

## 22 Soláthar CPP a chealú maidir le tithíocht shóisialta

- 22.1** Leagtar amach sa tuarascáil seo na cúinsí ba chúis leis an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht (an Roinn Tithíochta) comhpháirtíocht phríobháideach poiblí i réimse na tithíochta sóisialta a chur ar ceal ag an gcéim réamhchonartha, rud a d'fhág gur íocadh suim shocraíochta €4 mhilliún leis an tairgeoir roghnaithe.

### An múnla comhpháirtíochtaí príobháideacha poiblí

- 22.2** Is éard is comhpháirtíocht phríobháideach poiblí (CPP) ann ná socrú idir údarás poiblí agus comhpháirtí príobháideach atá deartha chun sócmhainní agus/nó seirbhísí bonneagair poiblí a fháil agus a sholáthar faoi chonarthaí fadtéarmacha. Déanann an comhpháirtí príobháideach an tsócmhainn a mhaoiniú agus a thógáil agus ina dhiaidh sin, cuirtear ar fáil i lena húsáid agus íocann an t-údarás poiblí agus/nó na húsáideoirí (trí mheán táillí úsáideora) aisti thar thréimhse fhada — 25 bliain de ghnáth. Tá an comhpháirtí príobháideach freagrach as cothabháil le linn théarma an chonartha, agus aistrítear an tsócmhainn chuig úinéireacht poiblí ag deireadh an téarma sin.

- 22.3** Éilítear le treoirlínte ón Roinn Caiteachais Phoiblí, Bonneagair, Athchóiriúcháin Seirbhíse Poiblí agus Digitiúcháin (an Roinn Caiteachais Phoiblí) maidir le húsáid CPPnna, go ndéanfaí meastóireacht chuimsitheach dhinimiciúil lena dheimhniú gur dócha go soláthróidh tionscadal CPP luach ar airgead don Stát.

- 22.4** Is próiseas fada casta é tionscadal CPP do na comhpháirtithe poiblí agus príobháideacha araon; éilíonn sé eolas agus saineolas speisialaithe i réimsí na teicneolaíochta, an dlí, an tsoláthair agus an airgeadais, chomh maith le tuiscint ar an tseirbhís poiblí atá le cur ar fáil. Is rannán den Ghníomhaireacht Airgeadais d'Fhorbairt Náisiúnta í an Ghníomhaireacht Bainistíochta an Chisteáin Náisiúnta (GBCN) a bhfuil sé de chúram uirthi cabhrú le ranna rialtais agus comhlachtaí poiblí eile atá ag gabháil do thograí CPP a fhorbairt.

- 22.5** Is gné dhílis d'aon tionscadal mór é an riosca. I gcás tionscadail CPP, caithfidh an t-údarás formheasa (agus comhairleoirí an údaráis) iarracht shuntasach a dhéanamh chun a chinneadh cé ar chóir dó bainistiú a dhéanamh ar rioscaí sonracha an tionscadail.<sup>1</sup> Is é an aidhm ná na rioscaí a roinnt idir na comhpháirtithe poiblí agus príobháideacha bunaithe ar cé acu is fearr atá in ann iad a bhainistiú. Bíonn tionchar láidir ag an gcaoi a ndéantar riosca a leithdháileadh ar an bpraghas a mholfaidh comhpháirtí príobháideach ionchasach. D'fhéadfadh an comhpháirtí príobháideach biseach a iarraidh ar an méid a ghearrtar má shanntar an iomarca riosca dóibh.

- 22.6** Déanann an NDFA sraith de cheithre thástáil fhoirmiúla ar an luach ar airgead a bhaineann le CPP atá beartaithe, le linn fhorbairt an tionscadail.

- measúnú réamhtheachtaí ar an gcás chun tabhairt faoin bhforbairt, agus chun é sin a dhéanamh trí phróiseas soláthair CPP nó trí sholáthar traidisiúnta

<sup>1</sup> Chun críche CPPnna, tagraíonn an t-údarás formheasa don roinn rialtais, don údarás áitiúil nó don ghníomhaireacht stáit ar leith a bhfuil an fhreagracht deiridh uirthi as an tionscadal CPP.

