An Tionónta Maith

Cad is tionónta ann?

Is é atá i dtionónta go ginearálta, ná aon duine a thugann íocaíocht do thiarna talún as a gcuid cóiríochta a úsáid.

Cad ar cheart a bheith á lorg agat i gcóiríocht ar cíos?

Sula dtógann tú cóiríocht ar cíos, ba cheart duit a chinntiú go n-oireann sé do do chuid riachtanas, mar shampla

- An bhfuil an réadmhaoin slán agus an bhfuil caighdeán maith air?
- An gcomhlíonann sé do chuid riachtanas maidir le méid, ionad agus riachtanais eile?
- An mbeidh tú in acmhainn don chíos i dteannta le haon costais eile? m.sh. billí rialtas as gás, leictreachas srl.
- An bhfuil aon taise le feiceáil sa réadmhaoin?
- An bhfuil ord ceart oibre ar gach gléas agus áis?
- Seiceáil cé atá freagrach as muirir um dhiúscairt dramhaíola a íoc.
- Seiceáil cé mhéad atá ar an éarlais agus na coinníollacha um í a fhilleadh ort.

Sula gcinneann tú réadmhaoin a thógáil ar cíos agus sula dtugann tú an éarlais le haghaidh cóiríochta, déan iarracht breathnú ar réadmhaoin eile sa cheantar. Cabhróidh sé sin leat cinneadh cén chineál réadmhaoine is fearr duit agus tabharfaidh sé tuiscint ar chíosanna áitiúla duit.

Do cheart mar thionónta

Éiríonn do chearta mar thionónta as an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004, na Rialacháin Tithíochta ar íoschaighdeáin agus as aon chomhaontú scríofa nó béil leis an tiarna talún.

Áirítear leo:

- Nach mór go mbeadh dea-riocht ar an gcóiríocht atá ar cíos m.sh. slán ó thaobh struchtúir de, uisce te/fuar a bheith ar fáil, teas dóthanach, gléasanna in ord ceart oibre, dea-riocht ar sholáthar leictreachais agus gáis.
- Ní mór go mbeadh príobháideachas ag an tionónta. Ní fhéadann an tiarna talún dul isteach sa chóiríocht ach le cead uaitse ach amháin i gcás éigeandála.
- Ní mór go mbeadh leabhar cíosa, conradh scríofa nó léasa leis an tiarna talún ag tionóntaí.
- Ní mór go gcoimeádfaí tionóntaí ar a n-eolas faoi mhéaduithe ar a gcuid cíosa. Ní féidir an cíos a mhéadú ach uair amháin sa bhliain agus
- de réir an ráta margaidh reatha tar éis fógra scríofa 28 lae a thabhairt.
- Ní mór go mbeadh tionóntaí in ann teagmháil a dhéanamh lena dtiarnaí talún ag aon am réasúnta.

- Ní mór go ndéanfadh an tiarna talún tionóntaí a chúiteamh as aon deisiúcháin a dhéantar ar an gcóiríocht. Más amhlaidh go bhfuil an
- dochar thar an gnáthchuimilt agus an gnáthchóiríocht is é an tionónta a bheidh freagrach as íoc astu.
- Ní mór go dtabharfaí fógra ceart do thionóntaí sula gcuirfí críoch le comhaontú tionóntachta.
- Féadann tionóntaí díospóidí a chur faoi bhráid an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha (PRTB).

