

CYNGOR

Ar gyfer
Perchnogion
Cartrefi Gwag
Ym

MERTHYR TUDFUL

Wedi'i gydlynu gan:

Melissa Clee,
Adran Iechyd y Cyhoedd
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful,
(01685 725411)

Ymwadiad

Er bod pob ymdrech wedi'i wneud i sicrhau cywirdeb a dilysrwydd y wybodaeth a gynhwysir yn y ddogfen gyngor hon, **cynghorir personau i gysylltu â sefydliadau a chyrff perthnasol i sicrhau bod y wybodaeth yn parhau i fod yn gywir**. Ni chymerir unrhyw atebolrwydd am unrhyw wallau neu hepgoriadau yng nghynnwys y ddogfen.

Cyflwyniad

Dros y degawd diwethaf mae'r mater o eiddo gwag wedi ennill amlygrwydd ar lefel genedlaethol a lleol.

Mae Cartrefi Gwag yn cynrychioli gwastraff, costau ariannol a chyfle a gollwyd. Maen nhw'n amddifadu cartrefi i'r rhai sydd angen tai, sy'n bryder arbennig yn yr hinsawdd economaidd bresennol. Gallant ddifetha cymunedau, denu fandaliaid a sgwatwyr a chlymu adnoddau awdurdodau lleol a'r gwasanaethau brys. Mae dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn ffordd gynaliadwy o ateb y galw am dai yn y dyfodol ac yn helpu i leddfu'r pwysau i ddatblygu safleoedd tir glas. Gall byw wrth ymyl eiddo gwag ddibrisio cartref hyd at 10%. Mae'r Asiantaeth Cartrefi Gwag yn amcangyfrif, pe bai dim ond 2% o'r cartrefi gwag yn y sector preifat yn cael eu dwyn yn ôl i ddefnydd, byddai'r refeniw yn fwy na £50 miliwn y flwyddyn. Mae hwn yn adnodd gwastraffus aruthrol i berchnogion unigol a chymdeithas gyfan.

Ar 1 Ebrill 2024 roedd 539 o eiddo gwag hirdymor ym Merthyr Tudful; mae'r rhain yn anheddau gwag sydd wedi bod yn wag ers mwy na 6 mis.

Er mwyn cynorthwyo perchnogion mae'r pecyn gwybodaeth hwn wedi'i gynhyrchu. Mae'n cynnwys cyngor ar y gwahanol opsiynau sydd ar gael i berchnogion i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd megis: -

- Gwerthu Eich Eiddo, gan gynnwys Menter Eiddo Gwag i mewn i Gartrefi Merthyr Tudful
- Gosod / Rhentu Eich Eiddo
- Adnewyddu
- Gweithdrefnau gorfodi cyfreithiol sy'n berthnasol i Eiddo Gwag
- Manylion Cyswllt Defnyddiol

Gwerthu eich Eiddo

Opsiynau sydd ar gael

Menter Gwerthu Tai Gwag Merthyr Tudful

Mae nifer o ddatblygwyr lleol wedi ein cyngori y byddent yn awyddus i brynu anheddau gwag a'u hadnewyddu gyda'r bwriad o'u gosod i bobl leol. Felly, os oes gennych eiddo gwag yr hoffech ei werthu ac mae gennym eich caniatâd, byddwn yn trosglwyddo'ch manylion i ddatblygwyr o'r fath fel y gallwch drafod gwerthiant posibl. Mae nifer o eiddo wedi cael eu dwyn yn ôl i ddefnydd trwy'r dull hwn.

Ni fyddwn yn hysbysebu manylion eich hun na'ch eiddo – byddwn ond yn trosglwyddo'ch manylion lle rydych am i ni wneud hynny. Ni fydd gan y Cyngor unrhyw rôl wrth alluogi gwerthu anheddau gwag – ein rôl ni yw hwyluso cyflwyniadau rhwng gwerthwyr a darpar brynwyr trwy sicrhau bod manylion anheddau gwag ar gael yn haws.

Gwerthwyr

Efallai yr hoffech werthu eich eiddo yn breifat eich hun neu drwy asiant tai.

Ar gyfer asiantau tai lleol, efallai yr hoffech hefyd ymgynghori â chyfeirlyfrau lleol neu ar y we.

Arwerthiannau

Efallai yr hoffech hefyd ystyried gwerthu eich cartref mewn ocsiwn. Mae darpar brynwyr yn gwneud cynigion am yr eiddo ar ddiwrnod yr ocsiwn, a rhaid i'r cynigydd llwyddiannus (uchaf) fynd drwodd gyda'r pryniant o fewn nifer penodol o ddyddiau. Gall hyn fod yn ffordd effeithiol o waredu eiddo sy'n anodd ei werthu ac yn aml yn arwain at bris da yn cael ei gyflawni ar gyfer eiddo adfeiliedig.

Os byddai gennych ddiddordeb mewn gwerthu eich eiddo trwy'r dull hwn, isod mae rhestr o Arwerthwyr a allai eich helpu.

Nid yw hon yn rhestr gyflawn ac efallai yr hoffech hefyd ymgynghori â chyfeirlyfrau lleol neu ar y we neu Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig (RICS) (gweler isod) am fanylion arwerthwyr eraill sy'n cynnal arwerthiannau yn eich ardal.

Peter Alan Auctions

52 Stryd Fawr, Y Bont-faen, CF71 7AH

Ffôn: 0800 905 905

Gwefan: www.peteralan.co.uk

Rydym wedi negodi cyfraddau ffafriol gyda Peter Alan Auctions ar gyfer ein perchnogion eiddo gwag; Os hoffech ragor o wybodaeth, mae croeso i chi gysylltu â ni ar 01685 725411 i drafod.

Astley Samuel Leader

49 Stryd Mansel, Abertawe, SA1 5TB West Glamorgan

Ffôn: 01792 655891

Ffacs: 01792 476926

Ebost: enquiries@astleys.net

Gwefan: www.astleysamuelleeder.co.uk

Gwerthiannau aml o eiddo yn bennaf o Orllewin Morgannwg ond nid ydynt yn rhoi unrhyw fanylion am ddyddiadau, lotiau ac ati ar eu gwefan.

Darlows 6-8 Stryd y Gogledd, Casnewydd, Gwent NP20 1JZ

Ffôn: 01633 225798

Ffacs: 01633 225777

Llinell Gais am Gatalog: 09062 655000 (Mae galwadau'n costio £1 y funud)

Ebost: auctions@tmxdarlows.com

Gwefan: www.darlows.co.uk/auctions/

Gallwch lawrlwytho'r catalog fel PDF. Hefyd yn rhoi dyddiadau yn y dyfodol.

