Монголын
Барилгын
Үндэсний
Ассоциаци



АЯНЫ ЗОРИЛГО: **МБҮА ТББ-ЫН ГИШҮҮН БАЙГУУЛЛАГУУДЫН БҮТЭЭГДЭХҮҮН ҮЙЛЧИЛГЭЭГ ОЛОН НИЙТЭД СУРТАЛЧИЛЖ, ГИШҮҮН БАЙГУУЛЛАГА ХООРОНДЫН УЯЛДАА ХОЛБООГ САЙЖРУУЛАН ӨРГӨЖҮҮЛЭХЭД ОРШИНО**

WWW.MNCA.MN MAIL: INFO@MNCA.MN



“Гурван бухат групп” ХХК-ийн Ерөнхий захирал Т.Ганчимэг:

БИД БАРИЛГЫН НЭГЖИЙН ӨРТГИЙГ БУУРУУЛАХЫН ТУЛД ӨӨРСДӨӨ ҮЙЛДВЭРЛЭГЧ БАЙХЫГ ЗОРЬСОН СТРАТЕГИЙГ БАРИМТАЛЖ БАЙНА

Улсын хөгжил дэвшлийг тодорхойлогч бүтээн байгуулалтын салбарт 2009 оноос тасралтгүй үйл ажиллагаагаа явуулж буй "Гурван бухат групп" ХХК нь салбартаа жишиг болохуйц төлөвлөлт, архитектур дизайны шинэлэг шийдэл, айл гэрийн ая тухтай амьдралын бүхий л хэрэгцээг хангасан бүтээн байгуулалтуудыг хийхээр ажиллаж байгаа юм байна. Тэрхүү зорилгынхоо хүрээнд иргэдийн боломжид нийцсэн Admiral Apartment хотхон, Florence Residence хотхон, LUX 16 Apartment, Plus Apartment, орон сууц, үйлчилгээ хосолсон концепци бүхий бизнес зэрэглэлийн PLUS Residence-ээс гадна Улаанбаатар хотод жишиг болохуйц Арга билиг хотхон-ыг Улсын комисст хүлээлгэн өгөхөөр болж буй үед нь тус компанийн Ерөнхий захирал Т.Ганчимэгтэй уулзаж ярилцлаа.

Юуны өмнө та өөрийгөө танилцуулахгүй юу?

Би 2008 онд ШУТИС-ийн Эрчим хүчний сургуулийг Дулааны инженер мэргэжлээр төгсөөд, 2007 оноос Өмнөговь аймгийн Мандал-Овоо суманд байрладаг Олон-Овоот алтны үндсэн ордны баяжуулах үйлдвэрт Зураг төслийн техникчээр ажлынхаа гарааг эхэлж, тус үйлдвэрт 5 жил ажилласан. Тус үйлдвэр маань хоногт 2,000 тонн хүдэр баяжуулдаг, жижиг Эрдэнэт шиг л үйлдвэр байсан. Дэд бүтцээс алслагдмал, төвийн шугам сүлжээнд холбогдоогүй тул Дизель станц нь 24 цаг тасралтгүй ажилладаг. Ид үедээ 2,000 гаруй Монгол инженер техникийн ажилтнууд хамтран 24 цаг тасралтгүй ажиллаж, өөрсдийн хүчээр тэр том баяжуулах үйлдвэрийн бүтээн байгуулалтыг хийж, ашиглалтад оруулж, жигдрүүлэн ажиллуулж байсан юм. Энэ мундаг бахархмаар хамт олны дунд нэгэн эд эс нь болж, хүнд үйлдвэрээс ажлын гараагаа эхэлж байсан маань цаашдын амьдралын минь эхлэл болсон. Ингээд 2012 оноос УБ хотын ОСНААУГазар буюу Улаанбаатар хотын цэвэр бохир ус, дулааны шугам сүлжээний ашиглалт үйлчилгээг 24 цагаар хариуцдаг газар буюу өөрөөр хэлбэл Улаанбаатар хотын судас болсон газрын харьяа байгууллагад ээлжийн инженерээс Инженерийн бодлогын хэлтсийн Дарга хүртэл дэвшин ажилласан. Ингээд "Гурван бухат групп" ХХК маань 2014 оноос барилгын тусгай зөвшөөрлөө авч барилга, дэд бүтцийн салбарын бүтээн байгуулалтын ажил руу орсон. Компани маань 2009 онд эрчим хүч, дотоод гадаад худалдааны чиглэлээр анх үүсгэн байгуулагдсан бөгөөд үйл ажиллагаагаа өргөжин тэлсээр өдгөө 8 охин компани, 170 орчим ажилтантайгаар эх орныхоо бүтээн байгуулалт, хөгжил дэвшилд хувь нэмрээ оруулан ажиллаж байна. 2020 оноос "Гурван бухат групп" ХХК-аараа 6 төслийн барилга угсралт, бетон зуурмагийн үйлдвэр, цонх салхивчны үйлдвэрлэл, дэд бүтцийн угсралт, гадаад худалдааны чиглэлээр үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

