FAOI RÉIR CONARTHA / GAN DOCHAR / CONRADH DIÚLTAITHE

DRÉACHT

PRÍOMHTHÉARMAÍ COMHAONTAITHE

Díol Suímh - Do Sholáthar Lóistín Príobháideach Inacmhainne do Chainteoirí Gaeilge sna Doirí Beaga (Gaoth Dobhair), Co. Dhún na nGall

Idir **GNÍOMHAIREACHT TITHÍOCHTA INACMHAINNE 'GTI'**

agus

Údarás na Gaeltachta

Dáta: XXXXXXXXX 2026

DRÉACHT

1. Páirtithe agus Stádas

Déantar na Príomhthéarmaí Comhaontaithe ("PTCanna") seo idir:

- Comhlacht Ceadaithe Tithíochta, agus tá an oifig chláraithe acu lonnaithe i XXXXXXXXXXXXXXX agus **("sainmhínithe le haghaidh comhaontú mar Sholáthraí Tithíochta Inacmhainne, GTI")**
- Údarás na Gaeltachta, an t-údarás forbartha réigiúnaí a bunaíodh faoin Acht um Údarás na Gaeltachta, 1979 (arna leasú), a bhfuil a cheanncheathrú lonnaithe sna Forbacha, Co. na Gaillimhe ("Údarás"),

(le chéile, na "Páirtithe").

Coinníonn PTCanna cuntas ar na príomhthéarmaí tráchtála le comhaontú go teoiriciúil idir na Páirtithe. Léireoidh sé fíor-rún an dá Pháirtí go fírinneach ach, mura bhfuil sé ráite go soiléir, níl feidhm dhlíthiúil ag na PTCanna agus tá sé faoi réir conartha fós, agus faoi réir chur i gcrích na gcomhaontuithe dlíthiúla foirmiúla (lena n-áirítear Comhaontú Pleanála, Litreacha Toilithe agus Conradh Díolachán), agus faoi réir gach faofa inmheánaigh riachtanaigh a d'fhéadfadh a bheith ag teastáil ó gach aon Pháirtí, lena n-áirítear faomhadh ón mBord.

2. An Fhorbairt

Tá suíomh thart ar 2 heicteár (4.94 acra) ag Údarás na Gaeltachta ag Bóthar Ard na gCeapairí (L1373), Doirí Beaga, Gaoth Dobhair, laistigh de Limistéar Pleanála Teanga Ghaoth Dobhair, Rann na Feirste, Anagaire agus Loch an Iúir, Co. Dhún na nGall (an "Suíomh").

Ainneoin go bhfuil an suíomh thuasluaite i seilbh Údarás na Gaeltachta a d'fhéadfadh a bheith oiriúnach d'fhorbairt chónaithe, níl sainchúram, sásraí airgeadais ná acmhainn theicniúil agus oibriúcháin aige chun feidhmiú mar fhorbróir nó soláthraí tithíochta, agus, dá réir sin, ní mór dó oibriú i gcomhpháirt le hoibreoir eacnamaíoch a bhfuil an cumas ábhartha soláthair tithíochta aige chun a leithéid de thailte a úsáid ar mhaithe le tithíocht a thacaíonn le pobail labhartha na Gaeilge a choinneáil sa cheantar agus a chuireann úsáid scéimeanna píolótacha chun cinn chun inacmhainneacht níos fadtréimhsí a spreagadh.

Ar aon dul leis sin, tá Údarás na Gaeltachta ag iarraidh comhaontú tráchtála a fháil le GTI a chomhlíonfaidh na critéir seo a leanas, mar a shonraítear níos mine sa Réamh-Chomhairliúchán Margaidh i mí Iúil 2026.

Tá Údarás na Gaeltachta ag iarraidh talamh a dhíol le GTI atá in ann tithíocht chónaithe inacmhainne fhadtréimhseach a chur ar fáil do Chainteoirí Gaeilge do scéim lena gcuimsítear (nó cosúil le):

- Céim 1: Athchóiriú agus iarfheistiú domhain 4 bhungaló fholmha 3 sheomra leapa chun 8 dteaghais 2 sheomra leapa a chur ar fáil ar cíos inacmhainne, mar aon le carrchlós agus spás oscailte príobháideach gaolmhar;
- Céim 2: Idir 6 agus 12 ionad cónaitheacha inacmhainne nua a thógáil le cur ar an margadh, agus san áireamh leo beidh páirceáil, spás oscailte príobháideach agus comhlíonfaidh gach rud na caighdeáin deartha reachtúla uile;
- Céim 3: Faoi réir seachadadh rathúil agus sealbhú Chéim 1 agus Chéim 2, tuilleadh forbairt áiteanna cónaithe tugtha chun cinn go pleanáilte agus go comhtháite ar aon dul le máistirphlean suímh faofa; agus
- Bealaí rochtana nua d'fheithiclí agus do choisithe a chur ar fáil, spás oscailte poiblí, tírdhreachú, bonneagar draenála agus na hoibreacha coimhdeacha ar fad, chomh maith leis an mbonneagar chun forbairt áiteanna cónaithe amach anseo a éascú.

