

Ystyried rhentu eich eiddo?

Gall rhentu'ch eiddo gwag fod yn ffordd ddelfrydol o greu incwm ychwanegol, mae'n tueddu i wella safon yr eiddo ac yn helpu i atal fandaliaeth a throsedd.

Mae rhentu eiddo i berson arall yn creu perthynas gyfreithiol rhwng y landlord a'r tenant. Pa bynnag mor anffurfiol y bwriadwch i'r trefniad fod, mae'n rhwymedig drwy Ddeddfwriaeth Tai benodol. Mae'r ddeddfwriaeth yn diffinio eich hawliau a'ch cyfrifoldebau chi, a'ch tenant.

Ar gyfer cyngor cyfreithiol annibynnol ar rentu eich eiddo, dylech gysylltu â'ch cyfreithiwr neu asiant rhentu preswyl proffesiynol. Mae gwybodaeth ar gael hefyd ar we-dudalen Cysylltiadau Tenantiaeth Dinas a Sir Abertawe yn www.abertawe.gov.uk/article/2082/Tai-Rhent-Preifat lle gwelwch gyngor ar fod yn landlord, yn benodol eich cyfrifoldebau ynglŷn â'r tenantiaid a safon y llety byddwch yn ei ddarparu.

Cyn gosod eich eiddo, mae'n bosib y bydd rhaid i chi ymgynghori â'ch benthyciwr morgais neu'ch rhydd-ddeiliad.

Beth sydd angen i mi ei ddarparu?

Dylai unrhyw un sy'n penderfynu rhentu ei eiddo sicrhau ei fod yn lân, yn sych ac yn ddiogel. Dylai gael cyflenwad trydan a dylid gwirio'r gwaith plymwr a'r gwres canolog er diogelwch. Gall cyfarpar nwy diffygiol ladd, felly mae rhwymedigaeth gyfreithiol ar y landlord i gynnal a chadw'r rhain a threfnu archwiliad diogelwch blynyddol.

Dylai'r gegin fod o safon resymol gyda chyfleusterau diogel ar gyfer storio a pharatoi bwyd. Os oes problem gyda chyfleusterau gwael pan fyddwch yn rhentu, maent yn debygol o waethygu.

Os yw'r eiddo rydych chi'n ei rentu wedi'i rannu'n nifer o unedau llety ar wahân (megis fflatiau, fflatiau un ystafell neu lety gwely a brecwast), mae'n debygol mai "Tŷ Amlbreswyl" (HMO) yw'r eiddo. Mae'r cyngor yn gosod gofynion ychwanegol ar berchennog neu reolwr HMO. Mae'r rhain yn orfodadwy yn ôl y gyfraith ac yn cynnwys safonau diogelwch tân a rheolaeth a chynnal a chadw cyffredinol rhannau a gwasanaethau cyffredin yr HMO. Os ydych yn ystyried gosod yr eiddo fel HMO dylech weld aelod o Dîm HMO Adran Tai ac Iechyd Cyhoeddus Dinas a Sir Abertawe. Mae bob amser yn well gwirio'n gyntaf i osgoi problemau nes ymlaen.

Nid oes rhwymedigaeth gyfreithiol arnoch i ddarparu celfi ac nid yw'n gwneud gwahaniaeth i'r denantiaeth os darperir yr eiddo gyda chelfi neu heb gelfi. Gall y trefniadau rhentu arfaethedig ddylanwadu ar eich penderfyniad i ddarparu celfi ai peidio. Gall pobl sydd am rentu tŷ cyfan ddod â'u celfi eu hunain, ond mae'n debygol na fydd llawer o gelfi gan fyfyrwyr a phobl eraill sy'n rhentu fflatiau un ystafell, felly efallai byddai'n briodol dodrefnu'r eiddo hyn. Byddwch yn ofalus wrth brynu celfi clustogog a gwelyau gan fod rhaid i holl gelfi newydd gydymffurfio â gofynion diogelwch tân. Ers 1 Ebrill 1996, mae'n rhaid i'r holl gelfi yn yr eiddo fodloni'r gofynion diogelwch hyn, hyd yn oed rhai ail law.

Pa fath o denantiaeth?

