**Ce înseamnă Legea privind închirierea locuințelor pentru proprietari**

Legea privind închirierea locuințelor (Țara Galilor) din 2016 simplifică modul de închiriere al proprietății. Conform legii, există două tipuri de proprietari:

* proprietari comunitari (în principal autoritățile locale și proprietarii sociali înregistrați); și
* proprietarii privați (toți ceilalți proprietari).

Conform Legii, chiriașii și deținătorii de licență sunt denumiți „titulari de contract” Titularii de contract vor avea un „contract de ocupare” (care înlocuiește aranjamentele de închiriere și licență).

Cele două tipuri de Contracte de Ocupare sunt:

* Contracte securizate: se utilizează de către proprietarii comunitari.
* Contracte standard: acesta este contractul implicit pentru sectorul privat de închirieri (SPÎ), dar poate fi utilizat de autoritățile locale și de PSÎ în anumite circumstanțe (de exemplu, un „contract standard asistat” pentru cazare asistată).

Sunt patru tipuri de termeni care pot apărea în contracte de ocupare:

* Aspecte-cheie: numele părților și adresa proprietății. Acestea trebuie introduse în fiecare contract.
* Termenii de bază: acoperă cele mai importante aspecte ale contractului, inclusiv procedurile de intrare în posesie, precum și obligațiile proprietarului referitoare la reparații.
* Termenii suplimentari: tratează aspectele mai practice de zi cu zi care se aplică contractului de ocupare, de exemplu, cerința ca un titular de contract să notifice proprietarul dacă proprietatea va rămâne neocupată timp de patru săptămâni sau mai mult.
* Termeni adiționali: abordează orice alte chestiuni convenite în mod specific, de exemplu o clauză privind ținerea animalelor de companie. Orice termeni adiționali trebuie să fie echitabili, conform celor prevăzute de Legea privind drepturile consumatorilor din 2015.

Veți avea obligația să emiteți o „declarație scrisă” a contractului de ocupare către toți titularii de contract (aceasta va înlocui contractul de închiriere sau contractul de licență actual). Declarația scrisă trebuie să conțină toți termenii contractuali.

Pentru noile închirieri făcute după data punerii în aplicare, declarația scrisă trebuie emisă în termen de 14 zile de la ocupare, conform contractului. Contractele de închiriere existente se vor „converti” la contractul de ocupare relevante în ziua punerii în aplicare, iar proprietarii au la dispoziție maximum șase luni pentru a emite o declarație scrisă a contractului de ocupare convertit către titularii de contract. Declarația scrisă poate fi emisă pe suport de hârtie sau, dacă titularul de contract este de acord, în variantă electronică.

Consultați [**modele de declarație scrisă pe care le puteți utiliza ca bază pentru contractele dvs. noi și convertite**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Consultați [**crearea unui contract de ocupare convertit: orientări pentru proprietari**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords).

Proprietarii trebuie să aibă în vedere următoarele aspecte:

**Încetarea contractelor de ocupare**

În situația în care titularul de contract a încălcat contractul de ocupare, perioada minimă de preaviz care trebuie acordată este de o lună. Această perioadă de preaviz poate fi mai scurtă dacă este rezultatul unui comportament anti-social sau al restanțelor mari la plata chiriei.

În situația emiterii unui preaviz „fără culpă” perioada minimă de preaviz care trebuie acordată este de șase luni.

Proprietarul poate da un astfel de preaviz numai după 6 luni de la începerea contractului.

Un proprietar nu va putea transmite un astfel de preaviz decât dacă a respectat anumite obligații, inclusiv înregistrarea și licențierea în cadrul Rent Smart Wales și normele de protecție a depozitelor.

Clauzele de încetare a contractului de către proprietar vor putea fi încorporate într-un contract de ocupare pe durată determinată numai dacă contractul are o durată fixă de cel puțin 2 ani. Un proprietar nu va putea exercita o clauză de întrerupere în primele 18 luni de la ocupare.

**Reparații și starea proprietăților închiriate**

Aveți obligația să vă asigurați că  proprietățile sunt [**adecvate pentru locuirea umană**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) (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. Obligațiile proprietarilor cu privire la ALCO pot fi găsite aici și orientările pot fi găsite aici. În plus, chiria nu trebuie plătită pe perioada în care locuința nu este adecvată locuirii umane.

Aveți obligația să mențineți în stare corespunzătoare structura și exteriorul proprietății și să mențineți instalațiile de alimentare cu apă, gaze sau electricitate, salubritate, de încălzire a spațiului și de apă caldă reparate și în stare de funcționare corespunzătoare.

În situația în care un proprietar a emis un preaviz de intrare în posesie „fără culpă” ca răspuns la o cerere de reparație (cunoscută și sub numele de evacuare punitivă), instanța poate refuza să emită un ordin de intrare în posesie și nu va mai fi posibilă emiterea unui alt preaviz „fără culpă” decât după 6 luni.

**Contracte comune**

Un titular comun de contract are dreptul să iasă din contract fără rezilierea integrală a contractului.

Noi titulari comuni de contracte pot fi adăugați fără a fi necesară rezilierea contractului actual și încheierea unui nou contract.

**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 partener urmat de un alt membru al familiei. În plus se creează un nou drept de succesiune pentru îngrijitori.

**Abandonarea**

Aveți dreptul de a reintra în posesia unei proprietăți abandonate fără a avea nevoie de un ordin judecătoresc, după ce ați emis un preaviz de avertisment de patru săptămâni și ați efectuat investigații ca să vă convingeți că proprietatea a fost abandonată.

**Cazare asistată (numai proprietari comunitari și organizații de caritate)**

În situația în care oferiți cazare asistată (denumită uneori „locuință asistată” ) nu va trebui să emiteți un contract de ocupare pentru primele șase luni de ocupare.

În scopul încadrării la cazare asistată, trebuie furnizate servicii de sprijin sub formă de consultanță, instruire, orientare și consiliere. Serviciile de sprijin includ:

* Sprijin în controlarea sau depășirea dependențelor
* Sprijin pentru găsirea unui loc de muncă sau a unei locuințe alternative
* Sprijinirea unei persoane căreia îi este greu să trăiască independent din cauza vârstei, a bolii, a dizabilității sau din orice alt motiv.

După șase luni, persoana (persoanele) are (au) dreptul la un „contract standard asistat” Contractul standard asistat va opera într-o manieră similară contractului standard. Cu toate acestea, puteți include în contract termeni referitori la:

* posibilitatea de relocare a titularului de contract 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.

Pentru informații suplimentare, vă rugăm să consultați  [**orientările privind evacuarea temporară**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance)