What is the Tenancy Deposit Scheme?
An explanatory leaflet for landlords and tenants
Translated into WELSH

THE DISPUTE SERVICE

Beth yw'r Cynllun Adneuon Tenantiaid?

Taflen esboniadol i landlordiaid a thenantiaid

Cyflwyniad

Bydd llawer o denantiaid yn y sector preifat yn rhoi i'w landlordiaid adnau rhag methiant posib i dalu rhent neu niwed posib i eiddo. Pan ddaw'r denantiaeth i ben, nid oes fel arfer anghytundeb ynglŷn ag ad-dalu'r adnau. Ond weithiau fe gwyd anghydfod, a gall hyn achosi llawer o gyni ac anghyfleustra i landlord a thenant fel ei gilydd.

Gwnaeth Deddf Tai 2004 (Pennod 4, adrannau 212-5; ac Atodlen 10) ddarpariaeth ar gyfer diogelu adneuon tenantiaeth a datrys anghydfodau ynglŷn â'u dychwelyd. Dyfarnwyd contract i'r Gwasanaeth Anghydfod gan y Llywodraeth i redeg un cynllun o'r fath: y Cynllun Adneuon Tenantiaeth (CAT).

Daw'r ddeddfwriaeth i rym ar 6 Ebrill 2007. Wedi hynny, bydd raid i bob adnau a dderbynnir yng nghyswllt Tenantiaethau Deiliadaeth Fer Sicr fod wedi'i warchod gan gynllun diogelu adneuon tenantiaeth.

Beth yw'r gofynion deddfwriaethol newydd?

- Rhaid i unrhyw landlord neu asiant sy'n derbyn adnau gan denant yng nghyswllt Tenantiaeth Deiliadaeth Fer Sicr warchod hwnnw o dan gynllun diogelu adneuon tenantiaeth sydd wedi'i gymeradwyo…
- …a rhaid dweud wrth y tenant pa un
- Rhaid i'r adnau fod ar ffurf arian
- Ni fydd modd i landlordiaid sy'n torri'r darpariaethau hyn roi hysbysiadau Ad 21, a gall fod yn rhaid iddynt dalu i'r tenant iawndal o dair gwaith swm yr adnau
- Rhaid i'r landlord/asiant gyflwyno'r adnau i weithredwyr eu cynllun pan ofynnir iddynt wneud
- Rhaid i bob cynllun fod â threfniadau ar gyfer datrys anghydfod heb fynd i'r llys
- Mae cyfyngiadau amser caeth ar gyfer dychwelyd yr adnau os nad oes anghydfod
- Mae'r Ddeddf yn caniatáu ar gyfer cynlluniau gwarchodol ac yswiriedig fel ei gilydd. Cynlluniau gwarchodol yw lle cedwir yr adnau yn nwylo trydydd parti annibynnol, sef y tu allan i reolaeth y landlord. Bydd cynlluniau yswiriedig yn caniatáu i'r landlord/asiant gadw rheolaeth dros yr adnau cyd â'u bod yn ddarostyngedig i drefniadau yswirio addas.
- Bydd deddfwriaeth eilaidd yn llenwi'r manylion, gan gynnwys terfynau amser ar gyfer delio ag anghydfodau.

Beth yw CAT?

Datblygwyd CAT i sicrhau bod adneuon yn cael eu diogelu a bod anghydfodau ynglŷn â'u dychwelyd yn cael eu datrys yn fuan, yn rhad ac yn ddiduedd.

O dan drefn CAT:

- caiff adneuon eu diogelu yn ystod y denantiaeth
- lle nad oes anghydfod ar ddiwedd y denantiaeth, caiff adneuon eu dychwelyd yn ddi-oed
- lle bo anghydfod ynglŷn â dychwelyd yr adnau, caiff hwnnw ei drin yn deg gan yr Archwiliwr Cwynion Annibynnol
- bydd yr Archwiliwr yn gwneud ei benderfyniad yn gyflym, a chaiff yr adnau ei dalu heb oedi diangen.

Mae wedi'i fodelu ar sail y Cynllun Adneuon Tenantiaeth ar gyfer Asiantiaid wedi'u Rheoleiddio, cynllun gwirfoddol llwyddiannus a weithredir gan y Gwasanaeth Anghydfod ers 1 Mai 2004 ac a gaiff ei ymgorffori gan CAT ar 6 Ebrill 2007. Roedd gan Gynllun yr Asiantiaid wedi'u Rheoleiddio 725 o aelodau a thua 1,500 o swyddfeydd. Dros y cyfnod dan sylw, datrysodd yr Archwiliwr Annibynnol a'i gyd-swyddogion fwy na 900 o anghydfodau ynghylch adneuon. Rhagwelwn y bydd aelodaeth gryn fwy i'r Cynllun newydd, CAT, gan ymestyn i landlordiaid preifat a chorfforaethol a deiliaid adnau eraill.

