

DINAS A SIR ABERTAWE

**TAI AMLFEDDIANNAETH
(HMO)**

POLISI TRWYDDEDU 2016

gan gynnwys

DYNODI ARDAL AR GYFER TRWYDDEDU YCHWANEGOL

Dyddiad y daw i rym: 9 Mawrth 2016

Cynnwys

1.	Cyflwyniad	Tudalen 3
2.	Nodau ac Amcanion	Tudalen 4
3.	Fframwaith Cyfreithiol	Tudalen 5
4.	Trwyddedu HMO Ychwanegol	Tudalen 6
5.	Proses Trwyddedu HMO	Tudalen 7
6.	Gorfodi	Tudalen 11
7.	Dirprwyo	Tudalen 13
8.	Tai Amlfeddiannaeth na ellir eu trwyddedu	Tudalen 13

Atodiadau

- (a) Safonau Amwynderau
- (b) Ffordd o Ddianc – Rhagofalon Tân
- (c) Meini Prawf ar gyfer Person Addas a Phriodol
- (ch) Amodau Trwydded Newydd
- (d) Map o Adran Etholiadol y Castell ac Uplands

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r polisi hwn yn disodli Polisi Trwyddedu HMO 2011 ac yn pennu'r ffordd y mae Abertawe'n rhoi gofynion Deddf Tai 2004 ar waith o ran trwyddedu HMO a pheryglon iechyd a diogelwch. Mae ef hefyd yn amlinellu sut mae'r cyngor yn bwriadu parhau i ddefnyddio pwerau disgrisiwn y Ddeddf i sicrhau y caiff ei orfodi'n deg ac yn gyfiawn.
- 1.2 Amcangyfrifir bod cyfanswm y tai amlfeddiannaeth yn Abertawe rhwng 1,700 a 2,000. Rhaid i bob HMO sy'n dri llawr neu fwy ac mae ganddo bum preswlydd neu fwy gael ei drwyddedu. Mae hyn yn ofyniad statudol a adweinir fel trwyddedu 'gorfodol'. Rhaid i'r cyngor drwyddedu pob HMO sy'n bodloni'r maen prawf hwn. Mae trwyddedu gorfodol yn berthnasol i dai amlfeddiannaeth ar draws y ddinas.
- 1.3 Mae pwerau disgrisiwn ar gael i'r cyngor i drwyddedu tai amlfeddiannaeth llai nad ydynt yn amodol ar drwyddedu gorfodol. Mae adran 4 yn cynnwys mwy o fanylion am hyn. O'r cyfanswm tai amlfeddiannaeth amcangyfrifedig yn Abertawe, amcangyfrifir bod 1,600 yn adrannau etholiadol y Castell ac Uplands. Mae cynllun trwyddedu HMO 'ychwanegol' ar waith yn y ddwy ardal hyn sy'n cynnwys tai amlfeddiannaeth gyda llai na dau lawr a'r rhai y mae ganddynt dri phreswlydd neu fwy, gan gynnwys fflatiau hunangynhwysol penodol sydd wedi'u haddasu.
- 1.4 Mae hyn yn golygu bod pob HMO yn adrannau etholiadol y Castell ac Uplands yn amodol ar drwyddedu, ac eithrio ambell eiddo a eithrir yn benodol o dan ddarpariaethau Deddf Tai 2004, e.e. y rhai y mae prifysgol yn berchen arnynt ac sy'n eu rheoli.
- 1.5 Cyfyngir cynlluniau trwyddedu HMO ychwanegol i gyfnod o bum mlynedd. Mae'r polisi hwn yn cynnwys ailddynodi cynllun y Castell ac Uplands am bum mlynedd o 9 Mawrth 2016.
- 1.6 Mae union nifer y tai amlfeddiannaeth yn Abertawe'n amrywio dros amser wrth i nifer y preswylwyr mewn eiddo newid. Mae'r manylion isod yn rhoi awgrym o nifer a dosbarthiad daearyddol y tai amlfeddiannaeth ar draws y ddinas.

