



Polisi Gorfodi Tai ꟾ

Housing Enforcement Policy





## **Polisi Gorfodi Tai y Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir Cynnwys**

1. Cyflwyniad 5

2. Cwmpas y Polisi 5

3. Egwyddorion Camau Gorfodi 6

4. Rolau a Chyfrifoldebau 6

4.1 Swyddogion y GRhR 6

4.2 Tenantiaid 7

4.3 Landlordiaid ac Asiantaethau Gosod Tai 8

4.4 Cwynion Lesddeiliaid ................................................................................................................... 9

4.5 Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ..................................................................................... 9

5. System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (SMIDT) 9

6. Dulliau Gorfodi 10

6.1 Dim Gweithredu 10

6.2 Gweithredu Anffurfiol 10

6.3 Gweithredu Ffurfiol 11

6.3.2 Opsiynau Gorfodi o dan SMIDT 11

7. Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Berygl 11

8. Hysbysiad Gwella 12

9. Gorchymyn Gwahardd 12

9.5 Gorchymyn Gwahardd Brys 12

10. Atal Hysbysiad Gwella a Gorchmynion Gwahardd 12

11. Dirymu ac Amrywio Hysbysiadau Gwella a Gorchmynion Gwahardd13

12. Camau Adfer Brys 13

13. Gorchymyn Dymchwel 14

14. Ardal Glirio 14

15. Apeliadau 14

16. Methiant i Gydymffurfio â Hysbysiad 14

17. Erlyniad 15

18. Rhybudd 15

19. Gwaith Heb ei Gyflawni 15

20. Pŵer i Godi Tâl am Gamau Gorfodi 16

21. Pŵer i Adennill Costau Penodol 16

22. Pwerau Mynediad 16

23. Tai Amlfeddiannaeth 17

24. Trwyddedu Gorfodol 17

25 Trwyddedu yn ôl Disgresiwn 17

26. Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth 17

27. Ffioedd 18

28. Troseddau Trwyddedu 18

29. Hyd y Trwyddedau 18

30. Gwiriad Person Addas a Phriodol 19

31. Gorchmynion Rheoli Dros Dro a Therfynol 19

32. Gorchmynion Ad-dalu Rhent 19

33. Hysbysiadau Eithrio Dros Dro 19

34. Adolygu 20

35. Cwynion, Adborth a Chanmoliaeth 20

36. Hygyrchedd 20

Atodiad 1: Canllaw Peryglon SMIDT 22

**1. Cyflwyniad**

1.1 Mae'r Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (GRhR), y cyfeirir atynt hefyd fel ‘y Cyngor’, wedi ymrwymo i wella safonau tai'r sector rhentu preifat trwy sicrhau bod llety’n cael ei reoli'n dda, ei gynnal a'i gadw'n briodol, yn ddiogel ac yn gyfanheddol.

1.2 Fel gwasanaeth, rydym yn cydnabod rôl sylweddol y Sector Rhentu Preifat (SRhP) yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (GRhR) yn dymuno parhau i gefnogi landlordiaid ac asiantiaid da sy'n darparu cartrefi a gynhelir yn dda. Mae’r GRhR yn ymwybodol o faterion sy'n parhau yn y Sector Rhentu Preifat, sy'n ymwneud â chyflwr a rheolaeth eiddo ac mae wedi ymrwymo i fynd i'r afael â landlordiaid diegwyddor sy'n parhau i fynd yn groes i’w rhwymedigaethau cyfreithiol ac yn ceisio elw o'u diffyg cydymffurfio.

1.3 Nod y GRhR yw addysgu a chynghori perchnogion, landlordiaid ac asiantiaid ar y safonau eiddo y disgwylir iddynt eu bodloni, cefnogi tenantiaid i ddeall eu hawliau a'u cyfrifoldebau, a chymryd camau ffurfiol pan ystyrir bod hynny'n angenrheidiol neu lle na ellir datrys materion yn gyfeillgar.

1.4 Mae’r GRhR yn mynd i'r afael ag ystod eang o faterion tai, o gwynion gan denantiaid ynghylch safonau tai i drwyddedu ac arolygu Tai Amlfeddiannaeth. Mae gan y Cyngor ddyletswydd statudol i orfodi darpariaethau Deddf Tai (2004) ac mae'r polisi hwn yn nodi'r egwyddorion y bydd swyddogion yn eu dilyn wrth orfodi deddfwriaethau eraill yn ymwneud â thai. (Megis Deddfau Iechyd y Cyhoedd 1936 – 1984 a Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.)

1.5 Sylwch fod gan y tri awdurdod partner yn y Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir wahanol nodweddion stoc dai sy'n dod â gwahanol flaenoriaethau a heriau. Mae hyn yn golygu y bydd gwahaniaethau rhanbarthol yn y defnydd o'r pwerau gorfodi a amlinellir yn y polisi hwn. Dylid cyfeirio at y ddogfen hon yn unol â’i bwriad, sef bod yn ganllaw yn unig ac nid dehongliad llawn o'r gyfraith.

1.6 Wrth fabwysiadu’r polisi hwn, mae’r GRhR yn bwriadu cymhwyso pwerau cyfreithiol yn gyson ac yn deg, waeth beth fo’r amgylchiadau. Ni chaiff penderfyniadau eu dylanwadu gan ryw, anabledd, iaith, ethnigrwydd, crefydd, credoau gwleidyddol na chyfeiriadedd rhywiol.

**2. Cwmpas y Polisi**

2.1 Pwrpas y polisi hwn yw amlinellu dull y GRhR wrth benderfynu ar gamau rheoleiddio a darparu arweiniad cyffredinol. Bydd pob achos yn mynd drwy broses benderfynu i bennu’r camau mwyaf boddhaol i'w cymryd. Mae hyn er mwyn sicrhau bod canlyniadau gorfodi yn deg, yn gymesur ac yn gyson.

2.2 Mae'r polisi hwn yn amlinellu'r pwerau statudol y mae’r GRhR yn eu defnyddio mewn perthynas â rheoleiddio a gorfodi deddfwriaeth tai. Mae’r polisi hwn hefyd yn cynnwys gwybodaeth am yr hyn y gellir ei ddisgwyl os oes cyfiawnhad dros gymryd camau gorfodi a'r amgylchiadau a allai arwain at erlyniad yn sgil peidio â chydymffurfio â deddfwriaeth.

2.3 Mae Polisi Gorfodi Tai y GRhR yn ymdrechu i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr drwy sicrhau tai diogel o ansawdd da i'r rhai yn y sector rhentu preifat. Mae swyddogion y GRhR yn bwriadu sicrhau cydymffurfiaeth drwy gydweithio â landlordiaid i sicrhau gwelliannau lle bynnag y bo modd ac i wella ansawdd rheoli tai ar draws y tri awdurdod.

2.4 Mae'r polisi hwn yn amlinellu rolau a chyfrifoldebau landlordiaid, asiantaethau gosod tai a thenantiaid, tra’n tynnu sylw at rôl swyddogion y GRhR a'r gwasanaethau a ddarperir. Bydd hyn yn sicrhau bod unigolion yn cael eu dwyn i gyfrif am eu gweithredoedd ac yn caniatáu i’r GRhR ganolbwyntio ei adnoddau ar yr eiddo sy'n peri'r risg fwyaf difrifol.

**3. Egwyddorion Camau Gorfodi**

3.1 Bydd y GRhR yn ymdrechu i sicrhau bod yr holl benderfyniadau gorfodi yn gyson, yn gytbwys, yn deg ac yn gysylltiedig â chanllawiau swyddogol a chodau ymarfer. Mae'r polisi hwn yn cydymffurfio ag egwyddorion y Concordat Gorfodi a dylid ei ddarllen ar y cyd â [Pholisi Cydymffurfio a Gorfodi](https://www.srs.wales/Documents/About-Us/SRS-Compliance-and-Enforcement-Policy-Final-Cymraeg.pdf) trosfwaol y GRhR. Mae crynodeb o'r gwerthoedd wedi'i gynnwys isod.

* Cymesur
* Tryloyw
* Targedig
* Teg a Gwrthrychol
* Cyson
* Atebol

3.2 Mewn rhai achosion gallai’r GRhR ddod i’r casgliad naill ai fod darpariaeth yng Nghod y Rheoleiddwyr ddim yn berthnasol neu fod rhwymedigaeth arall yn bwysicach. Byddwn yn sicrhau bod unrhyw benderfyniad i wyro oddi wrth y Cod yn cael ei resymu’n iawn, yn seiliedig ar y dystiolaeth sydd ar gael ac yn cael ei ddogfennu.

3.3 Dim ond os canfyddir bod yr achos yn gadarn ar ôl ystyried y Cod Ymarfer ar gyfer Erlynwyr y Goron y bydd erlyniadau'n cael eu cymryd.

**4. Rolau a Chyfrifoldebau**

**4.1 Swyddogion**

4.1.1O fewn gwasanaeth gorfodi'r GRhR, gellir cymryd camau yn y meysydd canlynol os nad yw'r amodau'n foddhaol (sylwch nad yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr).

* + Eiddo mewn cyflwr gwael (Peryglon a Risgiau i Iechyd)
	+ Mynediad gan dresmaswyr
	+ Amodau o fewn Tai Amlfeddiannaeth
	+ Problemau cnofilod a phlâu
	+ Diogelwch tân
	+ Gorlenwi
	+ Rheoli gwael
	+ Materion Niwsans Iechyd y Cyhoedd (e.e. cronni sbwriel)
	+ Materion iechyd brys (e.e. diffyg dŵr poeth/gwres)
	+ Effeithlonrwydd ynni a gwres/oerfel gormodol
	+ Diogelwch annigonol

4.1.2 Bydd y Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir yn ymateb i gwynion yn seiliedig ar ddifrifoldeb a risg o niwed. Os oes angen camau gorfodi, gellir defnyddio pwerau rheoleiddio i fynd i'r afael â'r mater a'i ddatrys. Yn y lle cyntaf a lle bo'n briodol, rydym yn disgwyl i'r landlord gymryd camau i unioni'r materion cyn i ni ymyrryd yn ffurfiol.

4.1.3 Bydd swyddogion yn cynnal arolygiadau pan fydd dyletswydd statudol i wneud hynny, neu mewn achosion lle mae'r Cyngor o'r farn ei fod yn briodol ymyrryd. Gallai hyn fod yn rhan o raglen arolygu rhagweithiol neu adweithiol os oes rheswm dros gredu bod perygl i iechyd a diogelwch yn bodoli.

4.1.4 Wrth gynnal arolygiad, gall swyddogion ddefnyddio offer i gymryd mesuriadau, samplau a ffotograffau lle bo hynny'n briodol.

4.1.5 Yn dilyn arolygiad, bydd swyddogion yn cyfleu’r rhesymau dros gamau gorfodi ac yn nodi'r gwaith adfer sy'n ofynnol dros gyfnod penodol a byddant yn gwahaniaethu rhwng gwaith sy'n ofyniad cyfreithiol ac yn waith sy'n arfer gorau.

4.1.6 Cyn cymryd camau gorfodi ffurfiol, bydd swyddogion yn rhoi cyfle i drafod amgylchiadau'r achos gyda'r person sy'n gyfrifol ac, os yn bosibl, yn datrys pwyntiau o wahaniaeth, oni bai bod angen gweithredu ar unwaith (er enghraifft, risg sydd ar fin digwydd i iechyd a diogelwch).

4.1.7 Pan ystyrir bod angen gweithredu ar unwaith, bydd esboniad pam yr oedd angen cymryd camau o'r fath yn cael ei gadarnhau'n ysgrifenedig ynghyd â datganiad o'r rhesymau ym mhob achos o fewn 10 diwrnod gwaith.

4.1.8 Mae'r Gwasanaeth wedi ymrwymo i sicrhau bod gan bob un o'i swyddogion awdurdodedig y sgiliau, y cymwyseddau a'r profiad angenrheidiol ar gyfer eu rolau a'u cyfrifoldebau. Bydd swyddogion yn ymgymryd â Datblygiad Proffesiynol Parhaus (DPP), rhaglenni hyfforddi a datblygu, i'w galluogi i gyflawni eu swyddi yn effeithiol ac yn effeithlon.

**4.2 Tenantiaid**

4.2.1 Cyn bod y GRhR yn ystyried cymryd unrhyw gamau mewn perthynas ag eiddo â thenant, rydym yn ei gwneud yn ofynnol i denantiaid roi gwybod i'w landlordiaid yn gyntaf am unrhyw broblemau cyn cysylltu â ni. Mae'r cyfathrebu cychwynnol hwn yn caniatáu i landlordiaid ddechrau mynd i'r afael â'u rhwymedigaethau cyfreithiol a datrys y mater yn anffurfiol. Mae mynegi pryderon yn ysgrifenedig, lle bynnag y bo'n ymarferol, yn cael ei annog, gan y gallai fod angen tystiolaeth ysgrifenedig yn ddiweddarach.

4.2.2 Disgwylir i ddeiliaid contractau roi amser rhesymol i landlordiaid archwilio a gwneud unrhyw waith atgyweirio sydd ei angen. Mae amserlenni'n dibynnu ar y math o atgyweiriadau sydd eu hangen a gallant amrywio yn dibynnu pa mor ddifrifol a chymhleth yw'r broblem. Os yw'r landlord yn methu â chyflawni'r gwaith sydd ei angen erbyn y dyddiad y cytunwyd arno, yna bydd y GRhR yn ymchwilio ac yn gweithredu lle bo hynny'n briodol.

4.2.3 Sylwch y gallai'r amodau isod arwain y cyngor i dynnu ymchwiliad yn ôl (nid yw hon yn rhestr gynhwysfawr):

* Lle mae gan y Cyngor dystiolaeth bod y tenant/tenantiaid wedi gwrthod mynediad i'r landlord, asiant rheoli neu gontractwr landlord yn afresymol, i drefnu neu i wneud unrhyw waith angenrheidiol.
* Mae'r tenant/tenantiaid, ym marn y Cyngor, yn amlwg wedi achosi'r difrod i'r eiddo y maent yn cwyno amdano, ac nid oes unrhyw bryderon eraill yn ymwneud â chyflwr gwael. *(****Sylwer:*** *Bydd angen i'r landlord gywiro unrhyw ddifrod sy'n peri risg sylweddol i iechyd a diogelwch y tenant, waeth pwy sydd ar fai am y difrod).*
* Os yw’r tenant/tenantiaid wedi gofyn am wasanaeth ac yna wedi methu â chadw at apwyntiad a heb ymateb i lythyr dilynol na cherdyn apwyntiad.
* Os yw’r tenant/tenantiaid yn bod yn ymosodol, yn fygythiol neu’n cam-drin swyddogion yn llafar neu’n gorfforol.
* Lle na cheir unrhyw gyfiawnhad dros y gŵyn wrth ymweld â'r eiddo.
* Pan fydd y tenant/tenantiaid wedi gwrthod yn afresymol i ddarparu dogfennau perthnasol i'r Cyngor.
* Lle mai unig reswm y tenant/tenantiaid dros gysylltu â'r GRhR, ym marn y Cyngor, yw i gael eu hailgartrefu. Mae ein timau Gorfodi Tai yn gyfrifol am sicrhau bod cyflwr tai yn ddiogel ac yn gyfanheddol ac nid ydynt yn cynyddu blaenoriaeth ymgeiswyr ar y gofrestr dai. Yn hytrach, bydd angen cysylltu â'r landlord i unioni'r materion yn yr eiddo er mwyn i'r tenant aros yn ei le.
* Lle mae'r tenant wedi cyfarwyddo cyfreithiwr mewn perthynas â chyflwr yr eiddo ac mae hyn yn rhwystro ymchwiliad y swyddogion neu’n effeithio ar allu’r Landlord/Asiantaeth i drefnu cynnal gwaith atgyweirio.
	+ 1. Bydd swyddogion yn ystyried barn meddianwyr wrth benderfynu ar y camau gweithredu mwyaf priodol. Pan fydd pryderon ynghylch meddianwyr sy'n agored i niwed, bydd swyddogion yn ymgynghori ag asiantaethau perthnasol eraill (fel y gwasanaethau cymdeithasol).

**4.3 Landlordiaid/Asiantaethau Gosod Tai**

4.3.1 Mae’r GRhR yn disgwyl i landlordiaid/asiantaethau gosod tai fod yn ymwybodol o'u rhwymedigaethau cyfreithiol ac i barhau i gael y wybodaeth ddiweddaraf am unrhyw ddeddfwriaeth/rheoliadau newydd neu ddiwygiedig.

4.3.2 Mae’n rhaid i landlord bob amser gadw'r annedd mewn cyflwr da. Os yw landlord/asiantaeth gosod tai yn derbyn cais am wasanaeth gan denant, mae'r cyngor yn disgwyl i'r landlord ymateb yn brydlon a datrys y materion cyn gynted â phosibl heb fod angen ymyrraeth y cyngor.

4.3.3 Cyn mynd i mewn i eiddo, disgwylir i landlordiaid/asiantaethau roi rhybudd ysgrifenedig i'w tenant (gallai hyn fod ar ffurf e-bost, neges destun neu lythyr). Mae’n rhaid i'r landlord/asiant roi rhybudd rhesymol i denantiaid pan fydd angen archwiliad neu i gwblhau gwaith.

4.3.4 Mae’r GRhR yn disgwyl i landlordiaid/asiantaethau gosod tai gydweithredu â'u hymchwiliadau am ddiffyg cydymffurfio gan y gellir ei ystyried yn drosedd os yw swyddog yn cael ei rwystro wrth gyflawni ei ddyletswyddau. Mae swyddogion hefyd yn disgwyl y bydd unrhyw geisiadau anffurfiol yn cael eu hateb yn brydlon.

4.3.5 Lle bo'n briodol, disgwylir i landlordiaid gyflwyno cais dilys am drwydded Tai Amlfeddiannaeth a bodloni rheoliadau rheoli.

4.3.6 Ers 1 Rhagfyr 2022, mae dyletswydd ar landlordiaid/asiantaethau gosod tai i sicrhau bod eu hannedd yn bodloni gofynion [**Ffitrwydd i Fod yn Gartref**](https://www.llyw.cymru/canllawiaui-i-denantiaid-deiliaid-contract-ar-ffitrwydd-i-fod-yn-gartref-html) (FfiFYG). Mae Rheoliadau FfiFYG yn gosod tri gofyniad penodol ar landlordiaid i helpu i atal materion ac amgylchiadau penodol rhag codi. Y rhain yw:

* sicrhau bod larymau mwg yn bresennol ac yn gweithio'n iawn
* sicrhau bod synwyryddion carbon monocsid yn bresennol ac yn gweithio'n iawn
* sicrhau archwilio a phrofi gosodiadau trydanol

**Sylwch:** *Mae'r gofynion FfIFYG wedi'u cofnodi at ddibenion cyfeirio yn unig. Pe na bai gofynion yn cael eu dilyn, ni fydd y GRhR yn ymchwilio nac yn gorfodi, ond yn hytrach bydd yn argymell ceisio cyngor cyfreithiol.*

**4.4 Cwynion Lesddeiliaid**

4.4.1 Weithiau mae’r GRhR yn derbyn cwynion gan lesddeiliaid yn gofyn am gymorth i weithredu yn erbyn lesddeiliaid neu rydd-ddeiliaid eraill. Bydd camau’r GRhR yn gyfyngedig i; fethiant i orfodi'r drwydded, gorfodi niwsans statudol a gorfodi peryglon Categori 1 a Chategori 2, lle mae tenant yn fflat y lesddaliad.

4.4.2 Ym mhob sefyllfa arall (e.e. anghydfodau sifil rhwng rhydd-ddeiliad a lesddeiliad), bydd y lesddeiliad yn cael ei ailgyfeirio at; [y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau](https://www.lease-advice.org/wales-page) a'i gynghori i gysylltu â chyfreithiwr sy'n arbenigo mewn cyfraith lesddaliad.

4.4.3 Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth yn: <https://www.lease-advice.org/wales-page/> neu drwy ffonio: 020 7832 2500.

**4.5 Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig**

4.5.1 Yn y lle cyntaf, cynghorir tenantiaid sy'n byw mewn tai cymdeithasol i ddilyn gweithdrefn gwyno eu darparwyr tai cymdeithasol oni bai bod amgylchiadau'n mynnu bod angen gweithredu ar frys (h.y. mae risg ar fin digwydd i iechyd a diogelwch). Dim ond ar ôl dilyn y weithdrefn gwyno y bydd swyddogion Pen-y-bont ar Ogwr a Bro Morgannwg yn ystyried cynnal arolygiad. Sylwch mai **DIM OND** yn ardaloedd Pen-y-bont ar Ogwr a Bro Morgannwg y mae'r gwasanaeth hwn ar gael.

4.5.2 Lle mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig raglen waith i wella eu stoc i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru, defnyddir dull anffurfiol o orfodi. Fodd bynnag, os bydd y dull anffurfiol yn methu neu os oes angen gweithredu ar frys i ddiogelu diogelwch ac iechyd tenantiaid, bydd camau ffurfiol yn cael eu hystyried.

4.5.3 Wrth benderfynu ar y camau gweithredu mwyaf priodol, bydd swyddogion yn ystyried barn y meddianwyr. Pan fydd pryderon ynghylch meddianwyr sy'n agored i niwed, bydd swyddogion yn ymgynghori ag asiantaethau perthnasol eraill i gytuno ar ddull addas (h.y. gwasanaethau cymdeithasol a/neu dimau tai). Er enghraifft, efallai y bydd angen ystyried argaeledd llety amgen addas wrth ddelio â pherygl torfol a gofod.

**5. System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (SMIDT)**

5.1 Bydd y GRhR yn ymateb i gwynion gan denantiaid, yn ogystal â phreswylwyr a rhanddeiliaid eraill, am dai preifat. Bydd cwynion yn cael eu blaenoriaethu yn seiliedig ar ddifrifoldeb a'r perygl o niwed. Yn dilyn cwyn, cynhelir archwiliad mewn achosion lle mae'r swyddog yn ystyried ei bod yn briodol.

5.2 Gwneir asesiad o safonau tai o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai (SMIDT). Mae hwn yn offeryn asesu sy'n seiliedig ar risg sy'n caniatáu i swyddogion raddio effaith cyflyrau tai ar iechyd preswylwyr.

5.3 Mae naw ar hugain o beryglon posibl yn cael eu hasesu a'u sgorio am eu difrifoldeb. Mae Atodiad 1 yn cyfeirio at y peryglon a'u disgrifiadau sy'n rhan o'r system sgorio hon. Mae'r sgorau yn cael eu didoli yn gategorïau yn seiliedig ar is-fandio.

* Mae peryglon Categori 1 (bandiau A-C) yn nodi perygl difrifol i iechyd a rhaid i'r Cyngor gymryd camau priodol i leihau'r peryglon hyn.
* Mae peryglon Categori 2 (bandiau D-J) yn nodi perygl llai difrifol ac mae gan y Cyngor y pŵer, ond dim dyletswydd, i leihau peryglon categori 2 drwy gymryd camau gweithredu priodol.

5.4 O dan Ddeddf Tai 2004, mae gan swyddogion ystod o bwerau gorfodi y gellir eu defnyddio i ddileu neu leihau unrhyw beryglon a nodir i lefel dderbyniol. Felly, bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl risg yn ôl ei rinweddau ei hun i benderfynu ar y camau gorfodi mwyaf priodol.

5.5 Bydd swyddogion yn gwneud y penderfyniadau hyn drwy gyfeirio at y rhai fyddai'n fwyaf agored i'r perygl, hyd yn oed os nad ydynt yn byw yn yr eiddo ar y pryd. Wrth benderfynu pa gamau i'w cymryd, bydd y Cyngor yn ystyried y sgôr asesu perygl; a oes gan y Cyngor ddyletswydd neu ddisgresiwn i weithredu; safbwyntiau'r meddianwyr; y risg i feddianwyr presennol a thebygol y dyfodol ac ymwelwyr rheolaidd; a phresenoldeb peryglon sylweddol eraill yn yr eiddo.

