6 Léas na n-oifigí ag Plaza Miesach

6.1 Is í Oifig na nOibreacha Poiblí (OOP) atá freagrach as cóiríocht oifige a sholáthar agus as spás a leithdháileadh le haghaidh ranna agus oifige státseirbhíse. Déantar é sin trí chliaint a athlonnú, an phunann chóiríochta a chuíchóiriú, agus spás breise a fháil trí chóiríocht a cheannach, cóiríocht nua a thógáil, nó spás a fháil ar léas. Tá mar aidhm ag OOP an chóiríocht is fearr a oireann do riachtanais ghnó a chliant a sholáthar ar ráta eacnamúil.

6.2 Rinne OOP léas 25 bliana ar Bhloc 1, Plaza Miesach, le héifeacht ó Nollaig 2016.[1] Cuimsítear leis an léas seacht n-urlár de spás oifige, bunurlár ar a bhfuil seomraí cruinnithe agus ceaintín, spás stórála ar an mbunurlár íochtarach, 76 spás páirceála do charranna agus 146 spás do rothair, taisceadáin, agus áiseanna cithfholctha.

6.3 Fuarthas an t-áitreabh mar chóiríocht don Roinn Sláinte agus don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige, agus chun freastal ar éilimh eile amhail cóiríocht bhreise a bhí de dhíth ar an Roinn Airgeadais agus ar an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe.

6.4 Bhí Plaza Miesach gan úsáid i gcónaí in Aibreán 2018 cé go raibh an léas in éifeacht ó Nollaig 2016 agus go raibh breis is €15.8 milliún íoctha ar chíos agus ar tháillí seirbhíse. Féachtar sa tuarascáil seo ar théarmaí an léasa a comhaontaíodh, agus féachtar go mion ar na fáthanna ar fágadh an t-áitreabh gan úsáid ar feadh tréimhse fhada.

An gá leis an áitreabh

6.5 Bhíodh an Roinn Sláinte lonnaithe ar feadh blianta fada i dTeach Hawkins, áitreabh i lár chathair Bhaile Átha Cliath faoi úinéireacht an Stáit. Ba ghá foireann na Roinne Sláinte a athlonnú go háitreabh eile mar bhí drochbhail ar Theach Hawkins agus bhí sé ag dul in olcas, agus measadh go raibh deireadh tagtha le saolré an fhoirgnimh. Tugadh cead pleanála d'athfhorbairt an láithreáin, lena n-áirítear Teach Hawkins a leagan. Mheas OOP i dtosach báire go mbeadh ceithre urlár i gcoimpléasc Plaza Miesach oiriúnach don Roinn Sláinte.

6.6 Bhíodh an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige lonnaithe ar Bhóthar Mespil. Bhíodh an t-áitreabh sin ar léas ag OOP, agus bhí an léas le dul in éag in Iúil 2017. Chuir OOP dhá urlár in Plaza Miesach ar fáil mar chóiríocht don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige.

6.7 Bhí an spás eile in Plaza Miesach beartaithe mar chóiríocht le haghaidh baill foirne bhreise sa Roinn Airgeadais agus sa Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe, nó b'fhéidir mar chóiríocht le haghaidh roinn rialtais níos lú. Tá leithdháileadh deiridh an achair urláir do gach áititheoir leagtha amach in Iarscríbhinn 6A.

6.8 Faoi *An Cód Caiteachais Phoiblí*[2], ba cheart cás gnó a ullmhú le haghaidh gealltanais caiteachais reatha os cionn €20 milliún lena mbaineann caiteachas bliantúil os cionn €5 mhilliún. Ba cheart go mbeadh breithmheas eacnamaíochta ina chuid thábhachtach den chás gnó. I gcás riachtanas maidir le soláthar cóiríochta, is teicníc oiriúnach breithmheasa eacnamaíochta í anailís ar chost-éifeachtúlacht chun an modh is saoire a shainaithint leis na riachtanais sin a sheachadadh.

1 Ar Shráid Bhagóid, Baile Átha Cliath 2, atá an t-áitreabh suite. Sa tuarascáil seo, is le Bloc 1 a bhaineann tagairtí do Plaza Miesach.

2 Arna n-eisiúint ag an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe, Meán Fómhair 2013.

6.9 Tá sé tugtha le fios ag OOP go raibh an cás gnó a bhí mar bhonn agus mar thaca ag an gcinneadh chun Plaza Miesach a fháil ar léas le fáil san aighneacht a cuireadh faoi bhráid bhord OOP agus san iarratas ar cheadú ón Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe chun an léas a dhéanamh. Rinneadh athbhreithniú ar na doiciméid sin agus doiciméid ríthábhachtacha eile sa tionscadal, ar chuir OOP ar fáil iad, agus rinneadh iad a mheas i gcoinne samhail chaighdeánach de chás gnó.

6.10 Sonraíodh an méid seo a leanas:

- Ní raibh aon fhianaise ann go ndearnadh breithniú mionsonraithe ar roghanna eile — ba é Plaza Miesach a aithníodh mar an t-aon rogha amháin, nó geall leis.
- Ní dhearnadh aon anailís ar chost-éifeachtúlacht ná aon bhreithmheas eacnamaíochta eile — go háirithe, ní dhearnadh aon bhreithniú ar roghanna eile chun foirgneamh a fháil ar léas, a cheannach ná a thógáil.
- Ní raibh aon fhianaise ann gur aithníodh na costais iomlána a bhain le Plaza Miesach a thógáil ar léas ná go ndearnadh measúnú ar na costais sin .i. costais feistithe, troscán, costais chothabhála, costais oibriúcháin, CBL, costas ar bhaill foirne OOP a bhí páirteach sa tionscadal.
- Níor leagadh amach na rioscaí a bhain leis an tionscadal — mar shampla, fadhbanna maidir le riachtanais chóiríochta na ranna is cliaint a aontú agus an éifeacht ar an dáta críochnaithe praiticiúil.

6.11 Tá sé sonraithe ag OOP go mbíonn monatóireacht á déanamh ar roghanna cóiríochta eile i gcónaí i gcás ina mbeidh foirgneamh á fhágáil. Breithníodh dhá fhoirgneamh eile mar roghanna malartacha don Roinn Sláinte agus don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige, ach cinneadh nach raibh na foirgnimh sin oiriúnach. Is iad seo a leanas na foirgnimh sin:

- Iar-áitreabh an Bhainc Ceannais ar Shráid an Dáma — níor glacadh leis an bhfoirgneamh sin de thoradh ar na fadhbanna casta struchtúracha a d'fhéadfadh a bheith ann san fhadtéarma agus na costais a d'fhéadfadh a bheith ar athchóiriú iomlán.
- Áitreabh ar Fhaiche Stiabhna — ní dheachaigh OOP sa tóir ar an bhfoirgneamh mar ní bheadh sé oiriúnach do roinn bheartais mhór amhail an Roinn Sláinte agus bhí ranníocaíocht mhór á lorg ag an tionónta reatha chun a chostais feistithe a aisghabháil. Mheas OOP go raibh an foirgneamh ar chaighdeán maith, ach nárbh fhiú mórán an feistiú ann dó.

6.12 Sonraíodh na roghanna sin i gcomhfhreagras inmheánach i Lúnasa 2015, ach ní raibh taifead foirmiúil orthu san aighneacht a cuireadh faoi bhráid an bhoird i Márta 2016.

Téarmaí an léasa

6.13 D'fhostaigh OOP sainchomhairleoirí réadmhaoine chun téarmaí an léasa a chaibidliú ar a shon le tiarna talún Plaza Miesach.[1] Chuir na sainchomhairleoirí tuarascáil faoi bhráid OOP i Márta 2016. Tá achoimre ar na téarmaí léasa a chaibidligh na sainchomhairleoirí le fáil i Fíor 6.1. Ba iad a bhí mar bhonn leis an léas a comhaontaíodh.

Fíor 6.1 Téarmaí an léasa ar Plaza Miesach a caibidlíodh thar ceann OOP

Dáta an léasa:	Ó chríochnú na n-oibreacha, a mheastar mar ráithe 1 2017 [a]		
Áitreabh le tógáil ar léas:	Iomlán Bhloc 1, Plaza Miesach		
Téarma:	25 bliain		
Athbhreithnithe cíosa:	Déanfar an cíos a iolrú de réir CPI agus cuirfear in oiriúint é gach cúig bliana		
Caiteachas:	Is é an tionónta a íocann táille sheirbhíse an champais, árachas, seirbhísí, rátaí agus fóntais		
Deisiúcháin:	Deisiúchán iomlán		
Téarma cíosa:	**Riachtanais tháscacha**	**Méid**	**Ráta caibidlithe**
	Spás oifige [b]	13,293 m2	€536.58 in aghaidh an m^2
	Spás stórála [b]	305 m2	€268.34 in aghaidh an m^2
	Spásanna do charranna	65 spás	€4,500 in aghaidh an spáis
	Spásanna do rothair	102 spás	€265 in aghaidh an spáis

Foinse: Tuarascáil ar Théarmaí Léasa a caibidlíodh ar son OOP, Márta 2016

Nótaí: a Léirítear i ndoiciméid agus i gcomhfhreagras OOP go rabhthas ag súil le tús a chur leis na hoibreacha in Iúil 2016.

b Bhí an chaibidlíocht bunaithe ar na toisí táscacha sin den ghlanachar urláir inmheánach.

6.14 Sonraíodh na nithe seo a leanas i dtuarascáil an tsainchomhairleora i Márta 2016 maidir leis na téarmaí a caibidlíodh

- *Tráthúlacht* — ó tharla go raibh an t-áitreabh de dhíth le haghaidh athlonnú na Roinne Sláinte agus ba ghá é sin a ailíniú le hathfhorbairt Theach Hawkins, bhí sé tábhachtach cóiríocht nua a aimsiú a luaithe ab fhéidir. Ba é Plaza Miesach an t-aon fhoirgneamh oiriúnach amháin a d'fhéadfaí a sheachadadh san amscála riachtanach mar ní bheadh foirgnimh eile le fáil go dtí ní ba dhéanaí in 2017. Dá gcomhaontófaí ráta cíosa (i Márta 2016), socrófaí ráta cíosa íseal agus sheachnófaí bliain eile de luachmhéadú cíosa.
- *Téarma an léasa* — téarma 20 bliana mar aon le rogha scoir ag idir 12 bhliain agus 15 bliana a bhíonn i gceist le formhór na dtéarmaí cíosa i bhfoirgneamh ina bhfuil achar urláir mór sa lá atá inniu ann. I gcás foirgnimh mhóra nua mar seo, measadh nár dhócha go nglacfadh an tiarna talún le rogha scoir roimh bhliain 15. Toisc gur thug OOP le fios go n-áiteofaí an foirgneamh ar feadh tréimhse fhada, measadh go bhféadfaí laghdú a fháil sa ráta cíosa mar thoradh ar an téarma léasa níos faide.
- *Athbhreithnithe cíosa* — lena chinntiú nach gcealófaí an leibhéal íseal cíosa a caibidlíodh de bharr méaduithe suntasacha tar éis athbhreithnithe cíosa, measadh gur thábhachtach an rud é an leibhéal cíosa a nascadh leis an Innéacs Praghsanna do Thomhaltóirí (CPI).
- *Tréimhse gan chíos agus dreasachtaí* — toisc go raibh sé i gceist ag OOP pacáiste feistithe ar leith a aontú leis an bhforbróir, measadh go bhféadfaí tréimhse gan chíos a mhalartú ar ráta cíosa níos ísle.

