Cymdeithas y Cyfreithwyr
The Law Society

*Eich canllaw i*

# Roi eich eiddo ar rent

## Yr allwedd i dawelwch meddwl

Gall rhoi eich eiddo ar rent ymddangos fel ffynhonnell hawdd o incwm, ond gall fod yn llawn peryglon cyfreithiol. Mae hefyd yn bosibl y bydd yn rhaid i chi dalu treth ar yr incwm a enillwch. Os oes anghytundeb rhyngoch chi a'ch tenantiaid, gall fynd yn dreth ar eich amser a'ch adnoddau yn fuan. Y ffordd orau o osgoi hyn yw cael y cyngor cyfreithiol cywir o'r dechrau.

Gall cyfreithwyr ymdrin â phob rhan o gyfraith landlord a thenant ac maent yn dda iawn am ddatrys anghytundebau. Ond gwell atal problem cyn iddi godi. Hyd yn oed cyn i chi chwilio am denant, gall cyfreithiwr eich helpu i benderfynu beth fydd telerau'r denantiaeth a gall ymgorffori'r telerau hyn mewn 'cytundeb tenantiaeth' ysgrifenedig wedi'i deilwra i'ch anghenion.

## Cytundebau tenantiaeth

Mae cytundeb tenantiaeth yn gontract rhyngoch chi a'ch tenant. Gall y contract fod yn un ysgrifenedig neu lafar. Yng Nghymru a Lloegr nid oes cyfraith yn mynnu bod landlordiaid yn darparu cytundeb tenantiaeth ysgrifenedig, ond mae'n syniad da gwneud hynny.
Fel arall, os bydd anghytundeb rhyngoch chi a'ch tenant ynghylch telerau'r cytundeb, eich gair chi yn erbyn ei air ef ydyw o ran yr hyn y cytunwyd arno.

Prif fantais cael cytundeb tenantiaeth ysgrifenedig yw ei fod yn nodi eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel landlord mewn ffordd y gellir ei gorfodi'n gyfreithiol. Mae hyn yn sicrhau cyn lleied o anghytuno â phosibl am fod y ddwy ochr yn gwybod beth yw'r sefyllfa.

Mae sawl math o gytundeb tenantiaeth. O'r rhain, y ddau fath mwyaf cyffredin yw tenantiaeth 'fyrddaliol sicr' a thenantiaeth 'sicr'.

### Tenantiaeth fyrddaliol sicr

Fel rheol mae'n para am o leiaf chwe mis ac mae gan y tenant llai o hawliau i aros ar ddiwedd cyfnod cytûn y denantiaeth.

### Tenantiaeth sicr

Defnyddir y math hwn o gytundeb tenantiaeth gan gymdeithasau tai a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ond weithiau gan landlordiaid preifat hefyd. Mae'n nodi o dan ba amgylchiadau y gallwch derfynu'r denantiaeth ac yn rhoi llawer mwy o hawliau i'r tenant aros ymlaen ar ddiwedd cyfnod cytûn y denantiaeth.

## Cael cyngor

Yn ddelfrydol, dylech gysylltu â'ch cyfreithiwr cyn gynted ag y dechreuwch feddwl am roi eich eiddo ar rent er mwyn i chi gael syniad clir o'r telerau y dylech eu cynnig i unrhyw denant yr ydych yn ei ystyried.

Gall cyfreithiwr:

- esbonio'r gwahanol fathau o gytundeb tenantiaeth a nodi'r un sydd fwyaf addas i chi;
- paratoi neu archwilio cytundeb tenantiaeth ar eich rhan;
- nodi gofynion a thelerau hanfodol eich cytundeb tenantiaeth;
- esbonio unrhyw faterion cyfreithiol cysylltiedig;
- eich rhybuddio o unrhyw broblemau a allai godi, gan gynnwys cyngor ar sut i derfynu cytundeb;
- eich cynghori ar y math o eirda y dylech ofyn i denant ei ddarparu.

