



Ag Ceannach agus Ag Dul a Chónaí i Réadmhaoin  
a bhfuil Spásanna Comónta Inti

THE LAW SOCIETY  
OF NORTHERN IRELAND



# AG CEANNACH AGUS AG DUL A CHÓNAÍ I RÉADMHAOIN A BHFUIL SPÁSANNA COMÓNTA INTI

## Intreoir

Is iomaí réadmhaoín atá ar fáil le ceannach i bhforbairtí ina bhfuil áiteanna ar a dtugtar spásanna comónta agus áiseanna comónta orthu. Cuid den am is riachtanais iad seo den chead pleanála atá faighte ag an fhorbróir leis an láithreán a fhorbairt. Déantar plé sa bhileog seo ar chuid de na ceisteanna a bhaineann le réadmhaoín a cheannach (bíodh sé ina theach scoite nó leathscóite nó ina theach cathrach i bhforbairt dá leithéid). Más árasán atá á cheannach agat, féach le do thoil ar bhileog de chuid Dhlí-Chumann Thuaisceart Éireann darb ainm “Ag Ceannach agus Ag Dul a Chónaí in Árasán”. Más ag ceannach árasáin i bhforbairt ina bhfuil spásanna comónta ann atá tú, féach ar an dá bhileog seo le do thoil.

Dar ndóigh, ní féidir ach ábhar ginearálta a phlé anseo. Molaimid go bpléann tú le do dhlíodóir gach rud a bhaineann le do cheannachán, mar atá tagairtí don Chuideachta Bhainistíochta, don táille sheirbhíse agus d’aon cheist eile.

## Cén difear atá idir forbairtí a bhfuil spásanna comónta iontu agus forbairtí eile?

Is í an príomhghné a bhaineann le réadmhaoín i bhforbairt a bhfuil spásanna comónta inti ná go mbeidh áiteanna, áiseanna agus seirbhísí inti a bheas á roinnt agat le do chomhúinéirí. I measc na n-áiteanna seo, seans go mbeidh:

- Gairdíní & áiteanna glasa
- Áiteanna súgartha
- Bóithre inmheánacha agus/nó cosáin

Beidh úinéireacht eisiach agat ar do réadmhaoín. Ar a bharr sin, i ndiaidh na réadmhaoine a cheannach, seans go mbeidh tú féin agus na húinéirí eile freagrach as cothabháil, as deisiú agus as árachú na n-áiteanna, na n-áiseanna agus na seirbhísí comónta.

Iarr ar do dhlíodóir (i) chun cóip a fháil de léarscáil nó de phlean do réadmhaoine agus na forbartha chun seiceáil cad é go díreach ar leatsa é agus cad é a bheidh tú féin

agus na húinéirí eile freagrach as, agus (ii) cóip den ghníomhas agus d'aon doiciméad cuí eile i dtaca leis an cheannachán. Déantar an dá rud sin le go mbeidh siad agat ar mhaithe le tagairt a dhéanamh sa todhchaí. Míneoidh do dhlíodóir a bhfuil sna doiciméid seo.

### **Cén dóigh a ndéantar spásanna comónta a bhainistiú?**

Socrú amháin is ea é go mbunófar Cuideachta Bhainistíochta a bheidh freagrach as cothabháil agus as árachú na n-áiteanna, na n-áiseanna agus na seirbhísí comónta. Mar chuid den Chuideachta Bhainistíochta seo, beidh na húinéirí, a bheidh cion comhionann acu de na háiteanna, na háiseanna agus na seirbhísí comónta, agus a bheidh cearta cothroma vótála acu chomh maith. Is é seo an socrú is coitianta agus beidh sé mar fhócas na bileoige seo. I measc na socrúithe eile ar féidir a chur i bhfeidhm tá; an forbróir ag coinneáil úinéireachta ar na spásanna comónta; úinéireacht a bheith ag na húinéirí aonaid ar fad ar na háiteanna comónta; úinéireacht agus freagracht chothabhála iomlán a bheith ag cuideachta phríobháideach ar na spásanna comónta; agus córas conarthaí/dualgas agus éasúintí/cearta á chur i bhfeidhm chun bainistíocht agus cothabháil na spásanna comónta a láimhseáil.

### **Cad is táille sheirbhíse ann?**

Is éard atá i dtáille sheirbhíse ná táille a íocann úinéirí mar ranníocaíocht ar chothabháil, ar dheisiú agus ar árachú na spásanna, 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 réadmhaoin a cheannach san fhorbairt:

- 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 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 heisiócaíochtaí eile na réadmhaoine

### **Cad é ar chóir dom a bheith ag faire amach dó agus mé ag smaoineamh ar réadmhaoin a cheannach i bhforbairt ina bhfuil spásanna comónta inti?**

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

- cóipeanna de mhiontuairiscí na gcruinnithe is deireanaí;
- cóipeanna d'aon chomhfhreagra 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, má tá a leithéid ann;
- sonraí d'aon "chiste fiachmhúchta";
- sonraí d'aon socruithe atá déanta i dtaca le hárachas dliteanais phoiblí;
- ar ceapadh aon ghníomhaire bainistíochta? Más rud é gur ceapadh, cad iad na socruithe atá i bhfeidhm?; agus
- 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 sé 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 a dhéanamh chun inbhuanaitheacht fhadtéarmach na forbartha a chinntiú- geataí leictreacha a athchur le cinn úra, mar shampla. Bíonn sé níos coitianta ciste fiachmhúchta a bheith i bhforbairtí árasáin. É sin ráite, áfach, seans gur mhaith leat an t-ábhar a phlé le do dhlíodóir.

### **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, seans go mbeidh freagrachtaí breise ort, ag brath ar na socrúithe bainistíochta atá i bhfeidhm.

Más scairshealbhóir thú de chuid Chuideachta 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; agus
- 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 réadmhaoin. 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 do réadmhaoin a dhíol.

### **Cén dóigh a gcuirfeá bainistíocht na spásanna comónta i bhfeidhm sa chás go bhfuil socrúithe déanta do Chuideachta Bhainistíochta?**

Nuair a bhogann tú isteach i do réadmhaoin a chéaduaire, seans nach mbeidh gach aon réadmhaoin eile san fhorbairt 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 réadmhaoin 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.

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

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 ar leith, moltar duit dul i dteagmháil le do dhliodóir féin leis an chomhairle chuí dlí a fháil. Ní ghlacfaidh Dlí-Chumann Thuaisceart Éireann le haon dliteanas 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 a property  
with common spaces (Irish)



Dlí-Chumann Thuaisceart Éireann  
Teach an Dlí-Chumainn  
96 Sráid Victoria  
BÉAL FEIRSTE BT1 3GN  
Guthán: 028 9023 1614

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.