

6 Socrú Babhtála Talún i Soláthar Tithíochta Inacmhainne

- 6.1** I mí Iúil 2012, dhámh an Ard-Chúirt €32.6 milliún do ghnólacht tógálaithe tithe i gcás a tugadh in aghaidh an Aire Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil de dhroim comhaontú babhtála talún chun tithe inacmhainne a sholáthar do cheannaitheoirí incháilithe tithe sa mhargadh príobháideach.¹ Ní raibh an Stát in ann suíomh atá suite ar Ardán Fhearchair a chur ar fáil de réir an chomhaontaithe babhtála talún. I dteannta mhéid na dámhachtana, bhí ús cúirte €192,850 i gceist. Táthar ag fanacht ar an mbille críochnaitheach le haghaidh chostais dlí an ghnólaigh.
- 6.2** Tugtar imlíne sa tuarascáil seo ar an gcúlra a ghabhann leis an mbabhtáil talún ab ábhar don dámhachtain cúirte.

Amlínte Tionscadail

- 6.3** Bhí an Tionscnamh um Thithe Inacmhainne ina chuid de chomhaontú náisiúnta 2003 leis na comhpháirtithe sóisialta, Sustaining Progress. Faoin tionscnamh, bhí thart ar 10,000 aonad tithíochta sóisialaí agus inacmhainne le soláthar, go páirteach trí úsáid a bhaint as tailte poiblí barrachais. Mar chuid den chúram a bhí uirthi, rinne an Pháirtnéireacht um Thithe Inacmhainne (AHP) pleanáil an tionscadail agus soláthar tithe inacmhainne ar thailte Stáit barrachais i mórlimistéar Bhaile Átha Cliath a ghabháil de láimh ar iarraidh a fháil ón Aire Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil.²
- 6.4** In 2004, chinn an Rialtas gabháil do rogha babhtála talún mar chuid den tionscnamh trína ndéanfaí talamh ardluacha a bhí ar úinéireacht ag an Stát a mhalartú le forbróir mar mhalairt ar thithíocht inacmhainne a chur ar fáil ar shuíomh nó ar theaghlaim suíomh a bhí ar úinéireacht ag an bhforbróir sin. Ós rud é go raibh suímh an fhorbróra críosaithe cheana féin mar shuímh chónaithe agus iad seirbhísithe, bheadh suímh an fhorbróra réidh chun obair a thosú orthu.
- 6.5** Bhí socrú sa bheart go ndéanfaidh an gnólacht ar éirigh leis 215 aonad tithíochta a sholáthar i limistéar Bhaile Átha Cliath laistigh den chreat ama a cheangail AHP mar mhalairt ar shuíomh a bhí ar úinéireacht ag an Stát. Cuireadh luach €31.2 milliún ar na lacáistí ar na 215 aonad tithíochta. Tugtar imlíne i bhFíor 6.1 ar na príomhdhátáí a bhí i gceist sa tionscadal.
- 6.6** Bhí an suíomh a bhí i gceist sa chás seo suite ar Ardán Fhearchair, Baile Átha Cliath. Bhí sé ar úinéireacht ag Oifig na nOibreacha Poiblí (OPW) agus ar áitiú ag stáisiún de chuid an Gharda Síochána agus Oifig Scrúdóir na Scannán. Thairg an tairgeoir ar éirigh leis praghas a bhí cuid mhaith níos mó ná tairiscintí eile. Bhí smacht cheana féin ag an ngnólacht a bhí i gceist ar shuíomh tadhlach, a cheannaigh sé roimhe sin ón Stát.

¹ Is é atá i dtithíocht inacmhainne tithíocht a chuirtear ar fáil do cheannaitheoirí tithe lena gceannach ar lacáiste ar an margadhphraghas.

² Bunaíodh AHP faoin Ordú fán gComhpháirtíocht um Thithe Inacmhainne (Bunú), 2005 chun a chumasú tithe inacmhainne a sholáthar don phobal. Díscaoileadh é ag deireadh 2010 agus aistríodh a chuid sócmhainní, dlíteanas agus dlíthíochta gan réiteach chuig an Roinn.

