



குத்தகை - நகாப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்குச் சொந்தமான கடைகளைத் திறப்பதில் ஆய்வறிவை குத்தகைக்கு விடுதல் - மூன்றாண்டுகளுக்கு மேலும் பொது ஏலத்தில் விடாமல் குத்தகை நீட்டித்தல் குறித்து ஆணைகள் வெளியிடப்படுகிறது.

நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் முடிநீர் வழங்கல் (நநி4) துறை
அரசாணை (இருபதாண்டுகள்) எண். 147

நாள்: 30.12.2000

1. அரசாணை (நினைவு) எண் 285, நநிமகுவு துறை நாள் 28.4.1985
2. தமிழ்நாடு வணிக சங்கங்களின் பேரவைத்தலைவரின் கடிதம் நாள் 10.7.2000

ஆய்வு:

1920-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டத்தின் கீழ் வகுக்கப்பட்ட நகரமன்றங்களின் வரவு-செலவுகளுக்கான விதிகளில், 1985ல் செய்யப்பட்ட திருத்தங்களின்படி நகராட்சிகளுக்குச் சொந்தமான நிலங்கள் மற்றும் கட்டிடங்களை (பங்குகள்-ஸ்டால்கள் உட்பட) மூன்று ஆண்டுகளுக்கு ஒருமுறை பொது ஏலத்தில்தான் குத்தகைக்கு விடப்பட வேண்டும். இந்த சட்டப்படியான விதியே தற்போதும் நடைமுறையில் உள்ளது. மாநகராட்சிகளிலும் இதே நடைமுறையே பின்பற்றப்படுகிறது.

2. மேலே படிக்கப்பட்ட கடிதம் இரண்டில் தமிழ்நாடு வணிக சங்கத்தின் தலைவர் ஏற்கனவே வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள கடைகளை பழைய குத்தகைதாரர்களுக்கே ஒதுக்கித் தருமாறும், அவற்றை மீண்டும் ஏலம் விடக் கூடாது என்றும் அரசிடம் வேண்டுகோள் வைத்துள்ளார்.

3. மேலே பத்தி 2ல் குறிப்பிடப்பட்ட வேண்டுகோள் அரசால் விரிவாக ஆய்வு செய்யப்பட்டது. நகாப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் பொது ஏலத்தின் அடிப்படையில் முதலில் மூன்று ஆண்டுகளுக்கு குத்தகைக்கு விடப்பட்ட நிலம், கடை போன்றவற்றை, அக்குத்தகைக்காரலம் முடிந்த பின்னர் மறுபடியும் பொது ஏலத்தில் விடப்படலாமா அல்லது பழைய குத்தகைதாரர்க்கே குத்தகை காலத்தை நீட்டிப்பு செய்து வழங்கலாமா என்ற முடிவு எடுப்பதை சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி மன்றத்திடம் விட்டுவிடலாம் என அரசு கருதுகிறது. ஆனாலும், எந்த ஒரு ஏற்பாடும் உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு, நிதி இழப்பு ஏற்படுத்தாத வகையில்தான் அமைம வேண்டும் என்றும் அரசு கருதுகிறது.

4. மேலே பத்தி 3ல் குறிப்பிடப்பட்ட கருத்துக்களின் அடிப்படையில் நிலம், கடை போன்ற அசையாச் சொத்துக்களை ஏலம் துவிர்த்து, அதே குத்தகைதாரர்களுக்கு தொடர்ந்து வழங்க மன்றம் தீர்மானிக்கும்பட்சத்தில் நகாப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் கீழ்க்கண்ட நெறிமுறைகளைப் பின்பற்ற வேண்டுமென அரசு ஆணையிடுகிறது:

- 1) பொதுவாக நகர்ப்புற உள்ளாட்சி ஆணைப்புகளின் 'எல்லா' அசையாச் சொத்துக்களை முதன்முறையாக குத்தகைக்கு விடுவது பொது ஏலத்தில் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும்.
- 2) முதலில் மூன்று ஆண்டுகளுக்கு குத்தகைக்கு விடப்பட்ட/உரிமம் வழங்கப்பட்ட நிலம், கடை போன்றவற்றை தொடர்ந்து அதே குத்தகைதாரரே நக்க வைத்துக் கொள்ளக் கருதினால் அதற்கான விண்ணப்பத்தை அங்குத்தகைதாரர் (வாரியத்தாரரோ, பிரதிநிதியோ அல்ல) குத்தகைக் காலம் முடிவதற்கு குறைந்தது மூன்று மாதங்களுக்கு முன்பே சம்பந்தப்பட்ட ஆணையருக்கு/செயல் அலுவலருக்கு அளிக்க வேண்டும்.
- 3) அப்வாறு, மேலும் மூன்றாண்டுகளுக்கு அளிக்கப்படும் குத்தகை, புதிய குத்தகையாகக் கருதப்பட்டு, புதிதாக குத்தகைத் தொகை நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும். இப்புதிய குத்தகைத் தொகை அப்பகுதியில் நடைமுறையிலுள்ள வாடகை மதிப்பின் அடிப்படையில் (Market rental value) நிர்ணயிக்கப்படவேண்டும். அப்வாறு நிர்ணயம் செய்ய, அப்பகுதியில் நகராட்சியால் கடந்த ஓராண்டில் ஏலத்தில் விடப்பட்ட கடைகளின் வாடகைத் தொகை, தனியார் கடைகளின் வாடகை அளவு, அங்க அல்லது அங்க சார்ந்த சிறுவனங்கள் தனியாரின் கட்டிடத்திற்கு அலுவலக வசதிக்கேப் பிற இனத்திற்கோ செலுத்தும் வாடகை அளவு போன்றவை அடிப்படையாகக் கொள்ளப்பட வேண்டும். இதுபோன்று கணக்கிடப்பட்ட வாடகை மதிப்பின் அடிப்படையில் ஒரு சதுர அளவுக்கான வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்டு அதன் அடிப்படையில் உள்ளாட்சி ஆணைப்புகளின் கடைக்கான புதிய குத்தகைத் தொகை நிர்ணயிக்கப்படவேண்டும். எப்படியிருப்பினும் புதியதாக நிர்ணயிக்கப்படும் வாடகைத் தொகை சென்ற ஆண்டு வாடகையைவிட குறைந்தது 15% கூடுதலாக இருக்கவேண்டும்.
- 4) குத்தகைதாரரால் அளிக்கப்பட்ட விண்ணப்பமும், நிர்ணயிக்கக் கருதப்படும் வாடகை விவரங்களும் நகரமன்றத்தின் முன் வைக்கப்பட வேண்டும். நகரமன்றம், அதே குத்தகைதாரருக்கு, காலம் தவிர்த்து மேலும் முன்னாள்நாண்டுகளுக்கு குத்தகை காலத்தை தொடர் ஒப்புதல் அளிக்கும் பட்சத்தில், நிர்ணயிக்கப்பட்ட வாடகையின் அடிப்படையில், புதிய குத்தகையைப் பெற விண்ணப்பதாரரின் ஒப்புதல் பதினைந்து நாள் காலகொடுவித்குள் பெறப்பட வேண்டும்.
- 5) அப்வாறு வழங்கப்படும் குத்தகையை, அடுத்த மூன்று ஆண்டுகளுக்கான புதிய குத்தகையாகக் கருதி, புதிய ஒப்பந்தம் செய்தல், கடன்தீர்வுத் திறத்திற்கான (solvency) புதிய சான்றிதழ் பெறுதல், முன் தொகை/எவர்புத் தொகை பெறுதல் போன்ற அனைத்து நடை முறைகளும் பின்பற்றப்பட வேண்டும். இந்த நடைமுறைகள் பழைய குத்தகைக்காலம் முடிவதற்குள் முடிக்கப்பட்டு, புதிய குத்தகை உரிய நாளில் நடைமுறைப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

- 6) விண்ணப்பதாரர், நகரமன்றத்தால் முடிவு செய்யப்பட்டபடி புதிய விகிதத்தில் குத்தகைத் தொகை செலுத்தி புதிய குத்தகையை ஏற்க நிர்ணயிக்கப்பட்ட பதினைந்து நாள் காலக்கெடுவிற்குள் முன்வரவில்லை என்றால், அந்த திட்டம்/கடை அவரிடமிருந்து திரும்பப் பெறப்பட்டு புதிதாக ஏலத்தில் விடப்பட வேண்டும்.
- 7) மேற்கண்ட முறையில் புதிய குத்தகை விகிதம் நிர்ணயிக்கப்படும்போது, உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு எந்தவிதத்திலும் நிதிமிழப்பு ஏற்படக்கூடாது.
- 8) மேலே குறிப்பிடப்பட்ட நெறிமுறைகளின் அடிப்படையில், குத்தகைத் தொகை நிர்ணயம் குறித்து பொதுப்படையாகவோ, குறிப்பிட்ட நேர்விலை துறைத் தலைவர்கள் தேவையான நெறிமுறைகள் வகுத்து ஆணையிடவோ அறிவுரை வழங்கவோ செய்யலாம். அவை சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் முறையாகப் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

5. மேற்படி நெறிமுறைகளைப் பின்பற்ற அனைத்து உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கும் தகுந்த அறிவுரைகளை வழங்குமாறு துறைத் தலைவர்கள் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

6. இந்த ஆணையினைத் தொடர்ந்து விதிகளில் செய்யப்பட வேண்டிய மாற்றங்கள் குறித்த செயற்குறிப்புகளை அரசுக்கு அனுப்பிமாறு நகராட்சி தீர்வாக ஆணையாளர் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்.

(ஆளுநரின் ஆணைப்படி)

க. மாலதி
அரசு செயலாளர்,

பெறுநர்

நகராட்சி தீர்வாக ஆணையாளர், சென்னை - 5

அனைத்து மாநகராட்சி ஆணையர்கள் (நகராட்சி தீர்வாக ஆணையர் மூலமாக)

ஆணையர், சென்னை மாநகராட்சி, சென்னை - 3

பேரூராட்சிகளின் இயக்குநர், குறளகம், சென்னை - 108

நகல்:

முதலமைச்சர் அலுவலகம், சென்னை - 9

ந.நி.ம.கு.வ. (வ.செ., பேரூ 1, மாந 1, மாந 2) துறை, சென்னை - 9

// ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது //

miananay
பிரிவு அலுவலர், 30/12/20
ju