



Ag Ceannach agus Ag Dul a Chónaí in Árasán

THE LAW SOCIETY  
OF NORTHERN IRELAND



## AG CEANNACH AGUS AG DUL A CHÓNAÍ IN ÁRASÁN

### Intreoir

Is iomaí duine anois a oireann árasán dá shaol agus dá staid airgeadais. Más ceannaitheoir céaduaire thú nó más rud é gur iomaí réadmhaoine atá ceannaithe agat le linn do shaoil, tá a lán rudaí ann ar chóir duit a bheith ar airdeall fúthu agus tú ag smaoineamh ar árasán a cheannach. Clúdaíonn an bhileog seo cuid de na ceisteanna a bhaineann le bheith i do chónaí in árasán. Más ag ceannach tí atá tú a bhfuil áiseanna nó nó áiteanna comónta ann, féach le do thoil ar bhileog eile dár gcuid darb ainm “Ag Ceannach agus ag dul a chónaí i Réadmhaoin a bhfuil Spásanna Comónta inti”. Ní phléitear anseo, dar ndóigh, ach ábhar ginearálta. Molaimid duit gach aon ghné a bhaineann le hárasán a cheannach a phlé go mion le do dhlíodóir; tagairtí don Chuideachta Bhainistíochta, don táille sheirbhíse agus do cheisteanna eile san áireamh.

### Cad é an difear atá idir árasán agus teach scoite?

Is é an difear atá eatarthu ná go mbeidh na seirbhísí, na háiseanna agus na háiteanna comónta á roinnt agatsa, mar úinéir, le do chomhúinéirí árasáin eile. I measc na n-áiteanna comónta seo, seans go mbeidh:

- Díon an bhloic árasán
- Ardaitheoir
- Gairdíní agus limistéir ghlasa
- Páirceáil charranna, bóithre rochtana agus cosáin
- Pointí rochtana, dorchlaí agus staighre
- Ballaí seachtracha
- Córais dhraenála agus chamrais
- Soláthar leictreachais agus gáis
- Seirbhísí slándála, glantóireachta, cothabhála agus dhiúscairt dramhaíola

Agat féin amháin a bheidh úinéireacht ar d'árasáin; na struchtúir inmheánacha agus, de ghnáth, na síleálacha, na hurláir agus na ballaí inmheánacha san áireamh. Ar a mbarr sin, i ndiaidh cheannach an árasáin duit, beidh tú féin- agus na húinéirí árasáin eile- freagrach as cothabháil, as deisiú agus as árachú na seirbhísí, na n-áiseanna agus na n-áiteanna comónta.

larr ar do dhlíodóir:

- cóip a fháil de léarscáil nó de phlean an árasáin agus na forbartha árasáin chun seiceáil cad é go díreach a mbeidh úinéireacht ghlan agat air agus cad a mbeidh tú féin agus na húinéirí eile freagrach as; agus
- cóip a fháil de léas an árasáin agus aon doiciméid ábhartha eile a bhaineann leis.

Déantar é seo le go mbeidh siad agat chun tagairt a dhéanamh orthu sa todhcháí. Míneoidh do dhlíodóir duit cad atá sna doiciméid seo.

### **Cén dóigh a mbainistítear na bloic árasán?**

Ceist is ea í seo a bheidh tú ag iarraidh a phlé le do dhlíodóir. Is rídhócha go gcuirfear Cuideachta Bhainistíochta ar bun a bheidh freagrach as cothabháil agus as árachú na seirbhísí, na n-áiseanna agus na n-áiteanna comónta. Mar chuid den Chuideachta Bhainistíochta seo, beidh na húinéirí árasáin, a mbeidh cion comhionann acu de na háiteanna, na háiseanna agus na seirbhísí comónta, agus a mbeidh cearta cothroma vótála acu chomh maith.