Fíor 6.1 Amlínte le haghaidh Bhabhtáil Talún Ardán Fhearchair

2006	Fostaíonn AHP ailtirí chun staidéar féidearthachta a dhéanamh maidir le suíomh Ardán Fhearchair a fhorbairt. Cinneann AHP go gcuireann babhtáil talún an deis is fearr ar fáil chun tithíocht inacmhainne a sholáthar. Déanann AHP an suíomh a fhógairt go poiblí agus cinneann sé an tairgeoir ar éirigh leis.
2007	Síníodh an comhaontú an 7 Nollaig idir AHP agus an gnólacht ar éirigh leis inar leagadh amach téarmaí na babhtála. Sholáthair an gnólacht ar éirigh leis 215 aonad tithíochta inacmhainne faoi dheireadh na bliana.
2008	Seilbh ghlan ar shuíomh Ardán Fhearchair le soláthar don ghnólacht faoi dheireadh na bliana. Níor baineadh an méid sin amach.
2009	Rinneadh comhaontú i bprionsabal leis an ngnólacht d'fhonn an suíomh a aistriú chuig an ngnólacht agus chun go léasódh an gnólacht an suíomh ar ais don OPW ar feadh tréimhse uasta 5 bliana.
2010	Ní dhéantar doiciméadacht dlí a thabhairt chun críche chun an t-aistriú agus an léasú ar ais a chur ar bhonn foirmeálta. Seirbheálann an gnólacht fógra críochnaithe ar AHP agus iarrann sé go n-íocfar an praghas ceannaigh. I mí na Nollag, fuair National Asset Loan Management Limited na hiasachtaí a bhí urraithe ar shuíomh Ardán Fhearchair ó AIB de réir fhorálacha an Acha fán nGníomhaireacht Náisiúnta um Bainistíocht Sócmhainní, 2009.¹

Bainistiú a dhéanamh ar na priacail a ghabhann leis an mbeart a chríochnú

- 6.7** Bhí sé ar cheann de na buntáistí a tuigeadh a bhí ag gabháil leis an gcur chuige a bhí ag AHP chun tithe inacmhainne a áirithiú ná gur aistríodh leis gníomhaíochtaí forbartha agus priacail chuig an ngnólacht. Ní raibh an beart saor ó phriacal, áfach- aithníodh deacrachtaí i ndáil le seilbh ghlan ar shuíomh Ardán Fhearchair a sholáthar. Ardaíodh an méid sin i mí Bealtaine 2006 nuair a scríobh OPW chuig an Roinn Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil(an Roinn) á rá
- Go raibh agus air maidir leis an amscála beartaithe á rá go bhféadfadh sé trí bliana a thógáil stáisiún an Gharda Síochána a athshuíomh chuig foirgneamh beartaithe níos mó ar thailte ar leis an Stát iad agus atá tadhlach leis an stáisiún reatha atá ar Shráid Chaoimhín.
 - Gur chreid sé nár cheart stáisiún reatha an Gharda Síochána a dhúnadh go dtí go raibh cóiríocht bhuan leordhóthanach agus saoráidí buana leordhóthanacha ar fáil in áit eile chun nach ndéanfaí oibríochtaí na nGardaí a lagú.
- 6.8** Chun aghaidh a thabhairt ar na hábhair imní a d'ardaigh OPW, sonraíodh sa doiciméadacht tairisceana le haghaidh an tsuímh go n-aistreofaí teideal ruílse le haghaidh an tsuímh chuig an tairgeoir ar éirigh leis nuair a gheofaí na haonaid inacmhainne go léir, faoi réir ceanglas go ndéanfaí an suíomh a léasú ar ais chuig an Stát go dtí deireadh na bliana 2008 ar chíos ainmniúil €1.
- 6.9** Ag deireadh na bliana 2008, lean stáisiún an Gharda Síochána de bheith ar áitiú, mar gheall ar mhoilleanna ar an gcóiríocht mhalartach bheartaithe a sholáthar i stáisiún nua ar Shráid Chaoimhín. Mar thoradh air sin, ní raibh OPW in ann seilbh ghlan a sholáthar don ghnólacht faoin dáta comhaontaithe.

¹ Is é atá in National Asset Loan Management Ltd. ná meán sainchuspóra a bhunaigh an Ghníomhaireacht Náisiúnta um Bainistíocht Sócmhainní (NAMA) chun sócmhainní ó bhainc rannpháirteacha a fháil, a shealbhú agus a bhainistiú.

