

Ceisteanna Coitianta

Scéim Deisiúcháin agus Léasaithe (SDL)

Nollaig 2023

1. Is úinéir maoiné mé agus tá suim agam sa scéim seo, cad ba chóir dom a dhéanamh?

Ba chóir d'úinéirí maoiné atá folamh le bliain ar a laghad agus a dteastaíonn deisiúcháin uathu chun thabhairt chun caighdeáin atá riachtanach lena ligean ar cíós, dul i dteagmháil leis an oifigeach tithe folmha san údarás áitiúil ábhartha (féach vacanthomes.ie) agus foirm iarratais a chomhlánú don scéim.

2. Conas a oibríonn an scéim?

Má theastaíonn deisiúcháin ó mhaoín chun í a thabhairt chun caighdeáin lena ligean ar léas, íocfaidh údarás áitiúil nó Comhlacht Tithíochta Ceadaithe (CHT) as na deisiúcháin (suas le huasmhéid de €80,000 in aghaidh an aonaid¹) i gcomain ar an maoin do chur ar fáil mar thithíocht shóisialta ar feadh tréimhse 5 - 25 bliana. Tá dhá rogha ar fáil - léas díreach nó Comhaontú Infhaighteachta Cíos (RAA). Déanfar an t-airgead arna chur ar fáil do na deisiúcháin a aisghabháil ón léas (íocaíocht cíosa).

3. Cad é an príomhbhuntaiste d'úinéirí maoiné?

I measc na mbuntaistí a bhaineann leis an SDL do úinéirí maoiné tá -

- Cíós ráthaithe ar mhaoín nach raibh ag giniúint ioncaim;
- Uasghrádú ar mhaoín a d'fhéadfadh dul i léig ar shlí eile;
- Seachain cíós a chailliúint i rith tréimhsí folmha;
- Ní gá cíós a bhailiú nó tionónta nua a aimsiú;
- Costais fógraíochta a sheachaint;
- Tabhairt ar ais don phobal trí athchóiriú a dhéanamh ar mhaoín folamh agus tithíocht a bhfuil géarghá léi a chur ar fáil.

4. Cén mhaoín atá oiriúnach?

Tá roinnt ceanglas ag baint leis an scéim:

- ní mór don mhaoín a bheith folamh ar feadh 12 mhí ar a laghad: beidh cruthúnas maidir le foilmhe ag teastáil;
- ní mór éileamh a bheith ann le haghaidh tithíocht shóisialta don mhaoín;
- ní mór measúnú a bheith déanta go bhfuil an mhaoín oiriúnach le haghaidh tithíocht shóisialta.

¹ Nuair a ligtear níos mó ná teach amháin ar léas don údarás áitiúil / CHT, bíonn méideanna iolracha de €80,000 ar fáil. Mar shampla, i gcás athoiriúnaithe fhoirgniamh oifige go 6 árasán, is féidir iasacht suas go €480,000 (cáinainéis san áireamh) a fháil.

Má chomhlíonann an mhaoin na ceanglais seo, déanfaidh foireann an údaráis áitiúil nó an CHT iniúchadh ar an teach chun na hoibreacha riachtanacha a shainaithint chun an teach a thabhairt chun caighdeáin.

Is féidir an scéim a chur i bhfeidhm ar chuid fholamh de mhaoin, fiú nuair nach bhfuil an chuid eile den mhaoin folamh. Mar shampla, áit a bhfuil aonaid fholmha os cionn siopa, is féidir na haonaid fholmha sin a athúsáid trí úsáid a bhaint as an scéim.

Tiocfaidh an t-úinéir agus an t-údarás áitiúil/CHT ar chomhaontú maidir le raon agus costas na n-oibreacha is gá chun na [Rialacháin Tithíochta \(Caighdeáin do Thithe ar Cíos\) 2019](#) a chomhlíonadh, agus maidir le costas na n-oibreacha a aisíoc trí íocaíochtaí RAA/léasa.

