POLISI TÂL AM WASANAETH

Dyddiad Cychwyn: [Chwefror / 2018]

Dyddiad Adolygu Diwethaf: [Hyd / 2023]

Dyddiad Adolygu Nesaf: [Hyd / 2026]

Perchennog y Polisi: [Cyllid]

Pwynt Cyswllt y Polisi: [Gwenno Humphreys, Cydlynydd Taliadau Gwasanaeth,Taliadaugwasanaeth@adra.co.uk /7262]

CYNNWYS

1. **PWRPAS**

2. **SGÔP**

3. **MANYLION Y POLISI**

4. **CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU**

5. **DIFFINIADAU**

6. **DOGFENNAU CYSYLLTIEDIG**

7. **COFNOD O ADOLYGIADAU I'R BROSES HON**

8. **CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**

1.0 PWRPAS

1.1 Mae’r polisi hwn yn disgrifio sut y bydd Adra yn rheoli a gweinyddu tâl am wasanaeth mewn ffordd deg, rhesymol, thryloyw a chyson sy’n rhoi gwerth am arian i’n defnyddwyr gwasanaeth.

1.2 Caiff tâl am wasanaeth ei ddefnyddio gan Adra i adfer y gost o ddarparu a chynnal gwasanaethau a buddion i breswylwyr tu hwnt i’r budd o fwynhau byw yn eu cartref eu hunain. Mae’n gymwys ar gyfer yr hawl i ddefnyddio gwasanaeth ac nid y gwir ddefnydd o’r gwasanaeth. Er enghraifft, mae costau darparu lifftiau mewn bloc o fflatiau, darparu staff ar safle, cynnal a chadw tir a glanhau cymunedol yn wasanaethau lle gellir codi tâl amdanynt.

2.0 SGÔP

2.1 Mae'r polisi hwn yn gymwys i denantiaid Adra, prydleswyr yn byw mewn blociau wedi eu rheoli gan Adra a defnyddwyr gwasanaeth eraill fel rhydd-ddeiliaid, perchnogion cartrefi hawl i brynu / caffael, perchnogion ar y cyd neu breswylwyr yn byw ar stadau a gaiff eu rheoli gan Adra.

2.2 Nid yw’r polisi hwn yn berthnasol i eiddo masnachol fel siopau neu dir pori.

3.0 MANYLION Y POLISI

3.1.0 Mae Adra yn darparu gwasanaeth mewn perthynas â daliadaeth ei gartrefi a chymunedau lle bydd tâl am wasanaeth rhesymol yn gymwys.

3.1.1 Bydd yr Adran Gwaith a Phensiynau (AGP) yn adnabod pedwar categori gwasanaeth:

3.2.0 Cynnal safon gyffredinol yr eiddo

3.3.0 Ardal gymunedol

3.4.0 Gwasanaethau cymunedol sylfaenol

3.5.0 Taliadau yn benodol i gartref y tenant

3.6.0 Mae rhai o’r gwasanaethau hyn yn gymwys am elfen tai o'r budd-dal lles tra nad yw eraill. Mae Canllaw Tâl am Wasanaeth Credyd Cynhwysol AGP ar gyfer Landlordiaid yn rhoi enghreifftiau o wasanaethau sy’n gymwys ac yn anghymwys i gael credyd cynhwysol.

3.6.1 Ar gyfer tenantiaid Adra, bydd y tâl am wasanaeth wythnosol wrth arwyddo am y tŷ wedi ei nodi yn y cytundeb tenantiaeth. Gall Adra, ar ôl ymgynghori gyda’r preswylwyr sy'n cael eu heffeithio, cynyddu, ychwanegu at, tynnu, lleihau neu amrywio’r gwasanaethau a ddarperir neu gyflwyno gwasanaethau newydd. Byddai’r tâl am wasanaeth yn adlewyrchu unrhyw newidiadau sydd wedi eu gwneud i’r gwasanaethau hyn.

Datblygiadau Newydd

3.6.2 Bydd rhagamcan cychwynnol o gostau gwasanaeth lle mae tâl ar eu cyfer, taliadau a chymhorthdal yn cael eu hadnabod yn ystod gwerthuso unrhyw brosiectau adeiladu o'r newydd i sicrhau bod hyfywedd y cynllun yn cael ei werthuso’n gywir. Bydd hyn yn adnabod yr holl gostau a ddylai gael eu hadennill drwy dâl am wasanaeth.

