Polisi Gorfodi Tai'r Sector Preifat

wrexham
COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
wrecsam

Adran Tai a Diogelu'r Cyhoedd

Gwasanaeth Safonau Tai

Polisi Gorfodi Tai'r Sector Preifat
Fersiwn: 1
Dyddiad Cyhoeddi: ?
Dyddiad Adolygu: ?

1. CYFLWYNIAD

Mae dyletswydd statudol ar y Cyngor i weithredu mewn cysylltiad ag amgylchiadau anfoddhaol mewn cartrefi. Mae'r polisi hwn yn crynhoi agwedd y Cyngor at gyflawni ei ddyletswyddau a chyfrifoldebau yn y gyfraith.

Nod y Cyngor yw y dylai holl drigolion Bwrdeistref Sirol Wrecsam fod â chartref sy'n addas i fyw ynddo. Mae gan sector rhentu preifat ffyniannus ran bwysig i'w chwarae wrth gyfrannu at y cyflenwad tai at ei gilydd yn y Fwrdeistref ac, ym mwyafrif yr achosion, mae safon llety o'r fath yn dda. Fodd bynnag, mae amgylchiadau lle bo angen gorfodi safonau tai i warchod iechyd, diogelwch a lles deiliaid, y cyhoedd ac, yn achlysurol, y gymuned ehangach. Mae'r polisi hwn yn berthnasol hefyd i unrhyw gamau all gael eu cymryd mewn cysylltiad â chartrefi mewn perchen-feddiant.

Diben y polisi hwn yw sicrhau, lle bo angen gorfodi safonau, bod agwedd y Cyngor yn gyson a chytbwys. I'r perwyl hwn, bydd deddfwriaeth berthnasol yn cael ei defnyddio a, phan fo hynny'n berthnasol, bydd codau ymarfer cysylltiedig a chyfarwyddyd y Llywodraeth a chyrff proffesiynol yn cael eu hystyried. Wrth wneud penderfyniadau gorfodi, bydd y Cyngor yn ystyried lles y cyhoedd, amgylchiadau unigol ac effaith camau gweithred ar y rhai dan sylw.

2. Y CONCORDAT GORFODI

Llofnodwyd y Concordat Gorfodi yn 1998 gan gyrff llywodraeth ganolog a lleol gyda swyddogaeth orfodi. Mae'r Concordat yn mynegi egwyddorion gorfodi da gan hybu cydymffurfio â rhwymedigaethau statudol.

Yr egwyddorion yw;

- Safonau: pennu safonau eglur
- Diffuantrwydd: rhoi gwybodaeth glir ac agored
- Cymwynasgarwch: cynorthwyo busnes trwy gynorthwyo a chynghori ar gydymffurfio
- Cwynion: bod â threfn gwyno eglur
- Cymesuredd: sicrhau bod camau gorfodi'n gymesur â'r peryglon dan sylw
- Cysondeb: sicrhau arferion gorfodi cyson

Bydd swyddogion Safonau Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn ceisio gweithredu o fewn ysbryd y Concordat bob amser. Wrth wneud hynny mae'r Cyngor yn sicrhau nid yw'n defnydd ei bŵer fel ag i wrthdaro â Deddf Iawnderau Dynol 1998.

3. DATGANIAD POLISI

Er mwyn cydymffurfio â gofynion statudol yn y sector preifat, bydd y Cyngor yn gweithio'n anffurfiol gyda pherchenogion, landlordiaid ac asiantau rheoli lle bo modd. Lle nad yw dull anffurfiol yn effeithiol o ran dileu neu leihau peryglon i iechyd a diogelwch preswylwyr a/neu bobl eraill, bydd y Cyngor yn ystyried defnyddio holl ddeddfwriaeth berthnasol i ddileu neu leihau'r peryglon hynny. Os yw camau gorfodi'n cael eu cymryd, bydd camau o'r fath yn unol ag egwyddorion y Concordat Gorfodi ac yn cael eu cymryd gan swyddogion awdurdodedig yn unig.