Dawsons 11 , SA1 5NF Walter Road, Abertawe

Rhif Ffôn: 01792 646060

Rhif Ffacs 01792 643974

Ebost: sw@dawsonsproperty.co.uk

Gwefan: www.dawsonsproperty.co.uk

Cynhelir gwerthiannau yn aml. Dim gwybodaeth am yr arwerthiannau ar y wefan ar hyn o bryd.

Halifax National Auction Division: 0115 982 9740

Ffôn Catalog Arwerthiannau 0906 753 0166 (tâl pob galwad ar 75c y funud)

Gwefan: www.halifax.co.uk/home/

Cyswllt

uniongyrchol:

www.halifax.co.uk/estateagency/propertyauctions.shtml

Cynnal arwerthiannau ledled y wlad gan gynnwys Cymru a. Gweler eiddo ar-lein, ynghyd â gwelliannau, canlyniadau blaenorol, dyddiadau sydd i ddod a manylion lleoliad. Gallwch hefyd danysgrifio os ydych chi eisiau'r holl gatalogau sy'n cwmpasu'r 12 mis nesaf. Scotland

Paul Fosh Auctions

87 Heol yr Eglwys, Casnewydd, Gwent NP19 7EH

Ffôn: 01633 254044

Ffacs: 01633 254045

Ebost: enquiries@paulfoshauctions.co.uk

Gwefan: www.paulfoshauctions.co.uk

Gallwch ofyn am gatalog dros y ffôn neu drwy lenwi'r ffurflen ar-lein. Gellir gweld manylion lot cyfredol fel PDFs unigol. Mae canlyniadau blaenorol ar gael hefyd.

Seel & Co

Tŷ'r Goron, Cilgant Wyndham, Caerdydd, South Glamorgan

Ffôn: 029 2037 0100

Ffacs: 029 2037 0121

Gwefan: www.rhseel.co.uk

Gallwch weld manylion lot cyfredol a chanlyniadau'r gorffennol ar-lein.

Gosod/Rhentu Eich Eiddo

Opsiynau sydd ar gael

Gweithredu fel Landlord eich hun

Efallai yr hoffech osod eich eiddo gyda chi'ch hun yn gweithredu fel landlord. Mae gan landlordiaid lawer o gyfrifoldebau cyfreithiol ond mae'r broses osod ei hun bellach yn llawer llai cymhleth ers cyflwyno Tenantiaethau Byrddaliad Sigr.

Wrth osod eiddo, y camau y mae angen i chi eu dilyn yw:

- Ystyried y gwahanol fathau o denantiaeth sydd ar gael
- Dewiswch fath o denantiaeth briodol
- Penderfynu ar delerau'r denantiaeth
- Dod o hyd i denant a dewis tenant
- Nodi telerau'r denantiaeth yn glir

Ydych chi'n meddwl am rentu eich eiddo??

Gall y canllaw cyflym hwn ddarparu rhywfaint o gyngor sylfaenol ar ddod yn landlord a'ch helpu i'ch pwyntio i'r cyfeiriad cywir, ond nid yw'n cwmparu popeth y mae angen i chi ei wybod.

Os oes angen unrhyw gyngor pellach neu wybodaeth arnoch ar ddod yn landlord, dylech gysylltu â'r canlynol: -

Gall tîm Diogelu'r Amgylchedd a Gorfodi Tai Merthyr Tudful ddarparu gwybodaeth mewn perthynas â rhwymedigaethau cyfreithiol wrth gynnal a chadw ac atgyweirio eiddo tenantaidd. Rhif ffôn 01685 725000.

Gall eich cyfreithiwr neu asiant gosod preswyl proffesiynol ddarparu cyngor cyfreithiol annibynnol.

Gall Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl hefyd ddarparu gwybodaeth am osod (manylion cyswllt isod).

Fforwm y Landlordiaid

Mae'r Fforwm Landlordiaid yn ffordd wych o gael gwybod am faterion cyfoes sy'n effeithio ar landlordiaid yn ein hardal. Mae 'n rhoi cyfle i Landlordiaid ac eraill sydd â diddordeb yn y sector rhentu preifat gwrdd a rhwydweithio gyda'i gilydd. Darperir gwybodaeth a chyflwyniadau gan siaradwyr gwadd sydd â gwybodaeth a phrofiad o'r sector rhentu preifat.

Beth sydd angen i mi ei ddarparu?

Dylai unrhyw un sy'n penderfynu gosod eu heiddo sicrhau y canlynol:

- Mae'r eiddo yn lân ac yn daclus

- Mae'r gegin o safon resymol gyda chyfleusterau diogel ar gyfer storio a pharatoi bwyd
- Dylai fod ganddo gyflenwad trydan. Rhaid i chi sicrhau bod y gosodiad ac unrhyw offer trydanol rydych chi'n eu darparu yn ddiogel er mwyn lleihau'r risg o dân a thrydanu. Dylid archwilio a phrofi gosodiadau trydanol o leiaf bob pum mlynedd a chyfarpar yn amlach yn dibynnu ar eu math. Am fanylion am sut i ddod o hyd i drydanwr cofrestredig ewch i: www.esc.org.uk.
- Rhaid gwirio pob offer nwy gan Beiriannydd Diogel Nwy cofrestredig a rhaid i chi roi copi o'r dystysgrif landlord i'ch tenantiaid.
- Rhaid i bob eiddo sydd ar werth neu i'w osod fod â Thystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) a rhaid dangos hyn i ddarpar denantiaid. Rhaid rhoi copi i unrhyw un sy'n cymryd y denantiaeth. Mae EPCs fel arfer yn costio rhwng £60 a £100. Os byddwch yn gosod eich eiddo heb EPC, efallai y bydd Safonau Masnach y Cyngor yn rhoi dirwy o £200 i chi.

