

TITHÍOCHT: CÓRAS ÚINÉIREACHTA ROINNTE
MEAMRAM MÍNITHEACH**1. CAD Í ÚINÉIREACHT ROINNTE?**

Is éard atá i gceist le hÚinéireacht Roinnte ná córas a chuireann ar chumas daoine nach bhfuil in ann íoc as úinéireacht iomlán láithreach bonn rochtain a fháil ar úinéireacht tí iomlán i ndá chéim nó níos mó.

Gnóthaíonn an t-iarratasóir scair (íosmhéid 40%) i dteach nó in árasán i dtosach agus glacann sé/sí leis an gcuid eile de ar cíos ón údarás áitiúil, le tiomantas an ghnáthscair atá fágtha a ghnóthú laistigh de thréimhse 25 bliain.

2. CÉ ATÁ INCHÁILITHE?

Tá siad seo a leanas incháilithe le haghaidh breithnithe faoin gcóras úinéireachta roinnite:

- tionontaí agus ceannaitheoirí tionónta de thithe nó d'árasáin an údaráis áitiúil a bhfuil sé i gceist acu a dtithe a thabhairt ar ais don údarás nuair a sholáthraítear teach príobháideach dóibh dá gcuid áitíochta féin faoin gcóras.
- daoine atá curtha san áireamh ag údarás áitiúil ina mheasúnú is déanaí ar riachtanais tithíochta faoi alt 9 d'Acht na dTithe, 1988, nó ar glacadh leo le háireamh sa chéad measúnú eile dá leithéid;
- tionóntaí a bhfuil seasamh bliana acu i dtithe soláthartha ag comhlachtaí tithíochta faofa faoin Scéim um Fhóirdheontais Chíosa agus a bhfuil sé i gceist acu a dtithe a thabhairt ar ais don chomhlacht tithíochta nuair a sholáthraítear teach príobháideach dóibh dá gcuid áitíochta féin faoin gcóras;
- daoine a bhfuil tithíocht de dhíth orthu agus nach sáraíonn a n-ioncam tithíochta sa bhliain chánach roimhe sin, ríofa i gcomhréir le foirmle, €100,000. Faoin bhfoirmle, comhairfear ioncam mar seo a leanas;
 - I gcás iarratais ioncaim shingil, dhá oiread go leith d'ioncam an iasachtaí sa bhliain chánach roimhe sin
 - I gcás teaghlaigh dhá ioncaim, dhá oiread go leith d'ioncam an phríomh-shaothraí, móide an t-ioncam eile uair amháin.

I ngach cás, caithfidh toradh na foirmle a bheith níos lú ná €100,000.00.

Léirítear samplaí anseo thíos den chaoi ina bhfeidhmeodh an fhoirmle agus an teorainn bheartaithe i gcúinsí éagsúla:-

	Teaghlach Ioncaim Shingil	Teaghlach Ioncaim Shingil	Teaghlach Dhá Ioncam	Teaghlach Dhá Ioncam
Príomh-Ioncam	€40,000	€45,000	€28,000	€35,000
Ioncam Cúnta	Nialas	Nialas	€20,000	€25,000
Foirmle	€40,000 X 2.5 = €100,000	€45,000 X 2.5 = €112,500	€28,000 X 2.5 + €20,000 = €90,000	€35,000 X 2.5 €25,000 = €112,500

Incháilithe

Tá

Níl

Tá

Níl

Ní féidir le tionóntaí an údaráis áitiúil, ceannaitheoirí tionónta ná tionóntaí atá i dtithe arna soláthar ag comhlachtaí tithíochta faofa faoin Scéim um Fhóirdheontais Chíos a bhaineann leas as an Scéim Liúntais Mhorgáiste úsáid a bhaint as an gCóras Úinéireachta Roinnte chomh maith.

3. CONAS IARRATAS A DHÉANAMH

Na húdaráis áitiúla atá ag riar an chórais ná Comhairlí Contae, Bardais Bhuirge Chontae, Bardais Dhroichead Átha, Shligigh agus Loch Garman agus Comhairle Ceantair Uirbigh Dhún Dealgan. Ba chóir iarratas a dhéanamh chuig an údarás atá thar ceann an cheantair ina bhfuil an teach ar mian leis an iarratasóir a cheannach lonnaithe. Ansin socróidh an t-údarás áitiúil agallamh leis an iarratasóir chun an córas úinéireachta roinnte a mhíniú ina iomláine chomh maith leis na tiomantais a bheidh á nglacadh aige/aici faoin gcóras úd. Eiseoidh an t-údarás áitiúil, nuair a bheidh incháilitheacht ghinearálta an iarratasóra dearbhaithe aige, deimhniú faofa sealadach a bhunóidh teidlíocht i leith léasa úinéireachta roinnte ar an gcoinníoll go gcloíonn an teach roghnaithe le riachtanais an údaráis agus go gcomhlíontar téarmaí an chórais ar gach bonn eile.

Níor chóir glacadh le tiomantas ar bith maidir le teach a cheannach go dtí go bhfuil faomhadh i bprionsabal faighte ón údarás áitiúil.

4. CÉN CINEÁL TÍ AR FÉIDIR A CHEANNACH?

Faoin gCóras Úinéireachta Roinne, is féidir teach nua nó eiseach a cheannach, nó teach nua a thógáil. Is de rogha an iarratasóra é ach caithfidh an t-údarás áitiúil a bheith sásta go bhfuil an teach á ghnóthú praghsáilte go réasúnta, de mhéid agus de chaighdeán oiriúnach chun freastal ar riachtanais an iarratasóra agus saor ó lochtanna struchtúrtha. Ní mór go mbeadh córais uisce te agus fuar, cithfolcadán nó folcadán feistithe agus leithreas laistigh i dteach eiseach. Más teach nua é, caithfear na riachtanais le haghaidh tithe nua atá leagtha amach i Meamram HA1/93 de chuid na Roinne Comhshaoil, Oidhreacht agus Rialtais Áitiúil i ndáil le caighdeán tógála, achair an urláir s.rl. a chomhlíonadh.

5. CAD A THARLAÍONN NUAIR A ROGHNAÍONN IARRATASÓIR FAOFA TEACH?

Nuair atá réadmhaoín oiriúnach roghnaithe ag an iarratasóir, níor chóir don iarratasóir tairiscint a dhéanamh ina leith. Ba chóir don iarratasóir dul ar ais chuig an t-údarás a d'eisigh an faomhadh sealadach agus seoladh na réadmhaoine ina bhfuil spéis aige/aici ann a chur in iúl dóibh. Ansin ba chóir dóibh leanúint ar aghaidh agus éarlais de €2000 ar a laghad a íoc leis an údarás a úsáidfear chun scair an iarratasóra den teach a íoc.

Ceannóidh an t-údarás an teach ar do shon agus déanfar scrúdú air. Más teach nua é, scrúdfar na pleananna agus na sonraíochtaí ar leith. Má táthar sásta go gcomhlíonann sé na riachtanais atá leagtha amach in alt 4 thuas, eiseofar deimhniú ar fhaomhadh incháilitheachta deiridh faoin scéim. D'fhéadfadh údarás áitiúil, dá rogha féin, an éarlais €2000 a ligean thar ceal má bheartaíonn an t-iarratasóir a theaghlach/teaghlach a bhogadh ó limistéar faoi fhoirgnimh go timpeallacht tuaithe nó sráidbhaile, agus,:-

- Nuair is tionónta/ceannaitheoir tionónta é/í d'áitreabh nó tionónta de níos lú ná bliain i scéim liúntais mhorgáiste atá ag géilleadh na teaghaise sin don údarás nó do chomhlacht tithíochta faofa, nó
- Nuair atá sé/sí áirithe ag údarás áitiúil ina mheasúnú reachtúil is déanaí ar riachtanas tithíochta nó nuair atá glactha leis/léi le cur san áireamh sa chéad measúnú eile dá leithéid.