Bu cyfanswm o 1,580 o dai amlfeddiannaeth trwyddedig o dan y cynlluniau gorfodol ac ychwanegol yn Abertawe ar 31 Awst 2015. Fe'u dosbarthwyd yn y wardiau canlynol:

Y Castell	496
Glandŵr	1
Ystumllwynarth	1
St Thomas	5
Sgeti	15
Uplands	1,062

- 1.7 Mae myfyrwyr yn byw yn oddeutu 60% o'r tai amlfeddiannaeth yn Abertawe, ond mae llety HMO yn gyffredinol yn ffynhonnell bwysig o ran darparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl ar draws ein cymunedau. Mae problemau cydlyniant cymunedol a chynladwyedd yn gysylltiedig â nifer mawr y tai amlfeddiannaeth yn wardiau'r Castell ac Uplands. Mae cyfartaledd uchel a chynyddol o aelwydydd un person a rhai lle ceir nifer o oedolion yn y ddwy ward. Mewn gwrthgyferbyniad, mae aelwydydd teuluoedd traddodiadol yn lleihau yn yr ardaloedd hyn.
- 1.8 Ar hyn o bryd, nid oes dim ardaloedd eraill yn Abertawe sy'n bodloni'r meini prawf a bennir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer cynllun trwyddedu HMO ychwanegol. Caiff effaith Campws y Bae Prifysgol Abertawe a thwf Prifysgol Cymru y Drindod Dewi Sant yn SA1, o ran niferoedd HMO a sut rheolir y rhain, ei hadolygu'n gyson yn yr ardaloedd daearyddol perthnasol ac ymdrinnir â hyn yn unol â'r polisi hwn.
- 1.9 Mae tai amlfeddiannaeth yn destun cwynion mynych am gyflwr tai, sbwriel a'u heffaith ar gymdogion. Crynhoir cwynion yn y Castell ac Uplands, gan adlewyrchu nifer uchel y tai amlfeddiannaeth yn yr ardal. Mae gorfodi amodau trwyddedau'n ffactor sylweddol wrth sicrhau gwelliannau o ran cyflwr a rheoli HMO.
- 1.10 Mae'r Tîm HMO yn gyfrifol am arolygu tai amlfeddiannaeth a phrosesu ceisiadau newydd, ymweliadau cynnydd a rheoli, ceisiadau am wasanaeth adweithiol, cyngor a gorfodi, gan gynnwys erlyniadau. Ers i Bolisi Trwyddedu HMO 2011 gael ei gyflwyno, mae'r cyngor wedi erlyn 33 o achosion a rhoi 26 o rybuddion syml. Mae'r Pwyllgor Trwyddedu wedi canfod nad oedd tri landlord yn addas a phriodol ac mae wedi diddymu chwe thrwydded a gwrthod tri chais.
- 1.11 Mae llawer yn pryderu bod nifer ac amlder y tai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol yn cael effaith negyddol ar gynladwyedd cymunedau. Mae'r polisi hwn, sy'n seiliedig ar roi swyddogaethau ar waith o dan ran 2, Deddf Tai 2014, yn ymdrin â thrwyddedu, cyflwr a rheoli tai amlfeddiannaeth. Ni all fynd i'r afael â phroblemau amlder, sy'n fater cynllunio. Ar hyn o bryd, mae Llywodraeth Cymru wrthi'n adolygu deddfwriaeth gynllunio a gall y cyngor ystyried rhoi unrhyw newidiadau mewn polisi cynllunio lleol yn y dyfodol o ran tai amlfeddiannaeth ar waith maes o law.
- 1.12 Adolygir y polisi hwn cyn i'r cynllun trwyddedu HMO ychwanegol ar gyfer wardiau'r Castell ac Uplands ddod i ben.

2 Nodau ac Amcanion

- 2.1 Nod y polisi yw gwella safonau tai a rheoli yn y sector rhentu preifat, a thai amlfeddiannaeth yn benodol.

