

11.5 குத்தகை நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு சொந்தமான கடைகள், நிலங்கள் ஆகியவற்றை குத்தகைக்கு விடுதல் குத்தகையை புதுப்பித்தல் குறித்து திருத்திய நடைமுறைகள் ஆணைகள் வெளியிடப்படுகிறது.

நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (நநி4) துறை

அரசாணை(நிலை) எண்.92

நாள் : 03.07.2007

படிக்க :

1. அரசாணை(நிலை) எண்.285, ந.நி.(ம) கு.வ துறை, நாள் 29.04.1985.
2. அரசாணை (இருபதாண்டுகள்) எண்.147, ந.நி(ம) கு.வ.துறை, நாள் 30.12.2000.
3. தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி கடை வியாபாரிகள் நலச் சங்கம், கடிதம் நாள் 12.10.2001 மற்றும் 05.06.2003.
4. நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர், கடிதம் ந.க. எண்.36427/2003/ஆர்.2, நாள் 28.7.2006.

ஆணை

பார்வை இரண்டில் படிக்கப்பட்ட அரசாணையில் நகராட்சிக்கு சொந்தமான கடைகள் மற்றும் இதர சொத்துக்களைக் குத்தகைக்கு விடுவதற்கான நடைமுறையைத் திருத்தியமைத்து அரசு ஆணை பிறப்பித்தது. அவ்வரசாணையில் வரையறுக்கப்பட்ட நான்கு முக்கியமான நிபந்தனைகள் பின் வருமாறு:-

1. பொதுவாக நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளில் எல்லா அசையா சொத்துகளுக்களும் முதலில் மூன்றாண்டுகளுக்கு பொது ஏலம் மூலம் குத்தகைக்கு விடப்பட வேண்டும். அசையா சொத்துக்கள், அக்குத்தகை காலம் முடிந்தபின்னர் மறுபடியும் பொது ஏலத்தில் விடலாமா அல்லது பழைய குத்தகைதாரர்களுக்கே நீட்டிப்பு செய்து வழங்கலாமா என்பதை சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளே முடிவு செய்து கொள்ளலாம்;
2. அவ்வாறு புதுப்பித்து வழங்கப்படும் குத்தகையினை, புதியதாகக் கருதி, அனைத்து நடவடிக்கைகளிலும் முறையான குத்தகை நெறிமுறைகள் பின்பற்றப்பட வேண்டும்
3. அவ்வாறு வழங்கப்பட்ட புதிய இனத்திற்கு, அடுத்த மூன்றாண்டுகளுக்கான குத்தகை தொகையினை (மாதாந்திர வாடகை) முந்தைய குத்தகை தொகைக்கு மேல் 15 விழுக்காட்டிற்கு குறையாமல், அந்தப் பகுதிகளில் நிலவி வரும் சந்தை வாடகை மதிப்பிற்கேற்ப உயர்வு செய்யப்பட வேண்டும்.
4. மேற்படி குத்தகையினை, குத்தகை உரிமைதாரர்களின் வாரிசுகளுக்கு புதுப்பிக்கக்கூடாது. வாரிசுதாரர் வசமிருப்பின், அவ்வசையா சொத்துக்களை உள்ளாட்சி அமைப்புகள் உடன் பறிமுதல் செய்து, பொது ஏலம் மூலம் மீண்டும் குத்தகைக்கு வழங்கப்பட வேண்டும்.

2. மூன்றாவதாகப் படிக்கப்பட்ட கடிதத்தில், தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி கடை வியாபாரிகள் நலச் சங்கம், நகராட்சிகளிடமிருந்து குத்தகைக்கு எடுக்கப்பட்ட கடைகளில் வியாபாரம் நடத்த கடைக்காரர்கள் பெரும் தொகையை முதலீடு செய்ய வேண்டியுள்ளது என்றும், எனவே, குத்தகைகளை நீட்டிப்பதற்கான நிபந்தனைகளைத் தளர்த்த வேண்டும் என்றும், 30.12.2000-ம் நாளிட்ட அரசாணை(2டி) எண்.147-ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் திரும்பப் பெற வேண்டும் என்றும், மூன்று ஆண்டுகளுக்கு ஒரு முறை குத்தகைத் தொகை 25 சதவீதம் உயர்த்தப்படுவதற்கும் தமது சங்கம் சம்மதம் தெரிவித்துள்ளது என்றும், மேலும், குத்தகைதாரர்களின் சட்டப்படியான வாரிசுத்தாரர்களுக்கு குத்தகையை நீட்டிக்க அனுமதித்து நிபந்தனைகளைத் தளர்த்த வேண்டுமெனவும் கேட்டுக் கொண்டுள்ளது.