6. TUAIRISCÍ LUACHÁLA

Má dhéanann aon údarás tuairisc luachála ar theach chun críocha na scéime seo, tá oibleagáid air cóip den tuairisc luachála a sholáthar don iarratasóir le nóta a shonraíonn cuspóir na tuarascála go soiléir (.i. chun an

leorgacht a bhaineann le luach an tí á thairiscint mar urrús don iasacht a dhearbhu). D'fhéadfaí nach ngearrfaí táille maidir le tuairisc luachála má dhiúltaítear an t-iarratas iasachta.

Ba chóir d'údarás comhairle a chur ar iasachtaithe a gcuid suirbhé neamhspleách féin a eagrú chun riocht struchtúrtha an tí atá á cheannach acu a fháil amach.

7. CONAS A ÍOCANN AN TIARRATASÓIR AS A SCAIR SIÚD

Mar seo a leanas a íocfar as scair an iarratasóra in úinéireacht an tí:-

- (a) An éarlais de €2,000 ar a laghad (nuair is infheidhmithe)
- (b) Iasacht mhorgáiste (féach alt 8 anseo thíos) agus

8. AN MORGÁISTE

De ghnáth is trí mheán iasacht mhorgáiste ó údarás áitiúil a chuirtear maoiniú ar fáil do scair an iarratasóra sa teach ach is féidir airgead tirim a chur leis má tá an t-iarratasóir in ann a leithéid a dhéanamh. Tugtar rabhadh do rannpháirtithe sa scéim go mbeidh a dtithe i mbaol mura gcloítear le híocaíochtaí ar an morgáiste agus go bhféadfadh an t-údarás ús a ghearradh ar riaráistí ar an iasacht mhorgáiste. D'fhéadfaí ráta úis an mhorgáiste a mhéadú nó a laghdú ó am go chéile.

9. CÉN CÍOS ATÁ LE HÍOC?

Beidh ar an gceannaitheoir cíos a íoc ar scair na húinéireachta ina sheilbh ag an údarás áitiúil agus ríomhfar é ag 4.3% de luach na scaire sin, á nuashonrú go bliantúil de réir boilscithe. Tá an cíos iníoctha ar bhonn míosúil leis an údarás áitiúil agus déanfar athbhreithniú bliantúil air ar 1ú Iúil trí thagairt don athrú ar an Innéacs Praghsanna do Thomhaltóirí don bhliain go dtí lár mí Feabhra roimhe sin. Beidh an cíos athbhreithnithe i bhfeidhm don bhliain a thosaíonn ar 1ú Iúil gach bliain. I ngach cás, tá íosmhéid €1.27 sa tseachtain iníoctha, lena n-áirítear iad siúd a cháilíonn le haghaidh fóirdheontais – féach alt 12.

10. AN MBEIDH COSTAIS IDIRBHEARTAÍOCHTA ANN?

Ní bheidh aon dleacht stampála iníoctha ach beidh roinnt táillí dlíthiúla s.rl. iníoctha ag an iarratasóir. Mar sin féin, déanfaidh an t-údarás áitiúil gach iarracht iad seo a choimeád chomh híseal agus is féidir. Is ceist don iarratasóir í cinneadh a dhéanamh maidir le comhairle dlí a fháil nó suirbhé neamhspleách a dhéanamh ar an teach. Is é €70 (ata neamh-inaisíoctha) táille iarratais na scéime. An éarlais atá i gceist ná €2,000, atá i n-aisíoctha má tharraingíonn duine siar ón scéim, agus clúdaíonn sí an oiread agus is féidir de tháillí dlí an iarratasóra.

11. FÓIRDHEONTAS I NDÁIL LEIS AN GCÍOS A ÍOC

Beidh teaghlaigh le hioncam comhlán nach sáraíonn €8,000 sa bhliain chánach roimhe sin incháilithe don fhóirdheontas bliantúil seo a leanas i ndáil leis an gcíos a íoc:

Ioncam Teaghlaigh

€3,000 agus faoi bhun
€3,001 - €5,500
€5,501 - €8,000
€8,001 - €20,500
€20,501 - €23,000
€23,001 - €25,500
€25,501 - €28,000

Fóirdheontas sa bhliain

€2,550
€2,300
€2,050
€1,800
€1,550
€1,300
€1,050

Is éard atá i gceist le "Ioncam Teaghlaigh" ná ioncam comhlán iomlán an cheannaitheora agus a chéilí/céile nó na gceannaitheoirí comhpháirteacha.

