



Southern Builder



Bulletin of Builders' Association of India - Southern Centre

For Private Circulation only

DECEMBER 2025



17.12.2025 வேளாங்கன்னியில் தமிழ்நாடு நெடுஞ்சாலைத்துறை
ஒப்பந்ததாரர்கள் கூட்டமைப்பின் சார்பாக நடைபெற்ற விழாவில்
அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர்
திரு. Mu. மோகன் அவர்கள் வாழ்நாள் சாதனையாளர் விருது
வழங்கி கவுரவிக்கப்பட்டார்.

jayaraj
Leaders in Teak



T. RAJA SEKHAR
MANAGING DIRECTOR

JAYARAJ-TIMBER

Teak Wood Logs | Teak Sizes | Teak Planks
Teak Frames | Doors & Windows



Our company has 30+ years of expertise in Teakwood, importing from around **10 countries** across the World. We operate from **Chennai** offering excellent quality, pest-free Teakwood at **competitive prices** to our customers. We supply **PAN India** to **Builders, Furniture Manufacturers, Saw millers, Traders, etc.**

PHONE
9840070992 | 9791067555 | 7092212666

ADDRESS
19, Puzhal Union Road, Vadaperumbakkam,
Chennai-600060

WEBSITE
www.jayarajtimber.com

EMAIL
enquiry@jayarajtimber.com





Southern Builder



Bulletin of Builders' Association of India - Southern Centre
For Private Circulation only

Official Journal of Builders' Association of India - Southern Centre.

December 2025

Builders' Association of India
Southern Centre

Plot No. A1, 1st Main Road, Opp. to AIEMA, Industrial Estate, Ambattur, Chennai - 600 058.
(T) 044-2625 2006 | (E) baisouthern1950@gmail.com | (W) www.baisouthern.com

OFFICE BEARERS - 2025-2026

MR. R NIMRODE	- CHAIRMAN
MR. K GOPINATHAN	- VICE CHAIRMAN
MR. G DIWAKAR	- HON. SECRETARY
MR. A SATHYANARAYANA	- HON. TREASURER
MR. J NIMAL CHAND	- HON. JOINT SECRETARY
MR. N G LOKANATHAN	- IMM. PAST CHAIRMAN

EDITOR

MR. S AYYANATHAN
98410 46799

EDITORIAL BOARD

MR. S D KANNAN
MR. S RAMAPRABHU
MR. P K P NARAYANAMURTHY

ADVISORS

Bhisma R RADHAKRISHNAN
All India Past President & Trustee

MR. Mu MOAHAN
All India Past President & Trustee

CONTENTS

ஆசிரியர் மடல்	04
மய்யத்தலைவர் மடல்	05
Design of Ductile Shear Walls for Tall buildings	06
Tax Corner	10
அனைவருக்கும் தகவல்	14
Appeal for Souvenir Advertisement	24
Photo Page	26
New Patron Members	30
Southern Centre Activities	45

TARIFF

Si. No.	Description	Rate Per Issue	Rate Per Annum
1.	Multi Colour A4 Size Back Cover	Rs.40,000/-	Rs.4,00,000/-
2.	Multi Colour A4 Size Rear Cover Inner	Rs.30,000/-	Rs.3,00,000/-
3.	Multi Colour A4 Size Front Cover Inner	Rs.30,000/-	Rs.3,00,000/-
4.	Multi Colour A4 Size Inner Page	Rs.15,000/-	Rs.1,50,000/-
5.	Multi Colour A4 Size Half Size Inner Page	Rs.10,000/-	Rs.1,00,000/-
6.	Black & White A4 Inner Page	Rs.10,000/-	Rs.1,00,000/-
7.	Black & White A4 Half Page Inner Page	Rs.6,000/-	Rs.60,000/-

Extra 5% GST

Disclaimer

The Materials Provided in this Publication are a free Service to its readers. No copyright Violations are intended. Views expressed in this publication are not necessarily of BAI. No direct or indirect or consequential liabilities are acceptable on the information made available herein.



ஆசிரியர் மடல்

அன்புடையீர் வணக்கம்,



இனிய 2026 ஆம் ஆங்கில புத்தாண்டினை இன்முகத்தோடு வரவேற்று விடைபெறும் 2025 ஆண்டில் கட்டுநர் தம் தொழில் மற்றும் வாழ்வாதாரத்தில் பெற்ற அனுபவத்தை நினைவு கூறும் தருணம் இது ஆகும். இந்த ஓராண்டில் நமது கட்டுநர் சங்கத் தலைவர்கள், குழுத்தலைவர்கள் மற்றும் சங்க முன்னோடிகள் அரசு துறை சம்மந்தப்பட்ட அமைச்சர்கள் மற்றும் அதிகாரிகளை நேரில் சந்தித்து கோரிக்கை மனுக்களை அளித்து செயலாக்க வேண்டுகோள் வைத்தனர். அவற்றில் சிலவற்றிற்கு அரசாணை மற்றும் துறை சார்ந்த அறிவிப்புகள் வரப்பெற்றுள்ளன. எஞ்சியுள்ள கோரிக்கைகளும் எதிர்வரும் ஆண்டில் நிறைவு பெற நமது கட்டுநர் சங்க நிர்வாகிகள் தொடர்ந்து செயலாற்றி வென்றெடுப்பார்கள் என்பது திண்ணம்.

குவாஹாத்தி விமான நிலையத்தில் அமைக்கப்பட்டுள்ள "Living Jungle" பகுதியின் கட்டுமானச் சிறப்பு (Construction Speciality) மிகவும் தனித்துவமானது. அது சாதாரண அலங்காரத்தோட்டமாக இல்லாமல், இயற்கையை மையமாகக் கொண்டு திட்டமிட்டு உருவாக்கப்பட்ட சூழல் அமைப்பாகும். அந்த உயிர்க்காடு நிலைத்த கட்டுமானம் (sustainable construction) என்ற கருத்தின் அடிப்படையில் வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளது. கான்கிரீட் மற்றும் செயற்கை பொருட்களின் பயன்பாடு குறைக்கப்பட்டு, இயற்கைக்கு ஏற்ற மரம், கல், மண் போன்ற பொருட்கள் அதிகமாக பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளன. இதனால் கட்டுமானம் சுற்றுச்சூழலுக்கு குறைந்த பாதிப்பையே ஏற்படுத்துகிறது.

அதன் மற்றொரு சிறப்பு உயிருடன் வளரும் தாவரங்களை நேரடியாக விமான நிலையத்தின் உள்ளே இணைத்திருப்பது. சாதாரணமாக விமான நிலையங்களில் பிளாஸ்டிக் அல்லது செயற்கை செடிகள் பயன்படுத்தப்படும். ஆனால் இங்கு உண்மையான மரங்கள் செடிகள் வளரக்கூடிய வகையில் மண் அடுக்குகள், நீர் வடிகால் அமைப்புகள் (drainage system) மற்றும் வேர்கள் வளர இடமளிக்கும் கட்டமைப்பு வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் ஒளி மற்றும் காற்றோட்ட அமைப்பு, இயற்கை ஒளி அதிகமாக உள்ளே புகும் வகையில் கண்ணாடி கூரைகள் மற்றும் திறந்த இடங்கள் வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளன.

அதேபோல் தாவரங்களுக்கு தேவையான காற்றோட்டம் கிடைக்க விமான நிலையத்தின் ஏர் கண்டிஷனிங் அமைப்பு கூட இந்தகாடு பகுதியை கருத்தில் கொண்டு திட்டமிடப்பட்டுள்ளது. அதன் முக்கிய அம்சம் நீர் மேலாண்மை (Water Management) செடிகளுக்கு தேவையான நீர் வீணாகாமல் பயன்படுத்த மழைநீர் சேகரிப்பு மற்றும் மறு சூழற்சி நீர் பயன்படுத்தும் அமைப்புகள் இணைக்கப்பட்டுள்ளன. இதனால் நீர் சேமிப்பும் சுற்றுச்சூழல் பாதுகாப்பும் ஒரே நேரத்தில் கிடைக்கிறது.

இறுதியாக இந்த கட்டுமானத்தின் மிகப் பெரிய சிறப்பு மனிதர்இயற்கை இணைவு. பயணிகள் நடமாடும் இடத்திலேயே காடு போன்ற சூழலை உருவாக்கியதால் இது ஒரு கட்டிடம் மட்டுமல்லாமல் உயிருடன் சுவாசிக்கும் (Living Ecosystem) இடமாக மாறியுள்ளது. இவ்வாறு குவாஹாத்தி விமான நிலையத்தின் Living Jungle கட்டுமானம் நவீன பொறியியல் சுற்றுச்சூழல் அறிவியல் மற்றும் இயற்கை அழகு ஆகியவை ஒன்றிணைந்த ஒரு சிறந்த எடுத்துக்காட்டாக விளங்குகிறது.

குவாஹாத்தி விமான நிலைய இரண்டாம் முனையம் நாட்டின் விமான நிலைய உட்கட்டமைப்பு கலையில் வித்தியாசமான முறையில் வடிவமைத்தவர் மும்பையை சேர்ந்த கட்டிடக்கலைஞர் நூர்கர்ம் ஆவார். நமது கட்டுநர்கள் வரும் காலங்களில் இது போன்ற இயற்கை சூழலில் கட்டுமானங்களை இயன்ற அளவில் கட்டமைத்து செயல்படுத்துவது குளோபல் வார்மிங் போன்ற காலநிலை மாற்றங்களை எதிர்த்து இயற்கை சூழலியலில் மக்கள் வாழ்க்கை முறை அமைந்திட பேருதவியாக அமையும்.

நன்றி, வணக்கம்
என்றும் அன்புடன்

S. அய்யநாதன்



மய்யத்தலைவர் மடல்

தென்னக மய்ய உறுப்பினர்களுக்கு வணக்கம் !

அகில இந்திய கட்டுநர் சங்க முன்னாள் காப்பாளரும், தமிழ்நாடு நெடுஞ்சாலை ஒப்பந்ததாரர்கள் கூட்டமைப்பின் தலைவருமான திரு. M. திருசங்கு அவர்கள் தலைமையில் வேளாங்கன்னியில் நடைபெற்ற நெடுஞ்சாலைத்துறை ஒப்பந்ததாரர்களின் கூட்டமைப்பின் சார்பாக நடைபெற்ற நாட்குறிப்பு மற்றும் நாட்காட்டி வெளியீட்டு விழாவில் நமது அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் திரு. Mu.



மோகன் அவர்களுக்கு 17.12.2025 அன்று வாழ்நாள் சாதனையாளர் விருதினை நமது அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் வழங்கினார். திரு. Mu. மோகன் அவர்களுக்கு தென்னக மய்யத்தின் சார்பாக வாழ்த்துக்களையும், பாராட்டுக்களையும் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

அறக்கட்டளையோடு இணைந்து கட்டுமானத் தொழிலாளர்களுக்கான இலவச மருத்துவ முகாம் 20.12.2025 அன்று செனட்டாப் சாலையில் உள்ள பாக்கியம் கட்டுமான நிறுவனத்தாரின் பணியிடத்தில் நடத்தப்பட்டது. இதில் சுமார் 200க்கும் மேற்பட்ட தொழிலாளர்களுக்கு அப்பல்லோ மற்றும் சவிதா மருத்துவமனையிலிருந்து வந்திருந்த மருத்துவர்கள் மற்றும் செவிலியர்கள் மருத்துவ பரிசோதனை செய்தனர். மருத்துவர்களால் பரிந்துரைக்கப்பட்ட மருந்துகள் இலவசமாக வழங்கப்பட்டது.

தென்னக மய்யம் ஆண்டு தோறும் அனைவரும் பாராட்டத்தக்க வகையில் சிறப்பாக டைரியினை வெளியிட்டு வருகிறது. 2026ம் ஆண்டிற்கான டைரியினையும் சிறந்த முறையில் வடிவமைத்து வெளியிடுகிறது. இதன் வெளியீட்டு விழா நமது மய்யத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா திரு. R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் வெளியிட மாநிலத்தலைவர் உள்ளிட்ட முன்னோடிகளும், மய்ய நிர்வாகிகளும் பெற்றுக் கொண்டனர். டைரியினை சிறப்பாக வடிவமைத்து குறித்த காலத்தில் வெளியிட்ட டைரிக்குழுத்தலைவர் மற்றும் குழுத்துணைத்தலைவர்களுக்கு என் வாழ்த்துக்கள்.

நமது மய்யம் 75 ஆண்டுகளை நிறைவு செய்து சாதனைகள் பல புரிந்து பவள விழாவின் நிறைவு விழாவினை பிப்ரவரி மாதம் கொண்டாட உள்ளது. பவள விழாவினை முன்னிட்ட சிறப்பு மலர் வெளியிடப்பட உள்ளது. உறுப்பினர்கள் தங்களது நிறுவனம் குறித்த விளம்பரங்களை வெளியிட வேண்டுமாய் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

அனைவருக்கும் இனி புத்தாண்டு மற்றும்

பொங்கல் நல்வாழ்த்துக்கள்.

என்றும் அன்புடன்,

R. நிம்ரோட்
மய்யத்தலைவர்

Design of Ductile Shear Walls for Tall buildings



A.R. Santhakumar
Former Emeritus Professor,
Department of
Civil Engineering IIT Madras

1. Introduction

In many tall buildings shear walls provide major lateral load resistance for wind and seismic effects. Their incorporation into the architectural plan is dictated by functional requirements. The geometry of the wall is usually decided based on architectural and functional requirements.

For wind loading the governing design criteria is invariably top storey deflection. When the drift limitations are satisfied it is only necessary to satisfy the strength requirements for a prescribed load factor (1).

In case of seismic loading in addition to satisfying the limit states of strength and deflection the requirement of ductility becomes important. During earthquakes shear walls, in addition to providing lateral load resistance should allow energy dissipation through post-elastic deformations. It becomes necessary to design shear walls for the required lateral load resistance and also satisfy the ductility demands during cyclic loading.

Shear walls when designed and detailed properly gives the greater degree of protection against non-structural damage during moderate earthquake while assuring survival during major events. This has been demonstrated time and again during past earthquakes (2).

2. Potential Failure Modes and Geometry

A single cantilever shear wall is shown in Fig. 1. It behaves similar to a concrete beam. Lateral instability may arise due to plastification. However, the floor slab give adequate lateral support.

Such shear walls, a large cantilever, will be subjected to bending moment and shear force from lateral loads and axial compression induced by vertical gravity load. Accordingly, the flexural strength of the critical section can be evaluated and designed using axial load, moment interaction. The vertical reinforcement in the web portion is also used for resisting flexure. However, it is important to avoid premature failure due to shear or inadequate foundation design. It is also necessary to provide sufficient connection to all the floors to transmit horizontal forces.

2.1 Flexural Strength of Tall Walls:

In shear walls with moderate heights, especially there in areas of medium seismicity like Chennai, vehicle reinforcement is usually distributed over the whole section. Such arrangement does not

efficiently utilize the reinforcement when developing ultimate moment. In this case, ultimate curvature and hence curvature ductility will be limited (3). Fig. 2 shows the improvement in ductility if the reinforcement is placed near the edges. Such arrangement will be able to resist alternate flexural compression which is inevitable during seismic loading. Since the shear wall carries large gravity load also, it is necessary to provide confinement reinforcement to improve ductility to adequate levels. Closely spaced transverse ties are provided around the vertical flexural steel which may suffer softening during cyclic loading due to Bauschinger effect and open cracks. Ties spacing in such cases should be even less than that recommended by the codes (4).

2.2 The Shear Strength of Tall Shear Walls

The shear strength of shear walls, with height to depth ratio of more than 3, can be assessed the same way as that of beams. At the base of the wall, where yielding of flexural reinforcement in both faces of the section occur, the shear strength to contribution of concrete should be neglected where axial compression on gross-section is less than 12% of the concrete strength. This is because the low compression may be overcome by the vertical accelerations included by earthquake leaving the whole wall under tension. Moreover, the cyclic shear produces sliding shear and pinching of hysteresis loop.

Thus, the horizontal stripes in the walls should be designed to resist the whole shear force generated by lateral load in the plastic hinge region. The plastic hinge may extend even a whole storey height.

The plastic hinge length should be not less than overall depth D (see Fig. 1) of the shear wall section.

It is very important to suppress the shear failure in the shear wall. This can be done only if all the over strength parameters of flexural steel- including the strength offered by secondary steel are assessed properly and web reinforcement provided such that it does not yield before flexural steel plastifies.

2.3 Construction Joints across Shear Walls

Earthquake damages in shear walls of high rise



buildings have often occurred at the construction joints (5).

