

An Tiarna Talún Maith

Cad is tiarna talún ann?

Is é atá i dtiarna talún ná úinéir réadmhaoine a dhéanann í a léasú nó a thabhairt ar cíós do dhuine eile. Is tionónta é an duine a thógann ar chíos í. Tugtar tionóntacht ar an gcomhaontú idir an tiarna talún agus an tionónta.
and the tenant is a tenancy.

Do chearta mar thiarna talún

Faoin Acht um Thionóntachtaí Cónaithe 2004, tá sé de cheart ag tiarnaí talún:

- An cíós a shocrú, uair amháin sa bhliain, de réir an chíos margaidh reatha.
- An cíós a fháil ón tionónta ar an dáta a bhfuil sé dlite.
- Aon muirir a bhaineann leis an réadmhaoín m.sh. cánacha agus dleachtanna a íoc.
- Deireadh a chur leis an tionóntacht gan cúis a thabhairt sa chéad sé mhí den chomhaontú léasa. Ba cheart a bheith cúramach, áfach, agus tú ag plé le tionóntachtaí téarma sheasta mar beidh sé riachtanach i gcónaí cúis a thabhairt. (Féach le do thoil an nóta ar thionóntachtaí téarma sheasta ar an bpríomhláithreán gréasáin).
- Bheith ar a n-eolas maidir leis na daoine a bhfuil cónaí orthu sa réadmhaoín.
- Cinneadh an ceart cead a thabhairt don tionónta foligean a dhéanamh.
- Bheith ar a n-eolas faoi aon deisiúcháin atá ag teastáil agus cead isteach réasúnta a bheith acu le gur féidir iad a dheisiú.
- Díospóidí a chur faoi bhráid an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha (PRTB) nuair a bhíonn an tionóntacht cláraithe.

Your obligations as a landlord

De réir an dlí, ní fhéadann tiarna talún diúltú réadmhaoín a thabhairt ar cíós d'aon tionónta féideartha mar thoradh ar a n-inscne, a stádas pósta, a stádas teaghlaigh, a gclaonadh gnéasach, creideamh, aois, míchumas, cine nó a mballraíocht ar phobal an Lucht Taistil.

Ní mór duit:

- An comhaontú tionóntachta a chlárú leis an PRTB. Tá foirmeacha clárúcháin ar fáil ón láithreán gréasáin, www.prtb.ie. Mura gcláraíonn tú ní bheidh tú in ann leas a bhaint as seirbhís an PRTB um réiteach díospóide agus d'fhéadfadh go ndéanfaí tú a ionchúiseamh.
- Leabhar cíosa (mura bhfuil aon léasa scríofa ar bun) agus fáltais íocaíochta a sholáthar do thionóntaí.
- Cinntiú go bhfuil dea-bhail ar do réadmhaoín.
- An réadmhaoín a chothabháil de réir an chaighdeáin a bhí uirthi nuair a cuireadh tús leis an tionóntacht.

- Na tionóntaí a chúiteamh as aon deisiúcháin a rinneadh ar an struchtúr.
- An réadmhaoín a árachú.
- Eolas agus sonraí teagmhála aon ghníomhaire a bhíonn ag déileáil ar do shon a chur ar fáil do do thionónta.
- Do shonraí teagmhála a chur ar fáil do do thionónta mura n-úsáideann tú gníomhaire.
- Fógra 28 lae ar athbhreithniú cíosa a thabhairt don tionónta.
- Fógra scríofa ar chríochnú tionóntachta a thabhairt do thionóntaí. Tá foirm réamhfhasaigh ar fáil ar láithreán gréasáin an PRTB.
- Éarlaisí a fhilleadh ar do thionónta más cuí nuair a thagann deireadh leis an tionóntacht.
- Fógra a thabhairt do thionóntaí ar aon cigireachtaí atá le déanamh ar an réadmhaoín.

Cén taifid nach mór a choimeád ar ábhair na cóiríochta?

