Nodyn Arweiniol 1 – Trwyddedu Ychwanegol yn Wrecsam

Cyflwyniad Byr i'r Cynllun

Beth yw Trwyddedu Ychwanegol?

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Cynllun Trwyddedu Ychwanegol ar gyfer pob Tŷ Amlfeddiannaeth (HMO) yn y Fwrdeistref Sirol. Bydd y cynllun yn cychwyn ar 1 Tachwedd 2011 a bydd yn para am gyfnod o bum mlynedd i gychwyn.

Bydd yn rhaid i bob landlord sydd â HMO wneud cais i'r Cyngor am Drwydded. Nid yw Trwyddedu Ychwanegol yn berthnasol i, nac yn effeithio ar eiddo y gellir ei drwyddedu dan y Cynllun Trwyddedu Gorfodol.

Pwrpas y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

Pwrpas y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol yw gwella safon eiddo preifat ar rent yn y Fwrdeistref Sirol. Bydd swyddogion yn edrych yn arbennig ar ddiogelwch tân a safon amwynderau cegin ac ystafell ymolchi, gwresogi lle ac ati. Mae'r safonau hyn ar gael i'w lawrlwytho drwy www.wrecsam.gov.uk/tta

Mae Trwyddedu Ychwanegol yn edrych hefyd ar ymdrin â materion megis gwastraff, ymddygiad gwrthgymdeithasol, effeithiolrwydd ynni a rheolaeth wael. Rydym yn gobeithio gwneud hyn drwy weithredu'r amodau trwydded priodol ar gyfer pob eiddo a defnyddio'r System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai.

Diffiniad o Dai Amlfeddiannaeth

Dan y Ddeddf Tai 2004, mae Tŷ Amlfeddiannaeth wedi'i ddiffinio fel a ganlyn:

- Tŷ neu fflat sydd wedi'i osod i **dri neu fwy** o denantiaid sy'n ffurfio **dau neu fwy** o gartrefi ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled
- Tŷ sydd wedi'i drawsnewid yn gyfan gwbl yn fflatiau un ystafell neu lety arall nad yw'n hunangynhwysol ac sydd ar osod i **dri neu fwy** o denantiaid sy'n ffurfio **dau neu fwy** o gartrefi ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi a chyfleusterau toiled
- Tŷ sydd wedi'i drawsnewid sy'n cynnwys un neu fwy o fflatiau nad ydynt yn gwbl hunangynhwysol (h.y. dydy'r fflat ddim yn cynnwys cegin, ystafell ymolchi a thoiled) ac sydd â **thri neu fwy** o denantiaid ynddo sy'n ffurfio **dau neu fwy** o gartrefi.
- Adeilad sydd wedi'i drawsnewid yn gyfan gwbl yn fflatiau hunangynhwysol os nad oedd y trawsnewidiad yn cwrdd â safonau Rheoliadau Adeiladu 1991 ac mae mwy na thrydydd rhan y fflatiau ar osod ar denantiaethau tymor byr.

I fod yn HMO mae'n rhaid i'r eiddo gael ei ddefnyddio fel prif neu unig le byw'r tenantiaid. Bydd eiddo sydd ar osod i fyfyrwyr a gweithwyr mudol wedi'i drin fel eu hunig neu brif le byw a bydd yr un peth yn wir am eiddo a ddefnyddir fel llochesau domestig.

Os oes unrhyw amheuaeth a yw eich eiddo wedi'i gynnwys yn y Cynllun, dylech gysylltu â'r tîm Safonau Tai i gael eglurhad.

HMO sydd wedi'u heithrio
Mae Atodlen 14 i'r Ddeddf yn diffinio'r adeiladau hynny nad ydynt yn HMOs i bwrpasau trwyddedu.

Adeiladau sydd dan reolaeth neu wedi'u rheoli gan gyrff sector cyhoeddus ac ati (Paragraff 2)	Rheiny sydd wedi'u rheoli gan neu'n eiddo i'r awdurdod lleol neu gymdeithas tai
Adeiladau sydd wedi'u rheoleiddio mewn ffordd arall heblaw dan y Ddeddf yma (Paragraff 3)	Adeiladau sydd wedi'u rheoleiddio dan ddeddfwriaeth arall e.e. cartrefi plant ac ati
Adeiladau lle mae myfyrwyr yn byw (Paragraff 4) ***Mae'r eithriad yma'n berthnasol dim ond lle mae'r person sy'n rheoli neu sydd â rheolaeth yn sefydliad addysgol penodol.***	Rheiny sydd wedi'u rheoli gan neu'n eiddo i sefydliadau addysgol penodol e.e. Prifysgolion Penodedig.
Adeiladau lle mae cymunedau crefyddol yn byw (Paragraff 5)	Adeilad sydd wedi'i ddefnyddio'n bennaf i bwrpasau cymuned grefyddol y mae ei phrif weithredoedd yn ymwneud â gweddïo, myfyrdod, addysg neu liniaru dioddefaint. *Nid yw'r paragraff yma'n berthnasol ar gyfer bloc o fflatiau wedi'i drawsnewid y mae adran 257 yn berthnasol iddo.*
Adeiladau lle mae'r perchnogion yn byw (Paragraff 6)	Unrhyw adeilad lle mae'r perchennog a'i deulu/theulu a hyd at ddau berson arall yn byw. *Nid yw'r paragraff yma'n berthnasol ar gyfer bloc o fflatiau wedi'i drawsnewid y mae adran 257 yn berthnasol iddo, heblaw i bwrpas penderfynu beth yw statws unrhyw fflat yn y bloc*
Adeiladau lle mae dau berson yn byw (Paragraff 7)	Unrhyw adeilad lle mae dim ond dau berson yn byw sy'n ffurfio dau gartref.

Ffurflenni Cais a Sut i Ymgeisio

Gallwch gwblhau'r cais ar-lein drwy www.wrecsam.gov.uk/tta . Mae ffurflenni cais ar gael hefyd i'w lawrlwytho drwy'r ddolen uchod. Yna mae gan yr ymgeisydd 6 wythnos i gwblhau a dychwelyd y ffurflen gais i'r tim Safonau Tai yn Ffordd Rhuthun, ynghyd â'r holl ddogfennaeth berthnasol. Bydd yn cymryd o leiaf 8 wythnos i gwblhau'r broses drwyddedu, er y gall gymryd yn hirach yn dibynnu ar yr eiddo.

Mae'r ffurflen ar gael i'w chwblhau ar-lein. Mae'r ffi am wneud cais ar-lein yr un fath â'r ffi ar gyfer llenwi cais ar bapur.

Byddwn yn dychwelyd ceisiadau anghyflawn a bydd hyd y drwydded wedi'i ostwng. Yn yr un modd, bydd ceisiadau hwyr yn golygu bod hyd y drwydded yn llai.

Ffioedd

Y Ffi ar gyfer Trwyddedu Ychwanegol yw £700 am bob eiddo, er bod y disgownt dilynol ar gael:

- Gostyngiad o 50% os yw daliwr y drwydded (y perchennog fel arfer) wedi'i achredu drwy Gynllun Achredu Landlordiaid Cymru.

Mae rhagor o wybodaeth, gan gynnwys sut i gofrestru ar gwrs Achredu Landlordiaid Cymru, ar gael ar www.welshlandlords.org.uk neu drwy ffonio 029 2087 1815. Gallwch wneud taliad yn uniongyrchol drwy'r broses ymgeisio ar-lein. Os bydd ymgeisydd yn dewis gwneud cais ar bapur, gallent dalu gyda siec sy'n daladwy i 'Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam'.

Y ddogfennaeth sydd ei hangen gyda'r Cais.

- Ffi o £700 (neu £350 os yw wedi'i achredu dan gynllun Achredu Landlordiaid Cymru)
- Tystysgrif Perfformiad Ynni
- Tystysgrif Diogelwch Nwy gyfredol (os oes nwy yn yr eiddo)
- Adroddiad Archwiliad Cyfnodol (PIR) ar gyfer y Gosodiad Trydanol
- Cynlluniau cynllun yr adeilad ar gyfer pob llawr yn dangos lleoliad a mesuriadau'r holl ystafelloedd a'r lle cylchrediad o fewn yr eiddo

Os yw ar gael:
- Adroddiad/tystysgrif gosod, archwilio a gwasanaethu'r Larwm Tân
- Unrhyw ganiatâd cynllunio neu gymeradwyaeth y rheolau adeiladu ar gyfer trawsnewidiad neu newid defnydd HMO

Rhoi Trwydded

Mae'n rhaid ystyried y materion dilynol ar gyfer rhoi (neu wrthod) trwydded:
1. Bod y tŷ'n addas i uchafswm o bobl fyw ynddo neu y gellir ei wneud yn addas drwy osod amodau trwydded.
2. Bod y daliwr trwydded arfaethedig yn berson addas a phriodol ac mai ef/hi yw'r person mwyaf priodol i ddal y drwydded
3. Bod y rheolwr arfaethedig yn berson addas a phriodol i reoli'r eiddo
4. Bod y trefniadau rheoli arfaethedig yn foddhaol

Rhaid ymdrin â'r holl faterion uchod yn eich cais. Bydd ffurflenni cais sydd wedi'u cwblhau'n gywir, gyda'r holl ddogfennaeth gefnogol, yn galluogi i'r cais gael ei brosesu'n brydlon. Felly, cynghorir ymgeiswyr i ateb yr holl gwestiynau ar y ffurflen gais gan ystyried y materion uchod. Rhaid i'r Cyngor deimlo'n fodlon bod yr eiddo'n addas (neu y gellir ei wneud yn addas), bod y rheolwr/daliwr y drwydded yn addas a phriodol a bod y trefniadau rheoli (e.e. delio gyda gwastraff/ymddygiad gwrthgymdeithasol) yn foddhaol.

