**Chiriași: se modifică legislația în domeniul locuințelor (Închirierea locuințelor)**

Închirierea locuințelor este cea mai mare schimbare din ultimele decenii în legislația privind locuințele din Țara Galilor. Aceasta oferă protecție sporită chiriașilor și deținătorilor de licență și clarifică drepturile și obligațiile acestora. Deoarece Legea privind închirierea locuințelor se aplică atât chiriașilor, cât și deținătorilor de licență, potrivit noii legi, ei sunt denumiți „titulari de contract” Proprietarul dvs vă va emite un „contract de ocupare” care înlocuiește contractul de închiriere sau de licență.

Cele două tipuri de Contracte de Ocupare sunt:

* Contractul securizat: înlocuiește contractele de închiriere securizate emise de autoritățile locale și contractele de închiriere asigurate emise de asociațiile de locuințe care sunt Proprietari Sociali Înregistrați (PSÎ); și
* Contractul standard: acesta este contractul care va fi utilizat în principal în sectorul privat închiriat (unde există un proprietar care nu este un consiliu/autoritate locală sau un PSÎ), dar poate fi utilizat de autoritățile locale și de PSÎ în anumite circumstanțe (de exemplu, un „contract standard asistat” pentru cazare asistată).

Contractul dvs de ocupare cu proprietarul dvs va fi definit printr-o „declarație scrisă” Declarația scrisă are scopul de a confirma termenii contractuali. Declarația scrisă trebuie să conțină toți „termenii contractuali obligatorii” Aceștia sunt:

* Aspecte-cheie: de exemplu, numele proprietarului și al titularului de contract, precum și adresa proprietății. Acestea trebuie introduse în fiecare contract.
* Termenii de bază: acoperă cele mai importante aspecte, inclusiv modul în care proprietarul intră în posesie, precum și obligațiile acestuia referitoare la reparații.
* Termenii suplimentari: se referă la chestiunile mai practice, zilnice, aplicabile contractului de ocupare. De exemplu, obligația de a înștiința proprietarul în situația în care proprietatea va rămâne neocupată pe o perioadă de cel puțin patru săptămâni.
* Termeni adiționali: abordează orice alte chestiuni convenite în mod specific, de exemplu o clauză privind ținerea animalelor de companie.

Contractele pot fi înmânate pe suport de hârtie sau, dacă titularul de contract este de acord, în variantă electronică. Semnarea contractului este o bună practică, deoarece confirmă că sunteți de acord cu toate prevederile acestuia.

Exemple de modele de declarație scrisă ce pot fi utilizate la întocmirea unui contract de ocupare pot fi găsite în [**secțiunea de îndrumare și servicii**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Legea Închirierii Locuințelor cuprinde și alte modificări importante la legea închirierii. Printre acestea se numără:

* Adecvarea pentru locuirea de către oameni: proprietarii trebuie să se asigure că spațiile sunt adecvate locuirii umane (ALCO). Aceasta ia în considerare, de exemplu, testarea siguranței instalațiilor electrice și asigurarea montajului și funcționalității detectorilor de fum și a celor de monoxid de carbon. În plus, chiria nu trebuie plătită pe perioada în care proprietatea nu este adecvată locuirii de către oameni. Cu toate acestea, mai întâi trebuie să aduceți la cunoștința proprietarului orice probleme apărute și să continuați să plătiți chiria. În cazul apariției unui litigiu, Instanța va decide în cele din urmă dacă proprietarul a respectat obligația de adecvare și vi se poate impune să plătiți orice chirie datorată. Consultați  [**Adecvarea locuințelor pentru locuirea umană: îndrumări pentru proprietari**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html).
* Noua lege oferă o siguranță sporită persoanelor care locuiesc în sectorul privat de închirieri (SPÎ):
	+ Proprietarul dvs. trebuie să vă dea un preaviz de cel puțin șase luni (un preaviz în baza „secțiunii 173” din Lege) pentru a înceta contractul, cu condiția să nu încălcați un termen al contractului, adesea numit preaviz „fără culpă” (majorat de la un preaviz de două luni);
	+ Preavizele fără culpă **nu pot** fi emise în interval de șase luni de la mutare („data ocupării” din contract).
	+ Dacă proprietarul dvs. nu a uzat de „preavizul fără culpă” (adică nu l-a utilizat pentru a încerca să intre în posesia proprietății), acesta nu poate emite un alt preaviz timp de șase luni.
	+ Dacă aveți un contract pe durată determinată (care precizează durata contractului), proprietarul dvs. nu poate emite în mod normal un preaviz pentru încetarea contractului. Dacă nu plecați, contractul pe durată determinată se transformă de obicei în „contract standard periodic” la finalul duratei determinate, iar proprietarul dvs. va trebui să transmită un preaviz de șase luni pentru a înceta contractul.
	+ Proprietarii nu pot include o clauză de încetare (pentru a reintra în posesie) în contractele standard pe durată determinată cu o durată de cel mult doi ani. Dacă durata determinată este de doi ani sau mai mult, proprietarul dvs. nu vă poate da preaviz înainte de cel puțin luna 18 a contractului cu durată determinată și va trebui să vă dea un preaviz de cel puțin șase luni.
* Protecția împotriva „evacuării punitive”: proprietarul dvs. nu vă poate emite un preaviz fără culpă doar pentru că ați semnalat faptul că locuința dvs. este într-o stare de întreținere necorespunzătoare. Instanța trebuie convinsă că proprietarul dvs. nu a emis preavizul în scopul evitării efectuării reparațiilor.
* Contracte comune: titulari de contract pot fi adăugați sau eliminați din contractele de ocupare fără a fi necesară rezilierea unui contract și încheierea altuia. Acest lucru va facilita gestionarea contractelor comune și va ajuta persoanele care se confruntă cu abuzuri domestice, permițând ca abuzatorul să fie vizat pentru evacuare.
* Drepturi sporite de succesiune: permit atât unei persoane „prioritare”, cât și a uneia de „rezervă” să succeadă la contractul de ocupare. Acest lucru permite realizarea a două succesiuni ale contractului, de exemplu un soț sau o soție urmat(ă) de un alt membru al familiei. În plus se creează un nou drept de succesiune pentru îngrijitori.
* Procedura de abandonare: proprietarii pot reintra în posesia unei proprietăți abandonate fără a avea nevoie de un ordin judecătoresc, după ce au emis un preaviz de avertisment de patru săptămâni și au efectuat investigații pentru a se asigura că proprietatea a fost abandonată.
* Cazarea asistată: dacă locuiți într-o locuință asistată pentru cel puțin șase luni, aveți dreptul la un „contract standard asistat”. Contractul standard asistat va opera într-o manieră similară contractului standard. Cu toate acestea, proprietarul dvs. poate include în contract termeni referitori la:
	+ posibilitatea de modificare în situația în care titularul de contract locuiește în imobil; și
	+ posibilitatea ca proprietarul să îl evacueze temporar pe titularul de contract din locuință pe o durată de până la 48 de ore, de maximum trei ori în șase luni.

În situația închirierii proprietății de la un proprietar comunitar (de exemplu, o autoritate locală sau PSÎ), chiria dvs va crește în continuare doar în conformitate cu Politica privind chiriile sociale, după cum a fost definită de Guvernul Țării Galilor.

De asemenea poate fi util să citiți orientările intitulate „[**Ce înseamnă închirierea locuințelor pentru proprietari”**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369).