**6. Dulliau Gorfodi**

**6.1 Dim Gweithredu**

6.1.1 Efallai na fydd modd cyfiawnhau cymryd unrhyw gamau mewn rhai amgylchiadau penodol. Ceir enghreifftiau o’r amgylchiadau hyn isod (nodwch nad yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr):

* Os canfyddir bod safle yn foddhaol, neu os ystyrir bod y perygl i iechyd a diogelwch yn ddigon isel.
* Pan fydd yn ymddangos yn amlwg i'r swyddog bod problemau wedi codi trwy ffordd o fyw neu weithredoedd uniongyrchol y tenant neu debyg.
* Pan ystyrir rheoleiddiwr neu wasanaeth cynghori arall yn fwy priodol.
* Byddai cymryd camau cyfreithiol yn cael ei ystyried yn anghymesur neu'n amhriodol yn erbyn amgylchiadau'r achos.

6.1.2 Fel arfer, bydd swyddogion yn cadarnhau yn ysgrifenedig neu dros y ffôn nad oes unrhyw gamau yn cael eu cymryd. Lle y bo'n briodol, gall swyddogion hefyd roi gwybod a oes unrhyw lwybrau cyfreithiol ar gael i'r achwynydd lle gellir datrys problemau heb ymyrraeth y GRhR.

**6.2 Gweithredu Anffurfiol**

6.2.1 Gall swyddogion weithio'n anffurfiol gyda'r rhai sydd ynghlwm i geisio gwaith gwella ac adfer oni bai bod amgylchiadau'r achos yn gwarantu i swyddogion ddefnyddio dull ffurfiol. Bydd camau ffurfiol yn cael eu hystyried bob amser ac eithrio pan fydd un o'r sefyllfaoedd canlynol yn berthnasol:

* Nid oes gofyniad deddfwriaethol i gyflwyno hysbysiad neu orchymyn ffurfiol ac nid yw'r amgylchiadau'n ddigon difrifol i gyfiawnhau gweithredu ffurfiol.
* Mae hanes yn awgrymu y bydd gweithredu anffurfiol yn sicrhau cydymffurfiaeth.
* Mae hyder yn y rheolwyr neu’r unigolyn.
* Ni fydd canlyniadau’r diffyg cydymffurfiaeth yn peri risg sylweddol i feddianwyr na'r cyhoedd yn gyffredinol.
* Mae cydnabyddiaeth gan y landlord a chynllun credadwy ar gyfer cwblhau'r gwaith.

6.2.2 Gellir darparu camau anffurfiol drwy gyngor ar lafar, cyfathrebu ysgrifenedig (e.e., e-bost) neu amserlenni gwaith yn nodi’r camau a argymhellir.

6.2.3 Bydd cyngor a ddarperir gan swyddogion y GRhR yn gwahaniaethu'n glir rhwng eitemau sy'n ofynion cyfreithiol a'r rhai sy'n cael eu hargymell fel arfer da. Darperir manylion am y diffygion yn yr eiddo a sut y gall y landlord unioni'r broblem. Bydd landlordiaid yn cael cyfle i drafod y mater ymhellach.

6.2.4 Nodir yn glir y gallai methu â chydymffurfio â cheisiadau anffurfiol i fodloni gofynion cyfreithiol arwain at gymryd camau ffurfiol.

**6.3 Gweithredu Ffurfiol**

6.3.1 Os yw amgylchiadau'r achos yn cyfiawnhau hynny, neu os na lwyddwyd i gydymffurfio â gofyniad statudol ar ôl cymryd camau gweithredu anffurfiol, gall swyddogion droi at y mesurau gweithredu ffurfiol a restrir o dan adran 6.5.2. Bydd penderfyniadau gorfodi yn cael eu gwneud fesul achos.

**6.3.2 Opsiynau Gorfodi o dan SMIDT**

* Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Berygl
* Rhybudd Gwella (gan gynnwys Rhybudd Gwella wedi'i Atal)
* Gorchymyn Gwahardd (gan gynnwys Gorchymyn Gwahardd wedi'i Atal)
* Gorchymyn Gwahardd Brys
* Camau Adfer Brys
* Gorchymyn Dymchwel
* Datganiad Ardal Glirio

6.3.3 Mae'r Cyngor wedi'i gyfyngu i gymryd dim ond un o'r camau a nodir uchod ar unrhyw adeg benodol yn ymwneud â pherygl penodol (oni bai bod un o'r camau gweithredu yn weithred frys). Fodd bynnag, os yw'r camau a gymerwyd yn profi i fod yn aneffeithiol, gellir ei addasu neu ei ailadrodd.

6.3.4 Ym mhob achos lle mae'r Cyngor wedi penderfynu cymryd unrhyw un o'r camau uchod, darperir datganiad o'r rhesymau ochr yn ochr â'r hysbysiad neu'r gorchymyn.

6.3.5 Lle bo'n rhesymol ymarferol, trafodir unrhyw gamau gorfodi arfaethedig gyda'r person perthnasol cyn cyflwyno unrhyw hysbysiad neu orchymyn o dan Ran 1 o'r Ddeddf, a cheisir eu sylwadau.

## **7. Hysbysiadau Ymwybyddiaeth o Berygl**

7.1 Mae Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Berygl (HAN) yn hysbysu perchennog neu landlord yn ffurfiol bod perygl yn ei eiddo preswyl. Os caiff perygl ei nodi, ond ni eir i'r afael ag ef, gall fod goblygiadau i’r eiddo yn y dyfodol.

* Hysbysiadau Ymwybyddiaeth o Berygl sy'n ymwneud â Pheryglon Categori 1; Adran 28
* Hysbysiadau Ymwybyddiaeth o Berygl sy'n ymwneud â Pheryglon Categori 2; Adran 29

7.2 Er mwyn cyflwyno Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Berygl, mae angen i'r Cyngor fod yn fodlon bod perygl yn bodoli ac nad oes gorchymyn rheoli ynghlwm wrth yr eiddo.

7.3 Mae'r hysbysiad hwn yn nodi'r peryglon sy'n peri pryder ac y mae'r swyddogion camau adferol yn credu fyddai'n lleihau'r peryglon. Ni ellir gorfodi Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Berygl ac felly nid oes hawl i apelio.

**8. Hysbysiadau Gwella**

* 1. Mae hysbysiad gwella yn ei wneud yn ofynnol i'r person sy'n gyfrifol gyflawni set a ddisgrifir o waith adfer i leihau neu ddileu'r perygl(on) a nodwyd o fewn amserlen benodol.
* Hysbysiadau Gwella yn ymwneud â Pheryglon Categori 1; Adran 11
* Hysbysiadau Gwella yn ymwneud â Pheryglon Categori 2; Adran 12

8.2. Bydd yr hysbysiad yn cael ei roi fel pridiant tir lleol ar yr eiddo. Mae methu â chydymffurfio â Hysbysiad Gwella yn drosedd a gellir cymryd camau gorfodi mewn perthynas â hyn, fel erlyniad neu wneud gwaith sydd heb ei gyflawni.

8.3 Ni fydd swyddogion yn cyflwyno hysbysiad gwella oni bai eu bod yn hyderus bod ganddynt ddigon o dystiolaeth i amddiffyn yn erbyn apêl. Bydd yr holl rybuddion gwella a gyflwynir yn cynnwys gwybodaeth am yr hawl i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl (TEP).

1. **Gorchmynion Gwahardd**

9.1 Defnyddir gorchymyn gwahardd i atal defnyddio annedd gyfan neu ran ohoni at ddibenion penodol wedi eu diffinio neu ar gyfer mathau penodol o denantiaid sydd mewn perygl penodol neu a allai fod mewn perygl pan fyddant yn wynebu’r perygl.

9.2 Gall Gorchmynion Gwahardd fod y math mwyaf priodol o orfodi pan fo cyflwr tai yn peri risg, ond mae camau adfer yn afresymol neu'n anymarferol h.y. ni ellir gwneud gwaith gyda'r tenant(iaid) yn preswylio yno. Mewn Tŷ Amlfeddiannaeth gellir defnyddio gorchymyn gwahardd i wahardd defnyddio unedau annedd penodol.

* Gorchmynion Gwahardd yn ymwneud â Pheryglon Categori 1; Adran 20
* Gorchmynion Gwahardd yn ymwneud â Pheryglon Categori 2; Adran 21

9.3 Bydd gorchymyn gwahardd yn cael ei roi fel pridiant tir lleol ar yr eiddo.Mae methu â chydymffurfio â Gorchymyn Gwahardd yn drosedd a gellir cymryd camau gorfodi mewn perthynas â hyn, fel erlyniad.

