

# भूमिका

नगर को आर्थिक रूप से स्वावलम्बी बनाने के उद्देश्य से सम्पत्तिकर निर्धारण प्रक्रिया में पारदर्शिता एवं वस्तुनिष्ठ बनाते हुए नागरिकों को स्वकर निर्धारण की सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु कार्यवाही नगर निगम द्वारा किया जा रहा है। पूर्व में वर्ष 2004 में आवासीय भवनों हेतु स्वकर योजना लागू की गई जिसमें जन सामान्य द्वारा स्वयं अपने आवासीय गृह/भूमि का कर निर्धारण करने का अधिकार प्रदत्त किया गया। गृहकर निर्धारण का सरलीकरण की दिशा में यह एक अत्यन्त ही महत्वपूर्ण कदम साबित हुआ। इस सुविधा का लाभ उठाते हुए नगरवासियों द्वारा अधिकाधिक संख्या में अपने गृहकर का स्वनिर्धारण किया गया।

इसी प्रकार उत्तर प्रदेश शासन नगर विकास अनुभाग-9 की अधिसूचना सं. 1463/9-9-2010-85ज/2005 टीसी लखनऊ दिनांक 27.12.2013 द्वारा उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली 2013 प्राख्यापित की गई है, जिसके अनुसार अनावासीय भवनों अथवा भूमियों के गृहकर निर्धारण की प्रक्रिया को भी स्वकर के दायरे में लाते हुए जन सामान्य को यह स्वर्णिम अवसर प्रदान किया गया है कि वे स्वयं अपने अनावासीय सम्पत्ति का नियमावली में दिये गये कर निर्धारण कर सके। इस नियम में अनावासीय के कर निर्धारण हेतु आच्छादित क्षेत्रफल को न्यूनतम मासिक किराया दर जो लागू हो को प्रयोजन के अनुसार श्रेणी के गुणांक से गुणा कर प्राप्तांक का 12 गुना वार्षिक मूल्यांकन निर्धारित किया गया है (विस्तृत नियमावली अन्दर के पृष्ठ पर)। इस प्रकार न सिर्फ नगर निगम को लाभ होगा अपितु अनावासीय प्रयोज्य भवनों के कर निर्धारण की कठिन प्रक्रिया भी समाप्त होगी। इसमें निश्चित रूप से पारदर्शिता बढ़ने के साथ-साथ नागरिकों का अपार सहयोग भी प्राप्त होगा।

आशा है सम्मानित नागरिक स्वकर निर्धारण के विकल्प का भरपूर उपयोग करके लाभन्वित होंगे और यह पुस्तक सभी भवन स्वामियों/अध्यासियों के लिए स्वकर निर्धारण में सहायक सिद्ध होगी।

अनावासीय	80	द्वितीय श्रेणी	20	विकल्प	24	अनावासीय	25
अनावासीय	81	अनावासीय	21	अनावासीय	25	अनावासीय	26
अनावासीय	82	अनावासीय	22	अनावासीय	26	अनावासीय	27
अनावासीय	83	अनावासीय	23	अनावासीय	27	अनावासीय	28
अनावासीय	84	अनावासीय	24	अनावासीय	28	अनावासीय	29
अनावासीय	85	अनावासीय	25	अनावासीय	29	अनावासीय	30
अनावासीय	86	अनावासीय	26	अनावासीय	30	अनावासीय	31
अनावासीय	87	अनावासीय	27	अनावासीय	31	अनावासीय	32
अनावासीय	88	अनावासीय	28	अनावासीय	32	अनावासीय	33
अनावासीय	89	अनावासीय	29	अनावासीय	33	अनावासीय	34
अनावासीय	90	अनावासीय	30	अनावासीय	34	अनावासीय	35
अनावासीय	91	अनावासीय	31	अनावासीय	35	अनावासीय	36
अनावासीय	92	अनावासीय	32	अनावासीय	36	अनावासीय	37
अनावासीय	93	अनावासीय	33	अनावासीय	37	अनावासीय	38
अनावासीय	94	अनावासीय	34	अनावासीय	38	अनावासीय	39
अनावासीय	95	अनावासीय	35	अनावासीय	39	अनावासीय	40
अनावासीय	96	अनावासीय	36	अनावासीय	40	अनावासीय	41
अनावासीय	97	अनावासीय	37	अनावासीय	41	अनावासीय	42
अनावासीय	98	अनावासीय	38	अनावासीय	42	अनावासीय	43
अनावासीय	99	अनावासीय	39	अनावासीय	43	अनावासीय	44
अनावासीय	100	अनावासीय	40	अनावासीय	44	अनावासीय	45

**नगर आयुक्त**

# नगर निगम अधिनियम 1959 की धारा 173, 174 व 177, 221 (क) (ख) का उद्घरण

## सम्पत्ति कर

173, सम्पत्ति कर लगाये जा सकेंगे - (1) - धारा 172 की उपधारा (1) के प्रयोजनों के लिये सम्पत्ति कर में निम्नलिखित कर सम्मिलित होंगे, जो आगे व्यवस्थित अपवादों, परिसीमाओं और शर्तों के अधीन रहते हुए नगर में भवनों या भूमियों पर लगाये जायेंगे-