5. An féidir liom iarratas a dhéanamh ar an SDL sula gceannaím maoin?

Féadfaidh údarás áitiúil nó CHT comhaontú a shíniú le haghaidh léasa agus léas a shíniú le moltóir nach úinéir maoin é faoi láthair. Mar sin féin, caithfidh an moltóir bheith ina úinéir ar an maoin roimh thús an léasa. D'fhéadfadh an t-údarás áitiúil/CHT a cheangal go mbeidh an moltóir ag céim áirithe sa phróiseas ceannaigh roimh dhul i mbun idirbheartaíochta, e.g., céim an díolacháin arna comhaontú; céim an tairgeora tosaíochta mar a dheimhnítear ag gníomhaire eastáit, srl.

I gcásanna den sórt sin, caithfidh an moltóir a bheith in ann teideal fóna inmhargaidh a léiriú (i.e., a bheith ina úinéir dlíthiúil) sula dtosaíonn an léas; ní féidir íocaíochtaí céime a dhéanamh ar mhaoin go dtí go bhfuil an t-údarás áitiúil / CHT sásta go bhfuil teideal fóna inmhargaidh ag an moltóir sa mhaoin.

6. Cad é an difríocht idir Comhaontú Infhaighteachta Cíos agus léas díreach?

Tá dhá rogha ag úinéirí maoin faoin SDL – léas díreach nó Comhaontú Infhaighteachta Cíos (RAA):

	Léas díreach	RAA
Téarma	5 - 25 mbliana	5 – 10 mbliana
Cíos	80% / 85% de ráta margaidh oscailte reatha lúide fritháireamh SDL	92% / 95% de ráta margaidh reatha lúide fritháireamh faoi SDL
Coigilteas costais	<ul style="list-style-type: none">• Gan cailteanas cíosa mar gheall ar thréimhsí folmha• Gan riaráistí cíosa• Gan táillí ligin• Gan costais fógraíochta	<ul style="list-style-type: none">• Gan cailteanas cíosa mar gheall ar thréimhsí folmha• Gan riaráistí cíosa• Gan táillí ligin• Gan costais fógraíochta

	<ul style="list-style-type: none"> • Gan táille clárúcháin tionóntachta BTC • Gan costais chothabhála laethúil 	
Bainistiú tionónta	Is é an t-údarás áitiúil / CTC an tiarna talún	Is é an t-úinéir réadmhaoine an tiarna talún
Cothabháil inmheánach	Freagracht an údaráis áitiúil / CHT	Freagracht úinéir na réadmhaoine

7. Cad é an caighdeán íosta a cheanglaítear?

Socróidh gach údarás áitiúil a chuid ceanglas sonrath féin do mhaoín. Mar sin féin, beidh feidhm ag na nithe seo a leanas i ngach áit:

- Ní mór do mhaoín a bheith i ndeisiúcht déanmhais agus beidh siad faoi réir iniúchta ag an údarás áitiúil nó ag an CHT.
- Ní mór do mhaoín na [Rialacháin Tithíochta \(Caighdeáin do Thithe ar Cíos\) 2019](#) a chomhlíonadh.
- Ceanglaítear deimhniú BER. D'fhéadfadh feidhm a bheith ag critéir íosta BER i roinnt limistéar údaráis áitiúil.

Ceanglaítear ar úinéirí maoine cruthúnas a thabhairt maidir le hinéireacht ar an teach sula dtosaíonn an léas agus ní mór dóibh a bheith cáin-chomhlíontach. Is ar an úinéir atá an fhreagracht a chinntiú go dtéann siad i gcomhairle lena soláthraí airgeadais/morgáiste agus cead a fháil chun comhaontú léasa a dhéanamh, más gá.

Tá sonraí maidir leis an gcaoi Mar a dhéileáiltear, ó thaobh cánach, le SDL ar fáil ar shuíomh gréasáin na gCoimisinéirí Ioncaim.

