Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru - Polisi

Teitl: **POLISI CASGLU TALIADAU GWASANAETH AC ÔL-DDYLEDION**

1. Cyflwyniad

Mae'r Gymdeithas yn derbyn £250,000 o incwm o daliadau gwasanaeth bob blwyddyn. Mae'r incwm hwn ar gyfer talu am y gwahanol wasanaethau y mae'r Gymdeithas yn eu darparu i denantiaid, lesddeiliaid a rhan-berchnogion.

Mae'n bwysig sicrhau y caiff cost y gwasanaethau eu hadennill gan y rhai sy'n derbyn y gwasanaethau, fel arall byddant yn derbyn cymhorthdal gan denantiaid y Gymdeithas drwy eu rhent.

Rhoddir manylion y gwasanaethau a ddarperir a sut y caiff y tâl gwasanaeth ei gyfrif i denantiaid ar ddechrau eu tenantiaethau a hefyd ym mhob adolygiad rhent blynyddol.

2. Nodau'r Polisi

Nodau'r Polisi yw sicrhau bod y Gymdeithas yn:

- uchafu incwm o daliadau gwasanaeth 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 symiau gorddyledus cyn ised ag sydd modd
- y Gymdeithas yn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Landlord a Thenant 1985, fel y'i diwyghiwyd, yn fwyaf diweddar gan Ddeddf Tai ac Adfywio 2008.

3. Amcanion y Polisi

Amcanion y Polisi yw sicrhau bod:

- tenantiaid, lesddeiliaid a rhanberchnogion y Gymdeithas yn gwybod am eu hoblygiadau a'u hawliau
- tenantiaid, lesddeiliaid a rhanberchnogion y Gymdeithas yn derbyn unrhyw fudd-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 taliadau gwasanaeth.

4. Talu Tâl Gwasanaeth

Codir taliadau gwasanaeth yn unol gyda chytundeb tenantiaeth neu les y person sy'n derbyn y gwasanaeth. Ar gyfer tenantiaid bydd hyn yn wythnosol

neu fisol ymlaen llaw, yn dibynnu ar y cytundeb tenantiaeth, neu'n flynyddol ar gyfer lesddeiliaid neu ranberchnogion.

Gellir talu'r tâl gwasanaeth drwy unrhyw ddull sy'n dderbyniol gan y Gymdeithas. Y dulliau a ffafrir yw Debyd Uniongyrchol neu Paypoint. Fodd bynnag, gellir gwneud taliadau dros y rhyngrwyd, siec drwy'r post, neu arian yn ein swyddfeydd. Y rhestr lawn o ddulliau talu yw:

- 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.

5. <u>Gweithredu i Adennill</u>

Sylweddolir y gall fod amgylchiadau lle mae'r tâl gwasanaeth yn daladwy yn llawn neu'n rhannol drwy fudd-dal tai. Gall fod oedi wrth i'r awdurdod lleol brosesu hawliadau pan fo'r denantiaeth yn cychwyn 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.

6. <u>Cyfriflenni Tâl Gwasanaeth</u>

Mae pawb sy'n talu tâl gwasanaeth yn derbyn cyfriflen flynyddol tâl gwasanaeth. Fel arfer cyhoeddir hyn ym mis Medi bob blwyddyn.

Yn ychwanegol lle mae tenant sy'n derbyn gwasanaeth, byddant yn derbyn cyfriflen rhent chwarterol, fydd hefyd yn cynnwys swm unrhyw dâl gwasanaeth sy'n daladwy. Anfonir y cyfriflenni rhent hyn i bob tenant yn y mis yn syth ar ôl diwedd pob chwarter. Bydd cyfriflen rhent cyfredol hefyd ar gael i denant ar unrhyw amser pan wneir cais ysgrifenedig.

6. <u>Cyfnod Rhybudd i Derfynu Tenantiaeth</u>

Yn unol gyda'r Cytundeb Tenantiaeth, mae angen un mis calendr o rybudd i derfynu tenantiaeth. Yn yr un modd â rhent, codir y tâl gwasanaeth hyd dyddiad dychwelyd agoriadau'r annedd i'r Gymdeithas neu'r dyddiad terfynu, p'un bynnag sydd hwyraf. Mewn amgylchiadau eithriadol, gall y Gymdeithas gytuno i godi llai na un mis calendr o rent.

Ar gyfer lesddeiliaid a rhanberchnogion, mae eu taliadau'n ddyledus yn flynyddol ymlaen llaw ac mae felly angen iddynt dalu am y flwyddyn gyfan. Nid oes unrhyw addasiad yn y tâl i adlewyrchu'r dyddiad y gall lesddeiliad neu ranberchennog werthu'r annedd. Mater i brynwr a gwerthwr yr annedd yw unrhyw addasiad mewn tâl gwasanaeth ac unrhyw addasiad a wnaed fel rhan o drafodion yr annedd, nid yw hyn yn ymwneud â'r Gymdeithas.