9.4 Ni fydd swyddogion yn cyflwyno Gorchymyn Gwahardd oni bai eu bod yn hyderus bod ganddynt ddigon o dystiolaeth i amddiffyn yn erbyn apêl. Bydd pob gorchymyn yn cynnwys gwybodaeth am yr hawl i apelio.

9.5 Gellir cyfiawnhau cyflwyno **Gorchymyn Gwahardd Brys: Adran 43** ar gyfer rhai peryglon Categori 1. Mae hyn yn cael yr un effaith â Gorchymyn Gwahardd ond mae'n dod i rym ar unwaith.

**10. Atal Hysbysiad Gwella a Gorchmynion Gwahardd**

10.1 Gellir deddfu atal pan ellir gohirio camau gorfodi yn ddiogel tan ddigwyddiad neu amser penodol.

* Atal Hysbysiad Gwella; Adran 14
* Atal Gorchymyn Gwahardd; Adran 23

10.2 Gellir ystyried atal fel y dewis gorfodi a ffefrir lle:

1. Mae rheswm da dros ohirio camau gorfodi.
2. Mae'n briodol aros nes bod amgylchiadau penodol yn dod i ben, neu os bydd person yn gadael, neu'n peidio â meddiannu'r safle.
3. Mae Hysbysiad Gwella neu Orchymyn Gwahardd wedi cael ei gyflwyno ac mae'n parhau i beidio â chydymffurfio.

10.3 Rhaid i'r awdurdod lleol adolygu hysbysiad sydd wedi’i atal o fewn blwyddyn i'r adeg y cyflwynwyd yr hysbysiad, ac o leiaf yn flynyddol wedi hynny.

10.4 Mae'r canlynol yn sefyllfaoedd enghreifftiol lle gallai fod yn briodol atal Hysbysiad Gwella:

* Mae angen cael caniatâd cynllunio (neu ganiatâd priodol arall) cyn y gellir gwneud atgyweiriadau a/neu welliannau.
* Ni ellir gwneud y gwaith yn iawn tra bo'r safle wedi ei feddiannu, a gellir ei ohirio hyd nes y bydd y safle'n dod yn wag neu y gellir darparu llety dros dro.
* Amgylchiadau personol preswylwyr; er enghraifft, salwch dros dro, sy'n awgrymu y dylid gohirio'r gwaith.

**11. Dirymu ac Amrywio Hysbysiadau Gwella a Gorchmynion Gwahardd**

11.1 Gellir ystyried dirymu mewn achosion lle mae'r Cyngor yn fodlon y cydymffurfiwyd â hysbysiadau gwella neu orchymyn gwahardd.

* Dirymu ac Amrywio Hysbysiad Gwella; Adran 16
* Dirymu ac Amrywio Gorchymyn Gwahardd; Adran 25

11.2 Yn achos hysbysiad neu orchymyn sy'n berthnasol i fwy nag un perygl, mae'r gofyniad i gydymffurfio yn berthnasol i bob perygl yn unigol.

11.3 Gall y Cyngor hefyd amrywio hysbysiad gwella yn yr amgylchiadau canlynol:

### Pan fo rhan o hysbysiad, sy'n ymwneud â mwy nag un perygl, wedi'i dirymu, gellir amrywio gweddill yr hysbysiad hefyd fel y bo'n briodol.

### Gyda chytundeb y person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo

### Yn achos hysbysiad gwella wedi'i atal, rhaid newid yr amser neu'r digwyddiad a nodwyd sy'n sbarduno diwedd yr atal.

**12. Camau Adfer Brys (Adran 47)**

12.1 Mae'r weithred hon yn caniatáu i'r Cyngor ymyrryd a gwneud gwaith i gael gwared ar un neu fwy o beryglon Categori 1 mewn eiddo. Gall swyddogion ystyried y camau hyn pan fyddant yn fodlon bod:

* Perygl Categori 1 yn bodoli mewn eiddo preswyl a
* Bod risg o niwed difrifol sydd ar fin digwydd i iechyd a diogelwch unrhyw feddianwyr ac
* Nid oes unrhyw orchymyn rheoli ar waith o dan Ran 4 o'r Ddeddf.

12.2 Bydd y Cyngor yn cymryd camau adfer brys ar y person perthnasol o fewn 7 diwrnod i'w hysbysu o'r perygl a'r gwaith sy'n digwydd yn ei eiddo.

12.3 Ni fydd swyddogion yn cymryd camau adfer brys oni bai eu bod yn hyderus bod ganddynt ddigon o dystiolaeth i amddiffyn yn erbyn apêl.

**13. Gorchmynion Dymchwel (Adran 46)**

13.1 Yn ei gwneud yn ofynnol dymchwel eiddo a dim ond mewn amgylchiadau lle mae peryglon Categori 1 yn bresennol y bydd y GRhR yn eu hystyried; nid oes gorchymyn rheoli ar waith (o dan Ran 4 o'r Ddeddf) ac nid yw gwaith adfer yn bosibl nac yn rhesymol oherwydd cost ormodol, neu reswm arall.

13.2 Ystyrir y canlynol:

* Argaeledd llety lleol ar gyfer ailgartrefu
* Cynaladwyedd y llety pe bai'r perygl(on) yn cael eu datrys
* Defnydd posibl o'r safle wedi'i glirio
* Yr amgylchedd lleol h.y. addasrwydd yr ardal ar gyfer meddiannaeth breswyl barhaus ac effaith safle wedi'i glirio ar ymddangosiad a chymeriad y gymdogaeth.

**14. Ardaloedd Clirio (Adran 47)**

14.1 Gall y Cyngor benderfynu datgan ardal glirio ar un neu grŵp o eiddo lle mae'n fodlon:

* Bod yr adeilad(au) preswyl yn yr ardal yn cynnwys perygl categori 1, ac mae adeiladau eraill yn yr ardal (os oes rhai) yn beryglus neu'n niweidiol i iechyd neu ddiogelwch y preswylwyr.
* Bod yr adeiladau preswyl yn yr ardal yn beryglus neu'n niweidiol i iechyd neu ddiogelwch y preswylwyr oherwydd eu trefniant gwael neu pa mor gul ydynt neu drefniant gwael y strydoedd.
* Bod pob un o'r adeiladau preswyl yn yr ardal yn cynnwys perygl Categori 2, ac mae’r adeiladau eraill yn yr ardal (os oes rhai) yn beryglus neu'n niweidiol i iechyd neu ddiogelwch y preswylwyr. Mae amgylchiadau'r achos yn cael eu pennu neu eu disgrifio mewn gorchymyn a wnaed gan Lywodraeth Cymru**.**

**15. Apeliadau**

15.1. Mae gan unrhyw berson sydd wedi cael hysbysiad/gorchymyn yr hawl gyfreithiol i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl o dan Ddeddf Tai (2004). Mae mwy o fanylion am y broses apelio wedi'u cynnwys yn yr hysbysiad neu'r gorchymyn perthnasol.

**16.** **Methiant i gydymffurfio â Hysbysiad Gwella.**

16.1 Yn amodol ar y math o hysbysiad a gyflwynir, gall enghraifft o ddiffyg cydymffurfio gynnwys:

* Nid oes unrhyw waith wedi ei ddechrau.
* Peidio â dechrau'r gwaith erbyn yr amser a bennir yn yr hysbysiad.
* Mae'r gwaith yn parhau i fod yn anghyflawn erbyn y dyddiad cwblhau.

16.2 Os nad yw'r sawl sy'n derbyn hysbysiad yn cydymffurfio, gall y Cyngor orfodi'r camau dilynol.

* Gwneud Gwaith sydd heb ei Gyflawni
* Rhoi Rhybudd
* Dilyn Erlyniad

**17. Erlyniad (Adran 30 a 32)**

17.1 Mae argymell erlyniad yn gam difrifol a bydd yn cael ei ystyried fel cam gweithredu lle bu methiant i gydymffurfio, 'heb esgus rhesymol', â gofynion hysbysiad gwella neu orchymyn gwahardd gweithredol.

