

6 Bainistíocht Oifig na nOibreacha Poiblí ar chóiríocht oifige

6.1 Cuireann Oifig na nOibreacha Poiblí (OOP) roinnt príomhsheirbhísí ar fáil don Stát, lena n-áirítear a phunann réadmhaoine a bhainistiú, láithreáin oidhreachta a chothabháil agus riosca tuilte a bhainistiú. Bainistíonn sí eastát ina bhfuil thart ar 2,500 réadmhaoine, lena n-áirítear oifigí do státseirbhísigh, agus foirgnimh lena húsáid ag an nGarda Síochána.

6.2 Thuairiscigh Oifig na nOibreacha Poiblí, amhail ón 2 Aibreán 2025, go raibh thart ar 535 foirgneamh oifige ann a raibh spás inúsáidte measta de thart ar 875,000 m² laistigh dá heastát. Áiríodh air sin:

- 270 foirgneamh atá faoi úinéireacht an Stáit, arb é sin beagnach 60 % den achar urláir foriomlán
- 265 foirgneamh léasaithe go hiomlán nó go páirteach, faoi 325 comhaontú léasa, arb é sin beagán os cionn 40 % den achar urláir.¹

6.3 Rinneadh an scrúdú sin chun athbhreithniú a dhéanamh ar thrí phríomh-shaincheist.

- An mbailíonn an OOP sonraí leordhóthanacha agus iomchuí chun a chur ar a chumas measúnú a dhéanamh ar riachtanais chóiríochta oifige a chliant?
- An bhfuil cinntí léasa/tógála/ceannaigh an OOP maidir le cóiríocht oifige dá chliant bunaithe ar anailís chuí?
- Ar tháinig laghdú ar an riachtanas maidir le spás oifige mar thoradh ar an aistriú i dtreo na hoibre cumaisc agus na cianoibre ó COVID-19 i leith?

6.4 Chuir an fhoireann imscrúdaithe agallamh ar fhoireann an OOP agus rinne siad athbhreithniú ar dhoiciméadacht a bhain leis an bhfeidhm bainistíochta eastáit. Rinne an fhoireann obair allamuigh ar an láthair freisin ag sampla de shuíomhanna. Ó thaobh cinntí infheistíochta de, díríodh sa scrúdú ar na cinntí a rinne an OOP le linn na tréimhse 2022 – 2024.

6.5 Leagtar amach i Fíor 6.1 ról agus freagrachtaí an OOP agus a chliant faoi seach maidir le riachtanais chóiríochta oifige a bhunú agus a shásamh.

¹ Tá 325 comhaontú léasa nó ceadúnais ar leithligh i bhfeidhm maidir leis an 265 foirgneamh ar léas. Féadfaidh an OOP níos mó ná comhaontú léasa amháin a bheith aige maidir le foirgneamh amháin.

Fíor 6.1 Ról agus freagrachtaí i ndáil le cóiríocht oifige

OOP	Comhlachtaí cliant
Oibriú le comhlachtaí cliant chun breithmheas a dhéanamh i gcónaí ar riachtanais chóiríochta atá ann faoi láthair agus atá ag teacht chun cinn.	Bainistíocht saoráidí ó lá go lá lena n-áirítear diúscairt dramhaíola, glanadh, fónais agus freagrachtaí príomhthionóntaí.
Bainistiú oibríochtúil léasanna/ceadúnas lena n-áirítear íocaíochtaí a fhorghnó.	Fógra a thabhairt don OOP faoi shaincheisteanna a d'fhéadfadh dul i bhfeidhm ar léas nó ar shaincheisteanna ar an láthair.
Bainistíocht maoine.	Oibreacha roghnacha a bhainistiú m.sh. athruithe gnó/oibríochtúla cliant-tionscanta.
Idirchaidreamh a dhéanamh maidir le seachadadh foirgneamh, athchóirithe agus feisteas chun freastal ar riachtanais na gcliant.	Cloí le Ciorclán 1/2025 Bainistiú agus Cothabháil Cóiríochta i Ranna Rialtais, Oifigí, Gníomhaireachtaí Stáit Lárnacha agus Institiúidí Cultúrtha agus Treoirlínte Cóiríochta an OOP lena n-áirítear úsáid spáis a bhainistiú.
Idirchaidreamh a dhéanamh le hOifig an Phríomh-Aturnae Stáit maidir le cúrsaí dlí.	

Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

Sonraí maidir leis an eastát oifige atá i seilbh an OOP

- 6.6** Úsáideann an OOP córas comhtháite bainistíochta san ionad oibre ó IBM, ar a dtugtar Tririga, chun sonraí agus íocaíochtaí a bhainistiú maidir le cóiríocht oifige atá faoi úinéireacht agus ar léas. Cuireadh feidhm bainistíochta maoine an bhunachair sonraí i bhfeidhm in 2022. Tá faisnéis sa bhunachar sonraí maidir le maoine bainistithe, foirgnimh aonair ag na maoine sin agus áitíocht foirgnimh. Tá méid na faisnéise a choinnítear ar an mbunachar sonraí éagsúil i gcás maoine faoi úinéireacht agus ar léas (féach Fíor 6.2).

Fíor 6.2 Sampla den fhaisnéis a choinníonn feidhm bainistíochta maoine an OOP

Sonraí maidir le maoine faoi úinéireacht	Sonraí breise maidir le maoine léasaithe
Ainm na maoine	Glanachar ligin in aghaidh an mhéadair chearnaigh
Seoladh na maoine	Stádas conartha
Sonraí na húsáide príomhúla	Dáta tosaithe
Aicme foirgnimh	Dáta éaga (reatha)
Oll-achar in aghaidh an mhéadair chearnaigh	Spásanna páirceála do charranna
Achar inúsáide in aghaidh an mhéadair chearnaigh	Bonnráta léasa
Céatadán leithdháilte ar chliant OOP	Eolas faoin tiarna talún
Líon na stáisiún oibre	Sonraí íocaí
Faisnéis faoin Aeráid ^b	Sceidil íocaíochta

Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

- Nótaí:
- a Beidh sin 100% i gceist leis sin nuair a leithdháiltear maoin iomlán ar chliant OOP amháin. I gcás maoine comhroinnte, taispeánfaidh sé an céatadán a leithdháiltear ar gach cliant.
 - b Mar shampla, is féidir leis an gcóras faisnéis a thaifeadadh i ndáil leis an rátáil fuinnimh foirgnimh (RFF) agus an rátáil fuinnimh taispeána (DEC) lena n-áirítear cineál an deimhniú, an tréimhse bhailíochta agus an t-aicmiú.

6.7 Tá an méid a leanas ráite ag an OOP

- gintear le scála na punainne maoine bainistithe méid suntasach sonraí a bhaineann le maoin;¹
- tá tionscadal ar siúl chun faisnéis BER/DEC a chomhthiomsú agus a uaslódáil ar an mbunachar sonraí agus tá sé sin curtha i gcrích faoi láthair maidir le 111 oifig;
- ní dhéanann sé faisnéis maidir le sábháilteacht ó dhóiteán (m.sh. tuarascálacha seirbhíse nó tuarascálacha aláraim dóiteáin) a thaifeadadh sa bhunachar sonraí faoi láthair; agus
- déanann an t-aonad gnó ábhartha a fhreagrachtaí i ndáil le sábháilteacht ó dhóiteán a bhainistiú trí phróiseas ar leithligh.

6.8

Chuir an OOP tuarascálacha asbhainte ar fáil don fhoireann scrúdaithe óna bhunachar sonraí maidir le maoin faoi úinéireacht agus ar léas. Léirítear méid gach maoine i méadair chearnacha (m²). Luaigh an OOP gurb é *Cód cleachtais tomhais* de chuid Institiúid Ríoga na Suirbhéirí Cairte an caighdeán tomhais a úsáideann sé.²

¹ Mar shampla, i gcás ina gcomhroinneann cliant iomadúla foirgnimh nó i gcás ina bhfuil léasanna iomadúla ann a bhaineann le foirgneamh, beidh líon méadaithe tacar sonraí ar an mbunachar sonraí.

² [Cód cleachtais tomhais](#), Institiúid Ríoga na Suirbhéirí Cairte, an séú heagrán, Bealtaine 2015.

Cóiríocht oifige faoi úinéireacht

- 6.9** Tá níos mó ná aon trian de na foirgnimh oifige atá faoi úinéireacht OOP réasúnta beag, arna dtaifeadadh ar an mbunachar sonraí ag níos lú ná 500 m² (féach Fíor 6.3). Áirítear leis sin 59 maoin ina dtaifeadtar an méid mar nialas nó 1 m²

Fíor 6.3 Méid na maoine faoi úinéireacht, an 2 Aibreán 2025^a

Achar (m ²)	Líon na maoine
0 – 1	59
2 – 499	46
500 – 1,999	68
2,000 – 4,999	57
5,000 – 9,999	34
10,000 – 20,000	6
Ar an Iomlán	270

Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

Nota: a Maoin faoi úinéireacht a úsáidtear go príomha mar oifig.

- 6.10** Cé is moite de mhaoine ina dtaifeadtar an méid mar nialas nó 1 m², bhí 44 foirgneamh oifige faoi úinéireacht ar taifeadadh an t-oll-achar agus an t-achar inúsáidte ina leith mar fhoirgnimh chomhionanna. Is gnáth go mbíonn an glanachar níos airde ná an t-achar inúsáidte, toisc go n-áirítear leis úsáid spáis eile mar bhallaí, colúin etc. Tá sé curtha in iúl ag an OOP go ndéanfar athbhreithniú ar na taifid sin mar chuid de chleachtadh foriomlán feabhsaithe sonraí.
- 6.11** Dúirt an OOP go raibh teorainneacha ag baint lena chóras bainistíochta maoine roimhe seo i ndáil le faisnéis faoi thaifid maoine faoi úinéireacht a thabhairt cothrom le dáta. Leis an aistriú chuig an gcóras atá ann faoi láthair i mí an Mheithimh 2022, tugadh an deis réimsí feidhmiúlachta agus sonraí breise a chur san áireamh. Chuir an OOP in iúl don fhoireann scrúdúcháin go ngníomhachtófar feidhmiúlacht bhreise i gcomhréir leis na sonraí agus na hacmhainní atá ar fáil.
- 6.12** Dúirt an OOP nach rabhthas in ann go dtí seo, mar gheall ar shrianta acmhainní, aghaidh a thabhairt go hiomlán ar mhíchruinneas, lena n-áirítear maoine faoi úinéireacht nach bhfuil aon achar taifeadta ina leith, ar fud na punainne maoine faoi úinéireacht. Dúirt an OOP freisin go bhfuil aghaidh á thabhairt anois ar na saincheisteanna stairiúla sin agus go bhfuil acmhainn thiomnaithe á ceapadh le déanaí chun cabhrú le feabhsuithe sonraí ar mhaoine faoi úinéireacht a chur in ord tosaíochta.