7. <u>Marwolaeth Tenant</u>

Fel y rhent, codir y tâl gwasanaeth hyd y dyddiad y dychwelir agoriadau'r annedd i'r Gymdeithas gan berthnasau neu ffrindiau'r tenant a fu farw hyd yn oed os yw hyn yn llai na un mis calendr.

8. Annedd Wag

Yn yr un modd â'r rhent, bydd y tâl gwasanaeth yn ddyledus hyd yn oed os yw'r annedd yn wag.

9. Atal taliadau

Dan adran 21a, cyflwynir hawl newydd fel rhan o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008. Mae'r hawl yma'n galluogi tenant i atal taliad os nad yw'r landlord wedi rhoi gwybodaeth fel sydd angen dan adran 21 y Ddeddf. Nid yw'r rhan yma o'r Ddeddf wedi dod i rym hyd yma.

10. Casglu Tâl Gwasanaeth Heb ei Dalu

Mae gan y Gymdeithas weithdrefnau manwl ar gyfer mynd ar ôl a chasglu arian dyledus. Mewn sefyllfa eithafol, mae hyn yn cynnwys defnyddio'r Llys Sirol i gael meddiant o'r annedd.

Caiff tâl gwasanaeth heb ei dalu gan denantiaid, fel y rhent, ei fonitro o fewn gweithdrefnau a gytunwyd. Gwneir pob ymdrech i drafod taliadau gwasanaeth gorddyledus gyda'r tenant unigol. Os yw'r tâl gwasanaeth yn parhau heb ei dalu, gall y llwybrau gweithredu dilynol gael eu cymryd:

i) Gweini Rhybudd yn Ceisio Meddiant.

ii) Trafodion llys ar gyfer meddiant yr annedd, ynghyd â dyfarniad am swm gorddyledus y tâl gwasanaeth a chost y trafodion.

Yng nghyswllt lesddeiliaid a rhan-berchnogion, medrir yma hefyd ddefnyddio'r Llysoedd ar gyfer adennill y ddyled. Mewn achos eithafol, gall hyn gynnwys fforffedu'r les. Mae'n rhaid i'r swm dyledus fod yn fwy na £500 ac wedi bod yn ddyledus am fwy na thair blynedd cyn y medrir gweithredu yn y modd yma.

Cynlluniwyd y gweithdrefnau i gasglu'r dyledion i sicrhau y cesglir incwm mewn modd amserol. Felly, byddwn yn cytuno ar gynlluniau talu ar gyfer unrhyw denant, lesddeiliaid neu ran-berchennog ar gyfer talu y tâl gwasanaeth. Yng nghyswllt lesddeiliaid a rhan-berchnogion, gallai hyn gynnwys cynllun talu misol.

11. Awdurdod a Ddirprwywyd

Y Rheolydd Gwasanaethau Tai:

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

A. Bydd Cyfarwyddydd Gwasanaethau Gweithredol yn goruchwylio rheoli casglu, a chyfrif, am yr incwm rhent a thâl gwasanaeth.

B. Bydd y Cyfarwyddydd Gwasanaethau Corfforaethol yn sicrhau y caiff tâl gwasanaeth y Gymdeithas ei uchafu drwy gyfrif ac asesu costau tâl gwasanaeth a chostau yn gywir.

C. Bydd y Rheolydd Gwasanaethau Tai yn rhoi adroddiad misol, o fewn y system adrodd mesurau, i'r Bwrdd Rheoli ar:

- Canran y rhent a gasglwyd o gymharu gyda'r gwir rent dyledus
- Y rhent gorddyledus fel canran o'r cyfanswm rhent dyledus.

Ch. Bydd y Rheolydd Cyllid yn rhoi adroddiad misol o fewn y cyfrifon rheoli ar:

- Canran yr incwm eiddo sydd 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 Gymdeithas o daliadau gwasanaeth ei uchafu drwy wasanaeth casglu effeithiol .
Cyfeirnod:	
Dyddiad Cyhoeddi:	Ionawr 2011
Dyddiad Adolygu:	Ionawr 2013
Adrannau/Unedau yr Effeithiwyd Arnynt:	Gwasanaethau Tai, Cyllid
Cymeradwywyd gan:	Bwrdd Rheoli, Ionawr 2011
Swyddog Arweiniol:	Cyfarwyddydd Gwasanaethau Corfforaethol
Cydymffurfiaeth Statudol	➢ Deddf Landlord a Thenant 1985 (fel y'i diwygiwyd, yn fwyaf diweddar, gan Ddeddf Tai ac Adfywio 2008) ➢ Côd Rheoleiddiol ar gyfer 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?*	Amcan y polisi hwn yw sicrhau y caiff casglu incwm ei uchafu.
	Sut y teimlir y bydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid?	Ni ragwelir y bydd y polisi hwn 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?	Ar hyn o bryd, ni ymgynghorwyd â thenantiaid ar y polisi yma. Fodd bynnag, roeddent yn rhan gyfannol Adolygiad Gwelliant Parhaus 2010 o daliadau gwasanaeth.