- bonn tagartha cuimsitheach don earnáil phoiblí (PSB) a ullmhú, a léiríonn na costais iomlána mheasta a bhaineann leis an tionscadal a sholáthar trí úsáid a bhaint as modhanna traidisiúnta soláthair de chuid na hearnála poiblí
- comparáid idir an costas réamh-mheasta a bhaineann leis an tairiscint CPP is airde rátáil agus an PSB, chun a chinneadh ar cheart 'tairgeoir roghnaithe' a ainmniú, agus ar cheart tús a chur le caibidlíocht leis an tairgeoir roghnaithe sin
- an chomparáid idir CPP agus PSB a thabhairt cothrom le dáta agus aon athruithe a d'fhéadfadh tarlú le linn chéim na caibidlíochta leis an tairgeoir roghnaithe a chur san áireamh, d'fhonn a dhearbhu go léiríonn an togra deiridh luach ar airgead agus gur cheart conradh a bhronnadh ar an tairgeoir roghnaithe.

**22.7** In Éirinn, tá CPPnna forbartha agus curtha i bhfeidhm i réimse réimsí seirbhíse poiblí, lena n-áirítear san oideachas, san iompar, sa tsláinte, sa turasóireacht agus sa tseirbhís chúirteanna.<sup>2</sup>

### Clár tithíochta sóisialta CPP

**22.8** Sa bhliain 2014, d'fhógair an Rialtas a phlean do chlár CPP i réimse na tithíochta sóisialta, mar chuid dá *Straitéis Tithíochta Sóisialta 2020*. Bhí sé i gceist leis an straitéis suas le 1,500 aonad tithíochta sóisialta a sholáthar thar thrí 'Phacáiste' tosaigh láithreán — ar a dtugtar Beart 1, Beart 2 agus Beart 3 — agus ba thionscadal ar leith CPP a bhí i ngach ceann acu. Bhí na láithreáin i ngach beart faoi úinéireacht údaráis áitiúil, thar roinnt údaráis áitiúla éagsúla. Ba í an Roinn Tithíochta an t-údarás formheasta don chlár iomlán, agus bhí sé i gceist aici an maoiniú poiblí don chlár a sholáthar ó fhomhír i Vóta 34 Tithíocht, Rialtas Áitiúil agus Oidhreacht. Ceapadh ceann de na húdaráis áitiúla a raibh spéis acu i mbeart mar phríomhúdarás áitiúil don bheart sin.

**22.9** Baineann an clár CPP maidir le tithíocht shóisialta úsáid as samhail CPP atá bunaithe ar 'infhaighteacht', samhail ina ndéanann cuibhreannas ón earnáil phríobháideach na haonaid tithíochta sóisialta a dhearadh, a thógáil, a mhaoiniú, a chothabháil agus a oibriú mar mhalairt ar íocaíocht mhíosúil aonadach. Cuirtear tús leis an íocaíocht sin nuair a bhíonn na haonaid críochnaithe, agus maireann sí ar feadh 25 bliain ón uair a chríochnaítear an tógáil ar gach suíomh. Cuimsíonn inti na costais tógála, chothabhála agus costais saolré ar feadh 25 bliain faoin gconradh, lena n-áirítear

- costas tógála tosaigh na n-aonad
- costais chothabhála
- costais oibriúcháin
- costais saolré
- rialú tionóntachta
- Costais maoiniú, agus
- soláthar seirbhísí, lena n-áirítear bainistíocht foirgneamh agus sócmhainní, bainistíocht aonad folamh, seirbhísí deisce cabhrach do thionóntaí, srl.

<sup>2</sup> Féach freisin *Tuarascáil ar Chuntais na Seirbhíse Poiblí 2025*, caibidil 1, Olltoradh airgeadais an Stáitchiste le haghaidh 2025. Is ionann an dliteanas comhiomlán i leith íocaíochtaí faoi CPPnna amhail an 31 Nollaig 2025 agus thart ar €6.59 billiún.

- 22.10** Cuimsítear sna híocaíochtaí aonadacha míosúla dhá ghné: gné chostais sheasta atá nasctha leis na costais tosaigh tógála agus forbartha, agus gné athraitheach (boilsciú-innéacsaithe) a bhaineann leis na costais reatha chothabhála, bhainistíochta agus oibríochtúla.