Дулааны инженер мэргэжилтэй хүн барилгын салбар руу ороход их ойр байсан нь лавтай байх даа?

ОСНААУГ нь хотын бүх шугам сүлжээний ажил буюу цэвэр, бохир дулааныг хариуцан ажилладаг байгууллага гэдгийг зарим хүмүүс мэдэх байх. 8-н жил шахуу энэ салбарт ажилласан туршлага болоод инженер мэргэжил минь барилгын салбар руу оруулсан. Тиймээс миний хувьд барилгын салбар их ойрхон байсан. Тэгээд л эргэлт буцалтгүй ороод байна. Одоогоор манай компани нь 3,000 гаруй айлын төслийг хэрэгжүүлэхээр эрэлтэд нийцүүлсэн концепцийг боловсруулаад, зарим төслийг нь сарын дараа Улсын комисст өгөх гээд нэлээн шаргуу ажилтай ажиллаж байна.

Танай төслүүд хүний амьдрах нөхцөл байдлыг сайн шийдсэн харагдаж байна. Хэрэгжүүлж буй төслүүд тань сонирхолтой санагдсан.

Монгол Улсын барилгын түүхийн он жилүүд богино. Хамгийн хуучны барилгууд 40, 50 мянгатын байрууд маань манай улсын барилгын түүхийн эхлэл болдог гэж ойлгодог. Цаг үе, хүний хэрэгцээ нь хотжилтоо дагаад төслийн концепци нь өөрчлөгдөж байгаа. Манай компанийн хүний нөөцийн дийлэнх нь залуус байдаг. Өөрсдийн амьдралд тулгарч байгаа хэрэгцээ, шаардлагадаа нийцсэн төлөвлөлтийг хотхонууд дээрээ шийдсэн.



Эцсийн дүнд хотын төвлөрлийн хотжилттой холбоотой тулгараад байгаа асуудал бол хотхоны төлөвлөлт. Тиймээс бид хотхоны төлөвлөлтийг маш сайн төлөвлөж, хотхон дотроо хүмүүсийг тав тухтай, эрүүл саруул, сайхан амьдрах нөхцөл бололцоог бүрдүүлсэн гэхэд болно. Заавал залуу гэр бүл гэлтгүй бүх насныханд зориулсан байдлаар концепцоо боловсруулаад, хөгжүүлээд явж байна. Тухайлбал, 800 айлтай орон сууцны хотхон байлаа гэхэд 30 хувьд нь барилга, цэцэрлэг, сургууль, дэлгүүр, эмийн сан гээд хүн заавал машинаа унаад хаа нэг тийшээ явж үйлчилгээ авахгүйгээр төлөвлөж байна. Өөрсдийн амьдрал дээр тулгарсан асуудлаа шийдээд ирэхээр бидний төслийн хөгжүүлэлт амжилттай болж, энэ нь ч хэрэглэгчдэд таалагдах нөхцөл болж, төслүүд маань амжилттай хэрэгжих нөхцөлийг бүрдүүлж байна гэж хардаг. Өөрөөр хэлбэл, бид салбартаа жишиг болохуйц төлөвлөлт, шийдэл бүхий орон сууцны цогцолбор хотхонуудыг хэрэгжүүлж эхлээд байна.