Osgoi trafferthion rhentu preifat

1. **Siaradwch â'ch benthyciwr morgais** – gallech fod yn torri eich cytundeb morgais os ydych chi'n rhentu eich eiddo heb gael caniatâd gan eich benthyciwr morgais.
2. **Dod o hyd i denant** – Dylai unrhyw hysbysebion nodi'n glir y math o denantiaeth rydych chi'n barod i'w ganiatáu, yr union swm o'r rhent rydych chi'n bwriadu ei godi a'r hyn y mae hynny'n ei gwmpasu (e.e. a yw'n cynnwys biliau fel cyfraddau dŵr a gwresogi ac ati), a yw'r eiddo wedi'i ddodrefnu ai peidio, maint y llety (faint o ystafelloedd gwely, a oes gardd ac ati), os oes unrhyw gyfleusterau i'w rhannu ac a fyddwch chi'n derbyn anifeiliaid anwes ai peidio. Gall hefyd fod yn ddefnyddiol rhoi gwybodaeth am y lleoliad e.e. manylion amwynderau lleol a mynediad at gysylltiadau trafnidiaeth ac ati.
3. **Cael Cyfeiriadau ar gyfer tenantiaid posibl** – Dylech fod yn ofalus wrth ddewis tenant. Fe'i cynghorir eich bod chi'n cyfweld unrhyw ddarpar denantiaid eich hun a chymryd unrhyw geirdaon maen nhw'n eu darparu. Fel arfer, mae dyfarnwyr yn landlordiaid blaenorol, cyflogwr y tenant, neu fanc y tenant. Fodd bynnag, ni ddylech chi wneud eich dewis o denant ar sail hil, crefydd, rhyw, oedran neu anabledd. Bydd hyn yn cael ei ddehongli fel gwahaniaethu a gallai arwain at erlyniad.
4. **Paratoi cytundeb tenantiaeth ffurfiol** – Mae'n ofynnol i bob tenant gael contract diogel neu contract safonol fel y nodir yn Neddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016.

5. **Y Cynllun Adnau Tenantiaeth** – daeth hwn i rym ar 6 Ebrill 2007. Pan fydd landlord neu asiant gosod yn cymryd blaendal gan denant, rhaid diogelu'r blaendal mewn cynllun blaendal tenantiaeth awdurdodedig gan y llywodraeth. Mae'r rheol newydd hon yn berthnasol os yw'r denantiaeth yn denantiaeth fyrddaliad sicr.

Ar ddechrau cytundeb tenantiaeth newydd, mae'r tenant yn talu ei flaendal i'w landlord neu asiant fel arfer. Rhaid i'r landlord neu'r asiant wedyn sicrhau ei fod yn cael ei ddiogelu.

Rhaid i landlordiaid ac asiantau ddiogelu blaendaliadau trwy un o'r tri chynllun diogelu blaendal tenantiaeth:

Fy Adneuon (www.mydeposits.co.uk)

Y Gwasanaeth Diogelu Adnau (www.depositprotection.com)

Y Gwasanaeth Anghydfodau (www.thedisputeservice.co.uk)

Os nad ydych yn dilyn y rheolau, efallai y bydd y Llysoedd yn eich gorchymyn i dalu i'r tenant dair gwaith eu blaendal gwreiddiol, ynghyd â'r blaendal ei hun mewn iawndal. Efallai y byddwch hefyd yn colli'r hawl i adennill meddiant o'r eiddo.

Mae gan denantiaid gyfrifoldeb i ddychwelyd yr eiddo yn yr un cyflwr y gwnaethon nhw ei gymryd. Ar ddiwedd y denantiaeth dylid gwirio cyflwr a chynnwys yr eiddo yn erbyn y cytundeb a wnaed ar ddechrau'r denantiaeth. Yna mae'r landlord neu'r asiant yn cytuno â'r tenant faint o'r blaendal fydd yn cael ei ddychwelyd iddynt.

O fewn 10 diwrnod bydd swm y blaendal y cytunwyd arnynt yn cael ei ddychwelyd i'r tenant.

6. **Darganfyddwch a oes angen trwydded eiddo arnoch chi.** Fel y gwyddoch neu beidio, mae Deddf Tai 2004 wedi cyflwyno trwyddedu gorfodol ar gyfer Tai mewn Amlfeddiannaeth (HMO) a diffiniad newydd ar gyfer HMOs. O dan y Ddeddf newydd, ystyrir eiddo yn HMO os yw'n cael ei feddiannu gan bersonau nad ydynt yn ffurfio un aelwyd, gyda dwy neu fwy o aelwydydd yn rhannu un neu fwy o amwynderau sylfaenol. Ac yn awr, bydd unrhyw HMO o dri llawr neu fwy gyda 5 neu fwy o bobl sy'n rhannu amwynderau yn destun trwyddedu gorfodol. Os yw'ch eiddo yn bodloni gofynion HMO a thrwyddedu gorfodol, cysylltwch â'r adran hon am ragor o wybodaeth ac am becyn cais. Gellir codi dirwyon o hyd at £20,000 am fethu â gwneud cais am Drwydded wrth rentu eiddo trwyddedadwy.
7. **Lleihau'r risg o dân** – fel landlord rydych chi'n gyfrifol am fesurau diogelwch tân yn eich eiddo. Rhaid i chi sicrhau bod system canfod tân a larwm addas wedi'i gosod, bydd y math o system yn dibynnu ar y strwythur a'r math o eiddo – gall y tîm gorfodi tai eich cynghori o'r

union ofynion ar gyfer eich eiddo. Rhaid i chi hefyd sicrhau bod ffordd ddiogel o ddianc o'r eiddo os bydd tân

8. **Sicrhewch nad yw'ch eiddo yn peri unrhyw risg i iechyd a diogelwch eich tenantiaid.** Cyn dechrau'r denantiaeth, cynhaliwch archwiliad o'ch eiddo a chwiliwch am unrhyw beryglon amlwg. Rhaid i'r llety fod mewn cyflwr da, wedi'i gynnal yn dda, ac yn gallu cael ei gynhesu'n effeithiol. Rhaid ymdrin ag unrhyw beryglon a nodwyd yn brydlon.
9. **Peidiwch â chael eich hun yn y Llys.** Mae bod yn landlord yn dod â chyfrifoldebau enfawr a bydd angen cyngor arbenigol arnoch. Mae nifer o gymdeithasau ar gael i ddarparu gwybodaeth o'r fath, megis Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid (www.landlords.org.uk), Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl (www.rla.org.uk) a Ffederasiwn Eiddo Prydain (www.bpf.org.uk).

Ffynhonnell – LACORS; Meddwl am rentu eich cartref?

Os nad ydych am ymgymryd â rheoli'r eiddo eich hun, efallai yr hoffech ystyried defnyddio asiant gosod neu reoli ag enw da.

Cynllun Prydlesu Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful

Mae Cynllun Prydlesu Cymru (LSW) yn gynllun prydlesu a ariennir gan Lywodraeth Cymru ac a reolir gan awdurdodau lleol. Mae'r cynllun yn rhoi cyfle i chi brydlesu eich eiddo i'r awdurdod lleol am incwm rhent misol gwarantedig didrafferth.