Fig. 3 shows the shear force-slip relationship for a typical construction joint specimen subjected to cyclic shear. After yielding slip in excess of 2.5 cm in each direction have been witnessed. This is unsuitable for earthquake resistant structures. In fact, every effort should be taken to suppress this failure. Fig. 4 shows the shear stress-slip relationship for construction joint specimens subjected to monotonic loading. It is seen that up to a slip of 0.25 mm the contribution of dowel action is negligible (6). Dowel strength becomes significant when movement is about 2.5 mm or more.

Thus, the vertical reinforcement across the construction joint supplies the required damping force.

The basic strength of construction joint for shear can be assessed as

$$v_u = (A_s f_y + N) / A_g = l_v f_y + \frac{N}{A_g} \quad (1)$$

Where

v_u = average ultimate shear stress to be transferred across the construction joint

A_s = vertical steel utilized for supplying the clamping force

A_g = gross area of shear wall section

N = axial force on the section taken positive when producing compression

f_y = yield strength of reinforcement

l_v = reinforcing steel content.

It is normal practice to provide a nominal minimum amount of vertical reinforcement equal to $l_v = 0.0015$ to 0.0025 . However, in the lower part of shear wall, where large shear force may be carried, this steel content may have to be considerably increased in accordance with equation (1) suppressing sliding shear. It is important that the required vertical reinforcement be provided at close spacing because the clamping force supplied by each bar is effective close to its ends only. Reinforcement provided for flexure and situated near the extreme vertical edges of shear wall, should not be included in the evaluation of clamping force required across the core of the shear wall section.

2.4 Squat Shear Walls

The behavior of walls with height to depth ratio less than 2 is more like deep beams. However, they have to be evaluated as shear walls rather than beams because the local transfer mechanism in shear walls is very much different.

2.4.1 Behaviour of Low Rise Shear Wall

Unlike wall walls, the moment and shear is more intimately interrelated in squat walls.

Since the bending moments are not large, the steel may be evenly distributed across the length with marginal increase near the edges, to such walls the steel requirements for flexure may be satisfied by providing minimum steel. Moreover, in such walls the elastic performance can be made to absorb major portion of seismic energy. In addition, it may be difficult to design suitable foundation to avoid overturning before the flexural strength is reached. Hence, the lack of ductility of such walls is not as serious as the problems listed above.

It may not be proper to propose a deep beam test as shown in Fig. 5a because in a squat shear wall arch action as in the beam cannot develop. In order to evaluate the contribution of stirrups it is appropriate to do a test as indicated in Fig. 5b (7).

The shear pattern, shown somewhat idealized in Fig. 6 indicates the formation of diagonal struts and the engagement of wall reinforcement in the shear resistance of squat walls. From consideration of free body marked 1, it can be seen that horizontal reinforcement is required to resist shear stress applied at top edge. The diagonal compression force requires vertical stirrups also. In the free body marked 2, vertical forces need to be developed for maintaining moment equilibrium.

2.4.2 Experienced Evidence of Squat Shear Walls

based on three types of squat wall tests ($H/L = 1$) (Fig. 7), the following conclusions have been drawn. Fig. 8 shows the better behaviour of adequately designed wall against shear.

a) if a ductile failure mechanism is to occur in a low rise shear wall

b) because flexural failure is associated with large moments, concrete's shear resistance should be ignored. Consequently the whole shear should be resisted by stirrups.

2.5 Moment-Axial Load Interaction for Shear Wall Section

Flanged walls normally behave better. When significant gravity compression is present the whole area of the flange may be in compression when steel (tension) yields. Under such circumstances it is necessary to provide secondary confinement reinforcement in the compression flanges. Flanged walls give rise to large flexural capacity. In such cases appropriate horizontal and vertical shear reinforcement must be provided so that the shear stirrups do not yield.

The moment capacity of unsymmetrical wall sections, in the presence of axial load, needs to be assessed for each possible direction of the loading. It is worthwhile to construct a load-moment interactive curve. This enables the selection of appropriate steel at various sections of the wall. Note that there are four quadrants of the P-M curve. Fig. 9 shows such a chart for a channel shaped wall with a section aspect ratio of 3 in which vertical reinforcement is uniformly distributed. The radiating lines C indicate the position of neutral axis from the compression edges as a fraction of depth D of the section. This shows the extent of compression area at the time of attainment of strength. In this region confining reinforcement is required.

3. Shear Walls with Openings

Windows, doors and service ducts require openings to be provided in shear walls. Irrational shear walls warrant finite element studies for evaluating internal forces. An example of irrational shear wall is shown in Fig. 10(a). The staggered arrangement of openings may seriously limit the shear transfer between the openings. Fig 10(b) shows a shear wall supported on sloping legs. Such irregularity may lead to deflection opposite to the direction of motion. Such structures ----- disaster.

4. Coupled Shear Walls

Many shear walls contain one or more rows of openings. Examples are shear cores, lift wells, stair wells etc. The walls are connected by beams which are short and deep. An realized shear wall structure and its deformations due to lateral loading is shown in Fig.11

4.1 Assessment of Behaviour and Effectiveness of Coupling

While analyzing coupled shear walls, it is necessary to consider apart from flexural deformation of various components, the axial deformation of the walls and shear deformation of the beams need to be considered. In a standard computer programme with a available modification these can be incorporated.

In a mathematical model proposed by Beck Rosman (8) the discrete beams are replaced by an equivalent lamina. This idealization enables the shear force in the beams to be expressed as a continuous function along the height. The solution is now well documented and is extensively used.

The overturning moment M_o , is resisted by (see Fig. 12) (a) a moment induced in wall 1, (b) a moment induced in wall 2 and (c) equal and opposite axial forces T generated in both walls (one in compression and the other in tension). The

corresponding equilibrium equation is

$$M_o = M_1 + M_2 + IT \quad (2)$$

The axial force induced in the walls result force the accumulation of shear from beams. If shear transfer is efficient IT component will be large. This is desirable since large internal lower arm I will ensure that moment capacity is maintained. Efficient coupling provides for greater stiffness used minimize ----- reflection.

Fig.13 illustrates the influence of efficiency of coupling. A high coupling throws more moment on walls. One may say that the coupling is efficient if more than 50% of M_o is resisted by 'IT'.

The pattern of cracking significantly reduces the stiffness of beams. Hence allowance has to be made for cracking while evaluating the design forces.

4.2 Elasto Plastic Behaviour of Coupled Shear Walls

The sequence of hinge formation during non-linear response of the structure to lateral load will depend on relative stiffness and strength of components of shear wall. A preferred sequence should be for the beams to plastify before the walls. The designer must postulate a preferred sequence of failure of the components. The hinges which for an earlier must be ductile enough so that collapse does not occur. After all the or most of the beams reach their capacity walls may be permitted to attain ultimate load.

The elastic ----- analysis may be extended to deal with partial or full plastification of the beams. At this stage large ductility demands will be imposed on the coupling system.

Fig.14 shows the results of an elasto plastic analysis for the structure illustrated in Fig.13. The ultimate load is attained in stages. At each stage ductility demands on the components have been computed and presented. By the beams plasifying before the walls, large energy can be dissipated by the coupling system so that the is higher degree of protection to the walls and foundation (9).

4.3 Strength and Ductility of Coupling Beams

The deep coupling beams tend to have large flexural strength and hence they fail by shear. Observations after earthquakes in Aleska, Managira have repeatedly shown that coupling beams

- fail in diagonal tension (see Fig 151)
- such failures have been reproduced in tests indicating brittle mode of failure (see Fig. 15b)
- Even if exam shear steel is included sliding

shear failure taken place as shown in (Fig. 15c)

To overcome the limitation of conventionally reinforced beams, the principal reinforcements can be provided along the diagonals (9).

Fig. 16 shows the model of such a beam; such beams have shows excellent stable hysteresis hoops under reversed cyclic loads. Typical arrangement of such reinforcement for an example coupling beam is shown in Fig.17. conventionally and diagonally reinforced coupling beams were subjected to the same kind of cyclic reversed loading and this enabled a comparison to be made with respect to ductility. Fig. 18 presents the results in terms of cumulative ductilities and shows superior performance of diagonally reinforced coupling beams.

4.4 The Strength of Coupled Walls

At the critical section above foundation level, the reinforcement is determined with the help of load moment-interaction curves such as that given in Fig.9. The confining reinforcement in the plastic hinge zone which may extend even beyond the first storey level has to be provided. Particular attention must be paid to the shear strength in the pressure of axial tension in the wall as well as presence of construction joint. These areas are indicated as 2 and 3 in Fig.11. There is evidence (10) that at the development of plastic hinge in the coupled walls substantial redistribution of the shear resistance occurs. A considerable portion of shear force resisted by tension wall before the onset of extensive yielding in flexural reinforcement may be transferred to the compression wall. The compression wall can transmit this large shear force due to enormous seismic compression being transferred by it.

4.5 Evidence of Ductility of Coupled Walls.

Two one quarter full size severe storey R.C coupled walls were tested under simulated earthquake loading. To qualify as a ductile structure, the design practice calls for the ability the ability of a structure to deflect under lateral load at roof level, four times as much deflection which could occur at the one set of yield. This least four times in either direction with a strength loss less than 20%.

Wall a shown in Fig 19 was reinforced with conventional beams. The wall was designed such that the beams plastify first and provided with horizontal reinforcement for flexure and vertical stirrups for shear. The large sliding shear along one or both forces of coupling beams and the

development of wall defined plastic hinges in wall bases can be seen in Fig.19. The load-displacement (roof level deflection) history of the structure may be seen in Fig.20(a). The model structure, as shown in Fig.19 maintained 80% of its theoretical ultimate capacity P_v^* at roof level equal to one half of storey height. The hysteresis curve in Fig. 20 (a), however, shows pinching indicating progressive damage and diminishing stiffness.

Wall B was identical with wall A. It was provided with diagonally reinforced coupling beams. Fig.20(b) shows the characteristics of a steel member subjected to reversed cyclic loading and convincingly demonstrates superior performance.

4.6 Design Principles for Ductile Coupled Shear Walls

Desirable behaviour can be expected only if the structure is made capable of following a preferred sequence of yielding. From the point of view of damage control and possible repair, it is desirable that, the wall components do not reach ultimate load before most beams fail (10).

It is preferable to provide diagonally reinforced coupling beams from the point of view of ductility. When diagonal reinforcement is used, adequate ties are provided to enable the compression strut to sustain yield load without buckling. This will ensure very ductile performance.

The walls are proportioned in accordance with principles of RC sections under limit rate of strains. If necessary axial load-moment interaction relationship, taking into account lack of symmetry, can be used. Particular care of detailing plastic hinge zones is required.

The principles outlines above are equally applicable when more than two walls are coupled by rows of beams.

5. Conclusion

The principles of design of cantilever walls both squat and tall were discussed. The behaviour of coupling beams were analyzed. The problems of construction joints were high lighted. Finally, the principles for the design of coupled shear walls explained.



🔗 Tax Alert: Is ₹12 Lakhs Income Really Tax-Free?

The Union Budget 2025 raised the Section 87A rebate to ₹60,000 (New Regime) where there is no Income-tax liability up to income of Rs. 12 Lakhs.

“However, this **“tax-free”** benefit has major catch points. You will still pay tax if you have:”

- Short-Term Capital Gains (STCG u/s 111A): Taxed at 20%. The ₹60,000 rebate is NOT available against this tax.
- Long-Term Capital Gains (LTCG u/s 112A): Taxed at 12.5% (above ₹1.25L). The rebate is NOT allowed here either.
- Special Incomes: Winnings from Lotteries, Online Gaming, or Crypto (VDA) are taxed at 30% with NO rebate.
- Non-Residents (NRI): This rebate is exclusively for Residents. NRIs pay tax from the first slab.
- Income > ₹12 Lakhs: If your Net Taxable Income (after ₹75k Std. Deduction) even touches ₹12,00,010, you lose the full rebate (Marginal Relief applies).

🕒 Missed your ITR? New 4-Year Window is here!

Great news for taxpayers! Budget 2025 has extended the time limit for filing an Updated Return (ITR-U) from 2 years to 4 years.

✅ Latest Rules (FY 2025-26 onwards):

- New Deadline: You can now file ITR-U within 48 months (4 years) from the end of the relevant Assessment Year (AY).
- Purpose: To voluntarily declare missed income and stay tax-compliant.

💰 Additional Tax Slabs:

The longer you wait, the higher the cost. Additional tax on (Tax + Interest) is:

- 25% extra – If filed within 12 months.
- 50% extra – If filed between 12 to 24 months.
- 60% extra – If filed between 24 to 36 months. (New Slab)
- 70% extra – If filed between 36 to 48 months. (New Slab)

🚫 Important Restrictions:

- Cannot be used to claim a Refund or increase an existing one.
- Cannot be used to report/increase a Loss.
- Cannot be filed if a search/survey or assessment is already initiated.

Tip:- While the window is now 4 years, the penalty jumps from 50% to 70% in the later years. It is always more economical to file as early as possible.

SUMMARY :-

The "tax-free" status only applies to Normal Income (Salary, Rent, Interest, Business) taxed at slab rates.

Source: Finance Act 2025 | Income-tax Act, 1961

Advisory & FAQ on Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement & RCM

Liability/ITC Statement

Dec 29th, 2025

1. To ensure correct and accurate reporting of reversed and reclaimed ITC and to avoid clerical mistakes, ***Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement (Reclaim Ledger)*** was introduced on the GST portal from *August 2023 return period onwards for monthly taxpayers and from July-September 2023 quarter for quarterly taxpayers*. This Reclaim Ledger captures the ITC temporarily reversed in Table 4(B)2 and its subsequent reclaim in Table 4(A)5) and 4(D)1.
2. As of now taxpayer get a **warning message** if a taxpayer attempts to re-claim excess ITC in table 4D(1) than the available ITC reversal balance but the taxpayer is allowed to file its Form GSTR-3B.
3. To the taxpayers multiple opportunities have been given to report their opening balance which was earlier reversed ITC but was not reclaimed till that time, for the newly introduced Reclaim Ledger.
4. This statement can be viewed by the taxpayer by navigating to the **Dashboard > Services > Ledger > Electronic Credit Reversal and Re-claimed**.
5. To assist taxpayers in correctly reporting Reverse Charge Mechanism (RCM) transactions, another statement called "**RCM Liability/ITC Statement**" (**RCM Ledger**) was introduced on the GST Portal from August 2024 onwards for monthly filers and from July-September-2024 period for quarterly filers. The ledger captures and track the RCM liability shown in Table 3.1(d) of GSTR-3B and its corresponding ITC claimed in Table 4A(2) and 4A(3) of GSTR-3B for each return period.
6. A **warning message** comes to the taxpayer in case the ITC claimed in Table 4(A)2 and 4(A)3 exceed the closing balance of RCM ledger plus the liabilities being reported in Table 3.1(d).
7. To the taxpayers multiple opportunities have been given to report the RCM ITC opening balance and amend the opening balance for both the said statements where any transaction related to excess ITC reversal or excess RCM liability/ITC prior to implementation of the said statements could be declared as opening balance to these statements.
8. This RCM Liability/ITC Statement can be accessed through: **Services >> Ledger >> RCM Liability/ITC Statement**.
9. Now, the taxpayers are hereby informed that, shortly, negative values or avilment of excess ITC over and above available balance, shall not be allowed in both the ledgers. Both the statements shall have a below mentioned validation for regulation of ITC:
 - a. The reclaimed ITC in Table 4(D)1) shall be lesser than or equal to the combined values of closing balance of ***Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement*** and ITC being reversed in Table 4(B)(2) of current period GSTR-3B. and,
 - b. The RCM ITC claimed in Table 4(A)2 & 4(A)3 shall be equal to or less than the combined values of RCM liabilities paid in Table 3.1(d) of the same GSTR-3B and closing balance of RCM Liability/ITC Statement.
10. In case the taxpayers are already having negative closing balance in ***Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement or RCM Liability/ITC Statement***, the system will not allow such taxpayers to file their

GSTR-3B until:

a. Mandatorily reversal of such excess claimed ITC (Negative closing balance) as per **Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement** is made in Table 4(B)(2) of current period GSTR-3B. In case there is no ITC available in current period, this reversal declared in table 4(B)2 will be added to the liability of the taxpayer in current period while filing GSTR-3B.

b. For negative balance in **RCM Liability/ITC Statement**, taxpayer need to either pay the additional RCM liability equivalent to negative closing balance in Table 3.1(d) or reduce the ITC claimed in Table 4A(2) or 4A(3) to the extent of closing balance in the current return period.