### **Cad is táille sheirbhíse ann?**

Is éard atá i dtáille sheirbhíse ná táille a íocann úinéirí árasáin mar ranníocaíocht ar chothabháil agus ar árachú na n-áiteanna, na n-áiseanna agus na seirbhísí comónta. Ba chóir duit na nithe seo a leanas a chinntiú i dtaca leis an táille sheirbhíse sula n-aontaíonn tú chun árasán a cheannach:

- Cá mhéad atá ar an táille sheirbhíse?
- An n-íoctar í gach mí/gach sé mhí nó ar bhonn bliantúil?
- Cén dóigh a n-íoctar an táille? Trí dhochar díreach nó trí bhuanordú nó trí sheic?
- Cad é atá mar chuid den táille sheirbhíse?
- An bhfuil an táille sheirbhíse atá íoctha ag an úinéir reatha cothrom le dáta?
- An bhfuil ciste fiachmhúchta ann?
- An bhfuil an táille sheirbhíse réasúnach i dtaca leis an fhorbairt féin?
- An bhfuil sé ar m'acmhainn agam an táille sheirbhíse a íoc in éineacht le heisíocaíochtaí eile an árasáin?

## **Cad é ar chóir dom a bheith ag faire amach dó agus mé ag smaoineamh ar árasán a cheannach?**

Is é an rud is tábhachtaí le déanamh ná fáil amach cén córas atá i bhfeidhm i dtaca le bainistíocht na forbartha agus cé acu an bhfuil sé ag feidhmiú go héifeachtach nó nach bhfuil. Beidh do dhlíodóir in ann cuidiú leat leis an dá rud seo. Más amhlaidh go bhfuil Cuideachta Bhainistíochta curtha ar bun cheana féin, ba chóir duit na rudaí seo a leanas a fháil:

- Cóipeanna de mhiontuairiscí na gcruinnithe is deireanaí;
- Cóipeanna d'aon chomhfhreagras a bhaineann leis an Chuideachta Bhainistíochta nó leis an táille sheirbhíse;
- Cóipeanna de na cuntais is deireanaí atá ar fáil;
- Sonraí d'aon chaiteachas atá pleanáilte don todhchaí;
- Sonraí d'aon "chiste fiachmhúchta";
- Sonraí d'aon socrúithe atá déanta i dtaca le hárachas;
- Ar ceapadh aon ghníomhaire bainistíochta? Más rud é gur ceapadh, cad iad na socrúithe atá i bhfeidhm?;
- Aon doiciméid ábhartha eile

Cuimhnigh gur féidir le méid na táille seirbhíse athrú ó bhliain go bliain, agus go bhfuil seans ann go n-ardóidh sí sa todhchaí.

Leis an eolas seo, ba chóir go mbeidh tú féin agus do dhlíodóir in ann measúnú réasúnta a dhéanamh i dtaca le cé acu an bhfuil an fhorbairt á bainistiú i mbealach éifeachtach nó nach bhfuil, an mbeidh aon ghá ann infheistiú mór a dhéanamh san am atá romhainn leis na spásanna comónta a chothabháil agus más rud é go mbeidh, an bhfuil go leor airgid sa chiste fiachmhúchta leis seo a chlúdach.

## **Cad is "ciste fiachmhúchta" ann?**

Téarma is ea é "ciste fiachmhúchta" don mhéid airgid atá bailithe cheana mar tháillí seirbhíse agus atá curtha ar leataobh ar mhaithe le haon infheistiú mór a bheidh de dhíth sa todhchaí chun inbhuanaitheacht fhadtéarmach na forbartha a chinntiú- a díon a dheisiú, mar shampla. Mura bhfuil ciste fiachmhúchta ann agus má bhíonn deisithe de dhíth, beidh ar úinéirí reatha na n-árasán teacht ar aontú chun íoc as na deisithe seo iad féin. Is féidir leis seo a bheith ina ualach mór agus é deacair teacht ar aontú.

## **Cad iad na freagrachtaí atá orm?**

Is í an fhreagracht is mó atá ort ná do tháille sheirbhíse a íoc agus é dlite.

Chomh maith leis an táille sheirbhíse a íoc agus tú mar scairshealbhóir na cuideachta bainistíochta, tá freagracht ghinearálta ort a bheith páirteach go gníomhach in obair na cuideachta bainistíochta.

Ba chóir é seo a dhéanamh:

- Trí fhreastal ar chruinnithe bliantúla agus úrghnácha;
- Trí chur le plé agus le cinntí a bhaineann le bainistíocht na forbartha;
- Trí anailís a dhéanamh ar na cuntais agus ar na bealaí ina gcaitear airgead na dtáillí seirbhíse.

Tá sé tábhachtach go ndéanann tú é seo le cinntiú go gcothaítear do bhaile agus go n-úsáidtear do chuid airgid ar an dóigh cheart.

