

Polisi Gorfodaeth Tai

Diwygiedig Mawrth 2023



Cynnwys

Pennod	Teitl	Tudalen
1.0	Cyflwyniad	3
2.0	Deddfwriaeth	3
3.0	Gweithdrefn Ymateb i Gwynion	4
4.0	Dull Gweithredu Gorfodaeth	5
5.0	Gweithredu Gorfodaeth Ffurfiol	6
6.0	Blaenoriaeth Gweithredu Gorfodaeth	7
7.0	Diffyg Cydymffurfiaeth ac Erlyniad	9
8.0	Codi Tâl am Weithredu Gorfodaeth	10
9.0	Rhentu Doeth Cymru	10
Atodiad 1	Siart Atgyfeirio Rhentu Doeth Cymru	12
Atodiad 2	Siart Llif Cais am Wasanaeth Tai	14

Mae'r ddogfen hon yn ganllaw i staff gorfodaeth a pherchnogion eiddo. Yn y rhan fwyaf o achosion caiff y manylion o fewn y canllawiau hyn eu dilyn. Fodd bynnag caiff pob achos ei drin ar ei haeddiant felly gall weithiau fod angen s

pwrpas, neu ar gyfer meddiannaeth gan nifer neu ddisgrifiad neilltuol o bobl. Gall gorchymyn fod yn

- 3.4 Unwaith y bydd y swyddog achos wedi cael y gŷn, bydd yn ymdrechu i gysylltu â'r achwynydd o leiaf 3 gwaith. Os na allant gysylltu, yna anfonir llythyr yn gofyn i'r achwynydd gysylltu â'r Swyddog i drafod eu pryderon. Caiff y gŷn ei chau os na dderbynnir ymateb o fewn 2 wythnos.
- 3.5 Bydd y swyddog achos cyfrifol yn cynnal asesiad seiliedig ar risg o bob achos i benderfynu os byddai amserlen prydlon yn briodol o gofio am amgylchiadau'r cais am wasanaeth. Yn benodol, byddwn bob amser yn ymgeisio ymateb i gwynion tebyg y rhai isod o fewn 24 awr o gael eu derbyn:
- a) Dim dŷr twym
 - b) System wresogi wedi torri yn arbennig yn ystod cyfnodau hir o dywydd oer
 - c) Pibelli wedi torri yn arwain at lifogydd
 - d) System drydanol beryglus a gadarnhawyd gan berson cymwys
 - e) Chwalfa strwythurol
 - f) Llawer o ddŷr yn dod i mewn i'r adeilad gan arwain at neu'n debygol o arwain at lifogydd
 - g) Mesurau rhagofal tân annigonol mewn tŷ amlfeddiannaeth
- 3.6 Nid yw'r rhestr uchod yn cynnwys popeth a dim ond fel canllaw y bwriedir iddi gael ei defnyddio. Bydd y swyddog achos yn cynnal asesiad seiliedig ar risg o bob cais gwasanaeth ac yn ymateb cyn gynted ag sy'n ymarferol. Lle honnir bod diffygion yn faterion o frys, gall fod angen i'r swyddog achos gychwyn ymateb mwy ffurfiol i'r gŷn a all olygu angen am ymweliad safle ac archwiliad eiddo ar gam cynnar.
- 3.7 Lle mae cwyn yn ymwneud â diffyg na chaiff ei ystyried yn un brys ac na chafwyd unrhyw gwynion yn y 12 mis blaenorol, bydd y swyddog achos yn anfon llythyr at y landlord yn dweud wrthynt y cafwyd cwyn am eu heiddo ac yn rhoi manylion natur y materion cyflwr gwael a honnwyd. Bydd y llythyr hwn yn rhoi amserlen 28-diwrnod i'r landlord i ymchwilio'r materion a lle'n bosibl, gwblhau'r gwaith unioni gofynnol o fewn y cyfnod hwnnw. Caiff y landlord hefyd ei hysbysu os na chaiff materion eu hymchwilio o fewn yr amserlen hon y gall fod angen i'r Awdurdod ymyrryd yn ffurfiol i ddatrys y mater. Caiff yr achwynydd hefyd ei hysbysu drwy lythyr o'r camau a gymerodd yr Awdurdod a gofynnir iddo/iddi gysylltu ag Adran Iechyd yr Amgylchedd os na chafodd materion eu hymchwilio o fewn 28 diwrnod, fel y gall yr Awdurdod ystyried gweithredu ffurfiol i ddatrys y mater.

4.0 Dull Gorfodaeth

- 4.1 Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn gweithio i wella amodau tai drwy ddefnyddio cyngor ac addysg. Fodd bynnag, mae achlysuron pan nad yw'r dulliau hyn yn llwyddiannus wrth wella amodau ac felly mae angen ystyried camau gorfodaeth ffurfiol.
- 4.2 Wrth wneud hynny, bydd swyddogion yn dilyn egwyddorion y Corcodat Gorfodaeth, sy'n annog bod yn agored, cymesur a chyson. Bydd swyddogion yn dryloyw yn y ffordd y maent wedi gwneud penderfyniadau drwy gadw cofnodion clir, yn ysgrifenedig ac yn electronig. Bydd unrhyw waith unioni sydd ei angen yn ddiogel i ddileu unrhyw risgiau ond heb fod yn or-feichus.
- 4.3 Er mwyn bodloni'r egwyddorion hyn, yn y rhan fwyaf o achosion bydd swyddogion yn gyntaf yn cysylltu'n anffurfiol gyda'r person sy'n gyfrifol am yr eiddo lle mae'r perygl. Rhagwelir y bydd dull anffurfiol yn sicrhau'r canlyniad a ddymunir mewn llawer o achosion.
- 4.4 Bydd y swyddog achos yn rhoi ystyriaeth benodol i hanes cydymffurfiaeth y perchennog/landlord/person sy'n rheoli. Mae'n llawer mwy tebygol y caniateir i landlord na fu gan y Cyngor unrhyw gysylltiad blaenorol ag ef/hi neu lle mae cyswllt blaenorol wedi arwain at gydymffurfiaeth lawn drwy ddulliau anffurfiol i ddatrys materion yn anffurfiol o fewn amserlenni a gytunwyd. Mae landlord gyda hanes o ddiffyg cydymffurfiaeth,

neu lle na chafodd gwaith unioni ei gwblhau o fewn cyfnod a gytunwyd, caiff Hysbysiad ei weini cyn gynted ag sy'n bosibl gydag amserlenni rhesym

perygl categori 2 ar ôl ei gilydd wrth iddynt symud o amgylch y t . Mewn amgylchiadau o'r fath byddid yn rhoi ystyriaeth lawn i effaith y peryglon ar y meddiannwr cyfredol.

6.7 Dim ond rhan o'r ffordd y byddai gorfodaeth yn fynd i gyflawni'r nodau hyn. Fodd bynnag, pan mae angen i ni gymryd camau gorfodaeth, byddwn bob amser yn anelu i gyrraedd y safon delfrydol o gofio am oed a chymeriad yr eiddo dan sylw. Fodd bynnag, gwyddom o wahanol ffynonellau data fod rhai peryglon yn fwy cyffredin yn stoc tai Cymru (<https://welsh-housing-conditions-survey-headline-results-april-2017-march-2018-update-570.pdf>). Yn ôl yr Arolwg Cyflwr Tai Lleol diwethaf, roedd y categorïau dilynol o beryglon categori 1 yn bresennol mewn niferoedd sylweddol:

- Cwypïadau ar stepiau a grisïau
- Oerfel gormodol ac effeithiolrwydd ynni
- Diogelwch trydanol
- Diogelwch tân