- (क) सामान्य कर, जो यदि (निगम) ऐसवा निर्धारित करे, आनुक्रमिक मद (Graduated scale) अरोपित किया जा सकता है,
  - (ख) जल-कर जो उन क्षेत्रों में लगाया जा सकेगा जहाँ निगम द्वारा जल की आपूर्ति की जाती हो ;
  - (ग) जल निस्सारण कर (Drainage tax) जो उन क्षेत्रों में लगाया जा सकेगा जहाँ (निगम) ने नालों की प्रणाली की व्यवस्था की हो;
  - (घ) ऐसे क्षेत्रों में स्वच्छता कर (Conservancy tax), जहाँ (निगम) संडासों, मूत्रालयों और नलकूपों से मलमूत्र और दूषित पदार्थ इकट्ठा करने, हटाने तथा उनका निस्तारण करने का कार्य-भार वहन करती है।
- (2) इस अधिनियम या इसके अधीन बनाई गयी नियमावाली में स्पष्ट रूप से की अनरु व्यवस्था को छोड़कर ये कर यथा स्थिति भवन या भूमि के वार्षिक मूल्य (Annual value) पर लगाये जायेंगे।

1. किन्तु प्रतिबन्ध यह है कि सम्पत्ति-करों का योग, किसी भी दशा में भवन या भूमि या दोनों ही, जिस पर उक्त निर्धारित किये गये हों, के वार्षिक मूल्य के बाईस प्रतिशत के कम और बत्तीस प्रतिशत से अधिक न होगा, किन्तु इस प्रकार कि सामान्य कर, वार्षिक मूल्य के दस प्रतिशत से कम और पन्द्रह प्रतिशत से अधिक न होगा, जल-कर, वार्षिक मूल्य के साढ़े दस प्रतिशत से कम और साढ़े बारह प्रतिशत से अधिक न होगा, जल निस्सारण-कर, वार्षिक मूल्य के ढाई प्रतिशत से कम और पाँच प्रतिशत से अधिक न होगा और स्वच्छता-कर, वार्षिक मूल्य के दो प्रतिशत से अधिक न होगा।

174. वार्षिक मूल्य की परिभाषा-वार्षिक मूल्य से तात्पर्य है-

(1) '(ख)' ऐसे भवन या भूमि की दशा में, जो खण्ड (क) के उपबन्धों के अन्तर्गत न आती हो, भवन कारपेट एरिया या भूमि के क्षेत्र पर, यथास्थिति, भवन के मामले में कारपेट एरिया का प्रति वर्ग फीट पर किराये की प्रयोज्य न्यूनतम मासिक दर से या भूमि के मामले में क्षेत्र का प्रतिवर्ग फीट पर किराये की प्रयोज्य न्यूनतम मासिक दर से गुणा करने पर प्राप्त मूल्य का बाहर गुणा, और इस प्रयोजन के लिये प्रति वर्ग फुट किराये की न्यूनतम मासिक दर ऐसी होगी जैसी मुख्य नगर अधिकारी द्वारा प्रत्येक दो वर्ष में एक बार भवन या भूमि की अवस्थिति, भवन के निर्माण की प्रकृति, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रयोजन के लिये

कलेक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल रेट और ऐसे भवन या भूमि के लिये उस क्षेत्र में किराये की वर्तमान न्यूनतम दर और ऐसे अन्य कारणों के आधार पर, और ऐसी रीति से, जो विहित की जाय, निर्धारित की जा सकती है।

किन्तु प्रतिबन्ध यह है कि यदि उपर्युक्त रीति से हिसाब लगाने पर निगम की राय में, किसी असाधारण परिस्थिति के कारण किसी भवन का वार्षिक मूल्य अत्यधिक हो तो निगम वार्षिक मूल्य के रूप में कोई ऐसी कम धनराशि निश्चित कर सकती है जो न्याय संगत प्रतीत हो।

स्पष्टीकरण-एक : वार्षिक मूल्य की गणना के प्रयोजन के लिए कारपेट एरिया की गणना निम्न प्रकार से की जायेगी।

- (एक) कमरे- आन्तरिक आयाम की पूर्ण माप ;
- (दो) आच्छादित बरामदा- आन्तरिक आयाम की पूर्ण माप;
- (तीन) बालकनी, कारीडर- आन्तरिक आयाम की पचास प्रतिशत माप; रसोई और भण्डार गृह
- (चार) गैराज- आन्तरिक आयाम की एक चौथाई माप;
- (पाँच) स्नानगृह, शौचालय, पोर्टिको और जीने से अच्छादित क्षेत्र कारपेट एरिया का भाग नहीं होगा।

स्पष्टीकरण- दो : किसी भवन के मानक किराया या रीजनेबुल एनुअल रेन्ट की, जो उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देने, किराये तथा बेदखली का विनियम) अधिनियम, 1972 के प्रयोजन के लिये है, गणना उस भवन के वार्षिक मूल्य की गणना करते समय, नहीं की जायेगी।

(2) यदि निगम ऐसा संकल्प करे तो वार्षिक मूल्य, सम्पत्ति कर के निर्धारण के प्रयोजनार्थ, निम्न प्रकार होगा :-