Cóiríocht oifige ar léas

- 6.13** Sholáthair an OOP liosta ón mbunachar sonraí de mhaoín oifige ar léas. Tá beagnach leath de na léasanna oifige atá i seilbh an OOP réasúnta beag, ag níos lú ná 500 m² (féach Fíor 6.4).

Fíor 6.4 Méid na maoinne ar léas, an 2 Aibreán 2025^a

Achar (m ²)	Líon na léasanna
0	9
1 – 499	151
500 – 1,999	111
2,000 – 4,999	45
5,000 – 9,999	7
10,000 – 20,000	2
Ar an Iomlán	325^a

Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

Nóta: a Tá 325 comhaontú léasa ar leith i bhfeidhm maidir leis an 265 foirgneamh ar léas.

6.14 Ba é €122 milliún caiteachas oibriúcháin iomlán an OOP ar léasanna le haghaidh 2024 (CBL agus costais eile san áireamh). Ba iad na foirgnimh oifige ar léas lenar bhain an caiteachas is airde (lena n-áirítear cíos, CBL agus costais eile) in 2024

- Plaza Miesach, Baile Átha Cliath 2 (€10.9 milliún)
- Foirgneamh na nDriogairí, Baile Átha Cliath 7 (€10 milliún) agus
- Cearnóg an Easpaig, Baile Átha Cliath 2 (€7.6 milliún).

6.15 Aicmítear Foirgneamh na nDriogairí ar bhunachar sonraí OOP mar fhoirgneamh atá 'in áirithe' (i.e. leithdháilte ach neamháitithe faoi láthair), lena léirítear, dar leis an OOP, go bhfuil sé á fheistiú do chliaint.¹ Dúirt an OOP gur thosaigh an léas i mí Iúil 2022, le dhá thréimhse saor ó chíos a tugadh i gcrích i mí an Mhárta 2024, agus cíos €12 mhilliún san iomlán (gan CBL a áireamh) íoctha suas go dtí deireadh mhí Mheán Fómhair 2025.

6.16 Tá sé ráite ag an OOP go raibh moill ar áitiú Fhoirgneamh na nDriogairí mar gheall ar shaincheistanna casta deartha agus tógála, don tiarna talún agus dó féin araon, agus mar gheall ar na praiticiúlachtaí a bhaineann le déileáil le cliaint iomadúla a bhfuil sainriachtanais uathúla acu. Tá an OOP ag súil go mbainfear amach stádas 'críochnaithe go substaintiúil' don fheistiú faoi dheireadh mhí Mheán Fómhair 2025, agus go mbeidh an foirgneamh ar fáil do chliaint le háitiú ina dhiaidh sin.

6.17 Ag deireadh 2024, measadh gur €1.1 billiún a bhí i ngealltanais iomlána an OOP i ndáil le maoinne oifige ar léas.² Na gealltanais is mó, bhain siad le:

- Foirgneamh na nDriogairí — €221 milliún, go dtí Iúil 2047;
- Plaza Miesach — €184 million, go Nollaig 2041;
- 1. Cé Sheoirse , Baile Átha Cliath 2 — €48 milliún, go dtí Bealtaine 2041.

¹ Táthar ag súil go mbeidh an foirgneamh ina cheanncheathrú ag Tailte Éireann, ag Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit, ag an mBinse Luachála agus ag Seirbhís Dócmhainneachta na hÉireann. Is cónascadh é Tailte Éireann de Shuirbhéireacht Ordanáis Éireann, den Oifig Luachála agus den Údarás Clárúcháin Maoinne.

² Cuntas Leithreasa 2024, Vóta 13, Oifig na nOibreacha Poiblí.

- 6.18** Dúirt an OOP go gcuireann na maoine atá liostaithe príomhbhonneagar fadtéarmach nua-aimseartha, éifeachtúil agus inbhuanaithe ar fáil do sheirbhísí criticiúla rialtais. Fuarthas iad trí éadail sealbhaithe léasa fhadtéarmaigh, rud a léiríonn riachtanais na gcliant, dálaí an mhargaidh, an timpeallacht eacnamaíoch ag an am, agus an cistiú a bhí ar fáil agus chuir siad ar a chumas foirgnimh fho-optamacha a dhífheistiú nach bhfuil oiriúnach don fheidhm a thuilleadh agus nach gcomhlíonann riachtanais mhéadaitheacha agus riachtanais chomhdhlúthaithe na gcliant.

Tástáil shamplach ar shonraí an OOP

- 6.19** Roghnaigh an fhoireann imscrúdaithe sampla d'ocht maoín (ceithre mhaoín ar léas agus ceithre mhaoín faoi úinéireacht) chun na sonraí atá i mbunachar sonraí an OOP a fhíorú.
- I gcás trí cinn de na foirgnimh ar léas, bhí méideanna na maoine a taifeadadh sa bhunachar sonraí ag teacht leis an méid dá dtagraítear sa doiciméadacht léasa. Sa chás eile, ní raibh méid na maoine san áireamh sa léas.
 - Ní raibh an OOP in ann aon doiciméadacht a chur ar fáil lena ndeimhnítear go neamhspleách méid na gceithre fhoirgneamh faoi úinéireacht.

Dúirt an OOP go bhfuil sé sna céimeanna luatha de phróiseas chun tomhais limistéir a chaighdeánú agus a dhigitiú ar fud a phunainne oifige.

- 6.20** Thug an fhoireann imscrúdaithe cuairt ar na hocht suíomh sampláilte. Cuireadh na suíomhanna in iúl don OOP roimh ré agus i ngach cás bhí an fostaí de chuid an OOP a bhí freagrach as na suíomhanna ar leith a bhainistiú in éineacht leis an bhfoireann imscrúdaithe. Tugadh faoi deara saincheisteanna leis na sonraí a taifeadadh i dtrí shuíomh.

Ionad Tástála Tiomána Fhionnghlaise — léasaithe

- 6.21** Thug an fhoireann scrúdaithe cuairt ar an suíomh sin ach fuair siad amach, in ainneoin gur taifeadadh é ar an mbunachar sonraí mar fhoirgneamh oifige, gur compún d'fheithiclí earraí troma é i ndáiríre le haghaidh tástáil tiománaithe, atá á úsáid ag an Údarás um Shábháilteacht ar Bhóithre (féach Fíor6.5). Taifeadann an bunachar sonraí an t-achar sin trí dhearmad mar níos mó ná 6,400 m² de spás oifige. Dúirt an OOP go bhfuil an earráid aicmithe sin á ceartú ar an gcóras.

Fíor6.5 Saoráid an Údaráis um Shábháilteacht ar Bhóithre, Fionnghlas



Foinse: Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

Ceanncheathrú an Gharda Síochána, Páirc an Fhionnuisce — faoi úinéireacht

- 6.22** Tugadh faoi deara sa bhunachar sonraí roinnt foirgneamh ar leithligh ag ceanncheathrú an Gharda Síochána ar thug an fhoireann imscrúdaithe cuairt orthu. Ar an láthair, áfach, chinn an fhoireann imscrúdaithe gur foirgneamh amháin a bhí i gceist le dhá cheann de na foirgnimh atá liostaithe ar an mbunachar sonraí — ‘foirgneamh na gclog’ agus ‘foirgneamh airgeadais’.
- 6.23** Ar leithligh, níor áiríodh roinnt foirgneamh a bhí ar an láthair (m.sh. an Foirgneamh Idirnáisiúnta agus foirgneamh Dooley) i liostú na bhfoirgneamh faoi úinéireacht a chuir an OOP ar fáil don fhoireann imscrúdaithe.

An Roinn Oideachais agus Óige, Sráid Marlborough — faoi úinéireacht

- 6.24** Tugadh le fios le heolas a chuir an OOP ar fáil roimh an gcuairt ar shuíomh na Roinne Oideachais agus Óige i Sráid Marlborough go raibh 11 taifead d’fhoirgnimh oifige ghníomhacha ann don champas. Taifeadadh go raibh limistéir inúsáidte 1 m² ag dhá cheann de na foirgnimh sin.
- Níorbh fhéidir ceann de na foirgnimh, a taifeadadh ar an gcóras mar ‘bhloic oifige’, a shainaithint le linn na cuairte ar an láthair.
 - Maidir leis an bhfoirgneamh eile, atá lipéadaithe ar an gcóras mar ‘Tyrone Annex’, díríodh an fhoireann imscrúdaithe ar an láthair chuig foirgneamh in aice le Teach Thír Eoghain (féach foirgneamh atá lipéadaithe mar ‘Uimh. 28’ i Fíor 6.6).
- 6.25** Chuir an OOP in iúl don fhoireann imscrúdaithe ina dhiaidh sin go dtagraíonn na hiontrálacha ar an mbunachar sonraí do dhá fhoirgneamh a scartáladh. Dúirt sé gur cuireadh nóta isteach ar an gcóras chun scartáil na bhfoirgneamh a thaifeadadh ach go raibh na cóid tógála fós gníomhach. Tá sé deimhnithe ag an OOP go bhfuil aghaidh tugtha anois ar earráidí a thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara maidir leis na foirgnimh shamplacha.

Fíor 6.6 Sráid Marlborough



Foinse: Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

Éadálacha agus diúscairtí maoine oifige

6.26 Foinsíonn an OOP cóiríocht oifige den chuid is mó trí

- éadáil (léas nó ruílse);
- cóiríocht oifige atá ann cheana a athchóiriú agus a fheistiú.

Athnuachan léasanna

6.27 Chuir an OOP liosta de 61 léas ar fáil don fhoireann imscrúdaithe a chuaigh in éag le linn na tréimhse 2022 – 2024. Astu sin, bhí cinntí déanta ag an OOP an léas a athnuachan i 30 cás. I 26 cás eile, tá an OOP ag leanúint de chíos a íoc ar mhaoín a bhfuil téarma an léasa imithe in éag ina leith, ach sa chás go bhfuil a chliaint fós ag áitiú faoi thionóntacht atá intuigthe nó tréimhsiúil.¹ Tá sé ráite ag an OOP go bhfuil an cleachtas sin ag teacht leis an reachtaíocht ábhartha maidir le tiarnaí talún agus tionóntaí. D'fhág an OOP trí cinn de na léasanna atá fágtha agus tá dhá cheann fós á mbreithniú.

6.28 Roghnaigh an fhoireann imscrúdaithe dhá chinneadh shamplacha maidir le hathnuachaintí léasa le haghaidh athbhreithniú mionsonraithe.