11. For more information on **Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement** please refer the advisory dated 17th September, 2024 issued by GSTN by clicking below link https://tutorial.gst.gov.in/downloads/news/itc_pending_ledger.pdf. Also, detailed advisory on Introduction of RCM Liability/ITC Statement can be seen by clicking on below link:<https://services.gst.gov.in/services/advisoryandreleases/read/514>.

FAQs related to Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement and RCM Liability/ITC Statement

1. How to view my Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement?

You can view the statement by navigating to the **Dashboard > Services > Ledger > Electronic Credit Reversal and Re-claimed**.

2. How to view my RCM Liability/ITC Statement?

You can view the RCM Liability/ITC Statement by navigating to the **Dashboard > Services > Ledger > RCM Liability/ITC Statement**.

3. What will be changed in the GSTR-3B in respect of *Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement*?

Shortly, taxpayer will not be able to file their GSTR-3B in case the ITC claimed in Table 4D(1) exceeds the closing balance in the **Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement (ITC reclaim ledger)** and the ITC reversed in Table 4B(2) of the current return period putting together.

4. How to file GSTR-3B if closing balance of Electronic Credit Reversal and Re-claimed Statement (ITC reclaim ledger) is already Negative?

If the closing balance of the ITC reclaim ledger is negative, it indicates that excess ITC was reclaimed earlier. Therefore, to file GSTR-3B, you must reverse the excess claimed ITC in Table 4B(2) of the respective return period, up to the amount of the negative closing balance. This will allow you to correct the discrepancy and proceed with filing the return. In case there is no ITC available, this reversal declared in table 4(B)2 will be added to your liability in current period while filing GSTR-3B.

Example: The closing balance of the ITC reclaim ledger for the current return period is -₹10,000, which means ₹10,000 of excess ITC has been reclaimed in earlier periods. To file your GSTR-3B, you would need to reverse this earlier excess reclaimed ITC of ₹10,000 in Table 4B(2) for the current period.

5. How will the validation mechanism work in GSTR-3B for RCM Liability/ITC Statement?

The taxpayers will not be able to file GSTR-3B in case the claimed RCM ITC in Table 4A(2) or 4A(3) exceeds the available balance in the RCM Liability/ITC Statement and the RCM liability reported in Table 3.1(d) for the current return period put together.

6. How to file GSTR-3B if closing balance of RCM Liability/ITC Statement is Negative?

If the closing balance of the RCM Liability/ITC Statement is negative, it indicates that excess RCM ITC has been claimed earlier. To proceed with filing, you must either pay the outstanding RCM liability in Table 3.1(d) or reduce the ITC being claimed in Table 4A(2) or 4A(3) in the current return period, equivalent to the amount of the negative closing balance. Once the discrepancy is corrected, you will be able to file your return.

Example:

Let's assume that the closing balance of the RCM Liability/ITC Statement is -₹5,000. This means that ₹5,000 of excess RCM ITC has been claimed earlier. To resolve this and file your GSTR-3B, you can:

1. Pay the RCM liability: You can pay additional ₹5,000 in Table 3.1(d) for the current return period to cover the excess ITC claimed.

OR

2. Reduce the ITC claimed: You can reduce ₹5,000 from the RCM ITC in Table 4A(2) or Table 4A(3) for the same period, if RCM ITC is available more than ₹5,000 in current period.

Once either the excess RCM liability is paid or the requisite ITC is reduced from available ITC to match the available negative closing balance, the discrepancy will be resolved, and you can proceed with filing your return.

Thanking You,
Team GSTN

அனைவருக்கும் தகவல்

(இறையன்பு, இ.ஆப. அவர்கள் எழுதிய என்ன பேசுவது!
எப்படி பேசுவது! என்ற புத்தகத்திலிருந்து பெறப்பட்டது)

நவீன ஆயுதக் கிடங்கின் மிக வலிமையான ஆயுதம் அச்ச இயந்திரம் (டி.ஈ. லாரன்ஸ்)

விமானங்களை சமாளிக்க அவற்றை முன்கூட்டியே அறிவது குறித்து நடந்த ஆராய்ச்சியின்போதுதான் ஜான் பெயர்ட் (John Baird) என்கிற விஞ்ஞானி செய்த முயற்சிகளில் ஒன்றாகத் தொலைக்காட்சி உருவானது. அவர் 1926 இல் தொலைக்காட்சியைச் செயல்விளக்கம் செய்து காண்பித்தார். அவர் பாதுகாப்பு அமைச்சகத்தில் ரேடியோ சமிக்கைகளிலும், மின்காந்த வீச்சிலும் பணியாற்றிக் கொண்டிருந்தார். அவற்றை எப்படி ராணுவத் தொடர்பில்லாதவற்றிற்குப் பயன்படுத்த முடியும் என்று அவர் யோசித்தார்.

இன்று தொலைக்காட்சி பொழுதுபோக்குச் சாதனமாக மட்டும் செயல்படவில்லை. அது ஒரு வகையில் முக்கியமான தகவல்களை உணர்த்துகிற கருவியாகவும் செயல்படுகிறது. வர்த்த நிலையங்களிலும் வீட்டு வளாகங்களிலும் குறுகிய இணைப்பு கொண்ட தொலைக்காட்சிப் பெட்டிக் அமைக்கப்படுகின்றன. (Closed Circuit TVs) இவற்றின் மூலம் வந்து போகிற மக்களைக் கண்காணிக்க முடிகிறது. ஒரு காலத்தில் புடவைக் கடைகளில் நிறையத் திருட்டு நடக்கும். இன்று மேலாளருடைய அறையில் இருக்கிற இந்த குறுகிய இணைப்புத் தொலைக்காட்சிப் பெட்டியில் யார் என்ன செய்கிறார்கள் என்பதை நம்மால் துல்லியமாகக் கவனித்துவிட முடியும். திருடுபவர்களை பிடித்து விட முடியும். கொலைகள், கொள்ளைகள் போன்றவற்றை ஆராய்வதற்கும், துப்பு துலக்கவும் உதவுகின்ற மிகப் பெரிய தகவல் பரிமாற்ற சாதனமாக இது விளங்குகிறது.

வாட்சன் வாட் என்பவர் விமானங்களை அழிக்கிற கதிர்களை உண்டாக்க முடியாது என்று தெரிவித்த தோடு விமானங்களைத் தொலைவிலேயே அறிகிற கருவியைமின்காந்த அலைவீச்சைக் கொண்டு கண்டுபிடிக்க முடியும் என்று குறிப்பிட்டார். ஒட்டு மொத்த வானத்தையும் மின்காந்த கதிர்மூலம் சோதனை செய்வதும் ஏதேனும் பொருள் தட்டுப்பட்டால் அதைத் திரையில் காண்பிப்பதுமே அவருடைய கருத்தாக்கமாக இருந்தது. அது பின்னர் விமானங்களைக் கண்டறியும் ரேடாரைக் கண்டுபிடிப்பதற்கு உதவியாக இருந்தது.

அமெரிக்கா, பிரிட்டன் பிரான்சு, ரஷ்யா போன்ற நாடுகள் ரேடாரை வடிவமைப்பதில் முன்னிலையில் இருந்ததால்தான் இரண்டாம் உலகப் போரில் மிகப் பெரிய சாதனைகளைச் செய்ய முடிந்தது. ஜெர்மனியைத் தோற்கடிக்கவும் முடிந்தது.

சீதோஷண நிலையை அறிந்து கொள்வதும் இன்று தகவல் பரிமாற்றத்தில் முக்கியமான பங்கு

வகிக்கிறது. இந்தோனேஷியக் கடலில் நிலநடுக்கம் ஏற்படுவதை உடனுக்குடன் தெரிவித்தால் இந்தியக் கடற்கரைப் பகுதிகளில் ஆழிப்ரேலை வரலாம் என்று எச்சரிக்கையோடு நடந்து கொள்ள வாய்ப்பு ஏற்படும். கணிதத்தைக் கொண்டு தட்பவெப்ப நிலையின் போக்கை அறிய முடியும் என்பதை முதலில் முன்மொழிந்தவர் லூவிஸ் ரிச்சர்ட்சன் என்பவர். ஆனால் அவருடைய கண்டுபிடிப்பை இங்கிலாந்து ராணுவ அதிகாரிகள் மறுதலித்ததோடு இங்கிலாந்து ராணுவம் எல்லா தட்பவெப்பத்திலும் போரிடும் என்று கூறினார்கள். ஆனால் இன்று நாம் வானிலை அறிக்கைககர்ன மதிப்பீடுகளை மேற்கொள்வதற்கும், கணினியில் செய்கிற ஆய்வுகளுக்கும் ரிச்சர்ட்சனுடைய சமன்பாடுகளே உதவியாக இருக்கின்றன.

தகவல் ஒலிபரப்பில் மிகவும் முக்கியப்பங்கு வகிப்பது இன்று கணினி. அதுவும் இணையம் என்கின்ற ஓர் அற்புதச் சாதனை கணினியால் நமதக்கு கிடைத்திருக்கிறது. கணினியை கண்டுபிடிப்பதற்கு முதல் அடியை எடுத்து வைத்தவர் கேம்பிரிட்ஜ் பல்கலைக்கழகத்தில் கணிதத் துறையின் இருக்கையை அலங்கரித்த சார்லஸ் பாபேஜ் என்பவர்தான். அவர் கணக்கு போடும் கருவிகளில் ஈடுபடுவதை ஒரு போதையாக வைத்திருந்தாதார். அவருடைய வாழ்நாளில் பெரும்பகுதியை வேறுபாட்டு இயந்திரம் என்கிற கருவியை கண்டுபிடிக்க செலவழித்தார். நல்ல பணக்காரர் அதனால் 6000 பவுண்டுகளைக் செலவு செய்து அந்த கருவியை செய்தததோடு இங்கிலாந்து அரசாங்கத்துக்கு அவர் கண்டுபிடிப்பு குறித்து அழுத்தம் தந்து 17000 பவுண்டுகளையும் பெற்றார்.

விரிவான கணக்குகளை விரைந்து போடக்கூடிய ஓர் இயந்திரம் அவர்களை மிகவும் ஈர்த்தது. அதனால் அவருக்கு அந்த நிதியுதவி கிடைத்தது. பாபேஜ் கண்டுபிடித்த அந்த இயந்திரம் அவர் எதிர்பார்த்த அளவிற்கு திருப்திகரமாக இல்லை. பாபேஜ் எவ்வளவு அதில் செலவு செய்திருந்தாலும் பன்முகத் திறமை கொண்ட கணினியை அவரால் உருவாக்கியிருக்க முடியாது. அவருடைய வேறுபாட்டு இயந்திரம் நவீன கால்குலேட்டரை ஒத்ததாகே இருந்தது. பாபேஜ் அதோடு திருப்தி அடைவில்லை.

சார்லஸ் பாபேஜ் ஓய்ந்து போகிற மனிதர் அல்ல. பகுப்பாய்வு இயந்திரம் (Analytical Engine) என்கிற ஒரு கருவியை அவர் தொடங்கினார். ஆனால் அது முற்றுப்பெறவில்லை. முப்பது ஆண்டுகளால் அதற்காக உழைத்தார். மிகவும் சிக்கல் வாய்ந்த அந்த இயந்திரம் நீல வரைபட நிலையைத் தாண்ட



முடியாமல் போனது. காகிதத்தில் உருவான அந்த இயந்திரம் உலகத்தின் முதல் கணினியின் முன்மாதிரி என்று கருதப்படக்கூடிய ஒன்று. ஏறத்தாழ நூறு ஆண்டுகளுக்குப் பிறகு அவருடைய கனவுகள் கணினி என்கின்ற ஓர் அரிய சாதனத்தை உருவாக்குவதற்கு உதவியது.

வரலாற்று ஆவணங்களின்படி பார்த்தால் உலகத்தின் முதல் மின்னணுக் கணினி எனியாக் என்று அழைக்கப்படுகிறது. அதன் விரிவாக்கம் Electronic Numerical Integrator and Computer/ அது பென் சில்வேனியா பல்கலைக்கழகத்தின் 1943 ஆம் ஆண்டு ஜான் வில்லியம் மாசுலி, பிரிஸ்பர் எக்கர்ட் ஆகிய இருவரால் கட்டமைக்கப்பட்டது. அவர்களுக்கு ராணுவ ஒப்பந்தத்தின்படி அதை வடிவமைக்க ஐந்து லட்சம் டாலர்கள் அளிக்கப்பட்டன. அந்த இயந்திரத்தின் எடை கணினியோடு அதை ஒப்பிட்டுப் பார்த்தால் தொழில்நுட்பம் எந்த அளவிற்கு வளர்ந்திருக்கிறது என்பதை நான் நினைத்து பார்க்க முடியும். இத்தகைய தொழில்நுட்ப வசதியே தகவல் பரிமாற்றத்தின் இன்று நாம் நினைத்ததைச் சாதிக்க முடியும் என்கிற நிலையை ஏற்படுத்தியிருக்கிறது. ஒருவர் எண்ணங்களை மட்டும்தான் புரிந்து கொள்ள முடியாது என்கிற அளவிற்குத் தகவல் பரிமாற்றம் இன்று வளர்ந்திருக்கிறது. இந்த தொடக்ககால இயந்திரத்தை வைக்க 1800 சதுர அடி தேவைப்படும். இன்று அத்தகைய பரப்பளவும் கணினிப் பயிற்சி நிலையங்களே அமைத்துவிட முடியும்.

இங்கிலாந்தைச் சேர்ந்த கணித வல்லுநர் ஆலன் டியூரிங் என்பவர் ஒரு குழுவை வைத்துக் கொண்டு கலோசஸ் என்கிற பெயருடைய பெரிய கணினியை 1943ஆம் ஆண்டு பயன்பாட்டுக்கு கொண்டு வந்தார். ஆனால் கணினியின் தந்தை என்று ஜெர்மன் நாட்டைச் சேர்ந்த கான்ராட் சியுல் என்பவரைத்தான் நாம் குறிப்பிட வேண்டும். அதிக நேரம் கூட்டிக் கழித்துக் கணக்குப் போடுகிற அயர்ச்சியான நிகழ்விற்கு முற்றுப் புள்ளி வைக்க அவர் முனைந்தார். எனவே 1930களில் ஒரு கணினியை வடிவமைக்க முடிவு செய்தார் அவருடைய முதல் கருவி Z1 என்று அழைக்கப்பட்டது. அது ஒரு மெக்கானிக்கல் கணினி, அது 01 என்கிற இருமக் குறியீடு தத்துவத்தில் இயங்கிய இயந்திரம் அடுத்த ஐந்தாண்டுகளில் அதை மேலும் செம்மைப்படுத்தினார்.

இரண்டாம் உலகப்போரின் போக்கு திசை மாறியதும் நாஜிகள் தன்னைப் பிடித்துக் கொண்டு விடுவார்கள் என்று பயந்து தன்னுடைய இறுதி இயந்திரமான 24 என்கிற இயந்திரத்துடன் தப்பித்தார். ஆனால் அவர் தங்கியிருந்த இடம் அமெரிக்காவின் முற்றுகைக்கு ஆட்பட்டதால் அது அமெரிக்காவிற்குக் கிடைத்து விட்டது.

கணினியின் செயல்பாட்டை வெறும் கூட்டல் கழித்தலுக்காக மட்டும் இன்று நாம்

பயன்படுத்துவது இல்லை அதில் எண்ணற்ற தகவல்களை சேகரித்து வைத்திருக்கிறோம். பணி வாய்ப்புகளுக்கு விண்ணப்பம் போடுகிறோம். புகைப்படங்களை அனுப்புகிறோம். மின்னஞ்சல் என்கின்ற ஒன்று ஒரு நிமிடத்திற்குள் ஒரு கடிதத்தையோ தகவலையோ உலகின் இன்னொரு இடத்தில் இருக்கிற ஒருவருக்கு அனுப்பி வைக்கம் வசதியைக் கொடுத்திருக்கிறது. கணினியின் வாயிலாக பேசிக்கொள்ள முடிகிறது. கணினியின் கோப்புகளை யெல்லாம் சேமித்து வைத்துச் சார்நிலைப் பணியாளர்களுடைய உதவியில்லாமல் நாமே தேவையான நேரத்தில் அவற்றைப் பார்த்து முடிவுகள் எடுக்க முடிகிறது. களப்பணியில் இருப்பவர்களிடமிருந்து தகவல்களை உடனே பெற முடிகிறது. மக்கட்தாளை கணக்கெடுப்பு போன்ற புள்ளி விவரங்களை கணினியின் உதவிகொண்டு சேகரித்து அன்றாடம் சரிபார்த்துக் கணக்கில் வைத்துக் கொள்ள முடிகிறது.