(क) भूमि और स्वामी द्वारा अध्यासित आवासिक भवन के मामले में उपधारा (1) के खण्ड (ख) के अधीन अवधारित वार्षिक मूल्य से, यदि भवन दस वर्ष के अधिक पुराना नहीं है तो 25 प्रतिशत कम, और यदि वह दस वर्ष से अधिक किन्तु बीस से कम पुराना है तो 32.5 प्रतिशत कम और यदि वह बीस वर्ष से अधिक पुराना है तो चालीस प्रतिशत कम, समझा जायेगा; और

(ख) किराये पर उठाये गये आवासिक भवन के मामले में उपधारा (1) के खण्ड (ख) के अधीन अवधारित वार्षिक मूल्य से, यदि भवन दस वर्ष से अधिक पुराना नहीं है तो 25 प्रतिशत और यदि वह दस वर्ष से अधिक किन्तु बीस वर्ष से कम पुराना है तो 12.5 प्रतिशत अधिक समझा जायेगा और यदि वह बीस वर्ष से अधिक पुराना है तो उसका वार्षिक मूल्य उपधारा (1) के खण्ड (ख) के अधीन अवधारित वार्षिक मूल्य के बराबर समझा जायेगा।

177. किन भू-गृहादि पर सामान्य कर आरोपित किया जायेगा- सामान्य कर नगर में स्थित सभी भवनों और

भूमियों पर लगाया जायेगा, सिवाय-

(क) उन भवनों और भूमियों के, जो एकमात्र मृतकों के निस्तारण के सम्बद्ध प्रयोजनों के लिये प्रयुक्त होती हो;

(ख) उन भवनों और भूमियों या उनके ऐसे भाग के, जो केवल सार्वजनिक उपासना या दानोत्तर के प्रयोजन के लिये अध्यासन में हों;

(ग) भवन जो एक मात्र जेलों, न्यायालयों गृहों, कोषागार स्कूल और कालेजों के रूप में प्रयुक्त होते हों किन्तु ऐसे वृत्तिक, व्यवसायिक प्राविधिक और चिकित्सकीय संस्थानों को छोड़कर जिन्हें ऐसे सरकार द्वारा न तो बढ़ाया जाता है और न प्रबन्ध किया जाता है।

(घ) एन्शियन्ट मोनुमेन्टस प्रिजर्वेशन ऐक्ट, 1904 में परिभाषित प्राचीन स्मारकों के किन्तु ऐसे किसी स्मारक के सम्बन्ध में राज्य सरकार के दिये हुए किसी आदेश के अधीन रहते हुये,

(ङ.) किसी ऐसे भवन या भूमि के जिसका वार्षिक मूल्य तीन सौ साठ रुपये या इससे कम हो, प्रतिबन्ध यह है कि उसके स्वामी का उसी नगर में कोई अन्य भवन या भूमि न हो, और (निगम) की मुख्य या शाखा सीवर लाइन से तीस मीटर के भीतर स्थित किसी भवन की स्थिति में, अग्रेतर प्रतिबन्ध यह है कि उसमें फ्लश की व्यवसायी सहित शौचालय हों)

(छ) स्वामी द्वारा अध्यासित ऐसा कोई आवासिक भवन जो तीस वर्ग मीटर के भूखण्ड पर निर्मित किया गया हो या जिसका कारपेट एरिया 15 वर्ग मीटर तक हो, प्रतिबन्ध यह है कि उसके स्वामित्व में नगर में कोई अन्य भवन न हो,

(ज) स्वामी द्वारा अध्यासित आवासिक भवन जो किसी ऐसे क्षेत्र में हो जिसे पिछले 5 वर्ष के भीतर नगर में सम्मिलित किया गया हो,

221-क. स्वामी या अध्यासी द्वारा देय ब्याज- (1) जहाँ किसी भू-गृहादि के संबंध में कर के भुगतान के लिए मुख्यता दायी स्वामी या अध्यासी ने निगम द्वारा इस निमित्त निर्धारित दिनांक तक इस अधिनियम के अधीन अपने द्वारा देय कर या उसके किसी अंश का भुगतान न किया हो, वहाँ उसके द्वारा उस धनराशि पर जो असंदत्त रह गयी हो, 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज कर के भुगतान के लिए निर्धारित दिनांक से भुगतान के दिनांक तक देय होगा।

(2) उपधारा (1) के उपबन्धों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना जहाँ किसी भू-गृहादि के स्वामी या अध्यासी ने अपने स्वयं के कर निर्धारण के आधार पर धारा 207-क के अधीन कर का भुगतान कर दिया है और इस प्रकार भुगतान किया गया कर उसके द्वारा देय कर की धनराशि से निगम द्वारा कम पाया जाता है तो उसे द्वारा कर को ऐसी धनराशि पर जितनी देय कर से कम भुगतान की गई हो बारह प्रतिशत वार्षिक की दर

से साधारण व्याज कर के भुगतान के लिए निगम द्वारा निर्धारित दिनांक से ऐसे अन्तर की धनराशि के भुगतान के दिनांक तक देय होगा।