Foirgneamh na Príomh-Oifige Staidrimh, Sord

6.29 Bhí an léas ar fhoirgneamh, Aonad 5/6 i gCampas Gnó Shoird, á áitiú ag an bPríomh-Oifig Staidrimh (CSO), le dul in éag i mí Eanáir 2022. Tá an Phríomh-Oifig Staidrimh (CSO) lonnaithe in Aonad 4 agus in Aonad 5/6 atá tadhlach agus atá nasctha go hiomlán go fisiciúil agus le haghaidh nascacht líonra TFC. Cuimsítear le haonad 4 atá áitithe faoi léas 25 bliain spás mór oifige agus stóras ina bhfuil cóipeanna páipéir den daonáireamh. Is éard atá in Aonad 5/6 spás oifige le plean oscailte, cistin bheag agus roinnt seomraí cruinnithe. Is é 4,332 m² an t-achar comhcheangailte. Ba é €142,000 costas léasa bliantúil Aonad 5/6.

¹ Féadfar tionóntacht thréimhsiúil a thabhairt le tuiscint sa chás go bhfuil gaol idir tiarna talún agus tionónta, agus go n-éilítear cíós agus go n-íoctar é faoi threoir tréimhse ama. Mar shampla, is féidir tionóntacht a bheith intuigthe trí áitreabh a shealbhú ar dhul in éag léasa.

6.30 Chuir an OOP faisnéis tacaíochta ar fáil don fhoireann imscrúdaithe maidir lena cinneadh an léas a athnuachan. Áiríodh leis sin litir ón bPríomh-Oifig Staidrimh (dar dáta Feabhra 2021) chuig an OOP inar leagadh amach an gá atá leis an áitreabh a choinneáil go dtí R2 2027 ar a laghad mar gheall ar

- an t-ionchas go mbeidh tréimhse níos giorra ann (mar thoradh ar Covid-19) roimh an gcéad daonáireamh eile¹ agus
- an obair bhreise a bhfuiltear ag súil léi a bhaineann le rogha ar líne a éascú don daonáireamh sin.

Luadh sa litir freisin go mbeadh na costais a bhaineann leis an bhfoirgneamh a thabhairt ar ais go dtí an bhail a bhí air sular léasaíodh é agus cóiríocht mhalartach a fháil i bhfad níos airde ná na costais a bhaineann leis an bhfoirgneamh a choinneáil go dtí R2 2027.

6.31 Chuir an OOP tuarascáil athnuachana léasa maidir le Márta 2022 ar fáil freisin, ina leagtar amach mionsonraí na maoine agus an comhaontú léasa nua atá beartaithe. Áiríodh sa léas nua deich mbliana clásal fuascailte tionónta amháin seacht mbliana agus ceanglas athbhunaithe caolaithe chun aghaidh a thabhairt ar imní na Príomh-Oifige Staidrimh maidir leis na costais a bhaineann leis an bhfoirgneamh a thabhairt ar ais go dtí an bhail a bhí air sular léasaíodh é.

6.32 Le linn cuairt ar an láthair an 19 Bealtaine 2025, thug an fhoireann imscrúdaithe dá haire, cé go raibh Aonad 4 gnóthach agus go raibh an stóras á úsáid chun ábhar daonáirimh a stóráil, gur beag úsáid a baineadh as Aonad 5/6 in aice láimhe an lá áirithe sin. Mar sin féin, bhí an ghaireacht agus an nascacht leis an bpríomhaonad (i.e. Aonad 4) agus na tairbhí a d'fhéadfadh a bheith ann nuair a bhíonn gá le foireann shealadach bhreise roimh an daonáireamh agus ina dhiaidh soiléir.

1 Cuireadh moill ar dhaonáireamh beartaithe mhí Aibreáin 2021 go dtí mí Aibreáin 2022. Tá an chéad daonáireamh eile beartaithe d'Aibreán/Bealtaine 2027.

2 Áiríodh leis an spás nua a bhí ar fáil i gCearnóg an Easpaig cuid den cheathrú hurlár agus an cúigiú hurlár agus an séú hurlár ar fad, arb ionann é agus thart ar 4,284 m².

3 Cuireadh san áireamh sa bhreithmheas tréimhsí saor ó chíos a áiríodh mar chuid de théarmaí an léasa.

Spás oifige breise ag Cearnóg an Easpaig, Baile Átha Cliath 2

6.33 Tá na trí urlár íochtaracha i bhfoirgneamh Cearnóg an Easpaig ar léas ag an OOP ó 2002 i leith. In 2018, bhí na húinéirí ag leathnú an fhoirgnimh agus bhí siad ag déanamh margaíochta ar an spás nua² go gníomhach. Choimisiúnaigh Oifig na nOibreacha Poiblí breithmheas éifeachtúlachta costais i mí na Samhna 2018.

6.34 Cuireadh na téarmaí léasa atá beartaithe i gcomparáid le dhá chomhaontú cíosa idirbheartaithe eile ón am sin, lena coigeartaíodh limistéir urláir agus spásanna páirceála gluaisteán chun gur féidir comparáid dhíreach a dhéanamh. Bunaithe ar ghlanluach láithreach na n-íocaíochtaí léasa thar thréimhse 20 bliain, cuireadh léas Cearnóg an Easpaig i gcomparáid go fabhrach leis an dá chomhaontú cíosa.³

6.35 Shainaithin an OOP go bhféadfadh gá a bheith ag an Roinn Gnóthaí Eachtracha agus Trádála le dhá mhaoín léasaithe atá ann cheana féin a athsholáthar toisc go rachaidh siad in éag sa mheántearma.

- Bhí maoín (1,056 m²) ar Shráid Haiste á léasú (go luath in 2019) ar chostas €210,000 sa bhliain. Cuireadh tús leis an léas ar dtús i mí Mheán Fómhair 1978 agus bhí sé le dul in éag in 2023.¹ Measadh go raibh deireadh a shaolré úsáide bainte amach ag an bhfoirgneamh. Dúirt an OOP go raibh an méid cíosa á athbhreithniú go luath in 2019, agus gurb é an cás is measa ná cíós bliantúil méadaithe féideartha de €680,000.
- Bhí spás léasaithe (1,624 m²) ar Phlás Chluain Meala le fágáil freisin faoi mhí Aibreáin 2024. Ba é costas bliantúil an léasa sin ná €804,500.

6.36 Bhí an léas nua i gCearnóg an Easpaig le tosú in R2 de 2019 agus an foirgneamh i mbail creatlaí agus croileacáin.² Mheas an OOP, áfach, le linn an bhreithmheasa nach gcuirfí tús le hoibreacha feistithe go dtí tús 2020 agus nach mbeadh an foirgneamh réidh le háitiú go dtí R1 de 2021.³

6.37 D'aontaigh an tiarna talún thart ar €1.9 milliún a íoc i dtreo chostas oibreacha feistithe Chatagóir A (le fritháireamh mar chreidmheas don OOP nuair a bheidh na hoibreacha críochnaithe). Ba é an costas a rabhthas ag súil leis don OOP chun an feistiú iomlán a chur i gcrích ná €7.2 milliún, glan ó ranníocaíocht an tiarna talún.

6.38 Moladh in iarratas ar smachtbhanna a cuireadh faoi bhráid na Roinne Caiteachais Phoiblí, Bonneagair, Athchóirithe Seirbhíse Poiblí agus Digitithe (an Roinn Caiteachais Phoiblí) i mí Eanáir 2019 téarma léasa 20 bliain le rogha fuascaillte tionónta amháin tar éis 15 bliana. Ba é €2,440,415 an costas cíosa bliantúil atá beartaithe, gan CBL san áireamh. Áiríodh forálacha maidir le hathbhreithnithe cíosa agus tréimhse 15 mhí saor ó chíos (Meán Fómhair 2019 go Nollaig 2020).

6.39 Fuarthas ceadú na Roinne Caiteachais Phoiblí don léas i mí Feabhra 2019, faoi réir roinnt coinníollacha maidir le rialú costais, luach ar airgead, buiséad agus comhlíonadh maidir le nósanna imeachta airgeadais poiblí agus rialacháin rialaithe foirgníochta.

6.40 Síníodh an léas i mí na Bealtaine 2019. Bhí moilleanna ann maidir leis an bhfoirgneamh a dhéanamh réidh lena úsáid. Tá sé ráite ag an OOP gur bhain na moilleanna go príomha le tionchar Covid-19 agus le hath-leithdháileadh acmhainní an OOP ar thionscadail tosaíochta eile amhail oibreacha a bhaineann le Brexit. Ina theannta sin, díoladh an foirgneamh in 2020, rud ba chúis le tuilleadh deacrachtaí maidir le deimhniú agus doiciméadacht eile a fháil.

6.41 D'íoc an OOP cíos de bheagnach €7.9 milliún (gan CBL a áireamh) ó mhí na Bealtaine 2019 go mí an Mhárta 2024, agus ní raibh an mhaoín áitithe. Ba é €10.45 milliún (gan CBL agus táillí san áireamh) an glanchostas don OOP a bhain leis an bhfeistiú, méid a sháraíonn an méid a áiríodh in iarratas Eanáir 2019 ar cheadú de bhreis agus 45%.⁴

6.42 D'fhág an Roinn Gnóthaí Eachtracha agus Trádála foirgneamh Shráid Haiste agus bhog sí go dtí a háitreabh nua i gCearnóg an Easpaig i mí na Bealtaine 2024. Tugadh foirgneamh Shráid Haiste suas ag deireadh mhí Lúnasa 2024.

1 Chuaigh an léas bunaidh 35 bliain in éag in 2013. Cuireadh síneadh bliana eile le léas nua 10 mbliana go dtí 2023 ina dhiaidh sin go dtí mí Lúnasa 2024.

2. Tá trí phríomhleibhéal feistithe foirgneamh ann, ó 'creatlach agus croileacán' a sholáthraíonn eilimintí struchtúracha bunúsacha (m.sh. ballaí seachtracha, díon, fuinneoga etc.) go Catagóir B atá saincheaptha don tionónta agus lena n-áirítear deighilt, bonneagar TF, soilsiú etc. Is leibhéal idirmheánach oiriúnachta idir 'creatlach agus croileacán' agus Catagóir B í Catagóir A.

3 B'éigean obair dheartha agus próiseas soláthair phoiblí a chur i gcrích sula gcuirfí tús leis na hoibreacha.

4 Fuarthas ranníocaíocht ón tiarna talún i leith chostas na n-oibreacha feistithe de Chatagóir A i bhfoirm tréimhse bhreise 9 mí saor ó chíos ó mhí Iúil 2024 go mí an Mhárta 2025. Bhí luach €1.9 milliún ar an gcreidmheas.

