**Mga Umuupa: nagbabago ang batas sa pabahay (Renting Homes)**

Ang Renting Homes ay ang pinakamalaking pagbabago sa batas sa pabahay sa Wales sa dekada. Nagbibigay ito ng mas maraming proteksiyon para sa mga umuupas at mga lisensiyado, at mas pinapalinaw ang kanilang mga karapatan at mga responsibilidad. Dahil mailalapat ang Renting Homes sa mga umuupa at lisensiyado, tinatawag silang ‘mga may-hawak ng kontrata’ sa ilalim ng bagong batas. Bibigyan ka ng kasera mo ng 'kontrata sa occupation', na papalit sa iyong kasunduan sa pag-upa o lisensiya.

May dalawang klase ng kontrata sa occupation:

* Ligtas na kontrata: Pinapalitan niyo ang mga ligtas na pag-uupa na binigay ng mga lokal na awtoridad at mga sinigurong pag-upa na ibinigay ng mga samahan ng pabahay na mga Registered Social Landlord (mga RSL); at
* Standard na kontrata: Ito ang kontrata na pangunahing gagamitin sa pribadong inuupahang sektor (kung saan may kasera kang hindi awtoridad ng konseho/lokal o RSL), pero maaaring gamitin ng mga lokal na awtoridad at mga RSL sa ilang mga sirkumstansiya (hal. isang ‘suportadong standard na kontrata’ para sa suportadong akomodasyon).

Ang iyong kontrata sa occupation sa kasera mo ay kailangang itakda sa ‘nakasulat na pahayag’. Ang layunin ng nakasulat na pahayag ay para kumpirmahin ang mga tuntunin ng kontrata. Ang nakasulat na pahayag na ito ay dapat maglaman ng lahat ng 'inaatas na kontratang termino'. Ang mga ito ay:

* Mga pangunahing usapin: Halimbawa, ang mga pangalan ng kasera at may-hawak ng kontrata at address ng pag-aari. Dapat itong ilagay sa bawat kontrata.
* Mga Pundamental na Termino: Sinasaklawan ang mga pinakamahalagang aspeto ng kontrata, kasama ang kung paano makukuha ng kasera at mga obligasyon patungkol sa mga pagkukumpuni.
* Mga Suplementaryong Termino: Pinangangasiwaan ang mas praktikal na pang-araw-araw na usaping kaugnay ng kontrata sa occupation. Halimbawa, ang pag-aatas na abisuhan ang kasera kung ang pag-aari ay iiwang walang nakatira 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 mga kontrata ay maaaring ibigay nang hardcopy, o kung sumang-ayon ang may-hawak ng kontrata, elektroniko. Magandang kagawiang lagdaan ang kontrata, dahil kinukumpirma nito na masaya ka sa lahat ng sinasabi nito.

Ang mga halimbawa ng modelong nakasulat na pahayag na magagamit para sa kontrata ng occupation ay mahahanap sa [**seksiyon ng patnubay at mga serbisyo**](https://gov.wales/renting-homes-housing-law-changing).

Kasama rin sa Renting Homes ang mahahalagang pagbabago sa batas sa pabahay. Kasama dito ang:

* Fitness for Human Habitation: Dapat siguruhin ng mga kasera na ang mga pag-aari ay bagay na matirhan ng tao (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. Bilang karagdagan, ang upa ay hindi babayaran para sa anumang panahon kung kailan ang pag-aari ay hindi matitirhan ng tao. Subalit, dapat mo munang ipaalam ang anumang alalahanin sa iyong kasera at patuloy na magbabayad ng upa. Kung may hindi pagkakasundo, sa kalaunan ito ay pagpapasyahan ng Korte kung sumunod ang kasera mo sa obligasyon sa pagiging angkop, at maaari kang atasang bayaran ang anumang utang na upa. Tingnan ang [**Fitness of homes for human habitation: guidance for landlords**](https://gov.wales/fitness-homes-human-habitation-guidance-landlords-html).
* May higit na seguridad para sa mga taong nakatira sa pribadong inuupahang sektor (“PRS”) sa ilalim ng bagong batas:
	+ Dapat kang bigyan ng kasera mo ng anim na buwan man lang na abiso (isang ‘seksiyon 173’ na abiso sa Act) para tapusin ang kontrata, sa kundisyon na hindi mo sirain ang termino ng kontrata, madalas na tinatawag na ‘no fault’ na abiso (tumaas mula sa dalawang buwang abiso);
	+ Ang mga no fault na abiso **ay hindi** maibibigay hanggang anim na buwan matapos kang lumipat (ang ‘petsa ng occupation’ ng kontrata).
	+ Kung hindi kinilusan ng iyong kasera ang ‘no fault na abiso’ (kaya hindi nila ito ginamit para makuha ang pag-aari), hindi sila makakapagbigay ng isa pa sa anim na buwan.
	+ Kung mayroon kang fixed term na kontrata (na nagsasabi kung gaano katagal ang kontrata ay) hindi normal na makakapagbigay ang kasera mo ng abiso para tapusin ang kontrata mo. Kapag hindi ka umalis, ang fixed term na kontrata ay karaniwang magiging tinatawag na ‘periodic na standard na kontrata’ sa katapusan ng fixed na termino, at ang kasera mo ay kailangang magsilbi ng anim na buwang no fault na abiso para matapos ito.
	+ Hindi maaaring magsama ang mga kasera ng sugnay sa break (para muling makuha) sa fixed term na mga standard na kontrata na hindi aabot sa dalawang taon. Kung ang fixed term ay dalawang taon o higit pa, hindi ka mabibigyan ng kasera mo ng abiso ng hindi bababa sa buwan 18 ng fixed term na kontrata, at bibigyan ka ng hindi bababa sa anim na buwang abiso.
* Proteksiyon laban sa ‘paghihiganting pagpapaalis’: Hindi ka mabibigyan ng kasera mo ng no fault na abiso dahil nagreklamo ka na ang tahanan mo ay nasa masamang kalagayan ng pagkukumpuni. Kailangang masiyahan ang Korte na ang kasera mo ay hindi nagbigay ng abiso para maiwasan ang pagsasagawa ng pagkukumpuni.
* Mga Pinagsamang Kontrata: Ang mga may-hawak ng kontrata ay maaaring idagdag o alisin mula sa mga kontrata ng occupation nang hindi kailangang tapusin ang isang kontrata at simulan ang iba. Padadaliin nito ang pamamahala ng mga pinagsamang kontrata at tutulungan ang mga taong maranasan ang domestikong pang-aabuso sa pagpapahintulot sa nang-aabusong ma-target para sa pagpapaalis.
* Pinahusay na Mga Karapatan sa Pagkakasunod-sunod: Pinahihintulutan ang ‘priyoridad’ at ‘reserbang’ tao (‘kasunod’) para magtagumpay sa kontrata ng occupation. Pinahihintulutan nito ang dalawang pagkakasunod para maganap ang kontrata, halimbawa, ang mister o misis kasunod ng isa pang miyembro ng pamilya. Bilang karagdagan, lilikha ng bagong karapatan sa pagsunod para sa mga tagapag-alaga.
* Pamamaraan sa Pag-abandona: Maaaring makuha ng mga Kasera 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 na ang pag-aari ay inabandona.
* Suportadong Akomodasyon: Kung nakatira ka sa suportadong akomodasyon nang mahigit sa anim na buwan, magiging nararapat ka sa ‘suportadong standard na kontrata’. Ang suportadong standard na kontrata ay gagana sa parehong paraan sa standard na kontrata. Subalit, maaaring magsama ang kasera mo ng mga termino sa kontratang kaugnay ng:
	+ kakayahang baguhin kung saan nakatira ang ma-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.

Kung inupahan mo ang pag-aari mo mula sa kasera ng komunidad (halimbawa, isang lokal na awtoridad o RSL) pagkatapos ang upa mo ay tataas lang kalinya ng Social Rent Policy, ayon sa itinakda ng Welsh Government.

Maaari ring kapakipakinabang na basahin ang ‘[**What Renting Homes Means for Landlords’ na patnubay**](https://gov.wales/landlords-housing-law-changing-renting-homes#section-86369).