Opsiynau Gorfodaeth a Mecanweithiau Apelio

Mae nifer o opsiynau gorfodaeth ar gael am beidio cydymffurfio. Os nad yw landlord neu asiant rheoli'n gwneud cais neu, ar ôl cyflwyno rhan o gais, yn methu darparu'r holl ddogfennaeth berthnasol i ni allu cwblhau'r cais mewn 6 wythnos, gallent wynebu erlyniad am fethu trwyddedu'r eiddo. Mae gan hyn uchafswm dirwy o hyd at £20,000.

Os caiff ei erlyn a'i gael yn euog o fethu trwyddedu gallai'r landlord wynebu Gorchymyn Ad-dalu Rhent. Mae hyn yn galluogi i denantiaid yr eiddo heb ei drwyddedu wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl (RPT) i gael hyd at 12 mis o'u rhent yn ôl , tra bo'r eiddo heb ei drwyddedu.

Bydd y drwydded yn cynnwys amodau sy'n ymwneud â rheolaeth barhaus yr HMO ac efallai y bydd amodau'n gofyn i waith gwrdd â safonau amwynder a diogelwch tân. Os bydd daliwr y drwydded yn methu cydymffurfio â'r amodau sy'n angenrheidiol, o fewn amseriadau penodol, gallent wynebu erlyniad a dirwy o hyd at £5,000 am bob trosedd.

Apelio

Cyn i'r drwydded derfynol gael ei chyflwyno, anfonir fersiwn drafft o'r drwydded at yr holl bobl berthnasol, gan roi 14 diwrnod i gyflwyno gosodiadau i'r Cyngor am yr amodau trwydded arfaethedig. Os cyflwynir gosodiadau ac mae'r Cyngor yn cytuno, yna bydd modd amrywio telerau'r drwydded. Os na chyflwynir gosodiadau yna bydd y drwydded lawn a'r ddogfen amodau'n cael eu cymeradwyo a'u hanfon at yr holl bartïon perthnasol.

Os nad yw'r landlord neu'r asiant rheoli'n hapus gyda'r drwydded mae ganddynt yr hawl i apelio yn erbyn telerau trwydded, neu (os yw'n berthnasol) wrthod rhoi trwydded. Rhaid gwneud apêl i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn 28 diwrnod i roi neu wrthod rhoi'r drwydded.

Y manylion cysylltu ar gyfer y Tribiwnlys Eiddo Preswyl:

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl,
Tŷ Southgate,
Adain Orllewinol y Llawr 1af,
Wood Street,
Caerdydd,
CF10 1EW.

Cofrestr Trwyddedau

Cedwir cofrestr yn y Swyddfeydd Gwasanaethau Tai Strategol yn Ffordd Rhuthun, Wrecsam. Mae'n cynnwys manylion yr holl eiddo trwyddedig gan gynnwys enw a chyfeiriad daliwr y drwydded/landlord yn ogystal â chyfeiriad yr eiddo trwyddedig. Mae'r gofrestr yma ar gael i'r cyhoedd ei weld yn ystod oriau'r swyddfa.

Trwyddedu Gorfodol

Ni fydd yr eiddo hynny y gellir eu trwyddedu o dan drwyddedu gorfodol wedi'u heffeithio gan gyflwyniad y Trwyddedu Ychwanegol. Mae tai sydd angen eu trwyddedu o dan Drwyddedu Gorfodol yn eiddo o 3 llawr neu fwy gyda 5 neu fwy o denantiaid yn ffurfio 2 neu fwy o gartrefi.

Manylion Cysylltu

Mae'r tîm Safonau Tai yma i helpu'r holl landlordiaid, asiantau a thenantiaid i ddeall a gweithredu Trwyddedu Ychwanegol. Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu ymholiadau am y Cynllun cysylltwch â ni os gwelwch yn dda yn y cyfeiriad dilynol ac ar y rhif ffôn dilynol.

Safonau a Strategaeth Tai,
Gwasanaethau Tai Strategol,
Ffordd Rhuthun,
Wrecsam,
LL13 7TU.

Ffôn: 01978 315579
Ebost: tta@wrecsam.gov.uk
Gwefan: www.wrecsam.gov.uk/tta