2.2 Amcanion y polisi yw:

- Bodloni rhwymedigaethau statudol Deddf Tai 2004 a'r rheoliadau a wneir yn unol â hi.
- Dileu cyflwr eiddo a safonau rheoli gwael drwy reoleiddio a gorfodi.
- Hyrwyddo safonau uchel ar draws y sector HMO.

3 Y Fframwaith Cyfreithiol

3.1 System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai

Mae'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) yn berthnasol i bob tŷ, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth, beth bynnag yw'r math neu'r ddaliadaeth. Mae'n cynnwys asesiad risg o effaith cyflwr tai ar iechyd preswylwyr ac asesiad o 29 o beryglon posib. Os ceir peryglon Categori 1 (sef y peryglon mwyaf difrifol), mae gan y cyngor ddyletswydd i ofyn i'r perchennog gymryd camau gweithredu priodol. Os ceir peryglon Categori 2 (sef peryglon llai difrifol), gall y cyngor gymryd camau gweithredu priodol yn unol â darpariaethau ei bolisiâu gorfodi. Mae'n ofynnol i gynghorau asesu tai amlfeddiannaeth trwyddedadwy er mwyn sicrhau nad oes unrhyw swyddogaethau o dan ran 1 y Ddeddf (HHSRS) y dylent eu cyflawni. Rhaid gwneud hyn o fewn pum mlynedd i drwydded gael ei rhoi; yn ymarferol, bydd angen cynnal arolygiad.

3.2 Diffinio HMO

Ceir tŷ amlfeddiannaeth pan fo tri o bobl neu fwy sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd yn rhannu cyfleusterau, fel cegin neu ystafell ymolchi, ac yn defnyddio'r tŷ fel eu hunig gartref, neu eu prif gartref, a lle bo rhent yn daladwy am ei ddefnyddio.

Mae'r Ddeddf yn diffinio adeilad fel HMO os yw'n bodloni un o'r meini prawf canlynol:

- Y Prawf Safonol – unrhyw adeilad lle bo tri o bobl neu fwy sy'n ffurfio mwy nag un aelod yn rhannu cyfleusterau sylfaenol;
- Y Prawf Fflat Hunangynhwysol – unrhyw fflat lle bo tri o bobl neu fwy sy'n ffurfio mwy nag un aelwyd yn rhannu cyfleusterau sylfaenol;
- Y Prawf Adeilad wedi'i Addasu – unrhyw adeilad sydd wedi'i addasu y mae ganddo un uned neu fwy nad yw'n hunangynhwysol ac mae tri o bobl neu fwy sy'n ei ddefnyddio'n ffurfio mwy nag un aelwyd;
- Blociau penodol o Fflatiau wedi'u Haddasu – unrhyw adeilad sydd wedi'i drawsnewid sy'n cynnwys fflatiau hunangynhwysol nad ydynt yn

bodloni Safonau Rheoliadau Adeiladu 1991 lle defnyddir mwy na thraean y fflatiau ar denantiaethau byr, a lle bo cyfanswm o dri o bobl neu fwy yn ffurfio mwy nag un aelwyd.

Eithrir adeiladau penodol o ddeddfwriaeth HMO:

- Adeiladau a reolir gan gyngor lleol, cymdeithas tai, awdurdod yr heddlu, y gwasanaeth tân a'r gwasanaeth iechyd;
- Cartrefi gofal cofrestredig;
- Neuaddau preswyl a reolir gan y brifysgol;
- Adeiladau a ddefnyddir gan gymunedau crefyddol;
- Adeiladau a ddefnyddir yn bennaf gan y perchennog, gan gynnwys landlordiaid preswyl lle bo'r perchennog-preswyliwr yn defnyddio'r adeilad ar y cyd â dau berson arall (lletywyr) ar y mwyaf;
- Adeiladau a ddefnyddir gan ddau berson yn unig nad ydynt yn ffurfio un aelwyd.

