நகல்:

தமிழக அரசு
சுருக்கம்

கட்டிடங்கள் - அரசு அலுவலகங்கள் இயங்குவதற்கு வாடகைக்கு எடுக்கப்படும் தனியார்க் கட்டிடங்கள் - மூன்றாண்டுகளுக்கு ஒருமுறை வாடகை (Reasonable Rent) நிர்ணயம் செய்தல் - ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

பொதுப்பணித் துறை

அரசாணை (நிலை) எண் 753

நாள்: 7.4.1984

பார்வை:

1) தமிழ்நாடு குடிநீர் விநியோகம் மற்றும் வடிகால் வாரியம் செயலாளரின் கடிதம் எண் 44982/ஓபி II/ஏ1/81-1 நாள் 14.9.1981.
2) தலைமைப் பொறியாளர் (கட்டிடம்) கடிதம் எண் பணிகள் II (3)/ 37625/82 [illegible] நாள்: 3.2.'82.

அரசு அலுவலகங்களுக்காக வாடகைக்கு எடுக்கப்படும் தனியார்க் கட்டிடங்களுக்கு, வாடகை, பொதுப்பணித் துறை அதிகாரிகளால், தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டம் 1960ல் (Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act 1960. (Tamil Nadu Act 18 of 1960) பிரிவு (Clause) 4(3)ஐ, வழிகாட்டலாகக் கொண்டு (Guidance) நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது. அதன்படி ஒரு கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பீட்டிற்கு ஓர் ஆண்டில் கிடைக்கும் வருமானத்தில் 12 விழுக்காடுகள் ஓர் ஆண்டிற்கான வாடகையாக நிர்ணயிக்கப்படுகிறது.

2. தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டம் 1960ன் பிரிவு 5ன் படி அக்கட்டிடத்தில் குடியிருப்போரின் வேண்டுகோளுக்கேற்ப கட்டிடத்தின் சொந்தக்காரர் தேவையான மாற்றங்கள் ஏதாவது செய்தால்தான் பிரிவு 4)3ஐன் கீழ் ஒருமுறை நிர்ணயிக்கப்பட்ட நியாய வாடகையை அதிகப்படுத்த முடியும். இச்சட்டப்படி ஒரு கட்டிடத்திற்கு உள்ளாட்சி நிறுவனங்கள் (Local Bodies) வரி விதிப்பை அதிகப்படுத்தினாலும், அதற்கேற்ப வாடகையை உயர்த்தலாம்.

3. கட்டுமானப் பொருட்களின் விலையேற்றம் மற்றும் பொதுவாக ஆண்டுதோறும் அதிகரித்துக் கொண்டு போகும் விலைவாசியின் காரணமாக, கட்டிடம் சொந்தக்காரர்கள் எவரும் மேலே பத்தி 2ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளை ஏற்று தங்கள் கட்டிடங்களை அரசு அலுவலகங்களுக்கு வாடகைக்கு கொடுக்க முன்வருவதில்லை. மேலும், அவர்கள் ஆண்டுதோறும் வாடகையைக் கூட்டித் தருமாறு அரசுத் துறைகளை வற்புறுத்துவதாலும், அவ்வாறு அதிகரிக்காவிட்டால் கட்டிடங்களை காலி செய்யக் கோரி நீதி மன்றத்தில் வழக்குத் தொடருவதாலும் தனியார்க் கட்டிடங்களில் அரசு அலுவலகங்களை நடத்தி வரும் அரசுத் துறைகளுக்கும், அரசுக்குச் சொந்தமான பொதுத் துறை நிறுவனங்களுக்கும் பல இடையூறுகள் ஏற்படுகின்றன.

4. எனவே, அவ்வப்போது நிலவும் விலைவாசிக்கேற்ப, ஒரு குறிப்பிட்ட கால அளவில், அரசு அலுவலகங்களுக்கு வாடகைக்கு எடுக்கப்படும் தனியார்க் கட்டிடங்களுக்கு வாடகையை உயர்த்திக் கொடுப்பது பற்றி ஆய்ந்து அரசு தக்க ஆணைகள் வெளியிடலாம் என்று தலைமைப் பொறியாளர் (கட்டிடம்) பரிந்துரை செய்துள்ளார்.

5. இது பற்றி அரசு நன்கு பரிசீலனை செய்த பின் கீழ்க்கண்ட ஆணைகள் வெளியிடப்படுகின்றன:-

த.பி.பா.

(1) அரசு அலுவலகங்கள் இயங்குவதற்காக அரசுத் துறைகளினால் வாடகைக்கு எடுக்கப்படும் தனியார்க் கட்டிடங்களுக்கு, பொதுப்பணித் துறை அதிகாரிகள், தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டம் 1960ன் பிரிவு 4(3)ஐ வழிகாட்டலாகக் கொண்டு(கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பீட்டின் ஆண்டு வருமானத்தில், 12 விழுக்காடுகளை, ஓர் ஆண்டின் வாடகையாக நிர்ணயம் செய்தாலும், அப்படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட வாடகையை, மூன்றாண்டுகளுக்கொருமுறை மறு பரிசீலனை செய்து, அக்கட்டிடத்தின் அப்போதைய மொத்த மதிப்பீட்டை அடிப்படையாகக்கொண்டு மறுபடியும் அந்த திட்டப் பிரிவுகளை வழிகாட்டலாகக்கொண்டு, நியாக வாடகை(Reasonable Rent) நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும்.

இது குறித்து பொதுப் பணித் துறை அதிகாரிகளுக்குத் தக்க அறிவுரை வழங்குமாறு தலைமைக் கட்டிடப் பொறியாளர் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்.

(2) அரசுக்குச் சொந்தமான பொதுத்துறை நிறுவனங்கள்(State Owned public undertakings) தங்கள் அலுவலகங்களுக்கு வாடகைக்கு எடுக்கும் தனியார்க் கட்டிடங்களுக்கு வாடகை நிர்ணயம் செய்வதற்கும் இந்த முறையைப் பின்பற்ற வேண்

6. இந்த ஆணை நிதித் துறையின் ஒப்புதலுடன் பிறப்பிக்கப்படுகிற நிதித் துறையின் அலுவல் சார்பற்ற குறிப்பு எண் 136278/83 பொ.ப.து. 8 நாள் 12.12.1983.

(ஆளுநரின் ஆணைப்படி)

க. மாதவ சர்மா,
அரசு ஆணையர் மற்றும் செயலர்ளர்.

/உண்மை நகல்/

மே.கு.எண் 37199/ஆ1/84 நாள் 5.5.1984

ஆராய்வாளர் அலுவலகம்
சென்னை - 2.

வகை 111ன்படி எல்லா அர்நிலை அலுவலர்களுக்கும் மேல்நடவடிக்கை தொடரும்பொருட்டு அனுப்பிவைக்கப்படுகிறது.

(ஒம்.)எம்.பி.வெங்கடாசல
உதவி ஆரார்ய்வாளர்.

நகல்
நிர்ல் பிரிவு(இரு நகல்கள்).
தலைமை கணக்கயர், அரசு வணிகத் திட்டம்.
'ஆ' பிரிவு முதன்மை ஆணைத் தொகுப்பு.
ஆ1 முதல் ஆ5 இருக்கைக்கு.

/உண்மை நகல்/

கண்காணிப்பாளர்.
ம.ந.பு.
19/5/84 1915

சு.வ/17.5.