**O que a Lei sobre o Arrendamento de Casas significa para os senhorios**

A Lei sobre o Arrendamento de Casas (País de Gales) de 2016 simplifica a forma como se arrendam propriedades. Há dois tipos de senhorio ao abrigo da Lei:

* senhorios comunitários (principalmente autoridades locais e senhorios sociais registados); e
* senhorios privados (todos os outros senhorios).

Os arrendatários e licenciados são chamados "detentores de contratos" ao abrigo da lei. Os titulares de contratos terão um "contrato de ocupação" (que substitui os acordos de arrendamento e licença).

Existem dois tipos de contrato de ocupação:

* Contrato seguro: para utilização pelos senhorios comunitários.
* Contrato padrão: este é o contrato padrão para o setor privado alugado (PRS), mas pode ser feito pelas autoridades locais e RSL em determinadas circunstâncias (por exemplo, um "Contrato padrão adaptado" dentro de um alojamento adaptado).

Há quatro tipos de termos que podem figurar nos contratos de ocupação:

* Questões-chave: os nomes das partes e a morada da propriedade. Estes devem ser inseridos em todos os contratos.
* Termos Fundamentais: abrange os aspetos mais importantes do contrato, incluindo a forma como o senhorio obtém a posse e as obrigações do senhorio relativamente às reparações.
* Termos suplementares: lidar com os assuntos mais práticos do dia-a-dia aplicáveis ao contrato de ocupação, por exemplo, a exigência de um detentor de contrato notificar o senhorio se o imóvel vai ficar vazio durante quatro semanas ou mais.
* Termos adicionais: aborda quaisquer outros assuntos especificamente acordados, por exemplo um termo que se relaciona com a guarda de animais de estimação. Quaisquer termos adicionais devem ser justos, como exigido pela Lei dos Direitos do Consumidor de 2015.

Será necessário emitir uma "declaração escrita" do contrato de ocupação a todos os titulares do contrato (isto substituirá o seu atual contrato de arrendamento ou de licença). Esta declaração escrita deve conter todos os 'termos contratuais necessários'.

Para novos arrendamentos após a data de implementação, a declaração escrita deve ser emitida no prazo de 14 dias após a ocupação ao abrigo do contrato. Os contratos de arrendamento existentes "converter-se-ão" ao contrato de ocupação relevante no dia da implementação, e os proprietários têm um máximo de seis meses para emitir uma declaração escrita do contrato de ocupação convertido aos seus titulares de contrato. A declaração escrita pode ser emitida em papel ou, se o detentor do contrato concordar, por via eletrónica.

Ver [**modelo de declarações escritas que pode utilizar como base para os seus contratos novos e contratos convertidos**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Ver [**a criação de um contrato de ocupação convertido: orientação para senhorios**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords).

Os senhorios terão de ter em mente os seguintes aspetos.

**Terminar contratos de ocupação**

Se o titular do contrato tiver violado o contrato de ocupação, o prazo mínimo de pré-aviso que deve ser dado é de um mês. Este prazo de pré-aviso pode ser mais curto quando estiver relacionado com uma violação do comportamento antissocial ou dos termos de atrasos graves no pagamento da renda.

Quando é emitido um pré-aviso "sem culpas", o período mínimo de pré-aviso que deve ser dado é de seis meses.

Um senhorio não poderá dar tal aviso até 6 meses após o início do contrato.

Um senhorio não poderá dar tal aviso a menos que tenha cumprido determinadas obrigações, incluindo o registo e licenciamento com Rent Smart Wales e regras de proteção de depósitos.

As cláusulas de rescisão do senhorio só poderão ser incorporadas num contrato de ocupação a prazo fixo se o contrato tiver um prazo fixo de 2 anos ou mais. Um senhorio não poderá exercer uma cláusula de pausa nos primeiros 18 meses de ocupação.

**Reparações e condições das propriedades alugadas**

Deve assegurar-se que as  propriedades são [**adequadas à habitação humana**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) (FFHH). Isto incluirá, por exemplo, testes de segurança elétrica e assegurar a instalação de alarmes de fumo em funcionamento e detetores de monóxido de carbono. Os deveres dos senhorios relacionados com FFHH podem ser encontrados aqui e as orientações podem ser encontradas aqui. Além disso, o arrendamento não será pago por qualquer período durante o qual a habitação não esteja habitável.

Deve manter a estrutura e o exterior do imóvel em reparação e manter as instalações de abastecimento de água, gás ou eletricidade, de saneamento, de aquecimento de espaços e de água quente em reparação e em bom estado de funcionamento.

Se um senhorio emitir um pré-aviso de posse "sem culpas" em resposta a um pedido de reparação (vulgarmente conhecido como despejo retaliatório), o tribunal pode recusar-se a emitir uma ordem de posse e não será possível emitir um novo pré-aviso de posse "sem culpas" até 6 meses mais tarde.

**Contratos conjuntos**

Um cocontratante poderá deixar um contrato sem terminar o contrato na sua totalidade.

Podem ser adicionados novos titulares de contratos conjuntos sem ter de terminar o contrato atual e iniciar outro contrato.

**Direitos de sucessão melhorados**

Permite que tanto um sucessor "prioritário" como um sucessor "de reserva" tenha sucesso no contrato de ocupação. Isto permite duas sucessões ao contrato, por exemplo, um cônjuge seguido por outro membro da família. Além disso, é criado um novo direito de sucessão para os prestadores de cuidados.

**Abandono**

É possível recuperar uma propriedade abandonada sem necessidade de uma ordem judicial, depois de cumprir um aviso de advertência de quatro semanas e de realizar investigações para se certificar de que a propriedade está abandonada.

**Alojamento adaptado (apenas senhorios da comunidade e instituições de caridade)**

Se fornecer alojamento adaptado (por vezes referido como "vida apoiada"), não terá de emitir um contrato de ocupação durante os primeiros seis meses de ocupação

Para serem classificados como alojamento adaptado, devem ser prestados serviços de apoio sob a forma de aconselhamento, formação, orientação ou aconselhamento. Os serviços de apoio incluem:

* Apoio no controlo ou superação do vício
* Apoio na procura de emprego ou alojamento alternativo
* Apoiar alguém que tem dificuldade em viver de forma independente devido à idade, doença, deficiência ou qualquer outro motivo.

Após seis meses, a(s) pessoa(s) passará(ão) a ter direito a um "contrato padrão adaptado". O contrato padrão adaptado funcionará de forma semelhante ao contrato padrão. No entanto, pode incluir termos no contrato relacionados com o mesmo:

* a capacidade de realojar o titular do contrato dentro do edifício; e
* a possibilidade de o senhorio excluir temporariamente o titular do contrato da habitação até 48 horas, um máximo de três vezes em seis meses.

Para mais informações, queira consultar as [**orientações sobre exclusão temporária**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) .