அமெரிக்க ஐக்கிய நாடுகளைச் சேர்ந்த பாதுகாப்பு தொடர்பான ஆராய்ச்சி நிறுவனம் 1958 ஆம் ஆண்டு பணிப்போர் உச்சத்திலிருந்தபோது தொடங்கப்பட்டது. முதலாம் ஸ்புட்னிக் விண்ணில் ஏவப்பட்ட பிறகு இந்த நிறுவனத்தை மெரிக்க தொடங்கியது. ராணுவத் தொடர்பான ஆய்வுகளையெல்லாம் மேற்கொள்கிற இதை வான்வளர் புஷ் என்கிற கணினியில் தீர்க்கதரிசனம் கொண்ட ஒருவர் தொடங்கி வைத்தார். இது பலவிதத் தொழில்நுட்பங்களைக் கண்டுபிடிக்க உதவியாக இருந்தது. அவர்களுடைய முக்கியமான கண்டுபிடிப்புதான் இன்று நாம் அனைவரும் பலனடைந்து கொண்டிருக்கின்ற நான் சொன்ன மேற்கூறிய அத்தனை பணிகளையும் செய்ய உதவியாக இருக்கிற இணையம். அணுகுண்டு வீசப்பட்டால் அத்தனை தகவல்தொடர்பு சாதனமும் செயல்படாமல் போகும் என்பதால் அந்த நேரத்திலும் செயல்படக்கூடிய சாதனம் ஒன்று வேண்டும் என்று பெண்டகன் கோரியது. அதன் விளைவாகவே இத்தகைய அரிய அறிவியல் கண்டுபிடிப்பை இந்த ஆய்வு நிறுவனம் செய்து முடித்தது.அதுவே இன்று போருக்காக மட்டுமில்லாமல் நம்முடைய அன்றாட வாழ்விற்கும் உதவியாக இருக்கிறது.

கணினியின் இதயத்தில் இருப்பது மைக்ரோசிப் என்று அழைக்கப்படுகிற நுண்சில். பலர் அமை 20ம் நூற்றாண்டின் அதி முக்கிய கண்டுபிடிப்பு என்று கூறுகிறார்கள். கடந்த நூறு ஆண்டுகளின் கண்டுபிடிக்கப்பட்ட முதல் ஐந்து தலைசிறந்த கண்டுபிடிப்புகளில் அதுவும் ஒன்றாகக் கருதப்பட வேண்டியது என்பதில் இரண்டாவது கருத்துக்கு இடமில்லை.

இன்று சமூகம் கணினியில் ஆழ்ந்து இருக்கிறது. இதைக் கணினியுக்கம் என்று கூடக் குறிப்பிடலாம். நான் இன்று கணினியை

வெகுவாக நம்பியிருக்கிறோம். கணினியின் செயல்பாட்டை இணையம் போன்றவை இன்னும் பூதாகாரமாக மாற்றியிருக்கின்றன. அமர்ந்த இடத்திலிருந்தே தொடர் வண்டிக்கு பதிவு செய்து கொள்ளலாம். திரையரங்குகளில் எந்த இருக்கை வேண்டாம் என்று விருப்புரிமை தெரிவிக்கலாம். மின்னணிப் பத்திரிகைகளைத் தேடி ஆய்வுக் கட்டுரையை வீட்டிலிருந்தபடியே கணினி அச்சு செய்து அனுப்பலாம் என்கிற அளவிற்குத் தகவல் பரிமாற்றம் மாபெரும் பரிணாம வளர்ச்சியை அடைந்திருக்கிறது. இன்று காத்திருப்பதற்கான தேவை இல்லை. எல்லாவற்றையும் விட்டிலிருந்தே செய்து கொள்ள முடியும்.

கல்வி பெறுவதற்காகப் பல்கலைக்கழகங்களுக்குச் செல்ல வேண்டியில்லை. இணையவழி வகுப்புகள் வாயிலாக பலவற்றை படித்துக் கொள்ள முடியும் என்ற சூழல் உருவாகியிருக்கிறது. இணையத்தின் மூலம் மிடுக்குப் பேசியும் தகவலைப் பரப்புவதில் முக்கிய பங்கு வகிக்கிறது. காகிதத்தை உற்பத்தி செய்வதற்கு மரக்கூழைத் தயாரிக்க நிறைய மரங்கள் வெட்டப்பட வேண்டும். கார்பன் கால்தடம் அதிகமாக உருவாவது சுற்று சூழலுக்கு ஆபத்து. இன்று பெண்கள் சமைத்துப்பார் புத்தகங்களின் தேவையில்லாமல் மிடுக்குப் பேசியை பார்த்துக் தேவையான பதார்த்தத்தைச் செய்து கொள்கிறார்கள். கணினியைத் தங்களிடமிருந்து பிரித்தால் செயல்படவே முடியாது என்கிற சூழல் இணைய சமுதாயத்தினரிடம் உருவாகியிருக்கிறது. இணையத் தொடர்பு துண்டிக்கப்பட்டால் அவர்கள் புத்து பிடித்ததைப்போலத் திரிவதைப் பாக்கிறோம்.

பல அறிஞர்கள் தேநீர் அருந்தும்போது நாளை உலகத்திலிருக்கிற கணினிகள் எல்லாம் செயல்படாமல் இருந்தால் என்ன நிகழும் என்று விவாதித்தவண்ணம் இருக்கிறார்கள் என மைக்கேல் ஓயிட் குறிப்பிடுகிறார். பெரிய மாற்றங்கள் இருக்காது என்று சிலர் கூறுகிறார்கள். சிலரோ 1960களிலிருந்த நிலைக்கு நாம் திரும்பி விடுவோம் என்று கூறுகிறார்கள். ஆனால் நிலைமை வேறுவிதமாக இருக்கும். இன்று நாம் காலையிலிருந்து இரவு தூங்கச் செல்லும் வரை கணினியையும் இணைத்தையும் தகவல் பரிமாற்றத்திற்கு எவ்வாறு பயன்படுத்துகிறோம் என்பதைச் சிந்தித்துப் பார்க்க வேண்டும்.

ஒருவர் தினமும் அனுப்புபுற காலை வணக்கத்தை இரண்டு மணி நேரம் தாமதமாக அனுப்பினால் அதற்குள் ஏகப்பட்ட விசாரிப்புகள் வந்துவிடுகின்றன. கணினியை நம்பி ஒரு பெரிய வர்த்தகம் இயங்கி வருகிறது. அமர்ந்த இடத்திலேயே என்ன உணவு வேண்டும் என்று கட்டளை பிறப்பித்து கடைக்குச் செல்லாமல் உண்பது ஒருபுறம் இருந்தாலும் அந்த உணவைக் கொண்டுவந்து கொடுப்பதற்கு நன்றாக படித்த பல இளைஞர்கள் பணியாற்றுவதைப் பார்க்கிறோம். நோயாளிகள் மருத்துவமனைகளுக்கு

சென்றால் அவர்களுடைய உடல் பற்றிய அத்தனை ஆய்வுகளையும் கணினிகள் ஒவ்வொரு முறை செல்லும்போதும் அவர்கள் பெயரில் பதிவு செய்து வைத்திருக்கின்றன. எனவே எளிதில் முன்னேற்ற மேற்பட்டிருக்கிறதா என்பதைத் தெரிந்து கொள்ள முடியும். கணினிகள் நின்றால் மருத்துவமனைகள் முடக்குவாதத்திற்குச் சென்றுவிடும்.

வீடுகளுக்கு மின்சாரம் அனுப்புவது எரிவாயு அனுப்புவது போன்ற பல செயல்பாடுகள் கணினி மயமாக்கப்பட்டுவிட்டன. அலுவலகங்களும் அதிவிரைவாகக் கணினிமயமாகிக் கொண்டிருக்கின்றன. கணினி வாயிலாக விண்ணப்பிக்க வேண்டும். எனவே கணினி என்கின்ற ஒன்று செயல்படாமல் போனால் மிகப் பெரிய வன்முறை வெடிப்பதோடு பலர் பசியோடு தவிக்கவும் நேரிடும். சில வாரங்களில் 21ஆம் நூற்றாண்ட மனிதன் கற்கால மனிதனமாக மாறுவதற்கு வாய்ப்பு இருக்கிறது.

தொலைக்காட்சி நிகழ்ச்சிகளை மக்கள் நுகர்வது குறித்து பிரேசில் நாட்டில் ஆய்வு ஒன்று நடத்தப்பட்டது. அதில் ஐந்து நிலைகளில் நுகர்வு நடப்பதை அறிந்தார்கள். மதலாம் நிலையில் அந்த ஊடகம் உள்ளடக்கத்தைவிட அதிகம் ஈர்த்தது. இரண்டாம் நிலையில் குறிப்பிட்ட நிகழ்ச்சிகளைத் தேர்ந்தெடுத்துப் பார்த்தார்கள். ஆனால் வசதி படைத்தவர்களின் வரவேற்புறையில் மட்டும் அது இருந்தது. மூன்றாம் நிலையில் சமூகம் முழுவதும் பரவியதோடு பார்க்கும் நேரமும் அதிகரித்தது. நான்காம் நிலையில் வயது முதிர்ந்தவர்கள் வாழ்க்கையில் ஒரு அங்கமாக ஆகிப்போனது. ஐந்தாம் நிலையில் கேபிள் டிவி, வீடியோ வசதி ஆகியவற்றின் காரணமாகத் தொலைக்காட்சிப் பெட்டியின் பயன்பாடு பல வேறுவிதமான பயன்களை அடைந்தது.





Proc.No.TNRERA/A3/3816/2025

Dated: 12.12.2025

Sub: Maintenance of Bank Accounts in a Scheduled Bank under Section 4(2)(I)(D) – Directions issued under Section 37 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 - Reg.

In compliance of Section 4(2)(I)(D) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, the promoter has to open a separate account in a Scheduled Bank to cover the cost of construction and the land cost. Accordingly while filing application for registration of a real estate project, the promoter opens a account in a Scheduled Bank and furnish the Bank Certificate in the prescribed format.

2. Normally, promoters receive the amount from home buyers / allottees in a collection account and from there 70% of the amount is transferred to the RERA Designated Separate Account. The details of the amount received and transactions in the RERA Designated Separate Account are provided in the Quarterly Progress Report. However, there is no mechanism to monitor the collection account. Further, in some cases, promoter maintains a separate collection account for each project whereas in some cases, the collection account may serve multiple projects.

3. The above issue has been discussed in detail by the Authority and the following directions are hereby issued under the powers vested with the Authority in Section 37 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, regarding maintenance of three Bank Accounts.

i) Opening of RERA Project Accounts:

The promoters shall open the following three bank accounts in a single Scheduled Bank and branch for a real estate project. The details of these accounts shall be furnished while filing application for registration of a real estate project.

- A. RERA Designated Collection Account (100%)
- B. RERA Designated Separate Account (70%)
- C. RERA Designated Transaction Account (30%)

In case of the real estate projects developed based on Joint Development Agreement (JDA) two set of the above 3 accounts to be opened i.e. one set for the land owner and another set for the promoter, irrespective of number of land owners and promoters.

A) RERA Designated Collection Account (100%):

The entire amount (100%) collected from the allottees from time to time should be first deposited in the 'RERA Designated Collection Account'.

The account name shall be as follows:

"RERA Designated Collection Account (100%) – (Name of the project) – (Name of the promoter)".

The bank where the RERA Designated Collection Account is opened shall ensure that no debits or withdrawals are permitted by means of cheque, debit card, credit card, internet banking facility or any other payment methods or any means of instruments from this account.

The promoter shall furnish particulars of the 'RERA Designated Collection Account' of the project in the allotment letter and in the agreement with the existing/prospective home buyers for the purpose of receiving payments towards allotment in the registered project.

Once the amount is received in the 'RERA Designated Collection Account', 70% of the amount shall be transferred to the 'RERA Designated Separate Account' and the balance 30% to the 'RERA Designated Transaction Account' through auto sweep facility at the end of the same day.

B) RERA Designated Separate Account (70%):

The promoter shall open and maintain "RERA Designated Separate Account" for the project in the same bank and branch for each registered project separately wherein 70% of the amount received in "RERA Designated Collection Account" from the allottees shall be transferred through auto sweep facility to the RERA Designated Separate Account at the end of the same day.

The account name shall be as follows:

"RERA Designated Separate Account (70%) – (Name of the project) – (Name of the promoter)".

The above account shall be free from all encumbrances and should not be an escrow account. This account shall be free from lien, loans, third party control i.e. lender / bank / financial institution and cannot be attached by any other Government

Authority / body unless any direction is given by Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA).

The amount from the 'RERA Designated Separate Account' shall be withdrawn by the promoter only after submission of Form 1 (Architect Certificate), Form 2 (Engineer Certificate) and Form 3 (Certificate by Chartered Accountant in practice) as prescribed in Regulation 7, to the bank and should be uploaded on TNRERA's portal. All the Certificates issued by Chartered Accountant shall contain QR Code. The money withdrawn from the separate account shall be credited to the 'RERA Designated Transaction Account' and shall be utilized only for meeting the following expenditure incurred on the project.

1. Land Cost
2. Cost of Construction / Development cost
3. Refund of the principal amount, if any, to the allottees subject to a maximum of 70% of the total refund.

C) RERA Designated Transaction Account (30%):

The promoter shall open and maintain a project transaction account and all transactions relating to project development shall be from this account only.

Only upto 30% of the amount realized for the real estate project from the allottees from time to time in 'RERA Designated Collection Account' of the project shall be transferred to the 'RERA Designated Transaction Account'.

The account name shall be as follows:

"RERA Designated Transaction Account (30%) – (Name of the project) – (Name of the promoter)"

Funds mobilized by the promoter from sources other than the allottees such as project loan, promoter's contribution, etc. shall also be credited in the 'RERA Designated Transaction Account'.

This amount can be utilized for meeting expenses towards refund (subject to a maximum of 30% of the total refund), compensation, interest on refund / compensation, marketing, repayment including interest on project loans, project administrative and overhead expenses and the penalty, if any, imposed by TNRERA.

ii) Report to the Authority:

The promoter shall submit following disclosure for existing secured/ unsecured finances availed for the real estate project by mortgaging land or

building/flat or both and serve the loan and interest thereon from 'RERA Designated Transaction Account'.

1. Name of the lender
2. Address of the lender or lender branch
3. Date of borrowing/ disbursement
4. Sanctioned amount
5. Disbursed amount
6. Outstanding amount
7. Details of mortgage (If any)
8. Declaration of Chartered Accountant certifying that loan amount is used for this project only.

If the promoter is availing project loan after registration with TNRERA he shall disclose the details as mentioned above, then and there, immediately.

iii) Change of three Bank Accounts of the Project:

Any change in the above three bank accounts of the project, after registration of the real estate project with the TNRERA will be permitted for valid reasons only with the prior written approval of the Authority. The promoter shall submit affidavit cum declaration, Form RA1, RA2, RA3 & RA4 as per the format available in the Authority's website for change of bank accounts.

iv) Closure of Bank Accounts:

On completion of the project, the promoter shall file an application for completion of the real estate project as per the checklist as hosted in the Authority's website along with the prescribed fee. On issue of completion report by TNRERA, and on receipt of the said completion report by the bank, the bank may permit the promoter to withdraw the balance amount from all the three accounts. This Authority will also notify about the completion of the project on the Authority's website.

v) Obligations of the Bank:

The banks shall be obliged to follow the provisions of opening, operating and closing of all three accounts.

- All the three TNRERA Designated Bank Accounts shall be opened in the same bank and branch.
- The bank and branch where the three accounts are opened shall ensure that no debits or withdrawal are permitted from the 'RERA Designated Collection

Account (100%)' by means of cheque, debit card, credit card, internet banking facility or any other payment methods or any means of instruments except through an auto sweep facility to transfer the 70% of the amount from the 'RERA Designated Collection Account' to the 'RERA Designated Separate Account' and 30% to the 'RERA Designated Transaction Account'.

- The banks shall strictly follow the nomenclature prescribed by TNRERA.
- The bank shall take a written standing advice from the promoters at the time of opening of the three accounts for auto transfer of funds deposited in the 'RERA Designated Collection Account' of the real estate project in the proportion of 70% and 30% to the 'RERA Designated Separate Account' and 'RERA Designated Transaction Account' respectively.
- The banks shall issue the certificate in the prescribed format, (Form-A) as hosted in this Authority's website to the promoter and the promoter shall upload the bank certificate while filing of application for project registration.
- The bank shall suspend withdrawals/transfers from all the three accounts of the project upon lapse of registration as mentioned in Form-C issued by TNRERA. However, the bank accounts shall remain operational only in the event where TNRERA has granted extension of the project validity which is uploaded in the Authority's website.
- In the event of any orders of the Authority for freezing/de-freezing of any of the project accounts, the banks shall immediately comply with such orders of the Authority and shall accordingly freeze/de-freeze the concerned accounts.

vi) Transfer of amount from 'RERA Designated Separate Account (70%)' to Fixed Deposit:

The promoters may transfer the amount available in the 'RERA Designated Separate Account (70%)' to Fixed Deposit through Auto sweep facility subject to the following conditions:

- i) The amount collected in the 'RERA Designated Separate Account' may be transferred to the Fixed Deposit attached to the 'RERA Designated Separate Account' and shall not be transferred to any other account in the same branch or to any other bank/branch.
- ii) On maturity of the Fixed Deposit or on pre-mature closure of the Fixed Deposit, the principal amount along with interest shall be credited to the 'RERA Designated Separate Account' only.
- iii) The Fixed Deposit will be "No Lien" fixed Deposit.
- iv) No loan can be obtained against or on such fixed Deposit.
- v) No charge can be created on such Fixed Deposit.

