

**11.04.2022 ம் தேதி மாலை 04.00 மணிக்கு நடைபெற்ற அவசரக் கூட்ட நடவடிக்கைகள்**  
**தலைமை: திரு.சே.முத்துத்துரை அவர்கள்**  
**மன்றப் பொருள்**

கூட்டம் நடைபெற்ற நாள்	வ. எண்	பொருள் விவரம்	கூட்டத்தின் முடிவு
11.04.2022	1	<p>தமிழக அரசால் அமைக்கப்பட்ட சொத்துவரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழு பல்வேறு காரணிகளை ஆராய்ந்து தற்போது சொத்துவரி சீராய்வு செய்வது அவசியம் என அரசிற்கு பரிந்துரைத்துள்ளது.</p> <p>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.</p> <p>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 சொத்துவரி/ காலிமனைவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ள ஆணையிடப்பட்டு, பின்பு அரசாணை(நிலை) எண்.150 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.19.11.2019-ன்படி, சொத்து வரி சீராய்வானது நிறுத்தி வைக்கப்பட்டு, சொத்துவரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு மேற்கொள்வதற்கான வழிகாட்டுதல்கள் வழங்க குழுவும் அமைக்கப்பட்டது. மேலும், இக்குழுவானது சொத்துவரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வதற்கான பரிந்துரைகள் வழங்குவதற்கு முன்பு, சந்தை மதிப்பு குறியீடு, பணவீக்கம், செலவு பணவீக்க குறியீடு, மொத்த உள்நாட்டு உற்பத்தி போன்றவற்றை பரிசீலித்து, பொருளாதார குறியீடுகள் உயர்ந்துள்ள நிலையில் சொத்துவரியில் எந்த உயர்வும் இல்லாததோடு, உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் சொந்த வருமானத்திலும் எந்த உயர்வும் இல்லாமல் உள்ளதாகவும், மொத்த வருமானத்தில் சொந்த வருமானத்தின் பங்கு பெருமளவு குறைந்துள்ளதாகவும் அறிக்கை வெளியிட்டுள்ளது.</p> <p>தற்போது, பொருளாதார குறியீடு உயர்ந்துள்ளதற்கு ஏற்ப, நகராட்சிகளின் நிர்வாகச் செலவினம் பலமடங்கு உயர்ந்துள்ளது. மேலும், நகராட்சிகளில் அதிகரித்துள்ள நிதித்தேவை, பொதுமக்களுக்கு வழங்கப்படவேண்டிய 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 சொத்துவரி சீராய்வு மேற்கொள்வதற்கான வழிகாட்டுதல் குழு பரிந்துரைத்துள்ளது.</p> <p>சொத்துவரி / காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழுவின் பரிந்துரைகள் மற்றும் நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் வளர்ச்சிக்கு தேவைப்படும் நிதி ஆகியவற்றை கருத்திற்கொண்டு 2022-2023 முதலாம் அரையாண்டு (01.04.2022) முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வு செய்ய வேண்டும்.</p> <p>நகராட்சி பகுதிகளில் கட்டப்படும் குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு அவற்றின் அமைவிடம், கட்டுமானத்தின் தன்மை மற்றும் பயன்பாடு ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் கட்டடங்களின் பரப்பளவுக்கு ஏற்றவாறு 4 வகைகளாக பிரித்து</p>	தீர்மான எண்.70 அலுவலகக் குறிப்பு 1, 2 மற்றும் 3 அனுமதிக்கப்பட்டது

வெவ்வேறு மண்டல மதிப்புகள் நிர்ணயம் செய்து சொத்துவரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு செய்ய வேண்டும். சொத்துவரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழுவின பரிந்துரைகள் அரசால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு, அரசாணை(நிலை) எண்.52 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (ந.நி.4) துறை நாள்.30.03.2022 மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.40032/2012/ஆர்1, நாள்.01.04.2022 ஆகியவற்றில் கீழ்க்கண்டவாறு அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

**சொத்துவரி:**

**குடியிருப்பு கட்டடங்கள் (Residential Building)**

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

**குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடங்கள் (Non-Residential Building)**

வகைப்பாடு	உயர்வு செய்வதற்கான காரணி
தொழிற்சாலைகள்	1.75
வணிக பயன்பாடு கட்டடங்கள்	2
சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்கள்	1.75