Яг бодит судалгаа буюу өөрсдийнхөө амьдрал дээр тулгараад байгаа асуудлуудыг шийдсэн төсөл гэхээр амьдралд их ойрхон санагдаж байна.

Өнөөдөр бидний амьдралын зорилго бол эцсийн дүндээ хүүхдийнхээ эрүүл мэнд, боловсрол буюу хүүхдийнхээ ирээдүйг л сайн, сайхан байгаасай гэж харж, зорьж байгаа шүү дээ. Тиймээс бид энэ хотхон дотор өсөж төрж, хүмүүжиж байгаа хүүхдүүд зөв, соёлжсон иргэн болоосой гэдэг үүднээс боловсролыг чухалчилж, энд баригдсан сургуулийн боловсролын хөтөлбөр дээр хүртэл анхаарч Олон улсын менежмент, ёс зүй төлөвшил хэрхэн цогцоор нь өгөх тал дээр судлаад явж байна. Бид өөрсдийн хүсэж мөрөөдөж байгаа төлөвлөлтөө “Арга билиг” хотхон дээр бий болгохоор зорьж байгаа.

Энэ төсөл чинь үнэхээр сайн хэрэгжвэл дараа дараагийн хотхонууд дээр нутагшуулаад явахад их амархан болох нь ээ?

Тийм шүү. Сургууль маань хүртэл яг жигд хөтөлбөртэй хэрэгжих ёстой гэдэг үүднээс дараа дараагийн төслүүдийнхээ концепцүүдийг боловсруулж байна.



Цаашид иргэд хүртэл ийм л хотхонд амьдрахгүй бол тухгүй санагдах орчныг бий болгоно. Ингээд ирэхээр цаашдаа хотын маань шинэ төлөвлөлтүүдэд жишиг болно гэж харж байна.

Жирийн нэг инженер, залуухан эмэгтэй компанийн захирал маш их ажил төлөвлөөд, хэрэгжүүлээд явж байхад бодлого боловсруулагчид маань яагаад ийм бүтээн байгуулалтыг хийхгүй байна вэ?

Өнөөдрийн нийгэм маань, магадгүй 10 жилийн өмнөхтэй харьцуулахад хувь хүний хөгжил, ухамсар, нийгэм нь өөрөө эрс өөрчлөгдөж байна. Хүмүүсийн аливаа зүйлд хандах хандлага, амьдралын орчин хурдацтай өөрчлөгдөж байна. Барилгын салбар бусад маш олон салбартай уялддаг. Олон өөр салбараас шийдвэр гарч байж хэрэгждэг хүнд салбар юм. Энэ салбар маань цаашдаа олон салбарын уялдаа, холбоо сайжрах тусам хөгжөөд, боловсроод явах байх. Үргэлж ийм байна гэж юу байх вэ. Одоогоос 10 жилийн өмнө байсан бол магадгүй би нэг газар олдвол гялс нэг болсон болоогүй барилга бариад явах байсан ч юм билүү мэдэхгүй. Цаг үе хүнд, хаа хаанаа ойлгомжгүй, хэцүү цаг үеийг бид туулаа шүү дээ. Гудамжинд явж байхад толгойд хогийн уут ирээд углагддаг байсан. Тиймээс хотжилтоо дагаад хөгжил ирж байна, үүнийг дагаад хүмүүс соёлжиж боловсорч байна.

Төсөл хэрэгжүүлж байгаа компани болгон төлөвлөлт дээрээ анхаарахгүй бол цаашид зах зээлээс хүссэн хүсээгүй арчигдах нөхцөл байдал бидний өмнө үүсээд байна. Үүнийг ч бодлого боловсруулж байгаа мэргэжилтнүүд мэдэрч л байгаа байх. Удахгүй сайхан цаг үе ирэх байх аа гэж итгэж байгаа.