## Dod o hyd i gyfreithiwr

Os nad oes gennych gyfreithiwr yn barod, gallwch ddod o hyd i un ar ein gwefan yn **www.lawsociety.org.uk/findasolicitor** Chwiliwch o dan 'Landlord and Tenant Residential'. Neu gallwch ffonio **020 7320 5650**.

## Paratoi eich cytundeb

Unwaith y byddwch wedi penodi cyfreithiwr, bydd yn esbonio eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel landlord.
Yna bydd gennych gyfle i esbonio eich anghenion a'ch pryderon penodol. Bydd hyn yn helpu'r cyfreithiwr i baratoi cytundeb tenantiaeth sydd wedi'i deilwra i'ch anghenion. Yn ystod y broses hon, bydd eich cyfreithiwr yn trafod y materion canlynol gyda chi.

### Y math o denantiaeth a'i hyd

Pa fath o denantiaeth a ddymunwch? Faint o denantiaid fydd yn byw yn yr eiddo? Pa gyfnod o rybudd y bydd angen i chi neu eich tenant ei roi i derfynu'r denantiaeth? Pa mor hir fydd y denantiaeth yn para?

### Cyfyngiadau

Pa gyfyngiadau yr ydych am eu gosod ar eich tenantiaid ynglŷn â chadw anifeiliaid anwes neu chwarae cerddoriaeth uchel?

### Rhent

Faint o rent y gallwch ei godi? Pryd y mae'n rhaid i'r tenant dalu'r rhent? Pa gosbau sydd am dalu'n hwyr? Pryd y gallwch gynyddu'r rhent? A yw'r Dreth Gyngor a thanwydd wedi'u cynnwys yn y rhent?

Cymdeithas y Cyfreithwyr
The Law Society

*Eich canllaw i*

# Roi eich eiddo ar rent

**Blaendaliadau**

Pa flaendal y mae'n rhaid i'r tenant ei dalu? A yw'r eiddo wedi'i ddodrefnu? Os felly, a fydd y cytundeb yn cynnwys rhestr o ddodrefn a ffitiadau? Pryd y dylech ddychwelyd y blaendal ac o dan ba amgylchiadau y gallwch ei gadw?

Mae'n rhaid i bob blaendal a gymerir gan landlord gael ei gadw mewn un o dri chynllun blaendal tenantiaeth sydd wedi'u cymeradwyo gan y llywodraeth. Mae'r cynlluniau hyn yn ei gwneud yn haws i ddatrys unrhyw anghydfod am flaendaliadau.

Mae'n rhaid i chi hysbysu'r tenant yn ysgrifenedig am ba gynllun yr ydych wedi trosglwyddo ei flaendal iddo o fewn 30 diwrnod ar ôl ei dderbyn. Os na fyddwch yn gwneud hyn, mae'n bosibl y gellir mynd â chi i'r llys a thalu dirwy. Gall eich cyfreithiwr ddweud mwy wrthych am gynlluniau blaendal tenantiaeth.

**Taliadau gwasanaeth ac atgyweiriadau**

A fyddwch yn darparu unrhyw wasanaethau megis golchi dillad, cynnal a chadw neu brydau bwyd? A fyddwch yn codi taliadau gwasanaeth ar wahân am y rhain? Beth yw eich dyletswyddau o ran gwneud atgyweiriadau?

**Mynediad**

Beth yw eich hawliau o ran mynd i mewn i'r eiddo?

Mae'n syniad da ystyried yr holl faterion hyn cyn i chi ymweld â'ch cyfreithiwr, a mynd ag unrhyw ddogfennau a all fod yn berthnasol gyda chi.

## Defnyddio'r cytundeb

Unwaith y bydd gennych gytundeb, gwnewch yn siŵr eich bod chi a'ch tenantiaid yn ei lofnodi ar ddechrau'r denantiaeth. Rhaid i chi roi copi o'r cytundeb i'ch tenantiaid os ydynt yn gofyn amdano.

