



**An Roinn Tithíochta, Pleanála,  
Pobail agus Rialtais Áitiúil**  
Department of Housing, Planning,  
Community and Local Government

## **Páipéar Comhairliúcháin Phoiblí**

# **Athbhreithniú ar an mBeart Intuarthachta Cíosa**

An Rannóg um an Margadh Cíosa agus Comhlachtaí Tithíochta  
Ceadaithe a Rialáil

An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail  
agus Rialtais Áitiúil

Ríomhphost: [rentalstrategy@housing.gov.ie](mailto:rentalstrategy@housing.gov.ie)

Suíomh Gréasáin: <http://www.housing.gov.ie>



## Réamhrá

Ag teacht sna sála ar an ngealltanais a thug Simon Coveney TD, an tAire Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil, go ndéanfaí athbhreithniú ar bheart na gCriosanna Brú Cíos, tá an Rannóg um an Margadh Cíos agus Comhlachtaí Tithíochta Ceadaithe a Rialáil sa Roinn ag tabhairt faoi athbhreithniú anois chun feidhmiú an bhirt go dtí seo a scrúdú agus chun roghanna a chur ar aghaidh, de réir mar is cuí, maidir le leasuithe ar an mbeart.

Tabharfaidh an Roinn faoin athbhreithniú sin i gcomhar leis na príomh-rannpháirtithe i bpróiseas ainmniúcháin na gCriosanna Brú Cíos, is iad sin, an Ghníomhaireacht Tithíochta agus an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe. Cuirfear fáilte roimh ionchur ó pháirtithe leasmhara freisin, agus is é aidhm an pháipéir chomhairliúcháin spriocdhírthe seo faisnéis a thabhairt do dhaoine agus cabhrú leo teacht ar thuairimí ar an ábhar.

## An Próiseas Comhairliúcháin

Beidh an comhairliúchán ar oscailt d'aighneachtaí ón bpobal agus ó pháirtithe leasmhara ón **15 Meitheamh go dtí an 30 Meitheamh 2017**. D'fhéadfadh nach mbreithneofaí aon aighneachtaí a gheofar tar éis na tréimhse sin.

B'fhéarr linn na haighneachtaí a fháil trí ríomhphost chuig [rentalstrategy@housing.gov.ie](mailto:rentalstrategy@housing.gov.ie) - déan cinnte de go mbeidh "Athbhreithniú ar an mBeart Intuarthachta Cíos" luaite i líne an ábhair.

De rogha air sin, is féidir leat aighneachtaí a sheoladh tríd an bpost chuig:

An Rannóg um an Margadh Cíos agus Comhlachtaí Tithíochta Ceadaithe a Rialáil

An Roinn Tithíochta, Pleanála, Pobail agus Rialtais Áitiúil

Bóthar an Bhaile Nua

Loch Garman

Y35 AP90

Agus aighneacht á cur isteach agat, cuir in iúl cé acu atá tú i do thiarna talún (tiarna talún aonair nó tiarna talún corparáideach), i do thionónta, i do chomhlacht ionadaíoch nó i do dhuine den phobal.

## **Saoráil Faisnéise**

Tá freagraí ar an gcomhairliúchán seo faoi réir fhorálacha na nAchtanna um Shaoráil Faisnéise. Ba cheart do pháirtithe a thabhairt faoi deara go ndéanfar freagraí ar an gcomhairliúchán a fhoilsiú ina n-iomláine ar shuíomh Gréasáin na Roinne. Dá réir sin, is ar na daoine a bhfuil aighneachtaí agus tuairimí á gcur isteach acu atá an dualgas gan ábhar príobháideach a chur ar áireamh i gcorp a n-aighneachta.

## **Cúlra/Comhthéacs**

Aithnítear sa *Straitéis don Earnáil Cíos* (Nollaig 2016) gurb ionann boilsciú cíosa atá ag méadú go tapa agus an dúshlán is suntasaí do ráthaíocht tionachta san earnáil cíosa faoi láthair. Aithnítear inti freisin go bhfuil freagairt beartais atá spriocdhírthe, trédhearcach agus faoi cheangal ama ag teastáil chun dul i ngleic leis an bhfadhb a bhaineann le cíosanna atá ag méadú.