221-ख. कारपेट एरिया और क्षेत्रफल का विवरण- (1) किसी भू-गृहादि के संबंध में कर के भुगतान के लिए थे। मुख्यतः दायी प्रत्येक स्वामी या अध्यासी, यथास्थिति, भवन के कारपेट एरिया के संबंध में या भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में एक विवरण ऐसे प्रारूप में और ऐसे समय पर जो इस निमित्त विहित किया जाये, निगम को प्रस्तुत करेगा।

(2) यदि इस निमित्त, ऐसी रीति से, जो विहित की जाये, की गई जांच से निगम का यह समाधान हो जाये कि उपधारा (1) के अधीन प्रस्तुत किया गया विवरण, तथ्यात्मक रूप से असत्य है, क्योंकि यथास्थिति भवन के कारपेट एरिया के किसी भाग या भूमि के क्षेत्रफल के किसी भाग को छिपाया गया है, तो निगम व्यतिक्रमी पर ऐसी रीति से, जो इस निमित्त विहित की जाये, एक हजार रुपये से अनधिक की शास्ति आरोपित कर सकता है।

उत्तर प्रदेश शासन नगर विकास अनुभाग-9  
संख्या 1463/9-9-2013-85ज-05 टी.सी.

लखनऊ 27 दिसम्बर 2013

उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) की धारा 174, 207-क, 207-ख, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 और 221-ख के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, राज्यपाल उक्त अधिनियम की धारा 540 की उपधारा (2) के अधीन यथा अपेक्षित जारी सरकारी अधिसूचना संख्या 1231/99-2010-85 ज / 2009 टी.सी., दिनांक 08 जून, 2010 के अनुशरण में प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों के विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली, 2000 में संशोधन करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं।

उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन)  
नियमावली, 2013

- 1- (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) (द्वितीय संशोधन) नियमावली, 2013 कही जायेगी।
  - (2) यह उत्तर प्रदेश के समस्त नगर निगमों पर लागू होगी।
  - (3) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।
- 2- परिभाषायें : इस नियमावली में जब तक कि कोई बात विषय या संदर्भ के प्रतिकूल न हो, -
  - (क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 से है।
  - (ख) "भवनों का समूह" का तात्पर्य नियम 4 के अधीन उल्लिखित भवनों के समूह से है।
  - (ग) "भू-समूह" का तात्पर्य नियम 4 के अधीन उल्लिखित भूमि के समूह से है।
  - (घ) "कच्चा भवन" का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जो पक्का भवन नहीं है।
  - (घ-1) "अनावासिक भवन" का तात्पर्य ऐसे किसी भवन या स्थान या भूमि या भवन के उसके भाग से है जो अनावासिक हो और जो उक्त अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के खण्ड (1) के अधीन आच्छादित हो।
  - (ङ.) "अधिसूचित बैंक" का तात्पर्य नगर आयुक्त द्वारा स्व-निर्धारण विवरण के साथ कर की धनराशि को जमा करने के लिए अधिसूचित बैंक या बैंकों से है।
  - (च) "सम्पत्ति" का तात्पर्य यथास्थिति, किसी भवन या भूमि या दोनों से है।

- (छ) **“पक्का भवन”** का तात्पर्य ऐसे भवन, जिसकी दीवार ईंट या पत्थर या ऐसी ही किसी अन्य सामग्री से निर्मित हो, से है।
- (ज) **“स्व-निर्धारण विवरण”** का तात्पर्य किसी स्वामी या अध्यासी द्वारा इस नियमावली से संलग्न प्रपत्र “क” में दाखिल किये जाने वाले स्व-निर्धारण विवरण से है।
- (झ) **“कारपेट क्षेत्र”** का तात्पर्य अधिनियम की धारा 174 की उपधारा (1) के स्पष्टीकरण 1 (घ) में निर्दिष्ट कारपेट क्षेत्र से है।
- (ञ) **“आच्छादित क्षेत्र”** का तात्पर्य नींव क्षेत्र पर, जिस पर भवन का सन्निर्माण किया जाता है, प्रत्येक तल के आच्छादित क्षेत्र से है।
- (ट) **“वार्षिक मूल्य”** का तात्पर्य अधिनियम की धारा 174 के अधीन निर्दिष्ट वार्षिक मूल्य से है।
- (ठ) किराये के **“मासिक दर”** का तात्पर्य नियम 4-ख के अनुसार नगर आयुक्त द्वारा विहित भवन या भूमि, यथास्थिति, के कारपेट क्षेत्र का प्रति वर्ग फिट मासिक किराया से है।
- (ड) **“आवासीय भवन”** का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसकी प्रत्येक इकाई उसमें निवास करने वाले व्यक्ति के अधिभोग में है और आवासीय भवन की व्यवस्था धारण करने वाले भवन को शामिल करेगा किन्तु होटल, लॉज या वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त किये जाने वाले किसी अन्य भवन को शामिल नहीं करता।