Хотхоны төлөвлөлт нь хүний төлөө бүгдийг шийдсэн байх юм бол хүссэн хүсээгүй борлуулалт явагдах нь тодорхой. Танай төслүүдийн борлуулалт ямар байна?

Ерөнхийдөө нэг блок хотхон явахад бүх асуудлыг нэг дор нь шийдээд өгөхөд борлуулалт нь сайн явж байна. Хүссэн хүсээгүй концепцээ сайн бодоод зураг төслийн дагуу хийгээд явахад ямар ч асуудал гарахгүй байгаа нь төлөвлөлттэй холбоотой болов уу.

Та өөрөө инженер хүн. Барилгын насжилт нь үзэмжээсээ илүүтэйгээр инженерийн шийдэл, дэд бүтэц, сантехникээс их шалтгаалдаг биз?

Инженерингийн салбар бүхэлдээ байгалийн шинжлэх ухаан. Үүнийг хүнд ойлгуулна гэдэг хүндрэлтэй байдаг. Барилгын насжилт нь инженерингийн шийдэл дээр л тулгуурладаг. Барилгын насжилтад барилгад орж буй бүхий л хүчин зүйл шууд нөлөөлнө. Өнөөдрийг хүртэл хүмүүс бүрэн цутгамал байвал сайн, барилга нь каркас цутгалттай бол муу гэсэн ойлголттой явж байна. Яагаад гэвэл хүн болгон инженер биш. Тиймээс ойлгохгүй байх нь аргагүй. Тиймээс манай компани нь төсөл дээр ирсэн хэрэглэгчдэдээ өөрсдийнхөө хэмжээгээр барилгын хийцлэлийг тайлбарлаж ойлгуулахыг хичээдэг. Бид барилгын өнгө, обой ярихаас илүүтэйгээр хөрсний усны шийдэл, инженерийн тооцооллыг ойлгуулахыг хичээдэг. Тиймээс манай Борлуулалт, маркетингийн баг нь зөвхөн өөрсдийн барилгыг ярихаас илүүтэйгээр нэг ч гэсэн хүн сайн барилга гэдгийг юуг хэлэх вэ гэдэг зөв ойлголт аваасай гэсэн үүднээс харилцаж тайлбарладаг.

Ярилцлагын эхэнд хэдүүлээ нийлж компаниа босгосон гэж ярьж байсан. Тэр дундаас ийм залуухан эмэгтэйг сонгож Ерөнхий захирлаараа тавьсан нь их л учиртай байх даа?

Удирдлагын баг маань 1984 оноос хойш төрсөн залуучууд байгаа. Бид одоо хөдөлмөрийн зах зээл дээр гараад 20-иод жил болж байна. Өөрсөд дээрээ тулгарсан асуудлуудаа шийдээд байгаа нь төслүүд маань урагшаа сайн явж байгаагийн илрэл юм болов уу даа.