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

1. 600 சதுர அடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 25% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
2. 601 முதல் 1200 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
3. 1201 முதல் 1800 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
4. 1800 சதுர அடிக்கு அதிகமாக பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
5. வணிகப் பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
6. தொழிற்சாலை பயன்பாட்டு கட்டடம் மற்றும் சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்

**காலிமனை வரி சிராய்வு:**

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

**தன்னிச்சையான வருடாந்தி சொத்துவரி சீராய்வு**

ஏற்கெனவே 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/ காலிமனைவரி 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, காரைக்குடி நகராட்சியில் தற்போதுள்ள நிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு கடன் தொகை/ நிதித்தேவை உள்ளது.

வ.எண்	செலவின வகைப்பாடு	தற்போதுள்ள நிலையில் தேவைப்படும் நிதி (Current Liabilities) ரூ.கோடியில்)
1.	செலுத்தப்பட வேண்டிய நிலுவை மின்கட்டணம்	0
2.	பிற துறைகளுக்கு செலுத்த வேண்டிய நிலுவைத் தொகை விபரம்	1.20
3.	திரும்ப செலுத்த வேண்டிய கடன் நிலுவை விபரம் (டூபிட்கோ, டூபிசெல், பிற)	50.00
4.	பணியாளர்களுக்கு வழங்கப்பட வேண்டிய ஓய்வுக்கால பணப்பயன், ஓய்வூதியம் மற்றும் தற்போது பணிபுரியும் பணியாளர்களுக்கு வழங்க வேண்டிய சேமநல நிதி, நகராட்சியின் பங்குத்தொகை மற்றும் பிற பணப்பயன்கள் (நிலுவைத் தொகை)	0.15
	<b>மொத்தம்</b>	<b>51.35</b>

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 அறிவுறுத்தியுள்ளவாறு, தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம், 1920, பிரிவு 81- ஹ மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை, ந.க.எண்.40032/2012/ஆர்1, நாள்.01.04.2022 ஆகியவற்றில் குறிப்பிட்டுள்ள வழிமுறைகள் பின்பற்றியும், காரைக்குடி நகராட்சியில் கீழ்க்கண்டவாறு சொத்து வரி/ காலிமனைவரி உயர்வு செய்து பொது சீராய்வு மேற்கொள்ள மன்றத்தின் அனுமதிக்காக பொருள் வைக்கப்படுகிறது.

1. 600 சதுர அடிக்கும் குறைவான பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 25% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
2. 601 முதல் 1200 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 50% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
3. 1201 முதல் 1800 சதுர அடி வரை பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
4. 1800 சதுர அடிக்கு அதிகமாக பரப்பளவு உள்ள குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
5. வணிகப் பயன்பாட்டு கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 100% சொத்துவரி உயர்வு செய்யலாம்.
6. தொழிற்சாலை பயன்பாட்டு கட்டடம் மற்றும் சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்களுக்கு தற்போதுள்ள சொத்துவரியில் 75% சொத்துவரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
7. காலிமனை வரிவிதிப்பிற்கு, 1 சதுர அடி நிலத்திற்கு தற்போது உள்ள அடிப்படை மதிப்பு 100 சதவீதம் உயர்வு செய்து காலிமனை வரி பொது சீராய்வு செய்யலாம்.
8. ஏற்கெனவே உள்ள சொத்து வரி/ காலிமனை வரியில், ஆண்டுதோறும் 6% உயர்வு அல்லது கடந்த 5 ஆண்டுகளில் மொத்த மாநில உள்நாட்டு உற்பத்தியில்(முன்னு) சராசரி வளர்ச்சி வீதம் இவற்றில் எது அதிகமோ அதன் அடிப்படையில் ஒவ்வொரு ஆண்டும் சொத்து வரி/ காலிமனைவரி உயர்வு செய்து சொத்துவரி சீராய்வு செய்யலாம்.