### नियम-3 किसी भवन या भूखण्ड का कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्र का विवरण-

3- (1) नगर आयुक्त समाचार-पत्रों में एक सूचना प्रकाशित करके सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी से इस नियमावली में संलग्न प्रपत्र "ख" और प्रपत्र 'घ' में यथा स्थिति आवासीय भवन या भूखण्ड के कारपेट एरिया और अन्य क्षेत्र और अनावासिक भवन के आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में प्रत्येक चार वर्ष में एक विवरण कर निर्धारण के प्रयोजनार्थ उक्त सूचना में नियत दिनांक तक प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेगा।

(2) नगर आयुक्त सम्पत्ति के स्वामी या अध्यासी की सुविधा के लिए प्रपत्र "ख" और "घ" में विवरण प्रस्तुत करने के लिए नगर के विभिन्न वार्डों के लिए विभिन्न स्थानों को नियत कर सकता है।

(3) जब कभी स्वामी द्वारा स्व-अध्यासित या खाली भवन को किराये पर दिया जाय या इसके विपरीत हो तो ऐसा होने के साठ दिन के भीतर स्वामी के लिए प्रपत्र 'ख' और 'घ' में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापरक होगा।

(4) जब किसी भवन में निर्माण या पुनर्निर्माण के फलस्वरूप, आच्छादित क्षेत्रफल में 25 प्रतिशत या अधिक की वृद्धि हो जाती है तो निर्माण के समापन या अध्यासन के दिनांक से साठ दिन के भीतर यथास्थिति स्वामी या अध्यासी के लिए प्रपत्र "ख" और "घ" में एक नया विवरण प्रस्तुत करना आज्ञापरक होगा।

### नियम-4 सम्पत्ति का वर्गीकरण-

(1) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 के उपबंधों के अन्तर्गत आने वाली सम्पत्ति की अवस्थिति का वार्डवार वर्गीकरण करेगा और तत्पश्चात् प्रत्येक वार्ड के भीतर तीन विभिन्न प्रकार के मार्गों पर सम्पत्ति की स्थिति के आधार पर इसे वर्गीकृत किया जायेगा, अर्थात् :-

(क) 24 मीटर से अधिक की चौड़ाई वाला मार्ग।

(ख) 12 मीटर से 24 मीटर तक का चौड़ाई वाला मार्ग।

(ग) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाला मार्ग।

(2) नगर आयुक्त, अधिनियम की धारा 174 के उपबन्धों के अन्तर्गत आने वाले भवनों के निर्माण की प्रकृति का वर्गीकरण निम्नलिखित आधार पर करेगा-

(क) पक्का भवन आर.सी.सी. छत या आर.बी.छत सहित,

(ख) कोई अन्य पक्का भवन, या

(ग) कच्चा भवन अर्थात् समस्त अन्य भवन जो खण्ड (क) और (ख) से आच्छादित नहीं है।

(3) नगर आयुक्त तदनुसार वार्ड में नीचे दशार्थे गये सभी भवनों को नौ विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामलों में तीन विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में व्यवस्थित करेगा-

(क) भवन के मामले में निम्नलिखित नौ समूह होंगे-

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी. छत सहित पक्का भवन।

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर.सी.सी. छत सहित पक्का भवन।

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित पक्का भवन आर.सी.सी. छत सहित।

(चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।



(पाँच) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(छः) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

(सात) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(आठ) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(नौ) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित कच्चा भवन।

(ख) भूमि के मामले में निम्नलिखित तीन समूह होंगे।

(एक) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

(दो) 12 मीटर से 24 मीटर तक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

(तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित भूमि।

**4-क न्यूनतम मासिक किराये की दर का निर्धारण-** नगर आयुक्त वार्ड के भीतर प्रत्येक दो वर्ष में एक बार यथास्थिति भवनों के प्रत्येक समूह के लिए कारपेट एरिया की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) न्यूनतम मासिक किराये की दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए क्षेत्रफल की प्रति इकाई क्षेत्रफल (वर्गफुट) लागू न्यूनतम मासिक किराये की दर से गणना करेगा और निम्नलिखित को ध्यान में रखते हुए आवासीय भवन के रूप में दर नियत करेगा-

(एक) भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के प्रयोजन के लिए कलेक्टर द्वारा निम्न सर्किल दर, और

(दो) ऐसे भवन या भूमि के लिए क्षेत्र में किराये की वर्तमान न्यूनतम दर:

प्रतिबंध यह है कि ऐसे मासिक किराये की दर नियत करने के पूर्व नगर आयुक्त ऐसी प्रस्तावित दरों को ऐसे नगर में परिचालन वाले दो दैनिक समाचार-पत्रों में अधिसूचित करेगा और तत्पश्चात हितबद्ध व्यक्तियों को आपत्तियाँ दाखिल करने के लिए न्यूनतम 15 दिन का समय देगा। प्राप्त आपत्तियों का बारह भिन्न-भिन्न बण्डलों की अधिकतम संख्या में समूह बनाने के पश्चात ऐसी सभी आपत्तियों पर वार्डवार सुनवाई की जायेगी। प्रत्येक बण्डल में यथास्थिति भवनों के एक समूह या भूमि के एक समूह के लिए प्राप्त आपत्तियाँ रहेंगी। सभी आपत्तियों का निस्तारण स्वयं नगर आयुक्त द्वारा या नगर आयुक्त द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं की कुल संख्या के कम से कम दस प्रतिशत व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात किया जायेगा। यह आवश्यक नहीं होगा कि सभी आपत्तिकर्ताओं को या हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत रूप से सुना जाय। आपत्तियों का बण्डलवार विनिश्चय किया जायेगा।