3. 30.12.2000-ம் நாளிட்ட அரசாணை எண்.(2டி) எண்.147-ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள மற்றும் தற்போது நடைமுறையிலுள்ள குத்தகை நிபந்தனைகளை ஒட்டி, தமிழ்நாடு உள்ளாட்சிக் கடை வியாபாரிகள் நல சங்கத்தின் கோரிக்கைகள் குறித்து நகராட்சி நிர்வாக ஆணையாளருடன் கலந்தாலோசித்து ஆய்வு செய்யப்பட்ட போது, தற்போதைய நிபந்தனைகளைச் செயல்படுத்துவதில் பலநடைமுறைச் சிக்கல்கள் எழுகின்றன என்றும், நகராட்சி கடைகளை ஏலம் விடுவது குறித்து 2200-க்கும் மேற்பட்ட வழக்குகள் நீதிமன்றங்களில் நிலுவையாக உள்ளன என்றும், இவ்வழக்குகள் அனைத்தும் குத்தகை நிபந்தனைகளின் பல்வேறு அம்சங்களையும் செயலாக்குவதன் நடைமுறை

சிக்கல்களை தெரிவித்துக் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளன என்றும், மேலும் இவற்றை செயல்படுத்துவதில் பல முக்கியமான பிரச்சனைகள் ஏற்படுகின்றன என்றும், 30.12.2000 ஆம் நாளிட்ட அரசாணை (2டி) எண்.147-ன் காரணமாக எழுகின்ற பல்வேறு பிரச்சனையைப் பரிசீலித்த உயர்நீதி மன்றம் (சட்டப்படியான வாரிசுதாரர்களால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுக்கள் தொடர்பான வழக்குளின் தொகுப்பில்) 27.7.2001-ம் நாளன்று பிறப்பித்த ஆணையில், உள்ளாட்சி மன்றங்கள் குத்தகைக்கு விடுவது குறித்து வெவ்வேறு நெறிமுறைகளை வரையறுத்து அடிக்கடி அரசு ஆணைகள் பிறப்பித்ததாலேயே தேவையற்ற வழக்குகள் தோன்றின என்று குறிப்பிட்டிருப்பதைக் கருத்தில் கொண்டும், அரசு, பொது நலனைக் கருத்தில் கொண்டும், இதனை மறு பரிசீலனை செய்து நகராட்சி சொத்துக்களை குத்தகைக்கு விடுவதற்கான நடைமுறையை ஒரே சீரானதாகுவது குறித்து ஒரு முடிவு எடுக்க வேண்டுமென்று உயர்நீதி மன்றம் உத்தரவிட்டுள்ளது என்றும், எனவே, நகராட்சியின் சொத்து மற்றும் நகராட்சிக் கடைகள் ஆகியவற்றின் குத்தகை பற்றிய நிபந்தனைகளை ஏற்றுக் கொள்கின்ற வகையில் பின்வருமாறு எளிமைப்படுத்திச் சீரமைக்கலாம் என்று நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் கருத்துத் தெரிவித்துள்ளார்.

- i) நகராட்சிச் சொத்துக்களை ஒரே நேரத்தில் மூன்றாண்டு காலத்திற்குத் குத்தகைக்கு விடலாம். மூன்று ஆண்டுகளைக் கொண்ட ஒரு தொகுப்புக் கால அளவு முடிவடைவதன் பேரில் அக்குத்தகை தன்னியல்பாகவே புதுப்பிக்கப்படலாம், இவ்வாறாக 15 ஆண்டுகள் வரையில் புதுப்பித்துக் கொள்ளலாம். ஒவ்வொரு முறை புதுப்பிக்கப்படும் போதும், குத்தகைத் தொகையை 15 சதவீதம் உயர்த்தப்பட வேண்டும் (இந்த 15 ஆண்டுகள் என்ற நிபந்தனை, செயின்ட் தாமஸ் மவுண்ட் கண்டோன்மென்ட் பகுதியில் நடைமுறையிலுள்ளதை அடிப்படையாகக் கொண்டு வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு நராட்சி நிர்வாக இயக்ககம் மற்றும் உள்ளாட்சி அமைப்புகள் ஆகியவற்றின் மேம்பாட்டு ஏற்பாடுகள் குறித்த ஆய்வு அறிக்கையிலும் பரிந்துரைக்கப்பட்டுள்ளது.)
- ii) அனுமதியற்ற ஆக்கிரமிப்புகளைப் பொறுத்தவரை, 9 மாத குத்தகைத் தொகையை முன் பணமாக வசூலிப்பதற்கு உட்பட்டு ஒரு தடவை மட்டும் வழங்கும் சலுவலையாக அவற்றை முறைப்படுத்த அனுமதிக்கலாம்.
- iii) குத்தகைத்தாரர் இறந்து விடும் நேரவில் அவரின் சட்டப்படியான வாரிசுகள் (அவரின் மனைவி அல்லது கணவன் அல்லது அவர்களின் குழந்தைகள் மட்டும்) நிபந்தனைகளுக்கு இணங்கிநடக்க ஒப்புக் கொள்வதற்கு உட்பட்டு அவர்கள் குத்தகையைத் தொடர அனுமதிக்கலாம்.