Lle bo amgylchiadau'n cyfiawnhau hynny, mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i weithredu'n ffurfiol ar unwaith. Wrth gymryd unrhyw gamau bydd gwahaniaeth eglur yn cael ei wneud rhwng gofynion cyfreithiol a materion sy'n cael eu hargymell fel arferion da.

Mae'r Cyngor yn ymrwymo i fod yn annibynnol, teg a gwrthrychol. Wrth gymryd camau anffurfiol neu ffurfiol, bydd y Cyngor yn delio â phob aelod o'r gymuned yn gyfartal, heb

ystyried rhyw, cyfeiriadedd rhywiol, ethnigrwydd neu dras, credau crefyddol, barn wleidyddol, salwch neu anabledd.

4. GWEITHDREFNAU A SAFONAU GWASANAETH

Mae canllawiau a threfnau gweithredol yn cael eu sefydlu o ran holl swyddogaethau gorfodi a rheoleiddiol yr isadran.

Yn ogystal â gweithdrefnau a pheirianwaith i gynorthwyo cynnydd camau ffurfiol bydd y canllawiau hefyd yn cynnwys:

- Rhoi cyngor a chymorth i osgoi torri gofynion deddfwriaethol oherwydd diffyg gwybodaeth neu ddealltwriaeth.
- Lle bo modd, cysylltu â phwy bynnag sy'n gyfrifol cyn cymryd unrhyw gamau ffurfiol, o ddewis yn ysgrifenedig er mwyn caniatáu posibilrwydd cytundeb anffurfiol. Gall hyn gynnwys ffacs ac e-bost.
- Gwybodaeth i ddeiliaid ar gynnydd a chanlyniad cwynion.

Bydd y tîm Safonau Tai:

- Yn ymateb i geisiadau taer am wasanaeth ar unwaith lle bo modd ond sut bynnag cyn pen 1 diwrnod gwaith.
- Yn ymateb i holl geisiadau eraill am wasanaeth cyn pen 3 diwrnod gwaith.

5. CAMAU ANFFURFIOL

Pan fo hynny'n briodol, bydd y Cyngor yn ceisio gweithio'n anffurfiol yn y lle cyntaf gyda pherchenogion, landlordiaid ac asiantau rheoli i wella safonau

6. CAMAU FFURFIOL

Wrth benderfynu'r dull mwyaf priodol o weithredu, bydd y Cyngor yn ystyried ffactorau gan gynnwys, ond nid yn unig, y canlynol:

- Rhwymedigaethau statudol y Cyngor
- Difrifoldeb y trosedd a pherygl niwed
- Hanes cyffredinol y troseddwr
- Canlyniadau peidio â chydymffurfio
- Lles a phryder y cyhoedd
- Effeithiolrwydd tebygol yr amrywiol ddewisiadau gorfodi
- Sylwadau tenantiaid a deiliaid pan fo hynny'n berthnasol

7. DULLIAU GORFODI

Pan fo'n berthnasol, mae hyn yn cynnwys:

- Rhoi rhybuddion a gorchmynion statudol
- Rhybuddiadau ffurfiol
- Erlyniadau
- Gwneud gwaith yn niffyg gweithredu

(i) Rhybuddion a Gorchmynion Statudol

Mae amrywiol Ddeddfau Seneddol yn darparu ar gyfer cyflwyno rhybuddion sy'n sy'n mynnu bod unigolyn, busnes neu sefydliad yn cydymffurfio â gofynion cyfreithiol penodol. Bydd y rhybudd yn dweud beth yw'r broblem a beth sy'n ofynnol i'w hunioni. Lle bo hawl i apelio, bydd gwybodaeth ynghylch sut i apelio'n cael ei ddarparu'n ysgrifenedig ar adeg rhoi'r rhybudd. Bydd y rhybudd hefyd yn egluro beth fydd yn digwydd o beidio â chydymffurfio â'r rhybudd. Yn gyffredinol, bydd peidio â chydymffurfio â rhybudd statudol yn peri bod y derbynnydd yn agored i erlyniad. Mewn rhai achosion, bydd y Cyngor yn gwneud y gwaith sydd ei angen drwy'r rhybudd ac adennill costau gwneud hynny oddi ar dderbynnydd y rhybudd. Dan rai amgylchiadau fe all fod yn briodol gwneud y gwaith ac erlyn.