1 Fostaíodh na sainchomhairleoirí chun tuarascáil luachála agus chomhairleach a ullmhú maidir le Teach Hawkins. Síníodh an conradh chun an chaibidlíocht léasa le haghaidh Plaza Miesach a chuimsiú ar chostas €9,225 (CBL san áireamh).

Téarmaí cíosa

6.15 Bhí an cíos caibidlithe bunaithe ar ghlanachar urláir inmheánach 13,293 méadar chearnacha (m^2) de spás oifige agus 305 m^2 de spás stórála. Bunaithe ar na toisí táscacha sin agus ar na téarmaí caibidlithe, cíos bliantúil €9,267,000 (CBL san áireamh) a bheadh ann.

6.16 I Márta 2016, d'fhaomh Bord OOP Plaza Miesach a thógáil ar léas ar feadh 25 bliana bunaithe ar na téarmaí a chaibidligh na sainchomhairleoirí. Bhí faomhadh an Bhoird faoi réir a cheadaithe ag an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe. Iarradh cead ón Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe le leanúint ar aghaidh, agus sonraíodh na téarmaí a cuireadh faoi bhráid an Bhoird san iarratas. Cheadaigh an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe an togra an 16 Márta 2016 ar an mbonn gur mheas OOP gur luach ar airgead a bhí sa togra, go raibh an togra ag teacht le clár foriomlán athchóirithe réadmhaoine an Stáit, agus go raibh sé i gcomhréir leis an gclár cuíchóirithe léasanna agus leis an gcaiteachas bliantúil ar chíos a choimeád ar leibhéal inbhuanaithe. San aighneacht a cuireadh faoi bhráid na Roinne, sonraíodh gurbh é €536.58 an m^2 de ***ghlanachar urláir inmheánach*** an cíos a comhaontaíodh ar spás oifige (€268.34 an m^2 ar spás stórála). Bhíothas ag súil go mbeadh an t-áitreabh réidh le húsáid sa chéad ráithe de 2017.

6.17 Sonraíodh i dtuarascáil an tsainchomhairleora go raibh sé éigeantach ó 2016 oifigí a thomhas de réir na gcaighdeán idirnáisiúnta chun réadmhaoin a thomhas (féach Fíor 6.2). Toisc nach ionann na caighdeáin sin agus na caighdeáin lenar deimhníodh na hachair urláir ar ar bunaíodh an cíos caibidlithe (.i. glanachar urláir inmheánach), mhol na sainchomhairleoirí go bhfaigheadh OOP toisí i gcomhréir leis na caighdeáin nua.

Fíor 6.2 Caighdeáin chun réadmhaoin a thomhas

Tá roinnt caighdeáin idirnáisiúnta ann chun réadmhaoin a thomhas. Tuairiscítear achair éagsúla san fhoirgneamh mar gheall ar chaighdeáin éagsúla a úsáid chun an t-achar a thomhas — ní chiallaíonn sé sin go ndearnadh aon athrú fisiciúil ar an bhfoirgneamh. Tagann éagsúlachtaí sna caighdeáin tomhais chun cinn ag brath ar an áit a dtomhaistear an imlíne, agus ar an gcaoi a gcuirtear limistéir amhail pasáistí, ardaitheoirí, staighrí, agus áiléir san áireamh.

I dtaighde ina ndearnadh comparáid idir cúig chaighdeán tomhais éagsúla ó mhargaí réadmhaoine éagsúla, léiríodh go raibh difríocht suas go dtí 24% san achar tuairiscithe i gceist agus an foirgneamh céanna á thomhas.

Cuireadh na Caighdeáin Idirnáisiúnta chun Réadmhaoin a Thomhas i bhfeidhm chun comhionannas a thabhairt don chaoi a ndéantar réadmhaoin a thomhas agus a thuairisciú go hidirnáisiúnta. Le foirgnimh oifigí a bhain an chéad chaighdeán, agus foilsíodh go déanach in 2014 é. Tá an caighdeán sin éigeantach do chomhaltaí ar fad an Royal Institution of Chartered Surveyors ó Eanáir 2016 i leith.

Níor cheart go rachadh caighdeáin tomhais éagsúla i bhfeidhm ar luach na réadmhaoine ná ar an gcíos iomlán.

Foinse: An Chomhpháirtíocht um na Caighdeáin Idirnáisiúnta chun Réadmhaoin a Thomhas

6.18 I dtuarascáil ó shuirbhéirí foirgníochta i Nollaig 2016, tugadh na toisí faoin dá chaighdeán — na caighdeáin idirnáisiúnta chun réadmhaoin a thomhais ar glacadh leo go gairid roimhe sin, agus an glanachar urláir inmheánach a tomhaiseadh de réir an chleachtais tomhais a bhíodh in úsáid in Éirinn roimhe sin.[1]

1 Aontaíodh ceapachán na suirbhéirí idir an tiarna talún agus OOP. I mBealtaine 2018, d'iarr an tiarna talún ar OOP leath den chostas ar thuarascáil na suirbhéirí (€4,244) a aisíoc leis.

6.19 Faoi théarmaí an léasa a comhaontaíodh, úsáideadh an ráta in aghaidh an mhéadair chearnaigh (m^2) a caibidlíodh bunaithe ar an nglanachar urláir inmheánach a tomhaiseadh agus cuireadh an ráta sin i bhfeidhm ar an achar urláir níos mó a tomhaiseadh de réir na gcaighdeán idirnáisiúnta. Dá gcuirfí ráta an m^2 a caibidlíodh i bhfeidhm ar thoisí deiridh an ghlanachair inmheánaigh, bheadh an cíos bliantúil €344,000 ní ba lú ná an cíos a comhaontaíodh sa léas. Tá achoimre ar na toisí a sholáthair na suirbhéirí foirgníochta agus ar an éifeacht ar chíos bliantúil na dtoisí éagsúla le fáil i Fíor 6.3.

6.20 Mar gheall nach bhfuil aon rogha scoir sa léas, d'fhéadfadh idir €9.5 milliún agus €10.5 milliún (CBL san áireamh)[1] a bheith i gceist le costais bhreise chíosa thar théarma 25 bliana an léasa de bharr na difríochta idir na téarmaí a caibidlíodh agus na téarmaí a úsáideadh sa léas sínithe (féach Iarscríbhinn 6B).

6.21 Breithníodh ceist na mbonn tomhais éagsúil agus an léas á chur i gcrích. Agus athbhreithniú á dhéanamh ar an léas, d'iarr Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit ar OOP a dheimhniú lena luachálaí inmheánach arbh iad na caighdeáin idirnáisiúnta an caighdeán tomhais cuí sa chás seo. D'iarr OOP comhairle ansin ó dhuine dá shuirbhéirí cairte inmheánacha. An chomhairle a thug an suirbhéir ná gur cheart do OOP a chinntiú go ndéanfaí ráta an m^2 a athchalabrú dá mbeadh achar tuairiscithe níos mó ann mar thoradh ar thomhas de réir na gcaighdeán idirnáisiúnta.

Fíor 6.3 Cíos bliantúil — Plaza Miesach

	Ráta	*Téarmaí léasa caibidlithe*		*Téarmaí léasa comhaontaithe*	
		Glanachar inmheánach	**Cíos bliantúil[a]**	**Caighdeáin Idirnáisiúnta chun Réadmhaoin a Thomhas (IPMS)**	**Cíos bliantúil[a]**
Spás oifige	€536.58 in aghaidh an m^2	13,817 m2	€7,414,140	14,329 m2	€7,688,714
Spás stórála	€268.34 in aghaidh an m^2	648 m2	€173,831	667 m2	€178,948
Carr	€4,500 an ceann	76 spás	€342,000	76 spás	€342,000
Rothar	€265 an ceann	146 spás	€38,690	146 spás	€38,690
Iomlán			**€7,968,661**		**€8,248,352**
CBL ag 23%			**€1,832,792**		**€1,897,120**
Cíos bliantúil áitiúil			**€9,801,453[a]**		**€10,145,472[a]**

Foinse: Anailís a rinne Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste ar an Tuarascáil ar Théarmaí Léasa a caibidlíodh ar son OOP, Márta 2016; tuarascáil ó na suirbhéirí foirgníochta ar thagairtiú achair de réir ráiteas gairmiúil RICS; agus an léas a síníodh

Nóta: a Is de bharr slánú na n-achar urláir aon neamhréiteach dealraitheach sa chíos atá sonraithe.

6.22 Ní léir an fáth nár laghdaíodh an cíos ar an m^2 go comhréireach mar thoradh ar thoisí na gcaighdeán idirnáisiúnta a chuimsiú sa léas. Tá sé sonraithe ag OOP gur tháinig ceist an tomhais chun cinn mar gheall ar an gcaighdeán nua a tugadh isteach. Bhí mearbhall ann dá bhrí sin maidir le hachar cruinn an fhoirgnimh agus cén córas tomhais a bhí le húsáid. Tá sé sonraithe ag OOP gurbh imthosca an-neamhghnách iad sin, agus go bhfuil sé i dteagmháil leis an tiarna talún chun an fhadhb a réiteach.

1 Glactar leis go bhfanann an ráta CBL ag 23% agus glactar le méaduithe bliantúla idir 1% agus 2% ar CPI.

6.23 Rinne an fhoireann iniúchóireachta athbhreithniú ar shampla de 20 léas ar áitreabh oifige eile ag tosú ar dhátaí éagsúla. San athbhreithniú sin, thángthas ar chás amháin eile ina ndealraíonn sé go bhfuil fadhb chomhchosúil ann maidir le toisí éagsúla. In 2006, rinne OOP léas 20 bliain le haghaidh áitreabh oifige i nGaillimh. Sna páipéir a athbhreithníodh, léirítear go raibh an chaibidlíocht bunaithe ar an 'nglanachar inmheánach' ach sa léas a síníodh, cuireadh na téarmaí comhaontaithe i bhfeidhm ar an 'oll-achar inmheánach' a bhí níos mó. Ardaíodh ceisteanna faoin mbonn tomhais i gcomhfhreagras ó Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit atá ar taifead. Tá meabhráin inmheánacha ann ó ailtirí agus ó luachálaithe OOP inar léiríodh imní maidir leis an athrú ar an mbonn tomhais. I Márta 2006, sonraíodh i meabhrán inmheánach ó luachálaí OOP go ndearnadh an cíos deiridh a comhaontaíodh a ríomh bunaithe ar an oll-achar inmheánach seachas ar an nglanachar inmheánach mar a bhí molta i dtosach ag an tiarna talún. Mar thoradh air sin, tháinig ró-íocaíocht €141,000 sa bhliain chun cinn thar théarma an léasa. Sonraíodh sa mheabhrán freisin nach raibh ann d'aon tréimhse gan chíos ná rogha scoir sa léas, cé gur moladh na nithe sin a bheith ann i dtosach báire. Cuireadh an t-ábhar sin ar a shúile ag OOP mar chuid den iniúchadh seo. Tá sé sonraithe ag OOP go bhfuil an cheist á fiosrú.

Ráta cíosa

6.24 Is deacair comparáid a dhéanamh idir rátaí cíosa ar áitribh éagsúla mar thoradh ar imthosca éagsúla. Ina measc siúd, tá dálaí margaidh éagsúla tráth a chomhaontaítear na léasanna, suíomhanna éagsúla agus achair urláir éagsúla, agus éagsúlachtaí ar théarmaí léasa amhail tréimhsí gan chíos agus roghanna scoir. Thuairiscigh na sainchomhairleoirí a chaibidligh an léas ar Plaza Miesach thar ceann OOP go raibh an cíos a caibidlíodh faoi bhun chíosanna an mhargaidh agus go raibh sé ar an ráta ab fhearr ab fhéidir a bhaint amach.