Rheolir pob tenantiaeth breswyl a rentir gan landlordiaid preifat dibreswyl gan Ddeddf Tai 1988. Mae dwy fath: 'Tenantiaeth Byrddaliad Sicr' a 'Thenantiaeth Sicr', ac esbonnir y ddwy yn fanylach isod.

Er bod y mwyafrif o denantiaethau'n dod i ben o ganlyniad i gytundeb rhwng y landlord a'r tenant, ni all landlord droi tenant sicr neu fyrddaliad sicr allan heb gael gorchymyn ildio meddiant o'r Llys Sirol yn gyntaf.

Boed yn sicr neu'n fyrddaliad sicr, mae tenantiaeth yn gytundeb rhwng y landlord a'r tenant sy'n galluogi'r tenant i fyw yn yr eiddo fel ei gartref ei hun yn gyfnewid am rent. Felly, mae'n rhaid i chi roi o leiaf 24 o rybudd os ydych chi'n bwriadu ymweld â'r eiddo.

Beth yw nodweddion Tenantiaeth Byrddaliad?

Os ydych yn gosod eiddo fel tenantiaeth fyrddaliol, gallwch adfeddiannu'ch eiddo chwe mis ar ôl dechrau'r denantiaeth, ar yr amod eich bod yn rhoi rhybudd o ddeufis eich bod am i'r tenant ildio meddiant a bod unrhyw gyfnod penodol wedi dod i ben.

Os ydych chi'n meddwl y bydd angen i chi adennill meddiant o'ch eiddo ar ryw adeg, dylech ystyried tenantiaeth byrddaliad. Os oes gennych forgais, efallai bydd eich benthyciwr yn mynnu bod y denantiaeth yn un fyrddaliol. Gyda nifer cyfyngedig o eithriadau, mae pob tenantiaeth newydd yn fyrddaliad yn awtomatig, oni bai bod y landlord yn gwneud datganiad ysgrifenedig bod y denantiaeth yn sicr.

Beth yw nodweddion Tenantiaeth Sicr?

Rhaid i'r cytundeb gynnwys rhybudd ffurfiol bod y landlord yn bwriadu i'r denantiaeth fod yn un sicr. Bydd tenantiaeth sicr yn rhoi hawliau tymor hir i'r tenant. Os ydych chi'n siŵr eich bod eisiau rhentu'ch eiddo am gyfnod amhenodol, dylech ystyried tenantiaeth sicr. Fodd bynnag, anaml y cynghorir landlord i ganiatáu tenantiaeth sicr.

I gael mwy o wybodaeth am denantiaethau, ewch i <https://www.gov.uk/tenancy-agreements-a-guide-for-landlords/overview> - 'Cytundebau tenantiaeth: arweiniad i landlordiaid (Cymru a Lloegr)'

Rhent, Blaendaliadau a'r Cynllun Budd-dal Tai.

Rhent:

Ar gyfer tenantiaethau a grëwyd ers Deddf Tai 1988, mae ychydig gyfyngiadau ar y rhent y gall landlord ei godi, fodd bynnag, dylech ystyried safon y llety, ei faint a'i leoliad. Ceisiwch gyngor asiantau rhentu lleol a gwiriwch hysbysebion yn y wasg ar gyfer eiddo tebyg yn eich ardal. Os ydych chi'n gosod y rhent yn rhy uchel ar gyfnod cyntaf byrddaliad sicr, gall y tenant gyfeirio'r gyfradd rhent at y Pwyllgor Asesu Rhent er mwyn gosod rhent marchnad rhesymol.

Llyfrau rhent a derbynebau rhent:

Mae'n ofynnol yn gyfreithiol i landlordiaid ddarparu llyfrau rhent os cesglir y rhent yn wythnosol. Darperir y llyfr rhent gan y landlord, ond y tenant sy'n ei gadw. Yn ôl y gyfraith, mae'n rhaid iddo gynnwys gwybodaeth benodol. Gallwch gael llyfrau rhent safonol ar gyfer tenantiaethau sicr a byrddaliad gan werthwyr papurau cyfraith neu werthwyr papurau mwy.