4. மேற்சொன்ன கருத்துருக்களை அரசு நன்கு ஆராய்ந்தபின், இரண்டாவதாக படிக்கப்பட்ட அரசாணையில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள குத்தகை நிபந்தனைகளைச் செயல்படுத்துகையில் எழும் நடைமுறைப் பிரச்சனைகள் பற்றிய மதிப்பீட்டின் அடிப்படையிலும், நகராட்சிச் சொத்துக்களைக் குத்தகைக்கு விடுவதற்கான நடைமுறையை எளிமைப்படுத்தும் நோக்கிலும் பின்வரும் நடைமுறைகள் பின்பற்றப்படலாம் என்று கருதி அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது:-

- i) முதல் தடவையாக குத்தகைக்கு விடப்படும்போது நகராட்சியின் அசையா சொத்துக்கள் அனைத்தும் பொது ஏலத்தின் மூலமாக குத்தகைக்கு விடப்பட வேண்டும்.
- ii) நகராட்சிச் கடைகள், ஒரே நேரத்தில் மூன்றாண்டு காலத்திற்குக் குத்தகைக்கு விடப்படலாம். மூன்று ஆண்டுகளைக் கொண்ட ஒரு தொகுப்புக் கால அளவு முடிவடைவதன் பேரில், அக்குத்தகை தன்னியல்பாகவே (automatically) புதுப்பிக்கப்படும். இவ்வாறாக ஒன்பது ஆண்டுகள் வரையில் புதுப்பிக்கப்படும். மூன்றாண்டுகளுக்கு ஒரு முறை குத்தகைத் தொகை 15 (பதினைந்து) சதவீதம் உயர்த்தப்படும். (இந்நிபந்தனை தற்போது குத்தகையை அனுபவித்துவரும் குத்தகைதாரர்களுக்கும் பொருந்தும்)
- iii) ஒன்பது ஆண்டுகளுக்குப் பின்னர், குத்தகை வாடகை மறுமதிப்பீடு செய்யப்பட வேண்டும். தற்போதைய குத்தகைதாரருக்கு அப்போதைய அங்காடி மதிப்பின் அடிப்படையிலான திருத்தியமைக்கப்பட்ட குத்தகை வீதத்தில், மேற்கண்ட 9 ஆண்டுகளுக்கு குத்தகைக் கால அளவை நீட்டித்துக் கொள்ள முன்னுரிமை அளிக்கலாம். அவர் ஒப்புக் கொள்ளவில்லையானால், அச்சொத்து பொது ஏலத்தின் மூலம் குத்தகைக்கு விட வேண்டும்.

iv) குத்தகைதாரர்கள் மூன்று ஆண்டுக்கு ஒருமுறை குத்தகையை புதுப்பிக்கக் கீழ்க்கண்ட வீதங்களில் கட்டணம் செலுத்த வேண்டும்.