### **Bearta 1 agus 2**

- 22.11** Críochnaíodh Beart 1 faoi mhí an Mheithimh 2021 agus cuireadh 534 aonad ar fáil thar sé shuíomh i Mórcheantar Bhaile Átha Cliath Tá dhá cheann de na láithreáin suite i gCathair Bhaile Átha Cliath, agus ceann amháin i ngach ceann de na ceantair seo a leanas: Deisceart Bhaile Átha Cliath, Cill Dara, Cill Mhantáin agus Lú. Bhí Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i mbun oibre mar phríomhúdarás áitiúil chun Beart 1 a chur i gcrích.
- 22.12** Ba é €119 milliún (gan CBL a áireamh) an costas caipitil tógála a bhí san áireamh sa togra airgeadais do Bheart 1, nó thart ar €222,000 (gan CBL a áireamh) ar an meán do gach ceann den 534 aonad. Thar shaolré an CPP — ó 2021 go 2046 — is é €342 mhilliún (CBL san áireamh) an caiteachas iomlán Stáit ar an gconradh a bhfuiltear ag súil leis.<sup>3</sup> Is ionann é sin agus thart ar €640,000 (CBL san áireamh) ar an meán do gach ceann den 534 aonad.
- 22.13** Críochnaíodh Beart 2 i mí na Nollag 2021 agus cuireadh 465 aonad ar fáil thar ocht suíomh. Tá trí cinn de na láithreáin suite i limistéar údarás áitiúil Chontae Chorcaí, agus suíomh amháin i ngach ceann de na háiteanna seo a leanas: Cathair na Gaillimhe, Port Láirge, an Clár, Cill Dara agus Ros Comáin. Bhí Comhairle Contae Chorcaí i mbun oibre mar phríomhúdarás áitiúil chun Beart 2 a chur i gcrích.
- 22.14** Ba é €129 milliún (gan CBL a áireamh) an costas caipitil tógála a bhí san áireamh sa togra airgeadais do Bheart 2, nó thart ar €277,000 (gan CBL a áireamh) ar an meán do gach ceann den 465 aonad. Thar shaolré an CPP — ó 2021 go 2046 — is é €289 mhilliún (CBL san áireamh) an caiteachas iomlán Stáit ar an gconradh a bhfuiltear ag súil leis.<sup>3</sup> Is ionann é sin agus thart ar €622,000 (CBL san áireamh) ar an meán do gach ceann den 465 aonad.

### **Tairiscint agus meastóireacht do Bheart 3**

- 22.15** Chuir an Roinn Tithíochta tús leis an bpróiseas tairisceana do Bheart 3 i mí na Nollag 2022. Bhí sé beartaithe leis sin 486 aonad a sholáthar ag sé shuíomh (féach Fíor 22.1). Ba é R3 de 2027 an spriocdháta chun na haonaid a chríochnú.

<sup>3</sup> Meastachán amhail ar an 31 Nollaig 2025. Glacann an meastachán leis go mbeidh an boilsciú go dtí deireadh an chonartha ag leibhéal meánach 2% sa bhliain.

### Fíor 22.1 Comhdhéanamh beartaithe Bheart 3 CPP maidir le tithíochta sóisialta

| Údarás áitiúil                        | Láithreán                                                             | Aonaid          |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath | Suíomh Coincréite Réamh-Mheasctha, An Port Thoir, Baile Átha Cliath 3 | 68              |
| Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath | Bóthar na Seangán, Baile Munna, Baile Átha Cliath 9                   | 93 <sup>a</sup> |
| Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath | Ascaill Uí Choileáin, Baile Átha Cliath 9                             | 83              |
| Comhairle Contae Chill Dara           | Ard Rú, Baile Átha Í                                                  | 73              |
| Comhairle Contae Shligigh             | Ráth Eilín, Fionasclainn                                              | 63              |
| Comhairle Contae Chill Mhantáin       | Burgáiste Mór, Baile Coimín                                           | 106             |
| <b>Iomlán</b>                         |                                                                       | <b>486</b>      |

Foinse: An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreacht

Nóta: a Aonaid speisialaithe do dhaoine scothaosta.

**22.16** Fuarthas aighneachtaí réamhcháiliúcháin ó cheithre iarrthóir agus, tar éis meastóireachta, roghnaíodh trí thairgeoir don ghearrliosta. Cuireadh tairiscintí deiridh ó gach duine den triúr isteach i mí an Mheithimh 2024. Bhí siad sin ar fad i bhfad ní ba chostasaí ná na bearta roimhe seo, agus an costas caipitil tógála beartaithe sa raon €428,000 go €505,000 in aghaidh an aonaid (gan CBL a áireamh). Measadh gurbh é €1.28 milliún in aghaidh an aonaid le CBL san áireamh, an costas iomlán a rabhthas ag súil leis don tionscadal thar a shaolré.