- 6.43** Luaitear in Alt 8(1) d'ionstraim reachtúil (I.R.) 426/2014 nach ndéanfaidh comhlacht poiblí foirgneamh, nó cuid d'fhoirgneamh, a cheannach ná a léasú dá úsáid féin mura bhfuil rátáil fuinnimh foirgnimh (RFF) A3 nó níos airde aige.¹ Leagtar amach in Alt 8(3) den ionstraim reachtúil roinnt díolúintí a fhéadfaidh comhlacht poiblí a agairt, dá rogha féin, lena n-áirítear, mar shampla, i gcás ina bhfuil sé beartaithe aige rátáil A3 a bhaint amach san fhoirgneamh laistigh de thrí bliana d'áitíocht.
- 6.44** Luaigh an OOP gurb í Alt 8(3)(d) an díolúine a d'fhéadfadh a bheith infheidhme maidir leis an gcás seo, inar shuigh comhlacht poiblí nach bhfuil aon fhoirgneamh malartach, rátáilte A3 nó níos airde, ar fáil atá sásúil ó thaobh suímh, méide, sonraíochta nó praghais de. Dúirt sé, mar chuid de phróiseas breithmheasa 2019 don spás breise i gCearnóg an Easpaig, go ndearna sé anailís ilchritéar ina ndearnadh measúnú ar raon maoine a bhí ar fáil lena léasú an tráth sin. Cuireadh an anailís sinisteach sa bhreithmheas éifeachtúlachta costais a cuireadh san áireamh san iarratas ar cheadú a cuireadh faoi bhráid na Roinne Caiteachais Phoiblí. Dearbhaíonn an OOP go dtacaíonn an toradh breithmheasa le hainmniú an spáis i gCearnóg an Easpaig mar an foirgneamh is oiriúnaí atá ar fáil ó thaobh méide, sonraíochta agus praghais de.
- 6.45** Dúirt an OOP gur tugadh bonn-mheasúnú de rátáil B3 don fhoirgneamh le measúnú fuinnimh foirgnimh ó 2019. Tá sé beartaithe aige deimhniú fuinnimh athbhreithnithe a choimisiúnú go luath.

Clásail maidir le clásail fuascailte

- 6.46** Is forálacha i gcomhaontuithe léasa iad clásail fuascailte nó roghanna lena gceadaítear do thionónta (agus do thiarna talún uaireanta) an léas a fhoirceannadh roimh dheireadh a théarma sheasta. D'fhéadfadh costas a bheith ar an tionónta as clásal fuascailte a chur san áireamh i gcomhaontú léasa.
- 6.47** Éilítear le beartas a thug an Roinn Caiteachais Phoiblí isteach in 2016 comhaontuithe léasa le téarmaí níos faide ná deich mbliana chun clásal fuascailte tionónta amháin a chur san áireamh ag deireadh an deichiú bliain.² Luaitear sa bheartas gur leor téarma léasa deich mbliana i bhformhór na gcásanna chun go mbeifear in ann filleadh ar aon chostais athlonnaithe agus feistithe.
- 6.48** Thug an fhoireann imscrúdaithe dá haire go raibh an léas a shínigh an OOP i mí na Bealtaine 2019 le haghaidh spás breise i bhfoirgneamh Chearnóg an Easpaig ar feadh téarma 20 bliain ach nach raibh feidhm ag rogha scoir tionónta amháin ach amháin tar éis 15 bliana.

¹ [IR 426/2014 – Rialachán an Aontais Eorpaigh \(Éifeachtúlacht Fuinnimh\) 2014](#)

² [Ciorclán 17/2016: Beartas chun Maoine a Fháil agus chun Barrachas Maoine a Chur de Láimh](#). Is é rún sonraithe an chiorcláin treoir ardleibhéil a sholáthar maidir leis an méid ba cheart a bhreithniú sula ndéanfar cinneadh maoine a fháil nó a chur de láimh. Luaitear sa roinn maidir le roghanna fuascailte léasa, áfach, i gcás léasanna a bhfuil téarmaí níos faide ná deich mbliana acu, nach mór ceart fuascailte tionónta a áireamh ar dhul in éag an deichiú bliain.

6.49 Dúirt an OOP

- go bhfuil sé i gceist leis an mbeartas a eisíonn an Roinn Caiteachais Phoiblí treoir ardleibhéil a chur ar fáil.
- go bhfuil ceanglas maidir le rogha fuascailte a chur san áireamh i gcónaí thar a bheith sriantach agus go gcuirfeadh sé bac ar chumas an OOP na téarmaí foriomlána is fearr a chaibidlíú.
- tugann sé aird ar an mbeartas agus is é an seasamh tosaigh atá aige i gcónaí clásal fuascailte léasa a lorg chun luach ar airgead a bhaint amach agus solúbthacht a choinneáil ina phunann maoine léasachta.
- mar gheall ar an leibhéal infheistíochta i bhfeistiú áitreabh nua a sholáthar do chliant, nach mbíonn sé tairbheach i gcónaí fuascailt léasa a áireamh ag bliain a deich.

Mar sin féin, ní dhearnadh aon tagairt shainráite in iarraidh an OOP ar cheaduithe i mí Eanáir 2019 don Roinn Caiteachais Phoiblí, i ndáil le léas Chearnóg an Easpaig, d'aon rún imeacht ó cheanglais chiorclán 17/2016 i ndáil le roghanna maidir le fuascailt léasa.

- 6.50** Bhí 62 léas OOP ann lenar bhain clásail fuascailte a d'fhéadfaí a ghníomhachtú le linn na tréimhse 2022 – 2024. Níor cuireadh aon cheann de na clásail fuascailte sin i ngníomh. Roghnaíodh dhá chinneadh maidir le clásal fuascailte lena n-athbhreithniú ag an bhfoireann imscrúdaithe, agus tháinig saincheisteanna chun cinn i gceann de na cásanna sin.

Teach Bloom, Baile Átha Cliath 1 — breithniú ar chlásal fuascailte

- 6.51** Ghlac an OOP le léas 20 bliain do Theach Bloom, Baile Átha Cliath 1, i mí na Samhna 2015. Leis an gcomhaontú, tugadh an rogha don OOP an léas a fhoirceannadh tar éis deich mbliana, nó tar éis 15 bliana, faoi réir fógra 12 mhí a sheirbheáil i scríbhinn ar an tiarna talún agus an mhaoin a fhágáil roimh dháta na rogha.
- 6.52** Tá an mhaoin á háitiú ag an Oifig um Chlárú Cuideachtaí (CRO) agus ag an gCoimisiún um Iomaíocht agus Cosaint Tomhaltóirí (CCPC). I mí an Mheithimh 2024, scríobh an CCPC chuig an OOP ag rá gur éirigh sé rómhór dá lorg i dTeach Bloom agus go raibh géarghá le hathlonnú chuig áitreabh nua-aimseartha a raibh a suíomh agus a méid oiriúnach.
- 6.53** D'ainneoin comhfhreagras CCPC a bheith faighte aige beagnach 18 mí roimh dháta na rogha, níorbh fhéidir le OOP aon fhianaise a chur ar fáil don fhoireann imscrúdaithe gur breithníodh an clásal fuascailte a ghníomhachtú i mí na Samhna 2025.
- 6.54** Tá sé deimhnithe ag an OOP, mar fhreagra ar an tsaincheist a d'ardaigh an fhoireann imscrúdaithe go bhfuil cinntí maidir le clásail fuascailte léasa a ghníomhachtú á ndoiciméadú go foirmiúil anois ag a foireann bainistíochta maoine mar chuid de cheardlanna ráithiúla imeachtaí léasa.

- 6.55** Chinn an fhoireann imscrúdaithe go raibh foirgneamh Theach Bloom leithdháilte go hiomlán lena úsáid. Bhí leibhéal athraitheach áitíochta ann ar lá na cuairte le leibhéil arda tinrimh foirne in áiteanna áirithe agus leibhéil níos ísle in áiteanna eile. Tugadh faoi deara nár athraíodh ná nár oiriúnaíodh oifig phoiblí CRO a dúnadh ó cuireadh srianta Covid-19 i bhfeidhm le haghaidh úsáidí eile. Dúirt an OOP go bhfuil sé ag obair leis an dá chliant san fhoirgneamh sin chun a fháil amach conas is féidir an spás atá ann cheana a úsáid ar bhealach níos éifeachtúla.

Éadálacha

- 6.56** Rinne an fhoireann imscrúdaithe athbhreithniú ar dhá éadail maoine nua a rinne an OOP — léas nua agus ceannach nua.

Oifig na bPasanna, Corcaigh — léas a fháil

- 6.57** I mí Lúnasa 2022, d'ullmhaigh an OOP (i gcomhar leis an Roinn Gnóthaí Eachtracha agus Trádála) réamh-mheasúnú chun saoráid nua Oifig na bPasanna a léasú i gCorcaigh. Bhí an léas le teacht in ionad na saoráide a bhí ann cheana ar an Meal Theas a measadh a bheith ag deireadh a shaolré úsáidte. Ba é an cíós bliantúil d'fhoirgneamh an Mheal Theas ná €290,000 d'achar de bheagnach 1,330 m² (féach Fíor 6.7).
- 6.58** Áiríodh sa chás gnó deiridh anailís ilchritéar ar thrí rogha thar théarma 20 bliain, atá le tosú in R2 2024. Measadh gurbh é foirgneamh nua beartaithe ar Chearnóg Navigation an rogha ab fhabhraí, ag €26 mhilliún (glanluach láithreach eacnamaíoch, ráta lascaire 4%).¹ Bhí an foirgneamh le fáil ag an OOP i mbailcreatláí agus croíleacáin.

Fíor 6.7 Sean-Oifig na bPasanna, Corcaigh^a



Foinse: Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

Nota: a Ó 1987 i leith, tá oifig phoiblí ag Oifig na bPasanna ar an mbunurlár agus tá spás breise aici ar an gcéad agus ar an gcúigiú hurlár. Tagann an foirgneamh ó lár na 1960idí agus aicmítear é mar oifig 'den chéad ghlúin' ar bhunachar sonraí an OOP.

¹ Áiríodh ar na costais a cuireadh i gcomparáid mar chuid den bhreithmheas costais chíos, seirbhíse, chothabhála, chóireála, ghairmiúla agus pháirceála.

- 6.59** Thug an Roinn Caiteachais Phoiblí ceadú i mí na Samhna 2023 chun dul ar aghaidh leis an léas nua. Cuireadh tús leis an léas 20 bliain i mí Eanáir 2025 (os cionn 6 mhí níos déanaí ná mar a bhíodhas ag súil leis sa chás gnó deiridh) agus áirítear leis cuid den bhunurlár, an chéad urlár iomlán agus roinnt spásanna páirceála gluaisteán. Cuireadh rogha fuascailte san áireamh tar éis 12 bhliain.

- 6.60** Dúirt an OOP gur aontaíodh ranníocaíocht in ionad feisteas Chatagóir A leis an tiarna talún agus go n-aisíocfar í ar feadh tréimhse saor ó chíos.¹ Ina theannta sin, thug an OOP faoi deara gur aontaíodh tréimhse 19 mí saor ó chíos leis an tiarna talún.
- 6.61** Dúirt an OOP go raibh an mhoill ar thosú an léasa mar gheall ar idirbheartaíocht sonraí léasa a thóg níos faide ná mar a bhíodhas ag súil leis. Amhail ag deireadh mhí an Mheithimh 2025, tá céim dheartha an fhoirgnimh fós ar súil (féach Fíor6.8). Táthar ag súil anois go mbeidh an foirgneamh réidh le háitiú faoi mhí Mheán Fómhair 2026.

