Cymdeithas y Cyfreithwyr
The Law Society

Eich canllaw i

Rentu cartref

Yr allwedd i fywyd tawel

Gall anghytundebau rhwng tenantiaid a landlordiaid fod yn hirfaith ac weithiau'n chwerw. Eto i gyd, gellir osgoi'r rhan fwyaf ohonynt drwy gael 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 anghydfodau. Ond gwell atal problem cyn iddi godi. Yr allwedd i denantiaeth hapus yw deall eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel tenant a sicrhau bod eich cytundeb tenantiaeth yn eu hadlewyrchu. Dyma pam mae'n hollbwysig ymweld â chyfreithiwr cyn i chi gytuno ar delerau eich landlord.

Cytundebau tenantiaeth

Mae cytundeb tenantiaeth yn gytundeb rhyngoch chi a'ch landlord. 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 bob amser yn syniad da gofyn am un - hyd yn oed os yw eich landlord yn ffrind neu'n aelod o'r teulu. Fel arall, os bydd anghytundeb rhyngoch chi a'ch landlord ynghylch telerau eich tenantiaeth, eich gair chi yn erbyn ei air ef ydyw o ran yr hyn y cytunwyd arno.

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 chwe mis. Nid oes gennych unrhyw hawl i aros ar ddiwedd cyfnod cytûn y denantiaeth os yw'ch landlord wedi rhoi rhybudd dilys
i chi adael.

Tenantiaeth sicr

Defnyddir y math hwn o gytundeb tenantiaeth gan landlordiaid sector cyhoeddus. Mae'n rhoi llawer mwy o hawliau i chi ar ddiwedd cyfnod cytûn y denantiaeth.

Yn ddelfrydol, dylech gysylltu â'ch cyfreithiwr cyn i
chi gytuno ar delerau tenantiaeth gyda'ch landlord.
Bydd hyn yn rhoi cyfle i chi sicrhau bod y telerau yn deg ac yn gyfreithlon cyn i chi ymrwymo iddynt.

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**.

Faint o amser bydd hyn yn ei gymryd?

Os yw'r cytundeb tenantiaeth yr ydych yn ei ystyried yn un cymharol syml, mae'n debyg mai un cyfarfod yn unig fydd ei angen arnoch gyda'ch cyfreithiwr i fwrw golwg dros y cytundeb. Bydd eich cyfreithiwr wedyn yn anfon llythyr atoch i grynhoi'r cyngor a roddwyd i chi.

Beth a gaiff ei drafod yn y cyfarfod?

Os bydd eich landlord wedi rhoi cytundeb ysgrifenedig i chi ei lofnodi, dewch ag ef gyda chi. Bydd eich cyfreithiwr yn mynd drwyddo gam wrth gam er mwyn:

- sicrhau ei fod yn gyfreithlon;
- esbonio gofynion sylfaenol y cytundeb;
- eich rhybuddio am unrhyw broblemau a allai godi.

Bydd angen i chi ystyried y materion allweddol canlynol.

Y math o denantiaeth a'i hyd

Pryd y mae'r denantiaeth yn dechrau ac yn gorffen?
Faint o rybudd y mae'n rhaid i'r landlord ei roi i chi i derfynu'r denantiaeth? O dan ba amgylchiadau y gallwch gael eich dadfeddiannu? Beth mae'n rhaid i chi ei wneud
i derfynu'r denantiaeth?

Cyfyngiadau ar y brydles

Pa gyfyngiadau a osodwyd arnoch gan eich landlord o ran cadw anifeiliaid anwes, rhoi dillad ar lein neu chwarae cerddoriaeth uchel yn hwyr y nos? A yw'r cyfyngiadau hyn yn rhesymol? Beth sy'n digwydd os ydych yn eu hanwybyddu?