**स्पष्टीकरण-** कारपेट एरिया के निर्धारण में निहित कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते हुए आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर दरें कारपेट एरिया आधारित दरों का 80 प्रतिशत होगी, जिन्हें स्वकर निर्धारण के लिए माना जायेगा।

(2) अनावासिक भवनों और भूमि की स्थिति में आच्छादित क्षेत्रफल और भूमि का प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराये की दर उप नियम (1) के अधीन नियत किराये की मासिक दर का गुणांक होगा, जैसा कि नीचे अनुसूची में उल्लिखित है:-

## अनुसूची

श्रेणी	सम्पत्ति का विवरण	अनावासिक भवन की मासिक किराये की दर
1	प्रत्येक प्रकार के वाणिज्यिक काम्पलेक्स, दुकानें और अन्य प्रतिष्ठान, बैंक कार्यालय, होटल, तीन स्टार तक के होटल, निजी होटल, कोचिंग और प्रशिक्षण संस्थान (राज्य सरकार द्वारा सहायता प्राप्त को छोड़कर)	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का पाँच गुना
2	प्रत्येक प्रकार के क्लीनिक, पालीक्लीनिक, डायग्नोस्टिक केन्द्र, प्रयोगशालाएं नर्सिंग होम, चिकित्सालय, मेडिकल स्टोर और स्वास्थ्य परिचर्या केन्द्र आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
3	क्रीड़ा केन्द्र या जिम, शारीरिक स्वास्थ्य केन्द्र और थियेटर तथा सिनेमागृह आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का दो गुना
4	छात्रावास और शैक्षणिक संस्थान, जो अधिनियम की धारा 177 के खण्ड (ग) के अधीन आच्छादित नहीं है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर के समान
5	पेट्रोल पम्प, गैस एजेन्सी, डिपो और गोदाम आदि	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
6	माल्स, चार सितारा और उससे ऊपर के होटल, पब्स, बार, वासगृह, जहाँ, भोजन के साथ मदिरा भी परोसी जाती है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का छः गुना
7	सामुदायिक भवन, कल्याण मण्डप, विवाह क्लब और इसी प्रकार के भवन	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
8	औद्योगिक इकाइयाँ, सरकारी, अर्द्धसरकारी और सार्वजनिक उपक्रम कार्यालय	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना
9	टावर और होर्डिंग वाले भवन, टी.वी. टावर, दूरसंचार टावर या कोई अन्य टावर जो भवन की सतह पर या शिखर पर या खुले स्थान पर प्रतिस्थापित किये जाते हैं।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का चार गुना
10	अन्य प्रकार के अनावासिक भवन जो उपर्युक्त श्रेणियों में उल्लिखित नहीं है।	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का तीन गुना

4-ख- न्यूनतम मासिक किराया के दरों का प्रकाशन : जब आक्षेपों का विनिश्चय नियम 4-क के अधीन किया जाता है, तब नगर आयुक्त दो दैनिक समाचार-पत्रों में, जिनका ऐसे नगर में परिचालन हो, वार्ड के अन्तर्गत भवन के प्रत्येक समूह के लिए कारपेट क्षेत्र के प्रति वर्ग फिट के किराये की न्यूनतम मासिक दर या भूमि के प्रत्येक समूह के लिए, यथास्थिति, क्षेत्र के प्रत्येक वर्ग फिट कि किराये के लागू न्यूनतम मासिक दर को अभिसूचित करेगा और इसके पश्चात् वह अन्तिम होगा।

4-ग- कर निर्धारण : कर का निर्धारण निम्नांकित के आधार पर किया जायेगा-

(क) (एक) आवासिक भवन के वार्षिक मूल्य की गणना- कारपेट एरिया X निर्धारित प्रतिइकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर X 12 या आच्छादित क्षेत्रफल X निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर X 12 X 80 प्रतिशत

(दो) आवासिक भूमि की वार्षिक मूल्य का गणना-

भूमि का क्षेत्रफल X निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया X 12

(ख) (एक) अनावासिक भवनों की वार्षिक मूल्य की गणना-

आच्छादित क्षेत्रफल X आवासिक भवन की दर के संबंध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की दर X 12

(दो) अनावासिक भूमि के वार्षिक मूल्य की गणना-

भूमि का क्षेत्रफल X आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की मासिक दर X 12

(2) संदेय कर- अधिनियम की धारा 148 के अधीन नियत दरों के अनुसार वार्षिक मूल्य के आधार पर कर संदेय होंगे।

(3) छूट- आवासिक भवनों के वार्षिक मूल्य में छूट अनुमन्य होगी और अधिनियम में विहित उपबन्धों के अनुसार कर संदेय होंगे।