Do chuid freagrachtaí mar thionónta

- Íoc do chíos in am.
- Coimeád dea-riocht ar an réadmhaoin agus cuir an tiarna talún ar a (h)eolas nuair a bhíonn deisiúcháin ag teastáil, ag tabhairt cead isteach dó/di nó do dhaoine eile chun iad a dhéanamh.
- Ná téigh i mbun aon gníomhaíochtaí a d'fhéadfadh dochar a dhéanamh don réadmhaoin m.sh. éadaí a thriomú laistigh den chóiríocht gan aeráil cheart, mar d'fhéadfadh go dtiocfadh taise chun cinn dá bharr.
- Lig don tiarna talún gnáthchigireachtaí a dhéanamh ar an réadmhaoin.
- Cuir an tiarna talún ar a (h)eolas maidir leis na daoine a bhfuil cónaí orthu sa réadmhaoin.
- Seachain dochar a dhéanamh, núis nó an dlí a bhriseadh.
- Déan téarmaí an chomhaontú tionóntachta a chomhlíonadh bíodh gur téarmaí scríofa nó béil atá iontu.
- Tabhair fógra ceart don tiarna talún sula gcríochnaítear an comhaontú tionóntachta.
- Coimeád taifead ar na deisiúcháin agus na híocaíochtaí go léir agus ar an bplé go léir leis an tiarna talún.
- Sínigh an fhoirm chlárúcháin don PRTB nuair a iarrann an tiarna talún déanamh amhlaidh.
- Ná déan aon rud a d'fhéadfadh dul i bhfeidhm ar phréimh árachais an tiarna talún ar an teaghais.

Íoc as seirbhísí

Áirítear gás, leictreachas, fón agus bailiúchán bruscair i measc na muirear a d'fhéadfadh teacht chun cinn agus cóiríocht á fáil ar cíos. Nuair a íocann an tionónta astu siúd ba cheart taifead a dhéanamh air sa leabhar cíosa i dteannta le gach fáltas mar fhianaise ar íocaíocht. Má úsáidtear méadair bonn um leictreachas agus gás ba cheart iad a shocrú ag an ráta caighdeánach. Má cheapann an tionónta go bhfuil an ráta ró-ard ba cheart dóibh teagmháil a dhéanamh leis an soláthraí seirbhíse ábhartha m.sh. ESB.

Árachas le haghaidh do shealúchais

Is ort féin a bhfuil an fhreagracht as árachas ábhair a fháil chun do chuid giuirléidí pearsanta a chosaint.

Ní mór don tiarna talún an réadmhaoin a árachú ach is gnách nach gclúdaíonn sé sin ach dochar don struchtúr – ábhar na réadmhaoine.

An cíos a mhéadú

Ní bhíonn cead ag tiarnaí talún do chíos a mhéadú ach uair amháin le linn tréimhse 12 míosa (ach má rinneadh athrú suntasach don chóiríocht) tar éis fógra 28 lae air sin a sheirbheáil.

Ní mór go mbeadh costas do chíosa cosúil le cíosanna eile le haghaidh cóiríochta príobháidí cosúil léi sa cheantar áitiúil.

Críochnú tionóntachta ag an tiarna talún

Fógra Bailí (féach alt 62 den Acht)

Le go mbeadh fógra críochnaithe bailí, tá sé riachtanach:

- Go mbeadh sé i bhfoirm scríofa.
- Go mbeadh sé sínithe ag an tiarna talún/tionónta nó ag a g(h)níomhaire údaraithe.
- Go sonródh sé an dáta a seirbheáladh é.
- Go sonródh sé an chúis go bhfuil an tionóntacht le críochnú (áit ar mhair an tionóntacht níos faide ná 6 mhí nó gur tionóntacht téarma sheasta í).
- Go sonródh sé an dáta críochnaithe agus freisin go dtabharfaí 24 uair an chloig ón dáta seo don tionónta chun imeacht ón áit.

- Go sonródh sé nach mór aon cheist maidir le bailíocht an fhógra nó ceart an tiarna talún chun é a sheirbheáil a chur faoi bhráid an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha laistigh de 28 lá ón bhfógra a fháil.

Tréimhsí Fógra um Chríochnú Tionóntachta ag an Tiarna Talún

Is é a shocraíonn an íostréimhse fógra chun críoch a chur le tionóntacht tionónta ná fad na tionóntachta agus tá sé leagtha amach san Acht de réir an tábla thíos. D'fhéadfadh go soláthrófaí i dtéarmaí comhaontú ligin go dtabharfaí tréimhse fógra níos faide don tionónta. Baineann an chairt seo le cásanna áit nár cuireadh an tionóntacht i gcríoch de bharr sáraithe ar oibleagáidí an tionónta.