- 6.10** Chun aghaidh a thabhairt ar an ní, tosaíodh ar chaibidlí go luath sa bhliain 2009 leis an ngnólacht chun socrú idirthréimhseach eile a chur ar bun. D'fholmhaigh Oifig Scrúdóir na Scannán a cuid féin den suíomh i Márta 2009 nuair a bhog sí go dtí áitreabh nua i Margadh na Feirme, Baile Átha Cliath.
- 6.11** Thángthas ar chreat leathan de chomhaontú go déanach sa bhliain 2009 d'fhonn an suíomh a aistriú chuig an ngnólacht agus chun go léasódh an gnólacht an suíomh ar ais chuig OPW go ceann téarma cúig bliana ó Eanáir 2009, agus clásal maidir le briseadh i mbliain 3, i gcás go raibh stáisiún nua an Gharda Síochána críochnaithe. Sholáthair an Roinn maoiniú €950,000 do AHP go déanach sa bhliain 2009 lena íoc ar aghaidh chuig OPW chun an gnólacht a íoc faoin mbeart. Choinnigh AHP an maoiniú €950,000 go dtí go dtabharfaí an beart chun críche.¹
- 6.12** In 2010, bhí deacracht ann i dtaobh ar cheart go mbeadh feidhm ag dleacht stampa maidir leis an idirbheart. Cé gur dúradh san fhógra tairisceana nach raibh dleacht stampa iníoctha ar thíolacadh na talún ar Ardán Fhearchair, bhí OPW buartha faoin struchtúr corparáideach a bhí á úsáid ag an ngnólacht san idirbheart.² Ar deireadh thiar, tharraing OPW siar a agóid ach faoin am sin, bhí an gnólacht tar éis fógra críochnaithe a sheirbheáil ar AHP faoi théarmaí an chonartha. Ós rud é nach raibh an Stát in ann seilbh ghlan a chur ar fáil, d'éiligh an gnólacht go n-íocfaí an praghas díola, maille le €4.2 milliún le haghaidh pionós faoi théarmaí an chonartha. Níor ghlac an Stát leis an éileamh. Chuir an gnólacht tús le himeachtaí dlí san Ard-Chúirt go a chinntiú go n-íocfaí an praghas ceannaigh.
- 6.13** I mbreithiúnas a tugadh i mí Iúil 2012, thug an Ard-Chúirt dámhachtain €32.588 milliún don ghnólacht arb é a bhí ann
- €31.243 milliún i leith an lacáiste a tugadh ar phraghas ceannaigh na dtithe inacmhainne
 - damáistí comhaontaithe €562,539 arb iad na costais iad a thabhaigh an gnólacht in oirchill an fhorbairt a dhéanamh
 - ús €782,491 in ionannas do chostas iasachtaíochta an ghnólachta idir an dáta a fuarthas cead planála agus dul in éag don fhógra críochnaithe.
- Cuireadh ús cúirte €192,850 i bhfeidhm ar an dámhachtain freisin ó dháta an bhreithiúnais cúirte go dtí dáta íoctha na dámhachtana.
- 6.14** Ina theannta sin, comhaontaíodh go ndéanfaí íocaíocht €861,000 le haghaidh chostais dlí an ghnólachta agus meastar go gcuirfean an bille críochnaitheach isteach roimh dheireadh na bliana 2013. Thabhaigh Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit (CSSO) costais €131,000 i ndáil leis an ní.

¹ Tar éis AHP a dhíscaoileadh, cuireadh an maoiniú ar aghaidh chuig cuideachta ar a dtugtar Housing and Sustainable Communities Ltd a chuir tús le hoibríochtaí in 2011. Ba iad príomhfheidhmeanna na cuideachta ná cuidiú leis an Roinn agus le húdaráis áitiúla maidir le cur i ngníomh beartas le linn pobail inmharthana a fhorbairt agus chun cibé seirbhísí rialála agus eile a ghabháil uirthi féin a d'iarraíodh an Roinn. In 2013, bunaíodh an Ghníomhaireacht um Thithíocht agus Pobail Inmharthana faoin Acht Rialtais Áitiúil (Forálacha Ilghnéitheacha), 2012 agus ghabh sí príomhghníomhaíochtaí na cuideachta uirthi féin.

² Tá ionstraimí arna ndéanamh ag an OPW, chuig an OPW nó leis an OPW díolmhaithe ó dhleacht stampa faoi alt 113 den Acht Comhdhlúite Dleachtanna Stampa, 1999.

Cuntas a thabhairt ar na híocaíochtaí

- 6.15** Chomhaontaigh an Roinn agus OPW go ndéanfaí leithroinnt ar chostais na dámhachtana. Chomhaontaigh siad freisin sceideal íocaíochtaí thar thréimhse cúig bliana a bheidh le híoc tríd ann Gníomhaireacht um Thithíocht agus Pobail Inmharthana le NAMA mar iasachtaí urraithe de chuid an ghnólachta. Íocadh €11.3 milliún in 2012 mar a leanas

- €5.664 milliún a d'íoc an Roinn
- €5.38 milliún a d'íoc OPW
- €0.28 milliún a d'íoc Housing and Sustainable Communities Ltd as an maoiniú €950,000 a fuair AHP in 2009.

Ina theannta sin, d'íoc OPW agus Housing and Sustainable Communities Ltd €0.86 milliún faoi chomhair chostais dlí an ghnólachta. Bhí costais dlí chríochnaitheacha an ghnólachta fós le cainníochtú.

