



**ТӨРИЙН ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ
ТӨРИЙН ӨМЧИТ ХЯЗГААРЛАГДМАЛ
ХАРИУЦЛАГАТАЙ КОМПАНИЙН
ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН
ТОГТООЛ**

2026 оны 01 сарын 23 өдөр

Дугаар 04

Улаанбаатар хот

Компанийн 2026 оны
бизнес төлөвлөгөө батлах тухай

Компанийн тухай хуулийн 76 дугаар зүйлийн 76.1.1 дэх заалт, 80 дугаар зүйлийн 80.2 дахь хэсэг, "Төрийн орон сууцны корпораци" ТӨХХК-ийн дүрмийн 8 дугаар зүйлийн 8.4.8 дахь заалт, 9 дүгээр зүйлийн 9.3.1, 9.3.2 дахь заалт, Төрийн орон сууцны корпораци" ТӨХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааны журмын 7 дугаар зүйлийн 7.8 дахь хэсэг, Хувьцаа эзэмшигчийн 2025 оны 12 дугаар сарын 25-ны өдрийн 07 дугаар шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. Компанийн 2026 оны бизнес төлөвлөгөөг 1 дүгээр хавсралтаар баталсугай.
2. Компанийн 2026 оны бизнес төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангаж, гүйцэтгэлийг хагас жил тутамд танилцуулахыг Гүйцэтгэх захирлыг түр орлон гүйцэтгэгч (Б.Лхагва-Очир)-т үүрэг болгосугай.
3. Энэхүү тогтоолын хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэдэх Аудитын хороо (Л.Амгалан)-д, Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга (Г.Уянга)-д тус тус даалгасугай.

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ
ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГА



Ц.ТҮВШИНЗАЯА

“Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн Төлөөлөн
удирдах зөвлөлийн 2026 оны 1 дүгээр сарын 25-ний
өдрийн 04 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралт



“ТӨРИЙН ОРОН СУУЦНЫ КОРПОРАЦИ” ТӨХХК-ИЙН 2026 ОНЫ БИЗНЕС ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

БАТАЛСАН:

“ТОСК” ТӨХХК-ИЙН
ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ
ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГА



Ц.ТҮВШИНЗАЯА

БОЛОВСРУУЛСАН:

“ТОСК” ТӨХХК-ИЙН
ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРЛЫГ
ТҮР ОРЛОН ГҮЙЦЭТГЭГЧ



Б.ЛХАГВА-ОЧИР

Улаанбаатар хот

2026 он

АГУУЛГА

НЭГ. КОМПАНИЙН ТАНИЛЦУУЛГА	4
1.1. Компанийн тухай товч танилцуулга	4
1.2. Компанийн алсын хараа, эрхэм зорилго, үнэт зүйл	5
1.3. Компанийн үйлчлэх хүрээ	5
1.4. Бүтэц, зохион байгуулалт	6
1.5. Дотоод хяналт шалгалт	6
1.6. Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуй	7
ХОЁР: АВЛИГЫН ЭСРЭГ	7
2.1. Үндэслэл	7
2.2. 2026 онд хийгдэхээр хүлээгдэж буй ажлууд	8
ГУРАВ. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА	12
3.1. Төрөөс орон сууцны зах зээлд баримталж буй бодлого, чиглэл	12
3.2. Зах зээлийн үнэ	13
3.3. Барилга угсралтын зах зээлийн өнөөгийн байдал	14
3.4. Худалдан авагчид, хэрэглэгч	14
3.5. Зах зээлийн багтаамжийг үнэлсэн нь	15
3.6. SWOT шинжилгээ	15
3.7. PESTLE шинжилгээ	17
ДӨРӨВ. ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨЛТ	18
4.1. Хөрөнгө оруулалт, худалдан авалтын төлөвлөгөө	18
4.2. Хэрэгжүүлж буй төслүүд	19
4.2.1. "Солонго-1" /MON18/, "Солонго-2" /MON19/ төсөл	20
4.2.2. "Эко Яармаг төсөл"	22
4.2.3. "Залуус 1" төсөл	24
4.2.4. Бусад хэрэгжүүлэх төсөл	25
ТАВ. ХҮНИЙ НӨӨЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ	28
5.1. Хүний нөөцийн төлөвлөгөө, стратеги	28
5.2. Бүтэц, зохион байгуулалт	29
5.3. Актив пассивын хороо	30
5.4. Сургалт, хөгжил	30
ЗУРГАА. МАРКЕТИНГИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ	33
6.1. Зорилго	33
6.2. Зорилтууд	33
6.3. Зорилтот зах зээл	34
6.4. Шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэлт	35
6.5. Бүтээгдэхүүн	36
6.6. Үнэ бүрдүүлэлт	36
ДОЛОО. САНХҮҮГИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ	36
7.1. Зорилтот түвшний биелэлт	36

7.2.	Борлуулалтын төлөвлөлт, орлого бүрдүүлэлт.....	38
7.2.1.	Орлогын дэлгэрэнгүй.....	39
7.3.1.	Үйл ажиллагааны зардлын талаар.....	40
7.4.	Авлага барагдуулалт.....	43
7.5.	Нийт өр төлбөр.....	43
7.6.	Нийт цалингийн сан.....	43
7.8.	Хөрөнгө оруулалт	44
7.8.1.	Үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт.....	44
7.8.2.	Төсөл, хөтөлбөрийн бэлтгэл ажлын зардал.....	44
7.8.3.	Их засвар, ТЗБАХ-ний ажил	45
	НАЙМ. ЭРСДЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ, МЕНЕЖМЕНТ	45
8.1.	Эрсдэлийн үнэлгээний дүгнэлт	45
8.2.	Компанид үүсэх боломжтой эрсдэлүүлийг арилгах арга замуудыг тодорхойлж арга хэмжээ авах.....	46
	2026 ОНЫ БИЗНЕС ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ХУРААНГУЙ	47

НЭГ. КОМПАНИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

1.1. Компанийн тухай товч танилцуулга

Бидний тухай

Монгол Улсын Засгийн газрын 2006 оны 37 дугаар тогтоолоор “Орон сууцны үндэсний төв”-ийг үүсгэн байгуулсан бөгөөд мөн оны Засгийн газрын 200 дугаар тогтоолоор “Орон сууцны санхүүжилтийн корпораци” ХХК болгон өөрчилсөн. Түүнчлэн Засгийн газрын 2013 оны 253 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨҮГ, Засгийн газрын 2018 оны 328 дугаар тогтоолоор “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК болгон тус тус өөрчилсөн.

Зураг-1: Түүхэн замнал



Тус компани нь 2006-2016 онд нийт 548.5 тэрбум төгрөгийн төсөв бүхий төсөл, хөтөлбөрүүдийг Улаанбаатар хот, орон нутагт хэрэгжүүлснээр 7,111 орон сууц барьж, 7,635 иргэнд зээл олгосноор 10 жилийн хугацаанд нийт 14,746 айл, өрх орон сууцтай болсон.

Үйл ажиллагааны чиглэл

Монгол Улсын хүн амыг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх чиг үүрэг бүхий өөрийгөө санхүүжүүлэх зарчмаар ажиллах бие даасан хуулийн этгээд юм.

Үйл ажиллагааны үндсэн чиглэл:

- ❖ Монгол Улсын хүн амыг хямд өртөгтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх;
- ❖ Төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах хөнгөлөлтийн бодлогыг хэрэгжүүлэх;
- ❖ Хууль, “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогын баримт бичиг, Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөр, бусад зорилтот орон сууцны төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлнэ.

Хувьцаа эзэмшигчийн мэдээлэл

Төрийн өмчит компаниудыг удирдлага, менежментээр хангах үүрэг бүхий “Эрчист Монгол” төрийн өмчит хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийг Засгийн газрын 2025 оны нэгдүгээр сарын 08-ны өдрийн 04 дүгээр тогтоолоор байгуулсан бөгөөд харьяа 44 компанийн нэг нь “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК болсон. “Эрчист Монгол” ТӨХХК-ийн харьяанд шилжсэнээр хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын 2025 оны 08 дугаар сарын 21-ний өдрийн 01 дүгээр тогтоолоор компанийн дүрэм шинэчлэгдэн, батлагдсан.

1.2. Компанийн алсын хараа, эрхэм зорилго, үнэт зүйл

Алсын хараа: Төрийн бодлогын хүрээнд иргэдийн орлого, хэрэгцээнд нийцсэн, чанартай, ногоон шийдэл бүхий орон сууцаар хангана.

Эрхэм зорилго: Хүн амыг хямд өртөгтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлого, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн цогц үйл ажиллагааг явуулахад оршино.

Үнэт зүйлс:

- **Хариуцлага:** Үйл ажиллагааныхаа үр дүнд бүрэн хариуцлага хүлээж, төлөвлөсөн ажлаа цаг хугацаанд нь шударгаар биелүүлнэ.
- **Хамтын ажиллагаа:** Багийн хүчээр илүү их үр дүнд хүрдэг гэж үзэн, нээлттэй, харилцан хүндэтгэлтэй орчинд хамтран ажиллана.
- **Чанар:** Үйл ажиллагаа, бүтээгдэхүүн, үйлчилгээний бүх түвшинд чанарыг нэн тэргүүнд тавьж, тасралтгүй сайжруулна.
- **Шударга ёс:** Аливаа нөхцөлд ёс зүйн зарчмыг хатуу баримталж, ил тод, үнэн шударгаар ажиллана.
- **Инновац:** Өөрчлөлт, шинэчлэлийг дэмжин, бүтээлч сэтгэлгээг хөгжүүлж, үйл ажиллагаагаа өсөн нэмэгдүүлэх шинэ боломжийг эрэлхийлнэ.
- **Хэрэглэгч төвтэй байдал:** Хэрэглэгчийн хэрэгцээ, сэтгэл ханамжийг нэн тэргүүнд тавьж, тэдэнд үнэ цэнэ бий болгоход чиглэнэ.
- **Мэргэжлийн ур чадвар:** Ажилтнуудын мэдлэг, ур чадварыг байнга хөгжүүлж, өндөр түвшний мэргэжлийн стандарт мөрдөн ажиллана.
- **Авлига, ашиг сонирхлоос ангид байх:** Монгол Улсын Их Хурлаар батлагдсан “Авлигатай тэмцэх үндэсний хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөнд “ISO 37001:2024 Авлигатай тэмцэх менежментийн тогтолцоо”-г 2030 оныг дуустал үе шаттайгаар нэвтрүүлэх.

1.3. Компанийн үйлчлэх хүрээ

Бид дараах цар хүрээгээр үйл ажиллагаа явуулдаг. Үүнд:

- ✓ Төрийн өмнөөс Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт орон сууц барих, худалдан борлуулах;
- ✓ Төрийн өмчийн орон сууцны санг бүрдүүлж, түүний эзэмшил ашиглалт /түрээслүүлэх, иргэдэд эзэмшүүлэх/, менежментийг хэрэгжүүлэх;
- ✓ Компанийн захиалан бариулж байгаа орон сууцны хотхон хорооллыг байгуулахад шаардагдах инженерийн шугам сүлжээний дэд бүтцийг шинээр бариулах, шинэчлэн сайжруулах, захиалагчийн үүрэг гүйцэтгэж, хяналт тавих;
- ✓ Компанийн захиалан бариулж байгаа орон сууцны хотхон хороололтой цогцоор нь барьсан арилжааны зориулалттай барилга байгууламж, талбайг ашиг олох зорилгоор түрээслүүлэх, худалдан борлуулах;
- ✓ Зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах чиглэлээр гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтын судалгаа, төслийг хэрэгжүүлэх боломж үндэслэлийг судлан, техник эдийн

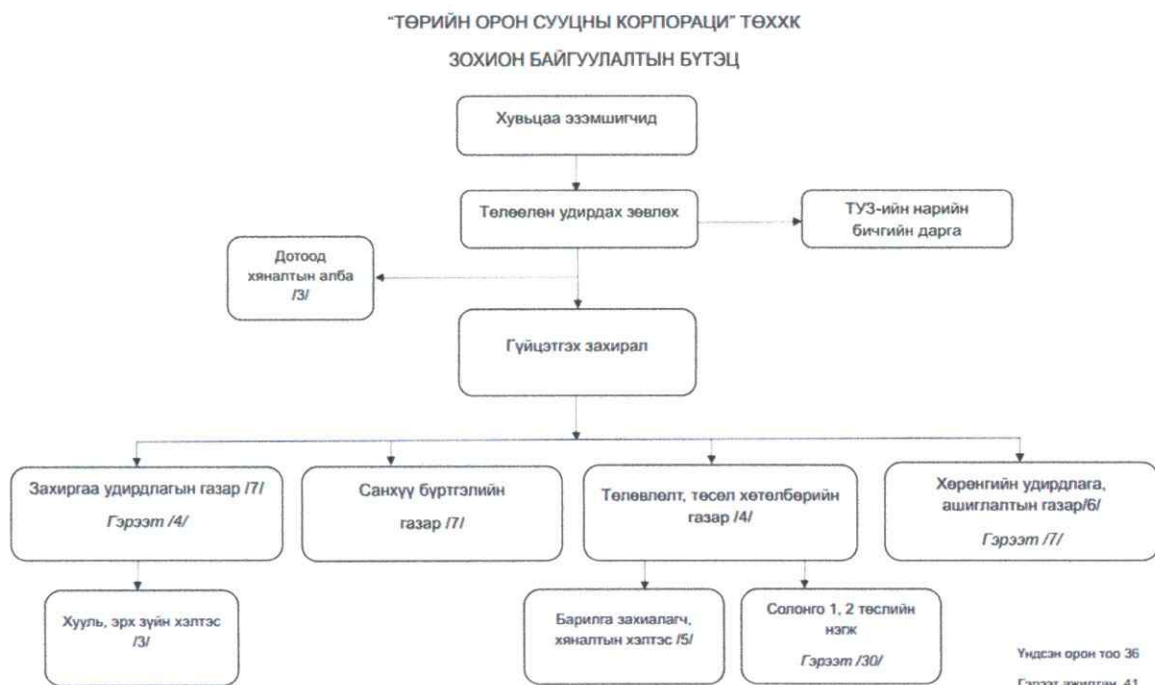
засгийн үндэслэл, төсвийн төслийг хэрэгжүүлэх талаар санал боловсруулж, хэрэгжүүлэх;

- ✓ Төрөөс зорилтот бүлгийн иргэдийг орон сууцаар хангах ажлын хүрээнд төрөөс хэрэгжүүлэх хөнгөлөлт, чөлөөлөлт, дэмжлэгийн бодлогыг зохион байгуулах;

1.4. Бүтэц, зохион байгуулалт

“Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2026 оны 01 дүгээр сарын 23-ний өдрийн хурлаар Компанийн зохион байгуулалтын орон тооны дээд хязгаарыг үндсэн ажилтан 36, гэрээт ажилтан 41, нийт 77 байхаар тогтоосон.

“Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2026 оны 1 дүгээр сарын ...-ны өдрийн ... дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралт



Хүснэгт-1: Зохион байгуулалтын бүтэц

Хүний нөөцийн бодлого ба удирдлага

Хүний нөөцийн бодлого, зорилт нь шударга, эрх тэгш, зэрэг таатай орчныг бий болгож компанийн эрхэм зорилго, үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд тулгуурлан компанийн хүний нөөцийн хэрэгцээг тодорхойлох, төлөвлөх, судалж сонгох, ажилд томилох, сургаж хөгжүүлэх, ажлын гүйцэтгэлийг үнэлэх, урамшуулах, тогтвортой үйл ажиллагааг хангах зорилгоор тэдгээрийн албан тушаалыг залгамжлах хүмүүсийг тодорхойлох, албан тушаалд сэлгэн ажиллуулах зэрэг хүний нөөцтэй холбоотой үйл ажиллагааг зохицуулдаг.

1.5. Дотоод хяналт шалгалт

Компанийн дотоод хяналт, дотоод аудитын үйл ажиллагааг батлагдсан хууль, дүрэм, журмын хүрээнд эрсдэлд суурилсан төлөвлөлтөөр хэрэгжүүлдэг. Жилийн эхэнд дотоод аудит, хяналт шалгалтын төлөвлөгөөг боловсруулж, Гүйцэтгэх захирлаар батлуулан хэрэгжилтийг ханган ажилладаг.

Хяналт шалгалтыг:

- Санхүү, үйл ажиллагаа, төсөл хөтөлбөр,

- Хөрөнгийн ашиглалт, гэрээ
- Ил тод байдал, тайлагнал (Шилэн данс),
- Өмнөх аудит, шалгалтын зөвлөмжийн хэрэгжилт гэсэн чиглэлээр зохион байгуулдаг.

Хяналт шалгалтын үр дүнд илэрсэн зөрчил, эрсдэл, сайжруулах шаардлагатай асуудлуудад дүгнэлт, зөвлөмж боловсруулж, удирдлага болон ТУЗ-д тайлагнан, зөвлөмжийн хэрэгжилтэд тогтмол хяналт тавьдаг.

Дотоод хяналт, дотоод аудитын үйл ажиллагааг 2026 онд эрсдэлд суурилсан, тогтолцооны хандлагатайгаар төлөвлөлт, хэрэгжилт, хяналт, сайжруулалтын мөчлөгт уялдуулан хэрэгжүүлж, эрсдэлийг бууруулах, засаглалын чанарыг дээшлүүлэх, үйл ажиллагааны ил тод байдал болон хууль, дүрэм, журмын хэрэгжилтийг ханган ажиллана.

2025 оны дотоод хяналтын төлөвлөгөөний хүрээнд 2024 онд хийгдсэн хяналт шалгалтын тайлангийн зөвлөмжийн биелэлтийг газар, нэгжүүдээр хангуулж, хэрэгжилтийг нэгтгэн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025.04.29-ний өдрийн 08 дугаар, 2025.07.02-ны өдрийн 11 дүгээр хурлуудад тус тус танилцуулсан. Хяналт шалгалтаар өгсөн зөвлөмжийн хэрэгжилтийг цаашид 2026 оны төлөвлөгөөнд тусган тогтмол хяналт тавина.

2026 онд Шилэн дансны тухай хуулийн хэрэгжилтэд дотоод аудит хийх төлөвлөгөөт хяналт шалгалтыг хэрэгжүүлж, ил тод байдал, тайлагналын сахилга батыг сайжруулахад чиглэн ажиллаж байна.

1.6. Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуй

Компанийн үйл ажиллагаанд оролцож буй ажилтан, гүйцэтгэгч, харилцагчийн эрүүл мэнд, амь нас, аюулгүй байдлыг хангах, осол, гэмтэл, мэргэжлээс шалтгаалсан өвчнөөс урьдчилан сэргийлэх, эрсдэлийг бууруулахад компанийн ХАБЭА бодлого чиглэнэ.

Гүйцэтгэх захирлын үүрэг гүйцэтгэгчийн 2025 оны сарын -ний өдрийн тоот тушаалаар Үйлдвэрлэлийн осол, хурц хордлогыг судлан бүртгэх, тогтоох, дүгнэлт гаргах орон тооны бус байнгын комисс байгуулан ажиллаж байна.

Тус комисс нь:

- **Урьдчилан сэргийлэх:** Аливаа осол, аюулыг гарахаас нь өмнө илрүүлж, устгах, шаардлагатай хамгаалалтын арга хэмжээг цаг тухайд нь авах
- **Хариуцлагатай ажиллах:** Ажилтан бүр аюулгүй ажиллагааны дүрэм, зааврыг чанд баримталж, өөрийн болон бусдын аюулгүй байдлыг хамгаалах үүрэгтэй.
- **Сургалт, мэдээллээр хангах:** Ажилтнуудыг тогтмол сургах, соён гэгээрүүлэх, шинэ журам, стандартыг тухай бүр мэдээлэлдэг.
- **Эрсдэлийн үнэлгээ:** Хөдөлмөрийн байр бүрд эрсдэлийн түвшин тогтоож, эрсдэлийн хяналтын арга хэмжээг хэрэгжүүлдэг.
- **Байнгын сайжруулалт:** Процесс, тоног төхөөрөмж, орчны нөхцөлд тогтмол үнэлгээ хийж, сайжруулах ажлуудыг хэрэгжүүлэх зарчмыг баримтлан ажилладаг.

ХОЁР: АВЛИГЫН ЭСРЭГ

2.1. Үндэслэл

Монгол Улсын Их Хурлаар батлагдсан “Авлигатай тэмцэх үндэсний хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний төлөвлөгөөнд “ISO 37001:2024 Авлигатай тэмцэх менежментийн тогтолцоо”-г төрийн өмчит хуулийн этгээдүүдэд 2030 оныг дуустал үе шаттайгаар нэвтрүүлэхээр тусгасан.

“Авлигатай тэмцэх үндэсний хөтөлбөр”-ийг хэрэгжүүлэх үндэсний хорооны 2024 оны 04 дүгээр сарын 25-ны тогтоолоор ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх эхний ээлжийн 7 төрийн өмчит компанийн нэгээр “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК сонгогдсон.

Тус стандарт нь Монгол улсад нэвтрээгүй шинэ стандарт тул зөвлөх үйлчилгээний байгууллагатай хамтран ажиллах шаардлагатай гэж үзэн мэргэжлийн байгууллагуудаас үнийн санал болон холбогдох мэдээллийг авч шалгаруулалт хийсэн. Шалгаруулалтад “Vi mind spur” LLC, “Олон улсын стандартын академи” ХХК, “Түвшин шийдэл менежмент” ХХК мэдээллээ ирүүлсэн. Эдгээрээс “Олон Улсын Стандартын Академи” ХХК-ыг шалгарч 2024 оны 09 сарын 04-ний өдрийн “Зөвлөх үйлчилгээний гэрээ” байгуулсан. Зөвлөх үйлчилгээний гэрээт ажлын хүрээнд “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн үйл ажиллагаанд Авлигын эсрэг менежментийн тогтолцооны ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх бэлтгэл ажлыг 8 сарын хугацаанд хийж гүйцэтгэсэн ба нийт 24 удаагийн сургалт авч, сургалтын явцад компанид стандартыг нэвтрүүлэх суурь бэлтгэл ажлыг ханган, баримт бичгийн боловсруулалтыг хийж, чиглүүлэх ажлуудыг зохион байгуулж, нийт ажилтны сургалтад 60 гаран ажилтныг хамруулж, авлигатай тэмцэх менежментийн тогтолцоо стандартын суурь шаардлагыг хангаж баталгаажуулалтын гэрчилгээ эзэмшихэд бэлэн болсон.