8. Cén ról atá ag Comhlachtaí Tithíochta Ceadaithe (CHTanna)?

Oibríonn Comhlachtaí Tithíochta Ceadaithe (CHTanna) le húdaráis áitiúla agus le húnéirí maoine trí mhaoín a aithint agus trí oibriú le húnéirí maoine chun an mhaoín a thabhairt chun an chaighdeáin riachtanach.

Féadfaidh CHTanna comhaontuithe léasa a shíniú le húnéirí maoine thar ceann agus le cead ó údaráis áitiúla. Déanfaidh na CHTanna an mhaoín seo a bhainistiú ansin thar ceann na n-údaráis áitiúil. Tá an t-údarás áitiúil freagrach as na tionóntaí a ainmniú.

9. Cé a dhéanfaidh iniúchadh ar an maoín?

Má tá an mhaoin oiriúnach le haghaidh tithíocht shóisialta agus i gceantar ina bhfuil éileamh ar thithíocht shóisialta, déanfaidh an t-údarás áitiúil nó an CHT socrú le haghaidh cuairte láithreáin ar an maoin. Leis an gcuairt sin, cinnteofar riocht na maoine agus déanfar an leibhéal deisiúcháin is gá chun an mhaoin a thabhairt go dtí an caighdeán riachtanach a mheas.

Ag deireadh na cuairte láithreáin, cuirfidh an t-údarás áitiúil nó an CHT liosta seicliosta ar fáil d'úinéirí maoine bunaithe ar na Caighdeáin do Thithe ar Cíos (féach alt 7 thuas) .

10. An mbeidh ar úinéir na maoine conraitheoir a eagrú chun an obair a chríochnú?

I bhformhór na gcásanna, tar éis an chéad chuairt láithreáin ag an údarás áitiúil/CHT, beidh freagracht ar úinéir na maoine as sceideal oibre a ullmhú agus ansin luachana a fháil don obair a chaithfear a chomhaontú leis an údarás áitiúil/CHT sula dtosaíonn an obair. Ní mór na hoibreacha a dhéanamh ag conraitheoir ceadaithe atá go hiomlán cáin-chomhlíontach agus a bhfuil gach fianaise is gá maidir leis an gcomhlíontacht sin curtha ar fáil aige don údarás áitiúil nó don CHT de réir mar is gá.

Ar chríochnú na n-oibreacha, ba cheart d'úinéir na maoine socrú a dhéanamh le haghaidh sonrasc ón gconraitheoir agus é a chur faoi bhráid an údaráis áitiúil/CHT. Déanfaidh an t-údarás áitiúil/CHT socrú le haghaidh cuairte láithreáin ar an maoin, agus má tá na hoibreacha ar fad déanta de réir an chaighdeáin riachtanaigh, cuirfidh an t-údarás áitiúil/CHT an méid a comhaontaíodh ar fáil d'úinéir na maoine chun an sonrasc a íoc. Ní mór cruthúnas íocaíochta don chonraitheoir a chur ar fáil don údarás áitiúil/CHT laistigh de 10 lá oibre.

Trí chomhaontú leis an údarás áitiúil / CHT, féadfaidh an t-údarás áitiúil / CHT na hoibreacha deisiúcháin a dhéanamh, nó a dhéanamh thar ceann an údaráis áitiúil / CHT.

11. An bhfuil luach uasta ar na hoibreacha a cheadaítear faoin scéim?

Is é cuspóir na scéime ná maoine oiriúnacha a athchóiriú chun caighdeán riachtanach a bhaint amach le haghaidh áitribh ar cíos. Déanfaidh an t-údarás áitiúil nó CHT comhaontú le húinéir maoine maidir le sonraí na n-oibreacha agus maidir leis na costais a bhaineann leo ar bhonn cás ar chás, agus riocht na maoine á chur san áireamh acu. Ní bheidh gá i gcónaí le hoibreacha suntasacha ar gach maoin chun iad a thabhairt chun caighdeáin. Mar sin féin, aithnítear go mb'fhéidir go mbeidh gá le deisiúcháin níos fairsinge do chuid acu, go háirithe iad siúd atá folamh ar feadh tréimhse fada nó iad siúd a bhfuil athchóiriú á ndéanamh orthu ó úsáid tráchtála, mar shampla.