Thug an Rialtas an Beart Intuarthachta Cíos isteach chun aghaidh a thabhairt ar an méid sin. Foráladh don bheart leis an Acht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe, 2016. Leis an mbeart, tugadh coincheap na gCriosanna Brú Cíos isteach chun srian a chur leis an ráta méaduithe cíosa sna limistéir sin den tír ina bhfuil na cíosanna is airde i bhfeidhm agus ina bhfuil siad ag méadú go tapa.

Sainmhínítear criosanna brú cíosa mar limistéir ina raibh na méaduithe bliantúla cíosa (i.e. thar an tréimhse 12 mhí roimhe sin) cothrom le 7% nó níos mó i gceithre cinn de na sé ráithe seo a chuaigh thart agus ina bhfuil na leibhéil chíosa os cionn an mheáin náisiúnta. Féadfar limistéar ina gcomhlíontar na critéir sin a ainmniú mar Chrios Brú Cíos le hOrdú ón Aire ansin.

### **Na Critéir Mhionsonraithe maidir le Limistéar a Ainmniú mar Chrios Brú Cíos**

Is iad seo a leanas na critéir atá leagtha amach san Acht: Luaitear in alt 24A(4) den Acht um Thionóntachtaí Cónaithe, 2004 (arna chur isteach le halt 36 den Acht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe, 2016):

- (a) Léirítear san fhaisnéis a bhaineann leis an limistéar atá i gceist, arna cinneadh trí thagairt don fhaisnéis arna húsáid chun gach tuarascáil ráithiúil Innéacs Cíosanna a thiomsú, go raibh an ráta bliantúil méadaithe ar an meánchíos don limistéar sin níos mó ná 7 faoin gcéad i 4 cinn ar a laghad de na 6 ráithe (is ionann ráithe agus tréimhse 3 mhí atá comhaimseartha leis an tréimhse lena mbaineann an tuarascáil ráithiúil Innéacs Cíosanna atá i gceist) roimh an tréimhse díreach roimh dháta an togra ón nGníomhaireacht Tithíochta chuig an Aire faoi fho-alt (1), agus
- (b) Tá an meánchíos don limistéar sa ráithe seo a chuaigh thart, arna chinneadh trí thagairt don mhodh dá dtagraítear i mír (a), os cionn an mheánchíos náisiúnta (ar a dtugtar cíos caighdeánaithe náisiúnta an Innéacs Cíosanna de ghnáth) sa ráithe seo a chuaigh thart.

A luaithe a ainmneofar limistéar mar Chrios Brú Cíos, cuirfear uasteorainn bhliantúil 4% le méaduithe cíos ar feadh suas le trí bliana. I gcás tionóntachtaí a bhí ann cheana tráth a ainmníodh an limistéar mar Chrios Brú Cíos, ní cheadófar athbhreithniú cíos ach amháin 24 mhí tar éis an dáta is déanaí a socraíodh an cíos. Beidh uasmhéadú cíos 4% i bhfeidhm don athbhreithniú cíos tosaigh sin tar éis tréimhse 24 mhí. Is ionann é sin agus méadú bliantúil 2% arna chur i bhfeidhm ar bhonn pro rata don tréimhse ó rinneadh an méadú is déanaí ar chíos.

Tar éis an athbhreithnithe tosaigh a dhéanfar tar éis tréimhse 24 mhí, beidh tiarna talún i dteideal an cíos a athbhreithniú gach 12 mhí. Ceadófar dóibh méadú bliantúil 4% a chur i bhfeidhm freisin.

Más rud é go ndéanfar athbhreithnithe cíos gach bliain, is é 4% an méadú cíos is incheadaithe i ngach cás. Má tharlaíonn sé, mar shampla, go roghnóidh tiarna talún

an cíós a athbhreithniú tar éis 18 mí (seachas bliain amháin), is é 6% an méadú is incheadaithe (méadú bliantúil 4% ar bhonn pro rata ar feadh tréimhse aon bhliana go leith).