АЭМТ-НЫ ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх БЭЛТГЭЛ АЖЛЫН ХҮРЭЭНД ХИЙГДСЭН АЖЛУУД:

- ✓ ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх ажлын хүрээнд стандартын баримт бичгийн дагуу компанийн үйл ажиллагаа, нөхцөл байдалд дүн шинжилгээ хийх, холбогдох баримт бичгийн боловсруулалт хийн, баримтжуулан ажилласан.
- ✓ ISO 37001:2024 стандартын 10 бүлэг бүрд шаардагдах 9 журмын төслийг боловсруулж, газрын дарга нараас санал авсан.
- ✓ Ажлын хэсгийн 8 ажилтан менежментийн аудитын удирдамж ISO 19011-ын сургалтад хамрагдаж, шалгалтыг өгч, менежментийн Дотоод аудиторуд бэлтгэгдэж гэрчилгээ авсан.
- ✓ ТУЗ-ын 2025.04.29-ний өдрийн 18 дугаар тогтоолоор Авлигын эсрэг бодлогын баримт бичгийг батлуулсан.
- ✓ Ажлын хэсэг зөвлөх багтай хамтран дотоод аудит хийж, Гүйцэтгэх захиралд тайланг танилцуулсан.
- ✓ Дотоод аудитын 2025 оны хөтөлбөр гаргаж Гүйцэтгэх захиралд танилцуулсан.
- ✓ ТУЗ-аас өгсөн үүрэг даалгаврын дагуу Нийцлийн ажилтнуудын Ажлын байрны тодорхойлолтыг боловсруулж, цалингийн зардлын тооцоог гаргасан

2.2. 2026 онд хийгдэхээр хүлээгдэж буй ажлууд:

- ❖ Нийт боловсруулагдсан байгаа 9 журмын төслийг Гүйцэтгэх захирлаар батлуулах;
- ❖ Нийцлийн ажилтнуудыг томилох;
- ❖ Стандартын нэвтрүүлэлтийг үргэлжлүүлэн, байгууллагыг гэрчилгээжүүлэх;
- ❖ Ирэх оны төсөвт стандартыг нэвтрүүлэхэд шаардагдах ажлын төсвийг тусган батлуулах;

Байгууллага нь MNS ISO 37001:2024 стандартын дагуу авлигын эсрэг менежментийн тогтолцоог үе шаттайгаар нэвтрүүлж, удирдлагын манлайлал, эрсдэлийн үнэлгээ, дотоод хяналт, сургалт, аудит, тасралтгүй сайжруулалтыг хэрэгжүүлнэ. Энэхүү тогтолцооны хэрэгжилтийг хэмжих тодорхой шалгуур үзүүлэлтүүдийг тогтоож, жил бүр үнэлж сайжруулна.

Хүснэгт-2: Авлигын эсрэг хэрэгжүүлэх арга хэмжээний матриц

№	АРГА ХЭМЖЭЭ	ТАЙЛБАР	ГҮЙЦЭТГЭЛИЙН ШАЛГУУР (КРІ)	ХАРИУЦАГЧ	ХУГАЦАА, ДАВТАМЖ
1	Удирдлагын манлайлал, бодлого батлах	Авлигын эсрэг бодлого, хариуцлага тогтоох	Бодлого батлагдсан	Гүйцэтгэх захирал	1 сар
2	Авлигын эрсдэлийн үнэлгээ хийх	Эрсдэлийн матриц, тайлан боловсруулах	Эрсдэлийн тайлан	Дотоод хяналт	1–2 сар
3	ABMS журам боловсруулах	ISO 37001-д нийцсэн журам батлах	Батлагдсан журам ≥ 5	Хяналтын алба	2 сар
4	Ажилтнуудын сургалт	Авлигын эсрэг сургалт зохион байгуулах	Хамрагдалт $\geq 90\%$	ХНАлба	Жил бүр
5	Ашиг сонирхлын зөрчлийн мэдүүлэг	Мэдүүлэг авах, хянах	Мэдүүлэг 100%	Ёс зүйн хороо	Жилд 1 удаа
6	Гуравдагч этгээдийн хяналт	Түнш, нийлүүлэгчийн үнэлгээ	Үнэлэгдсэн гэрээ $\geq 80\%$	Худалдан авалт	Тасралтгүй
7	Мэдээлэх суваг бий болгох	Нууцлалтай мэдээлэх систем	Суваг ажиллаж буй	Дотоод хяналт	1 сар
8	Зөрчил шалгах, хариуцлага	Шалгах, шийдвэрлэх журам	Шийдвэрлэсэн кейс $\geq 90\%$	Удирдлага	Тасралтгүй
9	Дотоод аудит хийх	ISO 37001 аудит	Аудитын тайлан	Дотоод аудит	Жилд 1 удаа
10	Удирдлагын дүн шинжилгээ	Тогтолцооны үр дүнг үнэлэх	Протокол, шийдвэр	Гүйцэтгэх захирал	Жилд 1 удаа
11	Тасралтгүй сайжруулалт	Залруулах, сайжруулах арга хэмжээ	Хэрэгжилт $\geq 85\%$	Бүх нэгж	Тасралтгүй

MNS ISO 37001:2024 стандартын дагуу авлигын эсрэг менежментийн тогтолцоог үе шаттайгаар нэвтрүүлэх ажлын хүрээнд дараах 9 журмын төслийг боловсруулан баталгаажуулж үйл ажиллагаанд нэвтрүүлнэ.

Хүснэгт-3: Авлигын эсрэг хэрэгжүүлэх журмын жагсаалт

№	ЖУРМЫН НЭР	ЖУРМЫН ЗОРИЛГО, АЧ ХОЛБОГДОЛ
1	“Шүгэл журам” үлээх	Энэхүү журам нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Авлигын эсрэг хууль, Гэмт хэрэг, зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хууль, Нийтийн албанд нийтийн болон хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай хууль, Гэрч хохирогчийг хамгаалах тухай хууль, Төрийн болон албаны нууцын тухай хуулийн болон эдгээртэй нийцүүлэн гаргасан хууль эрхзүйн актуудын хүрээнд авлига, албан тушаалын гэмт хэргийн мэдээлэл хүлээн авах, нууц хадгалах, мэдээлсэн хүнийг хамгаалах, авлига, албан тушаалын гэмт хэргээс урьдчилан сэргийлэх арга хэмжээ авахтай холбоотой харилцааг зохицуулна.
2	Баримтжуулсан мэдээллийн хяналтын журам	Энэхүү журам нь ISO 3700 Авлигын эсрэг менежментийн тогтолцооны олон улсын стандарт, MNS ISO 10013 Менежментийн тогтолцооны баримтжуулсан мэдээллийн арга зүйн зааврын шаардлагуудыг үндэслэн “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн MNS ISO 37001:2024 Авлигын эсрэг менежментийн тогтолцооны хүрээнд хэрэглэгдэх баримтжуулсан мэдээллүүдийг боловсруулах, хянах, батлах, бүртгэх, түгээх, хадгалах, архивлах, устгахад баримтлах үйл ажиллагааг зохицуулахад оршино.



3	Санхүүгийн хяналтын журам	Энэхүү журам нь “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн Гүйцэтгэх удирдлага нь бизнесийн үйл ажиллагаандаа Санхүүгийн болон Санхүүгийн бус хяналтыг хэрэгжүүлж, санхүүгийн эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх, илэрсэн зөрчил, дутагдлыг арилгах, шаардлагатай тохиолдолд зөрчил гаргасан этгээдэд хариуцлага хүлээлгэх зорилготой.
4	Авлигын эсрэг амлалт хэрэгжүүлэх журам	"Алсын хараа-2050" Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлогыг хэрэгжүүлэх суурь нөхцөлийг бүрдүүлэх, үндэсний шударга ёсны тогтолцоог бэхжүүлэх замаар авлига, албан тушаалын гэмт хэргийг бууруулж, авлига, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх эрх зүйн орчныг бэхжүүлэх, нийгмийн бүх түвшинд шударга ёсыг эрхэмлэсэн хандлагыг төлөвшүүлэн, шударга ёсны засаглалыг бэхжүүлэхэд чиглэсэн..."1 ... дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх нь тус компанийн Авлигын эсрэг амлалт хэрэгжүүлэх журмын эрх зүйн үндэслэл болно.
5	Удирдлагад багтах байгууллага болон бизнесийн хамаарал бүхий талуудад авлигын эсрэг хяналт хэрэгжүүлэх журам	Орон сууц бариулах, худалдан борлуулах, эзэмших, ашиглах, түрээслүүлэх, хувьчлах, өмчлөх, гадаад дотоодын компани, аж ахуйн нэгж байгууллагатай орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор гэрээгээр болон хамтарсан аж ахуйн нэгж байгуулах зарчмаар хамтран ажиллаж, ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэх, иргэдийг орон сууцжуулах чиглэлээр эрх бүхий байгууллагаар шийдвэрлүүлэх, хөрөнгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр гадаад дотоодын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилтийн эх үүсвэр татах, төр хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд концессын гэрээгээр хэрэгжүүлэх, Нийслэл болон орон нутагт газар эзэмших зэрэг үйл ажиллагаанд бодлого тодорхойлох, захирамжилсан шийдвэр гаргах, чиг үүрэг тогтоох, хяналт тавих, хяналт шалгалт үнэлгээ, мониторинг, аудит хийх, томилох, тайлагналыг хүлээн авах, хариуцлага тооцох, тусгай зөвшөөрөл олгох, албан тушаалын байдал, эрх мэдлээр оролцдог этгээдүүд, тэдгээрийн бие төлөөлөгч, эрх бүхий шийдвэр гаргагч хамаарал бүхий албан тушаалтнуудын зүгээс Авлигын эсрэг хамрах хүрээнд авлигын эсрэг хяналт хэрэгжүүлэхтэй холбоотой харилцааг энэ журмаар зохицуулна.
6	Бэлэг, зочлол, хүндэтгэл, хандив, тэдгээртэй адилтгах ашиг тусыг зохицуулах журам	Энэхүү журам нь “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-ийн өдөр тутмын бизнесийн үйл ажиллагаанд Монгол Улсын Авлигатай тэмцэх үндэсний хөтөлбөрийн "...шударга ёсны тогтолцоог бэхжүүлэх замаар авлига, албан тушаалын гэмт хэргийг бууруулж, авлига, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх эрх зүйн орчныг бэхжүүлэх ... шударга ёсыг эрхэмлэсэн хандлагыг төлөвшүүлэн, шударга ёсны засаглалыг бэхжүүлэхэд чиглэсэн..." үйл ажиллагааны эрх зүйн үндэс болно.
7	Авлигын шинжтэй мэдээллийг хүлээн авах, бүртгэх, хянан шалгах, шийдвэрлэх журам	Монгол Улсын Үндсэн хууль, Авлигын эсрэг хууль, Нийтийн албанд хувийн ашиг сонирхлыг зохицуулах, ашиг сонирхлын зөрчлөөс урьдчилан сэргийлэх тухай, Компанийн тухай, Төрийн болон орон нутгийн өмчийн тухай, Нийтийн мэдээллийн ил тод байдлын тухай хууль тогтоомж болон Авлигатай тэмцэх үндэсний хөтөлбөрийн зорилтуудад тус тус нийцүүлэн, тус компанийн “Авлигын эсрэг бодлогын баримт бичиг”-т тусгагдсан зорилтуудыг хэрэгжүүлэхэд энэхүү журмыг удирдлага болгоно.
8	Дотоод аудитын журам	Энэхүү журмын зорилго нь “MNS ISO 37001:2024 Авлигын эсрэг менежментийн тогтолцооны шаардлага ба хэрэглэх заавар”, “MNS ISO 19011:2020 Менежментийн тогтолцоонд аудит явуулах заавар” Олон улсын стандартуудын дагуу ТООК (Төрийн Орон сууцны корпораци)-ын Авлигын эсрэг үйл ажиллагаанд дотоод аудитыг зохион байгуулах, үр нөлөөг сайжруулах, байгууллагын дотоод хяналтын гүйцэтгэх үүргийг нэмэгдүүлэхэд оршино.
9	Удирдлагын дүн шинжилгээний журам	Энэхүү журам нь “MNS ISO 37001:2024 Авлигын эсрэг менежментийн тогтолцоо.Шаардлага ба хэрэглэх заавар” олон улсын стандартын 9.3.1, 9.3.2, 9.4 шалгуур шаардлагуудыг үндэслэл болгосон бөгөөд Төрийн Орон Сууцны Корпораци /цаашид“ТООК” гэх/ -д нэвтрүүлэн хэрэгжүүлж буй



		<p>Авлигын эсрэг менежментийн тогтолцооны тохиромжтой, хангалттай үр нөлөөтэй байлгах, сайжруулахын тулд Удирдах бүлэг буюу ТУЗ, Дээд удирдлага буюу Гүйцэтгэх захирал, АЭНХНэгж/ажилтны зүгээс явцын болон шаталсан дүн шинжилгээ хийх үйл ажиллагааг зохицуулахад оршино.</p>
--	--	---

ГУРАВ. ЗАХ ЗЭЭЛИЙН СУДАЛГАА

3.1. Төрөөс орон сууцны зах зээлд баримталж буй бодлого, чиглэл

Барилгын салбарт мөрдөгдөж буй бодлогын гол баримт бичгүүдээс энэхүү төсөлд хамаарагдах гол эрх зүйн актууд нь:

- “Алсын хараа – 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого;
- Монгол Улсыг 2022-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл;
- Төрөөс барилгын салбарын талаар баримтлах бодлого

Одоо эдгээрээс тус бизнес төлөвлөгөөнд хамааралтай онцлох заалтуудыг авч үзье.

“Алсын хараа – 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого

2020 оны 5 сард УИХ-ын №52 тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа – 2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого нь 2020-2050 оны хооронд хөгжлийн талаар баримтлах суурь бодлогын баримт бичиг юм. Энэхүү баримт бичгийн 3-р бүлэг болох АМЬДРАЛЫН ЧАНАР БА ДУНДАЖ ДАВХРАГА-д орон сууцны хангамжийн талаар дурдагдсан байдаг бол 9-р бүлэг болох УЛААНБААТАР БА ДАГУУЛ ХОТ-д мөн дурдагдсан байдаг.

3-р бүлэгт дурдагдсан “Орлогод нийцсэн орон байр” дэд бүлгийн “Зорилт-3.2: Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, эрэлт хэрэгцээнд нийцсэн байр сууцаар хангах нөхцөлийг бүрдүүлнэ” зорилтын хүрээнд орон сууцны талаар хэрэгжүүлэх бодлогын арга хэмжээнүүд нь:

I үе шат (2022-2030): Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй сууцаар хангах тогтолцоог бүрдүүлэх үе.

- ⇒ Өрх, гэр бүлийн худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй сууцаар хангах тогтолцоотой болсон байна.
- ⇒ Төлбөрийн чадварт нийцсэн орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо бэхэжсэн байна.

II үе шат (2031-2040): Худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, ногоон хөгжлийн загварт нийцсэн орон сууцны чанар, стандартыг сайжруулах үе.

- ⇒ Гэр хорооллын нөхцөлийг сайжруулж, хүн амын худалдан авах чадварт нийцсэн өртөгтэй, ногоон шийдэл бүхий чанартай орон сууцны хүрэлцээ, хангамжийг сайжруулна.

III үе шат (2041-2050): Хэрэгцээнд нийцсэн чанартай, тохилог орон сууцны хангамж, хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үе.

- ⇒ Өрх, гэр бүлийг эрэлтэд нийцсэн, худалдан авах чадварт тохирсон, чанартай, тохилог орон сууцаар хангадаг болсон байна.

Тус бодлогын баримт бичгийн 9-р бүлэгт Улаанбаатар хот нь урт хугацаанд 15 дагуул, хаяа хот, тосгодтой байх Метрополитан хот байхаар төлөвлөгдсөн. Энэ хүрээнд орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх бодлого нь дараах байдлаар тусгагдсан:

- ⇒ Хот дахин хөгжүүлэх төслийн хүрээнд орон сууцны хангамж нэмэгдсэн байна.
- ⇒ Улаанбаатар хот доторх төвлөрлийг задлах зорилгоор соёл, боловсрол, худалдаа үйлчилгээ, орон сууц, нийгмийн дэд бүтцийн хангамж бүхий хотын шинэ төв, дэд

төв, төрөлжсөн төв, олон нийтийн төвүүдийг шинээр байгуулж, тэдгээрийг холбосон хөгжлийн коридорыг бий болгоно.

Дээрх бодлогын арга хэмжээний хүрээнд орон сууцны талаарх хүрэх үр дүнг төсөөлбөл, 2015 оны байдлаар улсын хэмжээнд хүн амын 25.3% нь инженерийн хангамжтай сууцанд амьдардаг энэ үзүүлэлтийг 2025 онд 33%-д, 2030 онд 35.8%-д, 2050 онд 49.8%-д тус тус хүргэхээр зорилт дэвшүүлэгдсэн. Монгол Улсыг 2022-2025 онд хөгжүүлэх таван жилийн үндсэн чиглэл нь Алсын хараа-2050-г 2022-2025 онд хэрэгжүүлэх богино хугацааны хөтөлбөр тул ижил зорилттой байдаг.

Төрөөс барилгын салбарын талаар баримтлах бодлого

Засгийн газрын 2019 оны 2 сард 70 дугаар тогтоолоор батлагдсан Төрөөс барилгын салбарын талаар баримтлах бодлого нь анх удаа боловсруулагдаж мөрдөгдөж эхэлсэн бөгөөд гол зорилго нь бүс нутаг, хот байгуулалтын хөгжлийн чиг хандлага, бүтээн байгуулалтын томоохон төсөл, хөтөлбөрийн хэрэгцээ шаардлагатай уялдуулан барилгын салбарын хөгжлийг эрчимжүүлэх замаар хүн амын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах таатай орчин нөхцөлийг бүрдүүлэхэд чиглэгдэж байна.

Тус баримт бичиг нь 3 үе шаттайгаар 2019-2029 онуудад хэрэгжиж дуусахаар төлөвлөгдсөн ба бодлогын эцсийн хугацаандаа барилгын салбарын үйл ажиллагаа шинжлэх ухаан, инновацад суурилан хөгжих боломж нөхцөл бүрдэж, эрчим хүч, усны хэмнэлттэй, байгаль орчин, хүний эрүүл мэндэд ээлтэй, барилгын материал, бүтээгдэхүүний үйлдвэрлэл нэмэгдэн барилгын ажил улирлын хамаарлаас гарсан байхаар тооцжээ.

Тус зорилтын онцлох зорилтууд нь:

- ⇒ эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон барилгыг дэмжих хөнгөлөлттэй зээл, татвар, урамшууллын тогтвортой тогтолцоог бий болгох, хөгжүүлэх.
- ⇒ хүлэмжийн хийн ялгарлыг бууруулах, эрчим хүчийг хэмнэх, хаягдал багатай үйлдвэрлэл, хэрэглээг хөгжүүлэх, хог хаягдлын менежментийг сайжруулах;
- ⇒ хот байгуулалтын бодлого, төлөвлөлтөд суурилсан орон сууцны үндэсний хөтөлбөрийг боловсруулж хэрэгжүүлэн зорилтот бүлгийн иргэдэд чиглэсэн орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлэх;
- ⇒ инженерийн дэд бүтцийн хангамжийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр бүтээн байгуулалтын ажил өрнүүлж, эрчим хүчний хэмнэлттэй, шинэ дэвшилтэт техник технологи нэвтрүүлэх.

3.2. Зах зээлийн үнэ

2025 оны 06 сарын байдлаар Улаанбаатар хотод захиалга авч буй шинэ орон сууцны төслүүдийн дундаж зэрэглэлийн орон сууцны 1м.кв-ийн үнэ дунджаар 3.5 - 4.7 сая төгрөг, Орон нутагт 3.0 - 3.4 сая төгрөгт хүрэв. Энэ нь өмнөх улирлаас 1.34%, өмнөх оныхоос 11.04%-аар тус тус өссөн дүн юм. 2025 оны 9-р сарын байдлаар Улаанбаатар дахь орон сууцны үнэ жилийн дүнд өнгөрсөн оныхоос 14.0% өссөн.

Тухайн үеийн орон сууцны үнийн индекс (2023-ийг үндэс болгож) 1.34 болжээ. 2025 оны 4-р сарын мэдээллээр нийт орон сууцны үнэ жилийн дүнгээр 14.6% өссөн гэж бүртгэгдсэн.

Түрээсийн үнэ

Сүүлийн жилүүдэд барилгын салбарын үйл ажиллагаа эрчимжиж, төр, хувийн хэвшлийн хөрөнгө оруулалт, захиалагчдын санхүүжилтээр орон сууцны барилга олноор баригдаж, ашиглалтад орж байгаа ч иргэдийн санхүүгийн чадавхаас шалтгаалан орон сууцыг шууд болон зээлээр худалдан авах боломж хомс хэвээр байна. Банкны зээлийн нөхцөл, шалгуурыг хангаж, ипотекийн зээл авч орон сууцтай болох боломжтой иргэдийн тоо бага хэвээр байна.