Beth yw'r Gwasanaeth Anghydfod Cyf?

Mae'r Gwasanaeth Anghydfod Cyf yn gwmni dielw annibynnol a sefydlwyd yn 2003 i ddatrys cwynion ac anghydfodau yn y sector rhentu preifat yn gyflym, yn gost-effeithiol ac yn deg. Yn ogystal â CAT, bydd y cwmni'n trin cwynion yn erbyn aelodau o Gymdeithas yr Asiantiaid Gosod Preswyl. Mae'r Gwasanaeth Anghydfod hefyd yn rhedeg cynllun tebyg, o dan nawdd Ombwdsman y Gwerthwyr Eiddo, i'r aelodau hynny sy'n ymgymryd â gwaith gosod.

Pwy gaiff ymuno â CAT?

Mae unrhyw landlord preifat neu asiant sy'n cynnig eiddo preswyl i'w rentu yn gymwys i wneud cais am gael ymuno â CAT. Gofynnir iddynt ddarparu gwybodaeth berthnasol – fel y nodir yn Rheolau'r Cynllun – er mwyn penderfynu a ellir eu derbyn yn aelodau, a beth fydd eu tanysgrifiad.

Beth yw Corff Cymeradwy?

Mae Corff Cymeradwy yn Gorff, yn Gynllun Achredu neu'n Gymdeithas Fasnach a gymeradwywyd, wedi asesiad gan y Cwmni, i gynnig i'r aelodau broses ymgeisio symleiddiedig a thanysgrifiad is. Disgwylir iddynt hefyd gymryd camau disgyblu priodol yn erbyn aelodau sy'n methu cydymffurfio â rheolau'r Cynllun. Mae Cymdeithas yr Asiantiaid Gosod Preswyl, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a Chymdeithas Genedlaethol y Gwerthwyr Eiddo yn Gyrff Cymeradwy, a disgwyliwn i sefydliadau landlordiaid ac asiantiaid eraill ymuno â nhw cyn bo hir.

Sut y caiff adneuon eu cadw a'u diogelu?

Bydd y cwmni sy'n aelod yn cadw'r adnau mewn cyfrif cleient arbennig. Yn y mwyafrif o achosion, bydd y tenant a'r landlord yn penderfynu rhyngddynt, gyda chymorth yr asiant os oes un yn chwarae rhan, sut y dylid dosrannu'r adnau. Os oes anghydfod, caiff y landlord neu'r asiant rai wythnosau i'w ddatrys. Wedi hynny, gall unrhyw un o'r ochrau – landlord, asiant neu denant – gysylltu â'r Archwiliwr Annibynnol. Bydd hwnnw'n penodi beirniad i'w gynorthwyo i ystyried y dystiolaeth a ddarparant, a'i nod fydd cyhoeddi'i benderfyniad o fewn 15 diwrnod gwaith i dderbyn yr holl bapurau angenrheidiol.

Os oes anghydfod, beth sy'n digwydd i'r adnau?

Bydd yr aelod yn trosglwyddo'r swm dadleuol i'r Gwasanaeth Anghydfod. Mae ganddynt gronfa arian arbennig sy'n galluogi'r Archwiliwr i fwrw ymlaen â dyfarniad a thalu'r adnau hyd yn oed os nad yw'r aelod wedi'i anfon. Os nad yw'r aelod wedi anfon yr adnau, bydd y Gwasanaeth Anghydfod yn ei hawlio gan ei hyswirwyr yn ôl yr angen. Byddant wedyn yn mynd ar drywydd yr aelod i gael y taliad. Bydd y Gwasanaeth Anghydfod yn talu'r adnau yn unol â chyfarwyddyd yr Archwiliwr yn sgil ei ddyfarniad.

Sut y caiff anghydfod ei ddatrys?

- Cewch 20 diwrnod gwaith i godi anghydfod, a chaiff yr aelod 10 diwrnod gwaith i'w ddatrys
- Os nad oes datrys, cewch benderfynu a ydych am fynd i'r llys neu drefnu i'r Archwiliwr Annibynnol ddelio â'r mater – dyma sydd orau gan y mwyafrif o bobl
- Anfonwch fanylion yr anghydfod ar ffurflen TDS 2 Notification of Dispute, ynghyd â'r ddogfennaeth berthnasol, at yr Archwiliwr Annibynnol
- Rhaid i bwy bynnag sy'n cadw'r adnau anfon y swm dadleuol at yr Archwiliwr
- Bydd yr Archwiliwr yn gyrru manylion yr anghydfod at yr ochr arall, gan ofyn iddynt ddweud wrtho o fewn 5 diwrnod gwaith os bwriadant ei herio. Cânt 5 diwrnod gwaith pellach i gyflwyno'u fersiwn nhw o'r hanes, sef 10 diwrnod i gyd.
- Bydd yr Archwiliwr yn penodi beirniad i'w gynorthwyo, gyda'r nod o gyhoeddi dyfarniad o fewn 15 diwrnod gwaith i dderbyn yr holl waith papur angenrheidiol
- Telir y swm dadleuol yn unol â'r dyfarniad o fewn 10 diwrnod gwaith pellach

Oes raid i bob landlord ac asiant ymuno â CAT?