Manteision i berchnogion eiddo:

- Incwm rhent gwarantedig didrafferth am hyd y brydles (ar y gyfradd Lwfans Tai Lleol perthnasol) – sy'n golygu dim ôl-ddyledion rhent a dim gwagle.
- Grantiau i ddod â'r eiddo i safon rhent.
- Arolygiadau, atgyweiriadau a chynnal a chadw eiddo wedi'u cwmpasu (yn amodol ar wisgo rhesymol.
- Rheolaeth lawn o'r eiddo a'r tenant am oes y brydles.

Os oes gennych ddiddordeb yn y cynllun hwn, cysylltwch â'ch tîm arbenigol lleol o gynghorwyr tai ar 01685 725000 neu E-bostiwrch: HousingGateway@merthyr.gov.uk.

Asiantaeth Rhentu Preifat

Efallai yr hoffech osod eich eiddo trwy asiantaeth rhentu breifat. Os felly, efallai y bydd gennych ddiddordeb yn y Cynllun Gosod Cymeradwy Cenedlaethol (NALS). Rhaid i asiantau gosod sydd wedi cofrestru i gynllun NALS ddarparu safonau gwasanaeth proffesiynol i'r landlord a'r tenant.

Bydd asiantau a gymeradwywyd gan NALS: eich cynghori ar lefelau rhent ac yswiriant; dod o hyd i denantiaid a gwirio geirdaon; casglu rhent a chadw'r arian mewn cyfrif cleient ar wahân; darparu datganiad misol; trefnu gwiriadau diogelwch cyfleustodau; trosglwyddo biliau i enw'r tenant; trefnu gwaith cynnal a chadw arferol; trefnu archwiliadau rheolaidd o'r eiddo; a delio â'r holl waith papur cyfreithiol a gweinyddol rhwng tenant a landlord.

Mae ffioedd yn amrywio o asiantaeth i asiantaeth. Fel landlord byddech chi'n gyfrifol am yswirio'r adeilad ac atgyweiriadau a chynnal a chadw mawr.

Cefnogir NALS gan Gymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl (ARLA), Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Eiddo (NAEA) a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) sydd i gyd yn gweithredu cynlluniau tebyg i sicrhau safonau proffesiynol uchel ar gyfer asiantau gosod. Mae er eich budd chi i sicrhau bod yr asiant rydych chi'n ei ddefnyddio yn perthyn i un o'r cynlluniau hyn.

Manylion cyswllt defnyddiol: -

Y Cynllun Gosod Cymeradwy Cenedlaethol - <http://www.nalscheme.co.uk/>

Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl - <http://www.arla.co.uk/>

Cymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Eiddo - <http://www.naea.co.uk/>

Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig <http://www.rics.org/default>

Gwybodaeth Ddefnyddiol yn ymwneud â gosodiadau preifat

Rhentu yng Nghymru

Mae newidiadau deddfwriaethol diweddar yng Nghymru wedi gweld cyflwyno dau ddarn newydd o ddeddfwriaeth dai a fydd yn llywodraethu ac yn newid y ffordd y mae cartrefi yn cael eu rhentu yng Nghymru. Y rhain yw:

Deddf Tai (Cymru) 2014

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Deddf Tai (Cymru) 2014

Derbyniodd y darn hwn o ddeddfwriaeth gydsyniad brenhinol ar 17 Medi 2014.

Elfennau allweddol y ddeddf yw:

- Cyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid rhentu preifat ac asiantau gosod a rheoli, a fydd yn cael ei ddarparu gan Rhentu Doeth Cymru.
- Diwygio'r gyfraith digartrefedd, gan gynnwys gosod dyletswydd gryfach ar awdurdodau lleol i atal digartrefedd a chaniatáu iddynt ddefnyddio llety addas yn y sector preifat
- Gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i ddarparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr lle mae angen wedi'i nodi
- Cyflwyno safonau ar gyfer awdurdodau lleol ar renti, ffioedd gwasanaeth ac ansawdd llety
- Diwygio system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai
- Rhoi pŵer i awdurdodau lleol godi mwy na'r gyfradd safonol o dreth gyngor ar eiddo gwag hirdymor a mathau penodol o ail gartrefi
- Cynorthwyo i ddarparu tai gan Gymdeithasau Tai Cydweithredol, a
- Diwygio Deddf Diwygio Lesddaliad, Tai a Datblygu Trefol 1993.

Rhentu Doeth Cymru

Y prif newid i landlordiaid yw'r cynllun cofrestru a thrwyddedu. Mae'r Ddeddf Tai newydd yn gosod rhwymedigaeth gyfreithiol newydd ar landlordiaid sydd ag eiddo rhent yng Nghymru.

Cofrestru fel Landlord – Mae'n ofynnol i unrhyw landlord sydd ag eiddo rhent yng Nghymru gofrestru. Yn dibynnu ar sut mae eiddo yn eiddo bydd yn penderfynu pwy sydd angen ei gofrestru. Gwneir yr holl gofrestriadau gyda Rhentu Doeth Cymru a rhaid talu ffi.

Trwydded Landlordiaid – Nid oes angen trwydded ar landlordiaid nad ydynt yn ymwneud â sefydlu tenantiaeth a rheoli eu heiddo rhent; fodd bynnag, rhaid iddynt ddefnyddio asiant trwyddedig a chofrestru fel landlord gan ddatgan eu hasiant ar y cofrestriad. Mae'n ofynnol i landlordiaid sy'n ymgymryd â thasgau gosod a rheoli yn eu heiddo rhent yng Nghymru wneud cais am drwydded. Mae landlordiaid o'r fath yn aml yn cael eu disgrifio fel hunan-reoli.

Er mwyn cael trwydded, mae'n ofynnol i'r landlord ymgymryd â hyfforddiant landlord addas a chwblhau datganiad person 'addas a phriodol'. Mae ffi drwyddedu hefyd yn berthnasol ac mae trwydded yn para am 5 mlynedd. Mae gofyniad i'r landlord trwyddedig gadw ei wybodaeth yn gyfredol ac i gydymffurfio ag amodau'r drwydded hefyd, er mwyn sicrhau safon gyson o arferion gosod a rheoli yng Nghymru.

Os yw deiliad y drwydded yn methu â chydymffurfio ag unrhyw amod o'i drwydded neu os nad yw bellach yn 'addas ac yn briodol', gellir dirymu ei drwydded. Mae hyn yn weithred ddifrifol gan y byddai'n golygu na allai landlord reoli'r gweithgareddau gosod a rheoli yn eu heiddo rhent mwyach. Yn lle hynny, byddai'n rhaid iddynt gyfarwyddo asiant trwyddedig i wneud y gwaith ar eu rhan.