3. Cuspóir an Chomhaontaithe

Tá sé de rún ag na Páirtithe, tríd an socrú seo, córas a chur ar fáil chun lóistín inacmhainne fadtréimhseach atá príobháideach agus le ligean ar cíos agus le ceannach laistigh den Ghaeltacht, do chainteoirí Gaeilge amháin. Beidh scéimeanna píolótacha san áireamh leis an méid sin, le fiosrú i gcomhpháirt leis na húdaráis reachtúla ábhartha (lena n-áirítear an Ghníomhaireacht Tithíochta agus Comhairle Contae Dhún na nGall), lena thástáil agus chun eolas a dhéanamh do shamhlacha seachadta do thithíocht inacmhainne le ligean ar cíos agus do lóistín le ceannach, díolacháin suímh, nó samhlacha tithíochta pobail atá feiliúnach don Ghaeltacht.

Ar mhaithe le soiléireacht, ba cheart go n-áireofaí leis an tsamhail seachadta thuas Cíos Costais agus/nó scéimeanna ceannaithe tí le haghaidh Céad Teach Inacmhainne, STAR, Croí Cónaithe, nó aon scéim Rialtais amach anseo chun tithe inacmhainne a chur ar fáil le ligean ar cíos nó le ceannach (lena n-áirítear Tithíocht Phobalstiúrtha).

4. Gealltanas Forbartha agus Maoiniú

Gealltanas Forbartha	Tabharfaidh an GTI gealltanas féidearthachta forbartha chun dlús a chur leis an bhForbairt, agus tá staidéar féidearthachta le cur isteach i mí Mheán Fómhair 2026, agus táthar le glacadh le Comhaontú Ceada Pleanála. Ar mhaithe le soiléireacht, tríd an gcomhaontú leis na PTCanna seo a shíniú, tá na páirtithe ag glacadh leis an ngealltanas féidearthachta forbartha. Ba cheart go léireofaí sa staidéar féidearthachta seo an chaoi a ndéanfaidh an GTI iarracht freastal ar an scéim socraithe atá sé d'aidhm ag an Údarás a sheachadadh. Ba cheart Cuntais Airgeadais an GTI a chur ar fáil sula síneofar na PTCanna.
Maoiniú Cothromais an Údaráis chun cead pleanála a chumasú	Maoineoidh an tÚdarás €150,000 (céad go leith míle euro) chuig an GTI ionas go mbeidh an GTI in ann cead pleanála a fháil, chomh maith le caiteachas tosaigh suímh. Seo a leanas mar a bheidh an modh íocaíochta; €60,000 – Caiteachas na Foirne Deartha, Cead Pleanála, R4 2026 €20,000 – Iniúchtaí Suímh, R4 2026 Caiteachas Tosaigh Iomlán le Caitheamh ar Chead Pleanála: €80,000 Ba cheart forchostas míosúil na príomhoifige de luach €70,000 a dháileadh i méideanna de €10,000 in aghaidh mí féilire ar feadh tréimhse 7 mí chun cead pleanála a chumasú, tá comhaontuithe tráchtála agus conarthaí díolachán le glacadh.

DRAFT

	Roinnfear táille an tsuímh don chaiteachas tosaigh faoi líon na n-aonad cónaitheach a gcuirtear cead pleanála ar fáil lena n-aghaidh. Ó tharla gur scéim phíolótach í atá curtha in oiriúint do riachtanais sheachadadh na tithíochta inacmhainne laistigh den Ghaeltacht, go speisialta do chainteoirí Gaeilge, rud a dhéanfaidh leas do chách, cuirfear fíneáil náid suímh i bhfeidhm, de réir litir eisithe, ar chríochnú áitribh phríobháidigh inacmhainne, agus is é teastasú RLRT a chuirfidh tús leis. Mura gcuirfear lóistín inacmhainne príobháideach ar fáil, cuirfear lian/ muirear ar theideal ar an luach thuasluaite.
Sprioc Pleanála	Tá sé de sprioc go mbeidh faomhadh ar an gcead pleanála faoi mhí na Nollag 2026. Mura mbeidh aon chinneadh déanta faoi sin, cuirfear an t-iarratas faoin dáta sin, isteach, de réir chomhaontú na bpáirtithe, agus ní chuirfear isteach é níos deireanaí ná an 31 Eanáir 2027, agus beidh sé laistigh den chóras reachtúil pleanála, ag fanacht le cinneadh faoi R1 2027.
Litir Thoilithe (Pleanáil)	Ar mhaithe le cead pleanála a fháil, cuirfidh an tÚdarás, mar úinéir talún, litir thoilithe ar fáil don GTI ionas go mbeifear in ann an t-iarratas pleanála a chur isteach. Cuirfear an litir ar fáil laistigh de chúig lá oibre ach í a iarraidh.
Comhaontú Pleanála	Ar mhaithe leis an bpróiseas seo, glacfaidh na páirtithe le 'comhaontú ceada pleanála' chun an comhaontú tráchtála iomlán a chumasú. Ba cheart go bhfágfadh an comhaontú pleanála go mbeadh comhaontú ceadúnais ceadaithe do GTI chun obair iniúchóireachta a dhéanamh ar an suíomh/ar an talamh amháin. Ba cheart go dtiocfadh coinníoll fótagrafach leis an gcomhaontú seo.