Nac oes. Mae dau gynllun arall. Mae un yn gynllun gwarchodol wedi'i reoli gan Computershare Ltd, sy'n mynnu bod y landlord/yr asiant yn gadael adneuon yn eu dwylo nhw ar ddechrau'r denantiaeth. Mae'r llall wedi'i redeg gan gwmni a gefnogir gan Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid ac mae sail yswiriant iddo yntau hefyd.

Faint mae'n costio i ymuno â CAT?

Gwelir y tanysgrifiadau cyfredol i asiantiaid a landlordiaid ar ein gwefan (www.thedisputeservice.co.uk) o dan *Schedule of fees.*

Gall asiantiaid, wrth gwrs, ailgodi am y tanysgrifiad ar draws eu portffolio. Ni fydd hyn yn faich ar eu landlordiaid, gan mai ychydig iawn y bydd yn ei olygu i adeiladau unigol.

Gellir cyd-drafod gostyngiad ffioedd os yw'r sefydliadau y mae aelodau'n perthyn iddynt yn Gyrff Cymeradwy.

Mae tanysgrifiadau dros dro i landlordiaid corfforaethol ar gael drwy wneud cais.

Lle bydd aelodau'n cyflwyno manylion i'w cynnwys yng nghronfa ddata'r denantiaeth ar bapur yn hytrach nag yn electronig, codir tâl am bob dogfen. Sylwer: ni chofnodir mo'r data nes i'r ffi gael ei thalu.

Mae'r gwasanaeth yn **ddi-dâl** i denantiaid.

Rheoli CAT

Caiff y Cynllun ei reoli gan y Gwasanaeth Anghydfod. Yr Archwiliwr Cwynion Annibynnol yw ei Brif Weithredwr, ac yntau'n atebol i Fwrdd sydd ar hyn o bryd yn cynnwys pobl o'r diwydiant gosod preswyl ac aelodau annibynnol. Ni fydd Bwrdd y Gwasanaeth Anghydfod yn chwarae rhan wrth ddatrys anghydfodau.

Pam bod dilyn y Drefn Amgen Datrys Anghydfod yn well na chyflwyno anghydfod i'r llys?

Mae angen datrys anghydfodau ynghylch adneuon yn gyflym ac yn rhad. Yn arferol, bydd angen yr arian ar denantiaid fel adnau ar gyfer eu heiddo nesaf, a bydd angen i landlordiaid hwythau gael gwybod faint fydd ar gael i'w wario ar ailaddurno a thrwsio. Mae mynd i'r llys yn cymryd amser, a gall fod yn gostus ac achosi straen.

Mae'n proses ddyfarnu lwyddiannus ni yn seiliedig ar asesiad arbenigol o'r dystiolaeth ddogfennol (a all hefyd gynnwys ffotograffau a fideo). Dangosodd Cynllun yr Asiantiaid wedi'u Rheoleiddio fod modd inni gwblhau bron pob dyfarniad ymhell cyn y terfyn amser sydd wedi'i nodi yn ein contract gyda'r Llywodraeth.

Â phwy y dylwn i gysylltu?

Os dymunwch:

- ragor o wybodaeth am y Cynllun
- cael gwybod am ymuno â'r Cynllun
- cyngor ynghylch Cynllun yr Asiantiaid wedi'u Rheoleiddio
- gweld anghydfod ynghylch adnau yn cael ei ddatrys

cysylltwch â'r Gwasanaeth Anghydfod yn:
PO Box 1255
Hemel Hempstead
Herts HP1 9GN

Ffôn: 0845 2267837
Ffacs: 01442 253 193
E-bost: deposits@tds.gb.com

Os hoffech chi gael y ffurflenni a gwybodaeth gyhoeddedig arall, ymwelwch ag **wwwthedisputeservice.co.uk** neu gysylltu â'r Gwasanaeth Anghydfod.

THE DISPUTE SERVICE

The Dispute Service Ltd, PO Box 1255, Hemel Hempstead, Herts HP1 9GN. Tel:0845 226 7837 Fax: 01442 253 193
C. electrónico:deposits@tds.gb.com **www.thedisputeservice.co.uk**
© The Dispute Service 2007