3.6.3 Lle bynnag bo’n ymarferol bosib, bydd dyluniadau stadau ac ardaloedd cymunedol yn ceisio osgoi neu leihau tâl am wasanaeth er mwyn sicrhau hyfywedd hir dymor a fforddiadwyedd i breswylwyr.

3.6.4 Bydd Tâl am Wasanaeth yn cael ei gyhoeddi yn fuan yn ystod y broses ddatblygu fel bod preswylwyr posib yn ymwybodol o gostau llawn o fyw yn yr eiddo hynny. Bydd y tâl am wasanaeth ar gyfer cynlluniau newydd yn seiliedig ar:

3.7.0 Gwybodaeth gan y Tîm Datblygu yn adnabod gwasanaethau;

3.8.0 Dyfynbrisiau ar gyfer y gwasanaethau amrywiol;

3.9.0 Costau ar gyfer gwasanaethau tebyg

Fforddiadwyedd

3.9.1 Bydd Adra yn ystyried rhesymoldeb y gwasanaethau, gwaith a thaliadau i sicrhau eu bod yn rhoi gwerth am arian. Lle bo’n bosib, bydd Adra yn ystyried a yw gwasanaethau yn gymwys ar gyfer Budd-dal Lles e.e. budd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol fel rhan o’r penderfyniad rhesymoldeb.

3.9.2 Os bydd yr Adran Gwaith a Phensiynau (DWP) yn newid ei griteria ar gyfer pa dâl am wasanaeth sy’n gymwys am daliadau budd-dal lles, bydd Adra yn adolygu’r gwasanaethau hynny sy’n cael eu heffeithio ac yn ymgynghori gyda thenantiaid fel sy’n briodol i sicrhau bod y gwasanaethau hynny a’u costau yn parhau yn rhesymol.

3.9.3 Bydd Adra yn cwrdd ag Awdurdodau Lleol perthnasol yn flynyddol neu yn amlach os oes angen er mwyn adolygu y tâl am wasanaeth sy'n gymwys am fudd-dal lles ac er mwyn eu rhybuddio am unrhyw newidiadau sydd wedi eu cynllunio yn y flwyddyn sydd i ddod.

Ymgynghori

3.9.4 Mae’n gwneud synnwyr busnes da i wneud yn siŵr bod Adra yn deall beth mae ei denantiaid a phrydleswyr eisiau, a’u gwneud yn rhan o’n proses o wneud penderfyniadau cyn belled ag sy'n bosib. Cyn cyflwyno gwasanaethau newydd neu ddod â gwasanaeth presennol i ben neu pan gaiff safonau eu gosod neu newid, bydd trefniadau yn cael eu rhoi ar waith fel bod defnyddwyr gwasanaeth yn cael bod yn rhan o ymgynghoriad ar y gwasanaethau hyn gan gynnwys gosod y tâl am wasanaeth.

3.9.5 Ymgynghoriad gyda’r Tenantiaid a Phreswylwyr Aswiriedig yn unol ag adran 20 Deddf Landlord a Thenant 1985 yn ofynnol:

3.10.0 Cyn ymrwymo i gytundeb tymor hir (mwy na 12 mis), bod y gost yn fwy na £100 y flwyddyn (gan gynnwys TAW) (£1.92 yr wythnos yr eiddo).

3.11.0 Lle mae’r gwaith yn costio mwy na £250 (gan gynnwys TAW) (£4.80 yr wythnos yr eiddo)

3.11.1 Wrth ystyried darparu gwasanaethau ychwanegol, lleihau gwasanaethau, addasu gwasanaethau neu gyflwyno tâl am wasanaethau presennol, bydd angen ymgynghori yn y ffordd ganlynol:

3.12.0 Arolwg - i’r rhai sy'n cael eu heffeithio gan y tâl am wasanaeth. Bydd yr arolwg yn egluro'r newid arfaethedig ac yn rhoi 30 diwrnod i ymateb.

3.13.0 Gall Adra wahodd y rhai sy’n cael eu heffeithio i fynychu cyfarfod i drafod y newid arfaethedig lle byddwn yn ceisio dod i gonsensws.