6.25 Tá sé sonraithe ag OOP go raibh sé den tuairim gur réadmhaoin ar leith ab ea Plaza Miesach ar ráta thar a bheith iomaíoch i margadh a bhí ag ardú.

Tréimhse gan chíos agus rogha scoir ón léas

6.26 Rinne an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe an beartas maidir le réadmhaoin a fháil agus a dhiúscairt a leagan amach i Meitheamh 2016.[1] Tá ceanglas sa bheartas, sa chás a chomhaontaítear téarma léasa os cionn 10 mbliana, gur gá ceart scoir ag an tionónta ag deireadh an deichiú bliain a chuimsiú sa léas. Sonraítear sa bheartas freisin gur cheart gach iarracht a dhéanamh tréimhse gan chíos a chaibidliú i ngach ligean mór. Tá sé sonraithe ag an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe go bhfuil an fhreagracht ar an oifigeach cuntasaíochta ábhartha a chinntiú go gcloítear leis an gciorclán seo agus le nósanna imeachta airgeadais phoiblí, agus a chinntiú go mbaintear amach luach ar airgead.

6.27 Níl tréimhse gan chíos ná rogha scoir sa léas ar Plaza Miesach. Níl aon fhianaise ann ar bhreithmheas ar réasúntacht an chíosa a comhaontaíodh nuair a chuirtear san áireamh nach bhfuil tréimhse gan chíos ná rogha scoir sa léas.

1 Ciorclán 17/2016 ón Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe, *Beartas maidir le réadmhaoin a fháil agus maidir le réadmhaoin iomarcach a dhiúscairt,* 28 Meitheamh 2016.

6.28 Tá sé sonraithe ag OOP go n-iarrann sé tréimhse gan chíos agus clásal scoir i gcónaí sa léas chun luach ar airgead a bhaint amach agus chun solúbthacht a choimeád sa phunann réadmhaoine léasaí. Mar sin féin, i bhfianaise an luacha a bhí á bhaint amach sa socrú foriomlán a comhaontaíodh agus i bhfianaise thiomantas fadtréimhseach OOP do Plaza Miesach, malartaíodh tréimhse gan chíos agus clásal scoir ar chíos tosaigh níos ísle. Shonraigh OOP go mbíonn tréimhse gan chíos ina cuid den chaibidlíocht ach nach cinnte go mbaintear amach í, agus gur dhírigh sé ar an socrú foriomlán agus an cíos ab fhearr agus ab fhéidir a bhaint amach toisc gurbh é 25 bliana téarma an léasa. Cé nár cuireadh luach díreach ar an tréimhse gan chíos ná ar an rogha scoir, caibidlíodh laghdú sa chíos a iarradh i dtosach de €618.92 an m^2 go dtí €536.58 an m^2 sa chomhaontú deiridh. Bhí an sainchomhairleoir seachtrach sásta go raibh an leibhéal cíosa sin ar an ráta ab fhearr ab fhéidir a bhaint amach.

6.29 Foilsíodh beartas na Roinne Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe nuair a bhí deireadh tagtha le caibidlíocht OOP le tiarna talún Plaza Miesach. Tá sé tugtha le fios ag OOP gurb é atá i gceist leis an mbeartas treoir ardleibhéil a sholáthar. Is ceanglas thar a bheith sriantach é rogha scoir a bheith ann i gcónaí, agus chuirfeadh sé isteach ar chumas OOP na téarmaí ab fhearr ar an iomlán a chaibidliú. Féachfar arís ar an gceanglas sin mar chuid d’athbhreithniú ar an mbeartas foriomlán atá tosaithe ag OOP. Táthar ag súil go gcuirfear toradh an athbhreithnithe in iúl don Roinn faoi dheireadh na bliana 2018.

6.30 Shonraigh OOP freisin nach raibh aon tairbhe ag baint le scor ag bliain 10 de bharr an leibhéil infheistíochta san fheistiú agus an praghas cíosa a baineadh amach i margadh atá ag ardú. Athlonnú mór atá ann don Roinn Sláinte agus don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige araon. Dá mbeadh clásal scoir ann, chruthófaí éiginnteacht bhreise laistigh de na Ranna sin maidir le tiomantas OOP do Plaza Miesach agus buaine a n-áitíochta san fhoirgneamh. Dá mbeadh clásal scoir ag deireadh bhliain 10 (Nollaig 2026) sa léas, ba ghá cinntí a ghlacadh chomh luath le Nollaig 2021 maidir le cibé acu ar cheart nó nár cheart an clásal scoir a ghníomhachtú, agus ba ghá tús a chur leis an obair phleanála chun suíomh eile a aimsiú. Níl sé réasúnta ná praiticiúil go mbeifí ag súil go ndéanfadh dhá Roinn chomh tábhachtach sin machnamh ar athlonnú mór a dhéanamh faoi dhó laistigh de thréimhse 10 mbliana.

Deisiú agus cothabháil

6.31 Ina hathbhreithniú ar an léas beartaithe, shonraigh Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit gur cuimsíodh deisiúcháin iomlána agus árachas sa léas, ach go raibh sé beartaithe go ndéanfadh an tiarna talún cuid den deisiú agus den chothabháil ar son OOP. An fáth a tugadh leis sin ná de bharr nádúr aghaidh an fhoirgnimh agus an tsaineolais speisialta a bhí ag teastáil chun é a chothabháil, ní raibh na hacmhainní ag OOP chun tabhairt faoin leibhéal deisithe agus cothabhála a bheadh ag teastáil chun cloí leis na caighdeáin a bhí leagtha amach ag an tiarna talún. Chuir Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit in iúl do OOP gur socrú an-neamhghnách a bhí ann, agus go mbeadh OOP freagrach i gcónaí as na deisiúcháin agus as an chothabháil go léir cé go mbeadh sé ag brath ar an tiarna talún chun cuid den obair a dhéanamh. Thug Oifig an Phríomh-Aturnae Stáit le fios go bhféadfadh fadhbanna teacht chun cinn dá ndíolfadh an tiarna talún an t-áitreabh, dá mba rud é nach ndéanfaí na deisiúcháin ná an chothabháil go sásúil, nó dá rachadh an tiarna talún faoi ghlacadóireacht nó faoi leachtú.

6.32 Bhí an socrú maidir leis na deisiúcháin agus leis an gcothabháil a dhéanfadh an tiarna talún le leagan amach i gcomhaontú tánaisteach seachas sa chomhaontú léasa féin. Thug OOP le fios gur bhreithnigh sé comhaontú tánaisteach ach gur mheas sé nach raibh gá leis. Na deisiúcháin agus an chothabháil atá le déanamh ag an tiarna talún, tá siad taifeadta i sceideal na muirear seirbhíse sa léas. Tá sé sonraithe ag OOP gur íocadh €5,675 leis an tiarna talún go dtí Meitheamh 2018 as monatóireacht a dhéanamh ar chothabháil an chórais bainistithe d'aghaidh an fhoirgnimh.

Costais go dtí seo

6.33 Bíodh is gur síníodh an léas i mBealtaine 2017, ba é an 21 Nollaig 2016 dáta tosaithe an léasa.[1] Íocadh €15.8 milliún ar an iomlán ar chostais chíosa agus seirbhíse go dtí Aibreán 2018 (féach Fíor 6.4). I gcomhréir le téarmaí an léasa, cuimsítear leis na suimeanna a íocadh in Aibreán 2018 réamhíocaíochtaí le haghaidh mhí na Bealtaine agus mhí an Mheithimh. Ba ann d'íocaíochtaí comhardaithe do mhuirir seirbhíse i Meitheamh 2018 i ndáil leis an tréimhse go dtí Aibreán 2018. Tá sé sonraithe ag OOP gur €14.1 milliún a bhí i gceist leis an gcíos agus na costais seirbhíse a bhain leis an tréimhse idir dáta tosaithe an léasa agus deireadh mhí Aibreáin 2018.

Fíor 6.4 Plaza Miesach — cíos agus muirir sheirbhíse go dtí deireadh mhí Aibreáin 2018

	2017	2018 (go dtí deireadh Aibreáin)	Iomlán
	€'000	€'000	€'000
Cíos	12,960[a]	2,536	15,496
Muirir sheirbhíse	181[b]	113	294
Iomlán	**13,141**	**2,649**	**15,790**

Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

Nótaí: a Cuimsítear le híocaíochtaí in 2017 R4 de 2016 agus R1 de 2018.

b Cuimsítear le híocaíochtaí in 2017 cuid de R4 de 2017 agus 1 Eanáir 2018.

6.34 Tá costais eile tagtha chun cinn mar thoradh ar an moill a bhain leis an áitreabh a áitiú.

6.35 Tabhaíodh costais cothabhála leanúnaí €331,400 de bharr áitiú leanúnach Theach Hawkins idir Iúil 2017 agus Bealtaine 2018. Anuas air sin, tá sé sonraithe ag an Roinn Sláinte gur ghá go leor oibre a dhéanamh chun an córas teileafóin seanchaite i dTeach Hawkins a chothabháil. Bhí acmhainneacht TFC na Roinne an-teoranta ar fad freisin, agus bíonn an luas an-mhall mar thoradh ar phaisteáil leanúnach. Tá sé sonraithe ag an Roinn gur deacair iomlán na gcostas breise a tabhaíodh toisc gur fhan an Roinn i dTeach Hawkins go dtí Iúil 2018 a ríomh go cruinn.

6.36 Chomhaontaigh OOP ceadúnas le cur ar chumas na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige fanacht san áitreabh ar Bhóthar Mespil tar éis dheireadh an léasa in Iúil 2017. Fágadh an foirgneamh go luath i mí Iúil 2018. Ba é €1.5 milliún an costas ar chíos breise agus ar árachas a thabhaigh OOP ó dháta éagtha an léasa. Ina theannta sin, thabhaigh OOP costais chothabhála €52,700 i ndáil le Bóthar Mespil idir Iúil 2017 agus Bealtaine 2018.

1 Tá sé tugtha le fios ag OOP, de bharr nádúr casta na caibidlíochta léasa, gur gnáthchleachtas é go mbeadh dáta tosaithe an léasa ní bá luaithe ná dáta sínithe an léasa.

6.37 Thabhaigh an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige costais freisin as leanúint den áitreabh ar Bhóthar Mespil a áitiú

- Tabhaíodh €150,000 as athchóiriú gearrthréimhseach agus leagan amach nua chun freastal ar líon foirne méadaithe.
- Tabhaíodh €33,000 chun línte teileafóin a athchumrú.
- Tabhaíodh €12,900 chun fóin phóca a chur ar fáil do bhaill foirne nach raibh aon fholíne teileafóin acu de bharr srianta ar acmhainneacht an chórais.
- Bhí costais leanúnacha (ar deacair iad a mheas) ann freisin chun saoráidí bunúsacha a chothabháil de bharr dhrochbhail an fhoirgnimh.

Riachtanais chóiríochta a chomhaontú

6.38 In Nollaig 2012, chuir an Rialtas le cumhachtaí OOP i ndáil le cóiríocht oifige don státseirbhís, agus tugadh na cumhachtaí dó na nithe seo a leanas a dhéanamh:

- noirm a leagan amach agus a fhorfheidhmiú maidir le leithdháileadh spáis agus caighdeáin le haghaidh feistiú oifigí
- ordú a thabhairt do ranna/oifigí cóiríocht a fhágáil agus/nó a áitiú go tráthúil
- i gcomhréir leis an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe, socruithe foirmiúla tuairiscithe agus cuntasaíochta a fhorbairt agus a chur i bhfeidhm maidir le húsáid réadmhaoin OOP.

