

பவானி நகராட்சி நகர் மன்ற அவசரகூட்ட நாள் 11.04.2022

மன்றகூட்டப்பொருள்

தமிழக அரசால் அமைக்கப்பட்ட சொத்துவரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழு பல்வேறு காரணிகளை ஆராய்ந்து தற்போது சொத்துவரி சீராய்வு செய்வது அவசியம் என அரசிற்கு பரிந்துரைத்துள்ளது.

15-ஆவது மத்திய நிதி ஆணையம், 2022-2023-ம் ஆண்டு முதல் உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கான மான்யம் பெறுவதற்கு, மொத்த ஆண்டு மதிப்பில் சொத்துவரி விகிதம் (Floor rate i.e .Rate of Taxation) எவ்வளவு என அறிவிக்கை வெளியிட வேண்டும் எனவும், மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தி வளர்ச்சிக்கு ஏற்றவாறு சொத்து வரி வசூலில் முன்னேற்றம் காண்பிக்க வேண்டும் எனவும் நிபந்தனைகள் விதித்துள்ளது. மேலும், தூய்மை இந்தியா திட்டம் 2.0 மற்றும் அம்ரூட் 2.0 ஆகிய திட்டங்களுக்கு மானிய நிதி பெறுவதற்கு சொத்து வரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வது அவசியமாகிறது.

அரசாணை(நிலை)எண்.73 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.19.07.2018 மற்றும் அரசாணை(நிலை) எண்.76 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.26.07.2018 ஆகியவற்றில் சொத்து வரி/ காலிமனைவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ள ஆணையிடப்பட்டு, பின்பு அரசாணை(நிலை)எண்.150 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.19.11.2019-ன் படி சொத்து வரி சீராய்வானது நிறுத்தி வைக்கப்பட்டு, சொத்து வரி / காலிமனைவரி சீராய்வு மேற்கொள்வதற்கான வழிகாட்டுதல்கள் வழங்க குழுவும் அமைக்கப்பட்டது. மேலும், இக்குழுவானது சொத்து வரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வதற்கான பரிந்துரைகள் வழங்குவதற்கு முன்பு, சந்தை மதிப்பு குறியீடு, பணவீக்கம், செலவு பணவீக்க குறியீடு, மொத்த உள்நாட்டு உற்பத்தி போன்றவற்றை பரிசீலித்து, பொருளாதார குறியீடுகள் உயர்ந்துள்ள நிலையில் சொத்து வரியில் எந்த உயர்வும் இல்லாததோடு, உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் சொந்த வருமானத்திலும் எந்த உயர்வும் இல்லாமல் உள்ளதாகவும், மொத்த வருமானத்தில் சொந்த வருமானத்தின் பங்கு பெருமளவு குறைந்துள்ளதாகவும் அறிக்கை வெளியிட்டுள்ளது.

தற்போது பொருளாதார குறியீடு உயர்ந்துள்ளதற்கு ஏற்ப, நகராட்சிகளின் நிர்வாகச் செலவினம் பலமடங்கு உயர்ந்துள்ளது. மேலும், நகராட்சிகளில் அதிகரித்துள்ள நிதித்தேவை, பொது மக்களுக்கு வழங்கப்பட வேண்டிய அடிப்படை வசதிகள், 15வது மத்திய நிதிக்குழுவின் மான்யம் மற்றும் இதர ஒன்றிய அரசின் திட்டங்களுக்கான நிதி பெறுவதற்கு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள தகுதிகள் போன்றவற்றை கருத்திற்கொண்டும் தமிழ்நாட்டிலுள்ள

நகராட்சிகளில் கீழ்க்கண்டவாறு சொத்து வரி/காலிமனைவரி சீராய்வு செய்யலாம் என சொத்து வரி சீராய்வு மேற்கொள்வதற்கான வழிகாட்டுதல் குழு பரிந்துரைத்துள்ளது.

