



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट
भाग-4, खण्ड (ख)
(परिनियत आदेश)

लखनऊ, शुक्रवार, 27 दिसम्बर, 2013
पौष 6, 1935 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन
नगर विकास अनुभाग-9

संख्या 1463/9-9-2013-85ज-05 टी०सी०
लखनऊ, 27 दिसम्बर, 2013

अधिसूचना

प०आ०-392

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 1231/9-9-2010-85ज/2009 टी०सी०, दिनांक 08 जून, 2010 के अनुसरण 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. उत्तर प्रदेश नगर निगम (सम्पत्ति कर) नियमावली 2000, जिसे आगे उक्त नियमावली कहा गया है, में नियम-2 में खण्ड (ख) के पश्चात् निम्नलिखित खण्ड बढ़ा दिया जायेगा, अर्थात् :-

(ख) "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।

संक्षिप्त नाम,
विस्तार और
प्रारम्भ

नियम-2 का
संशोधन

स्तम्भ-1

विद्यमान नियम

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 की उपधारा (1) के खण्ड(क) के उपबन्धों के अन्तर्गत न आने वाले भवनों के निर्माण की प्रकृति का वर्गीकरण निम्नलिखित आधार पर करेगा—
- (क) पक्का भवन आर0सी0सी0 छत या आर0बी0 छत सहित;
- (ख) अन्य पक्का भवन; या
- (ग) कच्चा भवन अर्थात् समस्त अन्य भवन जो कि खण्ड (क) और (ख) से आच्छादित नहीं है।
- (3) नगर आयुक्त तदनुसार वार्ड में नीचे दर्शाये गये अनुसार सभी भवनों को नौ विभिन्न समूह की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामले में तीन विभिन्न समूह 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 आर0सी0सी0 छत सहित पक्का भवन।
- (दो) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर0सी0सी0 छत सहित पक्का भवन।
- (तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित पक्का भवन आर0सी0सी0 छत सहित।
- (चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम

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 आर0सी0सी0 छत या आर0बी0 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 दर्शाये गये अनुसार सभी भवनों को नौ विभिन्न समूहों की अधिकतम संख्या में और सभी रिक्त भूखण्डों के मामले 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 आर0सी0सी0 छत सहित पक्का भवन।
- (दो) 12 मीटर से 24 मीटर चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित आर0सी0सी0 छत सहित पक्का भवन।
- (तीन) 12 मीटर से कम चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित पक्का भवन आर0 सी0सी0 छत सहित।
- (चार) 24 मीटर से अधिक चौड़ाई वाले मार्ग पर स्थित अन्य पक्का भवन।

स्तम्भ-1

विद्यमान नियम

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 तत्पश्चात् 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 पश्चात् 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 रहेगी। 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 पश्चात् किया जायेगा। यह आवश्यक नहीं होगा कि सभी आपत्तिकर्ताओं को यह हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिगत रूप से सुना जाय। आपत्तियों का बण्डलवार विनिश्चित 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।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम

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 तत्पश्चात् 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 पश्चात् 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 पश्चात् 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 कामप्लेक्स, दुकानें और अन्य प्रतिष्ठान, बैंक कार्यालय, होटल, तीन स्टार तक के होटल, निजीहोटल, कोचिंग और प्रशिक्षण संस्थान (राज्य सरकार द्वारा सहायता प्राप्त को छोड़कर)	उपनियम (1) के अधीन नियत दर का पाँच गुना

6-उक्त नियमावली में नीचे स्तम्भ-1 में दिये गये नियम 4 ग के स्थान पर स्तम्भ 2 में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्-

नियम 4 ग का संशोधन

स्तम्भ-1

विद्यमान नियम

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

(1) वार्षिक मूल्य की गणना

वार्षिक मूल्य = कारपेट एरिया × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12
या

आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12 × 80 प्रतिशत

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

(3) छूट- अधिनियम में विहित उपबन्धों के अनुसार मूल्यांकन तथा देय कर में छूट अनुमन्य होगी।

(4) स्वनिर्धारण-आवासिक भवन के विषय में सम्पत्तिकर 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 प्रपत्र 'क' में सम्पत्ति का विवरण अंकित करते हुए नगर आयुक्त द्वारा निर्धारित बैंक में नियम 3 (1) के अधीन निर्धारित दिनांक तक प्रपत्र 'क' और चालान के साथ कर जमा करेगा।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम

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

(क) (एक) आवासिक भवन के वार्षिक मूल्य की गणना- कारपेट एरिया × निर्धारित प्रतिइकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12
या