(ii) Rhybuddiad Ffurfiol

Dan rai amgylchiadau gall rhybuddiad ffurfiol gael ei ystyried fel dewis priodol yn lle erlyn. Mae'n fater difrifol ac ni fydd yn cael ei ystyried heblaw mewn achosion lle cyrhaeddwyd y meini prawf erlyn. Gall rhybuddiad ffurfiol ddylanwadu ar benderfyniad i ddechrau achos llys yn y dyfodol a gall fod cyfeiriad ato yn yr achos hwnnw. Bydd defnyddio rhybuddiadau ffurfiol yn unol â Chylchlythyr 30/2005 y Swyddfa Gartref.

Cyn rhoi rhybuddiad, sydd fel arfer yn cael ei roi'n ysgrifenedig, rhaid bodloni'r amodau canlynol:

- Rhaid bod tystiolaeth ddigonol i roi gobaith rhesymol o gollfarn o'i ddwyn i'r llys.
- Rhaid derbyn y bu trosedd.
- Rhaid i'r troseddwr ddeall arwyddocâd y rhybuddiad ffurfiol a chydsynio'n ddeallus.

Dim ond y Prif Swyddog Tai a Diogelu'r Cyhoedd, Rheolwr Iechyd Amgylcheddol neu Uwch-swyddogion Iechyd Amgylcheddol sydd i gyflwyno rhybuddiadau ffurfiol. Dan amgylchiadau lle bydd rhywun yn gwrthod cynnig cael rhybuddiad ffurfiol, bydd camau gorfodi gwahanol, sef erlyniad, yn dechrau.

Dan amgylchiadau priodol bydd yr isadran Safonau Tai yn hysbysu cyrff gorfodi eraill ac unrhyw rai eraill â diddordeb o unrhyw rybuddiad ffurfiol a roddwyd gan yr awdurdod. Bydd cofnod o'r Rhybuddiad yn cael ei gadw am gyfnod o 5 mlynedd.

(iii) Erlyniad

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam yn ymrwymo i sicrhau mai dim ond achosion addas a phriodol sy'n cael eu dwyn ger bron y llysoedd. Lle nodwyd amgylchiadau allai gyfiawnhau erlyniad, bydd penderfyniad a ddylid symud ymlaen yn cael ei wneud ar ôl ystyried holl dystiolaeth a gwybodaeth berthnasol. Bydd y penderfyniad i erlyn hefyd yn ystyried meini prawf ar sail Y Cod Prawf Llawn ar gyfer Erlynwyr y Goron.

Mae dau gyfnod yn y Prawf Cod Llawn:

1. Y Cyfnod Tystiolaethol
2. Cyfnod Lles y Cyhoedd.

Mae manylion y rhain yn Atodiad 1.

Os yw Erlyniad yn cael ei ystyried yn briodol bydd y swyddog ymchwilio'n paratoi adroddiad erlyniad sy'n cael ei ystyried gan yr Uwch-swyddog Iechyd Amgylcheddol a'r

Rheolwr Gwasanaethau Tai Strategol. Yna caiff yr adroddiad ei gyflwyno i Adran Gyfreithiol yr Awdurdod i'w ystyried.

(iv) Gwneud gwaith yn diffyg gweithredu

Dan amgylchiadau lle na chydymffurfiwyd â Rhybudd Statudol, gall yr Awdurdod, os yw er lles y tenantiaid neu eraill, wneud unrhyw waith sydd angen ei wneud yn niffyg gweithredu. Bydd costau gwneud gwaith o'r fath yn cael ei godi ynghyd â chostau'r Cyngor ac, os bydd angen, yn cael ei adennill fel arwystl yn erbyn yr eiddo neu drwy gyfundrefn ddyledwyr yr Awdurdod.