3.3 Trwyddedu HMO Gorfodol

Mae trwyddedu gorfodol yn berthnasol i dai amfeddiannaeth lle bo pump o bobl (neu fwy) yn defnyddio eiddo tri llawr (neu fwy). Eithrir tai amfeddiannaeth sy'n cynnwys fflatiau hunangynhwysol yn unig, na chânt eu defnyddio fel fflatiau amfeddiannaeth, ac eithrio lle trefnir y fflat ei hun ar dri llawr. Wrth asesu nifer y lloriau, ystyrir holl loriau llety preswyl, boed uwchlaw neu islaw'r llawr gwaelod, gan gynnwys atigau y gellir byw ynddynt.

Bydd holl rannau preswyl yr adeilad yn amodol ar y darpariaethau hyn lle bo'r eiddo'n gyffredinol yn gymwys i'w drwyddedu, ac eithrio unrhyw rannau o'r eiddo a ddefnyddir gan y landlord yn unig.

3.4 Cofrestr Gyhoeddus

Mae'n ofynnol i'r cyngor gyhoeddi cofrestr o'r trwyddedau HMO sydd ar gael, sy'n cynnwys gwybodaeth benodol. Bydd hyn yn cynnwys, ymysg pethau eraill: enw a chyfeiriad deiliad y drwydded, manylion yr eiddo a hyd a dyddiad dechrau cyfnod y drwydded.

4 Trwyddedu HMO Ychwanegol

- 4.1 Gall y cyngor fabwysiadu cynllun trwyddedu HMO ychwanegol a all gynnwys tai amfeddiannaeth llai, risg is sydd y tu allan i drwyddedu gorfodol. Gall y cynllun ychwanegol fod yn seiliedig ar ardal, neu ardaloedd, neu gall fod yn berthnasol i holl ardal y cyngor. Bydd angen i'r cynllun fodloni meini prawf eraill a bennir gan Lywodraeth Cymru a gellir ei roi ar waith lle bo problemau rheoli gyda thai amfeddiannaeth presennol yn yr ardal yn unig.

4.2 Rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mehefin 2015, y Castell ac Uplands fu testun 697 o'r 771 o gwynion a dderbyniwyd am gyflwr tai mewn tai amlfeddiannaeth ac effaith tai amlfeddiannaeth ar gymdogion. Hefyd, bu 1,475 o gwynion am sbwriel o fewn ffiniau eiddo yn y Castell ac Uplands, y bu 1,175 ohonynt yn gysylltiedig â thai amlfeddiannaeth. Mae'r gallu i ymdrin â'r materion hyn yn gysylltiedig â'r amodau a roddir ar waith am fod yr ardal yn amodol ar drwyddedu HMO ychwanegol.

4.3 **Caniatâd Cyffredinol**

Rhoddodd Cynulliad Cenedlaethol Cymru gymeradwyaeth gyffredinol ar 13 Mawrth 2007 i wneud ardaloedd dynodedig yn amodol ar drwyddedu ychwanegol gan y cyngor o dan Ddeddf Tai 2004 (Trwyddedu HMO Ychwanegol) (Cymru) Caniatâd Cyffredinol 2007.

4.4 **Ymgynghori a Chyhoeddi**

Daw dynodi ardal yn amodol ar drwyddedu ychwanegol i ben bum mlynedd ar ôl y dyddiad pan ddaw i rym. Mae'r dynodiad yn ôl telerau'r Gorchymyn Cydsynio Cyffredinol a gynhwysir yn y polisi hwn yn disodli'r dynodiad a wneir yn 2011 o ran adrannau etholiadol y Castell ac Uplands. Mae'r gofynion penodol ar gyfer ymgynghori wedi'u rhoi ar waith a rhoddir y gofynion ar gyfer cyhoeddi dynodi cynllun trwyddedu HMO ychwanegol ar waith er mwyn galluogi wardiau'r Castell ac Uplands i gael eu hailddynodi'n ardal trwyddedu HMO ychwanegol o 9 Mawrth 2016, yn amodol ar delerau'r polisi hwn.