17.2 Bydd difrifoldeb y drosedd ac unrhyw risg uniongyrchol a berir i feddianwyr a'r cyhoedd yn cael eu hystyried wrth wneud y penderfyniad hwn. Gall y penderfyniad i erlyn hefyd gael ei ddylanwadu gan bresenoldeb un neu fwy o'r meini prawf canlynol:

* Lle mae hanes o droseddau tebyg
* Lle, oherwydd methiant i gydymffurfio, y bu risg o ddamwain neu achos o salwch, neu mae risg gyfredol o ddamwain neu achos o salwch.
* Lle mae'n ymddangos bod diystyriad di-hid wedi bod tuag at iechyd a diogelwch preswylwyr a/neu eraill
* Mae gwybodaeth ffug wedi'i rhoi yn fwriadol, neu bu bwriad i dwyllo.
* Rhwystrwyd swyddogion yn fwriadol wrth gynnal eu dyletswyddau cyfreithlon.

17.3 Dim ond os canfyddir bod yr achos yn gadarn ar ôl ystyried y Cod Ymarfer ar gyfer Erlynwyr y Goron y bydd erlyniadau'n cael eu cymryd. Mae hyn yn ystyried y dystiolaeth sydd ar gael i erlyn ac a yw'r erlyniad er budd y cyhoedd (e.e. hanes blaenorol o droseddau tebyg).

**18. Rhybudd**

18.1 Mae defnyddio rhybudd syml yn opsiwn yn lle erlyn. Mae’n golygu bod yr unigolyn yn cyfaddef ei fod yn euog, ond nid yw’n ddedfryd, nac ychwaith yn gollfarn droseddol. Bydd rhybuddion ond yn cael eu cyflwyno yn yr amgylchiadau canlynol:

* Mae digon o dystiolaeth i gael gobaith realistig o erlyniad.
* Mae’r troseddwr yn cydnabod y drosedd, ac
* Ystyrir bod defnyddio rhybudd syml yn hytrach na chychwyn achos troseddol er budd y cyhoedd.

18.2 Nid oes unrhyw rwymedigaeth gyfreithiol ar unigolyn i dderbyn y cynnig o rybudd syml, ond bydd methu â derbyn rhybudd gan amlaf yn arwain at y swyddog perthnasol yn ailystyried yr achos i’w erlyn. Caiff pob achos ei ystyried yn unigol.

**19. Gwneud Gwaith sydd heb ei Gyflawni (Adran 31)**

19.1 Mewn amgylchiadau lle mae’r GRhR wedi gofyn yn gyfreithiol i rywun wneud gwaith, ond ei fod wedi methu â gwneud hynny, mae pwerau ar gael i wneud gwaith y mae heb ei gyflawni. Gellir cymryd y camau hyn gyda neu heb gytundeb y person sy'n gyfrifol a phenodir contractwr i gyflawni'r gwaith gofynnol.

19.2 Gall y GRhR ystyried y camau hyn o dan unrhyw un o'r amgylchiadau canlynol:

* Mae risg ar fin digwydd i iechyd a diogelwch tenantiaid neu'r cyhoedd.
* Os yw’r person wedi methu â chydymffurfio â gofynion rhybudd gwella.
* Lle nad oes cynnydd rhesymol, i ofynion yr hysbysiad, yn cael ei wneud.

19.3 Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd y cyngor yn cyhoeddi hysbysiad i wneud gwaith sydd heb ei gyflawni. Ar ôl i'r gwaith ddechrau, mae'n drosedd rhwystro'r Cyngor neu unrhyw gontractwr(wyr) penodedig i wneud y gwaith gofynnol.

19.4 Bydd y Cyngor yn ceisio adennill costau a threuliau cysylltiedig drwy'r llysoedd.

19.5 Gellir erlyn o hyd, ni waeth a yw Gwaith sydd heb ei Gyflawni wedi'i wneud i leddfu'r perygl.

# 20. Pŵer i Godi Tâl am Gamau Gorfodi (Adran 49)

20.1 O dan Adran 47 Deddf Tai (2004), mae gan awdurdodau lleol y pŵer i godi tâl am adennill costau gweinyddol a threuliau eraill wrth gymryd camau gorfodi.

20.2 Polisi'r Cyngor fydd codi tâl am gymryd camau gorfodi, gellir dod o hyd i'n ffioedd diweddaraf yma: [Ffioedd a Thaliadau Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir](file:///C%3A%5CUsers%5Ckpardon%5CDocuments%5CShared-Regulatory-Services-Fees-and-Charges-2023-24.pdf)

20.3 Diben y ffi hon yw talu cost archwilio'r safle, ystyried unrhyw gamau i'w cymryd a chyflwyno hysbysiad/gorchymyn gan swyddogion.

# 21. Pŵer i Adennill Costau Penodol

21.1 Pan fydd y Cyngor yn gwneud gwaith sydd heb ei gyflawni neu’n arfer ei bŵer i gymryd camau adfer brys, bydd yn ceisio adennill y costau o wneud hynny, yn ogystal ag unrhyw daliadau gweinyddol gan y person perthnasol.

21.2 Bydd costau'n cael eu hadennill drwy fynnu taliad. Ar yr adeg pan ddaw hyn yn weithredol, bydd y swm y gellir ei adennill yn cael ei gofrestru fel pridiant tir lleol ar y safle dan sylw. Ar ôl clirio’r ddyled, bydd y tâl cofrestredig yn cael ei ddileu.

**22. Hawliau Mynediad**

22.1 Mae gan y Cyngor bŵer mynediad i eiddo ar unrhyw adeg resymol i gyflawni ei ddyletswyddau o dan Adran 239 Deddf Tai 2004 ar yr amod bod gan y swyddog:

* awdurdod ysgrifenedig gan swyddog priodol sy'n nodi diben yr awdurdod i gael mynediad, ac
* yn rhoi o leiaf 24 awr o rybudd i'r perchennog (os yw'n hysbys) a’r meddiannydd (os oes un) yn yr eiddo y maent yn bwriadu mynd iddo.

**Sylwer**: Mewn rhai achosion, ni ellir rhoi rhybudd ymlaen llaw pan fydd angen mynediad i benderfynu a gyflawnwyd trosedd mewn perthynas â rheoliadau trwyddedu a rheoli Tai Amlfeddiannaeth (o dan adrannau 72, 95 neu 234(3) o Ddeddf Tai 2004) neu lle mae camau adfer brys yn cael eu cymryd.

22.2 Mae pŵer mynediad hefyd yn caniatáu i swyddogion adael offer recordio mewn eiddo i'w gasglu'n ddiweddarach. Rhaid i'r offer fod yn berthnasol i bwerau gorfodi'r swyddog.

**23. Tai Amlfeddiannaeth**

23.1 Cyflwynodd Deddf Tai (2004) drwyddedu gorfodol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth mwy o faint a risg uwch, a rhoddodd bwerau yn ôl disgresiwn i drwyddedu eiddo amlfeddiannaeth llai.

**24. Trwyddedau Tai Amlfeddiannaeth Gorfodol**

24.1 Ar hyn o bryd mae angen trwydded orfodol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth gyda thri llawr neu fwy ac sydd â phump neu fwy o feddianwyr yn ffurfio dwy aelwyd neu fwy ac yn rhannu amwynderau naill ai cegin, ystafelloedd ymolchi neu doiled.

**25. Trwyddedu yn ôl disgresiwn**

25.1 Fel y diffinnir gan rannau 2 a 3 o Ddeddf Tai (2004), mae gan Awdurdodau Lleol bwerau i'w gwneud yn ofynnol i landlordiaid eiddo rhent preifat penodol wneud cais am drwydded.

25.2 Mae dau fath o drwyddedu yn ôl disgresiwn, y gellir eu defnyddio: Trwyddedu Dethol a Thrwyddedu Ychwanegol.

* Gall trwyddedu ychwanegol gael ei ystyried yn briodol gan y Cyngor mewn ardaloedd sy'n cynnwys nifer fawr o Dai Amlfeddiannaeth sy’n cael eu rheoli’n wael. Byddai ystyried y weithred hon o fudd i denantiaid eiddo Tai Amlfeddiannaeth llai nad ydynt wedi'u cynnwys o dan drwyddedu gorfodol. Nod gofynion y drwydded yw gwella safonau diogelwch ac amodau byw eiddo Tai Amlfeddiannaeth.