Түрээсийн үнийн зах зээлийн судалгаа нь:

Хүснэгт-4: 2025 оны 6-р сарын үнийн мэдээлэл

Түрээсийн үнэ /мян.төг/	1 өрөө	2 өрөө	3 өрөө
Улаанбаатар хот			
33 үнэ: ХУД-БУ, Яармаг	1,000.0	1,350.0	1,600.0
ТОСК БУ2 хороолол	-	272.0	415.0
33 үнэ: СБД-Хангай хотхон	1,200.0	1,500.0	2,300.0
ТОСК Хангай хотхон	130.0	230.0	-
Орон нутаг			
Зах зээлийн үнэ	400.0	500.0	650.0
ТОСК 6 аймаг	120.0	180.0	280.0

3.3. Барилга угсралтын зах зээлийн өнөөгийн байдал

“Барилга угсралтын зах зээл” 2025 онд Монголд харьцангуй идэвхтэй, өсөлттэй байна. Орон сууц, орон сууц бус барилга, дэд бүтцийн төслүүд зэрэг олон төрлийн ажлууд хийгдэж, хөрөнгө оруулалт, ажлын гүйцэтгэл нэмэгдэж байна. Гэсэн ч салбарын тогтвортой байдал, чанар, хөрөнгө оруулалтын тогтвортой эх үүсвэр, мэргэшсэн боловсон хүчний хангамж, гадаад орчны эрсдэл зэрэг нь гол сорилт хэвээр байна.

3.4. Худалдан авагчид, хэрэглэгч

Манай компанийн үндсэн хэрэглэгчид нь тус компанийн эзэмшилд байгаа төрийн орон сууцыг түрээслэгч 1,521 иргэн юм. Дээрх 1,521 иргэний тоон үзүүлэлтийг дэлгэрэнгүй байдлаар авч үзвэл дараах байдалтай байна.

Хүснэгт-5: Хэрэглэгчийн мэдээлэл

Байршил	Түрээсийн орон сууц	Энгийн түрээс	Түрээслээд өмчлөх	100% төлбөр төлсөн
Нийслэлд	788	286	495	7
Орон нутаг	733	308	423	2
Нийт	1,521	594	918	9

Мөн орон нутаг болон нийслэлийн хотхоноор нь энгийн түрээс болон түрээслээд өмчлөх 100% төлөлт хийсэн байдлаар нь үзүүлбэл:

Хүснэгт-6: Хэрэглэгчийн мэдээлэл - дэлгэрэнгүй

№	Байршил	Нийт түрээсийн орон сууц	Энгийн түрээс	Түрээслээд өмчлөх	100% төлбөр төлсөн
1	Буянт Ухаа 2	565	154	405	6
2	Хангай	223	132	90	1

Нийслэл нийт	788	286	495	7
3 Архангай	120	90	30	
4 Дархан	152	56	94	2
5 Сэлэнгэ	102	23	79	
6 Ховд	114	50	64	
7 Увс	105	40	65	
8 Хэнтий	140	49	91	
Орон нутаг нийт:	733	308	423	2
Нийт:	1,521	594	918	9

3.5. Зах зээлийн багтаамжийг үнэлсэн нь

2016 оноос хойш суларсан байруудад батлагдсан тушаал, шийдвэрийн хүрээнд сонгон шалгаруулалт явуулж байгаагүй бөгөөд 2025 оны есдүгээр сард сонгон шалгаруулалтыг албан ёсоор зарласан. Орон нутагт буюу Архангай аймгийн “Булганхангай” хороололд суларсан зорилтот бүлгийн 2 орон сууцанд сонгон шалгаруулалт зарлаж, шаардлага хангасан иргэдийг сонгон шалгаруулж, хамруулах ажлыг зохион байгуулсан. Нийт 121 иргэн сонгон шалгаруулалтад хамрагдсанаас харахад түрээсийн орон сууцны хэрэгцээ шаардлага хэр байгааг тодорхойлж болж байна. Энэ нь манай түрээсийн орон сууцны үнэтэй шууд хамааралтайг илэрхийлж байна.

3.6. SWOT шинжилгээ

Дотоод орчин



Энэхүү SWOT шинжилгээ хийснээр өнөөгийн нөхцөл байдлыг олон талт хүчин зүйлээр үнэн зөв тодорхойлж улмаар одоогийн нөхцөл байдалд бодит үнэлгээ өгч төлөвлөлтийн шийдлийг боловсруулах зорилготой бөгөөд гадаад, дотоод орчны шинжилгээний дүгнэлт нь дараах байдлаар тодорхойлогдож байна.

Хүснэгт-7: SWOT шинжилгээ

Дотоод орчин	
<p>Давуу тал</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Томоохон төсөл хөтөлбөрийг амжилттай хэрэгжүүлсэн туршлагатай, гүйцэтгэгчийг (зураг төсөл, барилга угсралтын ажил болон бусад) сонгон шалгаруулах, гэрээлэх, хянах, захиалагчийн хяналт хийх; ➢ Иргэдийг орон сууцжуулах төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэгч гол институтийн хувьд хүн амыг орон сууцжуулах чиглэлээр иж бүрэн үйл ажиллагааг хэрэгжүүлдэг; ➢ Төрөөс орон сууц барих газар, дэд бүтцийг үнэгүй шийдэж өгдөг; ➢ Ажил гүйцэтгэх чиглэлээр төрийн, орон нутгийн засаг захиргааны, үйлчилгээний байгууллагуудтай харилцан ойлголцох, хамтран ажилладаг; 	<p>Сул тал</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Төрийн компанийн шат дамжлагаас шалтгаалан асуудал удаан шийдвэрлэгддэг; ➢ Компанийн хөгжлийн урт хугацааны төлөвлөлт хийх, орон сууцжуулах бодлогын судалгаа хийх судалгаа, боловсруулалтын чадавх сул; ➢ Хүний нөөцийн менежмент (төлөвлөлт, бүрдүүлэлт, сонгон шалгаруулалт, карьер хөгжил, сургалт, гүйцэтгэлийн үнэлгээ, хяналт)-ийн үйл ажиллагаа харьцангуй сул; ➢ Хүний нөөцийн тогтворгүй; ➢ Төсөл хөтөлбөрийн явц, гүйцэтгэл, санхүүгийн үзүүлэлт, үр ашгийг хянах мэдээллийн систем болон бүхий л үйл ажиллагаанд программ хангамжийн ашиглалт сул;



<ul style="list-style-type: none"> ➤ Улаанбаатар хотын төвд харилцагч, хэрэглэгчдэд ойр байршилд өөрийн эзэмшлийн оффисын тухлаг байртай, ажил хэвийн явуулах материаллаг бааз хангалттай бүрдүүлсэн; ➤ Зах зээл дээрх үнээс 30% хүртэл доогуур үнээр чанартай орон сууц нийлүүлж иргэдийн талархлыг хүлээсэн, компанийн эерэг дүр төрх бүрэлдсэн; ➤ Төрийн байгууллагуудтай шууд холбогдон харилцан ойлголцож хамтран ажилладаг; ➤ Төрийн түрээсийн орон сууцны санг бүрдүүлж, түрээсийн орон сууц хөтөлбөрийг шууд хэрэгжүүлж ажилладаг; 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Маркетингийн иж бүрэн төлөвлөлт, бодлого, хэрэгжилт, гүйцэтгэл сул /олон нийт, борлуулалтын төлөвлөгөө, гүйцэтгэл, идэвхжүүлэлт/; ➤ Бага дунд орлоготой иргэдэд хандаж хямд үнийн бодлого төлөвлөснөөр /баримталснаар/ компанийн ашигт ажиллагаанд сөргөөр нөлөөлөх; ➤ Төслийн санхүүжилтийн зээлийн өр, төлбөр өндөр; ➤ Гадаадын зээл, тусламжийг бие даан татан төвлөрүүлж, хэрэгжүүлж байсан туршлага дутмаг; ➤ Хот төлөвлөлтийн бодлогогүйгээр урсгалаар бий болсон барилга байгууламжууд дахин төлөвлөлтөнд хамрагдах зайлшгүй шаардлагатай тул нүүлгэн шилжүүлэлтийн арга хэмжээ нилээд авах шаардлагатай;
--	--

Гадаад орчин

Боломж	Эрсдэл
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Хүн амын төвлөрөлт, өсөлтөөс шалтгаалан орон сууцны эрэлт, хэрэгцээ цаашид тогтвортой өснө; ➤ Төр засгийн бодлого нь орон сууцжуулалтад ач холбогдол өгч байна; ➤ Орон сууцны төслийг амжилттай гүйцэтгэсэн, төслийн гүйцэтгэл сайн байгаа зэргээс шалтгаалан Засгийн газрын дэмжлэг нэмэгдэх; ➤ Түрээсийн орон сууцны багцыг барьцаалан гадаад, дотоодоос бонд, хөрөнгө оруулалт, санхүүжилт босгох боломжтой; ➤ Тусгайлан зориулсан хууль эрх, зүйн орчныг боловсронгуй болгох; ➤ Орчин үеийн дэвшилтэт техник технологи, эрчим хүчний хэмнэлттэй, ногоон, хямд өртөгтэй орон сууцыг бодлогоор дэмжих; ➤ Гэр хорооллын газрын дахин төлөвлөн, орон сууцжуулах; ➤ Бусад хөгжингүй орны ижил төстэй үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллагуудтай хамтын ажиллагааг өргөжүүлж, туршлага судлах, хэрэгжүүлэх; ➤ Цаашид үйл ажиллагааны чиглэлийн хүрээнд төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор төсвийн хөрөнгөөр болон бусад эх үүсвэрийг төвлөрүүлэх, төсвөөс татаас авах замаар дэмжлэг авах; ➤ Төрөөс хэрэгжүүлж буй Нийгмийн даатгалын сангийн бодлого, Зээлийн батлан даалтын сангийн бодлого, Хуримтлалын сангийн бодлогуудыг үндэслэн үйл ажиллагааг уялдуулах; 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Манай байгууллагад зориулагдсан хууль эрх, зүйн орчин дутмаг /Зөвхөн ЗГ-ын тогтоолын хүрээнд байгуулагдаж, үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлж байгаа/; ➤ Монгол Улсын эдийн засаг бууралт нь барилгын салбар дахь хөрөнгө оруулалт, өсөлтөд сөргөөр нөлөөлөх; ➤ Бодлогын залгамж халаа сул, орон сууцжуулах хөтөлбөр нь улс төрийн нөхцөл байдлаас хамаарч тогтвортой бус, сонгуулийн орчноос шалтгаалдаг; ➤ Мөнгөний ханшны уналт, төгрөгийн үнэгүйдэл хэт өндөр хэвээр байвал компанийн гадаад валютын хөрөнгө оруулалт болон иргэдийн худалдан авах чадварт сөргөөр нөлөөлнө; ➤ Санхүүгийн нөөц сурвалжийн хомсдолын улмаас банкуудын зээлийн шалгуур өндөрсөх, орон сууцны зээл олголт багасах; ➤ Валютын ханшийн өсөлтөөс шалтгаалан импортын барилгын материалын үнэ нэмэгдэх; ➤ Засгийн газрын ойр ойрхон солигдох, тогтворгүй байх нь өдөр тутмын хэвийн үйл ажиллагаанд нөлөөлөх; ➤ Эх үүсвэрийн хүүгийн зардал өндөр байгаатай холбоотойгоор эрсдэл үүсэх /Хүүгийн хэмжээ өндөр/; ➤ Орон сууцны байршил, үнэ, чанар, өрөөний зохион байгуулалтаас хамааран борлуулалт удааширсан тохиолдолд эх үүсвэрийн зардал өсөх, компанийн ашигт ажиллагаа сулрах; ➤ Хэрэв тусгайлан хуулийн зохицуулалт яаралтай хийгдэхгүй бол тогтвортой үйл ажиллагаагаар хангагдахгүй /Барилга,

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Хөрөнгийн бирж, орон сууцны зээлийн даатгал, орон сууцны хөрөнгө оруулалтын сангуудтай хамтарч ажиллах; 	<p><i>хөрөнгө оруулалт эсвэл холимог хэлбэртэй байх</i>;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Байгалийн давагдашгүй хүчин зүйл, олон нийтийг хамарсан цар тахлын үед үйл ажиллагаа доголдох, төлөвлөгөөт цаг хугацаа алдах, иргэдийн худалдан авах чадвар муудах;
---	--

Давуу талыг хөгжүүлэх стратеги:

- ✓ Сул чөлөөтэй талбайг ашиглан шинэ төвлөрлийг байгуулах,
- ✓ Төрөөс баримтлах орон сууцжуулалтын нэгдсэн бодлогыг хөгжүүлэх,

Сул талыг бууруулах стратеги:

- ✓ Олон нийтийн хамруулсан хөрөнгө оруулалтын бодлогын нарийвчлан тодорхойлох
- ✓ Хөрөнгө оруулах сонирхолтой хамтрагч байгууллагуудыг бүтээн байгуулалтад татан оролцуулах,
- ✓ Зарим талбайг урьдчилан борлуулах замаар хөрөнгө оруулалтын өртгийг бууруулах,

Эрсдэлийн даван туулах стратеги:

- ✓ Улаанбаатар хот ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг хангаж ажиллах,
- ✓ Олон талын оролцоотойгоор хамгийн зөв хөгжлийн гарцыг тодорхойлох, цаашлаад тухайн төлөвлөгөөг дээд шатны байгууллагуудаар батлуулах,
- ✓ Ерөнхий төлөвлөгөөний хэрэгжилтийг сайтар хангаж ажиллах,

Эрсдэлийг арилгах стратеги:

- ✓ Олон талын оролцоог ханган ажиллах
- ✓ Ил тод нээлттэй мэдээллээр хангах

3.7. PESTLE шинжилгээ

SWOT шинжилгээнээс гадна төслийн гадаад орны нөхцөлийг тодруулж ойлголт бий болгох хүрээнд PESTLE шинжилгээг мөн хийлээ. Шинжилгээний үр дүн нь:

(P) Улс төрийн хувьд:

- УБ хотын төвлөрлийг сааруулах бодлогын хүрээнд хамаарагдана,
- Аливаа улс төрийн сөрөг шийдэл үгүй, авилгаас ангид хэрэгжих боломжтой,
- Төрийн орон сууцжуулалтын бодлого, хуулийн орчин, өөрчлөлт шинэчлэлтүүд нь үйл ажиллагаанд шууд нөлөөлнө,
- Засгийн газрын орон сууцжуулалтын дэмжлэг, төсөв, түрээс, түрээслээд өмчлөх хөтөлбөрүүд, ипотекийн хөтөлбөрүүд нь улс төрийн бодлогоос шууд хамаарна,
- Улс төрийн тогтворгүй байдал, бодлого, төсвийн өөрчлөлт, хууль эрх зүйн шинэчлэлтүүд нь орон сууцны нийлүүлэлт, түрээсийн орон сууцны хүртээмж, хугацаа, төсөл хөтөлбөрүүдэд эрсдэл үүсгэж болно,

(E) Эдийн засгийн хувьд:

- Барилга угсралтын салбарыг дэмжинэ,
- Хотын бөөгнөрлийг задалж суурьшлыг тэлэхэд өөрийн хувь нэмрээ оруулна,
- Дэд бүтэц сул хөгжсөн газрыг эдийн засгийн эргэлтэд оруулж ойр орчмын газрын үнэлгээ, тус суурьшилд суух иргэдийн газрын үнэ цэнийг өсгөнө,
- Худалдаа үйлчилгээний томоохон төв байгуулагдана,

(S) Нийгэм соёлын хувьд:

- Гэр хорооллын хүн амыг тохилог орон сууцаар хангах, орон сууцгүй өрхүүдийг орон сууцаар хангахад чиглэгдсэн, хотын орон сууцны хангамжийг нэмэгдүүлнэ,
- Ипотекийн 6% зээлээр өрхүүд орон сууц авах боломжтой,
- Нийгмийн дэд бүтцийн хүрээнд сургууль цэцэрлэг өрхийн эмнэлгүүд байгуулагдсанаар хүртээмж нэмэгдэнэ,

(Т) Технологийн хувьд:

- Мэдээллийн технологийн сүлжээнд бүрэн холбогдсон байна,

(L) Эрх зүйн хувьд:

- Төрөөс бодлогын дэмжлэгтэй,
- Эрх зүйн аливаа хязгаарлалт, хориглолт үгүй,
- Барилгажилтдаа хөрсний нөхцөлийг баримтлан төлөвлөх шаардлагатай,
- Хот байгуулалтын холбогдох баримт бичиг, норм дүрмийг баримтлан төлөвлөлтийн ажлыг хийх ба оршин суугчдадаа таатай төлөвлөлтийн шийдэлтэй,

(E) Экологийн хувьд:

- Гэр хорооллыг дахин төлөвлөж буй тул агаар хөрсний бохирдлыг бууруулна,
- Одоогийн байгалийн нөхцөл нь хүний гараар эвдэгдээгүй байгалийн унаган төрхөөрөө байгаа,
- Төлөвлөлтөөр байгуулагдах суурьшлын бүсийн үйл ажиллагаа нь байгаль орчинд аливаа сөрөг нөлөөгүй, томоохон үйлдвэр аж ахуй үгүй, технологийн үйлчилгээнд суурилсан төлөвлөлтийн шийдэлтэй тул байгаль орчинд шууд бохирдол учруулахуйц аюулт нөхцөл үгүй,
- Орон сууцжуулалт нь агаарын бохирдлыг бууруулахад тодорхой хувь нэмэр оруулна,
- Хөрсөнд сөрөг нөлөөлөх үйл ажиллагаа нь зөвхөн барилга угсралтын явцад үүсэх боломжтой,
- Суурьшлын үйл ажиллагааны үед үүсэх байгаль орчны доройтлыг ногоон байгууламж, цэцэрлэгт хүрээлэн, таримал зүлгийг бий болгох замаар саармагжуулах боломжтой,

ДӨРӨВ. ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТӨЛӨВЛӨЛТ

Компанийн бүтэц орон тоонд шинэчлэлт хийх замаар чадварлаг албан хаагчдыг сонгон шалгаруулж, хууль эрх зүйн орчныг сайжруулан, компанийн зах зээлд байршсан нэр хүндийг нэмэгдүүлж, шинээр барилгын төсөл боловсруулж, зөвлөгөө өгч, хямд эх үүсвэртэй санхүүгийн эх үүсвэр босгох чадвар бүхий төрийн өмчит компани болох;

4.1. Хөрөнгө оруулалт, худалдан авалтын төлөвлөгөө

2026 онд хэрэгжүүлж буй төслийн ажлын хүрээнд нийт 4 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалтын шинж чанартай худалдан авалтуудыг хийхээр төлөвлөсөн.

Хүснэгт-7: Төслүүдэд хэрэгжлүүлэх хөрөнгө оруулалтын төсөв

Д/д	Төслийн нэр	Зардлын нэр	Хэмжих нэгж	2026 оны төлөвлөгөө	Харьцуулалт /дүнгээр/	
					2026 төл/2025 төл хувиар	2026 төл-2025 төл дүнгээр
1	Эко яармаг	Түр суурьшлын зардал /38/	мян.төг	388,800.0	71%	(158,400.0)
2		Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	11,741.6	54%	(10,103.4)
3	Солонго 1	Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	67,160.0	431%	51,565.0
4	Солонго 2	Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	34,260.0	148%	11,065.0
5	Залуус 1	Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	387,749.0	39%	(598,765.1)



6	Орон нутаг /Ховд, Хөвсгөл, Хэнтий, Сүхбаатар, Сэлэнгэ, Төв/	Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	380,781.2	157%	138,498.2
7	Хөрсний ус нэвчилтийг зогсоох ажлыг гүйцэтгүүлэх	Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	431,543.5	0%	431,543.5
8	Хэнтий, Сүхбаатар, Сэлэнгэ аймгуудад байрлах дуусаагүй барилгын суурийг хамгаалж хашаа барих	Бэлтгэл ажлын зардал	мян.төг	101,181.7	0%	101,181.7
ДҮН				1,803,217.1	79%	(480,429.4)

4.2. Хэрэгжүүлж буй төслүүд

2026 онд хэрэгжүүлж буй төслүүдэд дараах ажлуудыг хийж гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн.

Хүснэгт-8: Төслүүдэд хэрэгжлүүлэх үйл ажиллагаа

ТӨСЛИЙН НЭР	2025 ОНД ХИЙГДСЭН АЖИЛ	2026 ОНД ХИЙГДЭХ АЖЛУУД	ХҮРЭХ ҮР ДҮН
“СОЛОНГО-1” /MON18/ “СОЛОНГО-2” /MON19/ ТӨСӨЛ	2025 оны 2-р сард захиалагчийн хяналтын эхний орлого орж ирснээр захиалагчийн хяналтыг 2025 оны 06-р сараас бүрэн бүрэлдэхүүнээр хэрэгжүүлж эхэлсэн. Төслийн 66-н блок барилгаас 58-н блок барилгын карказ угсралтын ажил бүрэн дууссан. 2026 оны 2-р улиралд багтаан эхний ээлжийн 2042 айл бүрэн ашиглалтад орно.	Барилга угсралтын ажлыг бүрэн дуусгахаар зорьж байгаа бөгөөд 2-р улиралд багтаан эхний 2042 айл 27-н блок байр бүрэн ашиглалтад орно. Гүйцэтгэгчийн зүгээс 2026 оны 4-р улиралд багтаан бүрэн ашиглалтад оруулахаар ажиллах төлөвлөгөөтэй байна.	Эхний ээлжийн 2042 айл ашиглалтанд орно. Мөн захиалагчийн хяналтын орлого буюу 4,1 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт авна.
“ЭКО ЯАРМАГ-1” ТӨСӨЛ	2025 оны 4-р сард төслийн ерөнхий төлөвлөгөөг нийслэлийн ерөнхий архитектораар батлуулсан. Гүйцэтгэгч компаниудтай 2 удаагийн ажлын хэсэг байгуулж уулзалт, зөвшилцөл хийснээр ТОСК ТӨХХК-ны авах мкв-ийн хэмжээг 8100 байсныг нэмэгдүүлэн 10500 болгох саналыг хүлээн авсан. Эцсийн байдлаар гүйцэтгэгч нартай зөвшилцөлд хүрээгүй байна.	2026 оны эхний сард багтаан зөвшилд хүрээгүй нөхцөлд дахин сонгон шалгаруулалтыг ТОСК ТӨХХК-ны санал болох 12157 мкв-ийг суурь үнэ болгон дахин сонгон шалгаруулалт зарлана.	Гүйцэтгэгч нартай зөвшилцөлд хүрвэл ТОСК ТӨХХК-ны ашигтай мкв-ийг 4157-р нэмэгдүүлнэ. Дахин сонгон шалгаруулалт зарлавал мөн 12157-н мкв-ийг суурь болгон зарласнаар ТОСК ТӨХХК-д 4157 мкв буюу өнөөгийн зах зээлийн ханшаар 18-н тэрбум төгрөгийн ашигтай хэлцэл болно
“ЗАЛУУС-1” ТӨСӨЛ	2025 онд тухайн төслийн дэд бүтцийн ажлын төсвийг шинэчилсэн. Мөн 936-н айлын дэд бүтцийн ажил 95-н хувьтай ашиглалтад ороход бэлэн болсон байна.	Төслийн эхний ээлжийн 936-н айлын сонгон шалгаруулалтыг удирдах дээд байгууллагуудтай зөвшилцөн бэлтгэл ажлыг ханган эхлүүлнэ. Төр хувийн хэвшлийн түншлэл болон гаднын орны зээлээр барихаар төлөвлөн ажиллана.	Эхний ээлжийн 936-н айлын барилга угсралтын ажлын эхлүүлнэ. Мөн БХБОСЯ-тай хамтран дараагийн дэд бүтцийн ажлыг үргэлжлүүлэн хийнэ.

ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ БУСАД ТӨСӨЛ	Улаанбаатар хотын багануур, баянзүрх дүүрэг мөн Хэнтий аймагт хэрэгжүүлж буй төслийн бичиг баримтын бүрдлийг хангах, оны төгсгөлд зарлагдсан байгаа суурьтай газруудын сонгон шалгаруулалтын ажлыг дуусган шалгарсан байгууллагуудтай гэрээ байгуулах	Сонгон шалгарсан байгууллагуудын барилга угсралтын ажлыг эхлэх нөхцөлөөр хангана. Үлдсэн 3-н газар болох Хөвсгөл, Ховд аймгуудын сонгон шалгаруулалтыг хийнэ.	Орон нутаг болон Улаанбаатар хотод байгаа газруудыг эргэлтэд оруулснаар түрээсийн орон сууцны санг 50-иас доошгүй байраар нэмэгдүүлэх төлөвтэй байна.
------------------------------------	---	---	---

Солонго 1, 2 орон сууцны төсөл нь Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын хөнгөлөлттэй зээлийн хөрөнгөөр хэрэгжиж буй тул уг зээлийн гэрээ, нөхцөлд тусгагдсан шаардлагуудыг чанд мөрдөх зайлшгүй шаардлагатай. Үүнтэй холбоотойгоор төслийн хүрээнд хэрэгжүүлэх түрээсийн журмыг зээлийн нөхцөлтэй нийцүүлэн боловсруулж, холбогдох эрх бүхий байгууллагаар батлуулах асуудлыг нэн тэргүүнд эцэслэн шийдвэрлэх нь шаардлагтай.

Түрээсийн журам батлагдаж, хэрэгжилтийн тодорхой байдал хангагдсаны дараагаар төслийн ерөнхий төлөвлөгөөнд зогсоолыг зарж борлуулах асуудлыг тусган хэлэлцэх боломж бүрдэнэ. Өөрөөр хэлбэл, зогсоолын борлуулалттай холбоотой зохицуулалт, нөхцөлийг зээлийн гэрээний шаардлагад нийцүүлэн дахин хянаж, хууль эрх зүйн зөрчил үүсэхээс урьдчилан сэргийлэх үүднээс үе шаттайгаар шийдвэрлэх нь зүйтэй юм.

4.2.1. “Солонго-1” /MON18/, “Солонго-2” /MON19/ төсөл

Монгол Улсын Засгийн газрын үйл ажиллагааны хөтөлбөрт хэрэгжүүлэхээр тусгагдсан нийгэм, эдийн засгийн чухал ач холбогдол бүхий “Солонго 1, 2 орлогод нийцсэн орон сууцны хороолол барих төсөл”-ийг Бүгд Найрамдах Солонгос Улсын Эдийн засгийн хамтын ажиллагааны хөгжлийн сангийн хөрөнгөөр хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэсэн. Энэхүү төсөл нь Монгол Улсын Засгийн газраас баримталж буй тэргүүлэх зорилтууд болох иргэдийг орлогод нийцсэн орон сууцаар хангах, агаар, орчны бохирдлыг бууруулах, иргэдийг ая тухтай, эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх ач холбогдолтой юм.

Төсөл хэрэгжих хугацаа: 2021-2027 он

Төлөвлөлт: 5,002 айлын 9 давхар 66 блок

Нийт санхүүжилт: 266.8 сая доллар

Байршил: Хан-Уул дүүрэг 21-р хороо

Гүйцэтгэгч: “Колон Глобал” корпораци

Захиалагчийн хяналт: 13.1 тэрбум /гүйцэтгэлд үндэслэн Сангийн яамнаас санхүүжнэ/

Зураг-2: Солонго-1, 2 төслийн 3D харагдах байдал



Эхний ээлжид ашиглалтад оруулах 27 блокийн карказ угсралт бүрэн дууссан, дотор, гадна заслын ажил, инженерийн шугам сүлжээний ажлууд хийгдэж байна. Төслийн талбайд инженер, техникийн 26, захиалагчийн хяналт 2, ажилчин 1,021, нийт 1,069 хүн 7 кран, 6 экскаватор, 11 авто самосвал, 3 ковш, нийт 27 техник хэрэгсэлтэйгээр ажиллаж байгаа бөгөөд гүйцэтгэлийн явцыг 56% гэж дүгнэсэн.

“Солонго-1, 2” төслийн барилга угсралтын ажлыг үргэлжлүүлэх, хяналт тавих ажлын хүрээнд:

Хүснэгт-9: Солонго 1, 2 төслүүдэд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа

№	Стратеги төлөвлөгөө болон үндэслэж байгаа бусад бодлогын баримт бичиг, хууль тогтоомж	Төсөв	Шалгуур үзүүлэлт	Суурь түвшин	Зорилтот түвшин	Хугацаа I-IV улирал/
9	БХБ-ын сайдын 2020 оны 116 дугаар тушаал болон холбогдох бусад хууль тогтоомжийн хүрээнд “Солонго 1, 2” төслийг хэрэгжүүлэх нэгжийн үүргийг гүйцэтгэж, төслийн барилга угсралтын ажлыг үргэлжлүүлж, гүйцэтгэлд хяналт тавих;	4.1 тэрбум төгрөг	Төслийн хэрэгжилт	Төслийн хоёрдугаар ээлжийн 27 блок барилгаас 2024 оны 9 дүгээр сард 17 блок барилгын суурийн газар шороо, суурийн цутгалтын ажлыг эхлүүлж, 2025 оны 11 дүгээр сарын байдлаар 75%-д хүрч, улирлын түр зогсолт хийсэн.	Төслийн 2 дугаар ээлжийн 17 блок барилгын каракас угсралтын ажлыг бүрэн дуусгасан байна.	I-IV улирал
2	“Солонго 1, 2” төслийн техникийн баримт бичгийн бүрдлийг хангах;	37.3 сая төгрөг	Баримт бичгийн тоо-8	Төслийн хүрээнд шугам сүлжээний хангагч байгууллагуудаас олгосон дулаан, цэвэр бохир ус, мэдээлэл холбоо, цахилгааны техникийн	Төслийн барилгын ажлыг эхлүүлэх зөвшөөрөл авах, гадна инженерийн шугам сүлжээний	I-IV улирал

				нөхцөлүүдийг 2025 онд хугацааг сунгуулан авсан. (1 жилийн хугацаатай байдаг)	ажлын техникийн нөхцөлүүдийн хугацааг сунгуулсан байна.	
3	“Солонго 1, 2” төслийн хүрээнд БНСУ-аас ирж ажиллах гадаад иргэдийн виз, оршин суух зөвшөөрлийг холбогдох хууль, дүрэм, журмын дагуу шийдвэрлэхэд дэмжлэг үзүүлэх;	Санхүүжилт шаардлагагүй	Баримт бичгийн тоо-88	Төслийн барилга угсралтын ерөнхий гүйцэтгэгч “Колон глобал” корпораци, зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч “Мүүён Си Эм” төлөөний газраас 2024 онд ирж ажилласан 18 хүний хөдөлмөр эрхлэх, Монгол Улсад оршин суух зөвшөөрлийг шийдвэрлэсэн.	2026 онд инженер, техникийн нийт 22 ажилтны Монгол Улсад хөдөлмөр эрхлэх, оршин суух зөвшөөрлийг холбогдох Засгийн газрын тогтоол, хууль, дүрэм, журмын хүрээнд шийдвэрлэсэн байна.	I-IV улирал
4	“Солонго 1, 2” төслийн 2042 айлын орон сууцны барилгыг Улсын комисст хүлээлгэн өгөх бэлтгэл ажлыг хангах;	101 сая төгрөг	Барилга угсралтын ажлыг хүлээлгэн өгөхөд шаардлагатай ажил-4	Төслийн эхний ээлжийн 35 блок барилгын ажлыг 2024 оны 3 дугаар сард эхлүүлсэн ба эхний ээлжид ашиглалтад оруулах 35 блок барилгын каракас угсралт дууссан.	2042 айлын 17 блок барилгыг Улсын комисст өгөх бэлтгэл ажил хангагдсан байна.	III, IV улирал

4.2.2. “Эко Яармаг төсөл”

Нийслэлийн Засаг даргын 2014 оны тавдугаар сарын 26-ны өдрийн А/415 дугаар захирамжаар Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурлаар тогтоосон байршлын ГХДТ-2013/12 багцын 8 дугаар хэсэг, Хан-Уул дүүргийн 4 дүгээр хороо, 34 дүгээр сургууль орчмын 16,5 га хэсэгчилсэн талбайд төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарч 2014 онд батламж авсан. Төсөл хэрэгжүүлэгчээр шалгарсан “ТОСК” ТӨХХК нь 2014 оноос хойш төсөлд хамрагдах нийт 146 нэгж талбарын өмчлөгч, эзэмшигч иргэдтэй Гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн төсөл хэрэгжүүлэх 3 талт гэрээг байгуулах ажлыг 2014-2016 онуудад хийж, 64 нэгж талбарын газрыг “Буянт-Ухаа 2” хорооллын орон сууцаар, 17 нэгж талбарын газрыг “Буянт-Ухаа 1” хорооллын орон сууцаар, 50 нэгж талбарын газрыг “Эко яармаг-1” төслийн хүрээнд баригдах орон сууцаар тус тус солих гэрээг хийж, нийт 131 нэгж талбартай 3 талт гэрээг байгуулсан. 3 нэгж талбар төсөлд огт хамрагдаагүй ба 12 нэгж талбартай 3 талт гэрээг нэмж байгуулахаар ажиллаж байна.

Зураг-3: Эко яармаг төсөл



“Эко Яармаг-1” төслийн төслийн загвар зураг нийт 4 удаа өөрчлөгдсөн бөгөөд 5 дахь шатны зураг төслийг 2025 оны дөрөвдүгээр сарын 15-нд батлагдсан. Шинэ загвар зургаар төслийн хэмжээнд нийт гэр хорооллын дахин төлөвлөлтөөр нийт 36 блок үйлчилгээтэй, орон сууцны 1-26 давхар барилгууд баригдах ба 1,686 айл өрхийн хүчин чадалтай. 240 болон 168 хүүхдийн багтаамжтай хоёр цэцэрлэг, 360 хүүхдийн хүчин чадалтай сургууль зэргийг төлөвлөсөн.

Хүснэгт-10: Эко яармаг-1 төслийн гүйцэтгэлийн явц

Зардлын төрөл	Хийгдсэн ажил	Тоо	Дүн
ТОСК-иас гарсан зардал	Бэлтгэл ажил	8	343,128.0
	Газар чөлөөлөхөд	81	5,444,853.5
	Хүүгийн зардал		5,835,250.0
	Түр суурьшуулах		27
ТОСК-иас гарах зардал	Орон сууцаар хангах /m2 4,300.0/	49	11,841,168.0
Нийслэлээс гарах зардал	Дэд бүтэц /цахилгаан, дулаан, холбоо, усан хангамж/	5	18,755,000.0
			43,731,949.5

	M2-ын тооцоолол	M2	M2 үнийн дүн
Гэрээн дээрх		8,100	5,399
ТОСК-иас хүсэж байгаа		12,157	3,597
Гүйцэтгэгчийн санал		10,500	4,165
ХББОСЯ		13,500	3,239
2021.03.15-ны өдрийн албан бичиг		17,156	2,549
Ашигтай талбайн 10%		16,200	2,700

“Эко Яармаг-1” төслийн барилгын талбайн бэлтгэл ажлыг хангаж, барилга угсралтын ажлыг эхлүүлэх ажлын хүрээнд:

Хүснэгт-11: Эко яармаг 1 төсөлд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа

№	Төслийн хэрэгжүүлэх ажлууд	Төсөв	Шалгуур үзүүлэлт	Суурь түвшин	Зорилтот түвшин	Хугацаа I-IV улирал/
1	“Эко Яармаг-1” төслийн эхний ээлжийн угсралтын ажлыг эхлүүлэх ажлыг зохион байгуулах;	Санхүүжилт шаардлагагүй	2 блокийн барилга угсралтын ажил	Төслийн талбайд 2022 оны 07 дугаар сард барилгын шугам болон геодезийн хатуу тэмдэгтийг	Төслийн эхний ээлжийн 2 блокийн барилга угсралтын ажлыг эхлүүлсэн байна.	I-IV улирал

“Залуус-1” төслийн барилгын талбайн бэлтгэл ажлыг хангаж, барилга угсралтын ажлыг эхлүүлэх зорилтын хүрээнд хийгдэх ажлууд:

Хүснэгт-12: Залуус 1 төсөлд хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаа

№	Төслийн хэрэгжүүлэх ажлууд	Төсөв	Шалгуур үзүүлэлт	Суурь түвшин	Зорилтот түвшин	Хугацаа /I-IV улирал/
1	“Залуус-1” төслийн гадна инженерийн нэгдүгээр хэлхээний шугам сүлжээний угсралтын ажлын гүйцэтгэлд хяналт тавих;	Санхүүжилт шаардлагагүй	Төслийн гадна инженерийн шугам сүлжээний ажлын гүйцэтгэгч байгууллага-4	Төслийн эхний ээлжийн 936 айлыг хангах инженерийн дэд бүтцийн ажлыг 2022 оны 5 дугаар сард эхлүүлсэн ба 2025 оны 11 дүгээр сарын байдлаар 95%-ийн гүйцэтгэлтэй хүйтний улирлын түр зогсолт хийсэн.	Эхний ээлжийн шугам сүлжээний угсралтын ажлыг дуусган Улсын комисст хүлээлгэн өгөх бэлтгэл ажлыг хангасан байна.	I-IV улирал
2	“Залуус-1” төслийн техникийн баримт бичгийн бүрдлийг хангах;	15.7 сая төгрөг	Баримт бичгийн тоо-8	2021 онд төслийн газрын гэрчилгээ, шинэчилсэн кадастрын зураг, архитектур төлөвлөлтийн даалгавар, зургийн даалгавар, техникийн нөхцөлүүдийг шинээр авсан. Төслийн дулаан хангамж, цахилгаан хангамжийн ажлын техникийн нөхцөлийн хугацааг 2025 оны 04 болон 12 дугаар сард сунгуулсан.	Төслийн хүрээнд хийгдэх шугам сүлжээний ажлын холбогдох техникийн нөхцөлүүд сунгагдсан байна.	I-IV улирал
3	“Залуус-1” төслийн гадна цахилгаан хангамжийн 1 дүгээр ээлжийн угсралтын ажлын гүйцэтгэлд хяналт тавих;	Санхүүжилт шаардлагагүй	Төслийн гадна инженерийн шугам сүлжээний ажлын гүйцэтгэгч байгууллага - 1	Төслийн эхний ээлжийн 936 айлыг хангах инженерийн дэд бүтцийн ажил хийгдсэн.	Төслийн гадна цахилгаан хангамжийн 1 дүгээр ээлжийн угсралтын ажлын гүйцэтгэлд хяналт тавьсан байна.	I-IV улирал

4.2.4. Бусад хэрэгжүүлэх төсөл

Монгол Улсын Засгийн газраас хэрэгжүүлсэн “Аймаг бүрд 1000 айл” орон сууц хөтөлбөрийн хүрээнд орон нутагт төсөл хэрэгжүүлэхээр ажиллаж байгаа бөгөөд Ховд аймгийн Жаргалант, Хөвсгөл аймгийн Мөрөн, Сэлэнгэ аймгийн Мандал, Сүхбаатар аймгийн Баруун-Урт, Хэнтий аймгийн Хэрлэн сумдад байх “ТОСК” ТӨХХК-ийн эзэмшлийн газруудад төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгон шалгаруулалт зарлан ажиллаж байгаа бөгөөд дээрх төслүүдийг 2026 онд мөн авч хэрэгжүүлнэ.

СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТ ЗАРЛАСАН СУУРЬТАЙ ГАЗАР

Зураг-5: Сонгон шалгаруулалтын байршил



Байршил:
Сэлэнгэ,
Мандал,
Газрын хэмжээ:
1,601 м²
Үнэлгээ:



Байршил:
Сүхбаатар,
Баруун-Урт
Газрын хэмжээ:
600 м²
Үнэлгээ:



Байршил:
Хэнтий, Хэрлэн
Газрын хэмжээ:
433 м²
Үнэлгээ:
82,270,800

ГҮЙЦЭТГЭГЧ СОНГОГДСОН ГАЗАР

Зураг-6: Гүйцэтгэгч сонгогдсон байршил



Байршил:
УБ, Баянзүрх, 37-р
хороо, Жанжин-8
Газрын хэмжээ:
2,498 м²
Гүйцэтгэгч:
"Даймонд Констракшн"
ХХК



Байршил:
УБ, Багануур, 1-р
хороо
Газрын хэмжээ:
2,998 м²
Гүйцэтгэгч:
"Анлимтед
Констракшн" ХХК



Байршил:
Хэнтий, Хэрлэн 3-р
баг
Газрын хэмжээ:
969 м²
Гүйцэтгэгч:
"Өсөн Үржих
Констракшн" ХХК

2026 ОНД СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТ ЗАРЛАХ БОЛОМЖТОЙ БАЙРШИЛ

Зураг-7: 2026 онд сонгон шалгаруулалт хийх боломжтой байршил



Байршил: Хөвсгөл аймаг Мөрөн сум 13-р баг

Газрын хэмжээ: 5.0 га

Үнэлгээ: 1,191,600,000

Хүчин чадал, төлөвлөлт:

- 480 айлын 8 блок орон сууцны барилга
- 320 хүүхдийн сургууль
- 100 хүүхдийн цэцэрлэг

Авто зам, тохижилт, ногоон байгууламж

- Дулаан зогсоол – 144, ил зогсоол – 75

Төсөвт өртөг:

- 480 айлын орон сууц - 58.4 тэрбум төгрөг
- 320 хүүхдийн сургууль – 7.7 тэрбум төгрөг
- 100 хүүхдийн цэцэрлэг – 3.2 тэрбум төгрөг
- Зам талбай, тохижилт – 5.8 тэрбум төгрөг



Байршил: Ховд аймаг Жаргалант сум

Газрын хэмжээ: 150,000 м², 24,800 м²

Үнэлгээ: 765,526,400

Хүчин чадал, төлөвлөлт:

- 1260 айлын 6 блок орон сууцны барилга
- Авто зам, тохижилт, ногоон байгууламж
- Дулаан зогсоол – 108, ил зогсоол – 105

Ховд аймгийн шинэ суурьшлын бүсийн зураг баталгаажсанаар манай байгууллагад ирэх 150,000м² газар тодорхой болсноор олгогдоно

Байршил: Ховд, Жаргалант, 4-р баг, Цэнгэг-12

Захирамжийн дугаар: 2018.02.12 А/37

ХОТ БАЙГУУЛАЛТ, БАРИЛГА ОРОН СУУЦЖУУЛАЛТЫН ЯАМНААС ХЭРЭГЖҮҮЛЖ БҮЙ ТӨСЛҮҮДЭД ХИЙЖ БҮЙ ХЯНАЛТ

Зураг-8: Төслийн хяналт



Мөн Хот байгуулалт, барилга, орон сууцжуулалтын сайдын багцаас санхүүжүүлэн, “Эх үүсвэрээ бие даасан болон хэсэгчилсэн байдлаар шийдвэрлэсэн, байгаль орчинд ээлтэй, эрчим хүчний хэмнэлттэй, төрийн албан хаагчдын орон сууцны загвар төслийг аймаг, орон нутгийн засаг захиргаатай хамтран хэрэгжүүлэх /Бүсчилсэн хөгжлийн дагуу бүлэг сууринд/ 8 айлын орон сууцны загвар төсөл”-ийг 2024 онд 12 аймгийн 12 суманд хэрэгжүүлэхээр, гүйцэтгэгч байгууллагуудыг шалгаруулан, ажлаа эхэлсэн үүний дагуу тус төслийн захиалагчийн хяналтыг “Төрийн орон сууцны корпорац” төрийн өмчит хязгаарлагдмал хариуцлагатай компанийн инженер, техникийн ажилтнууд хэрэгжүүлэн ажиллаж байгаа бөгөөд Дорнод аймгийн Баян-Уул, Булган аймгийн Хутаг-Өндөр, Сүхбаатар аймгийн Эрдэнэцагаан сумдад төрийн албан хаагчдын 8 айлын орон сууцны эхний жишиг орон сууцууд ашиглалтад орж, улсын комисст хүлээлгэж өгсөн. Бусад орон сууцны барилга угсралтын ажлын гүйцэтгэлийн хяналтыг 2026 онд хэрэгжүүлэн ажиллахаар төлөвлөсөн.