Ewch i www.rentsmart.gov.wales i gael rhagor o wybodaeth

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Derbyniodd y darn hwn o ddeddfwriaeth gydsyniad brenhinol ar 18 Ionawr 2016.

Yn y DU, mae pob tenantiaeth breswyl a osodwyd gan landlordiaid preifat nad ydynt yn breswyl wedi'i llywodraethu gan Ddeddf Tai 1988. Mae dau brif fath o denantiaeth: 'Tenantiaethau Byrddaliad Sigr' a 'Tenantiaethau Sigr'. Fodd bynnag, bydd y ddeddfwriaeth newydd hon yn newid y ffordd y mae cartrefi yn cael eu gosod yng Nghymru.

Y prif newidiadau yn y Ddeddf yw'r 'contractau meddiannaeth' newydd. Gyda nifer cyfyngedig o eithriadau, mae'r ddeddf yn disodli'r holl denantiaethau a thrwyddedau cyfredol gyda dim ond dau fath o gontract meddiannaeth:

- Contract diogel – wedi'i fodelu ar y denantiaeth ddiogel bresennol a gyhoeddwyd gan Awdurdodau Lleol
- Contract safonol – wedi'i fodelu ar y denantiaeth byrddaliad sigr gyfredol a ddefnyddir yn bennaf yn y sector preifat.

Ar ôl ei gweithredu, bydd y Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth sy'n nodi'n glir hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a'r rhai sy'n rhentu oddi wrthynt. Er mwyn helpu landlordiaid i gydymffurfio â'r gofyniad hwn, bydd Llywodraeth Cymru yn darparu contractau enghreifftiol am ddim.

Bydd isafswm cyfnod meddiannaeth o chwe mis yn cael ei gynnal gan y Ddeddf a bydd yn rhaid i landlordiaid sicrhau bod yr eiddo yn addas ar gyfer preswyllo gan bobl a bod strwythur ac allanol yr annedd yn cael eu cadw mewn atgyweirio a bod y gosodiadau gwasanaeth mewn cyflwr gweithio'n briodol. Bydd y Ddeddf hefyd yn helpu i amddiffyn pobl rhag cael eu troi allan dim ond am gwyno am gyflwr eiddo.

Bydd pobl sy'n cael eu hunain mewn amgylchiadau anodd hefyd yn elwa o'r Ddeddf. Bydd yn helpu i atal sefyllfaoedd digartrefedd presennol lle mae tenant ar y cyd yn gadael y denantiaeth, a thrwy hynny ddod â'r denantiaeth i ben i bawb arall. Bydd y dull newydd o gontractau ar y cyd hefyd yn helpu dioddefwyr cam-drin domestig trwy alluogi'r person sy'n cyflawni cam-drin domestig i gael ei dargedu i'w droi allan.

Mae anghydraddoldebau hefyd yn cael eu hystyried yn y ffordd y gall rhywun lwyddo i denantiaeth, gyda hawl olyniaeth newydd i ofalwyr yn cael eu creu.

Bydd y Ddeddf yn galluogi landlordiaid i adfeddiannu eiddo wedi'i adael heb fod angen gorchymyn llys, gan alluogi'r eiddo i gael ei ailosod yn gyflymach, sydd er budd pawb.

Adnewyddu

Os yw'ch eiddo ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael mae yna nifer o ffyrdd y gallwch drefnu cymorth ariannol i ariannu unrhyw waith atgyweirio sy'n angenrheidiol.

Cynllun Grant Cartrefi Gwag Cymru Gyfan

Mae grantiau o hyd at £25,000 ar gael i adnewyddu eiddo gwag i'w gwneud yn ddiogel i fyw ynddynt a gwella eu effeithlonrwydd ynni.

Mae'r grant ar gael mewn rhandaliadau wrth i'r gwaith gael ei wneud. Mae angen cyfraniad o leiaf 15% gan yr ymgeisydd.

Cymhwysedd

Gall unrhyw un wneud cais am grant, fodd bynnag, er mwyn cymhwyso:

- Ar hyn o bryd mae'n rhaid i'r cartref fod wedi'i gofrestru gydag Adran Treth y Cyngor yr awdurdod fel un gwag (heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu) ac wedi bod felly am o leiaf gyfnod o 12 mis ar ddyddiad y cais.
- Rhaid i'r eiddo fod yn berchen ar yr ymgeisydd ar adeg y cais; a
- Os yw'n llwyddiannus, rhaid i'r ymgeisydd fyw yn yr eiddo am o leiaf 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r gwaith fel ei brif breswylfa.

Er mwyn gwneud cais, ewch i <https://www.gov.wales/apply-empty-homes-grant> neu fel arall cysylltwch â:

Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

Ffôn: 01443 494712

Ebost: EmptyHomesGrant@rctcbc.gov.uk

Tai i mewn i gartrefi Benthyciadau di-log

Lansiodd Llywodraeth Cymru y cynllun tair blynedd Tai i mewn i Gartrefi ym mis Ebrill 2012 i helpu i fynd i'r afael â'r 23,000 o gartrefi gwag yng Nghymru. Mae'r cynllun yn cael ei gefnogi gan gronfa benthyciadau ailgylchadwy gwerth £20 miliwn sy'n darparu benthyciadau i ddod â thai gwag neu adeiladau masnachol yn ôl i ddefnydd fel cartrefi i'w gwerthu neu eu rhentu. Mae'r benthyciadau yn ddi-log ac ar gael i unigolion, elusennau, cwmnïau a busnesau. Mae uchafswm benthyciad o £25K ar gael fesul eiddo ac mae'n rhaid talu hyn yn ôl o fewn dwy neu dair blynedd, yn dibynnu ar a yw'r eiddo yn cael ei werthu neu'n cael ei osod.

Os oes gennych ddiddordeb, cysylltwch â Melissa Clee ar 01685 725000.

Cyllid Preifat

Gallech godi cyllid yn breifat trwy ryddhau ecwiti ac ail-forgeisio'r eiddo.