Mae'r cynllun trwyddedu HMO ychwanegol hwn yn berthnasol yn benodol i'r tai amlfeddiannaeth hynny na chânt eu cynnwys yng nghylch gwaith trwyddedu gorfodol o fewn wardiau'r Castell ac Uplands, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth a ddiffinnir o dan adran 257, Deddf Tai 2004, sef blociau o fflatiau hunangynhwysol sydd 'wedi'u haddasu'n wael'.

5 **Proses Trwyddedu HMO**

5.1 Mae'r broses trwyddedu HMO yn berthnasol i bob HMO sydd angen trwydded, boed dan y cynllun trwyddedu gorfodol neu ychwanegol.

5.2 **Ceisiadau**

Bydd y broses drwyddedu a'i hyd yn dechrau o'r dyddiad y derbyniwyd ffurflen gais wedi'i llenwi. Pan fydd ffurflenni anghywir neu anghyflawn, gellir rhoi trwydded am gyfnod byrrach sy'n ystyried yr oedi.

Ni dderbynnir ceisiadau gan yr un ymgeisydd i adnewyddu trwydded bresennol fwy na deufis cyn dyddiad dod i ben y drwydded bresennol.

Bydd y dyddiad pan dderbynnir ceisiadau'n pennu'r flaenoriaeth arolygu.

Arolygir eiddo cyn rhoi trwydded. Bydd yr arolygiad hefyd yn mynd i'r afael ag unrhyw broblemau dan ran 1 sy'n gysylltiedig â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai.

5.3 Rhoi Trwydded

Er mwyn rhoi trwydded, rhaid i'r cyngor fod yn fodlon ar y canlynol:

Mae'r eiddo (neu gellir gwneud yr eiddo) **yn rhesymol addas i'w ddefnyddio** gan uchafswm nifer y preswylwyr, sef:

- Mae'n bodloni'r safonau cyfleusterau a nodir yn Atodiad A
- Mae ganddo ffordd foddhaol o ddianc os bydd tân, a rhagofalon tân eraill. Asesir risgiau unrhyw waith adfer ar gyfer pob eiddo, gan ddefnyddio'r atodlen yn Atodiad B fel sail.

Mae ymgeisydd y drwydded yn **berson addas a phriodol**

- Bydd y cyngor yn rhoi trwydded i berchennog neu reolwr HMO os yw'n hunan-ardystio ei fod yn bodloni'r meini prawf ar gyfer Person Addas a Phriodol a nodir yn Atodiad C.
- Mewn achosion lle nad yw ymgeiswyr yn bodloni'r meini prawf hyn, bydd y cyngor yn arfer ei ddisgresiwn i roi trwydded. Ystyrir yr achosion hyn gan y Pwyllgor Trwyddedu.
- Gall y cyngor erlyn a diddymu trwydded os darperir gwybodaeth anwir sylweddol ar y ffurflen gais sy'n dylanwadu ar y penderfyniad i roi trwydded.

Mae **trefniadau rheoli** boddhaol ar waith.

Gall y cyngor roi trwydded os caiff ei fodloni bod trefniadau rheoli boddhaol ar waith. Mae'r rhain yn cynnwys y canlynol, nad yw'n rhestr gynhwysfawr:

- Cymhwysedd i reoli (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor)
- Meini prawf person addas a phriodol unrhyw berson sy'n rhan o reoli'r tŷ (gweler Atodiad C)
- Strwythurau rheoli addas (asesir y rhain yn ôl disgrisiwn y cyngor)
- Trefniadau ariannu priodol (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor)

Gall gynnwys materion eraill fel:

- Y gallu i fodloni amodau'r drwydded (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor)

- Unrhyw hanes o reoli'r eiddo'n anfoddhaol (asesir hyn yn ôl disgrisiwn y cyngor).

Cynhwysir manylion y rheolwr, os caiff ei benodi, mewn trwydded a roddir gan y cyngor. Bydd y cyngor yn cynghori ymgeiswyr ar sut i ddangos trefniadau rheoli boddhaol.