5. Slógadh agus Clocha Míle Seachadta

R4 2026	Staidéar féidearthachta agus comhairliúchán réamhphleanála a réiteach.
R1 2027	An t-iarratas pleanála a réiteach agus a chur faoi bhráid Chomhairle Contae Dhún na nGall.
R2 2027	Deonú ceada pleanála agus próiseas tairisceana.
R3 2027	Oibreacha tógála a thosú de réir na bpleananna, de réir mar a d'fhéadfaidís teacht chun cinn de réir an phróisis pleanála.

6. Aistriú Talún

Beidh an deontas den chead pleanála don Fhorbairt ina chloch mhíle a fhágfaidh go mbeidh sé d'oibleagáid ar Údarás na Gaeltachta an Suíomh a dhíol leis an GTI, ar na téarmaí seo a leanas:

- Cúnant Teidil: cúnant ar theideal go mbeidh úsáideoirí agus/nó áitritheoirí an lóistín ina gcainteoirí Gaeilge, ar aon dul le hoibleagáidí reachtúla Údarás na Gaeltachta don Ghaeltacht.
- Caithfear díol an tsuímh a bheith críochnaithe laistigh de dhá mhí ón lá ar a bhfaightear an deontas don phleanáil.
- Ba cheart go dtiocfadh suirbhé coinníll fhótagrafaigh leis an gcomhaontú conarthach úd.

REACH

Tabhair faoi deara: Má theastaíonn litreacha údaraithe ó Údarás na Gaeltachta chun dialóg airgeadais agus soláthair roimh ré a chumasú, déanfar an t-iarratas úd a éascú laistigh de chúig lá oibre.

7. Ról an GTI

De bharr gurb é an GTI an t-úinéir fadtréimhseach agus an tiarna talún, feidhmeoidh sé mar chliant ar feadh na Forbartha, glacfaidh sé le comhaontuithe conarthacha leis an gconraitheoir, le maoinitheoirí, agus le gach ceannaitheoir agus tionónta ionchasach. Glacfaidh sé freagracht as treoir na foirne deartha, lena n-áirítear straitéis cothabhála don todhchaí, agus glacfaidh sé le dliteanas leanúnach as oibleagáidí cothabhála struchtúrtha tar éis an aistrithe, a bhunóidh a ról dlíthiúil agus a oibleagáidí sa tionscadal.

8. Rialú Costais agus Rioscaí

Iompróidh an GTI an Riosca Forbartha ar mhaithe le forbairt chónaitheachta a chumasú le deontas pleanála.

9. Údarás na Gaeltachta

Tar éis don talamh a bheith aistrithe, beidh an srian ar shealbhú na talún agus na n-aonad le seachadadh do Chainteoirí Gaeilge i bhfeidhm chun críocha an chomhaontaithe seo amháin. D'fhéadfadh sé go mbeadh tuilleadh srianta i bhfeidhm trí chead pleanála.

Sa chás go bhfuil aon toiliú ag teastáil ón Údarás (lena n-áirítear le haghaidh airgeadais, reachtaíochta nó eile), cuirfidh an tÚdarás litir thoilithe ar fáil, a fhad is nach gcuirtear an riachtanas den toiliú úd in iúl níos lú ná 30 lá oibre roimh ré.

10. Rialachas agus Grúpa Stiúrtha

Bunóidh na Páirtithe, Grúpa Stiúrtha Tionscadal chun maoirseacht a dhéanamh ar sheachadadh na Forbartha, gan dochar do rialachas gach Páirtí agus in aghaidh a riachtanas faofa (lena n-áirítear faomhadh ón mBord nuair is infheidhme).

11. Na Chéad Chéimeanna Eile

- Idirbheartaíocht agus cur i gcrích Comhaontú Forbartha Pleanála ina leagtar amach clocha míle seachadta (lena n-áirítear pleanáil, clárú bunsraithe/RLRT agus conarthaí díolachán);
- Idirbheartaíocht agus cur i gcrích Comhaontú chun na téarmaí thuas a léiriú;
- Tá gach Páirtí le híoc a chuid costas féin a thabhaítear maidir leis na PTCanna seo agus maidir leis na comhaontuithe foirmiúla dá dtagraítear thuas;
- Ní nochtfaidh na Páirtithe téarmaí na PTCanna seo agus an plé ábhartha, ach sa chás go gcaithfear iad a nochtadh de réir dlí nó de réir oibleagáidí reachtúla nó rialachais gach Páirtí.
- Faoi réir athbhreithniú ó na Foirne dlíthiúla (le hainmniú)
- Faoi réir Fhaomhadh an Bhoird

Sínithe:

Do agus thar ceann xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	**Do agus thar ceann Údarás na Gaeltachta**
Ainm: _____	Ainm: _____
Síniú: _____	Síniú: _____
Dáta: _____	Dáta: _____

DRAFT