**22.17** Dúirt an tOifigeach Cuntasaíochta gur reáchtáladh comórtas soláthair Bheart 3 de chuid CPP i gcomhréir le treoirlínte na Roinne Caiteachais Phoiblí do CPPnna agus gur measúnaíodh costais i dtéarmaí Luach ar Airgid ag gach céim i gcoinne PSB. Rinneadh an tríú tástáil ar luach ar airgead ag céim mheasúnaithe na dtairiscintí agus cuireadh i gcrích í an 23 Meán Fómhair 2024. Dúirt an tOifigeach Cuntasaíochta freisin, ós rud é gur measadh go raibh togra an tairgeora is fearr maidir le luach níos ísle ná an PSB, gur measadh gur ritheadh an tástáil ar Luach ar Airgid rud a d'éascaigh dul chun cinn go dtí an chéad chéim eile mar shampla, ainmniúchán an tairgeora roghnaithe.

**22.18** Ní raibh aon oibleagáid ar an Roinn Tithíochta an tairgeoir roghnaithe sin a ainmniú. In ainneoin an chostais aonaid mholta a bhí i bhfad ní b'airde, cheap an Roinn tairgeoir roghnaithe an 8 Deireadh Fómhair 2024 agus chuir sí tús le próiseas caibidlíochta.

**22.19** Bunaíodh grúpa oibre i mí Eanáir 2025, ina raibh ionadaíocht ón Roinn Tithíochta, ó Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath, ón NDFA, ón nGníomhaireacht Tithíochta agus ón Ghníomhaireacht Bainistíochta Rialtais Áitiúil chun athbhreithniú a dhéanamh ar na cúiseanna leis an méadú ar chostais seachadta.

- 22.20** Chríochnaigh an Roinn Tithíochta athbhreithniú costais i mí Feabhra 2025, ina ndearnadh comparáid idir Beart 3 agus Beart 2. Tháinig an t-athbhreithniú ar an gconclúid go raibh méadú suntasach ar chostas aonaid Bheart 3 i gcomparáid le Beart 2, agus nár mhíneadh an boilsciú cuid mhór den mhéadú sin. Cuireadh an méadú ar chostas an aonaid, thar an ráta boilscithe, i leith difríochtaí i mbail an tsuímh, sa tíopeolaíocht agus sna sonraíochtaí, chomh maith le corrlach brabúis beartaithe na bhforbróirí.
- 22.21** I dtuarascáil ón ngrúpa oibre i mí an Mhárta 2025, tugadh dá aire go raibh boilsciú suntasach ar chostais tógála agus ardú ar rátaí úis ann ó 2019 i leith, agus gur chuir difríochtaí i raon feidhme agus i sonraíochtaí leis an méadú faoi dhó ar chostais seachadta an tionscadail i gcomparáid le Bearta 1 agus 2. Thug an grúpa oibre faoi deara freisin gur éirigh le Beart 3 sna chéad trí thástáil ar luach ar airgead.
- 22.22** I mí an Mheithimh 2025, chinn an Roinn Tithíochta gan dul ar aghaidh le CPP Bheart 3, ar an bhforas gur mheas sí go raibh costais fhoriomlána an tionscadail ró-ard. Rinneadh socrú sa phróiseas tairisceana do rogha chun tarraingt siar ón bpróiseas soláthair ag aon chéim sula gcuirfí comhaontú tionscadail ceangailteach i gcrích.
- 22.23** Tá cinneadh déanta ag an Roinn anois go mbeidh sé thionscadal aonair i mBeart 3, a cuirfear i gcrích trí ghnáthphróiseas soláthair agus a mhaoineofar go díreach ón Státchiste tríd an gClár Infheistíochta Caipitil do Thithíocht Shóisialta. Meastar anois gurb é €494,000 (gan CBL a áireamh) an costas caipitil tógála in aghaidh an aonaid, agus meastar go seachadfar é in R4 2028 nó in R1 2029, thart ar 18 mí i ndiaidh an dáta seachadta a bhí beartaithe ar dtús.