5.4 Cymeradwyo Trwydded a'i Hyd

Bydd y cyngor fel arfer yn rhoi trwydded am gyfnod o bum mlynedd o ddyddiad y cais, ond gall roi trwydded am gyfnod byrrach mewn rhai amgylchiadau fel a ddisgrifir isod.

Yn achos adnewyddu trwydded i'r un deiliad trwydded, bydd y cyngor fel arfer yn rhoi trwydded newydd am bum mlynedd o'r dyddiad y daeth y drwydded flaenorol i ben.

Fel cosb, gall y cyngor roi trwydded am gyfnod byrrach. Mae'r amgylchiadau ar gyfer y gosb hon yn cynnwys y canlynol, nad yw'n rhestr gynhwysfawr:

- Oedi wrth gyflwyno ffurflen gais gyflawn
- Rhoi rhybudd syml i ymgeisydd y drwydded
- Ystyriaethau'r Pwyllgor Trwyddedu

5.5 Gwrthod

Y Pwyllgor Trwyddedu fydd yn penderfynu ar wrthod.

Gall y pwyllgor wrthod cais dan yr amgylchiadau canlynol:

- Ni ellir gwneud yr eiddo yn addas i'w ddefnyddio
- Nid yw deiliad y drwydded yn berson addas a phriodol
- Nid yw'r trefniadau rheoli'n foddhaol.

Wrth ystyried a yw deiliad y drwydded neu reolwr yn berson addas a phriodol, rhaid i'r pwyllgor ystyried:

- A fu toriadau o ran y materion a nodir yn Atodiad C
- Unrhyw faterion eraill sy'n cynnwys, ymysg pethau eraill, hanes blaenorol o reoli'r eiddo'n anfoddhaol.

5.6 Diddymu

Gall y Pwyllgor Trwyddedu ddiddymu trwydded os:

- Torrwyd amodau'r drwydded
- Nad yw deiliad y drwydded yn berson addas a phriodol.

5.7 Amodau Trwydded

Mae Deddf Tai 2004 yn pennu amodau gorfodol trwydded o ran:

- Darparu tystysgrifau diogelwch nwy blynyddol
- Diogelwch teclynnau trydanol a dodrefn
- Darparu larymau mwg, a'u cynnal a'u cadw
- Darparu datganiad ysgrifenedig o delerau i denantiaid.

Ar ben hynny, gall y cyngor osod ei amodau dewisol ei hun. Trwy osod amodau mwy heriol, gall y cyngor gael rheolaeth reoliadol fwy effeithiol dros safonau ffisegol tai amlfeddiannaeth a'u safonau rheoli.

Bydd y cyngor yn rhoi trwydded yn amodol ar yr amodau a nodir yn Atodiad Ch. Gall y Cyfarwyddwr Lleoedd, neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran, amrywio'r amodau hyn ar gyfer gofynion eiddo penodol.

5.8 Ffioedd

Bydd y cyngor yn codi tâl am geisiadau am drwydded HMO. Pennir ffioedd i dalu am gostau a geir wrth weinyddu'r cynlluniau trwyddedu.

Ni chaiff ffioedd eu had-dalu oni bai am amgylchiadau eithriadol, yn ôl disgrisiwn y Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.

5.9 Hysbysiadau Eithrio Dros Dro

Defnyddir y rhain pan fo landlord HMO, y dylid ei drwyddedu, yn hysbysu'r cyngor am ei fwriad i gymryd camau er mwyn sicrhau na fydd angen i'r HMO gael ei drwyddedu bellach.

Gall y cyngor roi Hysbysiad Eithrio Dros Dro pan fo:

- Perchennog HMO trwyddedadwy'n datgan yn ysgrifenedig ei fod yn gofyn i'w wneud yn HMO na ellir ei drwyddedu, ac
- Mae'r cyngor yn fodlon na fydd yn drwyddedadwy o fewn tri mis i'r dyddiad pan dderbyniwyd yr hysbysiad.