Ba cheart don tiarna talún sonraí a thaifeadadh sa leabhar cíosa nó sa chomhaontú ligin ar na feistis agus na gléasanna go léir atá saréadmhaoín. Moltar duit freisin taifead a dhéanamh ar an riocht atá orthu ionas nach dtiocfadh díospóidí chun cinn maidir le hearraí a bhfuil dochar déanta orthu nó earraí briste.

Má thógtar grianghraif den réadmhaoín agus dá cuid ábhar sula mbogann an tionónta isteach d'fhéadfadh go ndéanfaí díospóidí maidir le dochar agus nó earraí briste a chosc. Is féidir na grianghraif sin a úsáid mar fhianaise in aon díospóid.

Cé chomh minic agus is féidir an cíos a mhéadú?

Ní féidir an cíos a mhéadú ach uair amháin sa bhliain ach má tá an chóiríocht imithe chun feabhais nó chun donais ar bhealach suntasach taréis fógra scríofa 28 lae ar a laghad ar an athrú ar chíos. Cuimhnigh nach mór go réiteodh aon athruithe den sórt sin le cíosanna margaidh.

Cad iad na cearta atá agat chun dul isteach i do réadmhaoin?

Nuair a chuireann tionónta é/í féin faoi i réadmhaoin, ní bhíonn cead ag an tiarna talún dul isteach sa réadmhaoin ach le cead ón tionónta nó i gcás éigeandála. Má theastaíonn deisiúcháin nó cigireacht a dhéanamh ar na háitribh ní mór don tiarna talún socrú a dhéanamh roimh ré leis an tionónta chun cead isteach a fháil.

Cad iad na caighdeáin nach mór go gcomhlíonadh do chóiríocht?

De réir an dlí, ní mór go mbeadh íoschaighdeán ar réadmhaoin a ligtear ar cíos. Mura gcomhlíonann an réadmhaoin na caighdeáin seo, d'fhéadfadh go ndéanfaí tusa, mar an tiarna talún, a ionchúiseamh. Is iad na húdaráis áitiúla atá freagrach as na caighdeáin seo a chur i bhfeidhm agus déanann siad cigireachtaí rialta ar chóiríocht atá á cíosú.

Roinnt samplaí d'íoschaighdeáin:

- Ní mór nach mbeadh aon taise san fhoirgneamh agus go mbeadh dea-struchtúr air.
- Uisce te agus fuar a bheith ar fáil don tionónta.
- Dóthain teasa agus aerála san fhoirgneamh.
- Ord ceart oibre ar gach gléas.
- Dea-riocht ar shreangú leictreach, próbáin gháis agus uisce.

Tá tuilleadh eolais ar na caighdeáin nach mór duit a chomhlíonadh agus cóiríocht á ligean ar cíos agat ar fáil ar láithreán gréasáin an PRTB.

Cén cánacha nach mór a íoc ar an gcíos a fhaigheann tú?

Ní mór do gach tiarna talún cáin a íoc ar aon ioncam cíosa a fhaigheann tú. Feidhmíonn na Coimisinéirí Ioncaim córas féinmheasúnaithe le haghaidh cánach ar ioncam cíosa. Mura bhfuil tiarnaí talún cláraithe um féinmheasúnú cheana d'fhéadfadh go mbeadh orthu déanamh amhlaidh trí Fhoirm TR1 na gCoimisinéirí Ioncaim a chomhlánú.

Is féidir costais áirithe a bhaint den cháin atá iníoctha agus tá sonraí orthu siúd leagtha amach ar láithreán gréasáin na gCoimisinéirí Ioncaim www.revenue.ie.