Fíor6.8 Urlár na talún d'fhoirgneamh na Cearnóige Navigation i mbail 'creatlach agus croileacán' (Bealtaine 2025)



Foinse: Oifig an Ard-Reachtair Cuntas agus Ciste

Trinity Pointe, Baile Átha Cliath 2 — ceannach foirgnimh

- 6.62** Le linn 2023, bhí roinnt léasanna ag an OOP in Trinity Point, le cíosanna bliantúla de €1.98 milliún san iomlán, a bhí le dul in éag in 2032.
- 6.63** I mí Iúil 2023, ullmhaíodh meabhrán do Bhord Bainistíochta OOP agus ceannach an fhoirgnimh á bhreithniú. I measc na dtairbhí straitéiseacha a sainaithníodh bhí
- slándáil fhadtéarmach os cionn 4,000 m² de spás oifige atá suite go lárnach.
 - cóiríocht oifige do riachtanais reatha na státseirbhíse agus d'fhás amach anseo.
 - ailíniú le cuspóirí infheistíochta, straitéis OOP agus beartas rialtais níos leithne lena n-áirítear an Plean Forbartha Náisiúnta agus pleananna gníomhaíochta aeráide.
- 6.64** Tugadh faoi deara sa togra go raibh an chéad urlár (827 m²) fós folamh ach go raibh cliaint ann a raibh riachtanas gnó acu a bheith gar d'fhoirgnimh rialtais a bhféadfaí freastal orthu ansin. Thug sé faoi deara freisin go raibh roinnt roghanna ag an OOP don fhoirgneamh dá bhfágfadh cliaint reatha an fhoirgneamh, nó dá bhfágfaí go páirteach é.

² Is leibhéal idirmheánach oiriúnachta é Catagóir A, idir 'creatlach agus croileacán' (an ceann is bunúsaí) agus Catagóir B (saincheapadh iomlán cliaint).

- 6.65** Choimisiúnaigh an OOP tuarascálacha luachála a bhain le foirgneamh Trinity Point a chuir leis na réamhchásanna agus na cásanna deiridh gnó. I measúnú airgeadais, rinneadh comparáid idir an rogha a bhí ag an OOP an foirgneamh a cheannach agus spás breise a fháil ar léas ag Pointe na Tríonóide nó spás breise a fháil ar léas ag suíomh eile. Rangáíodh an rogha ceannaigh sa chéad áit. Chosain an cás gnó deiridh i mí Mheán Fómhair 2023 an rogha ceannaigh ag glanluach láithreach €39.5 milliún.
- 6.66** Tugadh faoi deara sa togra ceannaigh gurbh é B3 rátáil fuinnimh reatha an fhoirgnimh ach go bhféadfaí é sin a fheabhsú go rátáil B2, le híoschostas breise. Measadh sa chás gnó deiridh gurbh ionann na costais a bhainfeadh le hoibreacha a chur i gcrích chun rátáil A3 a bhaint amach agus €11.4 milliún, CBL agus táillí san áireamh.
- 6.67** I mí Dheireadh Fómhair 2023, chuir an Roinn Caiteachais Phoiblí cead in iúl don OOP foirgneamh Trinity Point a cheannach ar shuim idirbheartaithe de €39.85 milliún (gan CBL san áireamh). Críochnaíodh an ceannach i mí na Nollag 2023.
- 6.68** Thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara go dtaifeadann bunachar sonraí OOP achar fhoirgneamh Trinity Point mar 0 m². Dúirt an OOP go gceartófar é sin mar chuid den tionscadal leanúnach chun aghaidh a thabhairt ar mhíchruinneas ina bhunachar sonraí réadmhaíne.
- 6.69** Le linn cuairt ar an láthair i mí na Bealtaine 2025, thug an fhoireann imscrúdaithe dá haire go raibh an chéad urlár fós gan áitiú. Ina theannta sin, fágadh an tríú hurlár le déanaí, nuair a bhog Oifig an Choimisinéara Cosanta Sonraí go dtí áitreabh nua.
- 6.70** Tá an méid seo a leanas ráite ag an OOP
- Feidhmíonn sé i dtimpeallacht dhinimiciúil a éilíonn ath-leithdháileadh leanúnach spáis chun freastal ar riachtanais chóiríochta a chliant.
 - Ó fuarthas Trinity Pointe i mí na Nollag 2023, leithdháileadh an chéad urlár ar chliant, agus tar éis an feistiú riachtanach a chríochnú le déanaí, tá an cliant sin i mbun an spáis sin a áitiú.
 - Tá an tríú hurlár a thug Oifig an Choimisinéara Cosanta Sonraí ar ais le déanaí á thairiscint do chliant eile.
 - Tá díolúine Alt 8 (3)(d) faoi IR 426/2014 ábhartha freisin maidir le Trinity Point a fháil i.e. d'aithin an OOP mar chuid den phróiseas breithmheasa nach raibh aon fhoirgneamh eile ar fáil chun na cuspóirí sonracha a bhaint amach i dtéarmaí suímh, méide, sonraíochta nó praghais.

Mar sin féin, níor aimsigh an fhoireann scrúdaithe aon tagairt do dhíolúine Alt 8(3)(d) sa chás gnó deiridh inar tugadh faoi deara go raibh sé beartaithe an mhaoín a uasghrádú go caighdeán A3 BER faoi 2026.

Riachtanas spáis i ndiaidh COVID-19

- 6.71** Le blianta beaga anuas, tá gluaiseacht fhorleathan i dtreo socruithe oibre níos solúbtha san earnáil phoiblí agus go háirithe, samhlacha patrúin oibre ‘cumaisc’ ina bhfuil níos mó oibre baile/cianoibre agus níos lú gá le freastal ar an oifig.
- 6.72** I mí Iúil 2021, d’ullmhaigh an OOP plépháipéar maidir le saincheistanna a bhaineann le cóiríocht oifige a eascraíonn as an aistriú chuig obair chumaisc. Aithníodh sa pháipéar gur dócha go bhféadfaí éifeachtúlachtaí maidir le húsáid spáis oifige a bhaint amach le himeacht ama le patrúin oibre cumaisc. Mar sin féin, thug sé dá aire go bhféadfadh sé nach mbeadh sé éasca leibhéal na cóiríochta a choinnítear a laghdú, bíodh sí faoi úinéireacht nó ar léas, ar roinnt cúiseanna, lena n-áirítear
- bail agus cumraíocht na bhfoirgneamh;
 - cineál roinnt léasanna agus uainiú maidir le teagmhais léasa, lena n-áirítear roghanna fuascailte agus dátaí éaga;
 - dliteanais trochlaithe fhéideartha agus eisiúintí teidil;
 - riachtanais chóiríochta straitéiseacha amach anseo ó gach cuid den phunann.
- 6.73** Moladh sa phlépháipéar nach mbreithneofaí cóiríocht nua i lárcheantair ghnó agus in áiteanna ardchostais mura mbeadh imthosca eisceachtúla ann. Dúirt sé go mbeadh sé de fhreagracht ar ranna agus oifigí áititheora oibriú leis an OOP chun cóiríocht atá ann cheana a chomhdhlúthú agus chun spás barrachais a scaoileadh lena ath-leithroinnt ar dhaoine eile.
- 6.74** Foilsíodh [an Creat Beartais Oibre Cumaisc d'Eagraíochtaí na Státseirbhíse](#) i mí an Mhárta 2022. I measc nithe eile,
- cuireadh oibleagáid leis ar eagraíochtaí pleanáil a dhéanamh ar an gcaoi is fearr a bhféadfaí spás oifige a úsáid chun comhoibriú agus cumarsáid a éascú i measc foirne.
 - foráladh leis nach mbeidh aon cheart uathoibríoch ag oibrithe cumaisc ar stáisiún oibre tiomnaithe ná ar oifig aonáitíochta ach go mbeidh spás oibre comhroinnte ar fáil dóibh, agus iad ag freastal ar an oifig.
- 6.75** I mí Mheán Fómhair 2022, d'iarr an OOP ar ranna agus ar oifigí cóiríocht a shainithint a bhí nó a d'fhéadfadh a bheith ina barrachas ar riachtanais, agus a d'fhéadfaí a thabhairt suas ar ais go páirteach nó go hiomlán don OOP. Go ginearálta, dúirt an OOP gur tugadh chun suntais leis na na freagraí a fuarthas an gá na leibhéil chóiríochta atá ann cheana a choinneáil go dtí go mbeidh beartais oibre cumaisc níos bunaithe.
- 6.76** I mí na Samhna 2023, d'iarr an OOP arís ar ranna agus oifigí athbhreithniú a dhéanamh ar an úsáid a bhaineann siad as a gcóiríocht féin agus as cóiríocht na ngníomhaireachtaí atá faoina sainchúram. Agus comhroinnt deisce/oifige á cur chun cinn, dhíspreag an OOP 'laethanta ancaire' ar fud na tógála toisc gur féidir leo éifeachtúlachtaí féideartha na hoibre cumaisc a laghdú, ó thaobh cóiríocht oifige de. Tugadh chun suntais freisin i litir an OOP saincheist na héifeachtúlachta fuinnimh agus na spriocanna rialtais a leagtar amach sa *Phlean um Ghníomhú ar son na hAeráide*.^{1,2}

1 Is iad na spriocanna a leag OOP béim orthu mar spriocanna a bhfuil tionchar acu ar an gcaoi a ndéanann an Státseirbhís foirgnimh a sholáthar, a dhearadh agus a oibriú an sprioc chun éifeachtúlacht fuinnimh a fheabhsú 50% faoi 2030 agus an sprioc chun astaíochtaí gás ceaptha teasa a laghdú 51% faoi 2030.

2 Seoladh an chéad [Phlean um Ghníomhú ar son na hAeráide](#) de chuid na hÉireann i mí an Mheithimh 2019. Rinneadh an plean a nuashonrú roinnt uaireanta. Is é an Plean um Ghníomhú ar son na hAeráide 2025 (a foilsíodh i mí Aibreáin 2025) an plean atá ann faoi láthair.