Fel arall, mae benthyciadau heb eu gwarantu yn ddefnyddiol ar gyfer benthycia symiau llai o arian ar gyfer atgyweiriadau ar raddfa lai. Mae benthyciadau o'r fath yn cael eu hasesu yn erbyn eich sgôr credyd ac er bod cyfraddau llog yn uwch nid yw disgwyl i'r benthyciwr ddarparu diogelwch. Bydd y swm o arian y gallwch ei fenthycia yn amlwg yn dibynnu ar eich incwm

a'ch gwariant a gwerth yr eiddo. Cofiwch ystyried yr incwm tebygol y byddwch chi'n ei gael pan fydd yr eiddo yn cael ei osod. Yn ogystal, gellir gohirio ad-dalu rhai benthyciadau nes bod y gwaith adnewyddu wedi'i gwblhau. Serch hynny, dylech **bob amser ddarllen telerau ac amodau'r benthyciad** cyn mynd ymlaen ag ef. Os nad ydych chi'n cadw'r ad-daliadau ar ail-forgais neu unrhyw fath arall o fenthyciad gwarantedig yna rydych chi mewn perygl o golli'ch eiddo. Gall y benthyciwr gael meddiant o'ch eiddo ac yna ei werthu i adennill y benthyciad os ydych chi'n methu â'ch ad-daliadau.

Rhyddhad/gostyngiadau treth

Cyflwynodd Cyllideb 2001 nifer o fesurau galluogi gyda'r nod o annog eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae'r rhain yn cynnwys: -

- i. Lwfans Trosti Fflat 100% i ddarparu rhyddhad treth ymlaen llaw ar gyfer gwariant cyfalaf ar drosti neu adnewyddu gofod gwag neu danddefnyddio uwchben y safle i ddarparu fflatiau i'w rhentu.
- ii. Gostyngiad yn y gyfradd TAW i 5% ar gyfer y gost o drosti eiddo preswyl yn nifer wahanol o anheddau.
- iii. Addasu i sero TAW i ddarparu rhyddhad ar gyfer gwerthu tai wedi'u hadnewyddu, sydd wedi bod yn wag ers 10 mlynedd neu fwy.
- iv. Gostyngiad TAW i 5% ar gostau adnewyddu cartrefi, sydd wedi bod yn wag am dair blynedd neu fwy.
- v. Estyniad o'r gyfradd ostyngedig o TAW i dalu costau trosti cartrefi cymunedol preswyl, fel cartrefi gofal, ac i mewn i anheddau lluosog.

Caniatâd Cynllunio

Yn gyffredinol, mae'r Adran Gynllunio yn rheoli ymddangosiad adeiladau, eu heffaith ar yr amgylchedd cyffredinol ac eiddo cyfagos a'r defnydd cywir a gymhwysir ar y tir.

Mae'r datblygiad yn cael ei lywodraethu gan ddau ddarn o ddeddfwriaeth ar wahân ac ni ddylid cymysgu Caniatâd Cynllunio â Chymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu (a drafodir isod).

Os ydych chi'n newid defnydd eich eiddo (e.e. efallai eich bod chi'n trosti tŷ yn fflatiau, neu'n ei droi'n siop) bydd angen caniatâd cynllunio arnoch. Bydd angen caniatâd cynllunio arnoch hefyd os ydych chi'n bwriadu ymgymryd ag unrhyw waith adeiladu mawr fel estyniad, trosti llofft, neu godi strwythur newydd o fewn tiroedd yr eiddo. Gall cyfyngiadau pellach fod yn berthnasol os yw'ch eiddo mewn ardal gadwraeth neu os yw'n adeilad rhestredig.

Gellir gwneud rhai estyniadau a gwaith arall i dai annedd preswyl heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Er mwyn cael cyngor ynghylch a yw'n debygol o fod angen caniatâd cynllunio ai peidio, a barn anffurfiol ynghylch a yw caniatâd cynllunio yn debygol o gael ei roi ai peidio, cynghorir darpar ddatblygwyr ysgrifennu at yr Adran Gynllunio (cyfeiriad isod) gyda manylion a dimensiynau llawn y gwaith arfaethedig, ynghyd â manylion unrhyw estyniadau presennol a'r defnydd presennol o'r adeilad.

Rheoli Adeiladu

Mae Rheoliadau Adeiladu yn safonau cenedlaethol sy'n berthnasol i bob math o adeiladau, o ddatblygiadau newydd mawr i estyniad neu newidiadau i'ch

cartref. Maent yn cwmpasu pob agwedd ar adeiladu, gan gynnwys sylfeini, gwrthsefyll lleithder, a sefydlogrwydd cyffredinol yr adeilad, inswleiddio, awyru, gwresogi, amddiffyn rhag tân a dulliau dianc rhag ofn tân. Maent hefyd yn sicrhau bod cyfleusterau digonol ar gyfer pobl ag anableddau yn cael eu darparu mewn rhai mathau o adeiladau.

Yn gyffredinol, mae angen cymeradwyaeth ffurfiol ar y rhan fwyaf o waith adeiladu ac mae'n cynnwys:

- Codi adeilad newydd neu ail-godi adeilad presennol
- Estyniad adeilad
- Newid materol adeilad
- Newid materol o ddefnydd adeilad
- Gosod, addasu neu ymestyn gwasanaeth neu osod a reolir i adeilad.

Mae enghreifftiau nodweddiadol o waith sydd angen cyflwyno yn cynnwys:

- Estyniadau cartref megis ar gyfer cegin, ystafell wely, lolfa
- Trosiadau llofft
- Newidiadau strwythurol mewnol, megis tynnu wal neu raniad sy'n dwyn llwyth, gosod baddonau a chawodydd, toiledau sy'n cynnwys draenio newydd neu blygmio gwastraff
- Gosod offer Gwresogi newydd ac eithrio trydan
- Simneiau neu ffliwiau newydd
- Sail i sylfeini
- Agoriadau wedi'u haddasu ar gyfer ffenestri newydd mewn toeau neu waliau
- Ailosod gorchuddion to oni bai bod atgyweirio yn union 'fel ar gyfer tebyg'
- Gosod inswleiddio ceudod
- Codi adeiladau newydd nad ydynt wedi'u heithrio
- Gwelliannau mynediad i bobl anabl

Effeithlonrwydd Ynni

Un pwnc sy'n ymddangos i fod ar frig agenda y rhan fwyaf o bobl yw effeithlonrwydd ynni. Mae defnydd gormodol o ynni nid yn unig yn niweidiol i linyddau pwrs perchnogion tai, landlordiaid a thenantiaid, ond mae'n cael effaith fawr ar yr amgylchedd.

Mae grantiau ar gael a allai eich helpu chi, eich ffrindiau a'ch teulu i arbed ynni, arian a'r amgylchedd, tra hefyd yn gwneud i gartrefi deimlo'n fwy cyfforddus yn ystod y misoedd oerach.

