**POLISI RHENT Y FARCHNAD**

Dyddiad Cychwyn: [07 / 2019]

Dyddiad Adolygu Diwethaf: [05/ 2022]

Dyddiad Adolygu Nesaf: [07 / 2022]

Perchennog y Polisi: Cwsmeriaid a Chymunedau / Gosod

Pwynt Cyswllt y Polisi: Mari Pritchard

**CYNNWYS**

1. **CWMPAS/PWRPAS**
2. **MANYLION Y POLISI**
3. **GWEITHDREFNAU**
4. **CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU**
5. **DIFFINIADAU**
6. **DOGFENNAU CYSYLLTIEDIG**
7. **COFNOD O ADOLYGIADAU I’R BROSES HON**
8. **CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**
9. **GDPR**
10. **CWMPAS/PWRPAS**
	1. Pwrpas y polisi hwn yw:
* nodi sut y bydd Adra yn rheoli a gosod ei eiddo rhent y farchnad.
* sicrhau bod lefelau rhent a osodir o fewn eiddo ‘rhent y farchnad’ yn cael eu gosod yn unol â swm rhent y farchnad breifat ar gyfer cartref tebyg yn yr un ardal
* creu contractau meddiannaeth a chymunedau cynaliadwy
	1. Mae’r polisi ond yn berthnasol ar gyfer holl eiddo rhent y farchnad sydd wedi’u nodi gan Adra ac nid yw’n dileu neu yn gwanhau unrhyw bolisi neu weithdrefnau ar gyfer eiddo rhent fforddiadwy neu eiddo cymdeithasol.
	2. Mae’r polisi wedi’i ddatblygu i sicrhau wrth ganiatáu contractau meddiannaeth o’i eiddo rhent y farchnad y bydd Adra yn sicrhau bod contractau yn cael eu rhoi i unigolion cymwys sy’n gallu talu cost y rhent, sy’n bodloni’r broses ymgeisio ac wedi pasio’r gwiriadau cyn-contract (gweler 3.1 a 3.2 isod).

**2.0 MANYLION Y POLISI**

2.1 Bydd y polisi hwn yn gymwys yn achos cyfran o eiddo adeiladu o’r newydd/eiddo wedi’u hadnewyddu sydd wedi’u hadnabod a ddatblygwyd neu a brynwyd gan Adra fel rhan o’i raglen ddatblygu ac sydd wedi’u nodi fel ‘*eiddo rhent y farchnad’.* Mae Adra wedi ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl a bydd yn cynnig contract meddiannaeth safonol ar gyfer yr eiddo hyn yn unol â’r polisi hwn.

2.3 Mae Adra yn anelu at ddarparu cartrefi o ansawdd da ar rent y farchnad i ddiwallu’r galw am lety rhent y farchnad, beth bynnag yw’r angen o ran tai cyn belled â bod yr ymgeiswyr yn gallu talu’r rhent.

2.4 Drwy gyflenwi eiddo rhent y farchnad ac ar y cyd gyda’i eiddo fforddiadwy a chymdeithasol mae Adra yn anelu at ddarparu cymunedau cynaliadwy gyda chymysgedd a hyblygrwydd o ran mathau o ddeiliadaeth a dewisiadau tai.

* 1. Mae Adra yn ddarparwr tai nid er elw a bydd yn sicrhau y bydd yr holl refeniw a fydd yn dod i law drwy gyflenwi eiddo rhent y farchnad, uwchlaw a thu hwnt i gostau gweithredu yn cael eu hail fuddsoddi i wella datblygiadau fforddiadwy a chymdeithasol presennol a newydd.
	2. Mae Adra yn ceisio amrywio ei stoc dai gymaint ag y mae’n bosibl i ddiwallu gwahanol farchnadoedd, anghenion tai a dymuniadau.

2.7 Bydd Adra yn gweithio gyda phartneriaid Awdurdod Lleol i wireddu amcanion Strategaeth

 Tai.

* 1. Mae’r polisi hwn yn cynorthwyo Adra i gyflawni’r nodau a’r amcanion strategol canlynol (fel

 sy’n cael eu nodi yn ein Strategaeth Datblygu 2018-2025):

* diwallu’r galw am dai ar draws y rhanbarth ar gyfer pob math o ddeiliadaeth
* galluogi Adra i barhau i gwrdd â’i uchelgais o ran twf
* darparu tai fforddiadwy
* darparu datblygiadau tai deiliadaeth gymysg, gan gynnwys datblygu eiddo i’w gwerthu ar y farchnad ac ar gyfer eu rhentu
* i sybsideiddio tai fforddiadwy

2.9 Bydd y polisi yn gymwys ar gyfer y canlynol:

* Proses Ymgeisio / Cyn-contract.
* Maint y teulu mewn perthynas â’r eiddo.
* Telerau’r contract.
* Rheoli’r contract
* Safon eiddo, cynnal a chadw

**3.0 GWEITHDREFNAU**

3.1  **Proses Ymgeisio / Cyn-contract**

3.1.1 Bydd ceisiadau am eiddo Rhent y Farchnad Adra yn cael eu gweinyddu a’u hasesu yn y lle cyntaf drwy ‘asiantaeth gosod’ ar ran Adra.