Tréimhse Fógra	Fad na Tionóntachta
28 lá	Níos lú ná 6 mhí
35 lá	6 mhí ach níos mó ná 1 bhliain
42 lá	1 bhliain nó níos mó ach níos lú ná 2 bhliain
56 lá	2 bhliain nó níos mó
84 lá	3 bliana nó níos mó ach níos lú ná 4 bliana
112 lá	4 bliana nó níos mó

Freisin d'fhéadfadh go n-aontódh an tiarna talún agus an tionónta ar thréimhse fógra níos giorra, ach ní féidir aontú air seo ach nuair atá an fógra á thabhairt (Féach alt 69 den Acht).

Cúiseanna le tabhairt san Fhógra (féach alt 34 den Acht)

De ghnáth, áit ar mhair an tionóntacht níos faide ná 6 mhí agus níos lú ná 4 bliana, ní mór an chúis go bhfuil sí le críochnú a thabhairt san fhógra agus ní bheidh an críochnú bailí ach má bhaineann an chúis le ceann amháin díobh siúd a leanas:

- gur mhainnigh an tionónta oibleagáidí na tionóntachta a chomhlíonadh (agus gur tugadh fógra dó/di ar an mainneachtain ar dtús agus gur tugadh deis an cás a chur i gceart).
- go bhfuil sé ar intinn ag an tiarna talún an teaghais a dhíol laistigh de na chéad 3 mhí eile.
- nach n-oireann an teaghais do riachtanais an teaghlaigh a bhfuil cónaí aige ann a thuilleadh.
- go bhfuil an teaghais ag teastáil ón tiarna talún chun go bhféadann sé/sí féin nó baill teaghlaigh dá c(h)uid cónaí ann*.

- go bhfuil sé riachtanach go mbeadh an teaghais folamh chun athchóiriú mór a dhéanamh uirthi *.
- go bhfuil sé ar intinn ag an tiarna talún an teaghais a úsáid ar chúiseanna eile *.

* Ar na bunúis sin, ní mór go mbeadh sonraí breise eile ar áireamh san fhógra críochnaithe mar atá sonraithe san Acht agus a bhaineann le rogha a thabhairt don tionónta ar dtús chun dul i mbun na tionóntachta arís, i gcás go mbeadh an teaghais ar fáil le hathligean.

Críochnú de bharr Oibleagáidí na Tionóntachta a shárú (feacht Alt 67 den Acht)

Má sháraíonn tionónta a c(h)uid oibleagáidí faoin Acht, ní mór fógra 28 lae a thabhairt, is cuma faoina fhaide agus a mhair an tionóntacht. Ba cheart go dtabharfaí fógra rabhaidh roimhe sin, a thugann deis réasúnta an sárú a chur i gceart má bhí an tionóntacht ar siúl le 6 mhí nó níos mó. Is gnách nach gá aon réamhfhógra a sheirbheáil i gcás tionóntacht téarma sheasta.

Más le neamhíocaíocht cíosa a bhaineann an sárú, ní mór go mbeadh fógra roimhe sin ar riaráistí seolta chuig an tionónta laistigh de 14 lá sula ndéanfaí fógra bailí ar Chríochnú a thugann fógra 28 lae a sheirbheáil.

Má theastaíonn críochnú de bharr iompair fhrithshóisialta troim (mar atá sainithe in alt 17(1) den Acht), is féidir fógra ar Chríochnú a sheirbheáil agus gan ach tréimhse fógra 7 lae a thabhairt.

Críochnú Tionóntachtaí Téarma Sheasta ag an Tiarna Talún

Ba cheart go mairfeadh tionóntacht téarma sheasta ar feadh na tréimhse agus níor cheart í a chríochnú ach:

- Má sháraigh an tionónta nó an tiarna talún ceann amháin de choinníollacha an léasa agus/nó a c(h)uid oibleagáidí faoin Acht.
- Má dhiúltaigh an tiarna talún d'iarratas ag an tionónta an léasa a shannadh, ag ligean don tionónta fógra a sheirbheáil (féach Alt 186 den Acht)
- Má tá forálacha cuimsithe sa chomhaontú a cheadaíonn don tionóntacht a chríochnú go luath (i. clásail bhriste).

