**Ang ibig sabihin ng Renting Homes para sa mga kasera**

Pinapasimple ng The Renting Homes (Wales) Act 2016 kung paano mo pinauupa ang mga pag-aari mo. May dalawang klase ng kasera sa ilalim ng Act:

* mga kasera ng komunidad (pangunahing mga lokal na awtoridad at nakarehistrong mga panlipunang kasera); at
* mga pribadong kasera (lahat ng mga ibang kasera).

Ang mga umuupa at lisensiyado ay tinatawag na ‘mga may-hawak ng kontrata’ sa ilalim ng Act. Ang mga may-hawak ng kontrata ay may ‘kontrata ng occupation’ (na pumapalit sa sa mga pakikipag-ayos sa pangungupahan at lisensiya).

May dalawang klase ng kontrata sa occupation:

* Ligtas na kontrata: Para magamit ng mga kasera ng komunidad.
* Standard na kontrata: Ito ang default na kontrata para sa pribadong inuupahang sektor (PRS), pero maaaring sa mga lokal na awtoridad at mga RSL sa mga partikular na sirkumstansiya (hal. isang ‘Suportadong standard na kontrata’ para sa suportadong akomodasyon).

May apat na klase ng mga termino na maaaring magtampok ng mga kontrata sa occupation:

* Mga pangunahing usapin: Ang mga pangalan ng mga partido at address ng pag-aari. Dapat itong ilagay sa bawat kontrata.
* Mga Pundamental na Termino: Sinasaklawan ang mga pinakamahalagang aspeto ng kontrata, kabilang ang mga pamamaraan sa pagkuha at mga obligasyon ng kasera sa pagkumpuni.
* Mga Suplementong Termino: Pangasiwaan ang mas praktikal, pang-araw-araw na usaping mailalapat sa kontrata ng occupation, halimbawa, ang pangangailangan na abisuhan ng may-hawak sa kontrata ang kasera kung ang pag-aari ay walang tao ng apat na linggo o higit pa.
* Mga Karagdagang Termino: Tinutugunan ang anumang ibang partikular na pinagkasunduang usapin, halimbawa, ang termino na kaugnay ang pagtira ng mga alagang-hayop. Ang anumang mga karagdagang termino ay dapat patas, ayon sa inaatas ng Consumer Rights Act 2015.

Aatasan kang magbigay ng ‘nakasulat na pahayag’ ng kontrata sa occupation sa lahat ng mga may-hawak ng kontrata (papalitan nito ang kasalukuyan niyong pangungupahan o kasunduan sa lisensiya). Dapat laman ng nakasulat na pahayag ang lahat ng mga termino ng kontrata.

Para sa mga bagong paupahan matapos ang petsa ng pagpapatupad, ang nakasulat na pahayag ay dapat ibigay sa loob ng 14 na araw ng occupation sa ilalim ng kontrata. Ang umiiral na kasunduan sa pangungupahan ay 'mako-convert' sa makabuluhang kontrata sa occupation sa araw ng implementasyon, at ang mga kasera ay may hanggang anim na buwan para magbigay ng nakasulat na pahayag ng na-convert na kontrata sa occupation sa mga may-hawak ng kontrata nila. Ang nakasulat na pahayag ay maaaring ibigay nang hardcopy, o kung sumang-ayon ang may-hawak ng kontrata, elektroniko.

Tingnan ang [**mga modelong nakasulat na pahayag na magagamit mo bilang batayan para sa bago mo at na-convert na mga kontrata**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Tingnan ang [**[aglikha ng na-convert na kontrata sa occupation: patnubay para sa mga kasera**](https://gov.wales/creating-converted-occupation-contract-guidance-landlords).

Kailangang tandaan ng mga kasera ang mga sumusunod na usapin.

**Pagtatapos ng mga kontrata sa occupation**

Kung saan nilabag ng may-hawak sa kontrata ang kontrata sa occupation sa pinakamababang panahon ng abiso na dapat ibigay sa isang buwan. Ang panahon ng abiso na ito ay maaaring mas maikli kung saan ito nauugnay sa paglabag ng anti-social na pag-uugali o malalang termino ng arrears sa upa.

Kung saan nagbigay ng ‘no fault’ na abiso, ang pinakamababang panahon ng abiso na dapat ibigay ay anim na buwan.

Hindi makakapagbigay ang kasera ng nasabing abiso hanggang 6 na buwan matapos magsimula ang kontrata.

Hindi makakapagbigay ang kasera ng nasabing abiso maliban kung sumunod sila sa ilang mga obligasyon, kabilang ang pagpaparehistro at paglisensiya sa Rent Smart Wales at mga patakaran sa proteksiyon ng deposito.