3.1.2 Rhaid i ddeiliaid contract:

* fod dros 18 mlwydd oed
* ddarparu gwybodaeth statws mewnfudo boddhaol
* gallu talu cost rhent y farchnad agored
* peidio â chreu gorlenwi statudol yn yr eiddo
* darparu geirda boddhaol (yn unol â gofyniad yr asiantaeth gosod a/neu Adra, a dylai gynnwys geirda gan landlord presennol a/neu cyn landlord os oedd ganddynt gontract meddiannaeth o’r blaen neu gan gyflogwr)
* pasio gwiriadau cyn-contract Adra sy’n cynnwys ymchwiliadau i statws credyd a fforddiadwyedd pellach ac asesiad addasrwydd. (Gwneir hyn i sicrhau eu bod yn gallu cynnal contract ar y lefel rhent a bennwyd a’u bod yn addas i ddal contract ar gyfer yr eiddo penodol yn y lleoliad sy’n cael ei gynnig)

3.1.3 Hysbysir darpar ddeiliaid contract fod polisi Rhent y Farchnad yn gymwys lle’n berthnasol a rhaid i ymgeiswyr fodloni’r meini prawf a nodir uchod i’w hystyried yn addas ar gyfer contract.

3.1.4 Rhoddir blaenoriaeth i ymgeiswyr cymwys yn seiliedig ar addasrwydd i’r eiddo yn dilyn cyfweliad cychwynnol, geirda ac asesiad.

3.1.5 Bydd eiddo rhent y farchnad yn cael eu hysbysebu gan ddefnyddio gwahanol fathau o gyfryngau a thrwy ‘asiantaeth gosod’. Caiff galw am y math o eiddo yn yr ardal benodol honno ei hystyried cyn cael cymeradwyaeth ar gyfer unrhyw ddatblygiad.

**3.2 Maint y teulu mewn perthynas â’r eiddo**

3.2.1 Bydd Adra yn ceisio sicrhau nad yw eiddo yn cael eu gorlenwi a bydd yn ceisio canfod eiddo o’r maint cywir i’r teulu o’r cyfansoddiad a’r gyfradd llenwi iawn. Caiff ymgeiswyr eu gwrthod os byddai caniatáu contract yn arwain at orlenwi statudol yn yr eiddo.

**3.3 Telerau’r – Math o Gontract Meddiannaeth**

3.3.1 Bydd holl eiddo rhent y farchnad yn cael eu gosod ar Gontract Safonol yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

3.3.2 Bydd y contract meddiannaeth safonol yn amlinellu’r oblygiadau i Adra a’r deiliad contract.

3.3.3 Gall Adra ddirwyn tenantiaeth Rh*ent y Far*chnad i ben o dan Adran 173 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 neu trwy orchymyn llys am feddiant am fethu a chadw at un neu fwy o’r amodau a restrir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

**3.4 Telerau’r Contract - Deiliaid Contract ar y Cyd**

3.4. 1 Bydd Adra yn caniatáu contractau ar y cyd fel arfer da o gychwyn y contract pe bai darpar ddeiliaid contract yn gofyn, lle mae ymrwymiad i aros yn y cartref yn y tymor hir, ac ar yr amod bod pob deiliad contract yn cael geirda boddhaol ac yn bodloni’r meini prawf.

3.4. 2 Mae contractau ar y cyd yn golygu bod mwy nag un unigolyn yn cael ei enwi (mwyafrif o bedwar) ar y contract.

3.4.3 Bydd Adra yn sicrhau bod deiliaid contract ar y cyd yn ymwybodol o oblygiadau contract ar y cyd cyn iddynt lofnodi’r contract.

3.4. 4 Mae deiliaid contract ar y cyd yn gyfrifol gyda’i gilydd am holl agweddau’r contract - h.y. taliadau rhent a chadw at y telerau a’r amodau. Os mai dim ond un deiliad contract sy’n torri’r contract, yna bydd pob deiliad contract sydd ar y contract yn gyfrifol.

**3.5 Telerau’r Contract - Swm Rhent y Farchnad**

3.5.1. Bydd swm y rhent fel arfer yn cael ei bennu ar swm rhent y farchnad breifat ar gyfer cartref tebyg yn yr un ardal.