Ní mór go sonrófaí an chúis le críochnú san fhógra Críochnaithe, is cuma faoi fhad na tréimhse ligin.

Más í an chúis leis ná riaráistí cíosa, ní mór an litir rabhaidh 14 lae a sheoladh fós sula seoltar an fógra. Ní gnách go mbíonn an tionónta i

dteideal chun an sárú a chur i gceart sula seirbheáiltear an fógra, ach amháin má tá sé sonraithe mar choinníoll sa chomhaontú ligin.

Má tá an tionóntacht á críochnú mar gheall ar shárú ar oibleagáidí an tionónta seachas riaráistí cíosa, ní mór an sárú a shonrú mar chúis san fhógra.

Is gnách, nach cúiseanna bailí le tionóntacht téarma sheasta a chríochnú iad na cúiseanna faoi alt 34. Ní féidir iad siúd a úsáid ach má tá siad cuimsithe mar choinníollacha sa chomhaontú ligin téarma sheasta.

Críochnú Tionóntachta ag an Tionónta

Bailíocht Fógra agus Tréimhsí Fógra

Bíonn na critéir chéanna maidir le hábhar an fhógra i bhfeidhm más amhlaidh gurb é an tionónta atá á sheirbheáil ar an tiarna talún, ach ní gá aon chúis a shonrú má tá an tionóntacht á críochnú ar chúiseanna eile seachas sárú oibleagáidí an tiarna talún. Is í an tréimhse fógra is faide nach mór do thionónta a thabhairt ná 56 lá de réir an tábla thíos.

Tréimhse Fógra	Fad na Tionóntachta
28 lá	Níos lú ná 6 mhí
35 lá	6 mhí ach níos mó ná 1 bhliain
42 lá	1 bhliain nó níos mó ach níos lú ná 2 bhliain
56 lá	2 bhliain nó níos mó

Freisin d'fhéadfadh go n-aontódh an tiarna talún agus an tionónta ar thréimhse fógra níos giorra, ach ní féidir aontú air seo ach nuair atá an fógra á thabhairt (Féach alt 69 den Acht).

Críochnú de bharr sárú Oibleagáidí an Tiarna Talún (féach alt 68 den Acht)

Féadann tionónta fógra 28 lae a thabhairt de bharr sárú a c(h)uid oibleagáidí faoin Acht/comhaontú ligin ag an tiarna talún, is cuma faoi fhad na tionóntachta. Beidh ar an tionónta fógra i scríbhinn a thabhairt don tiarna talún ar a m(h)ainneachtain a c(h)uid oibleagáidí a chomhlíonadh, áfach, ag tabhairt tréimhse réasúnta don tiarna talún chun an mainneachtain a chur i gceart. Mura gcuirtear an cás i gceart laistigh den tréimhse seo, is féidir an fógra a sheirbheáil.

Más amhlaidh go mbíonn baol báis nó díobhála troime nó baol d'ábhar na teaghaise i gceist le hiompar an tiarna talún, ansin is féidir fógra 7 lae a sheirbheáil. Ní gá aon fhógra roimh ré a sheirbheáil sa chás seo.

Críochnú Tionóntacht Téarma Sheasta ag an Tionónta

Bíonn na hábhair mhachnaimh chéanna i gceist anseo agus a bhí i gceist maidir le críochnú ag an Tiarna Talún thuas. Ní mór don tionónta fógra a thabhairt roimh ré ar mhainneachtain ag an tiarna talún oibleagáidí tionóntachta a chomhlíonadh laistigh de thréimhse réasúnta ionas go bhféadann an tiarna talún é seo a chur i gceart. Má tá an tiarna talún fós ag mainneachtain taobh amuigh den tréimhse, ansin is féidir an fógra 28 lae a sheirbheáil.