8. CYSYLLTIADAU Â PHOLISÏAU ERAILL

Mae cysylltiadau rhwng y polisi hwn â'r canlynol:

(a) Y Strategaeth Dai Leol
(b) Y Strategaeth Eiddo Gwag
(c) Strategaeth Wella HMO
(d) Strategaeth Adnewyddu'r Sector Preifat
(e) Strategaeth Diogelwch Cymunedol
(f) Y Strategaeth Gymunedol
(g) Cod Ymarfer CRE ar Gydraddoldeb Hiliol mewn Tai
(h) Y Strategaeth Dai Genedlaethol

Bydd y polisi'n cael ei adolygu bob blwyddyn ac mewn ymateb i newidiadau mewn deddfwriaeth a chyfarwyddyd.

Atodiad 1

Y Prawf Cod Llawn

(i) Cyfnod Tystiolaethol

Rhaid i erlynwyr fod yn fodlon bod digon o dystiolaeth i roi 'gobaith rhesymol o gollfarn' yn erbyn pob diffynnydd ar bob un cyhuddiad. Rhaid iddynt ystyried beth all yr amddiffyniad fod a sut mae hynny'n debygol o effeithio ar achos yr erlyniad.

(ii) Mae gobaith rhesymol o gollfarn yn brawf gwrthrychol. Mae'n golygu bod rheithgor neu fainc ynadon neu farnwr sy'n gwrando'r achos yn unig, gyda chyfarwyddwyd priodol yn unol â'r gyfraith, yn fwy tebygol na pheidio o gael y diffynnydd yn euog o'r cyhuddiad. Mae hwn yn brawf ar wahân i'r un y mae'n rhaid i'r Llysoedd Troseddau eu hunain ei ddefnyddio. Ni ddylai llys euogfarnu os nad yw'n sicr o euogrwydd diffynnydd.

(iii) Wrth benderfynu a oes digon o dystiolaeth i erlyn, rhaid i erlynwyr ystyried a oes modd defnyddio'r dystiolaeth ac a yw'n ddibynadwy. Bydd llawer o achosion lle nad yw'r dystiolaeth yn peri unrhyw bryder. Ond bydd achosion hefyd lle nad yw'r dystiolaeth mor gryf ag y mae'n ymddangos ar y dechrau. Rhaid i erlynwyr ofyn y cwestiynau canlynol iddynt eu hunain:

A oes modd defnyddio'r dystiolaeth yn y llys?

a A yw'n debygol y bydd y Llys yn gwahardd y dystiolaeth? Mae rhai rheolau cyfreithiol a allai olygu nad oes modd cyflwyno tystiolaeth sy'n ymddangos yn berthnasol mewn prawf. Er enghraifft, a yw'n debygol y bydd y dystiolaeth yn cael ei gwahardd oherwydd sut y cafodd ei chasglu? Os felly, oes yna ddigon o dystiolaeth arall i roi gobaith rhesymol o gollfarn?

A yw'r dystiolaeth yn ddibynadwy?

b Oes yna dystiolaeth a allai gefnogi neu leihau dibynadwyedd cyfaddefiad? Oes yna ffactorau fel oed, deallusrwydd neu ddealltwriaeth y diffynnydd allai effeithio ar ei dibynadwyedd?

c Pa esboniad roddodd y diffynnydd? A yw llys yn debygol o'i gael yn gredadwy yng ngoleuni'r dystiolaeth gyfan? A yw'n cefnogi esboniad dieuog?

d Os yw hunaniaeth y diffynnydd yn debygol o gael ei amau, a yw'r dystiolaeth ynghylch hyn yn ddigon cryf?

e A yw cefndir y tyst yn debygol o wanychu achos yr erlyniad? Er enghraifft, a oes gan y tyst unrhyw gymhelliad all effeithio ar ei agwedd at yr achos, neu gollfarn flaenorol berthnasol?

f Oes yna bryderon ynghylch cywirdeb neu hygrededd tyst? A yw'r rhain yn bryderon seiliedig ar dystiolaeth neu'n ddim ond gwybodaeth heb ddim i'w chefnogi? Oes yna ragor o dystiolaeth y dylid gofyn i'r heddlu ddod o hyd iddi all gefnogi neu leihau adroddiad y tyst?

g Ni ddylai erlynwyr anwybyddu tystiolaeth am nad ydynt yn sicr bod modd ei defnyddio neu nad yw'n ddibynadwy. Ond dylent edrych yn agos arni wrth benderfynu os oes gobaith rhesymol o gollfarn.