Ni fydd y cyngor fel arfer yn rhoi mwy nag un Hysbysiad Eithrio Dros Dro fesul eiddo; wrth wneud hynny, bydd yn ystyried y cynigion ar gyfer yr eiddo, unrhyw ystyriaethau cynllunio a'r trefniadau i ddiwallu anghenion y preswylwyr, gan gynnwys y rhai a fydd yn debygol o gael eu symud.

Bydd y cyngor yn rhoi ail Hysbysiad Dros Dro mewn amgylchiadau eithriadol yn unig.

6 Gorfodi

- 6.1 Yn gyffredinol, gall y cyngor gymryd unrhyw gamau gorfodi perthnasol yn erbyn landlord sy'n gweithredu HMO heb drwydded neu sy'n methu cydymffurfio ag amodau trwydded HMO, neu landlord neu reolwr sy'n gosod eiddo i fwy o bobl nag yr awdurdodir gan y drwydded, a hynny'n fwriadol.
- 6.2 Bydd y cyngor yn ystyried diffyg cydymffurfio ac osgoi bwriadol a'r amgylchiadau hynny lle rhoddir preswylwyr neu gymdogion cyfagos mewn perygl, a hynny'n ddiangen.
- 6.3 Bydd y cyngor yn arfer ei bwerau yn unol â Datganiad a Siarter y Polisi Rheoleiddio a Gorfodi a fabwysiadwyd gan y cyngor ym mis Chwefror 2002 a bydd yn eu rhoi ar waith mewn modd cyson, tryloyw a chymesur.
- 6.4 Ni fydd y gofynion i gofrestru landlordiaid a thrwyddedu landlordiaid ac asiantiaid yn y sector rhentu preifat yng Nghymru o dan ran 1, Deddf Tai (Cymru) 2014 yn effeithio ar roi'r Polisi Trwyddedu HMO hwn ar waith.
- 6.5 **Deddf Tai 2004, Rhan 1 – System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai**

Disgrifir y fframwaith ar gyfer HHSRS yn adran 3. Yn achos peryglon Categori 1 mewn tai amlfeddiannaeth, bydd y cyngor yn arfer ei ddyletswydd statudol i ymyrryd a chymryd yr opsiynau gorfodi priodol. Yn achos peryglon Categori 2, bydd y cyngor yn arfer ei bŵer dewisol ac yn ystyried yr opsiwn gorfodi priodol.

Gall y cyngor gyflwyno amrywiaeth o hysbysiadau gorfodi, gan gynnwys Gwella, Adfer Brys, Gwahardd ac Ymwybyddiaeth o Beryglon; gellir atal neu amrywio pob un ohonynt.

Ar ben hynny, mae gan y cyngor bwerau o dan Ddeddf Eiddo 1985 o ran dymchwel a datgan Ardaloedd Clirio.

6.6 Gorchmynion Ad-dalu Rhent

Gall landlord a geir yn euog o weithredu HMO heb drwydded fod yn destun Gorchmyn Ad-dalu Rhent gan Driwiwnlys Eiddo Preswyl (Tribiwnlys Haen Gyntaf).

Ar gais gan denant, gall Gorchmyn Ad-dalu Rhent ofyn i'r landlord ad-dalu rhent a dderbyniwyd ganddo dros gyfnod o hyd at 12 mis. Lle telir rhent fel Budd-dal Tai, gall y cyngor wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am Orchmyn Ad-dalu Rhent.

6.7 Gorchmynion Rheoli Dros Dro a Therfynol

Mae'r Ddeddf yn rhoi pwerau i'r cyngor gyflwyno hysbysiadau a chymryd camau gweithredu lle na ddisgwylir i HMO gael trwydded. Mewn amgylchiadau perthnasol, mae gan gynghorau ddyletswydd i weithredu. Dan

amgylchiadau eithriadol, rhaid i gynghorau gymryd yr awenau o ran rheoli HMO, gan gymryd cyfrifoldeb am ei gynnal, gwneud gwelliannau angenrheidiol a chasglu rhent.