**Sylwer**: Mae Cyngor Caerdydd wedi datgan bod rhai ardaloedd o'r ddinas yn ardaloedd trwyddedu yn ôl disgresiwn, mae angen i landlordiaid ac asiantau wirio i weld a yw eu heiddo yn yr ardaloedd perthnasol.

* Gall trwyddedu dethol gael ei ystyried yn briodol gan y Cyngor mewn ardaloedd sy'n cynnwys cyfran uchel o eiddo yn y sector rhentu preifat ac mae problemau mewn perthynas â chyflwr tai, mudo, amddifadedd neu droseddu. Nid yw’r GRhR wedi mabwysiadu trwyddedu dethol eto, ond bydd y sefyllfa'n parhau i gael ei hadolygu.

**26. Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth**

26.1 Nod trwyddedu yw sicrhau bod pob Tŷ Amlfeddiannaeth trwyddedadwy yn ddiogel i'r meddianwyr ac yn cael ei reoli'n briodol. Mae'r cyfrifoldeb i ganfod a ddylai'r adeilad gael trwydded ar y person sydd â rheolaeth dros yr eiddo neu'n ei reoli.

26.2 Ar ôl cyflwyno cais newydd, bydd swyddog yn cysylltu â’r ymgeisydd i drefnu cynnal archwiliad ar yr eiddo trwyddedadwy. Yn dilyn yr arolygiad, bydd trwydded ddrafft gydag amserlen waith yn cael ei chyhoeddi ar gyfer sylwadau. Ar ôl i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ar gyfer y drwydded ddrafft, bydd trwydded lawn yn cael ei chyhoeddi.

26.3 Bydd y GRhR yn mynd ati i orfodi amodau trwydded Tai Amlfeddiannaeth i sicrhau cydymffurfiad parhaus â'r cynllun, ac i sicrhau iechyd a diogelwch pob meddiannydd. Bydd pob Tŷ Amlfeddiannaeth trwyddedig yn parhau i gael ei arolygu unwaith bob pum mlynedd o leiaf i sicrhau bod amodau'r drwydded yn cael eu bodloni.

26.4 Cyfrifoldeb y landlord hefyd yw aildrwyddedu eiddo yn ôl yr angen. Gellir ymchwilio i landlordiaid sy'n methu ag ailymgeisio am drwydded ar gyfer eiddo sydd angen adnewyddu eu trwydded neu sy'n methu â darparu'r wybodaeth ofynnol neu'r ffi briodol, am fethu â thrwyddedu eiddo trwyddedadwy.

**27. Ffioedd**

27.1 Bydd y Cyngor yn codi ffi am geisiadau am drwydded Tai Amlfeddiannaeth. Bydd ffioedd yn cael eu pennu i dalu costau gweinyddu'r cynlluniau trwyddedu. Gellir dod o hyd i'n ffioedd diweddaraf yma: [Ffioedd a Thaliadau Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir](file:///C%3A%5CUsers%5Ckpardon%5CAppData%5CLocal%5CMicrosoft%5CWindows%5CINetCache%5CContent.Outlook%5C1JCIVVT4%5CShared-Regulatory-Services-Fees-and-Charges-2023-24.pdf).

**28. Troseddau Trwyddedu**

28.1 Mae Deddf Tai (2004) yn rhoi manylion y troseddau trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth sy'n cynnwys, heb esgus rhesymol:

* + Methu â thrwyddedu Tai Amlfeddiannaeth.
	+ Mynd y tu hwnt i nifer y meddianwyr a ganiateir gan y drwydded Tai Amlfeddiannaeth.
	+ Methu â chydymffurfio ag unrhyw un o'r amodau a bennir ar y drwydded.

28.2 Os nad ydych yn siŵr a oes angen trwydded ar Dŷ Amlfeddiannaeth, gallwch gysylltu â ni, a bydd ein swyddogion yn gallu rhoi cyngor.

28.3 I weld a yw eiddo wedi'i drwyddedu, gallwch hefyd wirio [cofrestr gyhoeddus Tai Amlfeddiannaeth.](https://www.srs.wales/cy/Housing/HMO-Licensing/HMO-Licensing.aspx)

**29. Hyd Trwyddedau**

29.1 Fel arfer, rhoddir trwyddedau am y cyfnod llawn o bum mlynedd. Efallai y byddwn yn lleihau hyd y drwydded o bum mlynedd i gyfnod gostyngedig priodol:

* lle nad yw'r eiddo wedi cael ei reoli'n foddhaol neu os oes pryderon rheoli
* lle mae swyddogion yn pryderu efallai na fydd y trefniadau rheoli arfaethedig yn foddhaol ac eisiau gweld tystiolaeth eu bod yn addas, cyn caniatáu cyfnod trwydded hwy.

29.2 Yn achos adnewyddu trwydded ar gyfer yr un deiliad trwydded, bydd y Cyngor fel arfer yn caniatáu trwydded newydd am gyfnod o bum mlynedd, o'r dyddiad y daw'r drwydded flaenorol i ben.

**30. Gwiriad Person Addas a Phriodol**

30.1 Bydd pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun i sicrhau mai dim ond pobl addas a phriodol sydd â thrwyddedau. Os gwrthodir trwydded ar y sail nad yw person yn addas ac yn briodol, rhaid i'r Cyngor allu cyfiawnhau ei benderfyniad gyda rhesymau clir.

30.2 Os yw'r Cyngor wedi gwrthod dyfarnu trwydded am nad oedd yr ymgeisydd yn berson addas a phriodol, bydd y Cyngor yn ystyried cais amgen gan reolwr arall sy'n addas ac yn briodol ac yn ddigon cymwys i ddal y drwydded.

30.3 Gellir adolygu statws addas a phriodol unigolyn ar unrhyw adeg os bydd amgylchiadau'n newid. Os canfyddir nad yw'r person yn bodloni'r safon hon, gall arwain at wrthod cais neu ddirymu trwydded(au) presennol.

**31. Gorchmynion Rheoli Dros Dro a Therfynol**

31.1 Gall y Cyngor benderfynu defnyddio ei bwerau i gymryd rheolaeth dros Dŷ Amlfeddiannaeth a dod yn gyfrifol am redeg yr eiddo, casglu rhent, a chreu tenantiaethau newydd.

31.2 Mae Gorchymyn Rheoli Dros Dro yn trosglwyddo rheolaeth eiddo preswyl i'r cyngor am gyfnod o hyd at ddeuddeg mis. Bydd gorchymyn rheoli ond yn cael ei ystyried fel dewis olaf mewn sefyllfaoedd lle nad oes gobaith y bydd Tŷ Amlfeddiannaeth cymwys yn cael ei drwyddedu.

31.3 Byddai'r Cyngor yn mynd at Gymdeithas Dai partner a / neu asiantaethau gosod tai lleol i reoli'r Tŷ Amlfeddiannaeth ar ran y Cyngor.

31.4 Mewn amgylchiadau eithriadol, gall y cyngor hefyd wneud cais am Orchymyn Rheoli Terfynol a all bara hyd at bum mlynedd.

**32. Gorchymyn Ad-dalu Rhent**

32.1 Mae Gorchymyn Ad-dalu Rhent yn gosb ariannol a osodir ar landlord sydd, heb esgus rhesymol, yn rheoli neu'n gosod eiddo y dylid bod wedi ei drwyddedu o dan Ddeddf Tai 2004.

32.2 Gall tenant neu gyn-denant wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i osod Gorchymyn Ad-dalu Rhent. Os ydynt yn llwyddiannus, gall tenantiaid adennill hyd at 12 mis o rent.

**33. Hysbysiad Eithrio Dros Dro**

33.1 Bydd y Cyngor ond yn cyflwyno hysbysiad eithriad dros dro o dri mis, pan fydd swyddogion yn hyderus bod camau'n cael eu cymryd i wneud Tŷ Amlfeddiannaeth yn anhrwyddedadwy.

33.2 Os byddwn yn gwrthod rhoi hysbysiad eithrio dros dro, byddwn yn hysbysu'r ymgeisydd trwy hysbysiad, cyn gynted â phosibl, ac yn rhoi'r rhesymau dros wrthod a manylion apelio.