6.39 Bhí OOP agus an dá Roinn (an Roinn Sláinte agus an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige) i dteagmháil lena chéile go minic i ndáil le feistiú agus leagan amach Plaza Miesach a chomhaontú. Bhí pearsanra ó OOP agus ón dá Roinn rannpháirteach go mór sa chaidreamh sin, suas go dtí an leibhéal is airde i ngach eagraíocht (an Cathaoirleach i gcás OOP, agus Ard-Rúnaí an dá roinn).

6.40 Ba iad seo a leanas na príomhcheisteanna a pléadh ar feadh i bhfad leis an dá roinn:

- líon cruinn na mball foirne a bheadh ann
- líon na mball foirne a bheadh i ngach cochall sna hoifigí plean oscailte
- leagan amach agus troscán a bhí le cur ar fáil le haghaidh na bpríomhoifigeach cúnta a bhíodh in oifigí ceallacha aonair roimh an athlonnú.

6.41 Bíodh is go bhfuil cumhacht dhíritheach ag OOP i ndáil le cóiríocht oifige na státseirbhíse, níor bhain sé leas as an gcumhacht sin sa chás seo. Shonraigh OOP gurb é an taithí atá aige gurb éifeachtaí go mór cur chuige comhairleach/comhoibríoch nuair a bhíonn sé i dteagmháil leis na ranna is cliaint maidir le hathlonnú oifigí. Measann OOP go mbíonn cumhachtaí díritheacha úsáideach i gcásanna áirithe ach gur modh tuathalach iad. Sa chás áirithe seo, ní bheadh na cumhachtaí oiriúnach chun déileáil leis an athrú iomlán sa chultúr a bhaineann le himeacht ó oifigí ceallacha go leagan amach plean oscailte. D’fhéach OOP ar na réitigh ar fad a bhí le fáil, cliaint eile a lonnú in Plaza Miesach ina measc, nuair a bhí an chuma ar an scéal nach bhféadfaí teacht ar chomhaontú leis an Roinn Sláinte. Measann OOP nárbh aon chabhair a bheadh i gcur chuige níos dírithí chun an t-athlonnú a chur i gcrích go rathúil.

6.42 Tá amlíne le fáil i Fíor 6.5 ina dtugtar achoimre ar an bpríomhtheagmháil idir OOP agus an dá roinn. Leagtar amach ann freisin na príomhimeachtaí a bhaineann leis an léas a shínigh OOP ar áitreabh Plaza Miesach.

6.43 Tá an Roinn Airgeadais agus an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe lonnaithe ar chuid d’urlár 1 in Plaza Miesach. D’fhaomh an dá roinn na pleananna urláir ag deireadh mhí an Mhárta 2017. I gcás na ranna sin, cuireadh na stáisiúin oibre chéanna ar fáil do na baill foirne ar fad i limistéir plean oscailte, beag beann ar a ngrád. Bíodh is go raibh teagmháil leanúnach idir OOP agus an dá roinn sin, níl aon fhianaise ann ar phlé fairsing maidir le teacht ar chomhaontú faoi fheistiú agus leagan amach an áitribh. Tá sé sonraithe ag an Roinn Airgeadais agus an Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe go raibh siad réidh ó go luath in 2017 le haistriú chuig Plaza Miesach chomh luath is a bhí an chóiríocht réidh le háitiú.

Fíor 6.5 Amlíne — léas ar Plaza Miesach agus teagmhálacha leis an Roinn Sláinte agus an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige

Bliain	Mí	An Roinn Sláinte	OOP	An Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige
2015	Lún		Cuireann gníomhaire an tiarna talún togra isteach maidir le Plaza Miesach tar éis cainteanna.	
	MFómh		Cuireadh dhá rogha don Roinne Sláinte as an áireamh, measadh gurbh é Plaza Miesach an rogha ab fhearr toisc go raibh práinn ag baint leis an athlonnú	
	DFómh	Réamhchruinniú maidir leis an athlonnú ó Theach Hawkins		Déanann an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige teagmháil fhoirmiúil le OOP maidir leis an léas ar Bhóthar Mespil ag dul in éag
	Samh		Déanann na sainchomhairleoirí téamaí léasa a chaibidliú thar ceann OOP	
2016	Aib		Ceapann OOP suirbhéir cainníochta maidir leis an bhfeistiú	
	Beal			Scríobhann Cathaoirleach OOP chuig an Ard-Rúnaí agus cuireann in iúl go bhfuil na riachtanais ar fad comhlíonta
	Meith	Scríobhann an tArd-Rúnaí chuig an gCathaoirleach agus leagann amach tuairimí mionsonraithe ar na pleananna urláir a cuireadh ar fáil		Ní aontaíonn an tArd-Rúnaí go bhfuil na riachtanais ar fad comhlíonta
	Iúil			Toilíonn an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige do leagan amach na n-urlár, faoi réir toiliú ina dhiaidh sin maidir le leagan amach na limistéar plean oscailte
	DFómh	Scríobhann an tArd-Rúnaí chuig an gCathaoirleach agus cuireann in iúl, bunaithe ar na pleananna a cuireadh ar fáil, nach féidir leis an Roinn Sláinte leanúint leis an athlonnú ag an tráth sin		
	Noll	Féachann OOP ar roghanna eile de bharr easaontais leis an Roinn Sláinte. Cinneann OOP gan an ról díritheach a úsáid	Déanann na sainchomhairleoirí an t-áitreabh a thomhas thar ceann an tiarna talún agus OOP	
2017	Ean	Scríobhann an Cathaoirleach chuig an Ard-Rúnaí agus cuireann in iúl go bhfuil sé i gceist ag OOP spás in Plaza Miesach a leithdháileadh do ranna/gníomhaireachtaí eile mar ní féidir freastal ar riachtanais na Roinne san fhoirgneamh		
	Feabh	Freagraíonn an tArd-Rúnaí don Chathaoirleach, agus sonraíonn go mbeadh sé deacair don Roinn rogha Plaza Miesach a thréigeadh gan rogha shonrach eile a bheith ann; sonraíonn sé go mbeadh an Roinn Sláinte sásta glacadh leis an togra dá gcuirfí 5 urlár ar fáil Scríobhann an Cathaoirleach chuig an Ard-Rúnaí agus sonraíonn go bhfuil 4 urlár curtha ar fáil don Roinn, mar aon le cuid den 5ú hurlár (le roinnt le ranna eile), agus go bhfuil soláthar ann d'fhairsingiú Deimhníonn an tArd-Rúnaí go n-aontaíonn sé leis na moltaí atá leagtha amach sa litir ón gCathaoirleach		
	Már	Scríobhann an tArd-Rúnaí chuig an gCathaoirleach agus cuireann in iúl nach bhfuil leagan amach na n-oifigí ná na limistéar coiteann comhaontaithe ag an Roinn Sláinte		
	Beal		Síníonn OOP agus an tiarna talún an léas; an 21 Nollaig 2016 dáta tosaithe an chíosa	
	Meith		Fógra chun an feistiú a thosú	
	Iúil	Glacann an Roinn Sláinte go bhfuil na pleananna urláir comhaontaithe		Síneadh curtha leis an áitreabh ar Bhóthar Mespil
2018	Feabh		Glacann OOP go bhfuil an leagan amach deiridh comhaontaithe. Urláir 1-7 curtha i gcrích go praiticiúil	
	Beal			Bogann an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige isteach go Plaza Miesach
	Iúil	Bogann an Roinn Sláinte isteach go Plaza Miesach		

Dian-teagmháil leanúnach idir an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige agus OOP

Foinse: Anailís ar dhoiciméid arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste

Nóta: (saighead) Léiriú ar dhian-teagmháil leanúnach maidir le dearadh agus leagan amach, líon na foirne, áiseanna, srl.

An Roinn Sláinte

6.44 I Mí Mheán Fómhair 2015, chuir OOP in iúl don Roinn go raibh sé i gceist aige rogha chóiríochta eile a aimsiú in ionad Theach Hawkins. Reáchtáladh réamhchruinniú idir an Roinn agus OOP i nDeireadh Fómhair 2015 inar dheimhnigh an Roinn líon a foirne. Tháinig roinnt athruithe ar an líon foirne sin idir an cruinniú tosaigh sin agus Deireadh Fómhair 2016.

6.45 Bhí plé leanúnach ar siúl idir an Roinn agus OOP maidir le leithdháileadh spáis ó dheireadh na bliana 2015 ar aghaidh. Bhain na ceisteanna ba mhó leis an timpeallacht oibre plean oscailte agus le leithdháileadh na stáisiún oibre plean oscailte do phríomhoifigigh chúnta, a raibh oifigí ceallacha acu i dTeach Hawkins ag an am. Ina theannta sin, bhí teagmháil fhairsing ar siúl leis an Roinn maidir le seomraí cruinnithe agus saoráidí comhchosúla. Mar thoradh ar na difríochtaí, níor fhaomh an Roinn Sláinte na pleananna urláir in am chun cloí le dáta críochnaithe éifeachtach OOP i Márta 2017.

6.46 Bhí cruinnithe rialta idir oifigigh shinsearacha OOP agus na Roinne Sláinte agus go leor comhfhreagrais eatarthu maidir le riachtanais spáis. I nDeireadh Fómhair 2016, bliain amháin tar éis an réamhchruinnithe, scríobh Ard-Rúnaí na Roinne Sláinte chuig Cathaoirleach OOP agus shonraigh sé nach bhféadfaidh an Roinn leanúint leis an athlonnú go Plaza Miesach an tráth sin mar gheall ar na pleananna agus na míniúcháin a cuireadh ar fáil.

6.47 Reáchtáil Cathaoirleach nua-cheaptha OOP sraith cruinnithe le hArd-Rúnaithe na Roinne Sláinte agus na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige i Nollaig 2016 mar iarracht chun na fadhbanna maidir le riachtanais spáis a réiteach. Ag deireadh Eanáir 2017, scríobh Cathaoirleach OOP chuig Ard-Rúnaí na Roinne Sláinte agus shonraigh sé go raibh dul chun cinn déanta ach nach raibh réiteach foriomlán faighte go fóill. Dá gcuirfí riachtanais na Roinne Sláinte agus líon foirne an dá Roinn san áireamh, sonraíodh sa litir nach bhféadfaí cóiríocht a chur ar fáil don dá Roinn in Plaza Miesach.

6.48 I bhFeabhra 2017, shonraigh Ard-Rúnaí na Roinne Sláinte go mbeadh deacracht ag an Roinn rogha Plaza Miesach a thréigean. Dheimhnigh OOP go raibh Plaza Miesach beartaithe mar an suíomh aonair fadtréimhseach don Roinn Sláinte (agus don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige), agus go mbeadh soláthar ann cur leis an spás a bheadh ar fáil don Roinn Sláinte in 2018 agus 2019.

6.49 Shonraigh OOP gur comhaontaíodh na leaganacha amach táscacha i Meitheamh 2017. De bharr scála na leasuithe a bhí ag teastáil tar éis an dáta sin, measann OOP gurbh i bhFeabhra 2018 a comhaontaíodh an leagan amach críochnaitheach.

6.50 Ní ghlacann an Roinn Sláinte le tuairim OOP gurbh i bhFeabhra 2018 a comhaontaíodh an leagan amach, agus measann an Roinn gur fhaomh sí na leaganacha amach in Iúil 2017. Tá achoimre le fáil in Iarscríbhinn 6C ar thuairimí Ard-Rúnaí na Roinne Sláinte ina leith sin agus i leith ábhair ghaolmhara eile.