€80,000 in aghaidh an aonaid, CBL san áireamh, sin é costas uasta an deisiúcháin a chuirfidh an údarás áitiúil/CHT maoiniú ar fáil dó. Ciallaíonn sé seo go mbeidh iasacht suas le

€320,000 ar fáil nuair a chuirfear 4 theach ar fáil i maoin críochnaithe amháin, e.g. 4 árasán os cionn áitribh siopa.

Ós rud é gurbh é úinéir na maoin atá ag íoc as na deisiúcháin trí fhritháireamh in aghaidh an ioncaim cíosa, is chun leas an úinéara é a chinntiú nach bhfuil na costais deisiúcháin iomarcach.

12. An gceanglaítear go mbeidh an mhaoin feistithe?

Ceanglaítear. Ní mór go mbeadh gach maoin a chuirtear ar cíos feistithe agus roinnt fearais áirithe san áireamh. Déantar cíos an mhargaidh a chomhaontú de ghnáth ar bhonn maoin feistithe.

D'fhéadfadh costas an troscáin a bheith mar chuid den iasacht, faoi réir comhaontaithe leis an údarás áitiúil faoi cén troscán atá riachtanach, na costais chuí, agus fianaise maidir le fáiltais cheannacháin. Nuair a dhéanann conraitheoir an obair, féadfar pacáiste troscáin a iarraidh mar chuid den chonradh.

Is treoir tháscach é an liosta thíos maidir leis an troscán atá riachtanach:

- a. Ní mór go mbeadh clúdach urláir cuí ar gach seomra nó cuid den mhaoin.
- b. Ba chóir go mbeadh clúdach cuí fuinneoige ar gach fuinneog, e.g. dallóga agus/nó cuirtíní.
- c. Ba chóir go mbeadh caibinéad folctha i ngach seomra folctha/ensuite agus go mbeadh scáileán cuí cithfholcadh ag an aonad cithfholcadh. Ba chóir go mbeadh clúdach urláir uisce-resistant.
- d. Ní mór go mbeadh leaba de mhéid cuí i ngach seomra leapa. Ba cheart go mbeadh bonn leapa agus tocht i ngach leaba ar a laghad. Ba chóir go mbeadh vardrús amháin (lárnach nó seasta) in aghaidh an tseomra ar a laghad ar fáil.
- e. Ba chóir go mbeadh bord agus líon cuí cathaoireacha sa cheantar iteacháin chun freastal ar an leibhéal freastail atá ag súil. Ba chóir go mbeadh íosmhéid de throscán cuí don seomra sa cheantar suí.
- f. Ba chóir go n-áireofaí na nithe seo a leanas sa chistin ar a laghad:
 - Sorn/oigheann agus iarta ceithre fháinne;
 - Aonad cuisneora/reoiteora nó cuisneoir agus reoiteoir ar leithligh;
 - Meaisín níoacháin (féadfar a cheangal freisin go mbeidh triomadóir ann i gcásanna áirithe);
 - Cochall cócaireáin nó fean eastarraingthe.

13. Cad is féidir le húinéir maoin a bheith ag súil leis a fháil sa chíos?

Socraítear cíos trí chaibidlíocht leis an údarás áitiúil / CHT, bunaithe ar chéatadán de chíos an mhargaidh reatha. Déanann an t-údarás áitiúil / CHT an cíos margaidh reatha a chinneadh bunaithe, nuair is cuí, ar luacháil neamhspleách a iarrann an t-údarás áitiúil /

CHT. I gcás díospóidí, féadfaidh an Ghníomhaireacht Tithíochta seirbhís idirghabhála a sholáthar a thógann luachálóir neamhspleách isteach ar chostas úinéir na maoinne.

