

Atodiad 10.5

# **Cyngor Sir Penfro**

## **Polisi Eiddo ar gyfer Meddiannu Eiddo'r Cyngor gan Eraill**

**Barry Cooke  
Pennaeth Eiddo  
Tachwedd 2015**

## **1. Cefndir**

Mae'r ddogfen hon yn dangos polisi'r Cyngor ar osod ei dir ac adeiladau i eraill. Mae'r polisi'n berthnasol i bob prydles neu drwydded pa un ai i unigolyn preifat, cwmni, clwb, cymdeithas, elusen neu gorff arall. Ni fwriadwyd i'r polisi newid, disodli na chymryd lle telerau unrhyw brydles neu drwydded bresennol neu newydd, ond caiff ei roi fel arweiniad i'r dull o ddelio â materion o'r fath sydd orau gan y Cyngor. Lle bydd unrhyw wrthdaro rhwng y polisi hwn a thelerau gwirioneddol unrhyw gytundeb meddiannu, y telerau gwirioneddol fydd yn cael blaenoriaeth ddiamod.

## **2. Gwerth y Farchnad**

Mae gofyniad cyfreithiol ar y Cyngor i gael y gydnabyddiaeth orau am unrhyw brydles sydd am fwy na saith mlynedd. Mae gan y Cyngor hefyd ddyletswydd ymddiriedol gyffredinol i gael gwerth y farchnad am unrhyw brydles neu drwydded ar ei eiddo oni bai fod rhesymau polisi neu reoli ystadau dybryd dros wneud fel arall. Felly, bydd holl gytundebau'n cael eu gwneud ar delerau masnachol arferol. Pan fo tenantiaid angen cyllid i dalu'r rhent, tâl trwydded, neu gostau eraill sy'n ddyledus dan y cytundeb, yna fe allant wneud cais ar wahân i'r maes gwasanaeth perthnasol o fewn y Cyngor am gymhorthdal, neu gymorth ariannol arall, a bydd hyn yn cael ei benderfynu'n hollol ar wahân i'r penderfyniad i gynnig eiddo i'r darpar denantiaid. Bydd angen i ddarpar denantiaid fodloni eu hunain o'u gallu i dalu'r arian sy'n ddyledus, cyn ymrwymo i brydlesu neu drwyddedu eiddo'r Cyngor.

## **3. Cyn cytuno ar brydlesu:**

Oni bai fod darpar denantiaid yn gwbl brofiadol yn y materion hyn byddai cyngor cynghorwyr eiddo proffesiynol o fudd iddynt. Dylai'r ddwy ochr gael cyngor ar wahân gan gynghorwyr annibynnol i osgoi unrhyw wrthdaro buddiannau. Ni ddylai tenantiaid ddibynnu ar wybodaeth a roddwyd gan y Cyngor ond cânt eu cynghori i geisio cyngor annibynnol cyn cytuno ar unrhyw brydles. Mae angen i ddarpar denantiaid fod yn ymwybodol y bydd y Cyngor yn gweithredu'r brydles yn yr un modd ag unrhyw landlord masnachol gofalus.

Pryd bynnag y bo modd, bydd y Cyngor yn darparu amcangyfrifon o unrhyw daliadau gwasanaeth a gwariant arall, yn ogystal â'r rhent.

Os yw hynny'n briodol, bydd y Cyngor yn cynnig dewis hyd y cyfnod i denantiaid, gan gynnwys cymalau terfynu pan fo hynny'n briodol a hynny gyda neu heb ddiogelwch Deddf Landlord a Tenant 1954. Gyda rhai mathau o eiddo, bydd y Cyngor yn cynnig telerau prydles safonedig yn unig, pan fo egwyddorion rheoli ystadau effeithlon yn gofyn hyn.

## **4. Rhent a Threth ar Werth:**

Os bydd cais, bydd y Cyngor yn rhoi gwybod i denantiaid beth yw statws TAW yr eiddo a bydd y tenantiaid yn cael eu cynghori i gael cyngor proffesiynol a fyddai modd adennill unrhyw TAW a fyddai'n cael ei godi ar rent a thaliadau eraill.