3.14.0 Gall Adra hefyd siarad gyda defnyddwyr gwasanaeth wyneb yn wyneb drwy gnocio drysau neu gael sgwrs dros y ffôn.

3.14.1 Os nad oes yna gonsensws, yna bydd Adra yn penderfynu a ddylai’r cynnig/tâl am wasanaeth parhau. Efallai y bydd yna achlysuron lle mae’n rhaid i Adra barhau gyda newid am resymau penodol, er enghraifft, ar sail iechyd a diogelwch neu resymau diogelwch cymunedol.

3.14.2 Bydd defnyddwyr gwasanaeth yn cael gwybod am y canlyniad o fewn 30 diwrnod o’r penderfyniad yn cael ei wneud ynghyd ag amserlen pryd bydd y newidiadau yn dod i rym.

GWEINYDDU TÂL AM WASANAETH

3.15.0 **Gosod Tâl am Wasanaeth**

3.15.1 I ddod i rym ar y dydd Llun cyntaf yn Ebrill ar ôl i'r denantiaeth gael ei rhoi, gall Adra gynyddu y tâl am wasanaeth ar unrhyw dro os oes o leiaf un mis o rybudd ysgrifenedig wedi ei roi ond dim mwy nag unwaith y flwyddyn heblaw bod yna newid yn y gwasanaethau a ddarperir.

3.15.2 Bydd disgwyl i bob preswylwyr sydd â’r hawl i ddefnyddio gwasanaeth Adra gyfrannu at gostau talu am y gwasanaeth.

3.15.3 Ni fydd Adra yn gwneud elw o Dâl am Wasanaeth. Ar gyfer bob blwyddyn ariannol, bydd Adra yn rhagamcanu swm sy’n debygol o gael ei wario o ddarparu gwasanaethau dros y flwyddyn i ddod. Dyma’r tâl am wasanaeth i dalu am y flwyddyn.

3.15.4 Ar yr un pryd, bydd Adra yn cyfrifo faint y mae wedi ei wario ar ddarparu gwasanaethau yn y flwyddyn flaenorol. Os bydd Adra wedi adennill mwy na chost y gwasanaeth, bydd y tâl am wasanaeth yn cael ei leihau ar gyfer y flwyddyn i ddod. Os nad yw Adra wedi adennill digon, bydd y tâl am wasanaeth newydd yn cael ei gynyddu er mwyn talu am unrhyw ddiffyg.

3.15.5 Bydd Adra yn darparu datganiad yn dangos beth sydd wedi ei gynnwys yn y tâl am wasanaeth. Pan fydd preswylwyr yn derbyn y datganiad, mae ganddynt hawl o fewn 6 mis o'i dderbyn i edrych ar y cyfrif tâl am wasanaeth a derbyniadau a dogfennau eraill sy'n ymwneud â nhw ac i gymryd copïau neu ddarnau ohonynt. Gall Adra godi tâl bach am gostau unrhyw waith llungopïo.

Tâl rheoli a gweinyddol

3.15.6 Bydd Adra yn cynnwys elfen ar gyfer gweithgareddau rheoli a gweinyddu sy'n ymwneud â'r tâl am wasanaeth fel trefnu cytundebau, mynychu cyfarfodydd, casglu taliadau a pharatoi cyfrifon wrth gyfrifo tâl am wasanaeth.

3.15.7 Bydd yr elfen hon yn cael ei gosod ar un ai 10% o gost y gwasanaeth neu ar gost o redeg (rheoli a gweinyddu) y gwasanaeth, pa ru'n bynnag sydd rataf.

Rhaniad

3.15.8 Lle bynnag bo'n bosib, bydd tâl am wasanaeth yn cael ei wneud ar sail safle wrth safle a bydd yn cael ei gyfrifo i adennill cost lawn darparu'r gwasanaeth. Ar gyfer pob safle, bydd cost gwasanaethau yn cael ei rannu gan nifer o gartrefi sy'n cael budd o wasanaeth. Mewn rhai achosion, er mwyn cynnal rhesymoldeb a thegwch tâl am wasanaeth, gall dull arall gael ei ddefnyddio. Ar gyfer prydleswyr, bydd y ffordd o rannu yn cael ei ddiffinio yn y Brydles.

3.15.9 Bydd Adra yn adnabod yn glir pa agweddau o'r tâl am wasanaeth fydd yn gymwys neu yn anghymwys ar gyfer yr elfen dai o fudd-dal tai er mwyn caniatáu tenantiaid i hawlio'r swm cymwys cywir o fudd-dal tai.