சொத்து வரி / காலிமனை வரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழுவின் பரிந்துரைகள் மற்றும் நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் வளர்ச்சிக்கு தேவைப்படும் நிதி ஆகியவற்றை கருத்திற்கொண்டு 2022-2023 முதலாம் அரையாண்டு (01.04.2022) முதல் சொத்து வரி பொது சீராய்வு செய்ய வேண்டும்.

நகராட்சிப் பகுதிகளில் கட்டப்படும் குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு அவற்றின் அமைவிடம், கட்டுமானத்தின் தன்மை மற்றும் பயன்பாடு ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் கட்டடங்களின் பரப்பளவுக்கு ஏற்றவாறு 4 வகைகளாக பிரித்து வெவ்வேறு மண்டல மதிப்புகள் நிர்ணயம் செய்து சொத்து வரி / காலிமனைவரி சீராய்வு செய்ய வேண்டும்.

சொத்து வரி / காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழுவின் பரிந்துரைகள் அரசால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு, அரசாணை (நிலை) எண்.52 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (நநி4) துறை நாள் 30.03.2022 மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.40032/2012/ஆர்1, நாள்.01.04.2022 ஆகியவற்றில் கீழ்க்கண்டவாறு அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

சொத்துவரி:

குடியிருப்பு கட்டடங்கள்(Residential Building) :

பரப்பளவு (ச.அடி)	உயர்வு செய்வதற்கானகாரணி
< =600	1.25
601-1200	1.5
1201-1800	1.75
> 1800	2

குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடங்கள்(Non-Residential Building) :

வகைப்பாடு	உயர்வு செய்வதற்கானகாரணி
தொழிற்சாலைகள்	1.75
வணிக பயன்பாட்டு கட்டடங்கள்	2
சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்கள்	1.75

மண்டல அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது சம்மந்தமாக மேற்கண்ட பட்டியலில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள உயர்வு காரணிகள் கீழ்க்கண்டவாறு விவரிக்கப்படுகிறது:

- 1) 600 சதுரஅடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 25% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவேண்டும்.
- 2) 601 முதல் 1200 சதுரஅடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவேண்டும்.
- 3) 1201 முதல் 1800 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவேண்டும்.
- 4) 1800 சதுர அடிக்கு அதிகமாக பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவேண்டும்.
- 5) வணிகப் பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவேண்டும்.
- 6) தொழிற்சாலை பயன்பாட்டு கட்டடம் மற்றும் சுய நிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்படவேண்டும்.

காலிமனை வரி சீராய்வு:

காலிமனை வரிவிதிப்பிற்கு, 1 சதுர அடி நிலத்திற்கு தற்போதுள்ள அடிப்படை மதிப்பு 100 சதவீதம் உயர்வு செய்து காலிமனை வரி பொது சீராய்வு செய்யப்பட வேண்டும். மேலும், சொத்து வரிவிதிப்பு செய்யும் போது கட்டடத்தின் பரப்பளவிற்கு இரண்டு மடங்கிற்கு மேல் உள்ள காலியிடத்திற்கு சொத்து வரியுடன் சேர்த்து காலிமனை வரி வரிவிதிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

தன்னிச்சையான வருடாந்திர சொத்துவரி சீராய்வு:

ஏற்கனவே உள்ள சொத்துவரி / காலிமனை வரியில், ஆண்டுதோறும் 6 % உயர்வு அல்லது கடந்த 5 ஆண்டுகளின் மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தியின் (GSDP) சராசரி வளர்ச்சி வீதம் இவற்றில் எது அதிகமோ அதன் அடிப்படையில் ஒவ்வொரு ஆண்டும் சொத்துவரி / காலிமனை வரி உயர்வு செய்து சொத்துவரி சீராய்வு செய்யப்பட வேண்டும்.

