TAI CANOLBARTH CYMRU
MID-WALES HOUSING
Yn barod **amdani** **Equal** to the challenge

Polisi

Teitl: POLISI CASGLU AC ADENNILL RHENT

1. Datganiad Polisi

Prif ffynhonnell incwm y Gymdeithas yw'r rhenti y mae'n eu casglu gan ei thenantiaid. I roi sefydlogrwydd ariannol, mae'n hanfodol fod yr incwm hwn yn cael ei uchafu. Cyflwynodd y Gymdeithas denantiaethau wythnosol a chaiff pob tenantiaeth newydd ei gosod fel tenantiaeth wythnosol. Gall y tenantiaid hynny sy'n dal i dalu rhent yn fisol newid i dalu'n wythnosol drwy gytundeb gyda'r Gymdeithas.

2. Nodau'r Polisi

Nodau'r Polisi yw sicrhau bod y Gymdeithas:

- yn uchafu incwm o rent drwy weinyddu gwasanaeth casglu rhent effeithiol
- cydymffurfio gyda Chod Rheoleiddiol Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi cofrestru yng Nghymru, drwy gadw lefelau rhent gorddyledus cyn ised ag sydd modd
- bod â gwasanaeth cyfeirio effeithiol i asiantaethau perthnasol i gynorthwyo'r tenantiaid hynny sydd angen cyngor ar drin eu harian ac uchafu incwm.

3. Amcanion y Polisi

Amcanion y Polisi yw sicrhau bod:

- tenantiaid y Gymdeithas yn gwybod am eu hoblygiadau a'u hawliau
- bod tenantiaid y Gymdeithas yn derbyn unrhyw lwfans budd-dal tai neu lwfans arall y gallant fod â hawl iddo
- y Gymdeithas yn arddangos arfer gorau ac yn ymdrechu tuag at welliant parhaus wrth gasglu rhenti.

4. Talu Rhent

Mae'r rhent yn ddyledus ar ddydd Llun bob wythnos (yn achos tenantiaethau wythnosol) neu ar ddiwrnod cyntaf pob mis (yn achos tenantiaethau misol) yn unol gyda thelerau'r Cytundeb Tenantiaeth.

i) **Taliadau Gwasanaeth**

Caiff tâl gwasanaeth ei gasglu o fewn y rhent ar gyfer y gwasanaethau y mae'r Gymdeithas yn eu darparu - er enghraifft, glanhau a goleuo ardaloedd cymunol fflatiau, garddio ardaloedd cymunol, gwasanaeth i systemau gwres canolog ac ati. Rhoddir manylion y gwasanaethau a ddarperir a'r tâl gwasanaeth i denantiaid ar ddechrau eu tenantiaethau a hefyd ym mhob adolygiad rhent blynyddol.

Mae Polisi Tâl Gwasanaeth ar wahân.

ii) **Dulliau**

Bydd y Gymdeithas yn sicrhau y gall ei thenantiaid dalu eu rhent mewn modd sy'n gweddu i'w hamgylchiadau:

- drwy ddebyd uniongyrchol
- drwy gerdyn talu - ffôn, rhyngrwyd, parth talu, swyddfa'r post
- yn uniongyrchol drwy fudd-dal tai
- drwy'r post
- drwy dalu arian, siec neu gerdyn debyd yn swyddfa'r Gymdeithas.

iii) **Budd-dal Tai**

Sylweddolir lle mae'r rhent yn daladwy yn llawn neu'n rhannol drwy fudd-dal tai, y gall oedi ddigwydd wrth i'r awdurdod lleol brosesu hawliadau pan fo'r denantiaeth yn ddechrau neu pan fo newid yn amgylchiadau'r tenant. Gall gweithredu adennill rhenti gael ei ohirio am gyfnod lle sicrhawyd y Gymdeithas fod hawliad yn cael ei brosesu.

5. Cyfriflenni Rhent

Anfonir cyfriflenni rhent chwarterol at bob tenant yn y mis yn syth yn dilyn diwedd pob chwarter. Gallir rhoi cyfriflen rhent cyfredol i denant ar unrhyw amser y gwneir cais ysgrifenedig.

6. Cyfnod Rhybudd i Derfynu Tenantiaeth

Yn unol gyda'r cytundeb tenantiaeth, mae angen un mis calendr o rybudd i derfynu tenantiaeth. Codir rhent hyd dyddiad dychwelyd aagoriadau'r annedd i'r Gymdeithas neu'r dyddiad terfynu, p'un bynnag sydd hwyraf.
Mewn amgylchiadau eithriadol (ee lle mae tenant yn gorfod gadael eu cartref mewn argyfwng), gall y Gymdeithas gytuno i godi llai na un mis calendr o rent os gall ailosod yr annedd o fewn cyfnod y rhybudd a gyda chydsyniad y tenant sy'n gadael.

7. Marwolaeth Tenant

Codir rhent hyd y dyddiad y dychwelir agoriadau'r allwedd i'r Gymdeithas gan berthnasau neu ffrindiau'r tenant a fu farw hyd yn oed os yw hyn yn llai na un mis calendr. Yn achos tenant sy'n marw ac sy'n derbyn budd-dal tai, bydd y budd-dal tai yn dod i ben ar ddyddiad y farwolaeth.