(iv) Cyfnod Lles y Cyhoedd

(i) Rhaid ystyried lles y cyhoedd ymhob achos lle mae digon o dystiolaeth i roi gobaith rhesymol o gollfarn. Er y gall fod ffactorau lles y cyhoedd yn erbyn erlyniad mewn achos penodol, yn aml dylai'r erlyniad fwrw ymlaen a chyflwyno'r ffactorau hynny i'r llys eu hystyried wrth ddedfrydu. Fel arfer, bydd erlyniad yn digwydd oni bai fod ffactorau lles y cyhoedd yn tueddu yn erbyn erlyniad yn amlwg yn gorbwyso'r rhai sy'n tueddu o blaid, neu os yw'n ymddangos yn fwy priodol dan holl amgylchiadau'r achos i ddargyfeirio'r unigolyn o erlyniad (gwelwch adran 8 isod).

(j) Rhaid i erlynwyr bwyso a mesur ffactorau o blaid ac yn erbyn erlyniad yn ofalus ac yn deg. Fel arfer bydd ffactorau lles y cyhoedd sy'n gallu effeithio ar y penderfyniad i erlyn yn dibynnu ar ddifrifoldeb y trosedd neu amgylchiadau'r drwgdybyn. Gall rhai ffactorau gynyddu'r angen i erlyn ond gall eraill awgrymu y byddai ffordd arall o weithredu'n well.

Yn dilyn mae rhai ffactorau cyffredin lles y cyhoedd, o blaid ac yn erbyn erlyniad, ond nid yw'n rhestr gyflawn. Bydd y ffactorau sy'n berthnasol yn dibynnu ar y ffeithiau ymhob achos.

Rhai ffactorau cyffredin lles y cyhoedd o blaid erlyn:

Po fwyaf difrifol yw'r trosedd, mwyaf tebygol yw y bydd angen erlyn er lles y cyhoedd. Mae'n debygol y bydd angen erlyniad:

(a) os yw collfarn yn debygol o arwain at ddedfryd sylweddol.

(b) os yw collfarn yn debygol o arwain at orchymyn atafaelu neu unrhyw orchymyn arall;

(c) os defnyddiwyd arf neu os bygythiwyd trais wrth droseddu;

(d) os troseddwyd yn erbyn rhywun yn gwasanaethu'r cyhoedd (er enghraifft, swyddog heddlu neu swyddog carchar, neu nyrs);

(e) os oedd y diffynnydd mewn sefyllfa o awdurdod neu ymddiried;

(f) os yw'r dystiolaeth yn dangos bod y diffynnydd yn arweinydd neu drefnydd y trosedd;

(g) os oes tystiolaeth y rhagfwriadwyd y trosedd;

(h) os oes tystiolaeth bod casgliad o bobl wedi troseddu;

(i) os oedd dioddefwr y trosedd yn agored i niwed, wedi cael cryn ofn, neu wedi dioddef ymosodiad personol, difrodi neu aflonyddwch;

(j) os troseddwyd ym mhresenoldeb, neu'n agos at, blentyn;

(k) os cymhellwyd y trosedd gan unrhyw fath o gamwahaniaethu yn erbyn ethnigrwydd neu dras, anabledd, rhyw, credau crefyddol, barn wleidyddol neu gyfeiriadedd rhywiol y dioddefwr, neu y dangoswyd gelyniaeth tuag at y dioddefwr ar sail unrhyw un o'r nodweddion hynny;

(l) os oes gwahaniaeth amlwg rhwng oed gwirioneddol neu feddyliol y diffynnydd a'r dioddefwr, neu os oes unrhyw elfen o lygredd;