- 6.77** Dúirt an OOP gur threisigh na freagairtí a fuarthas go ginearálta an gá le bonneagar TFC ar ardchaighdeán chun solúbthacht a áirithiú do lucht saothair scaipthe. Tugadh faoi deara gur bhain roinnt eagraíochtaí úsáid as an aistriú chuig obair chumaisc mar chatalaíoch chun an lorg foriomlán atá ag a bhfoireann a laghdú.
- 6.78** Le linn 2023, chuir an OOP tús le clár nua suirbhéanna áitíochta chun a shainaithint conas atá spás á úsáid ag cliant ó glacadh go forleathan le hobair chumaisc agus conas a d'fhéadfaí é a úsáid ar bhealach níos fearr.¹ Ba é an cuspóir a bhí leis faisnéis ardleibhéil a bhailiú chun go bhféadfaí an OOP dul i dteagmháil go gníomhach lena chliant maidir leis na riachtanais chóiríochta atá ann faoi láthair agus a bheidh ann amach anseo.
- 6.79** Cumhdaíodh sna chéad suirbhéanna, a cuireadh i gcrích le linn 2023 agus 2024, 20 as 146 foirgneamh atá lonnaithe lasmuigh de Bhaile Átha Cliath, a chuimsigh níos mó ná 66,000 m² san iomlán. Fuarthas amach sna suirbhéanna go raibh roinnt foirgneamh ann a raibh áitíocht deasc réasúnta íseal acu ar an aon lá amháin ar tugadh cuairt orthu. Ar an iomlán, bhí 29 % de dheasca á n-áitiú agus 71 % díobh neamháitiú. Fuarthas amach iontu freisin go bhféadfadh suas le 30 % níos mó deasc a bheith san áitreabh ar tugadh cuairt air (sular cuireadh na himpleachtaí meicniúla, leictreacha agus dóiteáin san áireamh).
- 6.80** Sa dara sraith suirbhéanna, a cuireadh i gcrích le linn 2024 agus 2025, díríodh ar thart ar 47 oifig i lár chathair Bhaile Átha Cliath ó 219, arbh ionann iad agus thart ar 137,000 m² san iomlán. Ar an iomlán, tuairiscíodh gurbh é 45 % an mheánáitíocht deasc.² I gcás seacht bhfoirgneamh, bhí an ráta áitíochta níos mó ná 65% (tuairiscíonn an OOP go molfadh dea-chleachtas idirnáisiúnta rátaí 60% ar a laghad). I gcomhiomlán, meastar go raibh acmhainneacht ann le haghaidh 15% níos mó deasc sna hoifigí ar tugadh cuairt orthu (faoi réir impleachtaí meicniúla, leictreacha agus dóiteáin agus luach ar airgead a chur san áireamh).
- 6.81** Foilsíonn Oifig Comh-Aireachta na Ríochta Aontaithe meánrátaí áitíochta foirgneamh míosúla do cheanncheathrúna na ranna. Tá na rátaí áitíochta is déanaí atá ar fáil (do Mheitheamh 2025) idir 59% in dhá oifig agus 100% sa Roinn um Shlándaíl Fuinnimh agus Glan-Nialasacht.³

1 Chomh maith le breathnú ar áitíocht (cá mhéad deasc a bhí á n-áitiú nuair a tugadh cuairt orthu) breithníodh sa suirbhé barrfheabhsú (ca mhéad deasc a d'fhéadfaí a chur sa spás).

2 Rinneadh suirbhé ar gach foirgneamh dhá lá le linn na seachtaine oibre (seachas an Aoine) idir mí na Samhna 2024 agus mí Aibreáin 2025 (seachas na seachtainí thart ar an Nollaig agus ar an gCáisc).

3 [Oifig Comh-Aireachta na Ríochta Aontaithe: Monthly average HO building occupancy.](#)

Is iad na ranna a fhoinsíonn agus a bhailíonn na sonraí a chuirtear i láthair agus a chuirtear ar fáil don Oifig Comh-Aireachta iad.

6.82 Leagtar amach i gciorclán i mí Eanáir 2025 a d'eisigh an Roinn Caiteachais Phoiblí nósanna imeachta maidir le bainistíocht agus cothabháil cóiríochta a sholáthair an OOP.¹ Maidir le bainistíocht cóiríochta, deirtear go gcaithfidh cliaint OOP an méid seo a leanas a dhéanamh:

- bheith freagrach as bainistíocht laethúil agus úsáid éifeachtach an spáis atá leithdháilte;
- comhairle a chur ar an OOP mura n-úsáidtear an spás go leordhóthanach agus plé go réamhghníomhach leis an OOP maidir le hathdháileadh spáis chun críocha malartacha;
- saoráidí (m.sh. seomraí comhdhála) a roinnt le ranna/oifigí rialtais eile agus le gníomhaireachtaí Stáit má tá an acmhainn ann;
- plé leis an OOP maidir le húsáidí malartacha maoine, chun críocha seachtracha de réir mar is gá;
- tuairisceán bliantúil a chur isteach chuig an OOP ina mbeidh líon na n-áititheoirí, an úsáid agus na feidhmeanna ina spás leithdháilte; agus
- cloí leis na prionsabail, na ról agus na freagrachtaí atá leagtha amach i dtreoirínte cóiríochta Oifig na nOibreacha Poiblí.

6.83 Ó mhí Lúnasa 2025, níl an sásra tuairiscithe ná an fhormáid do na tuairisceáin bhliantúla atá beartaithe faoin gciorclán curtha i gcrích ag an OOP go fóill. Dúirt sé go bhfuil sé beartaithe aige an próiseas tuairisceáin bhliantúil a thabhairt chun críche faoi dheireadh 2025. Leagtar amach i dtreoirínte mionsonraithe maidir le cóiríocht a eisíodh in éineacht leis an gciorclán

- treoir do chliaint maidir le measúnú a dhéanamh ar a riachtanais chóiríochta reatha agus na cinn atá ag teacht chun cinn.
- ról agus freagrachtaí maidir le cóiríocht oifige a sholáthar agus maidir le seirbhísí cothabhála, comhshaoil, sláinte agus sábháilteachta, rioscaí a bhaineann le foirgnimh agus sábháilteacht dóiteáin.

Spás oifige in aghaidh an státseirbhísigh

6.84 In 2013, d'fhoilsigh an OOP plean seachadta bainistíochta sócmhainní maoine, mar fhreagra ar Chlár Athchóirithe an Rialtais in 2011 lenar ceanglaíodh ar an OOP spriocanna a leagan amach maidir le noirm spáis don Státseirbhís.²

6.85 In 2014, d'fhoilsigh an OOP athbhreithniú ar acmhainneacht agus ar chumas a fheidhme bainistíochta punainne eastáit.³ Leagadh sprioc síos sa tuarascáil don OOP leithdháileadh spáis de thart ar 12 m² in aghaidh an bhaill foirne a bhaint amach. (Rinneadh tagairt sa tuarascáil do sprioc sa Ríocht Aontaithe an leithdháileadh spáis in aghaidh an duine a laghdú ó 13 m² go 10 m².)

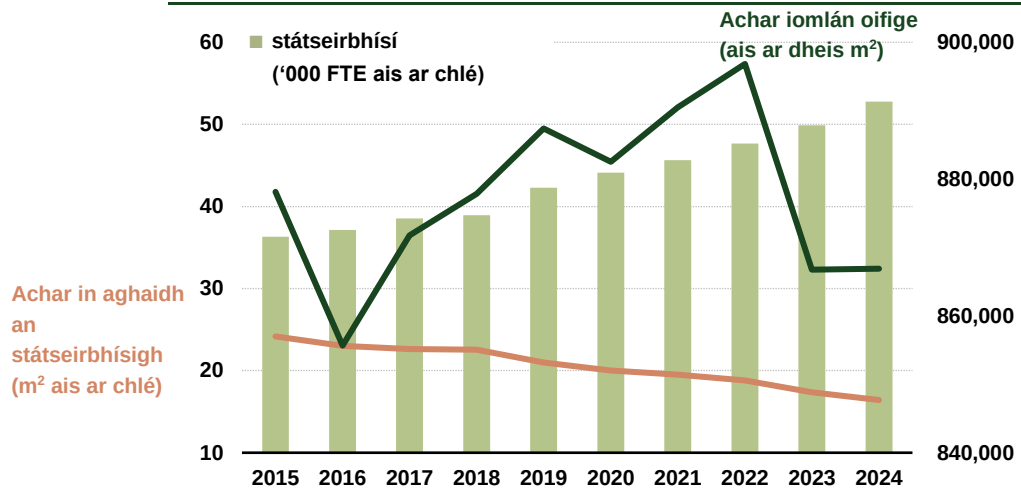
6.86 Idir 2015 agus 2024, mhéadaigh líon na státseirbhíseach coibhéiseach lánaimseartha (FTE) a bhí fostaithe in Éirinn faoi 45% go beagnach 52,800. D'ardaigh an limistéar iomlán cóiríochta oifige a bhí á bhainistiú, mar a thuairiscigh an OOP, idir 2016 agus 2022 ach tá sé tite níos mó ná 3% ó shin. Tá laghdú suntasach tagtha ar an spás oifige in aghaidh an státseirbhísigh ó leibhéal 24.2 m² in 2015 go 16.4 m² in 2024 (féach Fíor 6.9).

¹ [Ciorclán 1/2025:: Bainistíocht agus Cothabháil Cóiríochta i Ranna Rialtais, Oifigí, Gníomhaireachtaí Stáit Áirithe agus Institiúidí Cultúrtha.](#)

² [Plean Forbartha Bainistíochta Sócmhainní Maoine OOP](#), Iúil 2013.

³ [Athbhreithniú Acmhainneachta agus Cumais Oifig na nOibreacha Poiblí ar Fheidhm Bainistíochta Punann Eastáit](#), Aibreán 2014.

Fíor 6.9 Spás oifige in aghaidh an státseirbhísigh don tréimhse, 2015 go 2024



Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

- 6.87** Dúirt an OOP cé gur táscaire úsáideach é an méadrach de 16.4 m², nach gcuireann san áireamh ann a phunann cóiríochta éagsúil ar fud réimse feidhmeanna gnó rialtais. Dúirt an OOP go gcuirfidh sé sprioc leithdháilte ardleibhéil de 12 m² d'achar urláir inmheánach glan in aghaidh an stáisiúin oibre i bhfeidhm agus cóiríocht nua á forbairt nó cóiríocht atá ann cheana féin á hathchóiriú aige.

Folúntas spáis oifige

- 6.88** In Oifigí an Rialtais i nDún Dealgan, thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara gur thug Oifig na gCoimisinéirí Ioncaim roinnt spás oifige suas le déanaí ag don OOP agus gur leithdháileadh é lena úsáid ag ranna eile agus ag an nGarda Síochána. Chuir an OOP an fhoireann imscrúdaithe ar an eolas gur thug na Coimisinéirí Ioncaim suas spás oifige i 16 shuíomh san iomlán ó thús na bliana 2022.
- 6.89** Chuir an Oifig Náisiúnta um Sheirbhísí Comhroinnte in iúl don fhoireann le linn cuairt ar an láthair imscrúdaithe go bhfuil spás oifige tugtha suas aici don OOP le déanaí freisin. Tá sé ráite ag an OOP go bhfuil an spás sin á bhreithniú go gníomhach do chliant eile.
- 6.90** Dúirt an OOP go n-oibríonn sé go leanúnach le heagraíochtaí cliant chun tuiscint a fháil ar riachtanais chóiríochta atá ag teacht chun cinn. Dúradh gur gné thábhachtach den idirghníomhaíocht sin idirdhealú a dhéanamh idir 'mianta' agus 'riachtanais' an chliant, rud a chabhraíonn le riachtanais iarbhír a chinneadh. I gcásanna áirithe, nuair nár aithníodh aon chóiríocht oiriúnach laistigh de phunann an OOP, chuaigh eagraíochtaí cliant chuig an margadh príobháideach go díreach chun cóiríocht a aimsiú.