(4) स्वनिर्धारण- भवन के विषय में सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी व्यक्ति या अन्य दायी व्यक्ति नियम 4 और नियम 4-ग के अनुसार कर निर्धारित करते हुए और नियम 3 में अपेक्षित विवरणी के स्थान पर इस नियमावली के यथास्थिति प्रपत्र 'क' या प्रपत्र 'ग' में सम्पत्ति का विवरण अंकित करते हुए नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित बैंक में

नियम 3 के उपनियम (1) के अधीन दिनांक तक यथास्थिति प्रपत्र 'क' या 'ग' और चालान के साथ कर जमा करेगा।

(5) **स्वकर निर्धारण में विशेष उपबन्ध-** उपनियम (4) के अधीन नियत दिनांक तक स्वनिर्धारण द्वारा सम्पत्ति करों के दायित्व का भुगतान पूर्व वर्ष के दायित्व की सीमा, जैसी सरकार द्वारा समय-समय पर विहित की जाये, से अधिक नहीं होगी।

(6) **प्रोत्साहन-** अनावासिक भवनों के स्वामियों या अध्यासियों को यथास्थिति, भवन या भूमि के वार्षिक मूल्य में छूट प्रदान करते हुये निम्नलिखित रीति से प्रोत्साहन (इन्सेन्टिव) दिया जा सकेगा:

(क) ऐसे भवन, जिसमें वर्षा जल संचयन या भूगर्भ जल संभरण की प्रणाली संस्थित हो और प्रचलन में हो या कम से कम क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत भाग वृक्षारोपण या हरियाली द्वारा आच्छादित हो या समुचित या पर्याप्त पार्किंग स्थान उपलब्ध हो या व्यापार या विनिर्माण या ऐसे अन्य क्रियाकलापों में लगा हो जिससे प्रदूषण उत्पन्न होता हो परन्तु प्रदूषणरोधी उपाय अपनाये गये हों, वार्षिक मूल्य में 2 प्रतिशत की छूट प्रदान करते हुये प्रत्येक को प्रोत्साहन प्रदान किया जायेगा।

परन्तु यह कि उपर्युक्त छूट इस खण्ड में उल्लिखित सुविधाओं और उपायों की विद्यमानता और उनके उचित रख-रखाव का सत्यापन करते हुये वर्षानुवर्ष आधार पर प्रदान की जायेगी।

(ख) खण्ड (क) में यथा उल्लिखित ऐसे भवनों के वार्षिक मूल्य में 2 प्रतिशत तक की वृद्धि की जायेगी, यदि इस भवन में खण्ड (क) में उल्लिखित उपाय न उपलब्ध कराये गये हों।

## नियम - 5 कर निर्धारण सूची-

(1) सभी भवनों या भूखण्डों या दोनों के सम्बन्ध में कर निर्धारण सूची कर-गणना के पश्चात् निम्नलिखित आधार पर तैयार की जायेगी-

(क) भवन और भूमि के स्वामी या अध्यासी द्वारा प्रपत्र 'क', 'ख', 'ग' और 'घ' पर प्रस्तुत किये गये विवरण के आधार पर, या

(ख) नियत समय के भीतर प्रपत्र यथास्थिति 'क' या 'ख' या 'ग' या 'घ' में सूचनायें न देने की स्थिति में नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एकत्र की गयी सूचनाओं के आधार पर,

(ग) कर निर्धारण सूची में निम्नलिखित समाविष्ट होंगे :-

(एक) सड़क या मोहल्ले, जिसमें सम्पत्ति स्थित हो, का नाम,

(दो) नाम या संख्या या किसी अन्य विनिर्दिष्ट द्वारा जो पहचान के लिए पर्याप्त हो, सम्पत्ति का अभिधान,

(तीन) स्वामी का नाम, यह उल्लेख करते हुए कि यह स्वामी द्वारा अध्यासित है या किराये पर है यदि किराये पर है तो किरायेदार का नाम,

(चार) भवन या भूमि के समूह के लिए कारपेट एरिया आधारित तथा आच्छादित क्षेत्र आधारित प्रति वर्ग फुट किराये की न्यूनतम मासिक दर,

(पाँच) भवन का कारपेट एरिया अथवा आच्छादित क्षेत्रफल या भूमि का क्षेत्रफल या दोनों,

(छः) भवन निर्माण का वर्ष,

(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,

(2) स्वकर निर्धारण के संबंध में सूची-ऐसे आवासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'क' पर और अनावासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'ग' पर विहित अवधि के भीतर स्वनिर्धारित कर जमा करा दिया गया हो, उपनियम (1) के अन्तर्गत तैयार की गयी सूची में प्रविष्ट तो किया जायेगा परन्तु नियम-5-क के उपबन्ध ऐसे भवनों पर लागू नहीं होंगे।

प्रतिबन्ध यह है कि किसी शिकायत या जाँच के आधार पर यदि कोई विवरण सही नहीं पाया जाता है तो सूची में प्रविष्ट विवरण एवं उसमें निर्धारित कर को पुनरीक्षित किया जायेगा तथा कारण बताओं नोटिस के पश्चात शास्ति अधिरोपित की जायेगी।