Blaendaliadau:

Gall landlordiaid ofyn i'r tenant dalu blaendal cyn symud i'r eiddo a fydd yn gweithredu fel gwarant rhag ofn ei fod yn gadael yr eiddo â rhent yn ddyledus, neu i dalu am unrhyw ddifrod neu filiau sy'n ddyledus ar ddiwedd y denantiaeth. Dylech ddatgan yr amgylchiadau pan fydd rhan o'r blaendal neu'r blaendal i gyd yn cael ei gadw ar ddiwedd y denantiaeth yn glir yn y cytundeb tenantiaeth. Bydd hefyd yn ddefnyddiol ysgrifennu rhestr o'r celfi, cyfarpar cegin ac eitemau eraill, a dylech chi a'r tenant wirio'r rhestr a chytuno arni ar ddechrau'r denantiaeth.

O fis Ebrill 2007 rhaid i bob blaendal tenantiaeth a delir ar gyfer tenantiaeth byrddaliad gael ei ddiogelu gan Gynllun Blaendal Tenantiaeth cymeradwy. Mae tri chynllun blaendaliadau tenantiaeth awdurdodedig ar gael ar hyn o bryd; gellir cael mwy o wybodaeth drwy fynd i http://www.directgov.gov.uk/en/TenancyDeposit/DG_066373

Tenantiaid y mae angen iddynt hawlio budd-dal tai.

Os oes gan eich tenant gyflog isel, neu os ydyw'n hawlio budd-daliadau, gallai gael cymorth gan y Cyngor gyda rhan o'r rhent, neu'r rhent i gyd drwy'r Cynllun Budd-dal Tai. Mae'n ddefnyddiol i chi wirio gyda'r tenant i weld os yw'n gymwys ar gyfer budd-dal. Bydd angen i chi gadarnhau'r canlynol:

- A fydd y budd-dal tai yn talu'r rhent a godir?
- Pryd bydd y taliad cyntaf yn cael ei wneud?
- A ellir talu'r budd-dal tai yn uniongyrchol i chi, fel y landlord?

Mae'r Lwfans Tai Lleol (LTLI) yn lwfans cyfradd safonol sy'n seiliedig ar faint yr aelwyd a'r ardal lle mae rhywun yn byw. Mae'r LTLI yn gosod uchafswm y budd-dal y gallai person ei dderbyn, ac yna ystyrir eu hincwm a'u cynilion er mwyn penderfynu ar swm y Budd-dal Tai y maent yn gymwys i'w hawlio.

O safbwynt landlordiaid, y newid mwyaf a gyflwynir gan y cynllun newydd hwn yw bod yn rhaid i'r budd-dal gael ei dalu i'r tenant fel arfer. Mae rhai eithriadau i'r rheol hon er mwyn amddiffyn y diamddiffyn ac i amddiffyn landlordiaid rhag pobl nad ydynt yn talu eu rhent. Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o achosion, telir LTLI yn uniongyrchol i'r tenant yn hytrach nag i'r landlord.

Os daw tenant o hyd i eiddo sy'n apelio ato ond mae'r rhent yn uwch na'u LTLI, bydd rhaid iddo dalu'r gwahaniaeth ei hun.

Gellir cael mwy o wybodaeth ar gyfraddau cyfredol Lwfans Tai Lleol yn ardal Abertawe drwy fynd i <http://www.abertawe.gov.uk/article/3664/Cyfraddau-Lwfans-Tai-Lleol>

Cais newydd am Fudd-dal Tai:

Gall gymryd ychydig wythnosau cyn y telir Budd-dal Tai. Er mwyn cyflymu'r cais gall y landlord helpu drwy sicrhau'r canlynol:

- Bod y tenant wedi cwblhau'r ffurflen budd-dal tai ac wedi'i rhoi i'r cyngor.
- Bod gan y tenant naill ai lyfr rhent, cytundeb tenantiaeth neu lythyr yn gosod amodau'r cytundeb yn glir fel tystiolaeth o'r denantiaeth.
- Bydd hefyd angen i'r tenant sicrhau ei fod yn rhoi tystiolaeth o incwm i'r Swyddfa Fudd-dal Tai (e.e. pum slip cyflog wythnosol, llythyr gan y cyflogwr neu brawf cymhorthdal incwm).