அதுபோலவே, தற்போது வரை மண்டல அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படாமல் விடுபட்டுள்ள சாலைகள், தெருக்கள், சந்துகள் போன்றவை அவற்றின் அமைவிடங்களுக்கு ஏற்றவாறு பட்டியலிட்டு மண்டலங்களும், மண்டல மதிப்புகளும் நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

மேலும் பவானி நகராட்சியில் தற்போதுள்ள நிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு கடன் தொகை / நிதித்தேவை உள்ளது.

வ. எண்.	செலவின வகைப்பாடு	தற்போதுள்ள தேவைப்படும் நிதியில் (ரூ.கோடியில்)	நிலையில் நிதி(Current Liabilities)
1	செலுத்தப்பட வேண்டிய நிலுவை மின்கட்டணம்		0.39
2	பிற துறைகளுக்கு செலுத்த வேண்டிய நிலுவைத் தொகை விபரம்		0.49
3	திரும்ப செலுத்த வேண்டிய கடன் நிலுவை விபரம் (டுபிட்கோ, டுபிசெல், பிற)		—
4	பணியாளர்களுக்கு வழங்கப்படவேண்டிய ஓய்வூதியம் மற்றும் தற்போது பணிபுரியும் பணியாளர்களுக்கு வழங்க வேண்டிய சேமநல நிதி , நகராட்சியின் பங்குத்தொகை மற்றும் பிற பணப்பயன்கள் (நிலுவைத் தொகை)		0.80
	மொத்தம்		1.68

விலைவாசி உயர்வு, பணியாளர்களின் ஊதிய உயர்வு, பொதுமக்களுக்கு செய்ய வேண்டிய அடிப்படை தேவை மற்றும் நகராட்சியில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள அடிப்படை கட்டமைப்புகளை மேம்படுத்தி பராமரிப்பு செய்தல் போன்றவற்றிற்கு தேவைப்படும் கூடுதல் செலவினம், நகராட்சி செலுத்த வேண்டிய கடன் தொகை மற்றும் பிற துறைகளுக்கு செலுத்த வேண்டிய நிலுவைத்தொகை ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டும், பொதுமக்களுக்கு சிறப்பான சேவைகளை அளிக்க ஏதுவாகவும், மேற்கண்ட அரசாணையில் அறிவுறுத்தியுள்ளவாறும், தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம், 1920, பிரிவு 81-A மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை, ந.க.எண்.40032/2012/ஆர்1, நாள்.01.04.2022 ஆகியவற்றில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிமுறைகள் பின்பற்றியும், பவானி நகராட்சியில் கீழ்க்கண்டவாறு சொத்து வரி/காலிமனைவரி உயர்வு செய்து பொது சீராய்வு மேற்கொள்ள மன்றத்தின் அனுமதிக்காக பொருள் வைக்கப்படுகிறது.

- 1) 600 சதுரஅடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 25% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 2) 601 முதல் 1200 சதுரஅடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 3) 1201 முதல் 1800 சதுரஅடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 4) 1800 சதுர அடிக்கு அதிகமாக பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 5) வணிகப் பயன்பாட்டுக் கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்து வரியில் 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 6) தொழிற்சாலை பயன்பாட்டு கட்டடம் மற்றும் சுய நிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 7) காலிமனை வரிவிதிப்பிற்கு, 1 சதுர அடி நிலத்திற்கு தற்போதுள்ள அடிப்படை மதிப்பு 100 சதவீதம் உயர்வு செய்து காலிமனை வரி பொது சீராய்வு செய்யலாம்.
- 8) ஏற்கனவே உள்ள சொத்துவரி / காலிமனைவரியில், ஆண்டுதோறும் 6 % உயர்வு அல்லது கடந்த 5 ஆண்டுகளின் மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தியின் (GSDP) சராசரி வளர்ச்சி வீதம் இவற்றில் எது அதிகமோ அதன் அடிப்படையில் ஒவ்வொரு ஆண்டும் சொத்துவரி / காலிமனை வரி உயர்வு செய்து சொத்துவரி சீராய்வு செய்யலாம்.