This will come into effect for all the applications received from 01.01.2026 including resubmission applications.

Sd/- 12.12.2025
Chairperson

நமது மய்யத்தின் பவள விழாவினை நினைவு கூறும்
வகையில் வெளியிடப்படவுள்ள பவள விழா
சிறப்பு மலரில் முழுப்பக்க விளம்பரங்கள் வழங்கியுள்ள
உறுப்பினர்களின் விவரம்

GST Calculations	Particulars
S.No.	Name
1	J.R. Sethuramaingam
2	T.M. S. Subramaniam & Co
3	A.R. Cementations
4	Varthini Foundations
5	Super Foundations
6	V. Five Hotel
7	M.S. Blue Stones
8	Cooper Elevators India Pvt Ltd
9	Stan India Pvt Ltd
10	Pandees Bricks
11	Sri Kannan Ventures Pvt Ltd
12	Avittam Homes
13	K. Annamalai
14	P.S.N. Brick Works
15	Thilaga Construction (P) Ltd
16	Chandhini Enterprises
17	Thillai Nataraja Readymix Concrete
18	Deepam Road Marking
19	Sakthi Windows & Doors
20	Impress Metals
21	R.V. Construction & Earth Movers
22	Khemka Timber & Plywoods
23	NST Property Developers
24	Metro OMR Castle City
25	PCS Industries Private Limited
26	Pallava Mines
27	Srilakshana Foundation
28	Sri Gajalakshmi Kalyana Mandapam
29	Rahul Associates
30	Quality Shelters



BAI SOUTHERN CENTRE
GLORIOUS 75
 Grand Finale of the Platinum Jubilee Celebration

SPONSORSHIP CATEGORIES

Title Sponsor
 Rs.25 Lakhs

Platinum Sponsor
 Rs.20 Lakhs

Diamond Sponsor
 Rs.15 Lakhs

Gold Sponsor
 Rs.10 Lakhs

Silver Sponsor
 Rs.5 Lakhs

GST 18% as per Govt. norms



VIRTUAL TRANSFER DETAILS

A/c Name: Southern Builders Association | A/c: Indian Bank | Branch: Padi - Chennai | Ac.No: 8181202229 | IFSC: IDIB000P001
 PAN: ACTAS6301E | TAN: CHEX03273E | GST: 33ACTAS6301E1ZG



APPEAL FOR SOUVENIR ADVERTISEMENT

Dear Sir/Madam,

Greetings from the Builders' Association of India, Southern Centre.

The Builders' Association of India (BAI), Southern Centre, is the largest and most active centre in the country, representing engineering construction contractors and builders since 1950. As the parent body of 53 centres across Tamil Nadu and the Union Territories of Puducherry and Andaman & Nicobar, BAI Southern Centre serves over 15,000 business entities. We work towards the development of the construction sector by addressing challenges at both operational and policy levels.

We are privileged to commemorate a historic milestone "**Glorious 75: The Grand Finale of the Platinum Jubilee Celebration**" scheduled for **Friday, 6th February 2026 at 5:00 pm at Chennai Trade Centre, Nandambakkam, Chennai – 600089.**

Founded in 1941, BAI represents the interests of a wide spectrum of professionals and stakeholders in the construction industry, including builders, contractors,

engineers, architects, designers, consultants, and suppliers. With nearly **40,000 members** across India, BAI is well represented in various government bodies and major construction agencies.

As part of this momentous celebration, BAI Southern Centre proposes to bring out a **Special Souvenir** to commemorate the event. The souvenir will be widely circulated among all members, industry professionals, government officials, stakeholders and corporate leaders, providing an excellent platform for advertisement and outreach.

We invite you to be a part of this prestigious event by supporting us through advertisement in the **Platinum Jubilee Souvenir.**

We request you to kindly confirm your advertisement participation at the earliest and forward the AD material along with confirmation to the address below:

Mr. S. RAMAPRABHU
Chairman - Souvenir Committee

ADVERTISEMENT TARIFF (Inclusive of 5% GST)

POSITION	RATE
Back Outer Cover	Rs. 4,00,000
Back Inner Cover	Rs. 3,00,000
Front Inner Cover	Rs. 3,00,000
Full Page Colour	Rs. 50,000
Half Page Colour	Rs. 30,000

VIRTUAL TRANSFER DETAILS

A/c Name	: Southern Builders Association
A/c	: Indian Bank
Branch	: Padi - Chennai
Ac.No	: 8181202229
IFSC	: IDIB000P001
PAN	: ACTAS6301E
TAN	: CHEX03273E
GST	: 33ACTAS6301E1ZG

20.12.2025 இலவச மருத்துவ முகாம் Bhaggyam
Construction பணியிடத்தில் நடைபெற்றது.



20.12.2025 மாலை 2026ஆம் ஆண்டிற்கான டைரி வெளியீட்டு விழா தென்னக மய்ய வளாகத்தில் நடைபெற்றது.



தமிழ்நாடு நெடுஞ்சாலைத்துறை ஒப்பந்ததாரர்கள் கூட்டமைப்பின் சார்பாக நடைபெற்ற விழாவில் அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா திரு. R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் கவுரவிக்கப்பட்டார்.



05.11.2025 தூத்துக்குடி மய்யத்தின் சார்பில் புதிதாக Nazarath Centre துவங்கப்பட்டது.



New Patron Members



Mr. Arvindkumar
M/s. SAK Housing and Properties Pvt. Ltd.
Builder
S2, 2/429, Shri Ragavendra Apartment, Shri Krishna Nagar, Valar Garden, Perumbakkam, Medavakkam, Chennai - 600 100
Mobile No. 9962875812



Mr. Muthu
M/s. KMR Concrete Readymix Concrete
Survey No. 1330B/1A1 & 1A2 Sembarambakkam Erikarai Road, Kundrathur, Chennai - 600 069
Mobile No. 7397755899
9488252299



Mr. B. Mohan
M/s. Sri Sakthi Enterprises
No. 335, Railway Station Road, Korattur, Chennai - 600 080
Mobile No. 9841007356
9962314441



Mr. N. Balaji
M/s. S.M. Construction Builder
Flat No. 48/2, United India Insurance Colony Circular Road, Kodambakkam Chennai - 600 024
Mobile No. 9940647479



Mr. MP Saichandran
M/s. BMP Builders and Developers India Pvt. Ltd.
Builder
BMP Group of Companies, Administrative Office, Sai Chandan Villa, No. 48A, I Block, 10th Street, Anna Nagar East, Chennai - 600 102
Mobile No. 9597356630



Mr. E. Maharajan
M/s. Unitech Construction Company
Construction
No. 106J/2B, Palai Road Millerpuram, Tuticorin - 628 008
Mobile No. 9442275098
9443175031



Mr. N. Bharath
Civil Construction
No. 79, Arcot Road Valasaravakkam, Alwarthirunagar Chennai - 600 087
Mobile No. 6381989096



S. இராமப்பிரபு
Chairman-DTCP Committee

சொத்து பத்திரம் பதிவு செய்ய மொபைல் போன் எண் கட்டாயம்

சொத்து பத்திரங்களை பதிவு செய்யும்போது சரியான மொபைல் போன் எண்களை தெரிவிப்பது கட்டாயம் என பதிவுத்துறை அறிவித்துள்ளது. பத்திரங்களை பதிவு செய்ய சார்பதிவாளர் அலுவலக இணையதளத்தில் சொத்து விற்பவர், வாங்குபவர் ஆகியோரின் தகவல்களை பதிவிட வேண்டும். முதல்கட்ட ஆய்வுக்குப்பின், பத்திரங்கள் பதிவுக்கு நேரம் ஒதுக்கி, டோக்கன் வழங்கப்படும். பெரும்பாலான மக்கள் ஆவண எழுத்தர்கள் வாயிலாகவே தகவல்கள் பதிவிடும் பணிகளை மேற்கொள்கின்றனர். இவ்வாறு செய்யும்போது சொத்து வாங்கும் நபர்களின் மொபைல் எண்ணுக்கு பதிலாக ஆவண எழுத்தர் மொபைல் போன் எண்கள் பதிவிடப்படுகின்றன. இந்நிலையில் சொத்துக்கள் தொடர்பான வில்லங்க சான்று நகல் பிரதியை வெளியார் பெற்றால் அது குறித்து உரிமையாளருக்கு தெரிவிக்க பதிவுத்துறை முடிவு செய்துள்ளது. இதற்கான ஸ்டார் 2.0 மென்பொருளில் பத்திரம் குறித்த தகவல்களை பதிவிடும் பகுதியில் புதிய கட்டுப்பாடுகள் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளன. இதன்படி உரிமையாளரின் மொபைல் போன் எண்ணை மட்டுமே இங்கு குறிப்பிட வேண்டும் என கூறப்பட்டுள்ளது.

பத்திரப்பதிவு விபரம், ஆதார் எண் பட்டாவில் சேர்க்க முடிவு

பட்டாவின் வடிவமைப்பை மாற்றி, அதில் கூடுதல் விபரங்கள் சேர்க்கப்பட வேண்டும். இதன்படி பட்டாவில் தொடர்புடைய பத்திரத்தின் எண் சொத்தின் நான்கு எல்லைகள் குறித்த விபரம், உரிமையாளரின் ஆதார் எண் போன்ற விபரங்களை சேர்க்க வேண்டியது அவசியமாகிறது. சொத்து உரிமையாளர்களுக்கு வழங்கப்படும் பட்டாவின் வடிவமைப்பை மாற்றவும், அதில் கூடுதல் விபரங்கள் சேர்க்கவும் அவசியம் உள்ளது. இதற்கான பணிகளை துவங்க நில நிர்வாக ஆணையருக்கு உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

தேசிய கட்டிட விதிகளில் மாற்றம் மாநிலங்களுக்கு அதிக அதிகாரம்

தேசிய கட்டிட விதிகள் தற்போது புதுப்பிப்பதற்கான பணிகள் துவங்கியுள்ளன. அதன்படி தேசிய கட்டிட விதிகள் வரைவு அறிக்க தயாரிக்கப்பட்டு உள்ளன. இதில் கட்டுமான திட்ட அனுமதி நடைமுறைகளில் மாற்றங்கள் செய்யப்பட்டுள்ளன. நில நடுக்க அபாயம் உள்ள பகுதிகளுக்கான பாதுகாப்பு அம்சங்கள் குறித்து புதிய வழிகாட்டுதல்கள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன. உதாரணமாக தமிழக அரசின் பொதுக்கட்டிட விதிகள் அடிப்படையில் 59 அடிக்கு மேற்பட்ட கட்டிடங்கள் மட்டுமே உயரமான அடுக்குமாடி கட்டிடங்களாக கருதப்படும். ஆனால் தேசிய கட்டிட விதிகளில் 49 அடிக்கு மேற்பட்ட கட்டிடங்கள் உயரமானவை என வகைப்படுத்தப்பட்டுள்ளன. இதுபோன்ற வேறுபாடுகள் களையப்பட்டு கட்டிட உயரம் உட்பட பல்வேறு அளவுகள் வகைப்பாடுகள் விஷயத்தை மாநில அரசுகளே இனி முடிவு செய்ய அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. தரம், பாதுகாப்பு விஷயங்கள் மட்டும் மத்திய அரசின் கட்டுப்பாட்டில் இருக்கும். பிற விஷயங்கள் மாநில அரசின் கட்டுப்பாட்டுக்கு வந்துவிடும். **என்னென்ன மாற்றங்கள் ?**

- ◆ ஒற்றைசாளர முறையை அடிப்படையாக வைத்து விரைவாக கட்டிட அனுமதி வழங்க வேண்டும்.
- ◆ கட்டிட அனுமதியில் விண்ணப்பங்கள், வரைபடங்கள் சரிபார்ப்புக்கான நிலைகள் குறைக்கப்படும்.
- ◆ எளிய முறையில் வணிகம் என்ற கோட்பாடு அடிப்படையில் விரைவாக திட்ட அனுமதி வழங்க நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.
- ◆ உயரமான கட்டிடங்கள் மருத்துவமனைகளில் செயல்திறன் அடிப்படையில் புதுப்பிக்கப் பட்ட தீ தடுப்பு விதிமுறைகள் சேர்க்கப்படும்.



- ◆ கட்டிடங்களில் இருக்க வேண்டிய மாற்றுத்திறனாளிகள், முதியோருக்கான விரிவான ஏற்பாடுகளை உறுதி செய்ய வேண்டும்.
- ◆ நில நடுக்கத்தை சமாளித்து நிற்பது உட்பட பேரிடம் மேலாண்மை வழிமுறைகளுடன் கட்டிடங்களை வடிவமைக்க வேண்டும்.
- ◆ ஒவ்வொரு கட்டிடத்திலும் வாகன நிறுத்துமிடங்களுக்கான வழிகாட்டுதல் எளிமைப்படுத்தப்படும்.

அடுக்குமாடி வீடுகள் பத்திரப்பதிவில் கூட்டு மதிப்பால் ஏற்பப்படும் இழப்புக்கு தீர்வு

அடுக்கு மாடி திட்டங்களில் வீடு விற்பனை செய்யும்போது கட்டுமான ஒப்பந்தம் மேற்கொள்ளப்படும். வீடு மதிப்பில் 3 சதவீத தொகை செலுத்தி ஆவணம் பதிவு செய்யப்படும். அதன்பின் அந்த வீட்டுக்கான யு.டி.எஸ் எனப்படும் நிலத்தின் பிரிபடாத பங்கு விற்பனைக்கான பத்திரம் பதிவு செய்யப்படும். இவ்வாறு இரண்டு முறை பத்திரப்பதிவு செய்யும் நடைமுறை நிறுத்தப்பட்டு கூட்டு மதிப்பு அடிப்படையில் வீடு விற்பனை பதிவு செய்யப்படும் என 2023 நவம்பரின் பதிவுத்துறை அறிவித்தது. இந்தத் திட்டத்தின்படி கட்டுமான ஒப்பந்தத்தை பதிவு செய்ய வேண்டியதில்லை என அறிவிக்கப்பட்டது. நிலம் மற்றும் கட்டிடத்திற்கான மதிப்புகள் சேர்ந்து கூட்டு மதிப்பு அறிவிக்கப்பட்டது. கூட்டு மதிப்பு அடிப்படையிலேயே வீடு விற்பனை பத்திரங்கள் பதிவு செய்யப்படுகின்றன. பதிவுத்துறை பிறப்பித்துள்ள உத்தரவின்படி டிசம்பர் 2023 முதல் கூட்டு மதிப்பு அடிப்படையில் அடுக்குமாடி வீடு விற்பனை பத்திரங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் அவர்கள் ஏற்கனவே செலுத்திய தொகையை தற்போதைய பதிவின்போது கழித்துக் கொள்ளலாம். இதற்கான ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் கடந்த 2023ல் வீடு வாங்க முன்பதிவு செய்தவர்கள் சொத்து மதிப்பில் 3 சதவீத தொகையை செலுத்தி கட்டுமான ஒப்பந்தம் பதிவு செய்தனர். இவர்கள் கூட்டு

மதிப்பு அடிப்படையில் வீட்டுக்கான பத்திரம் பதிவு செய்யும்போது ஏற்கனவே செய்த செலவு ஏற்கப்படாமல் இருந்தது. இது குறித்து முறையிட்ட பின்பு 2023 நவம்பர் 30க்குள் கட்டுமான ஒப்பந்தம் மேற்கொண்டு தற்போத கூட்டு மதிப்பு அடிப்படையில் பத்திரப்பதிவு செய்யும்போது கட்டுமான ஒப்பந்த பதிவு தொகையை ஈடு செய் அரசு அனுமதித்துள்ளது.