மண்டலங்கள் வாரியாக சொத்துவரி சீராய்வு கீழ்க்கண்டவாறு கணக்கிடப்பட்டு சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

குடியிருப்பு					
மண்டலம்	பழைய மண்டல மதிப்பு	கட்டிடத்தின் சதுர அடி			
		<=600	601-1200	1201-1800	>=1801
		1.25	1.5	1.75	2
A	1.60	2.00	2.40	2.80	3.20
B	1.30	1.63	1.95	2.28	2.60
C	0.90	1.13	1.35	1.58	1.80
D	0.60	0.75	0.90	1.05	1.20

வணிகம்		
மண்டலம்	பழைய மண்டல மதிப்பு	வரிசீராய்வின் போது வணிக பயன்பாடு கட்டிடங்களுக்கு உயர்த்தப்படும் மண்டல மதிப்பு(*2)
A	4.80	9.60
B	3.90	7.80
C	2.70	5.40
D	1.80	3.60

சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டடங்கள்		
மண்டலம்	பழைய மண்டல மதிப்பு	வரிசீராய்வின் போது சுயநிதி பள்ளி மற்றும் கல்லூரி கட்டிடங்களுக்கு உயர்த்தப்படும் மண்டல மதிப்பு (*1.75)
A	2.40	4.20
B	1.95	3.41
C	1.35	2.36
D	0.90	1.58

தொழிற்சாலை		
மண்டலம்	பழைய மண்டல மதிப்பு	வரிசீராய்வின் போது தொழிற்சாலை பயன்பாடு கட்டிடங்களுக்கு உயர்த்தப்படும் மண்டல மதிப்பு (*1.75)
A	3.20	5.60
B	2.60	4.55
C	1.80	3.15
D	1.20	2.10

காலிமனை வரி		
மண்டலம்	பழைய மண்டல மதிப்பு	வரிசீராய்வின் போது காலிமனை இடங்களுக்கு உயர்த்தப்படும் மண்டல மதிப்பு (*2)
A- குடியிருப்பு பகுதிகள் அமைந்துள்ள தெருக்கள் பகுதி	0.20	0.40
B- முக்கிய சாலைகள் மற்றும் பிரதான சாலைக்கு இட்டு செல்லும் பேருந்து வழித்தட சாலைகள் அல்லாதவை	0.25	0.50

C- முக்கிய சாலைகள் மற்றும் பிரதான சாலைக்கு இட்டு செல்லும் பேருந்து வழித்தட சாலைகள்	0.35	0.70
--	------	------

மேலும், தற்போது வரை மண்டல அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யாமல் விடுபட்டுள்ள சாலைகள்/ தெருக்கள்/ சந்துகள் ஆகியவற்றிற்கு இத்துடன் இணைக்கப்பட்ட பட்டியலில் கண்டுள்ளவாறு மண்டலங்கள் நிர்ணயம் செய்யலாம்.(பட்டியல் இணைக்கப்பட்டுள்ளது)

**அலுவலக்குறிப்பு :**

1. அரசாணை(நிலை) எண்.52 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (ந.நி.4) துறை நாள்.30.03.2022 மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சுற்றறிக்கை ந.க.40032/2012/ஆர்1, நாள்.01.04.2022 ஆகியவை மன்றம் பார்வையிட்டு புதிவு செய்யலாம்.
2. சொத்துவரி/ காலிமனைவரி சீராய்வு செய்வதற்கான குழுவின் பரிந்துரைகள் அரசால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டு,அடிப்படை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் காரைக்குடி நகராட்சியில் தற்போதுள்ள நிலையில் 51.35 கோடி கடன்தொகை/ நிதித் தேவையாக உள்ளது. மேலும், 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 அறிவுறுத்தியுள்ளவாறு, பொது சீராய்வு மேற்கொள்ள மன்றம் அனுமதிக்கலாம்.
3. இணைக்கப்பட்டுள்ள பட்டியலில் காணும் திருத்தியமைக்கப்பட்டுள்ள வார்டு மறுவரையின்படி புதிய வார்டுகள் வாரியாக மண்டலங்களை நிர்ணயம் செய்வதை மன்றம் அனுமதிக்கலாம்.

(ந.க.எண்.1220/2022/அ2)

(ஓம்/..சே.முத்துத்துரை)  
நகர்மன்றத் தலைவர்  
காரைக்குடி நகராட்சி.