Efallai y bydd grantiau ar gael ar gyfer:

- Insweiddio ceudod wal
- Insweiddio llofft
- Gwres canolog
- Gwrth ddrafft

- Tanc dŵr poeth
- Inswleiddio
- A mwy

Os ydych chi'n Berchennog Cartref neu'n Denant yn y Sector Preifat ac os hoffech gael cyngor ynglŷn ag Effeithlonrwydd Ynni yn y cartref, neu os hoffech wybod a ydych yn gymwys i gael mynediad at unrhyw grantiau ar gyfer mesurau effeithlonrwydd ynni, cysylltwch ag unrhyw un o'r canlynol:

1. Canolfan Cyngori Ynni De-ddwyrain Cymru ar 0800 512012
2. HEES Wales (menter a ariennir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru) a weinyddir gan Bartneriaeth EAGA Cymru 0800 316 2815
3. Neu fel arall, gallwch gysylltu â'ch cyflenwr ynni yn uniongyrchol a fydd yn cyngori ar grantiau a gynigir, meini prawf a chyngor ynni.

Os nad ydych yn gymwys i gael grant, yn aml mae cyfraddau gostyngol i osod gwelliannau effeithlonrwydd ynni. Gall rhai gwelliannau dalu amdanynt eu hunain o fewn blwyddyn!

Rhagor o wybodaeth

Os oes angen cymorth pellach arnoch, peidiwch ag oedi cyn cysylltu:

Asiantaeth Ynni De-ddwyrain Cymru,

Clarence House,

Clarence

Casnewydd, NP19 7AA

Ffôn: 01633 216009

E-bost HHSEWENERGY.org.uk

[Gwe www.SEWENERGY.org.uk](http://www.SEWENERGY.org.uk)

Dewis Adeiladwr

Rhaid i'r broses o ddewis adeiladwr gael ei chynnal yn ofalus i helpu i sicrhau bod eich prosiect yn cael ei gyflawni mewn ffordd broffesiynol. Efallai eich bod wedi cyflogi pensaer, syrfŵr neu asiant i'ch tywys ac efallai y bydd eu cymorth hefyd yn argymhell yn ystod y cam adeiladu i wirio'r gwaith wrth iddo fynd rhagddo. Os ydych chi'n penderfynu yn erbyn y dull hwn, ceisiwch gael cyngor gan berson yn y diwydiant adeiladu rydych chi'n ei adnabod ac yn ymddiried ynddo.

Dylech bob amser gael o leiaf dri dyfynbris ysgrifenedig a chael eu gwirio i weld bod yr holl waith wedi'i gynnwys. Peidiwch â dewis y dyfynbris isaf yn awtomatig.

Gofynnwch gwestiynau i'r adeiladwr fel:

Ble maen nhw wedi gweithio o'r blaen?

Ydyn nhw'n hapus i chi weld eu gwaith blaenorol?

Ydyn nhw'n arfer â'r math o waith rydych chi'n ei gynnig?

A allant ddarparu geirdaon gan gleientiaid diweddar?

Sut maen nhw eisiau cael eu talu, ar ôl cwblhau neu mewn camau?

A ydyn nhw'n hapus i dderbyn y byddwch chi'n dal taliad cadw?

A fyddant yn rhoi dyddiad cwblhau terfynol i chi?

A fyddant yn derbyn cymal cosb os nad ydynt wedi'u cwblhau ar amser?
A fyddant yn cytuno i gyflafareddu annibynnol pe bai unrhyw anghydfod?

Cysylltiadau defnyddiol: -

O ran contractau adeiladu - www.buildingcontract.co.uk

Sefydliad Siartredig Adeiladu – www.ciob.org.uk

Gweithdrefnau Gorfodi

Fel y gwelwch o'r uchod mae amrywiaeth eang o wahanol fathau o gymorth ar gael i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd a beth bynnag rydych chi'n penderfynu ei wneud gyda'ch cartref gwag, mae dod ag ef yn ôl i ddefnydd bob amser er eich mantais.

Invariably empty properties are neglected and in disrepair and in this time of economic crisis, leaving properties vacant is criminal. Gall eiddo sy'n cael eu gadael yn wag am ddim rheswm da fod yn destun nifer o opsiynau gorfodi sy'n ei gwneud yn ofynnol i berchnogion gymryd camau i atgyweirio, adnewyddu neu gael gwared ar adeiladau problemus. Mae llawer o opsiynau gorfodi yn caniatáu i'r Cyngor weithredu a gwneud gwaith angenrheidiol lle mae perchennog yn methu yn eu dyletswyddau. Mae'r costau o wneud hyn yn adferadwy. Mae'r gweithdrefnau gorfodi hyn yn cynnwys hysbysiadau statudol, gorchmynion rheoli, gorchmynion gwerthu gorfodol a phrynu gorfodol.

Mae'r prif opsiynau yn cynnwys: -

Deddf Adeiladu 1984, Adran 59 – Gall y Cyngor gymryd camau i fynnu i'r perchennog neu'r person sydd â rheolaeth o'r adeilad o'r fath wella ymddangosiad yr adeilad neu ei ddymchwel a chlirio'r safle. Mae'r ddarpariaeth yn mynd i'r afael ag ymddangosiad allanol yr adeilad yn unig. Nid yw'r ddeddfwriaeth hon yn mynd i'r afael â chyflwr mewnol yr adeilad ac felly gall fod o fudd cyfyngedig i adfywio ac ailddefnyddio adeilad yn gyffredinol. Os yw'r adeilad yn cael ei ddymchwel yn ddiffygiol ac os yw'r safle sy'n deillio o hynny o werth i'r gymuned e.e. Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yna byddai'r Cyngor yn ystyried defnyddio ei weithdrefn werthu gorfodol.

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 215 – Pŵer i fynnu cynnal a chadw tir yn briodol, os ymddengys bod ei chyflwr yn effeithio'n andwyol ar yr ardal.

Deddf Cyfraith Eiddo 1925, Adran 103 – Mae gan bob Cyngor y pŵer i orfodi gwerthu eiddo lle mae arian yn ddyledus i'r Cyngor, er enghraifft o ganlyniad i waith adfer a wnaed yn ddiffygiol. Os yw Rhondda Cynon Taf yn gwneud gwaith sylweddol oherwydd diffyg gweithredu ar ran y perchennog, byddwn yn ceisio adennill y costau drwy orfodi gwerthu'r eiddo ac adennill ein costau.