## Tystysgrifau perfformiad ynni

Mae'n rhaid i landlordiaid roi tystysgrif perfformiad ynni i denantiaid ar gyfer yr eiddo sy'n cael ei rentu. Ni allwch godi tâl ar y tenant/iaid am y dystysgrif. Mae'r dystysgrif yn para deng mlynedd. Mae'n cynnwys gradd ar gyfer perfformiad ynni'r eiddo, ac argymhellion ar sut i'w wella.

## Materion cysylltiedig

Gall eich cyfreithiwr hefyd roi cyngor i chi ar rai o'r materion mwy cyffredinol ynglŷn â bod yn landlord, megis atebolrwydd treth a beth i'w wneud os oes morgais ar yr eiddo yr ydych am ei roi ar rent.

## Anghytundebau

Os bydd anghytundeb rhyngoch chi a'ch tenantiaid, mae sawl ffordd y gall eich cyfreithiwr helpu. Boed yn achos syml o gadarnhau eich hawliau cyfreithiol, neu'n rhywbeth mwy cymhleth megis addasu eich cytundeb tenantiaeth, negodi ateb neu hyd yn oed fynd i'r llys, mae gan eich cyfreithiwr y wybodaeth a'r profiad i'ch helpu.

## Costau

Gall y tâl a godir amrywio o gyfreithiwr i gyfreithiwr ac mae'n dibynnu ar y math o gytundeb tenantiaeth yr ydych am ei gael a pha mor gymhleth ydyw. Cyn i chi benderfynu pwy i'w ddefnyddio, cysylltwch â rhai cyfreithwyr i gymharu eu prisiau. Cofiwch efallai y bydd yn rhaid i chi dalu mwy am wasanaeth cyfreithiwr mwy profiadol.

**Gallwn ddarparu'r wybodaeth yn y daflen hon mewn fformatau ac ieithoedd eraill ar gais.**

**E-bostiwch accessibility@lawsociety.org.uk**

## Rhagor o wybodaeth

Mae'r daflen hon yn un o gyfres o daflenni am ddim sy'n ymdrin â'r mathau mwyaf cyffredin o wasanaethau cyfreithiol a ddarperir gan gyfreithwyr. Rhestrir taflenni eraill yn y gyfres isod.

Maent ar gael oddi wrth eich cyfreithiwr neu o **www.lawsociety.org.uk/commonlegalproblems**

**Eich canllaw i ddod o hyd i gymorth cyfreithiol arbenigol**
**Eich canllaw i brynu cartref**
**Eich canllaw i wneud ewyllys**
**Eich canllaw i gael ysgariad**
**Eich canllaw i broblemau yn y gwaith**
**Eich canllaw i sefydlu busnes**
**Eich canllaw i wneud cais am iawndal oherwydd anaf personol**
**Eich canllaw i faterion ariannol ar gyfer pobl hŷn**
**Eich canllaw i rentu cartref**
**Eich canllaw i ddefnyddio cyfreithiwr**
**Eich canllaw i brofiant**
**Eich canllaw i hawlio lloches**
**Eich canllaw i ymgartrefu gyda'ch partner**

Lexcel

Chwiliwch am Lexcel – y nod rhagoriaeth ar gyfer cyfreithwyr

The Law Society 113 Chancery Lane London WC2A 1PL **www.lawsociety.org.uk**

Er i ni wneud pob ymdrech i ddarparu gwybodaeth gywir, mae'r gyfraith yn newid o hyd ac yn effeithio ar bob person yn wahanol. Nid yw'r daflen hon yn disodli cyngor penodol a roddir i chi yn bersonol ac ni fyddwn yn atebol i chi os byddwch yn dibynnu ar y daflen hon.

Dyluniwyd gan dmlmarketing.co.uk Fersiwn 5, 2013 LSwproperty