ТАВ. ХҮНИЙ НӨӨЦИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

5.1. Хүний нөөцийн төлөвлөгөө, стратеги

2025 онд Гүйцэтгэх захирал 4 удаа солигдсон нь компанийн тогтвортой үйл ажиллагаа явуулах нөхцөлийг бүрдүүлээгүй байна. Гүйцэтгэх захирлын үүрэг гүйцэтгэгч Баасан овогтой Лхагва-Очир нь удирдах албан тушаалын 23 жилийн туршлагатай үүнээс 9 жилийг нь банкны салбарт ажилласан. Цаашид компанийн эрхэм зорилгын хүрээнд хөрөнгө оруулалт татах, төсөл хөтөлбөрүүдийг амжилттай удирдах, санхүүгийн зээл олгох тусгай зөвшөөрөлтэй охин компани байгуулан үйл ажиллагааг өргөжүүлэхэд онцгой анхаарч ажиллах шаардлагатай.

2025 оны 1-12 сарын хооронд үндсэн 20, гэрээт 33 ажилтан шинээр томилогдож, 28 ажилтан ажлаас чөлөөлөгдөх хүсэлтээ гарган хөдөлмөрийн гэрээг дуусгавар болгосон байна. Компанийн ажилчдын 50-иас илүү хувь нь нэг жилийн хугацаанд өөрчлөгдсөн нь мэргэжилтнүүдийн цалин бага, ажиллах нөхцөл тохиромжтой биш, ажлын ачааллыг тэнцвэржүүлж чадаагүй, компанийн соёл тогтвортой ажиллах нөхцөлийг бүрдүүлж чадахгүй байна гэж дүгнэж болохоор байна.

Иймд 2026 онд дараах арга хэмжээнүүдийг авч хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байна.

- **Инфляцтай уялдуулан цалин нэмэх:** Мэргэжилтнүүдийн цалинг 20, ахлах мэргэжилтний цалинг 15, газрын дарга нарын цалинг 10 хувиар тус тус нэмэх;
- **Нийгмийн баталгааг сайжруулах:** 10 хүртэлх ажилтныг түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх орон сууцанд хамруулах;
- **Ажиллах нөхцөлийг сайжруулах:** Оффисын байранд засвар үйлчилгээ хийх, эрүүл аюулгүй ажиллах нөхцөлийг бүрдүүлэх, зураг төслийн боловсруулах; *12013 оноос хойш их засвар хийгдээгүй!*
- **Тоног төхөөрөмжөөр хангах:** Үндсэн болон гэрээт ажилтнуудыг шаардлагатай тоног төхөөрөмжөөр хангах;
- **Ажил үүргийг тодорхой болгох:** Компанийн хэмжээнд мөрдөгдөж буй журмуудыг сайжруулж, ажилтанд ээлтэй болгох, компанийн бүтэц зохион байгуулалтыг оновчтой болгох, ажил үүргийн давхардлыг арилгах, ажлын ачааллыг тэнцвэржүүлэх зорилгоор орон тоо тус бүрээр ажлын байрны процессын зураглал хийж, ажлын байрны тодорхойлолтыг сайжруулах;
- **Компанийн соёлыг сайжруулах:** Шаардлагатай сургалтуудыг зохион байгуулах, хамт олныг уур амьсгалыг сайжруулах арга хэмжээнүүдийг зохион байгуулах,

нийтийн бие тамирыг дэмжих, урлаг соёлын үйл ажиллагааг зохион байгуулах зэрэгт шаардлагатай санхүүжилтийг төлөвлөн гаргана.

5.2. Бүтэц, зохион байгуулалт

Компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025 оны 10 сарын 21-ны өдрийн 24 тоот тогтоолын дагуу зохион байгуулалтын бүтцийг үндсэн ажилтан 36, гэрээт ажилтан 41, нийт 77 байхаар шинэчлэн тогтоосны дагуу 2026 онд батлагдсан бүтцийн дагуу үйл ажиллагаа явуулна.

Дээрх өөрчлөлтүүдийн хүрээнд байгууллагын бүтцийг дараах алба, нэгжүүдтэйгээр үйл ажиллагаа явуулна.

- Дотоод хяналтын алба
- Захиргаа удирдлагын газар,
- Санхүү бүртгэлийн газар,
- Төлөвлөлт, төсөл хөтөлбөрийн газар,
- Хөрөнгийн удирдлага, ашиглалтын газар,
- Хууль, эрх зүйн хэлтэс
- Барилга захиалагч, хяналтын хэлтэс
- Солонго 1,2 төслийн нэгж

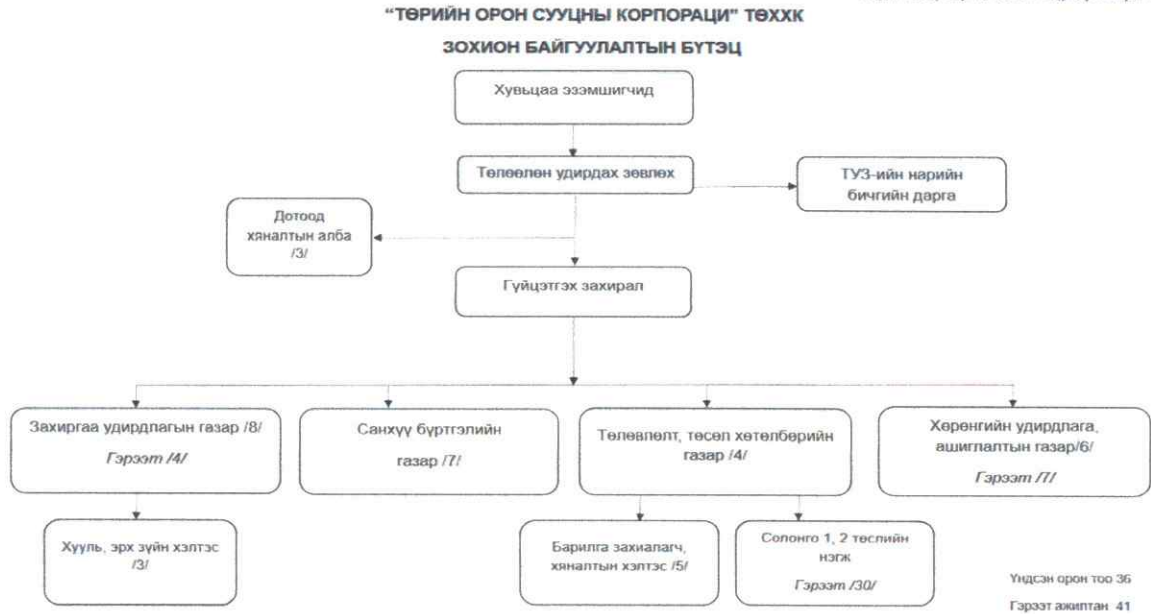
Гүйцэтгэлд суурилсан урамшууллын тогтолцоо нь компанийн бүтээмж, хариуцлагыг нэмэгдүүлэх ач холбогдолтой тул суурь цалинг нэмэгдүүлэхээс аль болох зайлсхийж, урамшууллаар дамжуулан (KPI) ажилтнуудын идэвх, үр ашгийг нэмэгдүүлэхээр төлөвлөж байна. Энэ ажлын хүрээнд:

Компанийн ажилтнуудын бүтээмжийг сайжруулах зорилгоор ажлын гүйцэтгэл, үр дүнд суурилсан урамшууллын үнэлгээний журмыг шинэчлэн баталж мөрдлөг болгон ажиллана. Гүйцэтгэлийн урамшууллыг ажилтан тус бүрийн ажлын үр дүнгээр тооцдог байх бөгөөд дараах үндсэн шалгуурыг баримтална. Үүнд:

- Ажлын гүйцэтгэлийн үзүүлэлт, үр дүнгийн гэрээний үзүүлэлт
- Санхүү эдийн засгийн үзүүлэлт
- Ур чадвар, хандлагын үзүүлэлт
- Инновац сайжруулалтын үзүүлэлт

Хүснэгт-13: 2026 оны зохион байгуулалтын бүтэц

"Төрийн орон сууцны корпораци" ТӨХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2026 оны 1 дүгээр сарын ...-ний өдрийн ... дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралт



5.3. Актив пассивын ажлын хэсэг

Компанийн бизнес төлөвлөгөө, стратеги, бодлого төлөвлөлтөд нийцүүлэн активыг үр ашигтай удирдах, орлого төвлөрүүлэлт болон зардлыг хянах, улмаар байгууллагын ашигт ажиллагаа, санхүүгийн үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх зорилго бүхий тусгай удирдлагын нэгжийг 2026 байгуулахаар төлөвлөсөн.

Компанийн мөнгөн урсгалын төлөвлөлт, хөрөнгийн удирдлагыг урьдчилан төлөвлөж дүн шинжилгээ хийж, актив пассивын ажлын хэсгээр хэлэлцэж шийдвэрлэдэг байна.

Санхүүгийн төлөвлөлт, хөрөнгийн удирдлагын уялдаа холбоог хангах, тайлан балансын бүтэц, харьцаа үзүүлэлтүүдийг улирал тутамд хянаж, дүгнэлт гаргаж шаардлагатай арга хэмжээнүүдийг цаг тухайд нь авч хэрэгжүүлнэ.

5.4. Сургалт, хөгжил

Хүний нөөцийн менежментийн чухал бүрэлдэхүүн хэсэг нь сургалт, хөгжил бөгөөд ажилтнуудын технологийн дэвшил, дагаж мөрдөх болон зохицуулалтын шаардлагыг дасан зохицох ур чадварыг дээшлүүлэх, боловсронгуй болгоход тусалдаг тул ажилчдын бие даасан өсөлт, компанийн нийт амжилтад чухал үүрэг гүйцэтгэдэг. Мөн гүйцэтгэл, ажил мэргэжлийн хөгжлийг нээх, мөн ажилчдын оролцоог дэмжихэд гол зорилго оршино.

Ажилтны ур чадварыг дээшлүүлэх шаардлагатай сургалтуудад ажилтнуудыг хамруулах боловч тухайн сургалтаа амжилттай төгсөөгүй ажилтнаас сургалтын төлбөрийг гаргуулдаг хариуцлагын тогтолцоог мөн нэвтрүүлнэ.

2025 онд гүйцэтгэх удирдлага болон ажилтнууд тогтвортой ажиллаагүйгээс үүдэн 2025 оны зорилтот түвшин, төлөвлөгөөнд тусгагдсан чадавхжуулах сургалтуудад ажилтнуудыг зорьсон түвшинд хүртэл хамруулж чадаагүй байна. 2026 онд ажилтнуудыг зайлшгүй шаардлагатай сургалтуудад л хамруулах ажлыг зохион байгуулах шаардлага үүсэж байна.

Компани 2026 онд ажилтнуудын мэргэжлийн сургалт, хөгжүүлэлтэд бүрэн анхаарч ажиллахаар төлөвлөж байгаа бөгөөд урлаг спортын аливаа нэгэн үйл ажиллагааг зохион байгуулахгүй.

Хүснэгт-14: 2026 онд хамрагдах сургалтын жагсаалт

№	Сургалтын нэр	Төсөв	Хугацаа	Тайлбар
1	Худалдан авах ажиллагааны А-3 сертификатын сургалт	450,000.0	2026 оны 2 сар	Худалдан авах ажиллагааны сургалтад ажилтнуудыг хамруулах
2	Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн сургалт	750,000.0	2026 оны 4 сар	Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн тухай хуулийн 17 дугаар зүйл Хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн болон мэргэжлийн сургалтын 2 болон 3 дугаар заалтад тус тус заасан.
3	Жендерийн сургалт	500,000.0	2026 оны 12 сар	Нийт ажилчид хамрагдах нэг удаагийн сургалт
4	Гамшгаас хамгаалах мэдлэг, дадлага олгох сургалт	35,000.0	2026 оны 10 сар	Нийт ажилчид хамрагдах нэг удаагийн сургалт
5	Төслийн менежер	5,000,000.0	2026 оны 3 сар	ХАБЭА тухай хуулийн 17.2.3. үйлдвэрлэлийн хортой, аюултай хүчин зүйлийн үйлчлэл бүхий болон тэдгээртэй адилтгах эрсдэлтэй ажлын байранд ажиллаж байгаа иргэн, ажилтны сургалт
6	FIDIC-ийн гэрээний сургалт	50,000,000.0	2026 оны 4 сар	ХАБЭА, Онцгой, Галын тухай хуулийн дагуу бүх ажил олгогчийг анхан шатны болсон яаралтай тусламжийн сургалтад ажилтнаа хамруулахыг зааж өгдөг.
7	FIDIC red book сургалт	6,000,000.0	2026 оны 2 сар	ХАБЭА тухай хууль ажил олгогч ба ажилтны хариуцлага, ослын бүртгэл, тайлагнал, зөрчлийн хууль дахь торгууль, хариуцлага тухай сургалт
8	ХАБЭА-н нийт ажилчдын сургалт	3,040,000.0	2026 оны 5 сар	Галын аюулгүй байдлын тухай хууль 19.10.Гал түймрээс хамгаалах үйлчилгээ үзүүлэх төрийн бус байгууллагын ажилтан нь мэргэшүүлэх сургалтад хамрагдсан байна.
9	Эрсдэлтэй ажлын байрны сургалт	4,400,000.0	2026 оны 7 сар	ХАБЭА тухай хуулийн 17.2.3. үйлдвэрлэлийн хортой, аюултай хүчин зүйлийн үйлчлэл бүхий болон тэдгээртэй адилтгах эрсдэлтэй ажлын байранд ажиллаж байгаа иргэн, ажилтны сургалт
10	Яаралтай тусламж, анхны тусламж, осол гарсан үед хэрхэн ажиллах тухай	4,560,000.0	2026 оны 8 сар	ХАБЭА тухай хуулийн 17.2.3. үйлдвэрлэлийн хортой, аюултай хүчин зүйлийн үйлчлэл бүхий болон тэдгээртэй адилтгах эрсдэлтэй ажлын байранд ажиллаж байгаа иргэн, ажилтны сургалт.
11	ИТА, удирдах ажилтнуудад зориулсан сургалт	3,000,000.0	2026 оны 5 сар	ХАБЭА тухай хууль 27.3.4.хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн сургалтын хэрэгцээг тодорхойлох, төлөвлөх, хөтөлбөр боловсруулах, сургалт зохион байгуулах, үр дүнг тооцох, тайлагнах.
12	Гамшгаас хамгаалах болон Галын аюулгүй байдлын сургалт	2,000,000.0	2026 оны 3 сар	ХАБЭА тухай хууль 27.3.4.хөдөлмөрийн аюулгүй байдал, эрүүл ахуйн сургалтын хэрэгцээг тодорхойлох, төлөвлөх, хөтөлбөр

				боловсруулах, сургалт зохион байгуулах, үр дүнг тооцох, тайлагнах
13	Цахилгааны аюулгүй ажиллагааны сургалт	1,100,000.0	2026 оны 3 сар	Тогтмол хийгддэг тайланг нэгтгэх, танилцуулга бэлтгэх, дашбоард үүсгэх, хуваалцах зэрэг хамтын ажиллагаанд энэ программыг ашиглах шаардлага үүссэн
14	Даралтат хийн савны аюулгүй ажиллагааны сургалт	1,100,000.0	2026 оны 2 сар	Инженерийн ёс зүйн сургалт нь хууль ёсны, хариуцлагатай, нэр хүндтэй инженер болж ажиллах суурь чадварыг бүрдүүлдэг
15	Барилгын талбайн бүтээмж сайжруулах	2,000,000.0	2026 оны 1 сар	Бетоны шинэ технологи, материал, чанар, стандарт, туршлагыг олон улсын мэргэжилтнүүдийн түвшинд хэлэлцдэг мэргэжлийн хурал, форум
16	"Эерэг сэтгэлзүй ба ажлын орчны идэвхжил" сургалт	2,000,000.0	2026 оны 1 сар	Дэвшилтэд технологид суурилсан байгууллагын бүтээмж нэмэгдүүлэх
17	Power BI сургалтанд суух	10,000,000.0	2026 оны 1 сар	Барилгын ажлын тоо хэмжээ бодох, төсөв гаргах, өртөг тооцоолох, санхүүгийн хяналт хийх чадвар олгодог мэргэжлийн сургалт
18	Инженерийн ёс зүйн сургалт	2,000,000.0	2026 оны 1 сар	Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газрын Нягтлан бодогчдыг мэргэшил зэрэг олгох сургалтад хамруулах, мэргэшсэн нягтлан бодогчид бэлтгэх.
19	Олон улсын бетоны хурал	500,000.0	2026 оны 9 сар	Хууль, эрх зүй, дотоод хяналтын газрын Хуульчийн эрх авсан ажилтнуудыг мэргэшлийн кредит цуглуулах сургалтад хамруулах.
20	AI тухай сургалт	3,000,000.0	2026 оны 10 сар	Захиргаа, удирдлагын газрын Хүний нөөц, сургалт, судалгаа хариуцсан мэргэжилтнийг мэргэжлийн сүүлийн үеийн чиг хандлагатай танилцуулах, мэргэшүүлэх
21	BOQ	18,000,000.0	2026 оны 3 сар	Байгууллагын удирдах ажилтнуудыг компанийн засаглалын сургалтад хамруулж, засаглалын мэдлэгийг сайжруулах
22	BIM Revit системийн сургалт	6,300,000.0	2026 оны 3 сар	Мэдээлэл, технологи, мэдээллийн сан хариуцсан мэргэжилтнийг мэргэжлийн сүүлийн үеийн чиг хандлагын талаар мэдлэгийг нэмэгдүүлэх.
23	ISO 37001 стандарт нэвтрүүлэлтийн хүрээнд Эрсдэлт албан тушаалтны сургалт	500,000.00	2026 оны 4 сар	ИТА-уудыг мэргэшсэн зэргийн сургалтад хамруулах
24	Нягтлан бодох бүртгэлийн мэргэшүүлэх сургалт	5,000,000.0	2026 оны 4 сар	Шаардлага хангасан ажилтнуудыг зөвлөх инженерийн сургалтад хамруулах
25	Хуульчдын мэргэшүүлэх сургалт	1,050,000.0	2026 оны 11 сар	Дотоод аудитын мэргэжилтний мэргэжлийн мэргэжлийн ур чадварыг сайжруулах.
26	Хүний нөөцийн ахисан түвшний сургалт	500,000.0	2026 оны 9 сар	
27	Компанийн засаглал	1,050,000.0	2026 оны 6 сар	

28	Сүлжээний төхөөрөмж хэрэглэх үеийн аюулгүй байдлын сургалт (CCNP)	1,050,000.0	2026 оны 8 сар	
29	Мэргэшсэн инженерийн сургалт	3,600,000.0	2026 оны 6 сар	
30	Зөвлөх инженерийн анхан шатны сургалт	1,460,000.0	2026 оны 10 сар	
31	Дотоод аудитын мэргэшүүлэх сургалт	1,000,000.0	2026 оны 11 сар	
	Дүн	140,945,000.0		

ЗУРГАА. МАРКЕТИНГИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

Хувьцаа эзэмшигчийн 2025 оны 01 сарын 02-ны өдрийн 01/126 тоот удирдамжийн дагуу маркетинг болон олон нийттэй харилцах үйл ажиллагааны чиг үүргийг хувьцаа эзэмшигч Эрчист монгол ТӨХХК-ийн дундын үйлчилгээнд шилжүүлснээр аливаа маркетингийн чиглэсэн нэгдсэн үйл ажиллагаануудыг бизнест төлөвлөгөө, төсөвт суулгаагүй.

Компанийн зүгээс маркетингийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг болгох үүднээс шаардлагатай судалгаа, шинжилгээг хийх, төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх санал гаргах зэргээр маркетингийн үйл ажиллагаа хэрэгжүүлэгчийг мэдээллээр хангах, санал оруулахаар хамтран ажиллана.

6.1. Зорилго

Хүн амыг хямд өртөгтэй, чанартай орон сууцаар хангах төрийн бодлого, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, хөрөнгө оруулалт, санхүүгийн цогц үйл ажиллагааг явуулахад оршино.