Is é an cíós uasta faoi théarmaí RAA na ná 92% de chíos an mhargaidh reatha (95% i gcás árasán le táille seirbhíse suntasach). Tá feidhm ag an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004, arna leasú, lena n-áirítear feidhmiú Limistéir Bhrú Cíos, maidir le RAA na.

Faoi léas díreach, tá cíosanna suas le 80% (85% i gcás árasán le táille seirbhíse suntasach) den chíos margaidh reatha ar fáil. De ghnáth, déantair athbhreithniú ar an gcíos gach trí nó ceithre bliana. Níor cheart tréimhsí athbhreithnithe cíosa níos giorra ná 36 mí a mheas.

Déantar costas na ndeisiúcháin a fhritháireamh in aghaidh an íocaíochta cíosa a aontaíodh go dtí go n-aisíocfar luach na hiasachta. Aontóidh an t-údarás áitiúil / CHT agus úinéir na maoinne an tréimhse fritháirimh ar bhonn cás ar chás. Cuimsíonn roghanna tréimhse saor ó chíos nó laghdú socraithe thar shaolré an léasa nó thar thréimhse den léas.

14. Cad é an tréimhse íosta léasa?

Is é cúig bliana an tréimhse íosta léasa; is é 25 bliana an t-uasmhéid. Agus téarma an léasa á chomhaontú, tá sé tábhachtach cur san áireamh an leibhéal maoinithe a chuirtear ar fáil, leibhéal na n-aisíocaíochtaí agus fad an chomhaontaithe chun a chinntiú go n-aisíocfar an maoiniú bunaidh.

15. Cé atá freagrach as cothabháil na maoinne?

Tá úinéir na maoinne freagrach as árachas struchtúir, cothabháil struchtúir, agus deisiú struchtúir. Tá úinéir na maoinne freagrach as aon táille seirbhíse a íoc a ghearrann cuideachta bainistíochta (de ghnáth árasáin amháin), agus aon táillí eile a bhfuil úinéir na maoinne freagrach astu, mar shampla Cáin Mhaoine Áitiúil.

Cuirfear maoinne ar ais chuig úinéir na maoinne i riocht maith ag deireadh an léasa, faoi réir caitheamh agus cuimilt gnáthaimh.

Tá sé de fhreagracht ar úinéir na maoinne dul i gcomhairle lena sholáthraí airgeadais agus cead a fháil le dul isteach i socrú léasa/RAA más gá.

16. An mbeidh úinéir na maoinne ina thiarna talún?

Faoi RAA, síníonn úinéirí maoinne comhaontú ar fáil leis an údarás áitiúil: aontaíonn úinéir na maoinne an mhaoin a chur ar fáil ar feadh tréimhse áirithe d'ainmnithe an údarais áitiúil agus an mhaoin a choinneáil i riocht ar féidir í a ligean ar cíos. Is idir úinéir na maoinne agus an tionónta ainmnithe an comhaontú tionóntachta. Is é úinéir na maoinne an tiarna talún agus coinníonn sé freagrachtaí an tiarna talún.

Faoi chomhaontú léasa, cuirtear an mhaoin ar fáil don údarás áitiúil nó don CHT mar áitreabh do theaghligh atá ceadaithe ag an údarás áitiúil don tithíocht. Síneadh tionóntaí comhaontú tionóntachta leis an údarás áitiúil nó CHT. Is é an t-údarás áitiúil nó CHT an tiarna talún agus coinníonn sé freagrachtaí an tiarna talún.