Ер нь бид концепци дээрээ үе үеийн төлөөллийг авчирч саналыг нь тусгаж өгдөг. Сүүлийн үеийн залуучууд бол үнэхээр гоц сэтгэж байна. Хэний ч хараагүй өнцгийг өөрийнхөөрөө тайлбарлаж чадаж байна. Тэр санааг нь шингээж, хөгжил рүү тэмүүлэх нь бидний зорилго. Үүний төлөө л хичээж байна. Ямар нэгэн байдлаар бусдаас ялгарахын тулд инновац шингээн ажиллахыг хичээж байна. Тухайлбал, хотхон бүрд тоглоомын талбайг дотор болоод гадна гэсэн байдлаар шийдэж байна. Байр дотор болгон хөршүүд нь уулзаад суух, гадна дотноос хүмүүс ирвэл заавал гэртээ оруулахгүйгээр зочны талбайдаа хүлээж аваад тоглож наадаад кофе, цайгаа уугаад ярилцаад сууж байх нөхцөлийг шийдэж өгсөн. Ер нь ямар нэгэн дэд бүтцийн салбарыг эрэгтэй, эмэгтэй ч гэлтгүй зүгээр л инженер хүн л удирдах ёстой гэж би хувьдаа боддог. Хамгийн наад захын жишээг хэлэхэд л энэ ханыг цоолох ёстой юу, үгүй юу гэдгийг инженер хүн цоолсноороо нөгөө арматур маань хэдэн кг-ийн даацыг авч байгаа билээ, эрсдэлтэй юу, үгүй юу гэдгийг тооцож байдаг бол өөр мэргэжлийн хүн бол зүгээр л цоолно. Заримдаа санхүү, нягтлантайгаа зөрөлдөж магадгүй ч инженер хүн бүгдийг тооцсон байдаг. Миний хувьд зураг төсөл зохиогчийн зохих байгууллагаар хянуулсан зургийг хэзээ ч өөрчлөхгүй гэдэг байр суурьтай байдаг. Борлуулсан байрандаа хүртэл өөрчлөлт хийж цоолохыг хатуу хориглодог.

Хөршүүдэд гаргаж өгч байгаа зай талбайг м2-аар тооцвол их л мөнгө сонсогдож байна. Яагаад ийм шийдэл гаргаж байгаа юм бэ. Өртөг нь хаана шингээд байна вэ?

Бид барилгын нэгжийн өртгийг бууруулахын тулд өөрсдөө үйлдвэрлэгч байхыг зорьсон стратегийг баримталж байна. Цонх, зуурмаг, агааржуулалт, дэд бүтцийн чиглэлийн ажлуудаа өөрсдийн үндсэн ажилтнуудаараа гүйцэтгүүлж байгаа нь өртгийг тодорхой түвшинд бууруулж байна. Ерөнхийдөө туслан гүйцэтгэгч нарт өгдөг байсан өртгөө өөрсдөө үйлдвэрлээд, өөрсдөө хийгээд, тэр зөрүү өртгөө хотхондоо шингээгээд явж байна, цаашид ч ийм шийдлээр олон төсөл хэрэгжүүлэх болно.

Энэ шийдэл, санаа, төлөвлөлт тань үнэхээр хэрэглэгчийн сайн сайхны төлөө шийдэгдэж байгаад талархаад баршгүй?

Манай группийн залуус бүхий л ажлаа өөрсдийн менежмент, уялдаа холбоо, ур чадвараараа явуулж байна. Бид аливаа улс төр, намаас ангид, шударга, эрүүл нийгмийг үр хүүхэд, ирээдүйдээ үлдээхийг зорьж, том амбицтайгаар, томоохон эрсдэлийг үүрээд урагшилж байна. Мэдээж бидэнд хүндрэлтэй асуудлууд их тулгарна. Гэхдээ бидний ирээдүй зөв шударга зүйлсийг үнэлдэг, түүнийг дэмждэг, тийм л сайхан ирээдүй ойрхон ирж яваа гэж харж байна. Энэ салбарт маань үлгэр жишээ аваад урагшлах бүтээн байгуулалтууд хийж байгаа өчнөөн компаниуд байна. Тэднээс мөн суралцаж байна.

Танай уриаг харсан чинь “Өндөр чанарыг бодит үнээр” гэсэн байх юм. Энэ ямар учиртай юм бол?

Дээр цухас дурдаад өнгөрсөн. Манай компани нь барилга угсралтаас гадна зуурмагаа өөрсдөө үйлдвэрлээд, цонхоо хийж эхлэхээр гаднаас өртөг шингээж авдаг байсан зүйлээ хотхондоо зориулъя гэж шийдсэн юм. Тэгээд ирэхээр өртгийг бодит хэмжээгээр бууруулж байна. Тиймээс бид ашгийн түвшнийг тодорхой хувьд тогтмол барьж, ямар ч зэрэглэлийн төсөлд үнийн хөөсрөлтийг үүсгэхгүй, чанарыг бодит үнээр барина гэж зорьж байгаа юм.