6.2. Зорилтууд

- Төрийн нэрийн өмнөөс Монгол Улсын нутаг дэвсгэрт орон сууц бариулах, худалдан борлуулах;
- Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцыг эзэмшиж ашиглах, түрээслүүлэх, хувьчлах, өмчлүүлэх;
- Орон сууцны хотхон, хороололтой цогцоор нь баригдсан арилжааны зориулалттай барилга байгууламж, талбайг ашиг олох зорилгоор түрээслүүлэх, худалдан борлуулах;
- Гадаад дотоодын компани, аж ахуйн нэгж, байгууллагатай орон сууц, үл хөдлөх хөрөнгийн төсөл, хөтөлбөр хэрэгжүүлэх зорилгоор гэрээгээр болон хамтарсан аж ахуйн нэгж байгуулах зарчмаар хамтран ажиллаж, ашигт ажиллагааг нэмэгдүүлэх;
- Голч орлогоос доош орлоготой иргэдэд чиглэсэн орон сууц санхүүжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийг хэрэгжүүлэх, урт хугацааны, хямд түрээсийн орон сууцны менежментийг хэрэгжүүлэх;
- Иргэдийг орон сууцжуулах чиглэлээр гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтын судалгаа, төслийг хэрэгжүүлэх боломж, үндэслэлийг судлан, техник-эдийн засгийн үндэслэл, төсөл хэрэгжүүлэх талаар санал боловсруулж эрх бүхий байгууллагаар шийдвэрлүүлэх, хэрэгжүүлэх;

- Бүх төрлийн эх үүсвэрээр баригдсан болон баригдаж буй орон сууцны тодорхой хэсгийг худалдан авч түрээсийн орон сууцны санг нэмэгдүүлэх;
- Хөрөнгийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх чиглэлээр гадаад, дотоодын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилтийн эх үүсвэр татах ажлыг зохион байгуулж, газар болон бусад үл хөдлөх эд хөрөнгөд хөрөнгө оруулалт хийж, хөрөнгийн удирдлагыг хэрэгжүүлэх;
- Дэд бүтэц болон нийгмийн салбарын барилга байгууламж байгуулах ажилд захиалагчийн үүрэг гүйцэтгэх, хяналт тавих;
- Хууль тогтоомжид нийцүүлэн компанийн бонд, хувьцаанд хөрвөх өрийн хэрэгсэл гаргах, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах;
- Томоохон орон сууцны төсөл, хөтөлбөрийг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу төр, хувийн хэвшлийн хамтын ажиллагааны хүрээнд концессын гэрээгээр хэрэгжүүлэх;
- Нийслэл болон орон нутагт хэрэгжүүлэх төсөл, хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдсон газрыг эзэмших, ашиглах, концессын гэрээний үндсэн дээр хөрөнгө оруулалт татаж хэрэгжүүлэх;
- Хөрөнгө оруулалтын судалгаа хийх;
- Барилгын ажлын үе шатанд хяналт тавих, барилга байгууламжийн ашиглалтын үеийн чанар, аюулгүй байдлын төлөвт дүгнэлт гаргах;
- Төслийн удирдлага, зохион байгуулалт, технологийн түвшин;
- Барилга байгууламжийн захиалагчийн чиг үүргийг хэрэгжүүлэх;

6.3. Зорилтот зах зээл

Зорилтот зах зээл гэдэг нь компанийн бүтээгдэхүүн, үйлчилгээ хамгийн ихээр хэрэгцээтэй, худалдан авах магадлалтай, хамгийн тохиромжтой хэрэглэгчдийн тодорхой бүлгийг хэлдэг. Тэгвэл манай компанийн хувьд бага, дунд орлоготой болон зорилтот бүлгийн иргэд бөгөөд тэднийг төрийн бодлогоор, хямд үнэтэй орон сууцаар хангах санхүүгийн тогтвортой эх үүсвэрийг бүрдүүлэх, эрх зүйн байдал, хариуцах бүтэц, чиг үүргийг тодорхой болгоход гол зорилго оршино.

Улсын хэмжээнд “Өрхийн амьжиргааны түвшин тодорхойлох судалгаа”-г гурван жил тутамд нэг удаа гүйцэтгэж тухайн судалгааны мэдээлэлд үндэслэн нийгмийн халамжийн дэмжлэг туслалцаа зайлшгүй шаардлагатай өрхийн гишүүн-иргэнд төрөөс бодлогын хүрээнд зохих арга хэмжээ хөтөлбөрийг хэрэгжүүлсээр ирсэн.

Монгол Улсын Засгийн газрын 2015 оны 248 дугаар тогтоолоор “Түрээсийн орон сууц” хөтөлбөрийг баталсан. Тус тогтоол, хөтөлбөрийн хэрэгжилтийг хангах ажлын хүрээнд Засгийн газрын 2016 оны 38, 298, 169 дүгээр тогтоолуудаар улсын хэмжээнд 1512 айлын орон сууцыг Төрийн өмчлөлийн түрээсийн орон сууцны санд шилжүүлсэн.

Хүснэгт-15: ТОСК-ийн түрээсийн орон сууцны мэдээ

№	Байршил	Түрээсийн орон сууцны тоо			
		38-р тогтоол	298-р тогтоол	169-р тогтоол	Нийт
1	Улаанбаатар хот	350	223	214	787
2	Дархан-Уул	83	-	69	152
3	Увс	84	-	21	105
4	Ховд	96	-	20	116
5	Архангай	120	-	-	120
6	Хэнтий	96	-	24	120
7	Сэлэнгэ, Мандал	90	-	12	102
8	Хэнтий, Бор-Өндөр	10	-	-	10
9	НИЙТ	929	223	360	1512

Төрийн өмчийн түрээсийн орон сууцны санд шилжсэн орон сууцуудад иргэдийг бүртгэх, сонгон шалгаруулах, хамруулах ажлыг зохион байгуулахдаа Барилга, хот байгуулалтын сайдын 2016 оны 28 дугаар тушаалаар баталсан “Иргэдийг түрээсийн орон сууцад хамруулах” журам болон 2017 оны 26 дугаар тушаалаар баталсан “Зорилтот бүлгийн иргэдийг түрээсийн орон сууцад хамруулах” журмын дагуу зохион байгуулсан.

Хөтөлбөрийн хүрээнд “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК-иас Залуу гэр бүл, Төрийн албан хаагч, Өрх толгойлсон эцэг, эх, Хөгжлийн бэрхшээлтэй иргэн, ахмад настан, 18 хүртэлх насны 4 ба түүнээс дээш хүүхэдтэй өрх, байгалийн гамшигт нэрвэгдэж орон гэргүй болсон өрх зэрэг зорилтот 8 бүлгийн 1,512 иргэнийг хамруулсан.

Түүнчлэн “Төрийн орон сууцны корпораци” ТӨХХК нь түрээсийн орон сууцад хамрагдсан 1512 өрхөөс орон сууцаа өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авах хүсэлтэй эсэх талаар дэлгэрэнгүй судалгаа авсан бөгөөд нийт иргэдийн 97 хувь нь түрээсийн орон сууцаа урьдчилгаа төлбөрөө тодорхой хугацаанд бүрдүүлэн ипотекийн зээлд хамрагдах, урт хугацаанд түрээслээд өмчлөх зэрэг нөхцөлөөр өөрийн өмчлөлд шилжүүлэн авах хүсэлтийг ирүүлсний дагуу Монгол Улсын Засгийн газрын 2019 оны 138 дугаар тогтоолоор “Түрээсийн орон сууцыг өмчлүүлэх журам”-ыг баталсан.

6.4. Шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэлт

Одоогоор манай компанийн орон сууцны судалгаа Улаанбаатар хот буюу нийслэлд 788, орон нутагт 733 орон сууц байна. Хэрэгжүүлж буй төсөл хөлбөрийн хүрээнд “Солонго 1, 2” хорооллын 5,002 айлын орон сууцны хороолол амжилттай хэрэгжиж байна. 2026 онд тус хорооллын 2,042 айлын орон сууц ашиглалтад орно.

“Ногоон нуур 1008” айлын орон сууцны хороолол одоогоор албан ёсоор ирээгүй болохоор орон сууцны мэдээллийн нэгтгэлд оруулаагүй болно. Цаашид хэрэгжих төсөл хөтөлбөрүүдийн хүрээнд орон сууцууд ашиглалтад орж, бүтээгдэхүүний хэмжээ нэмэгдэнэ.

Хүснэгт-16: Түрээслсэн болон түрээслэх боломжтой орон сууцны мэдээлэл

№	БАЙРШИЛ	НИЙТ ТҮРЭЭСИЙН ОРОН СУУЦ	ЭНГИЙН ТҮРЭЭС	ТҮРЭЭСЛЭЭД ӨМЧЛӨХ
1	Буянт Ухаа 2	565	154	405
2	Хангай	223	132	90
3	Солонго-1, 2 хороолол	2042	2042	
	НИЙСЛЭЛ НИЙТ	2830	2328	495
3	Архангай	120	90	30
4	Дархан	152	56	94
5	Сэлэнгэ	102	23	79
6	Ховд	114	50	64
7	Увс	105	40	65
8	Хэнтий	140	49	91
	ОРОН НУТАГ НИЙТ	733	308	423
	НИЙТ	3563	2636	918

6.5. Бүтээгдэхүүн

“Солонго 1, 2”, “Залуус 1” зэрэг орон сууцны төсөл хөтөлбөрүүд бүрэн хэрэгжиж дууссанаар 10 мянга гаруй айл, өрхийг тохилог орон сууцанд хамруулах боломж бүрдэнэ. Эдгээр хорооллын барилгууд ашиглалтад орж, улсын комисст хүлээлгэж өгснөөр Засгийн газрын тогтоолоор 1 мкв талбайн үнэ тодорхой болж, ХББОСЯ-аас журам батлагдан гарснаар иргэдийн бүрдүүлэх материал тодорхой болж, бүртгэлийн ажлыг цахимаар явуулж, шаардлага хангасан иргэдийг сонгон шалгаруулж, орон сууцанд хамруулах ажлыг “ТОСК” ТӨХХК зохион байгуулна.

2026 онд нийт 4,028 нэгж буюу техникийн хяналт 2, орон сууц 3, авто зогсоол 469, түрээсийн байр 2,636, түрээслээд өмчлөх орон сууц 918 зэргийн борлуулалт үйлчилгээг үзүүлэхээр төлөвлөсөн.

Өмнөх оны төсөв болон гүйцэтгэлтэй харьцуулахад авто зогсоол болон түрээсийн борлуулалт даруй 3 - 4 дахин өсгөж төлөвлөсөн.

6.6. Үнэ бүрдүүлэлт

Төрийн түрээсийн орон сууц болон түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн орон сууцны үнийг Засгийн газрын тогтоол, ХББОС-ын сайдын баталсан тушаалын дагуу мөрдөн ажилладаг.

6.7. Идэвхжүүлэлт

Орон сууцны борлуулалт нь өндөр өрсөлдөөнтэй салбар тул зөв идэвхжүүлэлтийн стратеги зайлшгүй шаардлагатай. Борлуулалтыг идэвхжүүлэхийн тулд төрөөс хувийн хэвшилтэй хамтран чанартай, иргэдийн тав тухтай амьдрах боломжийг хангасан орон сууцны төсөл хөтөлбөрүүдийг хэрэгжүүлж, зах зээлийн үнээс хямд, уян хатан бодлого баримталснаар агаар, хөрсний бохирдолд ихээр өртөж буй гэр хорооллын иргэдийг хамруулах боломжтой болно.

Урьдчилгаа төлбөрөө бүрдүүлэх боломжгүй зорилтот бүлгийн иргэдийг орхигдуулж болохгүй учраас төр энэхүү хэрэгцээг нь хангах зорилгоор төслөө хэрэгжүүлж байгаа. Мөн төрийн түрээсийн болон түрээслээд өмчлөх хэлбэрийн орон сууцанд хамрагдах эрэлт их байгаа боловч нийлүүлэлт хангалтгүй, төсөл хөтөлбөрийн хэрэгжилтийн явц удаашралтай байгаа нь дээрх асуудлыг шийдвэрлэх хүндрэлтэй асуудлын нэг болж байна. Хууль эрх зүйн орчныг бүрдүүлж өгөх нь идэвхжүүлэлтийн чухал алхам болно.

ДОЛОО. САНХҮҮГИЙН ТӨЛӨВЛӨЛТ

7.1. Зорилтот түвшний биелэлт

Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газрын 2024 оны 12 дугаар сарын 16-ны өдрийн 734 дугаар тогтоолоор компанийн 2025 оны Эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт, зорилтот түвшин, хөрөнгө оруулалтын төлөвлөгөөг батлуулж, Хувьцаа эзэмшигчийн 2025 оны 11 дүгээр сарын 24-ний өдрийн хурлаар хэлэлцүүлж 06 дугаар шийдвэрээр тодотгон батлуулсан.

Тодотгосон төлөвлөгөөнд компанийн нийт орлогыг 29,386.5 сая төгрөг, нийт зардлыг 28,986.6 сая төгрөг, үүнээс ерөнхий ба удирдлагын зардалд 8,698.0 сая төгрөгийг гарган, татварын дараах цэвэр ашгийг 359.9 сая төгрөг байхаар, нийт 483.4 сая төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийхээр тус тус төлөвлөгөөнд тусгасан.

Тайлант онд хүлээгдэж буй гүйцэтгэлээр нийт 18,134.5 сая төгрөгийн орлого төвлөрүүлж, 17,620.2 сая төгрөгийн зардал гарган 514.3 сая төгрөгийн ашигтай, ерөнхий ба

удирдлагын зардалд 8,672.0 сая төгрөг төсөвлөснөөс 8,478.0 сая төгрөгийн зардал гаргаж 220.0 сая төгрөгийг хэмнэж ажиллах төлөвтэй байна.

Нийт орлого төвлөрүүлэлт 38%-иар тасалдсан нь, 1-рт, тайлант онд түрээслээд өмчлөх гэрээний үлдэгдэл 70 хувийн төлбөрөө төлөх 433 иргэнээс ипотекийн зээлд хамрагдах боломжтой 280 иргэний 14.4 тэрбум төгрөгийн түрээсийн төлбөрийг төвлөрүүлж, үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг гаргаж өгөхөөр төлөвлөсөн боловч, компанийн санхүүгийн нөхцөл байдлаас хамааран бондын үндсэн төлбөрийг төлөөгүйгээс түрээсийн орон сууцыг барьцаанаас чөлөөлөх боломжгүй байдалтай байгаа нь иргэд үлдэгдэл 70% төлбөрөө төлөхгүй хойшлуулж байна. 2-рт, “Солонго 1,2” төслийн техник хяналтын орлого 4.1 тэрбум төгрөг төвлөрүүлэлт 1,819.5 сая төгрөгөөр тасалдаж байгаатай холбоотой.

Нийт зардал хүлээгдэж буй гүйцэтгэлээр 17.6 тэрбум төгрөг гарган 61%-ийн биелэлттэй ажиллаж байгаа нь, 1-рт, ерөнхий ба удирдлагын зардлыг 220.0 сая төгрөгөөр хэмнэж байгаа, 2-рт, ТОСК бондын үндсэн төлбөр төлөлт хийгдээгүй. Энэ нь түрээслээд өмчлөх гэрээтэй иргэдийн түрээсийн төлбөрөөс төлөхөөр байсан боловч энэхүү орлого төвлөрүүлэлт бүрэн хэрэгжээгүй, мөн Засгийн газрын 2025 оны 32 дугаар тогтоолын дагуу Ногоон нуур 1008 төслийн орон сууцны борлуулалтын орлогоос төлж барагдуулахаар байсан боловч тогтоол холбогдох заалт хүчингүй болсон тул энэхүү төлөвлөгөөний хэрэгжилт төлөвлөсөн хэмжээнд хүрээгүй.

Нийт авлагыг 97,829.4 сая төгрөгт хүргэн бууруулж ажиллахаас 98%-ийн биелэлттэй гарсан нь 2,183.8 сая төгрөгийн хөрөнгө оруулалт, хамтын ажиллагааны гэрээтэй 9 байгууллагын авлага шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газарт хийгдэж буй ажиллагаа удаашралтай байгаатай холбоотойгоор барагдаагүй.

Нийт өглөгийг 235,329.6 сая төгрөгт хүргэн бууруулж ажиллахаас 84%-ийн биелэлттэй гарсан нь 1-рт, Засгийн газрын 2025 оны 32 дугаар тогтоолын дагуу ТОСК бондын үндсэн төлбөрөөс 12.6 тэрбум төгрөгийн төлж, түрээслээд өмчлөх гэрээний төлбөрөө бүрэн төлсөн иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн гэрчилгээг гаргаж өгөхөөр төлөвлөсөн боловч дээрх тогтоолын холбогдох заалтыг 2025 оны 137 дугаар тогтоолоор хүчингүй болгосон тул богино хугацаат өр төлбөрийн дүн бууруулах төлөвлөгөө 5%-иар тасарсан. 2-рт, Засгийн газрын 2016 оны 38, 169 дүгээр тогтоолын дагуу 2019-2025 онд улсын улсын төсвөөс авч, хөгжлийн банкны зээл, бондын өр төлбөрт шилжүүлсэн Сангийн яаманд төвлөрүүлэх 31,200.0 сая төгрөгийн урт хугацаатай өглөгийг залруулах гүйлгээ хийн бууруулах ажил хүлээгдэж байгаатай холбоотойгоор хэрэгжилт бүрэн хангагдаагүй.

Хүснэгт-17: 2025 оны төсөв гүйцэтгэлийн мэдээ

№	Эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт	х.нэгж	2024 оны гүйцэтгэл	2025 он		Биелэлт
				Төлөвлөгөө	ХБГ	
1	Бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэлт	биет	1623	1,634	1,636	100%
2	Нийт орлого	мян.төг	13,074,281.1	29,386,599.0	18,134,480.3	62%
3	Нийт зардал	мян.төг	14,503,418.9	28,986,609.8	17,620,191.4	61%
4	Татварын өмнөх ашиг	мян.төг	(1,429,137.8)	399,989.3	514,288.9	129%
5	Цэвэр ашиг /алдагдал/	мян.төг	(1,429,137.8)	359,990.3	462,860.0	129%
6	Төсвийн төлбөрт нийт дүн	мян.төг	4,102,368.8	4,247,373.2	4,247,373.2	100%
8	Ажиллагсадын тоо	хүн	54	77	77	100%
9.1	Нийт цалингийн сан	мян.төг	1,692,002.3	2,078,438.08	2,078,438.08	100%
9.2	Нийт цалингийн сан /Солонго 1, 2, төсөл/	мян.төг	-	1,319,483.57	1,319,483.57	100%
10.1	Нэг ажилтны дундаж цалин	мян.төг	2,611.1	2,625.2	2,625.2	100%
10.2	Нэг ажилтны дундаж цалин /Солонго 1, 2 төсөл/	мян.төг	-	4,403.0	4,403.0	100%
11	Борлуулалтын 1 төгрөгт ногдох зардал	төг	0.800	0.986	0.972	99%
12	Хөрөнгө оруулалт	мян.төг	113,073.5	483,427.9	333,427.9	69%
13	Нийт авлага	мян.төг	104,243,074.0	97,829,453.8	54,549,219.0	56%
	Үүнээс: Найдв аргүй авлага	мян.төг	-	-	1,682,182.5	
	Барилгын хийц үйлдвэрлэх хөдөлгөөнт тоног төхөөрөмж	мян.төг	25,649,932.4	25,649,932.4	25,649,932.4	100%
14	Нийт өглөг	мян.төг	272,605,063.3	235,329,689.3	330,425,208.8	140%
14.1	Богино хугацаат өр төлбөр	мян.төг	244,988,486.4	235,329,689.3	89,985,620.7	38%
14.2	Урт хугацаат өр төлбөр	мян.төг	27,616,576.9	-	240,439,588.1	

7.2. Борлуулалтын төлөвлөлт, орлого бүрдүүлэлт

Нийт орлогыг аккруэль сууриар 17,679.9 сая төгрөгийн орлого төвлөрөхөөр байна. Нийт орлогыг борлуулалтын орлого, түрээсийн орлого, техник хяналтын орлого, түрээслээд өмчлөх үйл ажиллагааны орлого, хөрөнгө оруулалтын гэрээний төлбөрийн орлого, бусад орлого бүрдүүлж байна. (Төсвөөс авах 5,0 тэрбум төгрөг, Хөрөнгө оруулалт, хамтын гэрээний эргэн төлөлтийн 2,5 тэрбум төгрөг, түрээслээд өмчлөх гэрээний урьдчилж орох орлого 3.2 тэрбум нийт 10.7 тэрбум төгрөгөөр бууруулж төлөвлөсөн).

Мөн түрээслээд өмчлөхийн гэрээтэй иргэдээс орон сууцны үнийн үлдсэн 70 хувийг төлж барагдуулах боломжтой 121 иргэний төлбөр төлөгдөхөөр тооцож төлөвлөсөн нь нөлөөлсөн. Нийт орлогыг борлуулалтын орлого, түрээсийн орлого, техник хяналтын орлого, түрээслээд өмчлөх үйл ажиллагааны орлого, хөрөнгө оруулалтын гэрээний төлбөрийн орлого, бусад орлого бүрдүүлж байна.