Má dhiúltaíonn an tiarna talún cead ar iarratas an tionóntacht a shannadh nó a fholigean, beidh alt 186 den Acht i bhfeidhm agus féadann an tionónta fógra Críochnaithe a sheirbheáil. Ba cheart go sonrófaí an chúis san fhógra agus go dtabharfadh sé an tréimhse chuí fógra nach mór don tionónta a sheirbheáil de réir na cairte san alt seo.

D'éarlais a fháil ar ais

Nuair a thagann deireadh leis an tionóntacht, bíonn tú i dteideal chun d'éarlais a fháil ar ais ón tiarna talún. Féadann an tiarna talún an costas as riaráistí cíosa nó an costas as dochar nó róchaitheamh agus róchuimilt ar an gcóiríocht a bhaint aisti. Murar thug tú dóthain fógra agus go bhfulaingeoidh do thiarna talún caillteanas dá bharr, d'fhéadfadh nach mbeifeá i dteideal chun d'éarlaise iomláine.

Leideanna chun milleán éagórach as dochar a dhéanamh don réadmhaoin a sheachaint

- Nuair a thagann tú chuici, tabhair faoi deara on dochar don réadmhaoin.
- Seiceáil an fardal earraí chun féachaint an bhfuil cuntas ar gach rud.
- Tóg grianghraf den réadmhaoin mar thaifead ar a riocht.
- Nuair a bheidh na rudaí seo déanta agat, ba cheart don bheirt pháirtithe dearbhú go bhfuil siad cruinn ionas nach bhféadann ceachtar acu maíomh go bhfuil a mhalairt de scéal fíor níos déanaí.

Má cheapann tú gur choimeád an tiarna talún d'éarlais go héagórach, féadann tú é seo a thuairisciú don PRTB. Cabhraíonn an PRTB le díospóidí agus easaontas idir tiarnaí talún agus tionóntaí a réiteach. (féach thíos)

Cad ba cheart dom a dhéanamh má tharlaíonn díospóid idir mé féin agus mo thiarna talún?

Cabhraíonn an Bord um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha (PRTB) le díospóidí agus easaontas idir tiarnaí talún agus tionóntaí a réiteach. Más tionónta tú a bhfuil cónaí ort i gcóiríocht chónaithe phríobháideach ar cíos ansin féadann tú leas a bhaint as seirbhís an PRTB um réiteach díospóidí.

Má thagann fadhb chun cinn, déan iarracht ar dtús an fhadhb a réiteach leis an tiarna talún go díreach.

Má chreideann tú gur sáraíodh do cheart faigh comhairle ó:

- An tIonad Eolais do Shaoránaigh (seiceáil an leabhar fóin chun sonraí teagmhála an ionaid áitiúil a fháil) nó
- Threshold National Housing Organisation (www.threshold.ie).

Mura bhféadann tú an díospóid a réiteach ansin d'fhéadfadh go mbeadh ort do chás a chur faoi bhráid an PRTB. Tá teorainneacha ag baint leis na cásanna ligin a bhféadann PRTB páirt a ghlacadh iontu. Áirítear leo siúd;

- Áit ar tionónta tú i dtithíocht údaráis áitiúil.
- Áit a bhfuil cónaí ort le do thiarna talún faoin scéim "seomra a thógáil ar cíos "
- Áit a bhfuil cónaí ort le céile, tuismitheoir nó leanbh an tiarna talún agus mura bhfuil aon chomhaontú ligin scríofa ar bun.
- Áit a bhfuil tú ar na háitribh mar chuid de chomhaontú ligin saoire.

Chun sonraí iomlána a fháil ar na comhaontuithe cíosa atá eisiata, féach alt 3 den Acht seo le do thoil nó déan teagmháil le Threshold chun tuilleadh sonraí a fháil chun féachaint an bhfuil do chás féin clúdaithe.

Séantóir

Is é atá sa doiciméad seo ná achoimre ghairid ar na ceisteanna coitianta um thiarnaí talún agus tionónta. Níl sé ceaptha bheith ina eolaí cuimsitheach ar an Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004 ("an tAcht") ná bheith ina léirmhíniú dlí air.

PRTB
Bord Um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha
Private Residential Tenancies Board