### Socrú imeachtaí dlí

- 22.24** Chuir an tairgeoir roghnaithe a ceapadh do Bheart 3 tús le himeachtaí athbhreithnithe bhreithiúnaigh i mí Iúil 2025 chun cinneadh na Roinne Tithíochta maidir le tarraingt siar a cheistiú.
- 22.25** Tar éis comhairle dlí a fháil, chuaigh an Roinn Tithíochta i mbun idirghabhála leis an tairgeoir roghnaithe. Chuir an tairgeoir roghnaithe éileamh isteach i leith chostas na hoibre a rinneadh agus i leith na gcaillteanas a bhain leis an deis tabhairt faoi thionscadail mhalartacha le linn na céime tairisceana roghnaithe.
- 22.26** Tháinig na páirtithe ar shocrú de €4 mhilliún, a íocadh i mí Dheireadh Fómhair 2025. Mheas an Roinn Tithíochta go raibh an méid sin ag teacht go ginearálta le costas na hoibre a rinne an tairgeoir roghnaithe le linn na céime tairisceana, lena n-áirítear naisc le seirbhísí fóntais, ullmhúcháin le haghaidh atreoraithe, dul chun cinn maidir le coinníollacha pleanála, leagan crann, glanadh láithreáin agus líníochtaí dearaidh.

- 22.27** Dúirt an tOifigeach Cuntasaíochta go rachaidh an obair atá curtha i gcrích chun tairbhe don Stát agus go sábhálfar costais áirithe dá bharr costais a thiocfadh chun cinn murach sin tríd an modh tógála díreach atá á chur i gcrích ag an údarás áitiúil faoi láthair. Cuireadh an doiciméadacht maidir le dearadh, arna táirgeadh ag an tairgeoir roghnaithe, ar fáil do na húdaráis áitiúla ábhartha chun eolas agus tacaíocht a thabhairt don phróiseas tairisceana tógála dírí ón údarás áitiúil. Táthar ag súil freisin go gcabhróidh luach na n-oibreacha láithreáin agus na n-ullmhúchán do sheirbhísí fóntais le coigilt costais a bhaint amach do na húdaráis áitiúla atá i mbun na dtionscadal tógála dírí.
- 22.28** Thug an tOifigeach Cuntasaíochta faoi deara freisin gur sheachain an socrú imeachtaí dlí a d'fhéadfadh a bheith costasach chomh maith leis an bhféidearthacht go ndéanfaí urghaire a chuirfeadh cosc ar fhorbairt na láithreán go dtí go mbeadh deireadh leis na himeachtaí dlí.

## Tátail

- 22.29** Mar gheall ar chastacht na dtionscadal comhpháirtíochta príobháidí poiblí (CPP), bíonn costais shuntasacha le híoc ag na comhpháirtithe poiblí agus príobháideacha araon ag céimeanna an tsoláthair, an deartha, na pleanála agus na caibidlíochta conartha. Tá treoirlínte maidir le forbairt CPPanna ceaptha lena chinntiú go ndéanfar machnamh dinimiciúil ar luach ar airgead (VFM) na moltaí le linn an phróisis ar fad, agus an t-eolas is déanaí á chur san áireamh san áireamh agus an deis an próiseas a stopadh mura dócha go mbainfear luach maith amach á soláthar.
- 22.30** Bhí an costas caipitil beartaithe in aghaidh an aonaid do Bheart 3 níos mó ná dhá oiread an chostais caipitil mheasta do Bheart 1 agus beagnach 70% níos airde ná an costas do Bheart 2. Bhí an costas ard sin soiléir nuair a fuarthas na tairiscintí, ach measadh gur éirigh le togra tairisceana an CPP i dtástáil an PSB. Ceapadh an tairgeoir roghnaithe bunaithe ar thorthaí na tástála, ach d'ardaigh tuilleadh fiosrúcháin ar na costais bheartaithe inné maidir le luach ar airgead. Mar thoradh orthu sin, chinn an Roinn Tithíochta an tionscadal CPP Bheart 3 a chur ar ceal, tionscadal a raibh costas measta €1.28 milliún in aghaidh an aonaid ag baint leis thar ré 25 bliain an tionscadail agus dul ar aghaidh leis an tógáil ag baint úsáid as an tsamhail soláthair thraidisiúnta.
- 22.31** Cé gur eascair costais socraíochta a d'fhéadfaí a sheachaint as an gcinneadh an próiseas CPP a chealú, is cosúil gurbh é sin an toradh ab fhearr seachas dul ar aghaidh le tionscadal CPP a bhféadfadh drochluach ar airgead a bheith air.