சொத்துவரி பெயர் மாற்ற கட்டணம் நிர்ணயம்

மாநகராட்சி மற்றும் நகராட்சிகளில் சொத்துவரியாக குடியிருப்பு பயன்பாட்டுக்கு Rs.500/- மற்றும் பிற பயன்பாடுகளுக்கு Rs.1000/- செலுத்த வேண்டும். மேலும் குடிநீர் கட்டண விதிப்பு எண்களுக்கு பெயர் மாற்றக் கட்டணம் எக்காரணம் கொண்டும் வசூலிக்கக்கூடாது. சொத்துவரி பெயர் மாற்றம் செய்யப்படும்போது சம்பந்தப்பட்ட சொத்துவரி விதிப்பு எண்களுக்குரிய குடிநீர் கட்டணம் மற்றும் பாதாள சாக்கடை இணைப்பு எண்களையும் உரிய உரிமையாளர் பெயருக்கு அதே விண்ணப்ப அடிப்படையில் உடனே மாற்றம் செய்ய வேண்டும். சொத்துவரி பெயர் மாற்றம் கோரும் மனுக்கள் மீது நிர்ணயிக்கப்பட்ட கட்டணத்தை மட்டும் வசூலித்து பெயர் மாற்றம் செய்து முடிவுற்ற அரையாண்டில் அவர்கள் செலுத்த வேண்டிய நிலுவைத் தொகையையும் பெற வேண்டும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

மதம் சார்ந்த கட்டிடங்களுக்கு திட்ட அனுமதியில் சலுகை

தமிழ்நாட ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிமுறைகளின்படி கடந்த 2019 முதல் 2024ம் ஆண்டு வரை செயல்பட்டுக் கொண்டிருக்கும் மதம் சார்ந்த கட்டிடங்களுக்கு மாவட்ட கலெக்டர்களிடம் தடையின்மை சான்று கேட்காமல் திட்ட அனுமதி வழங்கப்படும். இந்த காலக்கட்டத்தில் திட்ட அனுமதிக்கு விண்ணப்பித்திருக்கும் தம் சார்ந்த கட்டிடங்களுக்கும் இது பொருந்தும்.

சென்னையில் வீடு கட்டுவோர், கட்டிடம் கட்டுவோருக்கு மாநகராட்சி முக்கிய அறிவிப்பு



L. SAIKUMAAR,
Advocate

சென்னை மாநகரத்தை பொறுத்தவரை மிகப்பெரிய அளவில் ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்கள் கட்டிடங்களை கட்டி வருகின்றன. பல தனிநபர்கள் தினமும் எங்காவது வீடுகளை இடித்து புதிய வீடுகளை கட்டி வருகிறார்கள். அதேபோல் பல்வேறு நபர்கள் பழைய கட்டிடங்களை இடித்துவிட்டு புதிய கட்டிடங்களை கட்டும் பணிகளை தினமும் எங்காவது மேற்கொண்டு வருகிறார்கள். அப்படி பழைய கட்டிடங்கள், பழைய வீடுகளை அகற்றிவிட்டு புதிய கட்டுமானத்திற்கு தயாராகுவோருக்கு சென்னை மாநகராட்சி முக்கிய அறிவிப்பு வெளியிட்டுள்ளது.

சென்னையை போல் தமிழ்நாட்டில் எந்த நகரத்திலும் புதிய வீடுகள் கட்டுமானங்கள் நடக்கவில்லை. அந்த அளவிற்கு ரியல் எஸ்டேட் தொழில் சென்னை மற்றும் சென்னையின் புறநகர் பகுதிகளில் வளர்ந்துள்ளது. சென்னை மாநகரத்திற்கு 2015 அல்லது அதற்கு முன்பு வந்தவர் இப்போது தான் வருகிறார் என்றால், நிச்சயம் வாயை பிளந்து கொண்டு தான் செல்வார்.. ஏனெனில் முன்பெல்லாம் சென்னையில் எங்கு திரும்பினாலும் தனி வீடுகள் அதிகம் பார்க்க முடியும். ஆனால் இன்று தனி வீடுகளை பார்ப்பது அரிதாகி விட்டது. எல்லாமே அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளாக மாறிவிட்டது. விவிஐபிக்கள் வாழும் இடங்களில் மட்டுமே தற்போது தனி வீடுகள் உள்ளன. மற்ற பகுதிகளில் தனி வீடுகள் எல்லாம் அடுக்குமாடி வீடுகள் மற்றும் வணிக வளாகங்களாக மாறி வருகின்றன.

அப்படி மாறுவதன் காரணமாக, பல தனி நபர்கள் தினமும் எங்காவது வீடுகளை இடித்து புதிய வீடுகளை கட்டி வருகிறார்கள். அதேபோல் பல்வேறு நபர்கள் பழைய கட்டிடங்களை இடித்துவிட்டு புதிய கட்டிடங்களை கட்டும் பணிகளை தினமும் எங்காவது மேற்கொண்டு வருகிறார்கள். அப்படி பழைய கட்டிடங்கள், பழைய வீடுகளை அகற்றிவிட்டு புதிய கட்டுமானத்திற்கு தயாராகுவோருக்கு மாநகராட்சி முக்கிய அறிவிப்பு வெளியிட்டிருக்கிறது

சென்னை மாநகராட்சி வெளியிட்டுள்ள செய்திக்குறிப்பில் கூறுகையில், "சென்னை மாநகராட்சி சார்பில் சுத்தமான மற்றும் பாதுகாப்பான கட்டுமானம் குறித்த வழிகாட்டு நெறிமுறைகள் வெளியிடப்பட்டு அனைத்து மண்டலங்களிலும் கடந்த மே மாதம் 21ந்தேதி முதல் நடைமுறையில் உள்ளது. இந்த

வழிகாட்டு நெறிமுறைகள்படி அனைத்து கட்டுமானப் பொருட்கள், தோண்டப்பட்ட மண், கட்டிடம் மற்றும் இடிபாட்டுக் கழிவுகள் உள்ளிட்ட அனைத்தையும் கட்டுமானப் பணிகள் நடைபெறும் வளாகத்திற்குள் மட்டுமே சேமிக்கப்பட வேண்டும்.

இதை பொதுச் சாலைகள், நடைபாதைகள், சாலை ஓரங்களில் கொட்டுவது முற்றிலுமாக தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதனை மீறுபவர்கள் மீது அபராதம் விதித்து உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு வருகிறது. இதில் 500 சதுர மீட்டர் முதல் 20,000 சதுர மீட்டர் வரை உள்ள கட்டிட பரப்பளவிற்கு ரூ.25,000/, 20,000 சதுர மீட்டருக்கு மேற்பட்ட கட்டிட பரப்பளவிற்கு ரூ.5,00,000/ அபராதம் விதிக்கப்படுகிறது.

மாநகராட்சி சார்பில் இந்த நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு வரும் நிலையில், அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள், வேலியிட்ட குடியிருப்பு வளாகங்கள், பெரும் வணிக வளாகங்கள், திருமண மண்டபங்கள் மற்றும் கல்வி நிறுவனங்கள் போன்ற கட்டுமானப் பணிகளில் தொடர்ச்சியாக விதிமீறல்கள் நடைபெறுவது மாநகராட்சியின் தொடர்ந்து புகார்கள் வருகின்றன. எனவே, சென்னை மாநகராட்சி சார்பில் டிசம்பர் 22ந் தேதி முதல் இந்த வழிகாட்டுதல்கள் கடுமையாக அமல்படுத்தப்படுகிறது. இதை மீறுபவர்கள் மீது எந்தவிதமான தளர்வுமின்றி அபராதம் விதிக்கப்பட்டு உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்" இவ்வாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

வீடு, மனை வாங்க போறீங்களா? பத்திரப்பதிவு துறையில் மெகா மாற்றம்! இனி கையெழுத்து, கைநாட்டு தேவையில்லை?

சொத்து பரிவர்த்தனைகளில் நடைபெறும் மோசடிகளை முற்றிலும் தடுக்க, சொத்து விற்பனை மற்றும் வாங்கல் பத்திரங்களில் விற்பவர், வாங்குபவர் இருவரும் 'டிஜிட்டல்' முறையில் கையெழுத்திடும் வசதியை அறிமுகப்படுத்துவது குறித்து பதிவுத் துறை அதிகாரிகள் தீவிரமாக ஆலோசித்து வருவதாகவும், இதுதொடர்பான அடுத்தகட்ட நடவடிக்கைகளுக்கு தமிழக அரசின் ஒப்புதலுக்காக காத்திருப்பதாக தகவல் வெளியாகியுள்ளது.

தமிழகத்தில் நிலம், வீடு உள்ளிட்ட சொத்துக்களை வாங்கும் போது, பத்திரப் பதிவுத் துறை மூலம் பதிவு செய்யப்படுகிறது. மேலும் ஏற்கனவே இருக்கும் வீடுகள் நிலங்கள் உள்ளிட்ட அசையா சொத்துக்களும்



பத்திரப் பதிவுத் துறை மூலம் ஒரு நபரிடம் இருந்து மற்றொருவருக்கு மாற்றப்படுகிறது.

பின்னர் அது வருவாய் துறை சார்ந்த ஆவணங்களில் பதியப்படுகிறது. இந்த நிலையில் வீடு, மனை உள்ளிட்ட அசையும் மற்றும் அசையா சொத்துகள் தொடர்பான பரிவர்த்தனைகளில் ஆள்மாறாட்டம், போலி ஆவணங்கள் பயன்படுத்துதல், உரிமையாளருக்கு தெரியாமலே சொத்து அபகரிப்பு போன்ற மோசடிகள் தொடர்ந்து நடைபெற்று வருகின்றன.

பத்திரப்பதிவு துறை சார் பதிவாளர்கள் எவ்வளவு கவனமாக செயல்பட்டாலும், சில நேரங்களில் போலி பத்திரங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டு விடுகின்றன. குறிப்பாக, சொத்து விற்பவர் மற்றும் வாங்குபவர்களின் கையெழுத்தை வெளியாட்கள் போலியாக போடும் சம்பவங்கள் அதிகரித்து வருவது பெரிய சவாலாக உள்ளது. இந்த மோசடிகளை கட்டுப்படுத்த, காகிதத்தில் கையெழுத்திடும் முறைக்கு மாற்றாக, 'டிஜிட்டல்' கையெழுத்து முறையை கட்டாயமாக்க வேண்டும் என்ற கோரிக்கை நீண்ட காலமாக எழுந்து வருகிறது.

டிஜிட்டல் கையெழுத்து ஏற்கனவே அரசு துறைகளில் உத்தரவுகள், கடிதங்கள் மற்றும் அதிகாரப்பூர்வ ஆவணங்களில் உயர் அதிகாரிகள் டிஜிட்டல் கையெழுத்தை பயன்படுத்தி வரும் நிலையில், அதே முறையை சொத்து பத்திரப் பதிவிலும் கொண்டு வர வேண்டும் என்ற கருத்து வலுப்பெற்று வருகிறது. இதுதொடர்பாக வெளியாகியுள்ள தகவலில், "பதிவுத்துறை அதிகாரி ஒருவர் கூறுகையில், "சொத்து பத்திரப் பதிவை எளிமைப்படுத்தவும், பொதுமக்கள் பாதுகாப்புடன் பதிவுகளை மேற்கொள்ளவும் பல்வேறு நடவடிக்கைகள் எடுக்கப்பட்டு வருகின்றன.

ஸ்டார் 3.0 'ஸ்டார் 3.0' மென்பொருள் மூலம் ஆன்லைன் பதிவு நடைமுறைகள் மேம்படுத்தப்பட்டுள்ளன. தற்போது சார் பதிவாளர்கள் உள்ளிட்ட பல்வேறு நிலை அலுவலர்கள் டிஜிட்டல் கையெழுத்தை பயன்படுத்தி வருகின்றனர். அதேபோல், பொதுமக்களும் பத்திரப் பதிவின்போது டிஜிட்டல் கையெழுத்திடும் வசதியை அறிமுகப்படுத்துவது குறித்து ஆலோசனை நடைபெற்று வருகிறது. இது நடைமுறைக்கு வந்தால், பத்திரப் பதிவில் கூடுதல் பாதுகாப்பு கிடைக்கும்" என்கின்றனர் பதிவுத்துறை அதிகாரிகள். சொத்து பரிவர்த்தனை தற்போதைய காலத்தில் பெரும்பாலான ஆவணங்கள் கணினி மூலம் டிஜிட்டல் முறையில் தயாரிக்கப்படுகின்றன. ஆனால், அவற்றில் கையெழுத்து மட்டும் கைமுறையாக போடப்படும் நிலை இருந்து வருகிறது. இதற்கு மாற்றாக, கணினியில் தயாரிக்கப்பட்ட ஆவணங்களில் நேரடியாக டிஜிட்டல் கையெழுத்திடும் வசதி தற்போது கிடைக்கிறது. அரசு மற்றும் தனியார் தகவல் தொழில்நுட்ப நிறுவனங்கள் இதற்கான சேவையை வழங்கி வருகின்றன.

ஆன்லைன் பதிவு பொதுமக்கள் ஆதார் உள்ளிட்ட அடையாள சான்றுகளை வழங்கி, கட்டணம் செலுத்தி தனிப்பட்ட டிஜிட்டல் கையெழுத்துக்கான ரகசிய குறியீட்டை பெறலாம். இதன் மூலம் எந்த ஆவணத்திலும் பாதுகாப்புடன் கையெழுத்திட முடியும். தற்போது சுமார் ரூ.1,500/ கட்டணத்தில் இந்த வசதி கிடைக்கிறது. உரிய சான்றுகள் உள்ள யார் வேண்டுமானாலும் இதைப் பெறலாம் என்றும், ஒருவரின் டிஜிட்டல் கையெழுத்தை வேறு யாரும் போலியாக பயன்படுத்த முடியாத அளவிற்கு பாதுகாப்பு அம்சங்கள் இதில் உள்ளதாக வல்லுநர்கள் தெரிவிக்கின்றனர். இந்த நடைமுறை அமலுக்கு வந்தால், சொத்து பரிவர்த்தனைகளில் மோசடிகள் பெருமளவில் குறையும் என்ற எதிர்பார்ப்பு எழுந்துள்ளது.

நத்தம் புறம்போக்கு நிலங்களுக்கு பட்டா. இந்த 8 கிராம மக்களுக்கு அரசின் புதிய அனுமதி.

கிராம நத்தம் என்றால், கிராமத்தில் இருக்கும் குடியிருப்பிற்கு என ஒதுக்கப்பட்ட நிலம் என்று பொருள். நத்தம் புறம்போக்கு நிலம் என்றால், நத்தம் குடியிருப்பு பகுதியில் இருக்கும் புறம்போக்கு நிலம் எனப்படும். கிராம நத்தம் நிலத்தை குடியிருப்புகளாக மட்டுமே பயன்படுத்த முடியுமே தவிர, வணிக நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்த முடியாது. தற்போது 6 மாவட்டங்களில் நத்தம் புறம்போக்கு நிலங்களுக்கு பட்டா வழங்கப்பட்டுள்ளது.

நத்தம் புறம்போக்கு நிலங்கள் என்பது, கிராமங்களில் குடியிருப்புக்காக பயன்படுத்தப்பட்டு வரும் அரசுக்கு சொந்தமான நிலங்கள் ஆகும். அரசு பதிவுகளில் இவை "புறம்போக்கு" என்றே வகைப்படுத்தப்பட்டிருக்கும். விவசாயம் அல்லாமல், மக்கள் வீடு கட்டி வாழ்வதற்காக இந்த நிலங்கள் பயன்படுத்தப்படுகின்றன.

அன்றைய காலங்களில் பட்டா இல்லாத பலரும், அரசு அனுமதி அல்லது பழக்க வழக்கத்தின் அடிப்படையில் இந்த நிலங்களில் குடியேறினார்கள். பல வருடங்களாகவே இவர்கள் வசித்து வசித்தாலும், நில உரிமை ஆவணம் இல்லாததால், கட்டிட அனுமதி, வங்கி கடன், அரசு திட்டங்கள் போன்றவற்றில் சிக்கல்கள் ஏற்பட்டன. நத்தம் புறம்போக்கு நிலம் காரணம், நத்தம் புறம்போக்கு நிலங்கள் பொதுவாக கிராம எல்லைக்குள் அமைந்திருக்கும். சாலை, குளம், மேய்ச்சல் நிலம் போன்ற பிற புறம்போக்கு நிலங்களிலிருந்து, குடியிருப்பு பயன்பாடு என்பதால் இவை வேறுபடுகின்றன. எனவேதான், மக்களின் நீண்டகால வசிப்பை கருத்தில் கொண்டு, அரசு குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் இந்த நிலங்களை பட்டா நிலங்களாக மாற்றுகிறது. தேவையான ஆவணங்கள் இருந்தால், இந்த நிலங்களில் வசிப்பவர்கள் பட்டா பெறலாம்.