- 6.16** €13.6 milliún agus €7.6 milliún na dliteanais, gan na costais dlí a bhí fós le híoc a áireamh, a bhí ar an OPW agus ar an Roinn, faoi seach, ag deireadh 2012.
- 6.17** Is é an éifeacht atá le híocaíochtaí a sceidealadh thar thréimhse cúig bliana ná nach gá don Státhiste an íocaíocht iomlán a mhaoiniú láithreach. Déanfaidh aon chostais airgeadais a bhéarfaidh NAMA, áfach, aon bharrachas a eascraíonn chuig an Státhiste as oibríochtaí NAMA a laghdú ar deireadh thiar.

Tuairimí na nOifigeach Cuntasaíochta

- 6.18** Dúirt Oifigeach Cuntasaíochta na Roinne Comhshaoil, Pobail agus Rialtais Áitiúil gur tharla an mhainneachtain an comhaontú bunaidh a thabhairt chun críche mar thoradh díreach ar an easpa cumais seilbh ghlan ar an suíomh a sholáthar. Dá ainneoin sin, chomhaontaigh na páirtithe uile creat leathan an chomhaontaithe léasa faoi dheireadh 2009. Dúirt sí nach raibh an socrú sin tugtha chun críche go fóill faoi Mheán Fómhair 2010 agus, ar deireadh, sheirbheáil an gnólacht fógra críochnaithe ar AHP agus sheirbheáil AHP fógra críochnaithe ar OPW, ina sheal. Dúirt sí go ndearna AHP agus an Roinn araon iarrataí arís agus arís eile chuig OPW foclaíocht an ghníomhais aistrithe a thabhairt chun críche agus shoiléirigh siad na costais ionchasacha don Stát dá ndéanfaí mainneachtain na caibidlí a chríochnú.
- 6.19** Dúirt Oifigeach Cuntasaíochta an OPW gur ghabh OPW do dhéileálacha forleathana le linn iarracht a dhéanamh toradh sásúil a bhaint amach ar aistriú na maoine ar Ardán Fhearchair chuig an ngnólacht agus le linn comhaontú léasa a chur ar bun idir OPW agus an gnólacht don tréimhse i ndiaidh an aistrithe. Dúirt sí gur ghníomhaigh OPW de mheon macánta gach tráth, ag féachaint don chomhairle a fuair sé agus ar mhodh a bhí stuama agus fóirsteanach. Dúirt sí gur cuireadh in iúl don OPW, le linn plé faoi imeacht as stáisiún an Gharda Síochána ar Ardán Fhearchair, go raibh sé ar cheann de na stáisiúin ba bhroidiúla i limistéar Bhaile Átha Cliath agus nach ndúnfaí é go dtí go dtógfaí an stáisiún nua ar Shráid Chaoimhín. Dúirt sí go raibh an stáisiún ar áitiú go dtí 2012 nuair a dúnadh é mar chuid de dhúnadh ginearálta náisiúnta stáisiún áirithe de chuid an Gharda Síochána.

- 6.20** Dúirt Oifigeach Cuntasaíochta CSSO gurb amhlaidh, cé gur thángthas ar chomhaontú i bprionsabal go déanach in 2009 maidir le sracthéarmaí an díola agus an aisléasaithe, gur thóg sé roinnt míonna na téarmaí mionsonraithe a thabhairt chun críche agus, ag an bpointe sin, gur dhiúltaigh an gnólacht an margadh a chríochnú. Dúirt sí gur leanadh de chomhfhreagras idir na páirtithe i rith na tréimhse sin agus thug sí dá haire nár neamhghnách an fad ama a thóg sé teacht ar chomhaontú maidir leis na téarmaí le haghaidh idirbheart a bhí chomh casta sin.

Conclúid

- 6.21** Mar thoradh ar an easpa cumais aistriú an tsuímh ar Ardán Fhearchair a chríochnú, dhámh an Ard-Chúirt €32.6 milliún ar ghnólacht tógálaithe tithe maille le hús cúirte €0.2 milliún agus costais dlí an ghnólachta, atá fós le measúnú. Chomhaontaigh an Roinn agus OPW na híocaíochtaí a leithroinnt agus muirearófar 60% i leith Vóta 13, Oifig na nOibreacha Poiblí, agus muirearófar an fuilleach ar fhotheideal na Gníomhaireachta Eatramhaí um Thithíocht agus Pobail Inmharthana i Vóta 25, Comhshaol, Pobal agus Rialtas Áitiúil. Go bunúsach, áfach, baineann an íocaíocht le soláthar tithíochta inacmhainne a mbeifí ag súil leis, de ghnáth, go ndéanfaí é a mhuirearú go hiomlán i leith an fhotheidil iomchuí i Vóta 25, Comhshaol, Pobal agus Rialtas Áitiúil.
- 6.22** Trí chomhaontú le NAMA, tá an dámhachtain á híoc thar thréimhse cúig bliana a thosaíonn in 2012. Aithnítear an dlíteanas faoi chomhair iarmhéid na dámhachtana sna blianta todhchaí sa dá chuntas Vóta.