(m) os yw collfarnau neu rybuddiadau blaenorol y diffynnydd yn berthnasol i'r trosedd presennol;

(n) os honnwyd bod y diffynnydd wedi troseddu tra'r oedd dan orchymyn y llys;

(o) os oes lle i gredu bod y trosedd yn debygol o barhau neu gael ei ailadrodd, er enghraifft, gan hanes ymddygiad mynych;

(p) os yw'r trosedd, er nad yw'n ddifrifol ynddo'i hun, yn gyffredin yn y cylch lle cafodd ei gyflawni; neu

(q) os byddai erlyniad yn cael effaith gadarnhaol sylweddol ar gynnal hyder cymunedol.

Rhai ffactorau cyffredin lles y cyhoedd yn erbyn erlyn:

Mae'n llai tebygol o fod angen erlyniad:

(a) os yw'r llys yn debygol o bennu cosb enwol;

(b) os dedfrydwyd y diffynnydd eisoes ac y byddai collfarn bellach yn annhebygol o arwain at bennu dedfryd neu orchymyn ychwanegol, oni bai fod natur y trosedd arbennig yn gofyn am erlyniad neu os yw'r diffynnydd yn tynnu caniatâd yn ôl i gael ystyried trosedd wrth ddedfrydu;

(c) os troseddwyd o ganlyniad i gamgymeriad neu gamddealltwriaeth gwirioneddol (rhaid pwyso a mesur y ffactorau hyn yn erbyn difrifoldeb y trosedd);

(d) os oes modd disgrifio'r golled neu niwed fel dibwys ac o ganlyniad i ddigwyddiad unigol, yn enwedig os cafodd ei achosi trwy gamgymeriad;

(e) os bu oedi maith rhwng y trosedd a dyddiad y prawf, oni bai:

- fod y trosedd yn ddifrifol;
- yr achoswyd yr oedi'n rhannol gan y diffynnydd;
- fod y trosedd ond wedi dod i'r amlwg yn ddiweddar; neu
- fod cymhlethdod y trosedd wedi golygu y bu ymchwiliad hir;

(f) os yw erlyniad yn debygol o gael effaith ddrwg ar iechyd corfforol neu feddyliol y troseddwr, gan gofio difrifoldeb y trosedd bob amser;

(g) os yw'r diffynnydd yn oedrannus neu os yw, neu yr oedd ar adeg y trosedd, yn dioddef afiechyd meddyliol neu gorfforol sylweddol, oni bai fod y trosedd yn ddifrifol neu fod gwir bosibilrwydd y bydd yn cael ei ailadrodd. Lle bo angen, bydd y Gwasanaeth Erlyn yn defnyddio canllawiau'r Swyddfa Gartref ynghylch sut i ddelio â throseddwyr ag anhwylder meddwl. Rhaid i erlynwyr bwyso a mesur buddioldeb dargyfeirio diffynnydd sy'n dioddef afiechyd meddyliol neu gorfforol sylweddol yn erbyn yr angen i ddiogelu'r cyhoedd;

(h) os yw'r diffynnydd wedi unioni'r golled neu niwed a achoswyd (ond rhaid i ddiffynyddion beidio ag osgoi erlyniad neu ddargyfeiriad yn unig oherwydd eu bod yn talu iawndal); neu

(i) os gall manylion fynd yn gyhoeddus allai wneud drwg i ffynonellau gwybodaeth, cysylltiadau rhyngwladol neu ddiogelwch y wlad.

Nid mater syml o adio nifer y ffactorau o blaid neu yn erbyn yw penderfynu ar les y cyhoedd. Rhaid i erlynwyr benderfynu pa mor bwysig yw pob ffactor dan amgylchiadau pob achos a mynd ymlaen i wneud asesiad at ei gilydd.

Lle bo modd bydd troseddwr yn cael clywed cyn gynted ag y daw tystiolaeth ddigonol i law y gall erlyniad ddilyn. Bydd erlyniadau'n cael eu dwyn heb oedi diangen.