Deddf Tai 2004 – Bydd Gorchmynion Rheoli Cartrefi Gwag yn caniatáu i ALL brynu prydles orfodol ar eiddo gwag tymor hir fel dewis olaf yn erbyn perchnogion eiddo nad ydynt yn cydweithredu. Bydd yr incwm rhent yn ad-dalu costau'r Cyngor. Ar ddiwedd y brydles bydd yr eiddo byw yn cael ei drosglwyddo yn ôl i'r perchennog. Byddai'r weithdrefn hon yn ymarferol yn unig mewn meysydd o angen tai.

Os yw perchennog yn gwrthod dod ag eiddo yn ôl i ddefnydd ac mae'r eiddo yn cael effaith ddirywiol ar yr ardal, mae gan y Cyngor bwerau i brynu gorfodol. Gellir ystyried y weithdrefn hon pan fo'r Cyngor yn nodi diben i'r adeilad yn y dyfodol.

Deddf Adeiladu 1984, Adrannau 77-78 – Gellir gwneud gorchmynion dymchwel ar dai nad ydynt yn addas i'w preswyllo. Lle mae nifer o dai tlodion yn cael eu nodi mewn un ardal, mae gan y Cyngor bwerau i glirio nifer ar unwaith. Gellir defnyddio'r pwerau hyn ar gyfer tai gwag 5 Bydd adeiladau sydd mewn cyflwr peryglus ac sy'n peri perygl i ddiogelwch y cyhoedd yn cael eu gweithredu. Gellir cymryd camau naill ai i fynnu i'r perchennog wneud strwythur yn ddiogel neu os ystyrir bod y risg yn uniongyrchol, gall yr Awdurdod arfer pwerau brys i gael gwared ar y perygl.

Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982, Adran 29 – Gall adeilad neu strwythur sydd heb ei ddiogelu hefyd gyflwyno risg i ddiogelwch y cyhoedd. Gall pobl fod mewn perygl os ydynt yn mynd i mewn i'r safle a gall adeiladau cyfagos fod mewn mwy o berygl o losgi bwriadol. Gall yr Awdurdod felly gymryd camau i fynnu i'r perchennog ddiogelu'r adeilad o fewn 48 awr. Os ystyrir bod y risg yn sylweddol, gall yr Awdurdod weithredu ar unwaith.

Atal Difrod gan Blâu 1949, Adran 4 – Os yw tir preifat yn cynnwys cronni o sbwriel a/neu rwbwl a/neu ordyfiant llystyfiant, sy'n agored i ddarparu harbwr i gnoflod, mae'n ofynnol i'r Awdurdod ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog tir ei dynnu.

Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990, Adran 33 – Os cafwyd tystiolaeth i nodi'r personau sy'n gyfrifol am dipio anghyfreithlon gwastraff, byddant yn cael eu herlyn a chychwyn achos erlyn lle hystyrir ei fod yn briodol.

Deddf Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth 1990 – Mae eiddo gwag yn aml yn denu postio hysbysebion neu graffiti, sy'n creu llygaid. Mae pobl sy'n gosod eitemau o'r fath yn cyflawni trosedd a gallant fod yn agored i ddirwy benodedig neu erlyniad. Ni ellir cymryd camau yn gyffredinol yn erbyn perchennog adeilad sy'n cael ei dargedu gan bostio anghyfreithlon neu graffiti, oni bai y gellir profi bod ganddynt wybodaeth neu wedi rhoi caniatâd ymhlyg i'r troseddwr. Mae deddfwriaeth amrywiol ar gael i orfodi'r ddarpariaeth hon ac mae gan Iechyd y Cyhoedd a Diogelu, Cynllunio a Glanhau rôl i gyd. Er gwaethaf yr uchod, bydd yr Awdurdod yn cymryd camau ar unwaith i gael gwared ar unrhyw graffiti neu bosteri hiliol neu sarhaus.

Mae darpariaethau i ddelio ag adeiladau rhestredig yn cynnwys y pŵer i brynu eiddo yn orfodol; cyflwyno hysbysiadau atgyweirio neu hysbysiadau sy'n gofyn am waith brys. Mae'r Deddf yn caniatáu i'r Cyngor adennill ei gostau mewn perthynas ag unrhyw waith y mae'n ei wneud yn ddiffygiol.

Mae Deddf Tai 2004 a'r HHSRS (System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai - Mae Deddf Tai 2004 yn cyflwyno ystod newydd o bwerau gorfodi i ddelio â pheryglon a nodir o fewn anheddau sydd wedi'u meddiannu. Mae'r dull asesu

newydd yn canolbwyntio ar 29 o beryglon fel y rhai sy'n bresennol mewn tai wedi'u meddiannu.

Mae peryglon yn cynnwys:- Twf lleithder a llwydni; Oerfel gormodol; Asbestos; Carbon Monocsid; Mynediad gan Dresmaswyr; cwmp strwythurol; gwrthdrawiad a trapio; hylendid personol, glanweithdra a draenio; Cwmpo sy'n gysylltiedig â Grisiau a Stepiau; a Phlâu Hylendid Domestig a Sbwriel.

Wrth benderfynu ar y ffordd fwyaf priodol o weithredu i ddileu neu leihau'r peryglon hyn, rhaid i'r Tîm Tai Iechyd a Diogelu'r Cyhoedd ystyried y tebygolrwydd y bydd y perygl yn achosi niwed a pha fath o niwed fyddai'n debygol o godi o ganlyniad i'r perygl.

Pan fydd peryglon yn cael eu nodi mewn eiddo, mae sgoriau yn cael eu neilltuo i'r peryglon yn seiliedig ar y risg y maent yn ei gyflwyno i'r preswlydd posibl. Bydd sgoriau dros 1000 o bwyntiau yn gwneud categori perygl **1** sy'n gofyn am weithredu gorfodol. Bydd sgoriau is na 1000 yn gwneud categori perygl **2** lle mae gweithredu yn ôl disgresiwn.

Byddwn yn ceisio lleihau nifer y cartrefi yn yr ardal sy'n peri risg i iechyd a diogelwch y preswylwyr a byddwn yn cymryd camau gorfodi lle bo angen ac yn briodol yn unol â Pholisi Gorfodi'r Cyngor.

Gallai rhwymedïau cyfreithiol posibl gynnwys:-

Hysbysiad gwella

Gorchymyn gwahardd

Hysbysiad ymwybyddiaeth o beryglon

Camau adfer brys*

Gorchymyn gwahardd brys*

Gorchymyn dymchwel*

Cllirio ardal*

(* Ddim ar gael lle mae eiddo yn arddangos peryglon categori 2 yn unig)