6.8

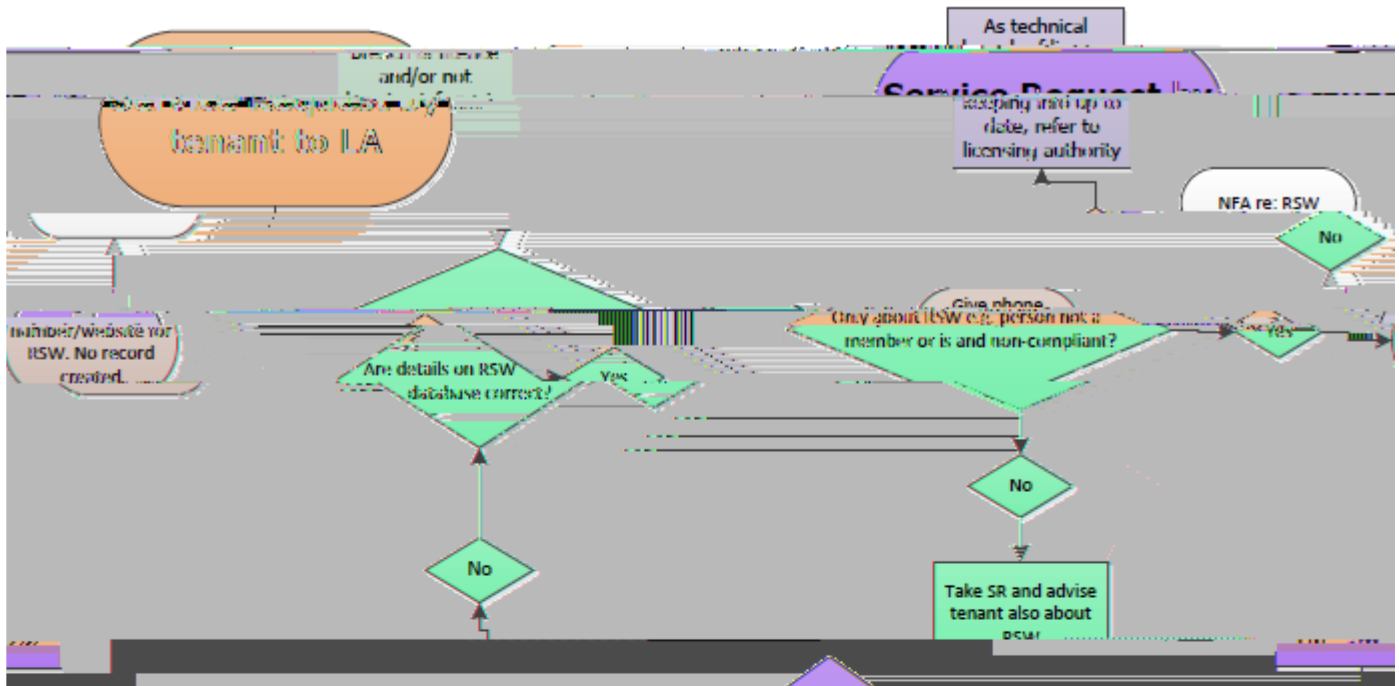
6.14 **Eiddo Perchen-feddianwyr.**

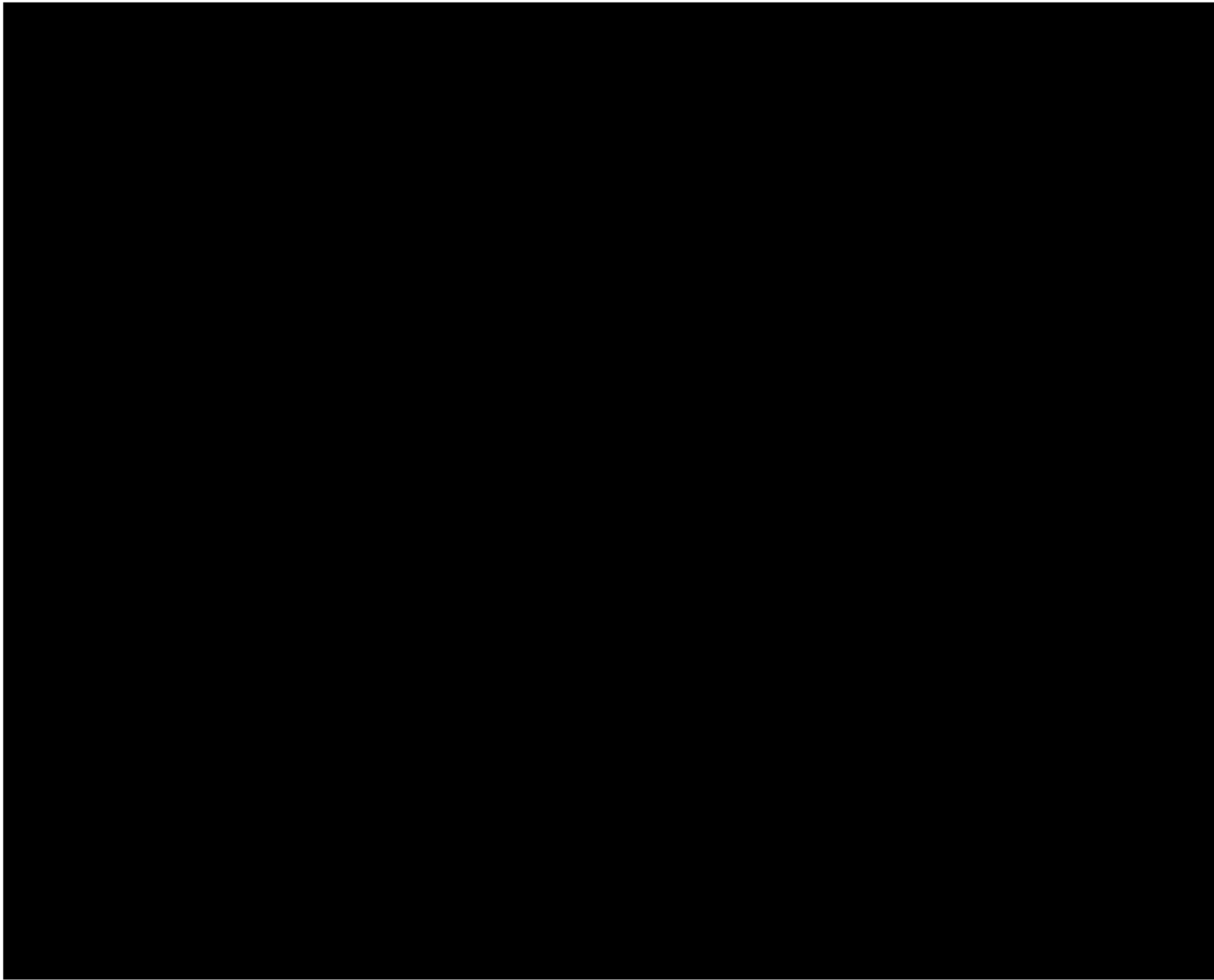
Mae risg ar unwaith i iechyd a diogelwch tenantiaid neu'r cyhoedd
Ystyrir mai gwaith mewn diffyg yw'r opsiwn mwyaf addas
Nad yw cost y gwaith yn rhy uchel
Lle mae'r eiddo yn wag

7.5

- 9.3 Yn ogystal â'r troseddau hyn, gall Rhentu Doeth Cymru hefyd ddechrau camau gorfodaeth am y troseddau dilynol:
- Adran 16(3) methiant landlord i ddiweddarau gwybodaeth gofrestredig yng nghyswllt eiddo ar rent
 - Adran 23(3) methiant deiliaid trwydded i hysbysu awdurdod trwyddedu am newidiadau trwydded
 - Adran 38(1)(4) methiant i ddarparu gwybodaeth sydd ei hangen
 - Adran 39(1)(2) darparu gwybodaeth heb fod yn wir neu sydd yn gamarweiniol
- 9.4 Sefydlwyd protocol cyfeirio gorfodaeth i ddelio gydag ymholiadau cwsmeriaid yn ymwneud â gofynion Rhentu Doeth Cymru a chaiff hyn ei nodi yn Atodiad 1.
- 9.5 Wrth ymchwilio cwyn tenant am gyflwr gwael t , bydd y swyddog achos i ddechrau yn gwirio cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru i sicrhau fod y landlord a/neu asiant wedi cofrestru a/neu eu trwyddedu fel sydd angen. Bydd y swyddog achos yn gwneud cais am wasanaeth i Rhentu Doeth Cymru ar eu gwefan os ydynt yn dynodi unrhyw ddiffyg cydymffurfiaeth.

Atodiad 1 Atgyfeiriad Rhentu Doeth Cymru





Atodiad 2 – Siart Llif Cais am Wasanaeth Tai