நக.எண்.12199/ஆர்1/2025

நாள்.24.12.2025.

சுற்றறிக்கை

பொருள்: சொத்து வரி - ஒரே சீரான பெயர் மாற்றக் கட்டணங்களை - நிர்ணயித்து வசூல் செய்திட உரிய அறிவுரைகள் வழங்குதல் - குறித்து.

- பார்வை:** 1. நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, அரசாணை (நிலை) எண்.480, நாள்.16.12.2025.
2. தமிழ்நாடு அரசிதழ் சிறப்பு அறிவிக்கை எண்.836, நாள்.16.12.2025

மாநகராட்சி மற்றும் நகராட்சிகளில், சொத்துவரி விதிப்புகளுக்கு பெயர் மாற்றக் கட்டணத்தினை பார்வை 2-ல் கண்டுள்ளவாறு தமிழ்நாடு அரசு சிறப்பு அரசிதழ் எண்.836, நாள்.16.12.2025-இன் படி, தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்பு விதிகள், 2023-இல் திருத்தங்கள் மேற்கொள்ளப்பட்டு சொத்துவரி பெயர்மாற்றக் கட்டணத்தினை கீழ்க்கண்டிருள்ளவாறு நிர்ணயம் செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

வ. எண்	நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள்	
	குடியிருப்பு பயன்பாடு (ரூபாயில்)	பிற பயன்பாடு (ரூபாயில்)
1	500	1000

அனைத்து மாநகராட்சி / நகராட்சிகளும் மேற்கண்ட கட்டண விகிதத்தினை பின்பற்றி சொத்து வரி பெயர் மாற்றம் செய்திட ஏதுவாக திருத்தப்பட்ட சொத்துவரி பெயர் மாற்றக் கட்டணம் விகிதத்தினை மன்றத்தின் பதிவிற்கு வைத்து உடன் நடைமுறைப்படுத்திட கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

பொதுமக்கள் இப்பெயர் மாற்றக் கட்டண விவரங்களை எளிதில் அறிந்து கொள்ளும் வகையில் இணையதளத்திலும் மற்றும் அலுவலக விளம்பரப்பலகையிலும் தெரியப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் விதிகள், 2023 விதி எண்.256(3) (4) உட்பிரிவுகளில் சொத்து வரி பெயர்மாற்றம் மற்றும் கால வரையறை குறித்து விவரிக்கப்பட்டுள்ளதன்படி மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

மேலும், குடிநீர் கட்டண விதிப்பு எண்களுக்கு பெயர் மாற்றக் கட்டணம் எக்காரணம் கொண்டும் வசூலித்தல் கூடாது. சொத்து வரி பெயர் மாற்றம் செய்யப்படும் பொழுது சம்மந்தப்பட்ட சொத்து வரிவிதிப்பு எண்களுக்குரிய குடிநீர்க்கட்டணம் மற்றும் பாதாளச்சாக்கடை இணைப்பு



எண்களையும் உரிய உரிமையாளரின் பெயருக்கு அதே விண்ணப்பத்தின் அடிப்படையில் உடன் பெயர் மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டும்.

சொத்து வரி பெயர் மாற்றக் கட்டணத்தினை இணைய வழியில் செலுத்தி பெயர் மாற்றம் செய்யும் வகையில் UTIS மென்பொருளில் உரிய வழிவகை ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

சொத்து வரி பெயர் மாற்றம் தொடர்பாக பெறப்படும் மனுக்களை வெளிப்படைத்தன்மையுடன் மக்கள் சாசனத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளவாறு குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவிற்குள் நிர்ணயிக்கப்பட்ட பெயர் மாற்றக்கட்டணத்தினை மட்டும் வசூல் செய்து முடிவுற்ற அரையாண்டில் உள்ள மாநகராட்சி / நகராட்சிக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய நிலுவைத் தொகையினை பெற்று உடன் சொத்து வரி பெயர் மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டும்.

சொத்துவரி பெயர் மாற்றம் தொடர்பாக பெறப்படும் விண்ணப்பங்கள் மீது உரிய காலக்கெடுவிற்குள் நடவடிக்கை எடுக்கப்படுவதனை கண்காணித்து, தற்போதுள்ள சொத்து வரி விதிப்பு எண்களுடன் குடிநீர் / பாதாள கட்டண / விதிப்பு எண்கள் பொறுத்திடும் பணிகளின் (Mapping) முன்னேற்றத்தினை துரிதப்படுத்திட மாநகராட்சி / நகராட்சி ஆணையர்களைக் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

மேலும், நகராட்சி நிர்வாக மண்டல இயக்குநர்கள் மண்டலத்திற்குட்பட்ட நகராட்சிகளில் மேற்படி சொத்து வரி பெயர் மாற்றம் தொடர்பான நடவடிக்கைகள் முறையாக மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளதனை உறுதி செய்யக் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

இச்சுற்றறிக்கை பெறப்பட்டமைக்கான ஏற்பளிப்பினை உடன் இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்க தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஒம்/- ப.மதுகுதன் ரெட்டி
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்

//ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது//

இணை இயக்குநர் (கண்காணிப்பு)



TAMIL NADU GOVERNMENT GAZETTE

EXTRAORDINARY PUBLISHED BY AUTHORITY

No. 836]

CHENNAI, TUESDAY, DECEMBER 16, 2025
Margazhi 1, Visuvaivasu, Thiruvalluvar Aandu-2056

Part III—Section 1(a)

General Statutory Rules, Notifications, Orders, Regulations, etc.,
issued by Secretariat Departments.

NOTIFICATIONS BY GOVERNMENT

MUNICIPAL ADMINISTRATION AND WATER SUPPLY DEPARTMENT

AMENDMENTS TO THE TAMIL NADU URBAN LOCAL BODIES RULES, 2023.

[G.O. Ms. No. 480, Municipal Administration and Water Supply [MA.IV], 16th December 2025,
மார்கழி 1, விசுவாவசு, திருவள்ளுவர் ஆண்டு-2056.]

No. SRO A-35(b)/2025.

In exercise of the powers conferred by section 198 of the Tamil Nadu Urban Local Bodies Act, 1998 (Tamil Nadu Act 9 of 1999), the Governor of Tamil Nadu hereby makes the following amendments to the Tamil Nadu Urban Local Bodies Rules, 2023:-

AMENDMENTS.

In the said Rules,-

(1) in rule 255, in sub-rule (1), in clause (c), in the first proviso, for the word "assessee", the word "lessee" shall be substituted;

(2) in rule 256, after sub-rule (4), the following sub-rule shall be inserted, namely:-

"(4-A) Any return filed for transfer of property under this sub-rule shall be accompanied by such fee of Rs.500/- (Rupees five hundred only) for residential building and Rs.1000/- (one thousand only) for non-residential building".

(3) in rule 258, in sub-rule (2), the following expression shall be added, at the end, namely:-

"The return shall contain all details of ownership, size of land, plinth area of building, type of construction, nature of use, building permission details, occupancy certificate, date of construction, date of occupation, photograph of property and such other relevant details as may be sought by the Commissioner through the self-assessment system from time to time";

(4) in rule 260, in sub-rule (3), the following expression shall be added at the end, namely:-

"and such rectification shall be made by the commissioner within two years as specified in section 98 of the Act.";



(5) in rule 265, in sub-rule (2), in clause (h), after the expression "educational", the expression "social, cultural", shall inserted;

(6) in rule 268,-

- (a) in sub-rule (2), for the expression "thirty days", the expression "a month" shall be substituted;
- (b) after sub-rule (3), the following proviso shall be inserted, namely:-

"Provided that the grant of incentive and levy of interest referred to in sub-rules (2) and (3) shall not be applicable to the buildings owned by the State Government, Central Government, Municipality, Panchayat or statutory body or Undertaking under the control of State or Central Government.";

(7) in rule 271,-

- (a) in sub-rule (7), in clause (b), in sub-clause (iii), for the expression "Chapter VII", the expression "Chapters VI and VI-A" shall be substituted;
- (b) in sub-rule (11),-
 - (i) in clause (a), the expression "In case of municipal councils and town panchayats," shall be omitted;
 - (ii) after clause (b), the following clause shall be added, namely:-

"(c) The Assistant Director in case of Town Panchayats, the Regional Director of Municipal Administration in case of Municipal councils, the Director in case of all other Municipal Corporations and the Government in case of Greater Chennai Corporation, may, either suo motu or on the report of Executive Authority, if they consider that the decision of the Committee in respect of any appeal disposed of by it, is not in accordance with the provisions of the Act and Rules, call for and peruse such records as they may consider necessary and either decide not to interfere in the matter or pass such order as found necessary in the matter. The order so passed by the such revisionary authority in this behalf shall be binding on the Council.";

(c) after sub-rule (11), as so amended, the following sub-rule shall be inserted, namely:-

"(11-A) The Government may, suo-motu or on representation or otherwise, if they consider that the decision of the Committee in respect of any appeal disposed of by it or any order passed by revisionary authority is not in accordance with provisions of the Act and Rules, call for and peruse such records as they may consider necessary and either decide not to interfere in the matter or pass such order as found necessary in the matter. The order so passed by the Government in this behalf shall be binding on the Council.";

(8) in rule 273, for sub-rule (3), the following sub-rule shall be substituted, namely:-

"(3) The Council may determine the rate of levy of education tax at a rate not exceeding five per cent of the annual value of all lands, buildings, telecommunication towers and storage structures built on or attached to land.";

(9) in rule 316, for sub-rules (1) and (2), the following sub-rules shall be substituted, namely:-

"(1) The Council may grant lease or rent out any land or building belonging to it for use and occupation for a period not exceeding,-

- (a) three years to the general public for non- commercial purpose;
- (b) nine years to the Central or State Government Departments, Public Sector Undertakings or Statutory bodies owned or controlled by the Central or State Government;
- (c) twelve years, subject to renewal at the end of every three years, in the case of commercial shopping complexes, shops, bunk stalls, market shops, bus stand shops, open stalls and community halls, etc.

(1-A) While granting lease or rent, the following guidelines shall be followed, namely:-

- (a) Granting of Lease of, all immovable properties, of the municipalities for the first time shall be made through public auction.
- (b) Municipal shops shall be leased out for a period of three years at a time. After completion of the three-year lease period, the lease agreement shall be automatically renewed for a further period of three years subject to a maximum of twelve years.
- (c) Every year, the lease amount shall be increased by five percent. This increase shall apply to the existing lessees who are currently holding municipal properties also.

- (d) On completion of twelve years, the lease shall not be extended further.
- (e) The lease rate shall be revised based on the prevailing market value of the building or land and the property shall be leased out through public auction.
- (f) The lessee shall pay the following fees for the renewal of their lease at the end of every three years and sign agreement with municipality by accepting lease conditions:-
 - (i) Upto 100 sq. ft: Rs.2,500/- (Rupees two thousand and five hundred only);
 - (ii) From 101 sq.ft and upto 500 sq.ft: Rs.5000/- (Rupees five thousand only);
 - (iii) From 501 sq.ft and upto 1000 sq.ft: Rs.7,500/- (Rupees seven thousand and five hundred only);
 - (iv) 1,001 sq.ft and above: Rs. 10,000/- (Rupees ten thousand only);
- (g) The legal heirs of the lessee may seek transfer of lease rights to their name provided they pay all the outstanding dues and agree to pay the lease amount fixed by the municipality from time to time. The legal heirs shall be bound by the general lease conditions and regulations. The application for name transfer shall be accompanied by a fee of Rs.5000/- (Rupees Five thousand only).

(1-B) In the case of agricultural land for agricultural purpose, the Council may grant lease for a period not exceeding twenty years:

Provided that the Government may, in special and extraordinary circumstances, allow the council to sanction long lease beyond the period prescribed in clause (iv) of sub-section (3) of section 78 of the Act.

(1-C) The licensee for the municipal properties, such as, markets, bus / vehicle entrance, park, slaughter house, toilets, road margin, bus stand waiting room / cloak room, pay and use toilets advertising through LED screen, weighing machine and other utility services like fish farming, etc. shall be eligible to collect usage charge as may be fixed by the Council, subject to the following conditions:-

- (a) The right to collect the charges by the licensee shall be for a period of three years only and thereafter auction cum tender, including e-tender, shall be conducted afresh.
- (b) The licence fee for the first year shall be paid by the licensee at the time of granting such licence.
- (c) The licence fee for the second year shall be enhanced by five percent and be paid by the licensee at the beginning of the second year;
- (d) The licence fee for the third year shall be enhanced by five percent of the second year fee and be paid by the licensee at the beginning of the third year.
- (e) For every subsequent year, the licence fee shall be paid, on or before the last day of February of the previous year.

(2) Lease rent or rent shall be paid in the following manner, namely:-

- (a) A formal notice shall be served to the existing lessee, six months prior to the expiry of three years lease term, seeking confirmation of acceptance of the revised rate. In the case of non-acceptance, re-auction process shall be commenced:

Provided that for renting of shops in shopping complexes or public markets, the collection of rent shall be made every month.

- (b) A penal interest at the rate of twelve percent shall be levied on licence fee, lease rent or rent that is not paid within the prescribed date and is due.
- (c) The leased or lease - rent properties shall be regulated in the following manner, namely:-
 - (i) Public sanitation and maintenance work of leased out properties may be carried out by the contractors concerned.
 - (ii) The municipality shall execute tenancy agreements with the licensee or lessee online, at the cost of licensee or lessee, as the case may be in accordance with the provisions of the Tamil Nadu Regulation of Rights and Responsibilities of Land Lords and Tenants Act, 2017 (Tamil Nadu Act 42 of 2017).
 - (iii) Where the rent is fixed as per Public Works Department schedule of rate, it may be reduced up to ten percent for first floor, fifteen percent for second floor, twenty-five percent for third floor and above.

- (iv) Depending on the location and accessibility, discount of ten percent, fifteen percent and upto twenty percent may be applied to the rent fixed for buildings, as determined by the PWD schedule of rates.
- (v) When the bidder quotes a rate higher than the rate, fixed by the municipality, the proportionate deposit shall be increased, and a Bank Guarantee certificate for fifty percent of the deposit amount shall be collected.
- (vi) Six months prior to the end of the lease or licence period, as the case may be, the process of re-fixing the rent shall be commenced.
- (vii) In the event of multiple auction (more than four, including one e-auction) with no bidder meeting the fixed rate, the rate may be reduced up to ten percent. However, any reduction exceeding this threshold may be given with the during the duration of the lease.
- (viii) The lease rent or rent shall be enhanced every year by five percent during the duration of the lease.
- (ix) When re-fixing of rent after tenure of a lessee for new constructions, if the PWD rate exceeds the market rate by more than twenty-five percent, the higher of the two rates shall be adopted.
- (x) During the reconstruction of buildings, preference shall be given to the existing lessees who had signed a Memorandum of Understanding (MoU) earlier, while accepting the average value of the open tender allotted by a transparent lot method, subject to satisfaction of all other conditions.
- (xi) Sub-committees shall be constituted at regional level to resolve the issues, including the cases where anomalies, if any arise, in the revised rates and such committees may be reconstituted by the Director based on reorganisation of municipalities.
- (xii) The decision made by the sub-committee shall be placed before the council for approval. Issues that could not be resolved at the sub-committee level shall be escalated to the State Level Committee for further review.”.

(10) in rule 385, after the expression “municipal limits”, the following expression shall be inserted, namely:-

“with the technical inputs from Public Health Authority of the Government regarding the choice of pesticides, human resource, surveillance, etc.”.

(11) in rule 390, in sub-rule (3), the expression “The entry into such sewer or septic tank by human being shall also be prohibited” shall be added at the end;

(12) in rule 392, in sub-rule (13), the expression “as far as possible” shall be omitted.

D. KARTHIKEYAN,
Principal Secretary to Government.

(5) The Commissioner may, by notice, at any time, require any or every owner or occupier as the case may be, of a building, land or storage structure and in case of telecommunication tower, owner of the land or building on which such tower is erected, to file a return as per Form 1 within fifteen days from the date of such notice:

Provided that the time limit notified under sub-rule (5) may be extended by the Commissioner for a further period not exceeding fifteen days.

(6) (a) If any building or storage structure in the municipality is demolished, destroyed or removed, the owner or occupier as the case may be shall be required to give such notice to the Commissioner and until the notice is given, the owner or occupier shall be liable for payment of property tax for which he would have been liable had the building or storage structure not been demolished, destroyed or removed.

(b) If any telecommunication tower is demolished, destroyed or removed or its lease agreement is terminated by either of the party for any reason whatsoever, the owner of the land or building on which such tower is erected shall be required to give such notice to the Commissioner and until the notice is given, such owner shall continue to be liable for payment of its property tax.