3.15.10 Bydd y gyfran o dâl gwasanaeth sy'n berthnasol i eiddo gwag yn cael ei ariannu o incwm rhent fel cost rheoli. Ni fydd yn cael ei basio ymlaen i'r defnyddiwr gwasanaeth nesaf. Os bydd Adra yn penderfynu ymgymryd â gwaith sy'n achosi lleihad yn yr incwm Tâl am Wasanaeth neu fod yna lai o denantiaid yn byw ar y safle neu nad yw'r gwasanaeth ychwanegol ar gael am gyfnod, bydd Adra yn penderfynu sut i gwrdd â'r diffyg.

Cwrdd â gwariant yn y dyfodol tu allan i'r cylch cyllideb flynyddol

3.15.11 Pan fydd cost ased yn cael ei greu yn ei flwyddyn gyntaf ond bod buddion o'r ased yn cael ei dderbyn dros fwy nag un flwyddyn, gall Adra ddefnyddio egwyddorion dibrisio i rannu cost yr ased dros fywyd defnyddiol yr ased. Mae Llawlyfr Swyddog Rhent yn cynnwys arweiniad ar gyfer bywyd defnyddiol eitemau fel offer a pheiriannau.

3.15.12 Gall Adra rhoi arian i'r neilltu yn ei gynllun busnes i gwrdd â chostau cyfalaf sy'n gymwys ar gyfer tâl am wasanaeth.

Tenantiaid sydd wedi trosglwyddo o Gyngor Gwynedd

3.15.13 Fel rhan o'r cytundeb drosglwyddo, bu i Cartrefi Cymunedol Gwynedd (a elwir yn Adra bellach) addo na fyddai unrhyw daliadau gwasanaeth newydd yn cael eu cyflwyno i denantiaethau a oedd wedi cychwyn cyn 12 Ebrill 2010 am wasanaethau a oedd ar gael cyn y dyddiad hwnnw.

3.15.14 Bydd Adra yn cadw'r addewid hwn i denantiaid sydd wedi trosglwyddo lle nad oes newid wedi bod i'w tenantiaeth ers 12 Ebrill 2010.

3.15.15 Os bydd yna newid i denantiaeth cyn trosglwyddo fel "ar y cyd i unigol" neu "unigol i ar y cyd", bydd y cytundeb ond yn parhau os bydd y tenant cyn trosglwyddo yn aros yn yr eiddo. Bydd y cytundeb trosglwyddo yn cael ei drosglwyddo i unrhyw denant sy'n cael olyniaeth.

3.15.16 Gall Adra ymgynghori fel bo'n briodol i newid y gwasanaethau a gaiff eu cynnig cyn trosglwyddo. Er enghraifft, tynnu gwasanaethau nad oes eu hangen.

Prydleswyr, Rhydd-ddeiliaid, Perchnogion ar y Cyd a Phreswylwyr eraill

3.15.17 Pan fo'r brydles neu unrhyw gytundeb ysgrifenedig arall yn cael ei wneud gydag Adra yn wahanol i'r polisi hwn yna bydd taliadau am wasanaeth yn cael eu gweinyddu yn unol â'r brydles neu gytundeb honno. Y prif wahaniaethau tebygol yw: pa wasanaethau y gellir codi tâl amdanynt; y fethodoleg rhannu; pryd i rannu'r anfoneb tâl am wasanaeth; neu, y defnydd o gronfa ad-dalu.

3.15.18 Gall Adra ymgynghori fel bo'n briodol i gael cytundeb i amrywio telerau'r brydles neu gytundeb fel bod costau gwasanaethau yn cael eu rhannu yn deg a chyson.

Cwynion

3.16.0 Mae Adra yn cydnabod eich hawl i gyflwyno cwyn mewn perthynas â gweithredu'r cynllun hwn Bydd unrhyw gŵyn o'r fath yn cael ei thrin o dan CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon.
3.16. 1 Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau yn ymwneud â'r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol

Adolygu Penderfyniadau

3.16. 2 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. 2 Bydd Adra yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau yn ymwneud â'r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol

4.0 CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU

4.1

Rôl [e.e. Cyfarwyddwr, Tîm AD ayyb.]	Cyfrifoldeb
Cyfarwyddwr	3.16.0 sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei gymhwyso yn effeithiol a bod staff yn cael eu hyfforddi yn y gweithdrefnau sy'n gysylltiedig â'r polisi..