Хүснэгт-18: 2026 оны борлуулалтын орлогын төлөвлөлт

№	Эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт	х.нэгж	2025 он		2026 оны төлөвлөгөө	Харьцуулалт	
			Төлөвлөгөө	ХБГ		2026 төл/2025 төл хувиар	2026 төл-2025 төл дүнгээр
	Бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэлт						
	Гол нэр төрлөөр	Биет	1,634	1,636	4,028	247%	2,394.0
	1.1 Орон сууц	Биет	3	3	3	100%	-
	1.2 Автозогсоол	Биет	119	119	469	394%	350.0
	1.3 Энгийн түрээс	Биет	592	594	2,636	445%	2,044.0
	1.4 Түрээслээд өмчлөх	Биет	919	919	918	100%	(1.0)
	1.5 Нийслэл дэх техник хяналт	Биет	1	1	1	0%	-
	1.6 Орон нутаг дахь техник хяналт	Биет			1	0%	1.0
	Нийт орлого	мян.төг	29,386,599.0	18,134,480.3	17,679,991.0	60%	(11,706,608.0)
	2.1 Орон сууцны борлуулалтын орлого	мян.төг	81,000.0	81,000.0	-		(81,000.0)
	2.2 Авто зогсоолын борлуулалтын орлого	мян.төг	259,243.7	290,000.0	3,150,000.00	1215%	2,890,756.3
	2.3 Энгийн түрээсийн орлого	мян.төг	1,500,000.0	1,700,000.0	2,580,785.60	172%	1,080,785.6
	2.4 Түрээслээд өмчлөхийн орлого	мян.төг	14,481,235.2	7,000,000.0	6,534,000.00	45%	(7,947,235.2)
	2.5 Нийслэл дэх техник хяналтын орлого	мян.төг	4,342,174.9	2,522,612.1	4,141,605.10	95%	(200,569.8)
	2.6 Орон нутаг дахь техник хяналтын орлого	мян.төг	220,000.0	220,000.0	-	0%	(220,000.0)
	2.7 Түрээслээд өмчлөх үйл ажиллагааны орлого /25%/	мян.төг	709,090.9	709,090.9	685,200.00	97%	(23,890.9)
	2.8 Түрээсийн санд шилжсэн орон сууцны төсвөөс авах төлбөр /ЗГ-ын 2016 оны 38, 169 дүгээр тогтоол/	мян.төг	4,500,000.0	4,500,000.0	-	0%	(4,500,000.0)
	2.9 Хөрөнгө оруулалт, хамтын ажиллагааны гэрээт байгууллагын төлбөрийн орлого	мян.төг	2,193,851.8	10,000.0	-	0%	(2,193,851.8)
	2.10 Бусад орлого	мян.төг	1,100,002.5	1,101,777.2	588,400.32	53%	(511,602.2)

Борлуулалтын орлогын төрлүүд:

- Орон сууцны борлуулалт
- Орон сууцны түрээс
- Түрээслээд өмчлөхийн орлого
- Техник хяналтын орлого
- Төсвөөс авах татаас
- Хөрөнгө оруулалтын орлого
- Хүүгийн орлого

7.2.1. Орлогын дэлгэрэнгүй

- Борлуулалтын орлого: “Солонго 1,2” орон сууцны төслийн эхний ээлжийн 2042 орон сууцны доор байрлах 747 дулаан авто зогсоолоос 350 авто зогсоолыг борлуулахаар төлөвлөснөөс 105 дулаан авто зогсоолыг нэг бүрийг 30.0 сая төгрөгөөр тооцон 3.1 тэрбум төгрөгийг 2026 оны 3 дугаар улирлаас борлуулж, төлбөрийг бүрэн төвлөрүүлнэ.
- Түрээсийн орлого: Түрээсийн орон сууцны санд шилжсэн 1,521 орон сууцнаас 594 орон сууц нь энгийн түрээсийн гэрээтэй ба орон нутагт 4500 төг, нийслэлд 6000 төгрөгийн үнээр түрээсийн төлбөрийг төвлөрүүлэх, “Солонго 1,2” орон сууцны төслийн эхний 2,042 айлын орон сууц 2026 оны 3 дугаар улирлаас ашиглалтад орохоор

төлөвлөсөнтэй холбоотойгоор орон сууцыг 6000 төгрөгийн үнээр 10 дугаар сараас эхлэн түрээсэлж орлого төвлөрүүлэхээр тус тус төлөвлөсөн.

- Түрээслээд өмчлөхийн орлого: Түрээсийн орон сууцны санд шилжсэн 1,521 орон сууцнаас 918 орон сууц нь түрээслээд өмчлөхийн гэрээтэй ба эдгээр орон сууцны 30% урьдчилгаа төлбөр бүрдсэн гэрчилгээ гаргуулах 731 иргэн байна. Үүнээс гэрчилгээ гарсны дараа үлдэгдэл 70% төлбөрөө төлөх 121 иргэний орон сууцны 6.5 тэрбум төгрөгийг төвлөрүүлэхээр төлөвлөсөн.
- Бусад орлого: Бусад орлогыг хүү, шимтгэлийн орлого бүрдүүлж байгаа бөгөөд компанийн хэрэгжүүлж буй төслийн эх үүсвэрийн үлдэгдэл 4.5 тэрбум төгрөг, Солонго 1,2 төслийн түрээсийн барьцаа хөрөнгө 1.6 тэрбум төгрөг, үлдэгдэл 70% төлбөрөө барагдуулах хүсэлтэй 571 иргэний өмчлөх гэрээ үргэлжилж график төлөлтөөр төвлөрөх орлого 2.5 тэрбум төгрөг, зэргийг арилжааны банканд хадгаламжийн дансанд 1-3 сараар, сарын 9.5-13.5 хувийн хүүтэйгээр байршуулж 588.4 сая төгрөгийн цэвэр хүүгийн орлого төвлөрүүлнэ. Хүлээгдэж буй гүйцэтгэлээр тайлант онд 1.1 тэрбум төгрөгийн бусад орлогыг төвлөрүүлж байна.

7.3. Зардлын төлөвлөлт, задаргаа

Нийт зардлыг аккруэль сууриар 17.6 тэрбум төгрөгөөр төлөвлөсөн ба ерөнхий ба удирдлагын зардал, үйл ажиллагааны бус зардал, санхүүгийн зардал бүрдүүлж байна.

Хүснэгт-19: 2026 оны зардлын төлөвлөлт

№	Эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт	х.нэгж	2025 он		2026 оны төлөвлөгөө	Харьцуулалт	
			Төлөвлөгөө	ХБГ		2026 төл/2025 төл хувиар	2026 төл-2025 төл дүнгээр
	Нийт зардал	мян.төг	28,986,609.8	17,173,177.0	17,643,617.6	61%	(11,342,992.1)
	3.1 Ерөнхий ба удирдлагын зардал	мян.төг	6,175,404.5	5,955,404.5	4,854,696.73	79%	(1,320,707.7)
	3.2 Солонго 1, 2 төслийн нэгжийн Ерөнхий ба удирдлагын зардал	мян.төг	2,522,612.1	2,522,612.1	4,083,808.92	162%	1,561,196.8
3	3.3 Үйл ажиллагааны бус зардал	мян.төг	6,000.0	2,893.3	5,112.00	85%	(888.0)
	3.4 Санхүүгийн зардал /Үнэт цаасны хүүгийн төлбөр/	мян.төг	7,692,267.1	8,692,267.1	8,700,000.00	113%	1,007,732.9
	3.5 Бондын үндсэн төлбөр төлөлт	мян.төг	12,590,326.1	-	-	0%	(12,590,326.1)

7.3.1. Үйл ажиллагааны зардлын талаар

Ерөнхий удирдлагын зардлыг компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрийн “захиргаа, удирдлагын зардал бууруулах арга хэмжээний төлөвлөгөө батлах тухай” 23 дугаар тогтоол, Ерөнхий сайдын 2025.12.10-ны өдрийн 05 дугаар албан даалгаврын хүрээнд нийт 8,938.5 сая төгрөгт багтаан дараах байдлаар төлөвлөлөө. Үүнд:

- Бусдаар гүйцэтгүүлэх ажил үйлчилгээний зардал, зөвлөх болон зөвлөхийн бус зардлыг 62.3 сая төгрөгөөр бууруулж;
- “Буянт-Ухаа 2” хорооллын зоорины давхрын ашиглалтын зардлыг тухайн СӨХ-д нь шилжүүлснээр тус зардлыг 68.9 сая төгрөгөөр бууруулж;
- Бичиг хэргийн зардлыг шинээр 26.4 сая төгрөгийн бичиг хэргийн материалыг худалдан авч, 2025 оны жилийн эцсийн үлдэгдэл 5.1 сая төгрөг, нийт 31.5 сая төгрөгийг зарцуулахаар төлөвлөсөн

- Шатахуун, томилолтын зардлыг 55.5 сая төгрөгөөр бууруулсан нь орон нутагт хэрэгжүүлж буй Эрчим хүчний хэмнэлттэй төслөөс 6 төслийн барилга угсралтын ажил нь дуусаж улсын комисст хүлээлгэн өгсөн тул захиалагчийн техник хяналт хийхгүйтэй холбоотой;
- Гадаад томилолтын зардлыг Сангийн сайдын 2011 оны 188 дугаар тушаалын дагуу төлөвлөж, 35.8 сая төгрөгөөр бууруулсан;
- Сургалтын зардлыг 18.0 сая төгрөгөөр бууруулсан;
- Борлуулалт, маркетингийн зардлыг 35.1 сая төгрөгөөр бууруулсан;
- Хуульд заасан үндэслэлээр олгох нэг удаагийн тусламж, дэмжлэгийн зардлыг 59.8 сая төгрөгөөр бууруулсан;
- Газрын төлбөрийн хуримтлагдсан татварын өглөгийг өмнөх онд төлөвлөж барагдуулсан тул 86.5 сая төгрөгөөр бууруулсан;
- Үндсэн хөрөнгийн худалдан авалтын зардлыг 14.8 сая төгрөгөөр бууруулж, 205.2 сая төгрөгөөр нэмж төсөвлөсөн нь программ хангамжийн 220.0 сая төгрөгийг 2026 онд шилжүүлж төсөвлөсөн;
- Тэтгэмжийн зардлыг 80.6 сая төгрөгөөр бууруулсан;
- Төсвийн төлбөрт буй гааль, неат-ын зардлыг 912.9 сая төгрөгөөр;

Бууруулсан зардлын дүнгээс дараах зардлыг нэмэгдүүлэн төлөвлөсөн. Үүнд:

- Үндсэн цалин хөлсийг инфляцын түвшин болон ижил төстэй үйл ажиллагаа явуулж буй компаниудын дундаж цалин хөлстэй уялдуулж, газрын дарга нарын үндсэн цалинг 10%, ахлах мэргэжилтний цалинг 15 хувиар, мэргэжилтний цалинг 20 хувиар, нийт ажилчдын ажилласан жилийн нэмэгдэл 1 хувиар, хоол унааны хөнгөлөлтийг 5.0 төгрөгөөр тус тус нэмэгдүүлж, нийт 77 орон тоо, 4.5 тэрбум төгрөгт багтаан тооцсон;
- Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн зардалд 9 гишүүн, 1 нарийн бичгийн даргын цалин хөлс 298.7 сая төгрөг, хурлын зардалд 6.0 сая төгрөг, төсөл хэрэгжиж буй 7 орон нутагт жилд 2 удаа ажиллахаар тооцон томилолтын зардалд 6.3 сая төгрөг, нийт 311.0 сая төгрөгийг тусгасан;
- Харуул хамгаалалтын зардалд Морин даваанд байршилтай “Залуус 1” төслийн харуул хамгаалалтын зардлыг нэмж төсөвлөсөн;

Хүснэгт-20: 2025 оны үйл ажиллагааны зардлын гүйцэтгэл, 2026 оны төсөв

№	Эдийн засгийн үндсэн үзүүлэлт	Хэмжих нэгж	2025 ОН СОЛОНГО 1.2		2026 оны төлөвлөгөө	
			Тодотгосон төлөвлөгөө	Гүйцэтгэл 2025.11.30	ТОСК	Солонго 1.2
1	Үндсэн ба нэмэгдэл цалингийн зардал	мян.төг	1,319,483.6	806,963.6	2,384,969.7	2,108,208.0
2	ЭМ, НДШ-ын зардал	мян.төг	164,935.5	125,900.5	298,121.2	263,526.0
3	ТУЗ-ын зардал	мян.төг			311,007.2	
4	Бусдаар гүйцэтгүүлэх ажил үйлчилгээ	мян.төг			121,900.0	156,900.0
5	Аудит	мян.төг			15,000.0	
6	Харуул хамгаалалтын зардал	мян.төг			180,000.0	
7	Оффисын ашиглалтын зардал	мян.төг	49,000.0		20,450.4	202,360.0
8	Хөрөнгийн ашиглалтын зардал	мян.төг			11,620.0	
9	Шуудан, холбооны зардал	мян.төг	13,470.0		22,249.8	10,498.8
10	Мэдээлэл технологийн зардал	мян.төг			15,708.0	170,442.0

11	Бичиг хэргийн зардал	мян.төг	18,000.0	12,869.4	31,508.0	30,498.8
12	Шатахууны зардал	мян.төг	90,052.9	2,478.6	16,424.1	39,607.8
13	Томилолтын /дотоод/ зардал	мян.төг			32,900.0	48,520.0
14	Томилолтын / гадаад/ зардал	мян.төг	89,474.8		20,605.7	-
15	Зочин төлөөлөгчийн зардал	мян.төг	30,000.0	4,222.1	16,500.0	52,800.0
16	Хангамжийн материалын зардал	мян.төг	38,400.0	25,155.3	60,502.0	30,772.0
17	Хөдөлмөр хамгааллын зардал	мян.төг	118,940.0	7,600.0	17,440.0	162,100.0
18	Сургалтын зардал	мян.төг			16,945.0	124,000.0
19	Борлуулалт, маркетингийн зардал	мян.төг		18,000.0	27,308.0	
20	Хуульд заасан үндэслэлээр олгох нэг удаагийн тусламж, дэмжлэг	мян.төг	22,600.0	15,900.0	31,060.0	80,250.0
21	Үл хөдлөх хөрөнгө, автомашины татварын зардал	мян.төг	450.0		258,025.9	1,444.6
22	Даатгалын зардал	мян.төг	22,420.0	14,209.6	3,446.4	39,540.6
23	Газрын төлбөр	мян.төг	69,531.7		220,083.0	69,531.7
24	Улсын тэмдэгтийн хураамж	мян.төг			19,163.3	8,000.0
25	Элэгдлийн зардал	мян.төг			94,181.3	
26	Банкны шимтгэл хураамжийн зардал	мян.төг			500.0	
27	Үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт	мян.төг	150,950.0	28,400.0	273,307.8	263,900.0
28	Засвар, үйлчилгээ	мян.төг		4,728.0	135,810.0	
29	Тэтгэмжийн зардал	мян.төг			134,845.5	
30	Гамшгаас хамгаалах, эрсдлийг бууруулах зардал	мян.төг			63,114.5	69,883.6
31	Төсвийн төлбөрт төлж буй Гааль, НӨАТ	мян.төг				
32	Төслийн бэлтгэл ажилд /Солонго/	мян.төг	38,790.0	11,464.0		101,420.0
33	Бусад /Солонго/	мян.төг	286,113.7	34,703.6		49,605.0
НИЙТ ДҮН		мян.төг	2,522,612.1	1,112,594.6	4,854,696.7	4,083,808.9
32	Үнэт цаасны хүүгийн зардал	мян.төг			8,700,000.0	
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ЗАРДЛЫН ДҮН		мян.төг	2,522,612.1	1,112,594.6	13,554,696.7	4,083,808.9
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ БУС ЗАРДАЛ		мян.төг	-	-	5,112.0	-
1	Бусад зардал	мян.төг			5,112.0	
2	Үндсэн хөрөнгө данснаас хассаны гарз	мян.төг				
НИЙТ ЗАРДАЛ		мян.төг	2,522,612.1	1,112,594.6	13,559,808.73	4,083,808.92

Техник тоног төхөөрөмж, тоноглолын хүчин чадал, насжилтын мэдээ

Хүснэгт-21: Үндсэн хөрөнгийн насжилтын мэдээлэл

№	Техник тоног төхөөрөмж	Тоо ширхэг	Ашиглалтад орсон огноо	Ашиглах хугацаа /жил/	Насжилт /хувь/
1	Hyundai Azera	1	2013/06/01	6	200
2	HYUNDAI STAREX H-1	1	2015/04/22	6	166.7
3	land cruizer 200 VX petrol LUX	1	2014/12/02	6	183.3
4	HYUNDAI SONATA 8	1	2014/12/02	6	183.3
5	Автокран JININGSITONE	1	2018/01/01	8-10	100

6	HP PRO i7 /4CE350D2P1/	15	2024/05/01	3-5	20
7	Dell Optiplex 7010	21	2014/06/02	3-5	220
8	Принтер EPSON EcoTank L15158	9	2025/04/04	8	6.25
9	Дэлгэц /HP 3CM32224NN/	5	2024/05/01	3-5	20
10	Компьютерын дэлгэц DELL P2725H	16	2014/05/13	3-5	220

Хүснэгт-22: Хөрөнгө оруулалт ба үндсэн хөрөнгийн үлдэгдэл өртгийн тооцоо

№	Хөрөнгийн нэр	Хөрөнгийн дүн	Элэгдэл	2026 оны төлөвлөгөө
1	Барилга	946,656,059.00	19,500,897.84	17,173,210.2
2	Тоног төхөөрөмж	107,922,000.00	11,812,376.44	9,484,688.8
3	Тээврийн хэрэгсэл	328,872,152.82	25,000,000.00	22,672,312.3
4	Компьютер, техник хэрэгсэл	201,011,722.75	35,895,753.92	33,568,066.3
5	Тавилга, эд хогшил	131,751,078.95	10,444,289.16	8,116,601.5
6	Программ хангамж	21,700,000.00	5,494,076.24	3,166,388.6
7	Биет бус хөрөнгө /Газар/	67,525,317,877.98		
	НИЙТ	69,263,230,891.50	108,147,393.60	94,181,267.66

7.4. Авлага барагдуулалт

Нийт авлагыг 51,581.6 сая төгрөг байхаар төлөвлөсөн нь өмнөх оноос 2,697.6 сая төгрөгөөр бууруулсан нь хөрөнгө оруулалт, хамтын ажиллагааны гэрээний эргэн төлөлтийн төвлөрүүлэх дүн, иргэдийн түрээсийн авлага зэргийг барагдуулахаар төлөвлөсөн.

7.5. Нийт өр төлбөр

Нийт өр төлбөрийг 261,634.4 сая төгрөг байхаар төлөвлөсөн нь өмнөх оноос 68,790.0 сая төгрөгөөр бууруулна.

7.6. Нийт цалингийн сан

Компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрийн “захиргаа, удирдлагын зардал бууруулах арга хэмжээний төлөвлөгөө батлах тухай” 23 дугаар тогтоолын дагуу 2026 оны нийт цалингийн санг 4,493.2 сая төгрөг байхаар төлөвлөсөн ба үүнээс “Солонго 1,2” төслийн гэрээт 33 ажилтны цалин, хөлсийг 2,108.2 сая төгрөгөөр тооцож төлөвлөсөн.

Нийт ажиллагсдын тоо

Компанийн төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025 оны 10 дугаар сарын 21-ний өдрийн “компанийн зохион байгуулалтын орон тооны дээд хязгаарыг шинэчлэн тогтоох тухай” 24 дүгээр тогтоолын дагуу үндсэн орон тоо 36, гэрээт ажилтан 41 байхаар төлөвлөсөн.

Дундаж цалин

Компанийн үндсэн болон гэрээт ажилтны цалинг 10-15 хувиар, хоол унааны хөнгөлөлтийг 5.0 төгрөгөөр тус тус нэмэгдүүлж, цалингийн санг 1,115.1 сая төгрөгөөр нэмж төлөвлөснөөр үндсэн 1 ажилтны дундаж цалин 2,639.3 мянган төгрөг, “Солонго 1, 2” төслийн гэрээт 1 ажилтны дундаж цалин 4,403.0 мянган төгрөг байхаар тооцсон.

7.7. Мөнгөн урсгалын төлөвлөлт

Хүснэгт-24: 2026 оны мөнгөн урсгалын төлөвлөлт

ҮЗҮҮЛЭЛТ		2026 ОН (мян.төг)
1	НИЙТ ОРЛОГО	25,647,592.6
	Борлуулалтын орлого	3,150,000.0
	Энгийн түрээсийн орлого	2,580,785.6
	Түрээслээд өмчлөх гэрээний орлого	6,534,000.0
	Түрээсийн санд шилжсэн орон сууцны төсвөөс авах төлбөр /ЗГ-ын 2016 оны 38, 169 дүгээр тогтоол/	5,000,000.0
	Түрээслээд өмчлөх үйл ажиллагааны орлого	685,200.0
	Авлага бууруулалт	2,967,601.6
	Техник хяналтын орлого /Солонго 1.2 төсөл/	4,141,605.1
	Бусад орлого	588,400.3
2	НИЙТ ЗАРЛАГА	25,972,543.4
	Үйл ажиллаганы зардал	8,938,505.6
	Ерөнхий ба удирдлагын зардал	8,938,505.6
	Бусад зардал	-
	Хөрөнгө оруулалтын зардал	8,334,037.7
	Эко Яармаг-1 төслийн бэлтгэл ажлыг хангах	400,541.6
	Солонго 1.2 төслийн бэлтгэл ажлыг хангах	101,420.0
	Залуус 1 төслийн бэлтгэл ажил	387,749.0
	Орон нутаг /Ховд, Хөвсгөл, Хэнтий, Сүхбаатар, Сэлэнгэ, Төв/	380,781.2
	Хөрсний ус нэвчилтийг зогсоох ажлыг гүйцэтгүүлэх	431,543.5
	Хэнтий, Сүхбаатар, Сэлэнгэ аймгуудад байрлах дуусаагүй барилгын суурийг хамгаалж хашаа барих	101,181.7
	Эрчим хүчний хэмнэлттэй ОС төсөл	5,938,205.0
	Нийт үндсэн хөрөнгө худалдан авалт	537,207.8
	Өглөгийн бууруулалт	55,407.9
	Санхүүгийн зардал	8,700,000.0
	Санхүүгийн зардал /ЗГ-ын 2022 оны 220 дугаар тогтоол үнэт цаас/	8,700,000.0
3	Мөнгөн хөрөнгийн илүүдэл, дутагдал	(324,950.8)
4	Мөнгөн хөрөнгийн үлдэгдэл 2025.11.30	11,630,100.6
5	Тайлант хугацааны мөнгөн хөрөнгийн илүүдэл, дутагдал	11,305,149.8

7.8. Хөрөнгө оруулалт

7.8.1. Үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт

Нийт 504.0 сая төгрөгийн үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт хийхээр төлөвлөснөөс үндсэн үйл ажиллагаандаа 273.3 сая төгрөгийн үндсэн хөрөнгө, Солонго 1,2 төслийн нэгжийн үйл ажиллагаанд 230.7 сая төгрөгийн үндсэн хөрөнгө тус тус худалдан авахаар төлөвлөсөн.