Rhent

Pryd y mae'n rhaid i chi dalu'r rhent? Beth allai ddigwydd os nad ydych yn talu yn brydlon? A fydd yn rhaid i chi dalu llog? Pa mor aml a phryd y gall y landlord gynyddu eich rhent? Pa help y gallwch chi ei gael i dalu eich rhent os ydych ar incwm isel neu'n cael budd-daliadau lles? Beth yw lwfans tai lleol? Beth yw rhent teg cofrestredig?

Blaendaliadau

Faint y byddwch chi'n ei dalu a phryd y byddwch chi'n ei gael yn ôl? A oes rhestr o osodiadau a ffitiadau a adawyd gan eich landlord yn yr eiddo?

Ers 6 Ebrill 2012, mae'n rhaid i bob blaendal a gymerir gan landlordiaid ac asiantau tai gael ei roi 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. Maent yn amddiffyn y tenantiaid drwy atal landlordiaid ac asiantau gosod tai rhag cadw blaendaliadau yn ôl am resymau annheg.

Mae'n rhaid i'r landlord neu'r asiant roi manylion i chi o fewn 30 diwrnod i dderbyn eich blaendal am y ffordd y mae'n cael ei amddiffyn.

Taliadau gwasanaeth ac atgyweiriadau

A fydd y landlord yn darparu unrhyw wasanaethau, megis golchi dillad, cynnal a chadw neu brydau bwyd?
A godir taliadau gwasanaeth ar wahân am y rhain?
Beth yw dyletswyddau'r landlord o ran gwneud atgyweiriadau? A yw'n bosibl i chi beidio â thalu rhent
os yw'r eiddo mewn cyflwr gwael?

Mynediad

Beth yw hawliau'r landlord o ran dod i mewn i'ch cartref? A oes hawl gan bobl eraill i ddefnyddio'r eiddo? Os felly, pa ystafelloedd y gallant eu defnyddio?

Cymdeithas y Cyfreithwyr
The Law Society

Eich canllaw i

Rentu cartref

Camau pellach

Os ymddengys fod telerau eich landlord yn afresymol neu'n anghyfleus, gall eich cyfreithiwr ddweud wrthych beth yw'r ffordd orau o fynd ati i godi'r pryderon hyn.

Anghytundebau

Yn anffodus, ni fydd y rhan fwyaf o denantiaid yn ceisio cyngor hyd nes i bethau droi'n argyfwng a chânt eu hunain wedi'u dadfeddiannu neu â'u hawliau wedi'u torri. Er nad yw mor hawdd datrys problem ar yr adeg hon, bydd gan eich cyfreithiwr y wybodaeth a'r profiad i fynd â'r maen i'r wal.

Costau

Gall y tâl a godir amrywio o gyfreithiwr i gyfreithiwr. Mae'n dibynnu ar:

- brofiad a gwybodaeth y cyfreithiwr;
- pa mor gymhleth yw'r cytundeb tenantiaeth.

Cyn i chi benderfynu pwy i'w ddefnyddio, cysylltwch â sawl cyfreithiwr gwahanol i gymharu prisiau. Cofiwch efallai y bydd yn rhaid i chi dalu mwy am wasanaeth cyfreithiwr mwy profiadol.

Cymorth gyda chostau

Os ydych ar incwm isel neu eich bod yn hawlio budd-daliadau'r wladwriaeth, efallai y bydd gennych hawl i gael cymorth a chyngor cyfreithiol am ddim. Os bydd yn rhaid i chi fynd i'r llys, gall y cymorth hwn gynnwys talu rhan neu'r cyfan o'ch costau cyfreithiol. Ffoniwch eich cyfreithiwr i gael gwybod a oes gennych hawl i gael y cymorth hwn. Neu cewch restr o gyfreithwyr â masnachfraint cymorth gyfreithiol yn **www.clsdirect.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 roi eich eiddo ar rent
Eich canllaw i ddefnyddio cyfreithiwr
Eich canllaw i brofiant
Eich canllaw i hawlio lloches
Eich canllaw i ymgartrefu gyda'ch partner

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

Cysylltwch â ni ar 020 7320 5832 neu e-bostiwch accessibility@lawsociety.org.uk

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 4, 2012 LSwrenting