1. <100 ச.அ ரூ.500/- (ரூபாய் ஐநூறு மட்டும்)
2. 100 – 500 ச.அ ரூ.1000/- (ரூபாய் ஆயிரம் மட்டும்)
3. 500 – 1000 ச.அ ரூ.1500/- (ரூபாய் ஆயிரத்து ஐநூறு மட்டும்)
4. > 1000 ச.அ ரூ.2000/- (ரூபாய் இரண்டாயிரம் மட்டும்)

v) அனுமதியற்ற அனுபோகதாரர்களின் நேர்வில், ஒரு முறை மட்டுமே அளிக்கப்படும் சலுகை அடிப்படையில், குத்தகை உரிமையை அவர்களுடைய பெயரில் மாற்றித் தரலாம். இதற்காக விண்ணப்பதாரர் 12 மாதங்களுக்குரிய மாதந்திர குத்தகை தொகைக்கு சமமான தொகையை முன்பணமாகச் செலுத்த வேண்டும். இது தவிர, கீழே குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குறைந்த அளவு தொகைக்குட்பட்டு, 12 மாத வாடகைக்கு சமமான தொகையை பெயர் மாற்றக் கட்டணமாகவும் அவர் செலுத்த வேண்டும்.

1. <100 ச.அ ரூ.2500/- (ரூபாய் இரண்டாயிரத்து ஐநூறு மட்டும்)
2. 100 – 500 ச.அ ரூ.5000/- (ரூபாய் ஐந்தாயிரம் மட்டும்)
3. 500 – 1000 ச.அ ரூ.7500/- (ரூபாய் ஏழாயிரத்து ஐநூறு மட்டும்)
4. > 1000 ச.அ ரூ.10000/- (ரூபாய் பத்தாயிரம் மட்டும்)

vi) முதல் குத்தகைதாரரின் வாரிசுதாரர்கள் அனைத்துப் பாக்கித் தொகையையும் செலுத்துவதன் பேரிலும், நகர்ப்புற உள்ளாட்சி மன்றம் அவ்வப்போது நிர்ணயிக்கும் குத்தகைத் தொகைச் செலுத்த ஒப்புக் கொள்ளும் நிபந்தனைக்குட்பட்டும் அவர்களுடைய பெயரில் குத்தகை உரிமை மாற்றம் பெற உரிமையுடையவராவர். சட்டப்படியான வாரிசுதாரர்கள், பொதுவான குத்தகை நிபந்தனைகள் மற்றும் குத்தகை நிர்ணயத்திற்கு உட்பட்டவர்களாவர். பெயர் மாற்றம் செய்வதற்கான விண்ணப்பக் கட்டணம் ரூ.500/- (ரூபாய் ஐநூறு மட்டும்) ஆக நிர்ணயிக்கப்படும்.

vii) தற்போது, சொன்ன மாநகராட்சி தனக்குச் சொந்தமான சொத்துக்களை குத்தகைக்கு விடுவது தொடர்பாக, வெவ்வேறு நடைமுறைகளையும், நிபந்தனைகளையும் பின்பற்றி வருகிறது. உதாரணமாக, மாநகராட்சி தன்னுடைய சொத்துக்களை ஒரே நேரத்தில் 12 மாத கால அளவிற்கு மட்டுமே குத்தகைக்கு விடுகின்றது. இதனால் தேவையற்ற எழுத்துப் பணியும் மினைப் பணியும் ஏற்படுகின்றன. திருத்தியமைக்கப்பட்ட இந்நிபந்தனைகள் மன்றத்தின் ஒப்புதலுக்கு உட்பட்டு, சென்னை மாநகராட்சிக்கும் பொருந்தும்.

viii) ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்படும் நாளிலிருந்து, திருத்தியமைக்கப்பட்ட வரம்பு நிபந்தனைகள் பொருந்தும்.

1. மேற்சொன்ன நெறிமுறைகளை கண்டிப்பாக பின்பற்றும்படி உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு அறிவுரைகள் வழங்குமாறு நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் மற்றும் ஆணையர்/சென்னை மாநகராட்சி ஆணையர் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

6. மேலே பத்தி 4-ல் வெளியிடப்பட்டுள்ள ஆணைகளை தொடர்ந்து தமிழ்நாடு 1920-ம் ஆண்டு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம்(ம) மாநகராட்சிகள் சம்பந்தப்பட்ட அந்தந்தச் சட்டங்களின் கீழ் வரும் உரிய விதிகளை திருத்தியமைப்பதற்கான செயற்குறிப்பினை அரசுக்கு அனுப்பி வைக்கும்படி நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

7. இவ்வாணை நிதித்துறையின் அ.சா.கு.எண்.1223/FS/07, நாள் 11.01.2007-ல் அளித்த ஒப்புதலுடன் வெளியிடப்படுகிறது.

(ஆளுநரின் ஆணைப்படி)

கே.தீனபந்து
அரசு செயலாளர்