Coinnigh cóipeanna d'aon pháipéarachas a bhfuil baint aige leis an árasán. Seans go mbeidh sé seo de dhíth ort sa todhchaí, agus beidh ort a bheith ábalta an páipéarachas seo a thabhairt do cheannaitheoir má shocraíonn tú ar d'árasán a dhíol.

## **Árachas**

Tá sé thar a bheith tábhachtach go mbíonn an t-árasán i gcónaí faoi árachas iomlán. Má dhéantar é seo tríd an Chuideachta Bhainistíochta nó trí ghníomhaire bainistíochta, bí cinnte agus dearbhú scríofa a fháil go bhfuil an foirgneamh árasáin faoi árachas. Bí cinnte de fosta go bhfaigheann tú aon árachas eile a bheidh de dhíth ort, cosúil le hárachas inneachair.

## **Cén dóigh a gcuirfead bainistíocht na spásanna comónta i bhfeidhm?**

Nuair a bhogann tú isteach i d'árasán a chéaduaire, seans nach mbeidh gach aon árasán eile díolta ag an fhorbróir, agus go mbeidh an forbróir- nó a chuid gníomhairí- freagrach as cothabháil na forbartha. Ba chóir é seo a chinntiú le do dhlíodóir.

Más amhlaidh go bhfuil gach aon árasán díolta, ba chóir go mbeidh bonn ceart faoin Chuideachta Bhainistíochta agus Stiúrthóirí ceaptha inti, chomh maith, is dócha, le Rúnaí

na Cuideachta. Tá seans maith ann go gceapfar gníomhaire bainistíochta sa Chuideachta Bhainistíochta le bainistíocht laethúil na forbartha a láimhseáil. Is féidir le gníomhaire bainistíochta a bheith mar Stiúrthóir Cuideachta chomh maith. Más amhlaidh an scéal, beidh an gníomhaire bainistíochta freagrach as glantóireacht agus as obair chothabhála a dhéanamh, chomh maith le moltaí a dhéanamh don Chuideachta Bhainistíochta i dtaca le haon obair mhór eile atá de dhíth, ar nós na forbartha a phéinteáil nó an díon a dheisiú.

Tá sé tábhachtach go mbíonn stiúir iomlán na forbartha ag an Chuideachta Bhainistíochta agus go ndéanann siad cinnte de go bhfuil dualgais an ghníomhaire bainistíochta á gcomhlíonadh aige/aici i mbealach éifeachtach. Tá ról agat féin i dtaca leis seo, agus ba chóir a bheith páirteach sa Chuideachta Bhainistíochta agus aon bhuairt atá ort ó thaobh éifeachtacha an ghníomhaire bainistíochta de a chur faoi bhráid Stiúrthóirí agus Rúnaí na Cuideachta, nó ag aon cheann de na cruinnithe

### **Cad a tharlaíonn má bhíonn díospóid agam le duine de mo chuid comharsan?**

Is féidir leis an gharchóngaracht atá idir comharsana i mbloic árasán a bheith ina údar deacrachtaí. Is í an deacracht is coitianta a bhíonn ann ná gearáin mar gheall ar thorann. Is rídhócha go mbeidh “rialacha tí” i bhfeidhm san fhorbairt a leagann amach na caighdeáin agus na rialacha iompair a mbeidh ar úinéirí árasáin a leanúint.

Tá an bhileog seo á heisiú ag Dlí-Chumann Thuaisceart Éireann

Níl inti ach eolas ginearálta. Má bhíonn ceist áirithe agat i dtaca le réadmhaoin nó le hárasán ar leith, moltar duit dul i dteagmháil le do dhlíodóir féin leis an chomhairle chuí dlí a fháil. Ní ghlacfaidh Dlí-Chumann Thuaisceart Éireann le haon dliteanas ar bith as aon chinneadh a dhéanann duine chun rud a dhéanamh nó gan a dhéanamh agus iad ag brath ar atá nó nach bhfuil sa bhileog seo.

THE LAW SOCIETY  
OF NORTHERN IRELAND



## Buying and living in an apartment (Irish)



The Law Society of Northern Ireland  
Law Society House  
96 Victoria Street  
BELFAST BT1 3GN  
Téléphone: 028 9023 1614  
[www.lawsoc-ni.org](http://www.lawsoc-ni.org)

Produced in association with



Queen's University  
Belfast

The Law Society wishes to thank Órla McGrory from  
Queen's University Belfast who translated this leaflet.