Críochnú tionóntachta ag an tiarna talún

Fógra bailí (feacht alt 62 den Acht)

Le go mbeadh fógra críochnaithe bailí, tá sé riachtanach:

- Go mbeadh sé i bhfoirm scríofa.
- Go mbeadh sé sínithe ag an tiarna talún/tionónta nó ag a g(h)níomhaire údaraithe.
- Go sonródh sé an dáta a seirbheáladh é.
- Go sonródh sé an chúis go bhfuil an tionóntacht le críochnú (áit ar mhair an tionóntacht níos faide ná 6 mhí nó gur tionóntacht téarma sheasta í).
- Go sonródh sé an dáta críochnaithe agus freisin go dtabharfaí 24 uair an chloig ón dáta seo don tionónta chun imeacht ón áit.
- Go sonródh sé nach mór aon cheist maidir le bailíocht an fhógra nó ceart an tiarna talún chun é a sheirbheáil a chur faoi bhráid an Bhoird um Thionóntachtaí Cónaithe Príobháideacha laistigh de 28 lá ón bhfógra a fháil.

Tréimhsí Fógra um Chríochnú Tionóntachta ag Tiarna Talún

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

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

Freisin d'fhéadfadh go n-aontódh an tiarna talún ar thréimhse fógra níos giorra, ach ní féidir aontú air seo ach nuair a thabharfar an fógra (féach alt 69 den Acht).

Cúiseanna le tabhairt san fhógra (feacht alt 34 den Acht)

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

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

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

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

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

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

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

Críochnú Tionóntachtaí Téarma Sheasta ag an Tiarna Talún

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

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

Ní mór go sonrúfaí an chúis le críochnú san fhógra Críochnaithe, is cuma faoi fhad na tréimhse ligin. Más í an chúis leis ná riaráistí cíosa, ní mór an litir rabhaidh 14 lae a sheoladh fós sula seoltar an fógra. Ní gnách go mbíonn an tionónta i dteideal chun an sárú a chur i gceart sula seirbheáiltear an fógra, ach amháin má tá sé sonraithe mar choinníoll sa chomhaontú ligin.

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

Fógra ar dheireadh tionóntachta á thabhairt ag an tionónta don tiarna talún

Bailíocht Fógra agus Tréimhsí Fógra

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

Tréimhse Fógra

28 lá

35 lá

42 lá

56 lá

Fad na Tionóntachta

Níos lú ná 6 mhí

6 mhí ach níos mó ná 1 bhliain

1 bhliain nó níos mó ach níos lú ná 2 bhliain

2 bhliain nó níos mó

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

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

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

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

Críochnú Tionóntacht Téarma Sheasta ag an Tionónta

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

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

Cad atá le déanamh ag deireadh tionóntachta

Cuirtear críoch de réir an dlí le tionóntachtaí nuair a éagann an téarma seasta nó nuair a sháraítear na coinníollacha ligin, nó i gcás tionóntachtaí tréimhsiúla, nuair a éagann fógra bailí ar chríochnú, faoi réir díospóide maidir le bailíocht an fhógra nó na rósheibhe a chur faoi bhráid an Bhoird.

Seo a leanas ar cheart duit a dhéanamh nuair a bhfuil an tionóntacht le críochnú:

- Am a shocrú leis an tionónta chun cigireacht dheireanach a dhéanamh ar an teaghais.
- D'fhéadfadh go dteastódh uait cigireacht a eagrú roimh ré sula dtagann deireadh leis an tréimhse fógra chun aon fadhbanna a aithint
- (mar dhochar/briseadh) a d'fhéadfadh go mbeadh ar an tionónta iad a réiteach sula dtagann deireadh leis an tionóntacht; agus ansin
- cigireacht dheireanach a dhéanamh ar an lá a bhfuil an tionóntacht le críochnú.
- Má cuireadh fardal/tuairisc reachta ar an teaghais ar fáil don tionónta nuair a cuireadh tús leis an tionóntacht, ba cheart dul tríd leis an
- tionónta agus aon dochar/briseadh thar ghnáthchaitheamh agus gnáthchuimilt a thabhairt le fios.
- Mura bhfuil riocht réasúnta glan agus slachtmhar ar an teaghais ba cheart aontú leis an tionónta ar conas atá an glanadh le déanamh;
- féadann an tionónta tabhairt faoin nglanadh a dhéanamh nó féadann tusa tabhairt faoi agus an costas a bhaint as an éarlais.
- Dearbhú a lorg go ndúnfaidh an tionónta aon cuntais le hairgiúlachtaí mar ESB, Gás srl., nuair a bheidh sé/sí ag imeacht
- Seoladh nua agus uimhir ghutháin nua an tionónta a lorg (ionas gur féidir aon chomhfhreagras a chur ar aghaidh chuige/chuici).
- Socrú a dhéanamh chun na heochracha a fhilleadh agus an éarlais a aisíoc.