5.0 DIFFINIADAU

5.1 Tâl am Wasanaeth - tâl am wasanaeth yw taliad sy'n cael ei wneud gan denant neu brydleswr am wasanaethau sydd wedi eu derbyn mewn perthynas â phreswylio yn eu cartref. Mae'r taliad yn ychwanegol i'r Rhent. Mae yna ddiffiniad statudol i'w weld o'r tâl am wasanaeth amrywiol yn s18 Deddf Landlord a Thenant 1985:

Mae tâl am wasanaeth yn golygu swm sy'n daladwy gan denant fel rhan o'r rhent neu'n ychwanegol iddo -

(a) Sy'n daladwy yn uniongyrchol neu yn anuniongyrchol am wasanaethau, gwaith trwsio, gwelliannau, cynnal a chadw, yswiriant neu gostau landlord ar gyfer rheoli; a

(b) Yr holl neu ran sy'n amrywio neu a all amrywio yn unol â chostau perthnasol.

Y costau perthnasol yw'r costau neu ragamcan o gostau sydd wedi eu creu neu sydd am gael eu creu gan y landlord neu ar ei ran...mewn perthynas â materion lle mae'r tâl am wasanaeth yn daladwy.

Ar gyfer y diben yma, mae 'costau' yn cynnwys gorbenion ac maent yn gostau perthnasol wedi eu creu mewn perthynas â'r tâl am wasanaeth neu sydd am gael eu creu yn y cyfnod lle mae'r tâl am wasanaeth yn daladwy neu mewn cyfnod cynt neu hwyrach.

Dibrisiad - dull cyfrifo i ddyrannu costau prynu'r ased dros ei fywyd economaidd defnyddiol. Er enghraifft, byddai'r gost o ddarparu lifft gyda chynnal a chadw yn cael ei rannu dros 50 mlynedd

6.0 DOGFENNAU CYSYLLTIEDIG

6.1 Wrth lunio'r polisi hwn rydym wedi cyfeirio at y cyhoeddiadau a deddfwriaethau canlynol:

- Deddf Landlord a Thenant 1985
- Ffederasiwn Tai Cenedlaethol Taliadau am Wasanaeth - Canllaw i gymdeithasau tai

- Adran Gwaith a Phensiynau: Tâl am Wasanaeth Credyd Cynhwysol - canllaw i landlordiaid
- Swyddfa'r Asiantaeth Brisio: Llawlyfr Swyddog Rhent
- Cytundeb Tenantiaeth ADRA
  - EDpol01c Polisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth
  - Lpol01 Polisi Prydleswyr
  - CCpol01c Polisi Cwynion a Phryderon
  - Ripol01c Polisi Incwm Rhent

7.0 COFNODI ADOLYGIADAU I'R BROSES HON

Rhifyn	**Dyddiad**	**Sylwadau** (Beth sydd wedi'i adolygu?)	**Ysgrifennwyd gan**	**Cymeradwyo ar gyfer cynnwys**
2	*Hyd 2019*	*Ychwanegu pwynt 3.15.15 yn dilyn dryswch gyda'r cytundeb trosglwyddo a thâl am wasanaeth.*	*GH*	*SLT*
3	Hydref/Tachwedd 2022	Dileu'r broses dad-gronni gan nad yw'n berthnasol bellach. Ychwanegu trefn gwyno i fod yn gyson â pholisïau eraill Adra.	GH	SLT
4	Medi 2023	Diwygiad wedi'i wneud i 3.15.8 yn unol â phenderfyniad a wnaed i newid y dull dosrannu yn ystod yr Adolygiad o Daliadau Gwasanaeth a chyngor cyfreithiol a dderbyniwyd gan ein tîm cyfreithiol.	GH	SLT

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 Cafodd Asesiad Effaith Cydraddoldeb (AEC) ei gyflawni er mwyn adnabod unrhyw effeithiau croes y gall y polisi hwn ei gael ar grwpiau sydd wedi eu hamddiffyn. Mae'r gweithrediadau lleddfu a adnabuwyd yn y AEC wedi eu cynnwys yn y polisi hwn.

9.0 ADOLYGU

Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu bob tair blynedd neu'n gynt os bydd newid i ddeddfwriaeth, arfer da neu bolisïau perthnasol eraill Adra yn gofyn i ni wneud hynny.