## **5. Adolygu Rhenti:**

Sail adolygiad rhent fydd rhent ar y farchnad agored, ar delerau masnachol arferol ar gyfer y math o eiddo dan sylw. Bydd cyfnodau adolygu rhenti'n briodol i'r math o eiddo sy'n cael ei gynnig. Dan rai amgylchiadau, cyfyngedig iawn (yn gyffredinol at ddiben rheoli'r ystâd yn dda), fe all rhent gael ei adolygu i fynegrifau prisiau.

## **6. Atgyweiriadau a gwasanaethau:**

Bydd ymrwymadau atgyweirio'r tenant, ac unrhyw gostau atgyweirio sydd mewn taliadau gwasanaeth, yn briodol i hyd y cyfnod, ac i gyflwr ac oed yr eiddo ar ddechrau'r brydles. Pan fo hynny'n briodol bydd y Cyngor yn ystyried dewisiadau yn lle telerau atgyweirio llawn.

## **7. Aseinio ac isosod:**

Ni fydd telerau'r brydles yn cyfyngu'n afresymol ar drosglwyddo ond, yn hytrach, bydd yn ceisio galluogi i'r tenant aseinio, neu isosod, ar delerau tebyg i'r brydles.

## **8. Addasiadau a newidiadau defnydd:**

Ni fydd rheolaeth y Cyngor dros addasiadau a newidiadau defnydd yn fwy cyfyngol nag sydd ei hangen i warchod gwerth yr eiddo ac unrhyw eiddo cyffiniol neu gyfagos sydd gan y Cyngor. Ar ddiwedd y brydles ni fydd y tenant yn gorfod tynnu a gwneud iawn am addasiadau goddefedig oni bai fod hyn yn angenrheidiol o fewn rheswm.

## **9. Yswiriant:**

Bydd y Cyngor yn gyfrifol am yswirio'r eiddo a bydd cost lawn y premiymau'n cael ei hadennill oddi ar y tenant. Bydd telerau'r polisi yswiriant ar gael ar gais y tenant. Bydd tenantiaid yn cael eu cynghori ynghylch callineb bod â'u hyswiriant eu hunain rhag colled neu niwed i'w cynnwys a'u busnes (colli elw ac ati) ac unrhyw beryglon eraill sydd heb fod ym mholisi'r landlord. Yr unig eithriad fydd yr eiddo hwnnw a adeiladwyd gan y tenant ac sy'n cael ei feddiannu dan brydles dros ddeng mlynedd ar hugain.

## **10. Dal tenantiaid blaenorol a'u gwarantwyr yn atebol:**

Pan fo tenantiaid blaenorol neu eu gwarantwyr yn atebol i'r Cyngor am ddiffygion y tenant presennol, bydd y Cyngor yn ceisio hysbysu'r tenantiaid blaenorol cyn i'r tenant presennol gronni dyledion gormodol. Bydd holl ddiffygion yn cael eu trin gyda chyflymder rhesymol a bydd y Cyngor yn ceisio cynorthwyo'r tenant a gwarantwr i leihau colledion. Bydd prydlesi newydd yn cynnwys darpariaethau fel bod Cytundebau Gwarant Awdurdodedig ar gyfer tenantiaid wrth drosglwyddo.

## **11. Perthynas gyfredol:**

Bydd y Cyngor yn delio â'i denantiaid yn adeiladol, yn gwrtais, yn agored ac yn ddidwyll drwy gydol cyfnod y brydles ac yn cyflawni ei ymrwymadau'n llawn ac yn brydlon, gan ddisgwyl yr un fath gan y tenant. Er mwyn galluogi hyn bydd y Cyngor yn hybu dialog parhaus, llawn ac agored gyda thenantiaid. Bydd gorfodi gofynion y brydles, a bod y Cyngor yn cyflawni ei holl ymrwymadau, yn sicrhau bod agwedd y Cyngor yn gyson at ei holl denantiaid. Bydd hyn yn hybu talu rhent yn brydlon a chydymffurfiad y tenant â thelerau eraill y cytundeb. Os yw'r tenant yn cael anhawster cadw at unrhyw ymrwymadau dan y brydles, yna bydd sicrhau trafodaeth gynnar yn cynorthwyo cytuno ar sut i fynd i'r afael â'r broblem.

## **12. Talu rhent:**

Bydd holl brydlesi newydd (a chytundebau meddiannu eraill tebyg) yn gofyn i'r tenantiaid gytuno ar drefniadau debyd uniongyrchol ar gyfer talu rhent.