Mae'r cyngor yn cadw'r pŵer i gyflwyno Gorchymyn Rheoli HMO mewn amgylchiadau eithriadol, gan ystyried y meini prawf a gynhwysir yn y Ddeddf.

6.8 Rheoliadau Rheoli

Mae Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 yn berthnasol i bob HMO ac eithrio rhai blociau o fflatiau wedi'u haddasu, a gynhwysir yn Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007.

Mae'r rheoliadau'n gosod dyletswyddau penodol ar reolwyr, gan gynnwys cynnal a chadw darnau gosod a gosodiadau, mesurau diogelwch tân, cyflenwadau nwy a thrydan, a threfniadau gwaredu gwastraff. Mae'r rheoliadau hefyd yn gosod dyletswyddau ar breswylwyr. Mae unrhyw un sy'n methu cydymffurfio â'r rheoliadau hyn yn troseddu a gall olygu dirwy heb fod yn fwy na Lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd) – gweler hefyd 6.9 isod.

Lle torrir y rheoliadau hyn, bydd y cyngor fel arfer yn anfon llythyr rhybuddio at y person perthnasol, gan nodi mesurau adfer a'r goblygiadau os na fydd yn mynd i'r afael â hwy.

Lle bo achosion sylweddol o dorri'r rheoliadau hyn, gall y cyngor erlyn ar unwaith.

6.9 Cosbau

Mae'r Ddeddf yn pennu nifer o droseddau sy'n gysylltiedig â thrwyddedu a'r cosbau cyfatebol, gan gynnwys y canlynol:

- Gweithredu HMO heb drwydded neu ganiatáu i HMO gael ei ddefnyddio gan fwy o bobl nag a ganiateir yn y drwydded: dirwy hyd at £20,000
- Torri amod trwydded: dirwy heb fod yn fwy na Lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd)
- Darparu gwybodaeth anghywir mewn cais am drwydded: dirwy heb fod yn fwy na Lefel 5 ar y raddfa safonol (£5,000 ar hyn o bryd).

Mae'r raddfa safonol yn system lle pennir uchafsymiau dirwyon yn erbyn graddfa safonol.

Mae'n amddiffyniad yn erbyn unrhyw un o'r uchod os gall y person a gyhuddir ddangos bod ganddo esgus rhesymol.

7 Dirprwyo

- 7.1 Dirprwyr yr opsiynau gorfodi a gynhwysir yn rhan 1 (System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai), rhan 2 (Trwyddedu HMO), rhan 4 (Gorchmynion Rheoli a Hysbysiadau Gorlenwi), rhan 6 (Pwerau Mynediad, etc) a'r atodlenni perthnasol yn Neddf Tai 2004 i'r Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.
- 7.2 Dirprwyr penderfyniadau o ran gwrthod neu ddiddymu trwydded ar sail person addas a phriodol a threfniadau rheoli boddhaol i'r Pwyllgor Trwyddedu.
- 7.3 Lle rhoddir trwydded am gyfnod byrrach na phum mlynedd, fel cosb, bydd hawl i apelio i'r Pwyllgor Trwyddedu.
- 7.4 Dirprwyr newidiadau i'r manylebau technegol yn Atodiadau A (Cyfleusterau) a B (Ffordd o Ddianc a Rhagofalon Tân Eraill) i'r Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.
- 7.5 Dirprwyr newidiadau i amodau trwydded (Atodiad Ch) i'r Cyfarwyddwr Lleoedd neu swyddogion a awdurdodir i weithredu ar ei ran.

8 Tai Amlfeddiannaeth na ellir eu trwyddedu

- 8.1 Bydd tai amlfeddiannaeth sydd y tu allan i'r gofynion trwyddedu'n amodol ar Reoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 neu Reoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007.
- 8.2 Asesir risgiau pob eiddo a arolygir o dan ran 1 y Ddeddf. Bydd y gwaith adfer ar gyfer diogelwch tân yn seiliedig ar Atodiad B.