Хүснэгт-25: 2026 оны үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт

№	Нэр төрөл	ТОСК оффис		Солонго 1,2 төсөл	
		Тоо хэмжээ	Нийт үнэ	Тоо хэмжээ	Нийт үнэ
	А.Тавилга, эд хогшил	13	4,750.0	33	13,200.0
	Б. Компьютер, техник хэрэгсэл	44	48,557.8	30	217,500.0
	В. Программ хангамж	3	220,000.0		
31	НИЙТ ДҮН	60	273,307.8	63	230,700.0

7.8.2. Төсөл, хөтөлбөрийн бэлтгэл ажлын зардал

Төсөл хөтөлбөрийн бэлтгэл ажлын зардалд 1,803.2 сая төгрөг төсөвлөсөн ба компанийн хэрэгжүүлж буй “Солонго 1, 2”, “Эко Яармаг”, “Залуус”, орон нутаг дахь төслүүдийн бэлтгэл ажил болон түр суурьшуулахын зардал, бусад санхүүжилтийн зардлаас бүрдэж байна. Энэхүү бэлтгэл ажлын зардал нь эх үүсвэртэй болсон үед санхүүжилт хийгдэхээр төлөвлөгдөж байсан бөгөөд компанийн санхүүгийн нөхцөл байдал санхүүгийн зардлаас хамааран 2025 онд 447.0 сая төгрөгийн санхүүжилт хийгдээд байна. Төслийн гүйцэтгэгч компаниудын хариуцан гаргахаар төлөвлөсөн зардлуудыг хасан, “Солонго 1, 2” төслийн бэлтгэл ажилд шаардлагатай 38.7 сая төгрөгөөр нэмэгдүүлэн 1,803.2 сая төгрөгийн бэлтгэл ажлын зардлыг эх үүсвэрээс хамааран санхүүжүүлэхээр төлөвлөсөн.

7.8.3. Их засвар, ТЗБАХ-ний ажил

Оффисын байранд 2013 оноос хойш их засвар хийгдээгүй. Их засвар үйлчилгээ хийх, ажилтнуудын эрүүл аюулгүй ажиллах нөхцөлийг бүрдүүлэх, зураг төслийг боловсруулах шаардлагатай байгаа хэдий ч Засгийн газраас тэвчиж болох зардлыг хэмнэж, хэрэгжүүлж байгаа хөтөлбөр, арга хэмжээг хэмнэлтийн горимоор үргэлжлүүлэх, хэрэгжиж эхлээгүй хөтөлбөр, арга хэмжээний зардлыг бүрэн хэмнэх чиглэл өгсний дагуу 2026 оны төсөвт их засварын ажлын зардлыг тусгах боломжгүй болсон.

НАЙМ. ЭРСДЭЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ, МЕНЕЖМЕНТ

8.1. Эрсдэлийн үнэлгээний дүгнэлт

Стратегийн эрсдэл

Эрсдэл	Нөлөөлөл	Боломжит шалтгаан	Магадлал
Орон сууцны бодлого, хууль эрх зүйн өөрчлөлттэй уялдахгүй болох	Төсөл саатах, санхүүжилт тасалдах	Засгийн газрын хөтөлбөрүүд богино хугацаанд өөрчлөгдөх	Дунд
Үнийн өсөлтөөс шалтгаалсан төсөл хэрэгжих боломж буурах	Төсөв хэтрэх, иргэдийн худалдан авах чадвар буурах	Барилгын материалын үнэ, төгрөгийн ханшийн хэлбэлзэл	Өндөр
Хот төлөвлөлтийн бодлогын өөрчлөлт	Дэд бүтцийн боломжгүй газар төсөл гацах	Нийслэлийн шинэ шийдвэр, бүсчлэлийн өөрчлөлт	Дунд

Санхүүгийн эрсдэл

Эрсдэл	Нөлөөлөл	Анхаарах зүйл
Төсөл санхүүжилтийн тасалдал	Төсөл гацах, ашиглалт хойшлох	Улсын төсөв, бонд, гадаад эх үүсвэрийн хамаарал их
Зээл, ипотекийн бодлогын өөрчлөлт	Эрэлт буурах, төсөл ашиггүй болох	Банкны зээлийн хүү өсөх, хөтөлбөр түр зогсох

Балансын дарамт нэмэгдэх	Урсгал мөнгө дутагдах	Олон зэрэгцээ төсөл эхлүүлэх, борлуулалт удаашрах
Материалын үнийн савлагаа	Төсөв хэтрэх, гэрээний маргаан үүсэх	Импортод өндөр хамааралтай

Үйл ажиллагааны эрсдэл

Эрсдэл	Нөлөөлөл
Барилгын ажлын хоцролт	Төлөвлөгөө, санхүүжилтийн график алдагдах
Гүйцэтгэгч компанийн чадавх сул	Чанар муудах, дахин засвар гарах
Хяналт-шинжилгээ сул	Хөгжлийн буруу төлөвлөлт, төслийн алдаа
Тендер, худалдан авалтын эрсдэл	Үнийн хөөргөдөл, ашиг сонирхлын зөрчил
Техникийн стандарт мөрдөлт хангалтгүй	Орон сууцны чанар, аюулгүй байдалд нөлөөлөх

8.2. Компанид үүсэх боломжтой эрсдэлүүлийг арилгах арга замуудыг тодорхойлж арга хэмжээ авах

1. Санхүүгийн эрсдэлд

- Төсөл тус бүрээр санхүүгийн эрсдэлийн тооцооллын шинэ стандарттай болох
- Материалын үнийн тогтвортой байдлын гэрээний нөхцөлөөр хангах, хэрэгжүүлэх
- Компанийн өр, авлагын менежментийг тогтмол үнэлж, сайжруулах
- Салбарын онцлогт тохирсон нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын баримт бичгийг боловсруулан нэвтрүүлэх
- Нягтлан бодох бүртгэлийн цогц програмыг нэвтрүүлж бүртгэлийн үйл ажиллагааг сайжруулах

2. Үйл ажиллагааны эрсдэлд

- Гүйцэтгэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг сайжруулах, стандарт тогтоох
- ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх
- Үйл ажиллагаа болон бүртгэлийн цогц систем ERP систем нэвтрүүлэх
- Эрэлт, нийлүүлэлтийн судалгааг байршил бүрээр тогтмол шинэчлэх, дүгнэлт гаргах
- Түрээслээд-өмчлөх схем, хувьчлалын уян хатан нөхцөлийг хуулийн хүрээнд бий болгох

2026 ОНЫ БИЗНЕС ТӨЛӨВЛӨГӨӨНИЙ ХУРААНГУЙ

1. Бизнес төлөвлөгөөний ерөнхий зорилго

- ✓ Бага, дунд орлоготой иргэдийг хямд үнэтэй, чанартай орон сууцаар хангахад чиглэх суурь боломжуудыг бий болгох;
- ✓ Төрөөс орон сууцжуулалтын бодлогыг хэрэгжүүлэхэд хамтран ажиллах, байнгын уялдаа холбоог хангах;
- ✓ Төслүүдийн хэрэгжилтийг эрчимжүүлэх;
- ✓ Зах зээлийн эрэлт нийлүүлэлтийн хандлага, судалгаа, харьцуулалтад суурилсан төлөвлөлтийг хийх замаар санхүүгийн төлөвлөлтийг сайжруулах, өр төлбөрийн зохистой харьцааг бий болгох замаар төсвийн зардлыг хэмнэх, санхүүгийн эрсдэлүүдийг бууруулах;
- ✓ Хүний нөөцийг шинэчлэлтийг хийх замаар хэрэгжүүлж буй төсөл болон үйл ажиллагааны бүтээмж, гүйцэтгэлийг сайжруулах;
- ✓ Түрээслэгч иргэдийн сонгон шалгаруулалтын программ нэвтрүүлэлтийг хийж сонгон шалгаруулах процессыг автоматжуулснаар шийдвэр гаргалтыг хөндлөнгийн оролцоог багасгах, цаг хугацааг хэмнэх, үр дүнг нэмэгдүүлэх зэргээр үйл ажиллагааг сайжруулна.

2. Зах зээлийн орчин ба бодлогын үндэслэл

- ✓ “Алсын хараа 2050”
- ✓ 2022–2025 оны хөгжлийн үндсэн чиглэл
- ✓ Төрөөс баримтлах барилгын салбарын бодлого

3. Зорилтын тоон үзүүлэлтийн хураангуй

Нийт 4,028 нэгж буюу техникийн хяналт 2, орон сууц 3, авто зогсоол 469, түрээсийн байр 2,636, түрээслээд өмчлөх орон сууц 918 зэргийн борлуулалт үйлчилгээг үзүүлэхээр төлөвлөсөн.

Өмнөх оны төсөв болон гүйцэтгэлтэй харьцуулахад авто зогсоол болон түрээсийн борлуулалт даруй 3 - 4 дахин өсгөж төлөвлөсөн.

2026 онд хэрэгжүүлж буй төслүүдэд дараах ажлуудыг хийж гүйцэтгэхээр төлөвлөсөн.

ТӨСЛИЙН НЭР	2025 ОНД ХИЙГДСЭН АЖИЛ	2026 ОНД ХИЙГДЭХ АЖЛУУД	ХҮРЭХ ҮР ДҮН
“СОЛОНГО-1” /MON18/ “СОЛОНГО-2” /MON19/ ТӨСӨЛ	2025 оны 2-р сард захиалагчийн хяналтын эхний орлого орж ирснээр захиалагчийн хяналтыг 2025 оны 06-р сараас бүрэн бүрэлдэхүүнээр хэрэгжүүлж эхэлсэн. Төслийн 66-н блок барилгаас 58-н блок барилгын карказ угсралтын ажил бүрэн дууссан. 2026 оны 2-р улиралд багтаан эхний ээлжийн 2042 айл бүрэн ашиглалтад орно.	Барилга угсралтын ажлыг бүрэн дуусгахад зорьж байгаа бөгөөд 2-р улиралд багтаан эхний 2042 айл 27-н блок байр бүрэн ашиглалтад орно. Гүйцэтгэгчийн зүгээс 2026 оны 4-р улиралд багтаан бүрэн ашиглалтад оруулахаар ажиллах төлөвлөгөөтэй байна.	Эхний ээлжийн 2042 айл ашиглалтад орно. Мөн захиалагчийн хяналтын орлого буюу 4,1 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт авна
“ЭКО ЯАРМАГ-1” ТӨСӨЛ	2025 оны 4-р сард төслийн ерөнхий төлөвлөгөөг	2026 оны эхний сард багтаан зөвшилд хүрээгүй	Гүйцэтгэгч нартай зөвшилцөлд хүрвэл

	<p>нийслэлийн ерөнхий архитектораар батлуулсан. Гүйцэтгэгч компаниудтай 2 удаагийн ажлын хэсэг байгуулж уулзалт, зөвшилцөл хийснээр ТОСК ТӨХХК-ны авах мкв-ийн хэмжээг 8100 байсныг нэмэгдүүлэн 10500 болгох саналыг хүлээн авсан. Эцсийн байдлаар гүйцэтгэгч нартай зөвшилцөлд хүрээгүй байна.</p>	<p>нөхцөлд дахин сонгон шалгаруулалтыг ТОСК ТӨХХК-ны санал болох 12157 мкв-ийг суурь үнэ болгон дахин сонгон шалгаруулалт зарлана.</p>	<p>ТОСК ТӨХХК-ны ашигтай мкв-ийг 4157-р нэмэгдүүлнэ. Дахин сонгон шалгаруулалт зарлавал мөн 12157-н мкв-ийг суурь болгон зарласнаар ТОСК ТӨХХК-д 4157 мкв буюу өнөөгийн зах зээлийн ханшаар 18-н тэрбум төгрөгийн ашигтай хэлцэл болно</p>
<p>“ЗАЛУУС-1” ТӨСӨЛ</p>	<p>2025 онд тухайн төслийн дэд бүтцийн ажлын төсвийг шинэчилсэн. Мөн 936-н айлын дэд бүтцийн ажил 95-н хувьтай ашиглалтад ороход бэлэн болсон байна.</p>	<p>Төслийн эхний ээлжийн 936-н айлын сонгон шалгаруулалтыг удирдах дээд байгууллагуудтай зөвшилцөн бэлтгэл ажлыг ханган эхлүүлнэ. Төр хувийн хэвшлийн түншлэл болон гаднын орны зээлээр барихаар төлөвлөн ажиллана.</p>	<p>Эхний ээлжийн 936-н айлын барилга угсралтын ажлын эхлүүлнэ. Мөн БХБОСЯ-тай хамтран дараагийн дэд бүтцийн ажлыг үргэлжлүүлэн хийнэ.</p>
<p>ХЭРЭГЖҮҮЛЭХ БУСАД ТӨСӨЛ</p>	<p>Улаанбаатар хотын багануур, баянзүрх дүүрэг мөн Хэнтий аймагт хэрэгжүүлж буй төслийн бичиг баримтын бүрдлийг хангах, оны төгсгөлд зарлагдсан байгаа суурьтай газруудын сонгон шалгаруулалтын ажлыг дуусган шалгарсан байгууллагуудтай гэрээ байгуулах</p>	<p>Сонгон шалгарсан байгууллагуудын барилга угсралтын ажлыг эхлэх нөхцөлөөр хангана. Үлдсэн 3-н газар болох Хөвсгөл, Ховд аймгуудын сонгон шалгаруулалтыг хийнэ.</p>	<p>Орон нутаг болон Улаанбаатар хотод байгаа газруудыг эргэлтэд оруулснаар түрээсийн орон сууцны санг 50-иас доошгүй байраар нэмэгдүүлэх төлөвтэй байна.</p>

4. Авлигын эсрэг:

АЭМТ-НЫ ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх бэлтгэл ажлын хүрээнд хийгдсэн ажлууд:

- ISO 37001:2024 стандартыг нэвтрүүлэх ажлын хүрээнд стандартын баримт бичгийн дагуу компанийн үйл ажиллагаа, нөхцөл байдалд дүн шинжилгээ хийх, холбогдох баримт бичгийн боловсруулалт хийн, баримтжуулан ажилласан.
- ISO 37001:2024 стандартын 10 бүлэг бүрд шаардагдах 9 журмын төслийг боловсруулж, газрын дарга нараас санал авсан.
- Ажлын хэсгийн 8 ажилтан менежментийн аудитын удирдамж ISO 19011-ын сургалтад хамрагдаж, шалгалтыг өгч, менежментийн Дотоод аудиторууд бэлтгэгдэж гэрчилгээ авсан.
- ТУЗ-ын 2025.04.29-ний өдрийн 18 дугаар тогтоолоор Авлигын эсрэг бодлогын баримт бичгийг батлуулсан.
- Ажлын хэсэг зөвлөх багтай хамтран дотоод аудит хийж, Гүйцэтгэх захиралд тайланг танилцуулсан.
- Дотоод аудитын 2025 оны хөтөлбөр гаргаж Гүйцэтгэх захиралд танилцуулсан.
- ТУЗ-аас өгсөн үүрэг даалгаврын дагуу Нийцлийн ажилтнуудын Ажлын байрны тодорхойлолтыг боловсруулж, цалингийн зардлын тооцоог гаргасан

2026 ОНД ХИЙГДЭХЭЭР ХҮЛЭЭГДЭЖ БУЙ АЖЛУУД:

- Нийт боловсруулагдсан байгаа 9 журмын төслийг Гүйцэтгэх захирлаар батлуулах
- Нийцлийн ажилтнуудыг томилох
- Стандартын нэвтрүүлэлтийг үргэлжлүүлэн, байгууллагыг гэрчилгээжүүлэх
- Ирэх оны төсөвт стандартыг нэвтрүүлэхэд шаардагдах ажлын төсвийг тусган батлуулах

5. Хүний нөөц, үйл ажиллагаа:

2026 онд дараах шинэ бүтэц зохион байгуулалттайгаар 77 ажилтантайгаар үйл ажиллагаа явуулна. Үүнээс үндсэн ажилтан 36, гэрээт ажилтан 41 байгаа өмнөх оны бүтцээс үндсэн ажилтан 5, гэрээт ажилтан 12, нийт 17 ажилтны орон тоог хэмнэгдэхээр төлөвлөсөн.

- Захиргаа удирдлагын газар,
- Санхүү, хөрөнгө оруулалтын газар,
- Хууль, эрх зүй, дотоод хяналтын газар,
- Төслийн хэрэгжилтийн газар,
- Хөрөнгийн ашиглалт, зохицуулалтын газар,

2026 онд компанийн дотоод зохион байгуулалт, процессын сайжруулалтыг хийх замаар бүтээмжийг нэмэгдүүлэх, ажилтнуудын ур чадварт суурилсан чадварлаг менежментийг нэвтрүүлэх зорилгоор дотоод хяналтын гүйцэтгэлийг үнэлэх, дүгнэх ажлуудыг бодитойгоор хэрэгжүүлнэ.

Мөн бэлтгэн нийлүүлэгч, харилцагч байгууллагын гүйцэтгэлийн хяналтыг үнэлэх, дүгнэх процессыг сайжруулах хяналтын арга хэрэгслүүд, технологи, шинэ системүүдийг нэвтрүүлэн ажиллахаар төлөвлөж байна.

Компанийн дагаж мөрдөж буй журам, дүрэм, үйл ажиллагааны бодлогын баримт бичгүүдийг шинэчилж, дотоод хяналт хийх орчин, нөхцөлийг бүрдүүлэх, гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэх, дүгнэхэд тодорхой бөгөөд хялбар болгох менежментийг нэвтрүүлэхээр төлөвлөсөн.

Авлигын эсрэг бодлогыг хэрэгжүүлэх хүрээнд журмын шинэчлэлттэй холбоотой, мэдээллээр хангах сургалтуудыг зохион байгуулж ажиллана.

6. Санхүү:

Нийт борлуулалтын орлого: 17.7 тэрбум төгрөгийн борлуулалтын борлуулалтын сувгуудаараа дамжуулан гүйцэтгэх бөгөөд үүнээс түрээслээд өмчлөхийн орлого 6.5 тэрбум төгрөг, нийслэл дэх техникийн хяналтыг орлого 4.1 тэрбум төгрөг, төсвөөс авах төлбөр 5 тэрбум, авто зогсоолын борлуулалт 3.3 тэрбум төгрөг, түрээсийн орлого, 2.6 тэрбум төгрөг зэрэг борлуулалтууд багтана.

Өмнөх оны борлуулалтын төлөвлөгөөтэй харьцуулахад 22 хувиар, гүйцэтгэлтэй харьцуулахад 15.5 хувиар буурсантай холбогдуулан хөрөнгө оруулалтын болон үйл ажиллагааны зардлуудыг танасан.

Борлуулалтын орлогын бодит тооцооллыг хийхдээ зах зээлийн судалгаа, худалдан авах чадварын индекс, мөн хэрэглэгчийн зан төлөв байдлын үнэлгээ зэргийг харгалзан үзэж төлөвлөсөн.

7. Худалдан авалт, зардал:

Нийт худалдан авалтын дүн: 2.0 тэрбум төгрөг

Үүнээс 673 сая төгрөгийг тоног төхөөрөмж болон бусад үндсэн хөрөнгө худалдан авахад, 541 сая төгрөгийг мэргэжлийн үйлчилгээ авах зардалд, 193 сая төгрөгийг хангамжийн материал худалдан авахад, 179 сая төгрөгийн хөдөлмөрийн аюулгүй байдалд, 202 сая төгрөгийг мэдээлэл технологийн үйл ажиллагаанд, 140 сая төгрөгийг сургалт хөгжүүлэлтийн зардалд тус тус зарцуулахаар төлөвлөсөн.

Мөн 2025 оны үйл ажиллагааны зардлын гүйцэтгэл 71% байсан бөгөөд 2026 оны зардлыг төсөвлөхдөө 2025 оны үйл ажиллагааны зардлыг гүйцэтгэлээс 7%-иар танаж төсөвлөсөн.

Санхүүгийн зардлын хувьд засгийн бондын өглөг нэмэгдсэнээс шалтгаалан энэ оны төсөв 54 хувиар өсөхөөр тооцоолсон.

8. Хөрөнгө оруулалт:

Д/д	Төслийн нэр	Хэмжих нэгж	2026 оны төлөвлөгөө	Харьцуулалт /дүнгээр/	
				2026 төл/2025 төл хувиар	2026 төл-2025 төл дүнгээр
1	Эко яармаг	мян.төг	388,800.0	71%	(158,400.0)
2		мян.төг	11,741.6	54%	(10,103.4)
3	Солонго 1	мян.төг	67,160.0	431%	51,565.0
4	Солонго 2	мян.төг	34,260.0	148%	11,065.0
5	Залуус 1	мян.төг	387,749.0	39%	(598,765.1)
6	Орон нутаг /Ховд, Хөвсгөл, Хэнтий, Сүхбаатар, Сэлэнгэ, Төв/	мян.төг	380,781.2	157%	138,498.2
7	Хөрсний ус нэвчилтийг зогсоох ажлыг гүйцэтгүүлэх	мян.төг	431,543.5	0%	431,543.5
8	Хэнтий, Сүхбаатар, Сэлэнгэ аймгуудад байрлах дуусаагүй барилгын суурийг хамгаалж хашаа барих	мян.төг	101,181.7	0%	101,181.7
ДҮН			1,803,217.1	79%	(480,429.4)

2026 онд нийт 1.8 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалтыг төлөвлөсөн бөгөөд үүнээс 1.3 тэрбум төгрөгийг Улаанбаатар хотын Эко яармаг төсөл, Солонго төслүүд, Залуус-1 зэрэг төслүүдэд, 481.9 сая төгрөгийг орон нутгийн төслүүдэд суурьшлын болон бэлтгэл ажлуудад тус тус зарцуулахаар төлөвлөсөн.