Lagú luach sócmhainne

- 6.91** Is coincheap cuntasáíochta é lagú trína bhféadfar luach sealbhaíochta sócmhainne a laghdú mura bhfuil sí in úsáid iomlán a thuilleadh nó mura bhfuil sí ag soláthar na sochar a rabhthas ag súil leo a thuilleadh. Is ceanglas de chuid chaighdeáin cuntasáíochta an rialtais láir athbhreithnithe bliantúla ar lagú a dhéanamh, agus tá siad i bhfeidhm maidir le ráitis airgeadais bhliantúla do thréimhsí ag tosú an 1 Eanáir 2024 nó dá éis.¹
- 6.92** Tá maolú sealadach faighte ag an OOP ón gceanglas athbhreithnithe ar lagú a dhéanamh mar gheall ar mhéid agus ar chastacht a phunainne sócmhainní agus easpa luachanna córa cothrom le dáta le haghaidh fo-aicme iomlán sócmhainní. Chuir an OOP in iúl don fhoireann imscrúdaithe go bhfuil tionscadal athbhreithnithe athluachála ar bun aige ina bhfuiltear ag féachaint ar luachanna stairiúla maoine de réir na leabhar atá faoina úinéireacht agus faoina rialú.

Conclúidí agus moltaí

Cáilíocht sonraí

- 6.93** Tá an OOP freagrach as, i measc nithe eile, punann cóiríochta an Stáit a bhainistiú agus a chothabháil, lena n-áirítear thart ar 535 foirgneamh oifige.
- 6.94** Chun eastát maoine ar an scála sin a bhainistiú go héifeachtach, is gá sonraí iomlána agus cruinne a bheith ar fáil i dtaobh gach foirgnimh. Úsáideann an OOP bunachar sonraí comhcheangailte chun mionsonraí maoine a thaifeadadh agus íocaíochtaí a bhainistiú i ndáil le cóiríocht oifige, idir chóiríocht faoi úinéireacht agus chóireacht léasaithe. Tugadh faoi deara roinnt earráidí agus neamhréireachtaí i leith an bhunachair sonraí. Áiríodh leis sin 68 as 595 liostú maoine a taifeadadh ar an mbunachar sonraí mar achar nialasach nó 1 m² a bheith acu; 44 as 270 foirgneamh faoi úinéireacht a taifeadadh le holl-achair inúsáidte comhionanna; agus gan aon doiciméadacht ar fáil chun méideanna na bhfoirgneamh a taifeadadh sa bhunachar sonraí a fhíorú i gcúig cinn as ocht gcás samplacha. Níorbh fhéidir an fhaisnéis ar an mbunachar sonraí a réiteach leis na foirgnimh ar an talamh i gcuid de na láithreacha ar thug an fhoireann imscrúdaithe cuairt orthu.
- 6.95** Ní dhéanann an OOP faisnéis sábháilteachta dóiteáin (m.sh. tuarascálacha seirbhíse nó tuarascálacha aláram dóiteáin) a thaifeadadh sa bhunachar sonraí faoi láthair. Dúirt sé go mbainistíonn sé a fhreagracht i leith sábháilteacht dóiteáin faoi láthair trí phróiseas ar leithligh ach go bhfuiltear ag fiosrú beart chun an fheidhmiúlacht sin a ghníomhachtú sa bhunachar sonraí.

¹ [CGAS 21 Lagú sócmhainní nach ngineann airgead tirim](#) agus [CGAS 26 Lagú sócmhainní a ghineann airgead tirim](#) An Roinn Caiteachais Phoiblí, Bonneagair, Athchóirithe na Seirbhíse Poiblí agus Digitithe.

Moladh 6.1

Ba cheart don OOP bearta a dhéanamh chun a chinntiú go gcoimeádann sé bunachar sonraí maoine atá cruinn agus cothrom le dáta agus ba cheart dó iniúchadh a dhéanamh ar an bhféidearthacht atá ann go dtaifeadfaí sa bhunachar sonraí príomhcheanglais dhlíthiúla amhail sábháilteacht dóiteáin.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaítear leis.

Tá eastát de thart ar 2,500 maoín á bhainistiú ag an OOP, lena n-áirítear breis agus 500 oifig do státseirbhísigh. Cruthaíonn na 500 oifig sin breis agus 11,000 taifead a bhaineann le seilbh an fhoirgnimh, agus ní áirítear leis sin taifid chothabhála ná doiciméid ghaolmhara. Tá bunachar sonraí maoine feidhmiúil ag an OOP faoi láthair ina dtaifeadtar faisnéis i ndáil leis an bpunann cóiríochta oifige atá faoi úinéireacht agus ar léas, lena n-áirítear éascú a dhéanamh ar íocaíocht cíosa ag an OOP.

Chuaigh gné bhainistíochta maoine an bhunachair sonraí sin beo in 2022 agus leis an aistriú sin chuig an gcóras reatha, tugadh an deis feidhmiúlacht agus réimsí sonraí breise a chur san áireamh. Beidh feidhmiúlacht bhreise á gníomhachtú i gcomhréir leis na sonraí agus na hacmhainní atá ar fáil.

Cé go dtugtar aird sa tuarascáil ar roinnt neamhrialtachtaí sna sonraí, is féidir liom a dhearbhú nach raibh mórán tionchair aige sin ar oibriú agus ar bhainistíocht an eastáit iomláin agus níl aon impleachtaí airgeadais don Stát ag teacht as aon neamhrialtachtaí sonraí a sainaitníodh mar chuid den iniúchadh sin.

Tá tús áite á thabhairt ag an OOP d'athbhreithniú a dhéanamh ar gach taifead oifige chun a chinntiú go ndéanar cruinneas na faisnéise bunriachtanaí a thaifeadadh go lárnach ar Tririga trí (i) cleachtadh fíoraithe a dhéanamh ar thaifid sheanbhunaithe mar a shainithín an fhoireann imscrúdaithe; agus (ii) athbhreithniú níos leithne ar shonraí na n-oifigí atá faoi úinéireacht agus ar léas le linn 2026.

Tá an OOP ag bainistiú a oibleagáidí a bhaineann lena fhreagracht as sábháilteacht dóiteáin tríd an aonad gnó ábhartha. Tá an OOP ag fiosrú go gníomhach bealaí chun cur leis an bpróiseas atá ann cheana maidir le faisnéis ábhartha sábháilteachta dóiteáin a bhaineann le freagracht na hOifige trí chomhtháthú breise leis an gcóras Tririga atá ann cheana. Déanfaidh na haonaid ghnó ábhartha scrúdú breise air sin in 2026.

Amlíne le haghaidh cur chun feidhme

Deireadh 2026.

Costais léasa

- 6.96** B'ionann caiteachas oibriúcháin iomlán anOOP ar léasanna do 2024 agus €122 milliún (lena n-áirítear CBL agus mionchostais). Ag deireadh 2024, meastar gurbh ionann gealltanais iomlána Oifig na nOibreacha Poiblí i ndáil le léasanna cóiríochta oifige agus €1 bhiliún.

- 6.97** Aicmítear an mhaoín leis an dara caiteachas cíosa is airde in 2024 (€10 milliún) — Foirgneamh na nDriogairí i mBaile Átha Cliath 7 — mar mhaoín atá ‘in áirithe’ (i.e. leithdháilte ach gan a bheith in úsáid faoi láthair) ar bhunachar sonraí Oifig na nOibreacha Poiblí. Thosaigh téarma an léasa i mí Iúil 2022, agus ó tháinig deireadh leis an tréimhse saor ó chúis i mí an Mhárta 2024, d’íoc an OOP cúis €12 mhilliún ar an iomlán (gan CBL san áireamh) go dtí deireadh mhí Mheán Fómhair 2025. Tá sé ráite ag an OOP go bhfuil súil aige go mbeidh an foirgneamh réidh le húsáid faoi mhí Mheán Fómhair 2025.

Oifigí a fháil agus a chur de láimh

- 6.98** As 61 léas a chuaigh in éag le linn na tréimhse 2022 – 2024, dúirt an OOP go bhfuil sé fós ag breithniú an gcoinneofar an mhaoín i 28 cás. As na cásanna sin, maidir le 26 cás tá an OOP ag leanúint de chúis a íoc ar mhaoín a bhfuil téarma an léasa imithe in éag ina leith, ach sa chás go bhfuil a cliant fós á háitiú faoi thionóntacht intuigthe nó thréimhsiúil.
- 6.99** I gclásail fuascailte i gcomhaontuithe léasa, tugtar an rogha do thionóntaí deireadh a chur le léas roimh dheireadh téarma an chonartha. Chun iad a úsáid sa chaoi is fearr, ní mór pleanáil fhadtéarmach agus comhairliúchán tráthúil a bheith ann le háititheoirí faoi na riachtanais agus na tosaíochtaí cóiríochta atá acu.
- 6.100** Bhí 62 léas OOP ann ina raibh clásail fuascailte a d’fhéadfaí a ghníomhachtú le linn na tréimhse 2022 – 2024. Níor cuireadh aon cheann de na clásail fuascailte i ngníomh. I gcás amháin a roghnaigh an fhoireann imscrúdaithe lena athbhreithniú, ní raibh an OOP in ann aon fhianaise a sholáthar gur breithníodh an clásal fuascailte a ghníomhachtú in ainneoin comhfhreagras a fháil ó dhuine de na háititheoirí á rá go raibh géarghá práinneach aige/aici le hathlonnú.

Moladh 6.2

Ba cheart don OOP measúnuithe cuí a dhéanamh agus cinntí a dhéantar maidir le clásail fuascailte léasa a thaifeadadh go foirmiúil, de réir mar a thagann siad chun cinn. Ba cheart tuairimí agus ábhair imní cliant a thaifeadadh agus a chur san áireamh i gcinntí maidir le clásal fuascailte léasa.

Freagra an Oifigigh Chuntasaíochta

Aontaítear leis.

Is iad na príomhbhuntaistí airgeadais a bhaineann le fuascailt léasa a spreagadh nuair nach bhfuil an chóiríocht ag teastáil a thuilleadh nó nuair is féidir cóiríocht eile a sholáthar ón bpunann atá ann cheana féin gan gá spás breise a fháil agus costais bhreise cíosa agus feistithe a thabht.