அலுவலக குறிப்பு:மன்றம் அனுமதிக்கலாம்

ந.க.எண்:423/2021/அ1

11.04.2022-ம் தேதிய 1 எண் தீர்மானம்

சொத்துவரி சீராய்வு மீதான நகர்மன்ற கூட்டம் 11.04.2022 அன்று நடைபெற்றது நகர்மன்ற கூட்டத்தில் மொத்தம் உள்ள 27 வார்டு உறுப்பினர்களில் 25 உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டார்கள். அதில் வார்டு எண் 3,12,17,21,25 நகர்மன்ற உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டு இத்தீர்மானத்திற்கு எதிராக வெளிநடப்பு செய்தார்கள். 27 வது வார்டு நகர்மன்ற உறுப்பினர் சொத்துவரி உயர்விற்கு எதிர்ப்பு தெரிவித்தார். மொத்தம் 19 நகர்மன்ற உறுப்பினர்களின் ஒப்புதலுடன் அரசாணையின் படி சொத்துவரி மற்றும் காலிமனை வரி உயர்வு செய்யலாம் என நகர்மன்ற தீர்மானம் எண்.1 நாள்.11.04.2022 இன் படி பவானி நகராட்சி பகுதியில் சொத்து வரி மற்றும் காலியிட வரி கீழ்க்கண்டவாறு பொது சீராய்வு செய்து உயர்த்துவதற்கு அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

- 1) 600 சதுர அடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 25% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 2) 601 முதல் 1200 சதுரஅடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 3) 1201 முதல் 1800 சதுரஅடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 4) 1800 சதுர அடிக்கு அதிகமாக பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 5) வணிகப் பயன்பாட்டுக் கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்து வரியில் 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 6) தொழிற்சாலை பயன்பாட்டு கட்டடம் மற்றும் சுய நிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
- 7) காலிமனை வரிவிதிப்பிற்கு, 1 சதுர அடி நிலத்திற்கு தற்போதுள்ள அடிப்படை மதிப்பு 100 சதவீதம் உயர்வு செய்து காலிமனை வரி பொது சீராய்வு செய்யலாம் .
- 8) ஏற்கனவே உள்ள சொத்துவரி / காலிமனைவரியில், ஆண்டுதோறும் 6 % உயர்வு அல்லது கடந்த 5 ஆண்டுகளின் மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தியின் (GSDP) சராசரி வளர்ச்சி வீதம் இவற்றில் எது அதிகமோ அதன் அடிப்படையில் ஒவ்வொரு ஆண்டும் சொத்துவரி / காலிமனை வரி உயர்வு செய்து சொத்துவரி சீராய்வு செய்யலாம்.

தற்போதுள்ள அரையாண்டு சொத்துவரி (சதுரடிக்கு) %.		புதியதாக அரசு நிர்ணயம் செய்துள்ள அரையாண்டு சொத்துவரி		
பரப்பளவு (ச.அடி)/ உபயோகம்	அரையாண்டு சொத்துவரி %.	பரப்பளவு (ச.அடி)/ உபயோகம்	சதவீதம்	உயர்வு செய்யப்பட்ட அரையாண்டு சொத்துவரி %.
குடியிருப்பு		குடியிருப்பு		
<=600	524/-	<=600	25%	655/-
601 -1200	1242/-	601 -1200	50%	1863/-
1201 -1800	1603/-	1201 -1800	75%	2805/-
>1801	2610/-	>1801	100%	5220/-
வணிகம்	7608/-	வணிகம்	100%	15216/-
தொழிற்சாலை	1510/-	தொழிற்சாலை	75%	2642/-
சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டிடங்கள்	2053/-	சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டிடங்கள்	75%	3593/-

ஓம். இ. சிந்தாரி
தலைவர்
பவானி நகராட்சி

/உண்மை நகல்/

ஆணையாளர்
பவானி நகராட்சி