Ní laghdóidh an fóirdheontas an cíós atá le híoc faoi bhun €1.27 sa tseachtain ar aon nós. Ní bhogfar iarratasóir, atá faofa le haghaidh fóirdheontais i mbanda ar leith, chuig banda fóirdheontais níos ísle mura bhfuil an méadú ar ioncam teaghlaigh comhlán in ionannas le ar a laghad trí hoiread an laghdaithe iarmhartaigh ar fhóirdheontas.

12. CATHAIN AGUS CONAS A CHEANNAÍTEAR AN CHUID EILE DEN TEACH?

Beidh sé de cheart ag duine atá ag áitiú tí faoin gcóras úinéireachta roinnte scair an údaráis áitiúil san úinéireacht a cheannach agus úinéireacht iomlán a ghnóthú am ar bith. De rogha ar sin, d'fhéadfaí é seo a dhéanamh trí scaireanna breise de ghnáthscair an údaráis a cheannach ó am go chéile. Ní mór don údarás áitiúil cinneadh a dhéanamh maidir le méid agus minicíocht na gceannachán seo. An costas a bheidh ar scair bhreise a cheannach ná a costas bunaidh nuashonraithe de réir boilscithe (ag úsáid an Innéacs Phraghsanna do Thomhaltóirí) chuig am an cheannaigh. D'fhéadfaí ceannach scaireanna breise a mhaoiniú trí iasacht mhorgáiste breise a chruinniú nó le híocaíochtaí airgid tirim. Éileofar ar iarratasóirí an úinéireacht iomlán a cheannach laistigh de thréimhse 25 bliain. Mar sin féin, níl sé riachtanach an caipiteal iomlán atá le híoc ar an morgáiste a aisíoc laistigh den tréimhse 25 bliain. Is amhlaidh go bhféadfadh an t-áititheoir an ghnáthscair atá fágtha a cheannach nuair atá an morgáiste bunaidh íoctha.

13. CÉN CHOSTAS MÍOSÚIL/SEACHTAINIÚIL A BHEIDH AIR?

Tugtar samplaí de ríomh na n-eisíocaíochtaí iomlána (ar mhorgáiste agus cíós araon) i ndáil le teach úinéireachta roinnte sa tábla seo a leanas;

TÁBLA: CONAS A RÍOMHTAR NA HEISIÓCHTAÍ AR MHORGÁISTE AGUS CÍÓS I NDÁIL LE TEACH ÚINÉIREACHTA ROINNTE

Sampla de na heisíocaíochtaí míosúla don chéad bhliain chíos (i.e. tréimhse dar críoch 30ú Meitheamh i ndiaidh áitithe).

Costas an tí (lena n-áirítear táillí dlí s.rl.) €60,000

Luach bunaidh na scaire faoi úinéireacht an iarratasóra (40%) €64,000

éarlais €2,000
iasacht mhorgáiste €62,000

Luach bunaidh na scaire faoi úinéireacht an údaráis áitiúil €6,000

Eisíocaíochtaí

Íocaíochtaí míosúla @ 2.25% ar mhorgáiste blianachta €62,000
€21.04
Cíós míosúil (4.3% de scair an údaráis áitiúil) €28.54
Cosaint morgáiste € 29.01
Iomlán Míósúil €678.59

NÓTAÍ AR AN TÁBLA

1. Déanfar athbhreithniú ar mhéid an chíos le héifeacht ón 1ú Iúil gach bliain agus déanfar coigeartú air de réir boilscithe
2. D'fhéadfadh na híocaíochtaí morgáiste méadú nó laghdú ag brath ar rátaí úis
3. Tá faoiseamh ó cháin ioncaim ar fáil ar ús a íoctar ar an morgáiste

4. Tá an figiúirí go léir slánaithe go dtí an €1 is gaire.