6.51 Tá sé sonraithe ag OOP gur cuireadh samhlacha tosaigh den troscán ar fáil ag deireadh na bliana 2016. Mar sin féin, troscán saincheaptha a d’iarr an Roinn Sláinte ina dhiaidh sin agus, ar an ábhar sin, b’éigean é a dhearadh agus a dhéanamh sula bhféadfaí samhlacha deiridh a chur ar fáil.

An Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige

6.52 Scríobh Ard-Rúnaí na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige chuig Cathaoirleach OOP i nDeireadh Fómhair 2015 maidir leis an léas ar Bhóthar Mespil a bhí ag dul in éag (in Iúil 2017) agus leis an ngá a bhí ann athlonnú a phleanáil.

6.53 Bhí comhaontú áirithe ann maidir le leagan amach na n-urlár in Plaza Miesach in Iúil 2016, ach ní raibh an Roinn sásta na leaganacha amach a fhaomhadh don phlean oscailte ag an tráth sin. Tá sé sonraithe ag OOP gur cuimsíodh i gcomhaontú na Roinne an tráth sin an choinníoll mhór go gcaithfí cibé rud a chomhaontófaí leis an Roinn Sláinte a chur ar fáil don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige freisin.

6.54 Tá achoimre le fáil in Iarscríbhinn 6D ar thuairimí Ard-Rúnaí na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige.

6.55 Tá sé sonraithe ag OOP go raibh plé mór fada ag baint leis na riachtanais le haghaidh stáisiúin oibre do phríomhoifigigh chúnta sa Roinn Sláinte agus sa Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige araon. Bhain na fadhbanna le dearadh na ndeasc, an riachtanas a bhí ann nach mbeidís i dteagmháil le haon stáisiúin oibre eile san oifig plean oscailte, an gá a bheith le bord cruinnithe agus cathaoir, agus an spás stórála mór a bhí ag teastáil díreach in aice le gach stáisiún oibre. Thángthas ar chomhaontú deiridh i bhFeabhra 2018 nuair a ghlac an dá roinn leis an rogha faoinar baineadh an bhearna idir na stáisiúin oibre sin agus na stáisiúin oibre eile san oifig plean oscailte.

Dearadh agus feistiú

6.56 Tá caighdeáin deartha cóiríochta ag OOP le haghaidh oifigí rialtais (Iúil 2016), agus tá na caighdeáin sin éigeantach don soláthar cóiríochta oifige sa tseirbhís phoiblí. Leagtar amach iontu na critéir maidir le hathchóiriú agus le hathrú foirgneamh atá ann cheana féin agus tógáil foirgneamh nua. Baineann na caighdeáin le foirgnimh atá faoi úinéireacht an stáit agus le foirgnimh ar léas ina bhfuil obair athchóirithe nó feistithe le déanamh.

Úsáid spáis

6.57 Is é beartas OOP spás oibre a leithdháileadh ar an gcaoi is éifeachtaí, agus bíonn an leithdháileadh spáis bunaithe ar na feidhmeanna arna ndéanamh chun seirbhís éifeachtach a sheachadadh. Leagtar sprioc amach sna caighdeáin deartha cóiríochta maidir le héifeachtúlacht spáis de 12 m^2 de ghlanachar urláir in aghaidh an stáisiúin oibre. Téann an meascán de spás d’oifigí plean oscailte agus d’oifigí ceallacha agus leibhéal soláthair na seirbhísí tacaíochta i bhfeidhm ar an méid spáis in aghaidh an stáisiúin oibre. Tá na caighdeáin bunaithe ar an gcaighdeán tomhais a bhíodh ag OOP roimhe seo ina léirítear go gcuimsítear leis an nglanachar urláir an príomhlimistéar, limistéar áiseanna, limistéar cúrsaíochta, limistéar teicniúil agus achar na spiaraí.

6.58 Sonraíodh sna haighneachtaí a cuireadh faoi bhráid Bhord OOP agus na Roinne Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe (i Márta 2016) maidir leis an moladh Plaza Miesach ghlacadh ar léas gurbh é 12 m^2 an sprioc-leithdháileadh spáis in aghaidh an duine.

6.59 Tá sé sonraithe ag OOP gur cuireadh líon iomlán de 936 stáisiún oibre ar fáil in Plaza Miesach. Fágann sé sin gur 15.3 m^2 an leithdháileadh spáis in aghaidh an duine atá ann — 27.5% níos airde ná an sprioc. Tá sé sonraithe freisin ag OOP go mbíonn éagsúlachtaí ann maidir le baint amach na sprice sin ó fhoirgneamh go foirgneamh ag brath ar dhearadh an fhoirgnimh, leagan amach na bhfuinneog, an úsáid a bhaintear as an bhfoirgneamh, agus an meascán d'oifigí plean oscailte agus ceallacha. Léirigh OOP gur féidir cur leis an acmhainneacht i limistéir áirithe de réir mar a thiocfaidh méadú ar líon na foirne sa Roinn amach anseo.

An spás ar fáil

6.60 Nuair a bhog an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige chuig Plaza Miesach i mBealtaine 2018, b'éigean leanúint de chóiríocht shealadach eile a chur ar fáil do 18 mball foirne, mar níl spás dóibh sa leagan amach in Plaza Miesach. Tá sé sonraithe ag OOP gur comhlíonadh treoir thosaigh na Roinne ó thaobh riachtanas de in Plaza Miesach, agus táthar ag fanacht ar iarraidh agus ar threoir ó thaobh riachtanas de le haghaidh na cóiríochta breise chun freastal ar riachtanais na bhfeidhmeanna nua atá leagtha ar an Roinn. Shonraigh OOP gur le 285 ball foirne a bhain an treoir thosaigh a chuir an Roinn ar fáil i Márta 2016. Laghdaíodh an líon sin go dtí 268 i Meitheamh 2016, agus leanadh leis an dearadh bunaithe air sin. I Márta 2017, chuir an Roinn líon measta athbhreithnithe de 276 ball foirne ar fáil go dtí deireadh 2017. Cuireadh líon iomlán de 292 stáisiún oibre ar fáil don Roinn in Plaza Miesach.

6.61 Tá sé sonraithe ag an Roinn gur cuireadh in iúl do OOP a luaithe a bhí sé soiléir go mbeadh cóiríocht bhreise ag teastáil. Dar leis an Roinn, tá an roinn scartha ar dhá shuíomh éagsúla toisc gur ghlac OOP cinneadh gan freastal ar riachtanais bhreise na roinne ó thaobh cóiríochta de in Plaza Miesach (trí leas a bhaint as an gcéad urlár, mar shampla). Shonraigh an Roinn freisin gur le 2016 a bhaineann an treoir thosaigh a cuireadh ar fáil do OOP, agus go bhfuil cúraimí breise leagtha ar an Roinn ó shin. Tá an Roinn i dteagmháil le OOP maidir le cóiríocht bhreise lasmuigh de Plaza Miesach.

6.62 Tá sé léirithe ag an Roinn Sláinte nach bhfuil aon spás breise in Plaza Miesach ag an Roinn faoi láthair chun freastal ar thosaíochtaí móra amach anseo lena n-áirítear Oifig Chlár Sláintecare atá le bunú go luath agus an fhoireann a bhaineann leis an oifig sin, faoi mar atá comhaontaithe ag an Rialtas. Beidh sé riachtanach leanúint leis an obair le OOP chun réiteach a aimsiú ar na riachtanais chóiríochta sin.

6.63 Tá sé sonraithe ag OOP nach féidir leis cóiríocht a chur ar fáil ach do líon foirne atá sonraithe. Cé go bhfuil foráil d'fhairsingiú éigin (idir 10% agus 15%) sa leithdháileadh spáis do gach roinn, ní fhreastalaítear ar mhéadú mór a d'fhéadfadh teacht chun cinn de bharr feidhmeanna oibre móra nua a bheith leagtha ar roinn.

Feistiú an áitribh

6.64 Rinne an tiarna talún an feistiú ar an áitreabh thar ceann OOP. Shonraigh OOP go n-úsáidtear suirbhéir cainníochta cáilithe chun an luach is fearr a chinntiú i gcásanna den sórt sin. I gcás Plaza Miesach, ceapadh suirbhéir cainníochta seachtrach chun comhairle a chur ar OOP. Chuir suirbhéir cainníochta an tiarna talún sceideal miondealaithe le chéile de na costais go léir, agus rinne suirbhéir cainníochta OOP anailís ar an sceideal sin. Déantar na costais deiridh a chaibidliú agus a chomhaontú bunaithe ar an anailís sin.

6.65 Thug OOP le fios gur bhuiséad €20 milliún a bhí i gceist leis na costais feistithe, agus measadh costas an troscáin ar €4.5 milliún. Tabhaíodh costais feistithe €16.63 milliún agus costais troscáin €2.86 milliún (gan CBL san áireamh) go dtí Iúil 2018. Tá athruithe áirithe ar na conarthaí ceadaithe ag OOP i leith an fheistithe bheartaithe de réir mar a bhí na hoibreacha ag dul ar aghaidh, agus cuimsítear iad sin sna costais go dtí seo. Mar sin féin, ní bheidh éifeacht iomlán na n-athruithe sin ar an gcostas measta ar eolas go dtí go mbeidh an cuntas deiridh comhaontaithe, agus d'fhéadfaí cuid de na costais sin a fhritháireamh in aghaidh coigiltis i réimsí eile. Ní raibh an cuntas deiridh curtha i gcrích amhail Meán Fómhair 2018.

6.66 Is é OOP a sheasann costas an fheistithe chaighdeánaigh do gach roinn a bheidh lonnaithe in Plaza Miesach. Is iad na ranna is cliaint a sheasfaidh oibreacha agus troscán a bhaineann go sainiúil leo féin anuas ar an bhfeistiú caighdeánach. Is í an Roinn Airgeadais atá ag íoc as costas iomlán an troscáin don Roinn Airgeadais agus don Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe.[1] Tá sé sonraithe ag OOP gurb é €1.26 milliún an costas deiridh ar oibreacha a bhaineann go sonrach le cliaint, gan troscán san áireamh: €663,000 a leithdháileadh don Roinn Sláinte, €396,000 don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige, agus €196,000 don Roinn Airgeadais/Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe. Cé nach eol na costais deiridh ar throscán go fóill, tá sé léirithe ag OOP gurb é €3.2 milliún na costais go dtí seo, agus gheobhaidh OOP cuid den tsuim sin ar ais ó na ranna.

Athbhreithniú tionscadail

6.67 Tá sé sonraithe ag OOP gur chuir sé tús le hathbhreithniú inmheánach ar an bpróiseas léasa a bhain le Plaza Miesach i Samhain 2017. Is é príomhchuspóir an athbhreithnithe féachaint ar ghnéithe criticiúla an phróisis le fáil amach an ann do phointí foghlama is féidir a chur i bhfeidhm i gcás tionscadail chomhchosúla amach anseo. Ceapadh sainchomhairleoir seachtrach le dul ag obair le haonad rialachais agus meastóireachta OOP ar an athbhreithniú sin. Tá an dréacht-tuarascáil an athbhreithnithe á breithniú, agus táthar ag súil lena cur i gcrích i Meán Fómhair 2018.