33.3 Mewn amgylchiadau eithriadol, gellir cyflwyno ail Hysbysiad Eithrio Dros Dro am gyfnod pellach o dri mis a bydd yn cael ei ystyried fesul achos.

**34. Adolygu**

34.1 Mae'r Polisi Gorfodi Tai hwn yn rhoi sylw i ddeddfwriaeth gyfredol, canllawiau a gyhoeddir yn ganolog ac arferion gwaith gorau ar adeg ei baratoi. Bydd y Polisi yn cael ei adolygu'n rheolaidd ac mewn ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth neu ganllawiau.

**35. Cwynion, Adborth neu Ganmoliaeth**

35.1 Ymdrechwn i ddarparu gwasanaeth o safon uchel, ond efallai y bydd amgylchiadau pan fydd unigolion yn dymuno gwneud cwyn neu roi adborth am y gwasanaeth y maent wedi'i dderbyn. Mae gweithdrefn gwyno ffurfiol ar gael i unrhyw un sy’n dymuno gwneud cwyn i sicrhau yr ymdrinnir â phryderon yn gyflym ac yn gyson.

Gellir dod o hyd i fanylion y weithdrefn gwyno:

[Rydym yn gwrando ac yn dysgu (valeofglamorgan.gov.uk/cy)](https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/our_council/We-are-listening-and-learning.aspx)

35.2 Gellir gwneud cwynion yn bersonol, neu drwy ysgrifennu at –

Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir,

Cyngor Bro Morgannwg,

Swyddfeydd Dinesig,

Heol Holltwn,

Y Barri,

CF63 4RU

drwy e-bostio: enquiries@srs.wales

neu drwy ddefnyddio'r [ffurflen](https://valeofglamorgancouncil-customerportal.achieveservice.com/cy/service/Complaints) gwyno ar-lein.

**Sylwch:**  Ni ellir defnyddio'r broses gwyno yn lle apêl gyfreithiol ffurfiol. Mewn achosion lle mae'r Cyngor wedi cychwyn achos cyfreithiol, gellir gwneud cwyn, ond ni fydd yn atal unrhyw gamau gweithredu cyfreithiol sydd ar ddod.

35.3 Nid yw gwneud cwyn yn disodli'r hawliau statudol i apelio na'r hawl i wneud sylwadau. Nid yw ychwaith yn caniatáu amser ychwanegol i gydymffurfio ag unrhyw rybudd neu orchymyn.

35.4 Os yw defnyddiwr gwasanaeth yn anghytuno â hysbysiad statudol, yna dylai gymryd y camau a bennir yn yr hysbysiad neu'r gorchymyn i apelio.

35.5 Fel gyda phob achos lle mae camau cyfreithiol yn cael eu cymryd, argymhellir yn gryf bod defnyddwyr gwasanaeth yn ceisio cyngor cyfreithiol.

**36. Hygyrchedd**

36.1 Mae’r GRhR eisiau sicrhau bod ein gwybodaeth yn hygyrch. Caiff y polisi hwn ei gyhoeddi yn Gymraeg ac yn Saesneg ar ein gwefan www.srs.wales/cy, ac ar ffurf copi caled. Hefyd, gallwn ddarparu’r ddogfen hon mewn fformatau eraill gan gynnwys tâp sain, print bras ac mewn ieithoedd cymunedol. Gallwn ddefnyddio gwasanaethau cyfieithu pan fo angen. Dylid cyfeirio ceisiadau am gopïau mewn fformatau eraill neu mewn ieithoedd eraill yn ysgrifenedig i’r –

Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir,

Cyngor Bro Morgannwg,

Swyddfeydd Dinesig,

Heol Holltwn,

Y Barri,

CF63 4RU

Neu drwy e-bostio: enquiries@srs.wales

**Atodiad 1**

**System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai**

**Disgrifiad o'r Peryglon**

1. **Lleithder a Thyfiant Llwydni**

 Dod i gysylltiad â gwiddon llwch, llwydni neu dyfiant ffwngaidd sy’n deillio o damprwydd neu lefelau uchel o leithder.

1. **Oerfel Gormodol**

 Tymheredd sy'n llai na 18℃.

1. **Gwres Gormodol**

 Tymheredd sy'n fwy na 25℃.

1. **Asbestos a Ffibrau Mwynau wedi’u Gweithgynhyrchu (MMF)**

 Dod i gysylltiad â ffibr asbestos neu ffibrau mwynau wedi'u gweithgynhyrchu.

1. **Bioladdwyr**

 Dod i gysylltiad â chemegau a ddefnyddir i drin pren a llwydni.

1. **Carbon Monocsid a Chynhyrchion Llosgi Tanwydd**

 Dod i gysylltiad â charbon monocsid; nitrogen deuocsid; sylffwr deuocsid a mwg.

1. **Plwm**

 Amlyncu plwm.

1. **Ymbelydredd**

Amlygiad i nwy radon.

1. **Nwy Tanwydd Anhylosg**

 Dod i gysylltiad â nwy tanwydd anhylosg.

1. **Cyfansoddion Organig Anweddol**

 Amlygiad i gyfansoddion organig anweddol sy'n nwy ar dymheredd ystafell.

1. **Gorlenwi a Gofod**

 Prinder Lle digonol i fyw a chysgu.

1. **Mynediad gan dresmaswyr**

 Anawsterau wrth gadw’r annedd neu’r tŷ amlfeddiannaeth yn ddiogel rhag mynediad heb awdurdod.

1. **Goleuadau**

Diffyg golau digonol.

1. **Sŵn**

 Dod i gysylltiad â sŵn.

15) **Hylendid Domestig, Plâu a Sbwriel**

a) Dyluniad, cynllun neu adeiladwaith gwael fel na ellir cadw'r annedd neu’r tŷ amlfeddiannaeth yn lân yn hawdd.

b) Amlygiad i blâu.

c) Darpariaeth annigonol ar gyfer storio a chael gwared ar wastraff cartref yn hylan.

16) **Diogelwch Bwyd**

 Diffyg cyfleusterau digonol ar gyfer storio, paratoi a choginio bwyd.

17) **Hylendid Personol, Glanweithdra a Draenio**

a) Cyfleusterau ar gyfer sicrhau hylendid personol da.

b) Glanweithdra a draenio.

1. **Cyflenwad Dŵr**

 Cyflenwad annigonol o ddŵr i’w yfed ac at ddibenion domestig eraill.

1. **Cwympiadau sy’n Gysylltiedig ag Ymolchi**

 Cwympiadau sy'n gysylltiedig â baddonau, cawodydd neu gyfleusterau ymolchi eraill.

1. **Cwympiadau sy’n Gysylltiedig ag Arwynebau Gwastad ac ati.**

Disgyn ar unrhyw arwyneb gwastad neu ddisgyn rhwng arwynebau lle nad yw'r newid mewn lefel yn fwy na 300 milimetr.

1. **Cwympiadau sy’n Gysylltiedig â Grisiau ac ati**

Disgyn ar risiau neu rampiau lle mae'r newid mewn lefel yn fwy na 300 milimetr.

1. **Cwympiadau rhwng Lefelau**

Disgyn rhwng lefelau lle mae'r gwahaniaeth mewn lefel yn fwy na 300 milimetr.

1. **Peryglon Trydanol**

 Amlygiad i drydan.

1. **Tân**

Amlygiad i dân nad oes modd ei reoli.

25) **Fflamau, Arwynebau Poeth ac ati.**

 Dod i gysylltiad â'r canlynol:

a) Tân neu fflamau a reolir.

b) Gwrthrychau poeth, hylif neu anwedd.

26) **Gwrthdaro a Maglu**

 Gwrthdrawiadau gyda, neu faglu rhannau o'r corff mewn drysau, ffenestri neu nodweddion pensaernïol eraill.

27) **Ffrwydradau**

 Ffrwydrad yn yr annedd.

28) **Lleoliad a chyflwr gweithredol amwynderau ac ati.**

 Safle, lleoliad a gallu i weithredu amwynderau, ffitiadau ac offer.

29) **Strwythurau’n dymchwel ac elfennau’n cwympo**

 Cwymp y cyfan neu ran o'r annedd gan gynnwys elfennau sy'n syrthio.