(c) The property tax shall not be levied from the half-year in which the notice of such demolition, destruction, removal or termination of agreement is given by the owner or occupier, as the case may be, or the half-year in which such demolition, destruction, removal or termination of agreement occurs, whichever is later:

Provided that such owner or occupier in case of building and storage structure and in case of telecommunication tower, the owner of the land or building on which it is erected shall continue to be liable for any arrears that may have accrued.

257. Procedure for assessment of property tax.— (1) On receipt of the return in Form 1 or Form 2 or Form 3, as the case may be, the Commissioner or any officer authorised by him in this behalf after verifying the correctness of the details furnished in the return by inspection and necessary enquiries and after satisfying himself that the particulars furnished in the return are correct, shall arrive at the property tax payable in relation to such building, land, telecommunication tower or storage structure in accordance with the rates fixed by the council and pass the assessment order which shall be served to the assessee of the building, land, telecommunication tower or storage structure as the case may be, within thirty days from the date of receipt of the filed return.

(2) The assessee shall be given not less than fifteen days from the date of receipt of the assessment order to raise objections, if any.

(3) The Commissioner shall consider the objections raised by the assessee in such representation and pass written orders thereof, within a period of fifteen days from the date of receipt of the objection.

(4) The property tax payable in respect of lands, buildings, telecommunication towers or storage structures so assessed shall be levied with effect from the half-year in which it is assessed.

258. Procedure for self-assessment of property tax.— (1) The Council may, at any time, introduce a system of self-assessment in any part or whole of the municipality, for any category of properties.

(2) The owner or occupier as the case may be, of the land, building, or storage structure and in case of telecommunication towers, the owner of the land or building on which such tower is erected shall be required to file a return regarding new assessment in case of new construction or occupation and re-assessment in case of additions, alterations or modifications as per the facility made available by the Commissioner within such timelines as indicated under rule 256 and the assessment will be generated based on the return filed without any further inquiries or inspections by the Commissioner.

(3) An audit at random or through pre-defined criteria shall be undertaken for the self-assessments made under sub-rules (1) and (2) in respect of plot size, plinth area, floors, usage and any other particulars, as determined by the Commissioner.



Provided that the Commissioner may apportion the amount of property tax on such land, building or storage structure among several co-owners.

(4) Wherever the person primarily liable to pay such tax is absent or untraceable or has failed to pay the tax or the tax cannot be recovered from him, the occupier shall be liable for payment of property tax and shall also be entitled to the incentive, if admissible:

Provided that if there is more than one occupier, the amount of tax may be apportioned and recovered from each of such occupiers in proportion to the total assessed annual value of the premises as occupied by him.

(5) If the occupier fails to pay the amount due, he shall be deemed to be a defaulter and the said amount may be recovered from him in accordance with section 116-A of the Act and these Rules.

(6) If any amount is recovered from any occupier under these Rules, such occupier shall, in the absence of any contract to the contrary, be entitled to recover the same from the owner and may deduct the same from any rent then or thereafter due by him to the owner.

256. Filing of return for levy of property tax.— (1) Every owner or occupier, as the case may be, of a land, building or storage structure shall file a return to the Commissioner as per Form 1 for the assessment of property tax leviable within thirty days from the date of completion of construction or date of occupation, whichever is earlier.

(2) In case of any addition, alteration or modification in property, whether in terms of extent or usage, the owner or occupier, as the case may be, of the land, building or storage structure shall file a fresh return to the Commissioner as per Form 2 for reassessment of property tax leviable within thirty days from the date of such change:

Provided that the purpose of assessment and reassessment of telecommunication towers under sub-rules (1) and (2), the owner of the land or building on which such tower is erected shall file a return to the Commissioner as per Form 1 for assessment of property tax leviable within thirty days from the date of lease agreement for erection of the tower and as per Form 2 for reassessment of property tax within thirty days in case of any change or renewal of the lease agreement.

(3) (a) Whenever the title of any person primarily liable to pay property tax on any premises to or over such premises is transferred, the person to whom the same shall be transferred ('transferee') shall file a return as per Form 3 to the Commissioner within three months of registration of the transfer deed.

(b) In the event of the death of any person primarily liable as aforesaid, the person to whom the title of the deceased shall be transferred as heir ('transferee') or otherwise shall file a return to the Commissioner within one year from the date of death as per Form 3.

(c) The name of the transferee shall only be entered against the property in the municipality's property records when any outstanding property tax dues till that half-year have been cleared by the transferee or the transferor:

Provided that no transfer shall be made in the name of the transferee if there is a civil suit related to the property's ownership pending in any court of law:

Provided further that nothing will prevent the municipality from implementing any court order relating to the said property unless there is a stay granted by any competent court.

(4) Every person who makes a transfer as aforesaid without filing a return to the Commissioner shall, in addition to any other liability which he may incur through such neglect, continue to be liable for the payment of the property tax assessed on the premises transferred until he has given notice or until the transfer shall have been recorded in the municipal registers, but nothing in this section shall be held to affect,—

(a) the liability of the transferee for the payment of the said tax; or

(b) the prior claim of the municipality under sub-section (8) of section 82 of the Act.



ABSTRACT

Registration Department - Registration of instruments of deed of first sale of apartment/flat/villa/row house/villament in composite value - Set off of stamp duty and registration fee paid for construction agreement registered before 01.12.2023 - Notified.

COMMERCIAL TAXES AND REGISTRATION (J1) DEPARTMENT

G.O. (Ms.) No.166

Dated : 19.12.2025

விசுவாவசு, மார்கழி - 04,

திருவள்ளூர் ஆண்டு, 2056.

Read:

1. G.O.(Ms)No.131, - Commercial Taxes and Registration (J1) Department, dated 01.12.2023.
2. From the Inspector General of Registration, Letter No.32116/C2/2024-2, dated 01.08.2025.

ORDER:

In the Government order first read above, orders were issued granting concession in stamp duty for deeds for the first sale of apartment/flat/villa/row house/villament in the State of Tamil Nadu. From 01.12.2023 onwards, the Registration Department, Government of Tamil Nadu allows to register sale deed including undivided share (UDS) of land and building by following the Real Estate Regulatory Authority Act, 2016.

2. In the letter second read above, the Inspector General of Registration has requested to,-

a) reduce the stamp duty payable on first sale of apartment/flat/villa/row house/villament of any real estate project as envisaged in the Government Order first read above by a sum of amount equal to the stamp duty already paid in respect of a previously registered construction agreement relating to one and the same superstructure comprised in the Instrument deed of composite sale.

b) reduce the registration fee payable on first sale of apartment/flat/villa/row house/villament of any real estate project as envisaged in the Government Order first read above by a sum of amount equal to the registration fee already paid in respect of a previously registered construction agreement relating to one and the same superstructure comprised in the Instrument deed of composite sale.



3. The Government after careful examination on the request of The Inspector General of Registration, have decided to accept the same and orders accordingly.

4. Accordingly the Notifications appended to this order shall be published in an Extraordinary issue of the Tamil Nadu Government Gazette, dated 19.12.2025. The Works Manager, Government Central Press, Chennai-01 is requested to send 50 copies to the Government and 100 copies to the Inspector General of Registration of the Gazette in which the notifications are published.

(BY ORDER OF THE GOVERNOR)

SHILPA PRABHAKAR SATISH
SECRETARY TO GOVERNMENT

O/o Inspector General of Registration
Chennai-28

Endorsement No.32116/C2/2024-2, Dated 23.12.2025

A copy of the Government order (Ms) No.166/Commercial Taxes and Registration (J1) Department dated 19.12.2025 is communicated for information and necessary action.

Additional Inspector General of Registration
(Stamps and Registration)

APPENDIX.

NOTIFICATION-I.

In exercise of powers conferred by clause (a) of sub-section (1) of section 9 of the Indian Stamp Act, 1899 (Central Act II of 1899), the Governor of Tamil Nadu hereby reduces the duty chargeable under the said Act in respect of the instruments of deed of first sale of apartment/flat/villa/row house/villament of any real estate project in the following manner:-

The duty chargeable as per Commercial Taxes and Registration Department's Notification No.II(2)/CTR/1025(b)/2023 published in the Tamil Nadu Government Gazette Extraordinary, dated 01.12.2023 shall be levied after deducting the stamp duty already levied for the registration of the construction agreement relating to the same superstructure of the first sale of apartment/flat/villa/row house/villament of any real estate project as envisaged in G.O.(Ms)No.131, Commercial Taxes and Registration (J1) Department, dated 01.12.2023:

Provided that the aforesaid deduction of the duty shall be applicable only in respect of composite deeds of sale registered on or after 01.12.2023 and for which construction agreements registered on or before 30.11.2023.

SHILPA PRABHAKAR SATISH
SECRETARY TO GOVERNMENT

NOTIFICATION-II.

Whereas the Governor of Tamil Nadu is of the opinion that it is necessary in the public interest so to do and in exercise of powers conferred under section 78-A of the Registration Act, 1908 (Central Act XVI of 1908), he, hereby reduces the fee payable under the Table of fees prepared under section 78 of the Act in respect of Instrument of deed of first sale of apartment/flat/villa/row house/villament of any real estate project in the following manner:-

The fee payable under the 2nd proviso to Article 1(a) of the Table of fees shall be levied after deducting the registration fee already paid for the registration of the construction agreement relating to the same superstructure of the first sale of apartment/flat/villa/row house/villament of any real estate project as envisaged in G.O.(Ms) No.131, Commercial Taxes and Registration (J1) Department, dated 01.12.2023:

Provided that the aforesaid deduction of the fees shall be applicable only in respect of composite deeds of sale registered on or after 01.12.2023 and for which construction agreements registered on or before 30.11.2023.

**SHILPA PRABHAKAR SATISH
SECRETARY TO GOVERNMENT**



Southern Centre Activities

17.12.2025

அகில இந்திய கட்டுநர் சங்க முன்னாள் காப்பாளரும், தமிழ்நாடு நெடுஞ்சாலை ஒப்பந்ததாரர்கள் கூட்டமைப்பின் தலைவருமான திரு. M. திருசங்கு அவர்கள் தலைமையில் வேளாங்கன்னியில் நடைபெற்ற நெடுஞ்சாலைத்துறை ஒப்பந்ததாரர்களின் கூட்டமைப்பின் சார்பாக நடைபெற்ற நாட்குறிப்பு மற்றும் நாட்காட்டி வெளியீட்டு விழாவில் நமது அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் திரு. Mu. மோகன் அவர்களுக்கு 17.12.2025 அன்று வாழ்நாள் சாதனையாளர் விருதினை நமது அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் வழங்கினார். இவ்விழாவில் நமது மய்யத்தலைவர் திரு. R. நிம்ரோட் அவர்கள் கலந்து கொண்டு சிறப்பித்தார்.

20.12.2025

அறக்கட்டளையோடு இணைந்து கட்டுமானத் தொழிலாளர்களுக்கான இலவச மருத்துவ முகாம் 20.12.2025 அன்று செனட்டாப் சாலையில் உள்ள பாக்கியம் கட்டுமான நிறுவனத்தாரின் பணியிடத்தில் நடத்தப்பட்டது. இதில் சுமார் 200க்கும் மேற்பட்ட தொழிலாளர்களுக்கு அப்பல்லோ மற்றும் சவிதா மருத்துவமனையிலிருந்து வந்திருந்த மருத்துவர்கள் மற்றும் செவிலியர்கள் மருத்துவ பரிசோதனை செய்தனர். மருத்துவர்களால் பரிந்துரைக்கப்பட்ட மருந்துகள் இலவசமாக வழங்கப்பட்டது.

அன்று மதியம் 12.00 அளவில் நமது மய்யத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் 2026ஆம் ஆண்டிற்கான நாட்குறிப்பு நமது அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா திரு. R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் வெளியிட மய்யத்தலைவர் திரு. R நிம்ரோட், மாநிலத்தலைவர் திரு. K. வெங்கடேசன் மற்றும் முன்னாள் அகில இந்திய துணைத் தலைவர் திரு. R. சிவக்குமார் உட்பட மய்யத்தின் முன்னாள் தலைவர்கள் மற்றும் டைரிக்குழுத்தலைவர் திரு. T.V. சந்திரசேகர், குழுத்துணைத்தலைவர்கள் திரு. R. ராஜேந்திரன், திரு. A. உதயசங்கர் மற்றும் உறுப்பினர்கள் பெற்றுக் கொண்டனர்.



29.12.2025 அன்று ஒன்பதாவது செயற்குழு கூட்டம் திரு. K. இராமானுஜம், திரு. L. சாந்தகுமார், திரு. K. கோட்டீஸ்வர சவுத்திரி, மற்றும் திரு. R. இராமலிங்கம் ஆகியோரின் உபசரிப்பில் Hotel RAddison Blu, Chennaiல் நடைபெற்றது.

FRP TANKS

FEATURES:

- ✓ 8500+ tanks were installed.
- ✓ Life time structural Guarantee.
- ✓ Light weight & Good Mech Strength.
- ✓ Easy to transport, handle and installation.
- ✓ Installation in one day & Same day in use.
- ✓ Installed tank can be shifted for reinstallation.
- ✓ Mfd. and tested as per AWWA D-120 standards.
- ✓ Underground, On ground & Roof top installation.
- ✓ 100% FRP construction; Rust free even in Saline condition.
- ✓ No tank deformation, due to the soil load & Vehicle load.
- ✓ No percolation, even moisture from earth to tank to earth.
- ✓ Installation space by volume 5% more than the storage capacity.

▶ **BIO-SEPTIC TANK for BWT**

▶ **SEWAGE COLLECTION TANK**

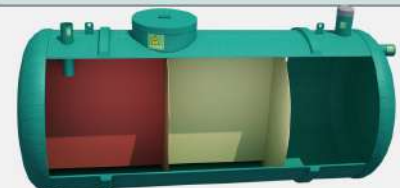
▶ **WATER STORAGE (SUMP) TANK**

▶ **PACKAGED STP (BLACK & GRAY WATER)**



WATER STORAGE (SUMP) TANK

- ✓ No electricity
- ✓ 100% Hygienic.
- ✓ 100% Noise free & Odour free.
- ✓ Enhanced bacterial activity for digestion.
- ✓ Never contaminate surface water.
- ✓ 100% Chemical & Maintenance free.
- ✓ Life time no septic tank cleaning by Lorry.
- ✓ Single System capacity: Small system 7 Persons; Big system 360 Persons.



BIO-SEPTIC TANK for BWT



PACKAGED STP (B & G WATER)

- ✓ Never contaminate surface water.
- ✓ 100% Hygienic, Odour & Chemical free.
- ✓ Enhanced bacterial activity for digestion.
- ✓ Life time no septic tank cleaning by Lorry.
- ✓ Reuse the water for gardening / Toilet flush
- ✓ Plant capacity: Min 1.0 KLD; Max. Custom built for any capacity.

- ✓ Glossy finished inner, No algae & No Bio-fouling
- ✓ Single tank capacity 1.0 M³ Max. 65 M³
- ✓ Designed for the storage of Black and Gray Sewage



SEWAGE COLLECTION TANK

Fibtec Enterprises

B4 & B5, Puthur Village, Mappedu, Chennai - 600 126, India.

Phone: +91 94445 79900, +91 93825 12009 | Email: sales@fibtec.net | Web: www.compositetanks.org



Your dream is ready for you.

Drive home the versatile GLC with exclusive benefits, this **Mercedes-Benz Dream Days**.

Mercedes-Benz



Mercedes-Benz
dreamdays



1% EMI Plan

Starting from ₹75 000
with a Down Payment
of ₹17 Lakhs



Attractive ROI starting from 6.75%

Enjoy special interest rates



Trade-in benefits

Attractive benefits
on Trade-in of your current car
only in September 2025

Book today for festive deliveries. Avail depreciation benefits in September.



TITANIUM MOTORS - A VST Group Company: +91 96000 66579
City Showroom - Anna Salai | South Chennai Showroom-Thoraipakkam | Pondicherry & Vellore
Workshop - Perungudi. www.titaniummotors.mercedes-benz.co.in

SMOOTH MOVES SUPERIOR RESULTS



Applications ROADS, DAMS, CANALS & WATER WAYS

SCHWING Stetter (India) Private Limited

Reg. Off. - F71/72 SIPCOT Industrial Estate, Irungattukottai,
Sriperumbudur, Kanchipuram District - 602117, Tamil Nadu, India.

Contact/Whatsapp- +91 91766 01882 Toll Free : 1800 123 1479

Email : enquiry@Schwingstetterindia.com Website : www.schwingstetterindia.com

SCAN FOR ENQUIRY