8. Annedd Wag

Os yw annedd yn wag am gyfnod, hyd at uchafswm o 6 mis, oherwydd bod y tenant mewn ysbyty neu garchar, bydd y dilynol yn weithredol:

i) Cyn belled â bod y rhent wedi'i dalu (p'un ai drwy fudd-dal tai ai peidio), caniateir i'r tenant gadw'r denantiaeth.

ii) Os na chafodd y rhent ei dalu, gellir gofyn i'r tenant derfynu'r denantiaeth. Os yw hyn yn aflwyddiannus, cyflwynir "Rhybudd Ceisio Meddiant".
Bydd rhent yn ddyledus hyd y diwrnod y dychwelir yr annedd i'r Gymdeithas.

9. Casglu Rhent Heb ei Dalu

Byddir yn monitro rhent heb ei dalu o fewn gweithdrefnau a gytunwyd. Gwneir pob ymdrech i drafod rhent gorddyledus gyda'r tenant unigol. Os yw rent yn parhau heb ei dalu, gellir gweithredu fel sy'n dilyn:

i) Gweini Rhybudd yn Ceisio Meddiant
ii) Trafodion llys ar gyfer meddiant yr annedd, ynghyd â dyfarniad am y swm o rent gorddyledus a chost y trafodion hynny.

10. Dadfeddiannu

Dim ond os yw popeth arall wedi methu y gwneir gwarant am feddiant. Mae'r Rheolydd Gwasanaethau Tai yn awdurdodi dadfeddiannu tenant yng nghyswllt peidio talu rhent.

11. Awdurdod a Ddirprwywyd

Y Rheolydd Gwasanaethau Tai:

i) Awdurdodi ceisiadau am wrandawiadau llys am rent nas talwyd, ar argymhelliad y Cydlynydd Tai neu'r Cydlynydd Tai â Chymorth (ar gyfer tenantiaid tai â chymorth).

Y Cydlynwyr Tai:

ii) Awdurdodi cyhoeddi Rhybuddion yn Ceisio Meddiant am rent nas talwyd
iii) Cynrychioli'r Gymdeithas mewn llys ar unrhyw drafodion am rent nas talwyd.

Meysydd Perfformiad Allweddol:

1. Bydd Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol yn goruchwylio rheoli casglu, a chyfrif, am yr incwm rhent a thâl gwasanaeth.
2. Bydd y Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol yn goruchwylio y caiff rhent y Gymdeithas ei uchafu drwy osod anheddau wag yn brydlon ac yn gywir.
3. Bydd y Rheolydd Gwasanaethau Tai yn rhoi adroddiad misol o fewn y system adrodd mesurau i'r Bwrdd Rheoli ar:

- % rhent a gasglwyd o gymharu gyda'r gwir rhent dyledus
- Rhent gorddyledus fel % o'r rhent blynyddol dyledus
- % o incwm eiddo i'w dderbyn yn erbyn y gyllideb

Caiff unrhyw faterion sy'n codi hefyd eu trafod yng nghyfarfod misol y Tîm Rheoli Gweithredol.

Diben:	Sicrhau y caiff incwm y Gymdiethas o rent ei uchafu drwy wasanaeth casglu rhent effeithiol.	
Cyfeirnod:		
Dyddiad Cyhoeddi:		
Dyddiad Adolygu:	Yn unol gyda'r Cynllun Perfformiad Gwerth Gorau - Mehefin 2012	
Adrannau/Unedau yr Effeithir Arnynt:	Gwasanaethau Tai, Cyllid	
Cymeradwywyd gan:		
Swyddog Arweiniol:	Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol	
Cydymffurfiaeth Statudol	➢ Cod Rheoleiddiol Cymdeithasau Tai sydd wedi cofrestru yng Nghymru (1.2.2.) ➢ Deddf Tai 1988 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Tai 1996	
Ffactorau Risg Strategol		
Asesiad Effaith ar Gydraddoldeb	Sut mae/fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion eu cyflawni'n deg yn neilltuol yng nghyswllt hil, rhyw, anabledd ac ati?	D/B
	A deimlir y gallai'r Polisi hwn fod ag effaith niweidiol ar wahanol grwpiau? Os felly beth yw'r cyfiawnhad ar gyfer hyn ac a gaiff hynny ei ganiatáu'n gyfreithiol?	Ni ddisgwylir yr effeithir yn niweidiol ar unrhyw grwpiau neu unigolion
	A ofynnwyd i unrhyw grwpiau cynrychioladol yn yr ardal am eu barn ac os felly beth oedd y canlyniad?	Na
Cyswllt Tenantiaid	Sut mae/sut fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion tenantiaid eu diwallu?	D/B
	Sut y teimlir y bydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid?	Ni fydd y Polisi yma yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid
	A ymgynghorwyd â thenantiaid ac a roddwyd ystyriaeth i ganlyniadau'r ymgynghoriad hwnnw wrth ystyried cyflwyno'r Polisi yma?	Fforwm Tenantiaid a Phreswylwyr Do