Éarlais a aisíoc don tionónta

Nuair a thagann deireadh leis an tionóntacht, tá oibleagáid ort an éarlais a fhilleadh ar do thionónta. Féadann tiarna talún cuid d'éarlais nó an éarlais iomlán a choinneáil siar ó thionónta, más amhlaidh gur tharla aon cheann acu seo a leanas:

- Nár thug do thionónta dóthain fógra ar chríochnú agus go mbeidh cailteanas i gceist dá bharr.
- Gur fhág do thionónta billí nó cíos gan íoc agus é/í ag imeacht ón gcóiríocht.
- Go ndearna do thionónta dochar thar an gnáthchaitheamh agus an gnáthchuimilt don chóiríocht.
- Ba cheart a thabhairt faoi deara go mbíonn dualgas ginearálta ar an tiarna talún aon chailteanas a mhaolú.

Díospóidí le tionóntaí a sheachaint

D'fhéadfadh go gcabhródh an seicliosta seo a leanas duit díospóidí le tionóntaí a sheachaint nó a íoslaghdú ar a laghad:

- ✓ Seiceáil moltaí tionóntaí féideartha sula ligtear an chóiríocht ar cíos.
- ✓ Soláthair fáltas don tionónta nuair a bhíonn tú ag glacadh le héarlaisí.
- ✓ Má bhaintear úsáid as comhaontú léasa, tabhair cóip de don tionónta agus mínigh an t-ábhar.
- ✓ Déan liosta de na hábhair agus de riocht gach earra sa réadmhaoin agus iarr ar an tionónta é seo a shíniú chun dearbhú go n-aontaíonn siad leis.
- ✓ Taispeáin an réadmhaoin do thionóntaí nua agus cinntigh go bhfuil a fhios acu conas a oibríonn na gléasanna agus go bhfuil eolas acu ar na socruithe um bruscar tí agus gairdín a dhiúscairt.
- ✓ Soláthair leabhar cíosa don tionónta agus cinntigh go ndéantar taifead ar gach íocaíocht, idir cíos agus muirir eile ann, mura bhfuil aon léasa scríofa ann.
- ✓ Iarr ar an tionónta gach trí mhí an bhfuil siad sásta le gach rud, agus má tá, iarr orthu ráiteas a shíniú á dhearbhu, agus an dáta cuí air.
- ✓ Má thugann tionónta tuairisc ar fhadhb, déileáil léi chomh luath agus is féidir agus tabhair eolas dóibh go rialta ar an hiarrachtaí atá á ndéanamh agat chun í a chur i gceart.

Má thagann fadhb chun cinn, déan iarracht ar dtús fadhbanna a réiteach leis an tionónta go díreach.

Má theastaíonn tuilleadh comhairle uait déan teagmháil leis an Ionad Eolais do Shaoránaigh i do cheantar áitiúil (seiceáil an leabhar fóin chun sonraí teagmhála an ionaid áitiúil a fháil).

Mura bhféadann tú an díospóid a réiteach ansin d'fhéadfadh go mbeadh ort do chás a chur faoi bhráid an PRTB (www.prtb.ie).

Séantóir

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