Déanann an OOP a chinneadh maidir le cé acu leas a bhaint as fuascailtí léasa nó gan leas a bhaint astu bunaithe ar riachtanas cóiríochta foriomlán na gcliant; riachtanais leanúnacha fhadtéarmacha na gcliant sa léas ar leith; agus na dálaí margaidh atá i réim. Déantar cuid mhór de sin trí ghnáth-theagmháil agus teagmháil leanúnach foirne le cliant i mBainistíocht Maoine an OOP.

D'ainneoin ról teorach Oifig na nOibreacha Poiblí i réimse na cóiríochta oifige, cuireann Oifig na nOibreacha Poiblí tuairimí cliant san áireamh i gcónaí agus cinntí á ndéanamh aici maidir le fuascailtí léasa. Mar sin féin, caithfear cothromaíocht a aimsiú idir sin agus úsáid fhoriomlán na punainne, cobhsaíocht oibríochtaí na gcliant, infhaighteacht/costas roghanna eile, amanna seachadta gaolmhara, agus breithnithe níos forleithne maidir le luach ar airgead.

Glacann an OOP leis gur cheart dó a próisis chinnteoireachta maidir le teagmhais fuascailte léasa a thaifeadadh ar bhealach níos foirmiúla.

Amlíne le haghaidh cur chun feidhme

R2 2026.

- 6.101** Ciorclán 17/2016: Éilítear leis an *mBeartas maidir le Maoine Farasbairr a Fháil agus a Chur de Láimh* arna thabhairt isteach ag an Roinn Caiteachais Phoiblí go n-áireofar i gcomhaontuithe léasa a bhfuil téarmaí níos faide ná deich mbliana acu clásal fuascailte do thionóntaí amháin ag deireadh an deichiú bliain. Thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara an dá shampla i sampla de dhá chás maidir le hathnuachan/fáil léasa nach bhfuil clásal fuascailte do thionóntaí amháin ag deireadh an deichiú bliain i léasanna a cuireadh i bhfeidhm ó 2016 i leith.

Moladh 6.3

Ba cheart don OOP aon imeachtaí suntasacha ó oibleagáidí faoi chiorcláin atá i bhfeidhm maidir le maoine a fháil a chur de láimh a admháil agus a dhoiciméadú. Ba cheart go n-áireofaí leis na nithe a thaifeadtar na cúiseanna le haon imeachtaí.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaítear leis.

Cé go meastar nach bhfuil sa chiorclán ach treoir ardleibhéil amháin, is féidir liom a dhearbhú go n-áireofar an moladh sin le gach ceadú le haghaidh léasanna nua laistigh de Rannóg Bainistíochta Maoine Oifig na nOibreacha Poiblí.

Amlíne le haghaidh cur chun feidhme

R4 2025.

- 6.102** Luaitear i bhforáil reachtúil atá i bhfeidhm ó 2014 nach ndéanfaidh comhlacht poiblí foirgneamh, nó cuid d'fhoirgneamh, a cheannach ná a léasú dá úsáid féin mura bhfuil rátáil fuinnimh foirgnimh (RFF) A3 nó níos airde aige. Tá díolúintí áirithe ón gceanglas sin a bhféadfaidh comhlacht poiblí a roghnú iad a agairt, lena n-áirítear mar shampla i gcás ina bhfuil sé beartaithe aige an foirgneamh a thabhairt chuig rátáil A3 laistigh de thrí bliana ó áitiú.
- 6.103** Thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara roinnt samplaí inar cheannaigh nó inar léasaigh an OOP foirgneamh ag a raibh RFF níos ísle ná A3 agus nár thug siad an foirgneamh chuig rFF A3 go fóill. Dúirt an OOP gur agairt sí díolúine sna cásanna sin trína chruthú nach raibh aon fhoirgneamh eile, rátáilte A3 nó níos airde, ar fáil a bhí sásúil ó thaobh suímh, méide, sonraíochta nó praghais de. Níor doiciméadaíodh rún na díolúine sin a agairt mar chuid den phróiseas measúnaithe sna cásanna a thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara.

Moladh 6.4

Ba cheart don OOP aon neamhchomhlíontacht leis na hoibleagáidí rátála fuinnimh a fhorchuirtear le IR 426/2014 *Rialacháin an Aontais Eorpaigh (Éifeachtúlacht Fuinnimh) 2014* maidir le ceannach nó léasú foirgneamh a admháil agus a dhoiciméadú. I gcás ina mbaintear leas as an díolúine uasghrádaithe rátála fuinnimh, ba cheart go léireofaí leis an gceadú atá á lorg chun a leithéid a dhéanamh an clár ama atá beartaithe don uasghrádú agus an costas ionchasach. Ba cheart an costas a bhfuiltear ag súil leis a bhaineann le huasghrádú fuinnimh a áireamh san anailís costais is tairbhe atá mar bhonn leis an iarratas ar cheadú.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaítear leis.

Is féidir liom a dhearbhu go n-oibríonn an OOP i gcomhréir leis na hoibleagáidí a leagtar amach faoi Alt 8 de IR 426/2014.

Neartóidh an OOP an próiseas maidir le fáil (maoine) amach anseo maidir le cé acu an meastar go bhfuil díolúintí sonracha faoi IR426/2014 ábhartha. Déanfaidh an OOP é sin a dhoiciméadú mar chuid den phróiseas ceadaithe. Leanfaidh an OOP de chur chuige foriomlán punainne a ghlacadh maidir leis na foirgnimh ar cheart tús áite a thabhairt dóibh le haghaidh uasghráduithe fuinnimh.

Leanfaidh an OOP de chostas uasghrádaithe fuinnimh a chomhtháthú in aighneachtaí ábhartha mar chuid den phróiseas ceadaithe le haghaidh cóiríocht oifige nua.

Amlíne le haghaidh cur chun feidhme

R4 2025.

- 6.104** Rinne an OOP comhaontú léasa ar fhoirgneamh i gCearnóg an Easpaig, Baile Átha Cliath, i mí na Bealtaine 2019. Mar gheall ar mhoilleanna leis na hoibreacha feistithe, níor áitigh an tionónta beartaithe — an Roinn Gnóthaí Eachtracha agus Trádála — an foirgneamh go dtí Bealtaine 2024. Íocadh cíos iomlán €7.9 milliún (gan CBL san áireamh) i leith na tréimhse sular áitíodh an foirgneamh.
- 6.105** Cheannaigh an OOP Trinity Point ar €39.85 milliún (gan CBL san áireamh) i mí na Nollag 2023. Ag deireadh mhí na Bealtaine 2025, bhí an chéad urlár den fhoirgneamh fós folamh. Tá sé ráite ag OOP go bhfuil an chéad urlár leithdháilte anois do chliant atá i mbun an spás a áitiú. Níl oibreacha pleanáilte chun rátáil fuinnimh an fhoirgnimh a fheabhsú curtha i gcrích go dtí seo.

Riachtanais spáis

- 6.106** Ó 2020 i leith, tá socruithe oibre níos solúbtha coitianta san earnáil phoiblí, lena n-áirítear samhlacha oibre cumaisc. Tá impleachtaí ag an athrú sin maidir le riachtanais chóiríochta oifige. Bhí an OOP i dteagmháil go rialta le ranna agus oifigí ag iarraidh orthu athbhreithniú a dhéanamh ar a n-úsáid spáis agus ag iarraidh cóiríocht bhreise a aithint a d'fhéadfaí a thabhairt ar ais don OOP.

- 6.107** Leagtar amach i gCiorclán 1/2025 na socruithe atá i bhfeidhm idir Oifig na nOibreacha Poiblí agus a cliaint maidir le bainistíocht agus úsáid éifeachtúil spáis. Cuireann sí an dualgas ar chliant OOP spás tearcúsáidte a aithint agus dul i mbun oibre go gníomhach leis an OOP maidir le hath-leithdháileadh cóiríochta. Ceanglaítear leis freisin go gcuirfí cliant tuairisceán bliantúil isteach chuig an OOP ina luaitear líon na n-áititheoirí, an úsáid agus na feidhmeanna ina spás leithdháilte. Ó dheireadh mhí Lúnasa 2025, níl an sásra tuairiscithe ná an fhormáid do na tuairisceáin bhliantúla atá beartaithe faoin gCiorclán curtha i gcrích ag an OOP go fóill.
- 6.108** Thug an fhoireann imscrúdaithe faoi deara gur ghéill roinnt cliant spás oifige don OOP le blianta beaga anuas.
- 6.109** Idir 2015 agus 2024, tháinig méadú 45% ar líon na státseirbhíseach coibhéiseach lánaimseartha (FTE) fostaithe in Éirinn. Tháinig laghdú 1% ar an achar iomlán cóiríochta oifige a bhí á bhainistiú sa tréimhse chéanna, mar a thuairiscigh an OOP. Tá laghdú suntasach tagtha ar an spás oifige in aghaidh an státseirbhísigh ó leibhéal 24.2 m² in 2015 go 16.4 m² in 2024. Tá sé sin thart ar aon trian níos airde ná an 12 m² a léirigh an OOP mar sprioc ghinearálta in 2014.
- 6.110** Dúirt an OOP go gcuirfidh sí sprioc leithdháilte ardleibhéil de 12 m² d'achar urláir inmheánach glan in aghaidh an stáisiúin oibre i bhfeidhm agus cóiríocht nua á forbairt nó cóiríocht atá ann cheana féin á hathchóiriú aici.

Moladh 6.5

Ba chóir don OOP tuairisciú poiblí a dhéanamh ar úsáid a phunainne cóiríochta oifige. Ba cheart aird a thabhairt sa tuarascáil aird ar fhaisnéis i dtuairisceáin bhliantúla a fhaightear ó chliant, mar a cheanglaítear faoi chiorclán 1/2025. Ba chóir go dtosódh sé sin le tuarascáil ar thorthaí 2026, le foilsiú in 2027.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaítear leis.

Beidh cur chuige comhsheasmhach ag teastáil ó chliant OOP chun go mbeidh sé in ann faisnéis thábhachtach a fhoilsiú faoi sin.

Le ciorclán 1/2025 na Roinne Caiteachais Phoiblí, cuirtear dualgas ar chliant tuairisciú a dhéanamh ar úsáid, agus tá an OOP i mbun foirm an tuairisceáin a eiseofar chuig cliant i Ráithe 3 2025 a chríochnú.

Déanfaidh an OOP measúnú ar na freagraí ó 2025 i dtéarmaí aibíocht agus comhsheasmhacht sonraí. Faoi réir feabhas a chur ar an bpróiseas, agus comhairliúchán le cliant an OOP, déanfaidh an OOP iarracht faisnéis a fhoilsiú in 2027, nó a luaitear a bheidh faisnéis thábhachtach agus inchomparáide ar fáil ar bhealach comhsheasmhach.

Déanfar é sin i gcomhairle le Bord Bainistíochta na Seirbhíse Sibhialta.

Amlíne le haghaidh cur chun feidhme

R2 2027.