आच्छादित क्षेत्रफल × निर्धारित प्रति इकाई क्षेत्रफल मासिक किराया दर × 12 × 80 प्रतिशत

(दो) आवासिक भूमि की वार्षिक मूल्य की गणना—

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

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

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

(दो) अनावासिक भूमि के वार्षिक मूल्य की गणना—

भूमि का क्षेत्रफल × आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक के आधार पर नियत प्रति इकाई क्षेत्रफल की मासिक दर × 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 सम्पत्तिकर 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 निर्धारित दिनांक तक यथास्थिति प्रपत्र 'क' या 'ग' और चालान के साथ कर जमा करेगा।

स्तम्भ-1

विद्यमान नियम

(ख) नियत समय के भीतर प्रपत्र क या ख 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 विनिर्दिष्टि 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,

(छ) (चार) भवन निर्माण का वर्ष,

(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,

(2) स्वकर निर्धारण के संबंध में सूची-एसे सभी आवासिक भवनों को, जिनके विषय में प्रपत्र 'क' पर समय से स्वनिर्धारित कर जमा कर दिया गया हो, अन्तर्गत उपनियम (1) के अन्तर्गत तैयार की गयी सूची में प्रविष्ट तो किया जायेगा परन्तु नियम-5-क के प्राविधान ऐसे भवनों पर लागू नहीं होंगे।

प्रतिबन्ध यह है कि किसी शिकायत या जॉच 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 पश्चात् शास्ति अधिशोषित की जायेगी।

स्तम्भ-2

एतद्वारा प्रतिस्थापित नियम

(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 विनिर्दिष्टि 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,

(छ) भवन निर्माण का वर्ष,

(सात) भवन निर्माण की प्रकृति,

(2) स्वकर निर्धारण के संबंध में सूची-एसे 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 जॉच 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 पश्चात् शास्ति अधिशोषित की जायेगी।

6- वार्षिक मूल्य की गणना.....

(क) भवन का वार्षिक मूल्य.....

(एक) नगर आयुक्त द्वारा आवासिक भवन हेतु नियत किराया का मासिक दर

(दो) नियमावली द्वारा विहित आवासिक भवन की दर के संबंध में गुणक

(तीन) भवन हेतु प्राप्त किराये का मासिक दर [(एक) ग (दो)]

(चार) भवन का आच्छादित क्षेत्रफल.....

(पाँच) भवन का वार्षिक मूल्य = किराये की मासिक दर × आच्छादित क्षेत्रफल × 12

[(तीन) × (चार) × 12]

(ख) भूमि का वार्षिक मूल्य-

(एक) नगर आयुक्त द्वारा आवासिक भूमि हेतु नियत किराये की मासिक दर

(दो) नियमावली द्वारा विहित आवासिक भवन की दर के सम्बन्ध में गुणक

(तीन) भूमि [(एक) × (दो)] के लिए प्राप्त किराये की मासिक दर

(चार) भूमि का क्षेत्रफल

(पाँच) भूमि का वार्षिक मूल्य = किराये का मासिक दर × आच्छादित क्षेत्रफल × 12

[(तीन) × (चार) × (12)]

(ग) कुल वार्षिक मूल्य = क (पाँच) + ख (पाँच)

7- कर की गणना

(एक) सामान्य कर-यथा अवधारित वार्षिक मूल्य × सामान्य कर की दर

100

(दो) जल कर- यथा अवधारित वार्षिक मूल्य × जल कर की दर

100

(तीन) मल नाली कर-यथा अवधारित वार्षिक मूल्य × मल नाली कर की दर

100

(चार) अन्य कर(कर का नाम)-यथा अवधारित वार्षिक मूल्य × कर की दर

100

8- जमा किये गये कर का विवरण -

क्र० सं०	कर का नाम	कर की धनराशि	चालान/प्राप्ति सं०	दिनांक	बैंक/कार्यालय का नाम
1	2	3	4	5	6

सत्यापन

मैं.....वार्ड.....के मुहल्ला.....में स्थित भवन सं०.....का स्वामी/अध्यासी एतद्वारा घोषित करता हूँ कि इस प्रपत्र में प्रस्तुत किये गये ब्यौरे मेरी सर्वोत्तम जानकारी और विश्वास के अनुसार ठीक और पूर्ण है। उसमें अन्तर्विष्ट किसी बात को न तो छिपाया गया है और न ही मिथ्या उल्लिखित किया गया है।

दिनांक

हस्ताक्षर.....

नाम.....