I gael mwy o wybodaeth am y pwnc hwn, ffoniwch Is-adran Budd-daliadau Dinas a Sir Abertawe ar: 01792 635353 neu ewch i www.abertawe.gov.uk/budddaltai

Contractau a Chytundeb:

Pan fyddwch yn rhentu llety i rywun, rydych chi'n mynd i gontract neu gytundeb cyfreithiol, hyd yn oed os nad ydyw'n ysgrifenedig. Yn y bôn, rydych wedi ymrwymo i gontract i ddarparu cartref i rywun am arian. Gallwch chi a'ch tenant gytuno ar rent, gwres canolog, neu gostau trydanol, neu "rheolau cartref" cyffredinol. Nid yw cytundeb o'r fath yn diddymu'ch hawliau na'ch cyfrifoldebau o ran y berthynas landlord-tenant.

Sylwer, hyd yn oed os nad yw'r tenant yn talu'r rhent, gallwch chi adennill yr eiddo drwy'r Llysoedd yn unig. Mae cytundebau ysgrifenedig yn ddefnyddiol oherwydd eu bod yn gosod y rhwymedigaethau cyn i'r contract ddechrau. Dylai cytundeb gynnwys: -

Enw a chyfeiriad y landlord a'r tenant;

- Yr hyn sy'n cael ei osod;
- Y rhent a sut y dylid ei dalu;
- Pwy sy'n gyfrifol am dalu biliau;
- Trefniadau ar gyfer casglu/talu rhent;
- Gweithdrefnau mewn argyfwng;
- Cytundeb cyffredinol ar gyfer atgyweiriadau
- Modd clir i'r tenant gysylltu â'r landlord pan fo angen;
- Unrhyw reolau, er enghraifft, gwsteion, anifeiliaid anwes, glanhau, addurno, golchi dillad neu rwymedigaethau eraill y tenantiaid.

Os ydych chi eisiau llunio cytundeb eich hun, chwiliwch am gyngor. Os ydych chi'n gwybod y byddwch eisiau'r eiddo'n ôl yn wag yn y tymor byr neu'r tymor canolig, yna nid yw llunio cytundeb eich hun yn syniad da. Mae tenantiaethau sicr neu fyrddaliad sicr, pan fyddwch chi eisiau cyflwyno rhaghybysiad, yn fwy technegol na llenwi ffurflenni yn unig, sy'n ddilys os ydynt yn gwbl gywir yn unig.

Gallwch gael cytundeb tenantiaeth safonol ar gyfer tenantiaethau sicr a byrddaliad gan werthwyr papurau cyfraith neu werthwyr papurau mwy, neu o www.oyezformslink.co.uk

Defnyddio Asiant Rhentu Preswyl

Gall defnyddio asiant fod yn syniad hynod dda os yw'r eiddo yr ydych chi'n bwriadu ei rentu'n bell i ffwrdd o'ch cartref, neu os ydych chi'n bell i ffwrdd yn aml am gyfnodau hir o amser.

Beth all asiant rhentu ei wneud?

Dod o hyd i denantiaid;

- Cymryd geirdaon;
- Trefnu blaendaliadau tenantiaeth;
- Paratoi rhestr eiddo a chontractau;
- Casglu rhent;
- Delio ag atgyweiriadau mewn argyfwng;

- Monitro ac erlid ôl-ddyledion rhent;
- Archwilio'r eiddo o bryd i'w gilydd;

Delio â thenantiaid sy'n gadael.

Dylai landlord fod yn glir ynghylch pa wasanaeth sydd ei angen arno gan asiant rhentu, a dylai sicrhau bod yr asiant yn gallu darparu'r gwasanaethau hyn. Dewiswch eich asiant yn ofalus. Mae rhai cwmnïau rhentu yn aelodau o'r Gymdeithas Asiantau Rhentu Preswyl, ac mae rhai yn cyflogi staff sy'n aelodau cymwysedig o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig . Dylai asiantau dibynadwy roi manylion cwsmeriaid cyfredol i chi. Os ydych chi'n mynd i ymddiried eich eiddo i asiant, mae gennych hawl i gymaint o sicrwydd sydd ei angen arnoch i helpu i asesu eu cymhwysedd.

Os ydych chi'n mynd i reoli'r eiddo eich hun, bydd angen i chi ystyried:

- Trefniadau ar gyfer casglu/talu rhent;
- Gweithdrefn mewn argyfwng;
- Cytundeb cyffredinol ar gyfer atgyweiriadau;
- Modd clir i'r tenant gysylltu â chi pan fo angen.