Toisc gur comhlíonadh na critéir iontu cheana féin, cuireadh an beart intuarthachta cíosa chun feidhme i mBaile Átha Cliath agus i gCorcaigh tráth a achtaíodh Acht 2016. Rinneadh 12 Thoghlímistéar Áitiúla eile i gCathair na Gaillimhe agus i gContaetha Chorcaí, Chill Dara, na Mí agus Chill Mhantáin a ainmniú mar Chriosanna Brú Cíosa i mí Eanáir. Leathnaíodh an beart arís eile chuig Toghlímistéir Áitiúla Mhaigh Nuad agus an Chóibh i mí an Mhárta 2017.

Cumhdaítear le beart na gCriosanna Brú Cíosa 57% de na tionóntachtaí uile sa tír anois, rud a chuimsíonn níos mó ná 186,000 teaghlach. Is eol go díreach do na daoine a ghlacann tithe ar cíós sna limistéir sin an t-uaschíos a bheidh orthu a íoc thar an gcéad trí bliana eile.

Agus sé mhí dulta thart anois ó thabhairt isteach bheart na gCriosanna Brú Cíosa, agus aird á tabhairt ar fhoilsiú an Innéacs Cíosa do ráithe 1 den bhliain 2017 ón mBord um Thionóntachtaí Cónaithe (arb é an chéad innéacs ráithiúil ó tugadh beart na gCriosanna Brú Cíosa isteach é), tá sé in am againn machnamh a dhéanamh ar thionchar an bhirt go dtí seo agus ar an acmhainneacht atá ann an fhoráil a bheachtú agus a athchóiriú tuilleadh i bhfianaise na hanailíse agus na fianaise atá ag teacht chun cinn. Dhréachtaíomar sraith ceisteanna chun faisnéis agus spreagadh a thabhairt do pháirtithe a dtuairimí agus a mbarúlacha a chur in iúl. Ní gá gach ceist a fhreagairt i ngach aighneacht. Is féidir saincheisteanna eile a bhaineann leis an athbhreithniú ar Chriosanna Brú Cíosa a tharraingt anuas freisin.

### **Ceisteanna ba cheart a bhreithniú**

1. Agus aird á tabhairt ar na critéir arna n-úsáid chun a chinneadh cé acu a fhéadfar nó nach bhféadfar limistéar a ainmniú mar Chrios Brú Cíosa, mar atá leagtha amach ar leathanach 2, an amhlaidh go n-aontaíonn tú leis na critéir cháilitheacha sin? Ar mhaith leat go ndéanfaí aon athruithe nó leasuithe ar na critéir sin? Dá mba, cé na critéir ba cheart a úsáid agus cén fáth?

2. Ós rud é go dtéann teorainneacha Toghlimistéir Áitiúil trí bhailte eile i gcásanna áirithe, tá seans ann go bhfuil codanna áirithe de bhaile ainmnithe mar Chrios Brú Cíosa agus nach ionann an scéal sin do chodanna eile. Sa reachtaíocht, sainmhínítear an 'limistéar' a fhéadfar a ainmniú mar Chrios Brú Cíosa mar limistéar riaracháin de chuid údaráis tithíochta nó mar Thoghlimistéar Áitiúil (de réir bhrí alt 2 den Acht Rialtais Áitiúil, 2001). Níl aon fhoráil ann d'aon chineál eile limistéir a ainmniú mar Chrios Brú Cíosa. Dá lú an limistéar is ea is deacra a bhíonn sé ríomh réadúil a fháil ar an meánchíos don limistéar toisc gur féidir le líon beag cíosanna an scéal foriomlán a shaobhadh.

Cé gur céim shuntasach chun tosaigh is ea Toghlimistéir Áitiúla a úsáid, ba ghá don Bhord um Thionóntachtaí Cónaithe agus don Institiúid Taighde Eacnamaíochta agus Sóisialta (ESRI) an-obair a chur isteach chun modheolaíocht láidir a fhorbairt le haghaidh anailíse ar an leibhéal sin. Agus aird á tabhairt ar na riachtanais sonraí agus ar an méid shamplach a theastaíonn ionas go bhféadfar limistéar a ainmniú, an dóigh leat go bhfuil sé cuí limistéir atá sainithe de réir Toghlimistéir Áitiúil a úsáid, nó an molfá cur chuige eile i leith Criosanna Brú Cíosa a líniú? Dá molfá cur chuige eile, tabhair sonraí faoi sin.