3.5.2 Gall Adra gynyddu neu leihau’r rhent ym mis Ebrill neu ar ôl i’r contract gael ei ganiatáu gan roi dim llai na dau fis calendr o rybudd ysgrifenedig. Y rhent diwygiedig fydd y swm sydd wedi’i nodi yn y rhybudd cynnydd rhent a gafodd y deiliad contract gan Adra

3.5. 3 Bydd lefelau rhent y farchnad bresennol ar gyfer yr ardal yn cael eu hadolygu yn gyfnodol.

**3.6 Eiddo Rhent y Farchnad - safonol**

3.6.1 Bydd eiddo yn cael eu gosod heb eu dodrefnu, ar wahân i orchudd llawr. Bydd popty wedi’i osod o fewn yr unedau a hob integredig a ffan echdynnu yn safonol ym mhob cegin, efallai y bydd cyfarpar integredig ychwanegol mewn rhai eiddo.

3.6. 2 Bydd archwiliad llawn a rhestr eiddo (gan gynnwys lluniau) yn cael ei ymgymryd ag ef cyn i’r denantiaeth gychwyn (proses symud i mewn) ac ar ddiwedd tenantiaeth (proses symud allan). Bydd unrhyw waith ad-daladwy sydd heb ei wneud gan y deiliad contract cyn iddynt adael yr eiddo yn cael ei wneud gan Adra a bydd cost y gwaith yn daladwy gan y cyn ddeiliad contract. Bydd arian hefyd yn cael i ddidynnu o’r Blaendal o ran yr holl gostau rhesymol a threuliau a ysgwyddir gan Adra fel y nodir yn y contract meddiannaeth.

3.6.3 Bydd pob eiddo yn ddiogel a glân ac yn cydymffurfio gyda deddfwriaeth fel diogelwch nwy, diogelwch trydanol a rheoliadau diogelwch tân.

3.6. 4 Bydd pob eiddo gwag yn cyrraedd safon eiddo gwag Adra ar gyfer eiddo rhent y farchnad cyn ail-osod eiddo.

**3.7 Cynnal a Chadw’r Eiddo**

3.7.1 Ar ddyddiad y feddiannaeth bydd y deiliad contract newydd yn derbyn Llawlyfr y Cwsmer.

3.7.2 Bydd holl waith trwsio, cynnal a chadw eiddo rhent y farchnad yn cael eu hymgymryd â hwy gan wasanaeth trwsio ymatebol Adra.

3.7.3 Mae gan ddeiliaid ddyletswydd i gymryd gofal priodol o’r eiddo ac i’n hysbysu am unrhyw ddiffygion neu ddiffyg atgyweirio i’r eiddo neu’r mannau cymunedol cyn gynted â phosibl.

**3.8 Rheoli Contract - Cyffredinol**

3.8. 1 Mae’r contract meddiannaeth hyn yn debycach i’r sector breifat ac yn cael eu rheoli mewn modd gwahanol i gontract diogel Adra. Bydd Adra yn gwneud pob ymdrech i ddarparu safon uchel o wasanaeth i’n deiliaid contract rhent y farchnad.

3.8.2 Mae Adra yn disgwyl i bob deiliaid contract gadw at delerau eu contract. Mae manylion llawn o hawliadau a chyfrifoldebau deiliaid contract rhent y farchnad wedi’u hamlinellu yn y contract.

3.8. 3 Rhaid talu rhent mis ymlaen llaw. Bydd taliadau Debyd Uniongyrchol misol neu ddull talu tebyg sydd wedi’i gytuno gydag Adra yn cael ei drefnu gyda’r deiliad contract cyn dyddiad meddiannaeth.

3.8. 4 Bydd rhent sydd gyfartal â rhent un mis hefyd yn cael ei gymryd fel blaendal wrth lofnodi’r contract.

3.8.5. Nodir pwrpas y Blaendal a’r amgylchiadau pan fydd y cyfan neu ran o’r blaendal yn cael ei gadw gan Adra yn y contract.

3.8.6 Bydd Adra yn trosglwyddo’r blaendal am bob eiddo i *Gynllun Diogelu Blaendal (*DPS), dim mwy na 30 diwrnod ar ôl eu derbyn.

3.8.7 Bydd taliadau rhent yn cael eu monitro, a bydd unrhyw ôl ddyled yn cael ei drin yn unol â Pholisi Rhent ac Incwm Adra.

3.8.8 Bydd archwiliadau rheolaidd o'r eiddo yn cael eu cynnal i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei gadw mewn cyflwr da.

3.8.9 Bydd mannau cymunedol yn cael eu harchwilio yn rheolaidd i gynnal gwiriadau diogelwch tân a sicrhau bod yr ardaloedd hyn yn lân a thaclus.

3.8.10 Bydd Adra yn darparu cyngor priodol/sylfaenol a chymorth lle mae angen yn achos anghydfodau rhwng cymdogion a honiadau o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Bydd Adra yn dilyn ein *Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol* wrth ymdrin â chwynion YGG gan neu ynghylch tenantiaid yn byw yn eiddo rhent y farchnad Adra.