Conclúidí agus moltaí

6.68 Bhí an léas ar Plaza Miesach éifeachtach ó mhí na Nollag 2016. Faoi Aibreán 2018, bhí €15.8 milliún íoctha ag OOP ar chíos agus ar chostais seirbhíse. Agus réamhíocaíochtaí mar atá sonraithe sa léas agus íocaíochtaí comhardaithe muirear seirbhíse á gcur san áireamh, ba é €14.1 milliún a bhí i gceist leis an gcíos agus na costais seirbhíse a bhain leis an tréimhse go dtí deireadh mhí Aibreáin 2018.

6.69 Cé nach féidir a sheachaint go mbeidh foirgneamh nua-fhaighte fágtha gan úsáid ar feadh tréimhse áirithe, mar gheall ar an easpa tréimhse gan chíos sa léas do Plaza Miesach, bhí sé ríthábhachtach a chinntiú go mbeadh an t-áitreabh in úsáid a luaithe ab fhéidir tar éis dháta tosaithe an léasa. Bhí sé beartaithe go mbeadh Plaza Miesach réidh le húsáid ó Mhárta 2017 ar aghaidh. Níor cloíodh leis an spriocdháta sin – bhog an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige isteach go Plaza Miesach i mBealtaine 2018 agus bhog an Roinn Sláinte isteach in Iúil 2018. Mar gheall ar an moill sin ar an aistriú go Plaza Miesach, tabhaíodh caiteachas neamhéifeachtach €11 mhilliún ar chíos agus ar chostais seirbhíse don tréimhse 13 déag go dtí deireadh mhí Aibreáin 2018. Tabhaíodh costais freisin de bharr Teach Hawkins agus Bóthar Mespil a bheith in úsáid i gcónaí, ach is deacair na costais chruinne atá inchurtha i leith na moille a mheas.

1 Is í an Roinn Airgeadais a bhainistíonn riachtanais chóiríochta na Roinne Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe, agus taifeadtar sócmhainní troscáin an dá roinn ar chlár sócmhainní na Roinne Airgeadais.

6.70 Ba iad na príomhchúiseanna leis an moill Plaza Miesach a áitiú líon na foirne a bheadh san fhoirgneamh a chinneadh, agus moilleanna maidir le teacht ar chomhaontú ar leagan amach na cóiríochta sna limistéir plean oscailte agus ar an soláthar seomraí cruinnithe agus áiseanna comhroinnte eile. Bíonn sé an-tábhachtach nithe den sórt sin a chomhaontú go luath le cinntiú nach dtagann costais mhóra chun cinn maidir le cíos a íoc ar áitreabh folamh agus maidir le cothabháil áitribh nach mbeidh in úsáid i bhfad.

Moladh 6.1

Ba cheart do OOP athbhreithniú a dhéanamh ar a chur chuige maidir le teagmháil le ranna is cliaint maidir le soláthar cóiríochta nua le cinntiú nach gcuireann pléite fada moill ar áitiú áitribh a bhfuil costais á dtabhú ag an Stát ina leith.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaithe.

Bhí teagmháil iomlán le cliaint ina bunghné d'obair OOP i gcónaí agus tionscadail á ndéanamh ag OOP ar son ranna. Bíonn bealaí á lorg de shíor ag OOP chun feabhas a chur ar an gcumarsáid le cliaint lena chinntiú gur féidir réitigh chóiríochta chuí a shainaithint ar an tslí is éifeachtúla.

Le bliain nó dhó anuas, tá feabhas eile curtha ag OOP ar a chur chuige chun tionscadail a bhainistiú leis na nithe seo a leanas:

- bainisteoir sinsearach a cheapadh chun maoirseacht a dhéanamh ar an bhfeidhm bainistithe réadmhaoine
- foireann pleanálaithe punainne a cheapadh
- Grúpa nua Maoirseachta ar Thionscadail a chur ar bun
- oiliúint chreidiúnaithe sa bhainistíocht tionscadal a sholáthar don phríomhfhoireann
- oiliúint chreidiúnaithe sa bhainistiú réadmhaoine a sholáthar don fhoireann réadmhaoine túslíne
- próiseas pleanála do phleananna tionscadail a chur ar bun
- comhaontaíodh go gceapfar saineolaithe sa bhainistíocht athruithe le dul i dteagmháil le cliaint ar thionscadail mhóra
- comhdhálacha leis an oifigeach cóiríochta a reáchtáil le heolas chun dáta ar cheisteanna réadmhaoine a chur ar fáil do chliaint
- Aonad Rialachais agus Meastóireachta a chur ar bun a thacaíonn le bainisteoirí sinsearacha chun an Cód Caiteachais Phoiblí a chur i bhfeidhm.

Déanfar na feabhsúcháin atá ag teacht chun cinn anois a nuashonrú agus a thabhairt chun eagair leis an athbhreithniú inmheánach ar thionscadal Plaza Miesach agus leis an athbhreithniú leanúnach ar phróisis agus ar nósanna imeachta.

Aithnítear gur athrú iomlán sa chultúr do go leor ranna is cliaint atá i gceist leis an aistriú i dtreo cineálacha spásanna oibre níos nua-aimseartha — plean oscailte srl. — agus bíonn dúshláin i gceist lena gcur i bhfeidhm.

6.71 Ba cheart cás gnó bunaithe ar bhreithmheas eacnamaíochta de shaghas éigin a chur ar fáil chun tacú le haon ghealltanas suntasach cistí poiblí. I gcás cóiríocht oifige, ní hamháin gur cheart a aithint sa chás gnó láidir an bealach is cost-éifeachtúla chun freastal ar an riachtanas ach, ina theannta sin, ba cheart a chinntiú freisin gur féidir leis an réiteach roghnaithe freastal ar riachtanais ghnó fhadtréimhseacha na n-áititheoirí beartaithe. I gcás Plaza Miesach, níl aon fhianaise ann ar bhreithniú mionsonraithe ar roghanna eile, ní dhearnadh aon bhreithmheas eacnamaíochta, agus níl aon fhianaise ann go ndearnadh na costais iomlána agus na rioscaí a bhaineann leis an tionscadal a leagan amach agus a bhreithniú roimh ré.

6.72 I láthair na huaire, níl cóiríocht in Plaza Miesach do bhaill foirne ar fad na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige mar aon leis na baill foirne bhreise atá beartaithe sa Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige agus sa Roinn Sláinte araon amach anseo.

Moladh 6.2

Ba cheart do OOP a chinntiú go ndéantar cás gnó iomlán, a chloíonn leis na riachtanais atá leagtha amach sa Chód Caiteachais Phoiblí, a ullmhú roimh ré le haghaidh gach tionscadail mhóir.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaithe.

Cloífear leis na riachtanais sa Chód Caiteachais Phoiblí maidir le cásanna gnó iomchuí a chur i gcrích le haghaidh tionscadail mhóra, agus léireofar é sin i nósanna imeachta OOP atá á n-athbhreithniú faoi láthair.

6.73 Mar thoradh ar mhearbhall maidir leis na caighdeáin tomhais, tá ró-íocaíocht bhliantúil €344,000 á tabhú thar théarma an léasa. Ag brath ar an ráta boilscithe, d'fhéadfadh costas breise idir €9.5 milliún agus €10.5 milliún a bheith i gceist thar théarma 25 bliana an léasa. Tá sé sonraithe ag OOP go bhfuil athbhreithniú inmheánach ar an bpróiseas léasa ar siúl agus tá sé ag féachaint ar na roghanna atá ar fáil dó.

Moladh 6.3

Ba cheart do OOP athbhreithniú a dhéanamh ar a nósanna imeachta chun téarmaí léasa a chomhaontú agus le cinntiú go bhfuil rialuithe láidre i bhfeidhm le cinntiú go léirítear go cruinn na téarmaí léasa comhaontaithe sa léas foirmiúil a dhéantar.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaithe.

Le héifeacht láithreach, tá próiseas curtha ar bun le cinntiú go léirítear go cruinn sa léas na téarmaí a chomhaontaítear sa chaibidlíocht. Cuimseofar leis an bpróiseas sin athbhreithniú neamhspleách ar an dréacht-léas le duine gairmiúil a bhfuil oiliúint chuí air (luachálaí gairmiúil, aturnae, srl.). Neartófar an próiseas sin mar chuid den athbhreithniú ar nósanna imeachta foriomlána OOP maidir le bainistiú réadmhaoine atá ar siúl faoi láthair.

6.74 Bhain OOP leas as sainchomhairleoirí seachtracha chun téarmaí an léasa a chaibidliú. Ba é comhairle na sainchomhairleoirí ná gur théarmaí iad tréimhse gan chíos agus rogha scoir arbh fhéidir iad a mhalartú ar chíos níos ísle. Ní raibh aon fhianaise ann go ndearnadh breithmheas foirmiúil ar na tairbhí eacnamaíochta a bheadh i gceist.

Moladh 6.4

Ba cheart do OOP a chinntiú go ndéantar breithmheas foirmiúil ar na heochairchinntí i ndáil le téarmaí léasa le haghaidh gach léasa, cibé acu an go hinmheánach nó le sainchomhairleoirí a dhéantar an chaibidlíocht. Ba cheart do OOP athbhreithniú inmheánach foirmiúil a dhéanamh ar gach cinneadh agus breithmheas den sórt sin.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Aontaithe.

Tá an méid sin á chur i bhfeidhm le héifeacht láithreach, agus léireofar é i nósanna imeachta athbhreithnithe OOP.

6.75 Is é beartas OOP spás oibre a leithdháileadh ar an gcaoi is éifeachtaí agus is féidir. Socraíodh sprioc sna caighdeáin deartha cóiríochta le haghaidh oifigí rialtais go ndéanfaí spás foriomlán 12 m^2 a leithdháileadh in aghaidh an duine. I gcás Plaza Miesach, bhí an leithdháileadh spáis an ceathrú cuid níos mó ná an sprioc-leithdháileadh ar an meán.

6.76 Níl noirm maidir le spás ná leagan amach i gcaighdeáin OOP ina gcuirtear san áireamh nádúr na hoibre agus riachtanais ghnó na n-aicmí áititheoirí éagsúla. Dá mbunófaí noirm maidir le leithdháileadh spáis agus le caighdeáin feistithe áitreabh, d’fhéadfaí an gá le pléití fada leis na háititheoirí beartaithe a laghdú.

Moladh 6.5

Ba cheart do OOP sraith norm a chur ar bun maidir le leithdháileadh spáis agus caighdeáin chun áitribh oifige a fheistiú ina dtugtar aird ar riachtanais ghnó na n-áititheoirí féideartha agus na n-aicmí áititheoirí.

Freagra an Oifigigh Cuntasaíochta

Ní aontaím leis sin.

Tá sprioc ghinearálta 12 m^2 in aghaidh an stáisiúin oibre le haghaidh feistithe oifigí leagtha amach ag OOP. Tá caighdeáin i bhfeidhm maidir le feistithe, agus ní mór cloí leis an reachtaíocht atá i bhfeidhm faoi láthair i ngach feistiú nua. Ní bheadh sé praiticiúil noirm a bhunú le haghaidh leithdháileadh spáis mar gheall ar a éagsúla agus a chasta atá riachtanais gach cliaint agus ar nádúir éagsúla na n-áitreabh, agus chuirfí srian ar an tsolúbthacht maidir le déileáil le háititheoirí. Is gá déileáil le gach iarraidh ar bhonn cás ar chás agus cuireann OOP sainriachtanais gach roinne is cliant san áireamh go hiomlán agus réitigh á ndearadh. Sa chomhthéacs sin, tá sprioc fhoriomlán 12 m^2 in aghaidh an stáisiúin oibre leagtha amach mar sprioc thar an bpunann ar fad. Ceist chultúir is ea an fhadhb le cochaill agus le hoifigí ceallacha, agus ní bhaineann an fhadhb le leithdháileadh spáis.