17. Cad a tharlóidh má theastaíonn uaim mo mhaoin a fháil ar ais roimh dheireadh théarma an RAA / léasa?

Tá foráil aisghabhála ann chun a chinntiú go ndéanfar aisíocaíocht iomlán móide ús má bhaintear an mhaoin amach nó má thagann sí ar neamhfháil sula dtagann deireadh leis an tréimhse fritháirimh léasa. Féadfaidh údarás áitiúla an ráta úis faoi théarma an choinníll aisghabhála a shocrú; ní bheidh an ráta a chuirfear i bhfeidhm níos lú ná 4% áfach.

18. An féidir liom an mhaoin a dhíol le linn na téarma?

Faoi chomhaontú léasa fadtéarmach, is féidir le húinéir na maoine an mhaoin a dhíol le linn na téarma ar an gcoinníoll go n-aistrítear an comhaontú léasa chuig an úinéir nua agus go dtugann an t-údarás áitiúil nó CHT cead scríofa roimh ré.

Faoi RAA, féadfaidh tiarna talún an mhaoin a dhíol faoi réir na gceanglas fógra faoin Acht um Thionóntachtaí Cónaithe (Leasú) 2019. Tá na ceanglais seo mar an gcéanna le hairíonna eile atá cláraithe ag an RTB.

19. Cad a tharlóidh má dhéanann an tionónta damáiste don mhaoin?

Faoi léas díreach, beidh an t-údarás áitiúil nó CHT freagrach as cothabháil inmheánach agus deisiúcháin le linn théarma an léasa dhírigh. Ag deireadh na téarma, cuirfear an mhaoin ar ais chuig úinéir na maoine i riocht maith, faoi réir gnáthchaite agus caitheamh.

Agus comhaontú léasa á shíniú, glacann úinéirí maoine leis nach ndéanfar troscán agus fearais a thabhairt ar ais ag deireadh na téarma. Aon troscán agus fearais a fhágtar sa mhaoin, rachaidh siad ar ais go dt úinéir na maoine agus ní bheidh siad faoi réir an cheanglais a bheith sa riocht céanna agus a bhí siad ag tús an léasa, faoi réir gnáthchaithimh agus gnáthchuimilt.

Faoi RAA, is ar úinéir na maoine atá an fhreagracht as cothabháil inmheánach agus deisiúcháin.

20. Cad é an difríocht idir SDL agus an Deontas Athchóirithe Maoine Folaigh (deontas Croí Cónaithe)?

Deontas athchóirithe réadmhaoine folmha	Scéim Deisiúcháin agus Léasaithe
Deontas chun maoin fholamh a athchóiriú le húsáid mar phríomháit chónaithe	lasacht chun maoin fholamh a athchóiriú i gcomain ar an maoin do chur ar fáil don

phríobháideach nó mar mhaoín cónaithe príobháideach ar cíós	údarás áitiúil / CHT chun tithíocht shóisialta a sholáthar
Deontas suas le €70,000	iasacht suas le €80,000 in aghaidh an aonaid; iolraithe ar an iasacht ar fáil le haghaidh il-aonaid athchóirithe
Feidhm maidir le dá mhaoín (príomhát chónaithe phríobháideach; maoín cónaithe ar cíós amháin) ar a mhéad	Níl aon teorainn ar líon na maoine
Ar fáil do dhaoine aonair amháin	Ar fáil do chuideachtaí agus do dhaoine aonair
Folamh ar feadh 2 bhliain ar a laghad	Folamh ar feadh 1 bhliain ar a laghad
Is é úinéir na maoine an tiarna talún	Faoi shocraíocht léasa, is é an t-údarás áitiúil / CHT an tiarna talún

21. Cé mhéad maoine a bheidh ar fáil le haghaidh tithíocht shóisialta faoin scéim?

Tá na spriocanna seo a leanas ag *Tithíocht do Chách* le haghaidh seachadta faoi SDL:

	2022	2023	2024	2025	2026
Aonaid	120	130	130	140	140