**3.9 Terfynu’r Contract**

3.9.1 Rhaid i ddeiliaid contract roi rhybudd ysgrifenedig o bedair wythnos o leiaf i derfynu’r contract, yn unol â thelerau contract safonol.

3.9.2 Rhaid i ddeiliaid contract dynnu eu holl bethau o’r eiddo ar ddiwedd y contract a rhaid gadael yr eidd0o mewn cyflwr fel yr oedd ar ddyddiad meddiannaeth a dychwelyd yr holl oriadau i ni a fydd yn caniatáu mynediad i’r annedd.

**3.10 Cwynion**

3.10.1 Mae Adra yn cydnabod eich hawl i gyflwyno cwyn mewn perthynas â gweithredu’r polisi hwn. Bydd unrhyw gŵyn o’r fath yn cael ei drin o dan CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon

3.10.2 Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau sy’n berthnasol i’r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol

**3.11 ADOLYGU PENDERFYNIAD**

3.11. 1 Mae Adra yn cydnabod yr hawl i ofyn am adolygu unrhyw benderfyniad sy'n ymwneud â'r polisi hwn. Bydd unrhyw adolygiad o’r fath yn cael ei drin yn dilyn ein proses Adolygu Penderfyniad - CCp04c.

3.11. 2 Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau sy'n berthnasol i'r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol

**4.0 CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU**

4.1

|  |  |
| --- | --- |
| Rôl | Cyfrifoldeb  |
| Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau  | At ddibenion y polisi hwn bydd y Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau yn sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei gymhwyso’n effeithiol, a bod y staff wedi eu hyfforddi yn briodol yn y gweithdrefnau sy’n gysylltiedig â’r polisi hwn |

**5.0 DIFFINIADAU**

5.1 Rhent y Farchnad - swm y rhent y gellir ei ddisgwyl am ddefnyddio’r eiddo, o gymharu ag eiddo tebyg yn yr un ardal.

**6.0 DOGFENNAU CYSYLLTIEDIG**

* Deddf Diwygio Lles 2012
* CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon
* RMpol05c – Polisi Trwsio Ad-daladwy
* Contract Meddiannaeth Safonol Adra - Rhent y Farchnad
* LFpol03c - Polisi Gwelliannau ac Addasiadau
* ALLpol14c - Polisi Rhent Canolraddol
* Ripol01 - Polisi Rhent ac Incwm
* Nspol01c - Polisi Ymddygiad Gwrthgymdeithasol
* CCp04 - Proses Adolygu Penderfyniad
* Strategaeth Datblygu Adra 2018-2025
* Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

**7.0 COFNODI ADOLYGIADAU I’R BROSES HON**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rhifyn** | **Dyddiad** | **Sylwadau** (Beth sydd wedi’i adolygu?) | **Ysgrifennwyd gan** | **Cymeradwyo ar gyfer cynnwys** |
| *2* | *05/2020* | *Polisi wedi ei ddiweddaru i gyfeirio at Adra.*  | *JW* | *MP* |
| 3 | 03/2020 | Polisi wedi’i adolygu i sicrhau cydymffurfio gyda Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a chynnal adolygiad 3 blynedd | MP |  |
|  |  |  |  |  |

**8.0 CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**

8.1 Mae Adra yn cydnabod anghenion poblogaeth amrywiol a bydd bob amser yn ymddwyn o fewn cwmpas ei *bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth* ei hun

8.2 Bydd Adra yn sicrhau ystyried anghenion unigolion yn unol â'r polisi hwn beth bynnag yw eu hoed, rhyw, hil, dosbarth cymdeithasol, diwylliant, rhywioldeb neu anabledd wrth asesu ceisiadau ar gyfer eiddo.

8.3 Fel rhan o’i ddatblygiad, mae’r ddogfen hon a’i heffaith ar gydraddoldeb wedi cael ei sgrinio ar gyfer perthnasedd ac nid oes unrhyw beth niweidiol wedi ei adnabod.

**9.0 Y RHEOLIAD CYFFREDINOL AR DDIOGELU DATA (GDPR)**

9.1 Bydd gwybodaeth bersonol sy’n cael ei gynnwys mewn ceisiadau am eiddo rhent y farchnad yn cael ei gadw’n gyfrinachol.

9.2 Bydd Adra yn gweinyddu caniatáu tenantiaeth eiddo Rhent y Farchnad o fewn fframwaith cyfreithiol *Deddf Diogelu Data 2018.*

9.3 Fel rhan o’i ddatblygiad, mae’r ddogfen hon a’i heffaith ar breifatrwydd data wedi cael ei asesu ac argymhellir y dylid cynnal Asesiad llawn o’r Effaith ar Ddiogelu Data.