Iarscríbhinn 6A

Fíor 6A.1 Achar urláir (m^2) in Plaza Miesach de réir an áititheora

Urlár	An Roinn Sláinte	An Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige	An Roinn Airgeadais/An Roinn Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe	Áiseanna comhroinnte	Iomlán
	m2	m2	m2	m2	m2
Bunurlár	—	—	—	1,297	1,297
Bunurlár íochtarach	—	—	—	667	667
An Chéad Urlár	225	—	1,637	—	1,862
An Dara hUrlár	—	1,862	—	—	1,862
An Tríú hUrlár	—	1,862	—	—	1,862
An Ceathrú hUrlár	1,862	—	—	—	1,862
An Cúigiú hUrlár	1,863	—	—	—	1,863
An Séú hUrlár	1,862	—	—	—	1,862
An Seachtú hUrlár	1,864	—	—	—	1,864
Iomlán	**7,676**	**3,724**	**1,637**	**1,964**	**15,001**

Foinse: Oifig na nOibreacha Poiblí

Iarscríbhinn 6B Cíos bliantúil réamh-mheasta thar théarma an léasa

Fíor 6B.1 Réamh-mheastachán de chíos bliantúil thar théarma léas Plaza Miesach[a]

	I gcás méadú 2% ar an meán ar CPI			I gcás méadú 1% ar an meán ar CPI		
Bliain léasa	Cíos a caibidlíodh[b]	Cíos in aghaidh léasa[b]	Costas breise[b]	Cíos a caibidlíodh[b]	Cíos in aghaidh léasa[b]	Costas breise[b]
	€000	€000	€000	€000	€000	€000
Bliain 1	€9,801	€10,145	€344	€9,801	€10,145	€344
Bliain 2	€9,801	€10,145	€344	€9,801	€10,145	€344
Bliain 3	€9,801	€10,145	€344	€9,801	€10,145	€344
Bliain 4	€9,801	€10,145	€344	€9,801	€10,145	€344
Bliain 5	€9,801	€10,145	€344	€9,801	€10,145	€344
Bliain 6	€10,822	€11,201	€380	€10,301	€10,663	€362
Bliain 7	€10,822	€11,201	€380	€10,301	€10,663	€362
Bliain 8	€10,822	€11,201	€380	€10,301	€10,663	€362
Bliain 9	€10,822	€11,201	€380	€10,301	€10,663	€362
Bliain 10	€10,822	€11,201	€380	€10,301	€10,663	€362
Bliain 11	€11,948	€12,367	€419	€10,827	€11,207	€380
Bliain 12	€11,948	€12,367	€419	€10,827	€11,207	€380
Bliain 13	€11,948	€12,367	€419	€10,827	€11,207	€380
Bliain 14	€11,948	€12,367	€419	€10,827	€11,207	€380
Bliain 15	€11,948	€12,367	€419	€10,827	€11,207	€380
Bliain 16	€13,191	€13,654	€463	€11,379	€11,779	€399
Bliain 17	€13,191	€13,654	€463	€11,379	€11,779	€399
Bliain 18	€13,191	€13,654	€463	€11,379	€11,779	€399
Bliain 19	€13,191	€13,654	€463	€11,379	€11,779	€399
Bliain 20	€13,191	€13,654	€463	€11,379	€11,779	€399
Bliain 21	€14,564	€15,076	€511	€11,960	€12,379	€420
Bliain 22	€14,564	€15,076	€511	€11,960	€12,379	€420
Bliain 23	€14,564	€15,076	€511	€11,960	€12,379	€420
Bliain 24	€14,564	€15,076	€511	€11,960	€12,379	€420
Bliain 25	€14,564	€15,076	€511	€11,960	€12,379	€420
Iomlán	**€301,634**	**€312,221**	**€10,587**	**€271,343**	**€280,867**	**€9,524**

Foinse: Anailís arna déanamh ag Oifig an Ard-Reachtaire Cuntas agus Ciste. Is de bharr slánú aon neamhréiteach dealraitheach.

Nótaí:
a Athbhreithniú cíosa gach 5 bliana de réir théarmaí an léasa.
b Tá CBL san áireamh leis na suimeanna ar fad, agus glactar leis go bhfanann CBL ag 23% ar feadh théarma an léasa.

Iarscríbhinn 6C

Tuairimí Ard-Rúnaí na Roinne Sláinte

6C.1 Ba léir teorainneacha an bhonneagair i dTeach Hawkins chomh fada siar le 2005, agus rinne OOP agus an Roinn roinnt iarrachtaí cóiríocht oiriúnach a aimsiú i lár na cathrach ach níor éirigh leo. Bhí an tArd-Rúnaí páirteach i bplé le OOP ó dheireadh na bliana 2014 inar leag sé béim ar an ngá a bhí le cur chuige pleanáilte agus bainistithe chun dul i ngleic le riachtanais chóiríochta na Roinne. Bhí roinnt eachtraí in 2015 nuair a thit cuid den tsaoirseacht agus gloine den fhoirgneamh le linn gaoth mhór agus stoirmeacha. Rinne cigireacht iomlán ar an bhfoirgneamh, agus deimhníodh ann go raibh go leor damáiste déanta do chreatlach an fhoirgnimh le himeacht na mblianta. I bhfianaise na cigireachta sin, chuir OOP in iúl don Roinn nach bhféadfaí Teach Hawkins a úsáid ach le haghaidh dhá gheimhreadh eile (2015 agus 2016) agus bhí sé beartaithe an Roinn a athlonnú go luath in 2017.

6C.2 Cuireadh in iúl d'fhoireann na Roinne gur ghá an Roinn a athlonnú. Cé gur shuíomh iontach a bhí i dTeach Hawkins i dtéarmaí iompair agus comaitéireachta, cuireadh in iúl go soiléir do bhaill foirne go raibh tús áite á thabhairt d'fheidhmiú na Roinne agus do shláinte agus do shábháilteacht na foirne agus an phobail. Uaidh sin ar aghaidh, ba é dearcadh na Roinne gur cheart an t-athlonnú a phleanáil i gceart agus gur cheart freastal ar riachtanais ghnó na Roinne ann, ach gur cheart freisin an t-athlonnú a dhéanamh a luaithe is féidir. Rinne an Roinn dhá chritéar thábhachtacha a leagan amach le haghaidh áitreabh nua ar bith — ba cheart dó a bheith faoi fhad siúil ó Theach Laighean, agus ba cheart go mbeifí in ann an Roinn ar fad a lonnú ann.

6C.3 Bhí tuairimí éagsúla ag baill foirne maidir le Plaza Miesach de bharr impleachtaí i ndáil le comaitéireacht, socruithe cúraim leanaí, agus imthosca eile. Mar sin féin, bhí an Roinn soiléir gur chloígh Plaza Miesach leis an riachtanas go mbeadh sé gar do Theach Laighean agus, faoi réir an leagain amach, bhí an foirgneamh an-oiriúnach ar fad.

6C.4 Bíodh is go raibh oifigí ceallacha ag na príomhoifigigh chúnta i dTeach Hawkins, mhínigh OOP go luath sa tionscadal nárbh úsáid éifeachtach spáis in Plaza Miesach a bheadh sa socrú sin. Chuir OOP in iúl go gcuirfí cóiríocht plean oscailte ar fáil do phríomhoifigigh chúnta a bheadh ag teacht lena riachtanais ó thaobh feidhme de. Bhí an Roinn iomlán sásta leis sin, agus níor cheap sí riamh go mbeadh sé indéanta cóiríocht cheallach a chur ar fáil do phríomhoifigigh chúnta agus, ar an ábhar sin, níor chuid dá riachtanais a bhí ann. Go luath sa phróiseas, thug OOP gealltanas go gcuirfí samhlacha de na leaganacha amach agus den troscán ar fáil don fhoireann a bheadh i gcóiríocht plean oscailte, ach bhí moill áirithe air sin. Chuir OOP pleananna mionsonraithe ar fáil go déanach in 2016 le haghaidh stóras urláir, agus rud a dheimhnigh an tuairim a bhí ag an Roinn go raibh spás breise ag teastáil. Ceist eile a bhí á réiteach ar feadh i bhfad ab ea líon na seomraí cruinnithe. Bíonn breis is 11,000 cuairteoir ag an Roinn gach bliain anuas ar chruinnithe inmheánacha a bhíonn ar siúl go laethúil. Bhí tábhacht bhreise le limistéir chruinnithe fhoirmiúla agus neamhfhoirmiúla araon mar gheall ar an aistriú i dtreo timpeallacht oibre oscailte den chuid is mó.

6C.5 Chuir an Roinn tionscadal tiomnaithe don athlonnú ar bun, agus ghlac sí cur chuige bainistíochta tionscadail. Chuir sé sin ar a cumas freagra tapa ar bhonn eolach a thabhairt ar mholtaí maidir le leagan amach ó OOP agus ó ailtirí an tiarna talún. Tá laghdú 50% tagtha ar an spás mar thoradh ar an aistriú. Dá bhrí sin, tá an Roinn ag gabháil do riachtanais spáis a laghdú, seirbhísí priontála bainistithe agus teicneolaíochtaí móibíleacha a úsáid chun riachtanais spáis a laghdú, seomraí cruinnithe a bhainistiú go héifeachtúil, méid na n-oifigí a laghdú, agus comhoibriú le tionóntaí eile chun áiseanna a chomhroinnt. Rud tábhachtach ab ea féachaint go mionsonraithe ar na leaganacha amach le déanamh cinnte go bhfreastalófaí ar riachtanais ghnó na Roinne. Rinneadh leasuithe agus athruithe suntasacha go luath in 2017 chun freastal níos fearr ar riachtanais na Roinne.

6C.6 San achoimre ar theagmháil na Roinne le OOP in Fíor 6.5, ní chuirtear san áireamh an teagmháil an-suntasach a bhí ar siúl idir Márta agus Deireadh Fómhair 2016. I Meitheamh agus Lúnasa 2016, léirigh an Roinn tuairimí mionsonraithe ar na pleananna urláir a bhí curtha ar fáil ag OOP inar leagadh amach na riachtanais chun tacú lenár n-oibriúcháin ghnó. Teagmháil thábhachtach a bhí i gceist mar rinne an Roinn a riachtanais a leagan amach go soiléir agus d'iarr teagmháil bhreise le OOP agus leis na hailtirí araon. Na fadhbanna ar ar thrácht an Roinn, ba iad sin – a bheag nó a mhór – na fadhbanna céanna a bhí le sárú ag an Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige an tráth sin.

6C.7 D'iarr an Roinn go soláthródh OOP plean urláir mionsonraithe (stóras urláir san áireamh) le haghaidh limistéar samplach. Ba ansin a thuig OOP ar deireadh nárbh leor ceithre urlár in Plaza Miesach don Roinn. In Eanáir 2017, dheimhnigh na hailtirí seachtracha an méid a bhí á rá ag an Roinn le tamall roimhe sin .i. go raibh spás eile de dhíth ar an Roinn anuas ar an spás a leithdháileadh di. Bhí teagmháil eile ann in earrach na bliana 2017 as ar eascair dearbhú ó OOP go gcuirfí cóiríocht ar fáil don Roinn thar chúig urlár (ceithre urlár iomlána agus cuid d'urlár amháin eile), go bhféadfaí an spás ar an gcúigiú hurlár a shíneadh de réir mar a thiocfadh méadú ar riachtanais na Roinne, agus go mbeadh an Roinn ar fad lonnaithe in Plaza Miesach.