Ang mga sugnay na puputulin ng kasera ay maisasama lang sa fixed term na kontrata sa occupation kung ang kontrata ay may fixed na termino ng 2 taon o higit pa. Hindi maisasagawa ng kasera ang sugnay ng pagputol sa loob ng unang 18 buwan ng occupation.

**Mga pagkumpuni at kundisyon ng mga inuupahang pag-aari**

Dapat mong siguruhin na ang  mga pag-aari ay [**bagay na matirhan ng tao**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html) (FFHH). Kasama dito ang, halimbawa, pagsusuri sa kaligtasan ng kuryente at pagsiguro na ang mga gumaganang alarma sa usok at mga pantukoy ng carbon monoxide ay maikabit. Ang mga tungkulin sa mga kasera na kaugnay ng FFHH ay mahahanap dito at ang patnubay ay ay mahahanap dito. Bilang karagdagan, ang upa ay hindi mababayaran sa anumang panahon na ang tirahan ay hindi bagay na matirhan ng tao.

Dapat mong panatiliin ang istraktura at labas ng pag-aari na nakukumpuni at panatiliin ang mga instalasyon ng supply ng tubig, gas o kuryente, para sa sanitasyon, para sa pagpapainit ng espasyo, at mainit na tubig na nakumpuni at maayos na tumatakbo.

Kapag binigyan ang kasera ng ‘no fault’ na abiso sa pagkuha bilang tugon sa pagkumpuni (karaniwang kilala bilang paghihiganting pagpapaalis), maaaring tumanggi ang korte na gumawa ng utos sa pagkuha at hindi posibleng magbigay ng higit pang ‘no fault’ na abiso hanggang 6 na buwang makaraan.

**Mga pinagsamang kontrata**

Ang pinagsamang may-hawak ng kontrata ay maaaring umalis sa kontrata nang hindi ganap na tinatapos ang kontrata.

Ang mga bagong pinagsamang may-hawak ng kontrata ay maaaring idinagdag nang hindi kailangang tapusin ang kasalukuyang kontrata at magsimula ng isa pa.

**Mga pinahusay na karapatan sa pagkasunod**

Pinahihintulutan ang 'priyoridad' at 'reserve' na kasunod para sundan ang kontrata ng occupation. Pinahihintulutan din nito ang dalawang magkakasunod sa kontrata na maganap, halimbawa ang asawa kasunod na isa pang miyembro ng pamilya. Bilang karagdagan, lilikha ng bagong karapatan sa pagsunod para sa mga tagapag-alaga.

**Pag-abandona**

Maaaring makuha mo ang abandonadang pag-aari nang hindi kailangan ng kautusan ng korte, matapos magsilbi ng apat na linggong babalang abiso at pagsasagawa ng mga imbestigasyon para masiguro mo na ang pag-aari ay inabandona.

**Suportadong akomodasyon (mga komunidad na kasera at kawanggawa lang)**

Kapag nagbigay ka ng suportadong akomodasyon (minsan ay tinutukoy bilang ‘suportadong pamumuhay’) hindi mo kailangang magbigay ng kontrata sa occupation sa unang anim na buwan ng paninirahan

Para maklasipika bilang suportadong akomodasyon, mga pangsuportang serbisyo sa anyo ng payo, pagsasanay, patnubay o pagpapayo ay dapat ilaan. Kasama sa mga pangsuportang serbisyo ang:

* Suporta sa pagkontrol o pagtagumpayan ang pagkalulong
* Suporta sa paghanap ng pag-empleyo o alternatibong akomodasyon
* Pagsuporta sa taong nahihirapang mabuhay nang independe dahil sa edad, sakit, kapansanan o anumang ibang dahilan.

Makalipas ang anim na buwan, ang (mga) tao ay may karapatan sa 'suportadong standard na kontrata'. Ang suportadong standard na kontrata ay gagana sa parehong paraan sa standard na kontrata. Subalit, maaaring magsama ka ng mga termino nsa kontratang kaugnay ng:

* kakayahan na ilipat ang may-hawak ng kontrata sa loob ng gusali; at
* ang kakayahan na ang kasera ay pansamantalang hindi isama ang may-hawak ng kontrata mula sa tirahan ng hanggang 48 oras, hanggang tatlong beses sa anim na buwan.

Mangyaring sumangguni sa [**pansamantalang patnubay sa eksklusyon**](https://gov.wales/supported-accommodation-temporary-exclusion-guidance) para sa higit pang impormasyon.