн 2006 оны аудитын тайлан, Нийслэлийн өмч хувьчлах комиссын тогтоолын төсөл бэлтгэхдээ Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газрын хууль зүйн хэлтэс, хотын бодлогын хөгжлийн хэлтэс, Нийслэлийн Захирагчийн ажлын албаны инженерийн байгууламжийн хэлтэс, Нийслэлийн мэргэжлийн хяналтын газар, Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газрын саналыг авсаны үндсэн дээр холбогдох тогтоол шийдвэрийг гаргуулж байсан билээ.

Харин орон сууц нийтийн аж ахуйн компаниудын дулаан, цахилгааны орлогын шимтгэлийг Эрчим хүчний зохицуулах газар тухайн байгууллагын орлого, үйлчлэх хүрээ, онцлог зэргийг харгалзан тогтоодог тул бид эрх бүхий байгууллагын шийдвэрийг үндэслэн дүгнэлт гаргадаг болно. /Жилд хоёр удаа Эрчим хүчний зохицуулах газраас орон сууцны компаниудын рейтингийг тогтоодог болно. 2007 оны эхний хагас жилийн рейтинг тогтоосон албан тоотын хуулбарыг хавсаргав/

Эдийн засгийн үзүүлэлтийг дүгнэхдээ хүлээн авсан үе болон өнгөрсөн оны мөн үеийн өр төлбөр, авлага, орлого зардал, ашиг алдагдалтай харьцуулан судлан дүгнэлт гаргадаг бөгөөд орон сууцны компаниуд нь ижил төрлийн үйлчилгээ үзүүлж, үнэ тарифын нэгдсэн системээр зохицуулагддаг болохыг анхаарч үзнэ үү.

3. Тайланд орон сууцны инженерийн шугам сүлжээнд хийсэн их засварын ажлыг баталгаажуулж, данс бүртгэлд тусгах зөвшөөрлийг шийдвэрлэхгүй байгаагаас компаниудын үйл ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлж байна гэжээ. Их засварын ажлыг капиталжуулан данс бүртгэлд тусгуулахдаа Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газраас /мэргэжлийн эрх бүхий байгууллага гэдэг утгаар/ тухайн шугамын шинэчилэлийг зайлшгүй хийхийг зөвшөөрсөн техникийн комиссын дүгнэлт, хийж гүйцэтгэсэн ажлын төсөв, гүйцэтгэл, хүлээн авсан ажлын

акт зэргийг үндэслэн шийдвэрлэдэг бөгөөд 2006 онд нийт 11 компани хөрөнгө худалдан авах болон бүртгэхдээ зөвшөөрөл аван нэмэгдүүлжээ.

Шинээр хөрөнгө бэлтгэх, бүртгэх, ашиглалтаас хасах, шилжүүлэх тохиолдолд манай газар "Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай", "Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр худалдан авах бараа, ажил, үйлчилгээний хууль", Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын тэргүүлэгчдийн 2005 оны 197 дугаар тогтоолоор батлагдсан "Нийслэлийн өмчит хуулийн этгээдийн эргэлтийн бус хөрөнгийг данснаас хасах, олж авах, бүртгэх журам" зэрэг хууль журмыг мөрдлөг болгон ажиллаж байна.

"Толгойт-Инк", "Хөх-Асар" компаниудын хувьд зохих зөвшөөрөлгүй тоног төхөөрөмж, насос худалдан авсан, шаардлагагүй хөрөнгө оруулалт хийсэн зэрэг үндэслэлээр зөвшөөрөл олгогдоогүй талаар тухайн компаниудад албан тоот тухайн үед нь явуулсан болно.

Манай газар нийслэлийн өмчид үрэлгэн хандаж, шаардлага багатай хэт өндөр үнэтэй хөрөнгө бэлтгэхэд хязгаарлалт хийх үүднээс 2007 онд 140 дугаар тушаал гаргасан бөгөөд дээрхи тушаалын дагуу Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар, орон сууц нийтийн аж ахуйн компаниудад мэдэгдэл явуулаад байна. / Тушаал, явуулсан албан тоотын хуулбарыг хавсаргав. / Дээрхи тушаал албан тоотыг компаниудад явуулсанаар хийгдэх засварын төлөвлөгөө төсөв, ажлын явц, гүйцэтгэлд тавих хяналт аль аль талдаа сайжирч байна.

4. Нийслэлийн Засаг даргын 2004 оны 557 дугаар захирамж, 2005 оны 368 дугаар захирамжаар Азийн хөгжлийн банкны зээлээр хэрэгжиж байгаа Дулааны үр ашгийг сайжруулах төслийн захиалгаар шинээр баригдах болон өргөтгөл хийгдэх дулаан дамжуулах төвүүдийн 32 барилгын байршлыг тогтоон архитектур төлөвлөлтийн шийдэл газар эзэмших гэрээг байгуулан, бүртгэлд бүртгэж, барилга угсралтын ажилд хяналт тавин ажиллахыг Улаанбаатар хотын ерөнхий архитектор, Нийслэлийн засаг даргын тамгын газрын хотын хөгжлийн бодлого төлөвлөлтийн хэлтэс, Нийслэлийн газрын алба, Орон сууц нийтийн аж ахуйн газарт даалгасан захирамж гарсан байна. Дээрхи ус дулаан дамжуулах төвүүдийн 0.00-оос доош давхарт ус дулаан дамжуулах тоног төхөөрөмжүүдийг суурилуулан 0.00-оос дээш давхарт хувь хүн, хувийн компаниуд зочид буудал, дэлгүүр, оффис, хувийн орон сууц, нийтийн орон сууц, баар зоогийн газрын зориулалтаар барилга барих гэрээг Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар, Дулааны үр ашгийн төслийн удирдагч Ш.Мөнхжаргал нартай байгуулсан байна. Манай газар 2007.02.22-ны өдрийн 1/136 тоот албан бичгээр Орон сууц нийтийн аж ахуйн удирдах газар, төсөлд дээрхи ус дулаан дамжуулах төвийн барилгын

байршил, зураг төсөв, гэрээ, одоогийн өмчлөгчдийн талаар судалгаа ирүүлэхийг мэдэгдсэн боловч энэ ажил хийгдэлгүй хүлээгдэж байна.

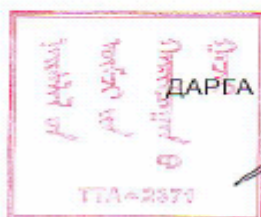
2005 онд манай газар хөрөнгө оруулалтын шинэ журам гартал хувийн хөрөнгө оруулалтыг түр зогсоосон тухай албан бичгийг бүх компаниудад явуулсан юм. Тайланд дурдсан "Санни хаус", "Симс", "Дулаан-Өргөө", "Опен хаус" компаниуд өөрийн хувийн хөрөнгөөр барилга барих тухайгаа манайд огт мэдэгдээгүй, хөрөнгө оруулах зөвшөөрөл болон барьсан барилгаа хувийн хөрөнгө оруулалт хэлбэрээр бүртгүүлэх хүсэлт албан ёсоор манайд гаргаагүй болно. Хэрэв барьсан барилгын зураг төсөв, гүйцэтгэл, техник болон улсын комисс хүлээн авсан акт баримтаа бүрдүүлэн хөрөнгө оруулалтаа баталгаажуулахыг хүссэн тохиолдолд шийдвэрлэх боломжтой болох юм.

5. Орон сууцны компаниудын жил бүрийн бизнес төлөвлөгөөг хянаж баталгаажуулах ажлыг дэр дурдсанчилан 2008 оноос эхлэн хэрэгжүүлэхээр бэлтгэл ажил явагдаж байна.

6. Дулааны үр ашгийн төслийн зээлийн асуудлаар манай газар Барилга хот байгуулалтын яам, Эрчим хүчний зохицуулах газар, Улаанбаатар хотын ерөнхий менежер нарт албан ёсоор саналаа тавьсан бөгөөд хариу одоогоор ирээгүй байна. /Явуулсан албан бичгийн хуулбарыг өмнө нь хүргүүлсэн болно/

7. Орон сууцны компаниудын статусын асуудлаар хууль дүрэмд нийцүүлэн "Орон нутгийн өмчит аж ахуйн тооцоотой үйлдвэрийн газар" болгон өөрчлүүлэхээр манай газар 2006.01.12-ны өдрийн 1/30 тоот албан бичгээр Улаанбаатар хотын ерөнхий менежерт хандаж байсан бөгөөд Нийслэлийн засаг даргын 2006.11.03-ны өдрийн 1/2173 тоот албан бичгээр Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын Тэргүүлэгчдэд санал дэвшүүлж асуудал өргөн барьж, Нийслэлийн Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Тэргүүлэгчдийн 2006 оны 11 дүгээр сарын 16-ны хуралдаанд хэлэлцүүлсэн боловч шийдвэрлэгдээгүй болно.

ХҮНДЭТГЭСЭН:



М.ГАНБААТАР



МОНГОЛ УЛСЫН
ЕРӨНХИЙ АУДИТОРЫН ТУШААЛ

2008 оны 11 сарын 09 өдөр

Дугаар 52

Улаанбаатар хот

Аудитын тайланг баталгаажуулах тухай

Төрийн аудитын тухай хуулийн 13.4.5, "Гүйцэтгэлийн шалгалтын журам"-ын 23.2, "Гүйцэтгэлийн аудитын тайланг хянан баталгаажуулах журам"-ын 4.2-т заасныг үндэслэн ТУШААХ нь:

Нэг.Улаанбаатар хотын Орон сууцны конторуудын үйл ажиллагаанд хийсэн аудитын тайланг баталсугай.

Хоёр.Аудитын тайланг УИХ-ын Эдийн засгийн Байнгын хороо, Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Ц.Батбаяр, Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын дарга М.Ганбаатар, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газрын дарга Д.Мөнхцог нарт хүргүүлсүгэй.

Гурав.Аудитын тайлангийн зөвлөмжийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээ авч, түүний үр дүнг 2008 оны 5 дугаар сарын 31-ний дотор Үндэсний аудитын газарт танилцуулахыг Нийслэлийн Засаг дарга бөгөөд Улаанбаатар хотын захирагч Ц.Батбаяр, Нийслэлийн Өмчийн харилцааны газрын дарга М.Ганбаатар, Орон сууц, нийтийн аж ахуйн удирдах газрын дарга Д.Мөнхцог нарт зөвлөсүгэй.

Дөрөв.Аудитын зөвлөмжийн биелэлтэд хяналт тавьж ажиллахыг Хоёрдугаар газрын захирал О.Мэндбаярт даалгасугай.

МОНГОЛ УЛСЫН
ЕРӨНХИЙ АУДИТОР

Л.ЖАВЗМАА

Хуулбар үнэн:



С.ЛХАГВАСҮРЭН