6C.8 Sonraítear sa chaibidil go measann OOP gurbh i bhFeabhra 2018 a comhaontaíodh an leagan críochnaitheach de na leaganacha amach. Tá an Roinn iomlán cinnte gurbh in Iúil 2017 a faomhadh agus a comhaontaíodh na pleananna urláir. Níor iarr an Roinn athrú ar bith ar na pleananna sin, rud a chuirfeadh moill ar an tionscadal, agus bheadh an Roinn sásta dá ndéanfaí na pleananna sin a sheachadadh faoi mar a comhaontaíodh. Ní mar gheall ar aon ábhar a luaigh an Roinn seo a rinneadh na hathruithe i bhFeabhra 2018. Ba é OOP a rinne na leasuithe ar fad ina dhiaidh sin ar chúiseanna teicniúla, agus ghlac an Roinn leo. De réir mar a thuigeann an Roinn, tháinig an fhadhb theicniúil chun cinn de bharr mí-áirimh maidir le suíomh an troscáin. Dá bhfreastalófaí ar iarratas na Roinne ar dhearadh spáis, ar líníochtaí agus ar shamhlacha ní ba mhionsonraithe ní ba luaithe sa tionscadal, d'fhéadfaí nach mbeadh an fhadhb sin tagtha chun cinn chomh déanach céanna.

6C.9 Maidir le líon na foirne, bhí OOP ag brath ar fhigiúirí párolla bíodh is go dtugann sé sin tearc-chuntas ar líon na ndaoine a bheidh i gceist. Is mó i gcónaí an líon daoine iarbhír ná an líon daoine ar an bpárolla, mar ní chuimsítear ar an bpárolla foireann tacaíochta arna cur ar fáil ag soláthraithe seachtracha, grúpaí tionscadail ar a bhfuil saineolaithe seachtracha ag obair, foireann ar iasacht ó ghníomhaireachtaí sláinte, agus baill foirne ar socrúchán mar chuid de chláir oiliúna. Ba ghá pleananna a ailíniú freisin leis an bpleanáil don lucht saothair chun go bhféadfaí freastal ar na méaduithe réamh-mheasta ar líon na foirne.

6C.10 Bhí an Roinn ag brath go hiomlán ar OOP chun cóiríocht a sholáthar, bhí sí ag obair le OOP chun go bhféadfaí leas a bhaint as an rogha chóiríochta a moladh, agus d'oibrigh sí laistigh de noirm bhunaithe OOP maidir le cóiríocht oifige don státseirbhís, agus aird á tabhairt ar riachtanais ghnó agus ar phróifíl na Roinne.

6C.11 Bhí aistriú na Roinne sceidealaithe ag OOP tar éis aistriú na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige, agus na Roinne Airgeadais agus na Roinne Caiteachais Phoiblí agus Athchóirithe. Tugadh dáta aistrithe na Roinne in Iúil 2018 don Roinn den chéad uair ag deireadh mhí an Mhárta 2018. D'éirigh leis an Roinn an aistriú a chur i gcrích de réir an amscála sin. Mar sholáthraí seirbhísí TFC comhroinnte don Roinn Leanaí agus Gnóthaí Óige, bhí baint lárnach ag an Roinn freisin le haistriú na Roinne sin a chur i gcrích. Tá urlár na talún á fheistiú i gcónaí.

6C.12 Tionscadal casta ar scála mór ab ea tionscadal Plaza Miesach. Foirgneamh casta atá ann, agus ba ghá go leor leaganacha den dearadh agus teagmháil fhorleathan le OOP, Ranna eile, baill foirne, saineolaithe saoráide, soláthraithe teicneolaíochta, agus grúpaí eile. An cuspóir a bhí ann cóiríocht nua-aimseartha a bhaint amach lena bhfreastalófaí ar riachtanais na Roinne ar feadh blianta fada amach romhainn. Chun é sin a bhaint amach, theastaigh plé an-mhionsonraithe agus an-teicniúil idir OOP agus na ranna a bheadh lonnaithe san fhoirgneamh. Ó thaobh na Roinne seo de, tá sé tábhachtach a aithint go bhfuil toradh na bpléití mionsonraithe thar a bheith dearfach i dtéarmaí chaighdeán na cóiríochta a fuarthas agus is léir go mbeidh tairbhí gaolmhara ann d'obair thábhachtach na Roinne ar feadh blianta fada amach romhainn. Bhí baill foirne agus cuairteoirí an-dearfach tar éis an aistrithe, rud a léiríonn luach na hoibre mionsonraithe a rinneadh. Bhí dúshláin mhóra d'fheidhmiú leanúnach na Roinne i gceist leis an drochbhail a bhí ar Theach Hawkins ach, i gcomparáid leis sin, táimid cinnte go bhfuil timpeallacht nua-aimseartha againn inar féidir linn ár bhfreagrachtaí a chomhlíonadh ar feadh blianta fada amach romhainn.

Iarscríbhinn 6D

Tuairimí Ard-Rúnaí na Roinne Leanaí agus Gnóthaí Óige

6D.1 Bhí sé beartaithe ag an Roinn a bheith lonnaithe in Plaza Miesach i bhfad níos luaithe de bharr na ndúshlán mór cóiríochta ar Bhóthar Mespil, go háirithe mar gheall ar an éiginnteacht a bhain leis an gcaibidlíocht idir an tiarna talún agus OOP chun síneadh a chur leis an léas. In Iúil 2016, léiríodh Márta 2017 sa phlean tionscadail mar an spriocdháta aistrithe agus rinne an Roinn pleanáil dá réir sin. Níor cloíodh leis an dáta aistrithe beartaithe toisc nach raibh an foirgneamh réidh lena áitiú.

6D.2 Ba iad an leagan amach agus an troscán a bhí a mholadh do phríomhoifigigh chúnta na príomhfhadhbanna don Roinn. Theastaigh ón Roinn an líon cochall mór a laghdú an oiread ab fhéidir chun an timpeallacht oibre is dearfaí a chinntiú. Go sonrach, níor theastaigh cochall ochtair ar bith ón Roinn, agus theastaigh uaithi an líon cochall seisir a laghdú an oiread ab fhéidir. Cibé réiteach a shocrófaí do chóiríocht na bpríomhoifigeach cúnta, chomhaontaigh an dá roinn agus OOP ón tús go gcuirfí an réiteach sin i bhfeidhm thar an dá roinn. Athrú mór sa chultúr ab ea príomhoifigigh chúnta a aistriú chuig timpeallacht plean oscailte. Bhí moill áirithe ar an leagan amach do phríomhoifigigh chúnta a chur i gcrích, ach thoiligh an Roinn don phrionsabal ag céim an-luath den teagmháil le OOP.

6D.3 Bhí an Roinn i bhfabhar a bheith lonnaithe ar dhá urlár thiomnaithe ón tús, agus chuir an Roinn in iúl go soiléir ón tús go raibh réiteach oifige comhtháite stuama ar a riachtanais chóiríochta ag teastáil. Go háirithe, bhí an Roinn go hiomlán in aghaidh a bheith scaipthe amach thar thrí urlár in Plaza Miesach mar bheadh uirthi spás urláir plean oscailte a chomhroinnt le dhá Roinn eile. De bharr go raibh an t-aistriú á phleanáil chuig seacht gcinn d’urláir i bhfoirgneamh iomlán folamh, níor mheas mé go raibh an iarraidh sin míréasúnta. Nuair a fuarthas na pleananna urláir tosaigh i lár na bliana 2016, léiríodh go raibh an Roinn scaipthe amach thar thrí urlár ar bhonn comhroinnte le dhá roinn eile, seachas ar dhá urlár mar a pléadh i dtosach. Leanadh den phlé ar an gceist sin agus iarradh ar OOP samhlacha den leagan amach beartaithe don chóiríocht do phríomhoifigigh chúnta a chur ar fáil. Glacadh le pleananna inar léiríodh cóiríocht na Roinne ar dhá urlár i bhFeabhra 2017. Bhí dúshláin eile ann toisc nár cuireadh samhlacha ar fáil faoi mar a iarradh. I mí Mheán Fómhair 2017 a cuireadh na samhlacha sin ar fáil.

6D.4 Bhí sé iomlán réasúnta gur éiligh an Roinn seo na leaganacha amach do limistéir plean oscailte a fheiceáil roimh ghlacadh leis an bplean. An phríomhfhadhb a bhí ann ná nár thug OOP léiriú den troscán a bhí beartaithe do phríomhoifigigh chúnta. Bhí an Roinn ar a dícheall chun suaimhneas ó thaobh caidreamh tionsclaíoch de a choinneáil i gcomhthéacs breis is 50 príomhoifigeach cúnta a bheith ag aistriú ó chóiríocht oifige ceallaí aonair. Go luath in 2016, chuir Bord Bainistíochta na Roinne in iúl gur ghlac sé leis na noirm nua chóiríochta a bhí leagtha amach ag OOP, agus léirigh an Bord a riachtanaí a bhí sé a léiriú do ghrúpa bainistíochta tábhachtach go raibh a n-imní agus a ndearcthaí, a raibh údar leo, á gcur san áireamh agus go raibh aghaidh á tabhairt orthu. Bhí an méid sin riachtanach lena chinntiú go leanfaí de sheirbhís ardchaighdeáin a chur ar fáil do ghrúpa cliant na Roinne.

6D.5 Sa chás sin, is ríshoiléir go raibh an Roinn seo ag brath ar an réiteach molta don troscán a chur i gcrích agus ar a thionchar sin ar an leagan amach urlár. Níorbh fhéidir teacht ar an gcomhaontú deiridh ar leaganacha amach i bhFeabhra 2018 gan an tuiscint i Nollaig 2017 nárbh ionann na leaganacha amach molta agus na pleananna urláir táscacha a bhí curtha ar fáil ag OOP .i. ní raibh spás don troscán comhaontaithe do phríomhoifigigh chúnta in go leor cásanna mar gheall nach raibh colúin tacaíochta curtha san áireamh i leagan amach OOP.

6D.6 Cheistigh OOP líon foirne na Roinne roinnt uaireanta. Chuir an Roinn an líon foirne iarbhír agus an líon foirne beartaithe ar fáil gach uair. Tháinig méadú ar an líon foirne le himeacht ama agus de réir mar a cuireadh le freagrachtaí na Roinne (66 ball foirne breise in 2017 agus 38 ball foirne breise in 2018). Tháinig athrú ar na leaganacha amach mar thoradh ar na méaduithe sin. Dá bharr sin, chuir OOP in iúl don Roinn i Nollaig 2017 nach bhféadfaí an socrú comhaontaithe a chur ar fáil do gach príomhoifigeach cúnta. D’iarr an Roinn go bhféachfaí arís ar na pleananna, agus comhaontaíodh pleananna atheagraithe do chóiríocht na bpríomhoifigeach cúnta i bhFeabhra 2018.

6D.7 Tá an Roinn lonnaithe in Plaza Miesach ón 21 Bealtaine 2018. Tá thart ar 18 mball foirne lonnaithe i gcóiríocht eile go sealadach toisc nach bhfuil spás in Plaza Miesach dóibh.

6D.8 D’oibrigh an Roinn go crua le OOP chun aghaidh a thabhairt ar na castachtaí go léir a bhí ann chun an tionscadal mór seo a thabhairt i gcrích go rathúil. De bharr caidreamh mionsonraithe agus pleanáil chúramach, tá toradh an-fhabhrach bainte amach i dtéarmaí foirgnimh a fheidhmíonn go maith agus ar timpeallacht mhaith oibre é a chabhróidh le hobair ar ardchaighdeán sna blianta amach romhainn.