3. Tá sé tugtha le fios gur le beart na gCriosanna Brú Cíosa a ghearrtar pionós ar dhea-thiarnaí talún a choinnigh an cíos faoi bhun leibhéil mhargaidh. Cé go bhféadfar an cíos a mhéadú faoi 4% ar a mhéad tar éis 24 mhí, tá foráil ann do mhéadú 2% a chur i bhfeidhm ar bhonn pro rata i leith na tréimhse óna ndearnadh an méadú is déanaí ar chíos (i.e. bheadh méadú 6% incheadaithe i gcás nach ndearnadh aon mhéadú ar an gcíos sna 3 bliana roimhe). An bhfuil aon fhiúntas ag baint le breithniú a dhéanamh ar leasú lena gceadófaí méaduithe os cionn na bhfigiúirí sin i gcás go bhfuil an cíos don réadmhaoin go mór faoi bhun an chíosa margaidh? Cad ba cheart a úsáid mar chritéir cháilitheacha i gcás den sórt sin, dar leat?
4. An leibhéal cuí méadaithe í an uasteorainn 4% is incheadaithe le méaduithe cíosa? Is minic a chuirtear tograí síos chun na méaduithe is incheadaithe a nascadh leis an Treoirimhir Praghsanna. Tá an Beart Intuarthachta Cíosa

seasta agus soiléir agus gabhann cinnteacht do thiarnaí talún agus do thionóntaí leis ar feadh tréimhse trí bliana. Ní bheifí an chinnteacht chéanna a sholáthar leis an Treoiruimhir Praghsanna. An dóigh leat go bhfuil aon fhiúntas ag baint le méaduithe cíosa a nascadh leis an Treoiruimhir Praghsanna?

5. Leis an mBeart Intuarthachta Cíosa, foráiltear do dhíolúintí ó na huasteorainneacha méadaithe cíosa d'áitribh atá nua sa mhargadh cíosa nó a ndearnadh athchóiriú suntasach orthu. Is é is aidhm do na díolúintí sin, agus do shaolré ghearr an bhirt (3 bliana), ná a chinntiú nach mbeidh aon tionchar diúltach ann ar an bhfáil ar chóiríocht cíosa ná ar an soláthar cóiríochta cíosa. Ar cuireadh na díolúintí sin chun feidhme go héifeachtach? An dóigh leat go raibh aon tionchar diúltach ag an mbeart ar an soláthar cóiríochta cíosa?
6. An bhfuil an Beart Intuarthachta Cíosa sothuigthe agus an bhfuil sé á chur chun feidhme ar bhealach trédhearcach? Amhail i gcás fhormhór na reachtaíochta, is measartha casta na forálacha agus an teanga atá leagtha amach san Acht um Pleanáil agus Forbairt (Tithíocht) agus um Thionóntachtaí Cónaithe, 2016. An bhféadfaí aon fheabhsuithe a dhéanamh ar chur chun feidhme an Bhirt Intuarthachta Cíosa chun soiléire an bhirt agus tuiscint ar an mbeart a mhéadú?
7. An bhfuil na teorainneacha le méaduithe cíosa á gcur i bhfeidhm sna Criosanna Brú Cíosa ar fad nó an bhfuil neamhaird á tabhairt orthu? Forfheidhmítear an beart trí fhógraí cíosa a bheith á dtarchur ag tionóntaí chuig an mBord um Thionóntachtaí Cónaithe. An cur chuige éifeachtach é sin i leith comhlíonadh na reachtaíochta a chinntiú, nó an bhfuil cur chuige eile ag teastáil? Má tá cur chuige eile ag teastáil, tabhair sonraí faoi sin.
8. Tabhair aon tuairimí agus aon mholtaí eile ba mhaith leat a chur in iúl maidir le Criosanna Brú Cíosa agus maidir leis an earnáil cíosa i gcoitinne.