**5-क - सूची का प्रकाशन और आक्षेपों का प्राप्त करना-** (1) जब सम्पूर्ण शहर या उसके भाग की निर्धारण सूची पूरी की जाती है, तब नगर आयुक्त दो दैनिक समाचार-पत्रों में, जिनका ऐसे शहर में परिचालन है, स्थान और समय के बारे में प्रकाशन करेगा, जब ऐसी सूची का निरीक्षण किया जा सकता है।

(2) भवन के कारपेट क्षेत्र या आच्छादित क्षेत्र, संगणना, भूमि के क्षेत्र या अन्य प्रविष्टियों तथा छूटों से सम्बन्धित आक्षेप लिखित में सार्वजनिक नोटिस के प्रकाशन के पश्चात एक मास की अवधि के भीतर नगर आयुक्त को लिखित में भेजे जा सकेंगे। किसी आक्षेप पर किराये के मासिक दर के निर्धारण के बारे में विचार नहीं किया जायेगा।

- (3) नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी आक्षेपकर्ताओं को सुने जाने का अवसर प्रदान करने के पश्चात् आक्षेपों का निस्तारण करेगा।
- 6- **करों का भुगतान-** नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी नियम 4, 4-ग और 5 के अधीन निर्धारित सम्पत्ति कर के भुगतान के लिए स्वामी या अधिभोगी को बिल भेजेगा, जिसमें तारीख निर्दिष्ट की जायेगी, जिस तक उसका निक्षेप नगर आयुक्त द्वारा अधिसूचित बैंक में या नगर निगम के कार्यालय में निक्षेप किया जायेगा। यदि कर की सम्पूर्ण धनराशि का निक्षेप निर्धारित तारीख तक नहीं किया जाता, तो ब्याज अधिनियम की धारा 221-क के अनुसार संदेय होगा।
- परन्तु यदि स्वनिर्धारण किया गया है, तो कर की धनराशि का भुगतान सार्वजनिक नोटिस द्वारा निर्धारित तारीख तक किया जाएगा।
- 7- **स्वकर निर्धारण-** किसी भवन या भूमि या दोनों के सम्बन्ध में कर के भुगतान के लिए मुख्यतः दायी स्वामी या अध्यासी अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार सम्पत्ति कर को स्वतः अवधारित कर सकता है और उसके द्वारा इस प्रकार निर्धारित सम्पत्ति कर को स्वकर निर्धारण विवरण के साथ अधिसूचित बैंक में जमा कर सकता है।
- 8- **शास्ति-** (1) नगर आयुक्त प्रस्तुत किये गये भवन या भूमि के कारपेट एवं अन्य क्षेत्रों के विवरणों या स्वनिर्धारण के विवरणों, यथास्थिति, की कुल संख्या के कम से कम दस प्रतिशत के अचानक जांच की व्यवस्था करेगा और भवन के कारपेट क्षेत्र या आच्छादित क्षेत्र के किसी भाग या भूमि के क्षेत्र के किसी भाग को छिपाये जाने या गलत विवरण दिये जाने की स्थिति में वह स्वामी या अधिभोगी, यथास्थिति को दो सप्ताह के भीतर कारण दर्शित करने के लिए नोटिस जारी करेगा कि क्यों क्षेत्र के छिपाने या सम्पत्ति का गलत विवरण देने के कारण कर के अन्तर के चार गुना से अनधिक शास्ति अधिरोपित न की जाए।
- (2) किसी स्पष्टीकरण पर विचार करने पश्चात्, जिसे स्वामी या अधिभोगी, यथास्थिति, द्वारा प्रदान किया जा सकेगा और ऐसी जांच करने के पश्चात्, जिसे आवश्यक माना जाए, 'नगर आयुक्त या इस निमित्त उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी नोटिस और आदेश के अनुसार अनधिक शास्ति अधिरोपित कर सकेगा, उसे सम्पत्ति कर की धनराशि के साथ वसूल किया जा सकेगा।
- (3) नियम 3 के उपनियम (1) और (3) के अधीन निर्धारित समय के भीतर अपेक्षित विवरण को प्रस्तुत न करने के मामले में, नगर आयुक्त या इस निमित्त उसके द्वारा

प्राधिकृत कोई अधिकारी ऐसी शास्ति अधिरोपित कर सकेगा, जो 50 वर्ग मीटर, 200 वर्ग मीटर और 400 वर्ग मीटर या अधिक के लिए क्रमशः 100.00, 1,000.00, 5,000.00 और 25,000.00 रुपये हो सकता है परन्तु 30 दिनों के विलम्ब के मामले में शास्ति का 5 प्रतिशत विलम्ब फीस के रूप में निक्षेप किया जाएगा।

(4) व्यक्ति, जो नियम 3 के उपनियम (4) के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, सम्पत्ति कर के दो गुना धनराशि या प्रतिदिन 500 रुपये की दर पर, जो भी कम है, शास्ति का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

9- शास्ति का परिशामन- नियम 8 के उपनियम (1), (3) और (4) के अधीन शास्ति का परिशामन नगर आयुक्त या उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एक तिहाई से अन्यून धनराशि और शास्ति की अधिकतम धनराशि के आधे से अनधिक तक किया जा सकेगा।