



Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMOs)

Beth yw Tai Amlfeddiannaeth (HMO)?

Cyflwynodd Deddf Tai 2004 ddiffiniadau newydd ar gyfer HMO. Er mwyn i adeilad, neu ran o adeilad ffurfio HMO, rhaid iddo ddod o dan ystyr un o'r disgrifiadau canlynol:

- adeilad lle mae dwy aelwyd neu fwy'n rhannu amwynder sylfaenol e.e. ystafell ymolchi, toiled neu gyfleusterau coginio;
- fflat lle mae dwy aelwyd neu fwy'n rhannu amwynder sylfaenol (y mae'r cyfan yn y fflat) e.e. ystafell ymolchi, toiled neu gyfleusterau coginio;
- adeilad sydd wedi'i drawsnewid ac nid yw'n cynnwys fflatiau hunangynhwysol yn llwyr ac mae'n cael ei feddiannu gan bobl nad ydynt yn ffurfio un aelwyd;
- adeilad, neu ran o adeilad, sydd wedi'i drawsnewid yn fflatiau lle nad yw'r trawsnewidiad yn bodloni'r isafswm safon ofynnol yn ôl Rheoliadau Adeiladu 1991, ac mae llai na dwy ran o dair o'r fflatiau'n cael eu meddiannu gan berchnogion preswyl a lle mae mwy na dau berson yn ffurfio mwy nag un aelwyd yn meddiannu'r adeilad (gelwir y math hwn o adeilad yn HMO Adran 257).

Beth yw aelwyd senl?

Pobl nad ydynt oll yn aelodau o'r un teulu nad ydynt yn ffurfio un aelwyd. Ceir rheoliadau sy'n disgrifio amgylchiadau penodol lle bydd pobl yn cael eu hystyried fel un aelwyd er nad ydynt yn perthyn. Mae'r rhain yn cynnwys pan fydd llety'n cael ei ddarparu yn aelwyd y person ar gyfer nani, au pair neu ofalwr.

Pa eiddo y mae angen trwydded arno?

Cyflwynwyd Trwyddedu HMO gan Ddeddf Tai 2004 ac mae'n disodli Cofrestru HMOs gynt. Mae dau fath o drwyddedu yn Abertawe - Trwyddedu Gorfodol a Thrwyddedu Ychwanegol.

Mae **Trwyddedu Gorfodol** yn berthnasol i HMO pan fydd **tri llawr neu fwy** gyda **phump neu fwy o breswylwyr**. Mae nifer y lloriau'n cynnwys isloriau ac atigau y gellir byw ynddynt. Mae trwyddedu gorfodol yn berthnasol ar draws Abertawe gyfan.

Mae **Trwyddedu Ychwanegol** yn berthnasol i'r holl HMO yn wardiau'r Castell ac Uplands, waeth beth yw maint yr eiddo neu nifer y preswylwyr. Mae hwn yn cynnwys 'HMO Adran 257' (gweler yr esboniad uchod) nad ydynt yn cael eu cynnwys gan drwyddedu Gorfodol.

Mae **llety i fyfyrwyr sy'n eiddo ac yn cael ei reoli gan brifysgol** yn cael ei eithrio rhag trwyddedu. Mae'n rhaid i brifysgolion gydymffurfio â chod ymarfer gwahanol ynglŷn â'u llety.

Beth yw hanfod trwyddedu HMO?

Mae trwyddedu'n edrych ar yr HMO ei hun (yr amodau, yr amwynderau ac addasrwydd ar gyfer uchafswm y deiliaid) a hefyd y **trefniadau rheoli**. Rhaid i deilydd y drwydded ac unrhyw reolwr fod yn addas (weithiau fe'i gelwir yn 'addas a phriodol') ac yn gymwys, rhaid cael strwythur rheoli addas yn ei le yn ogystal â threfniadau ariannu addas.

Mae **amodau'n gysylltiedig â thrwydded** sy'n ceisio sicrhau bod HMO yn ddiogel i'r tenantiaid ac nid ydynt yn achosi pryderon diangen i breswylwyr lleol eraill.

Beth yw ystyr 'addas a phriodol'?

Cyn bod y cyngor yn gallu rhoi trwydded, mae'n rhaid iddo benderfynu a yw deiliad arfaethedig y drwydded ac unrhyw reolwr ar y tŷ'n berson addas a phriodol. At y diben hwn, mae'r materion canlynol yn berthnasol os yw person o'r fath wedi:

- (a) Cyflawni trosedd sy'n ymwneud â thwyll, anonestrwydd, trais, cyffuriau neu droseddau rhywiol a restrir yn Atodlen 3 Deddf Troseddau Rhywiol 2003;
- (b) Arfer gwahaniaethu anghyfreithlon ar sail rhyw, lliw, hil, tarddiad ethnig neu genedlaethol neu anabledd sy'n gysylltiedig â busnes, neu
- (c) dorri unrhyw ddarpariaeth o'r gyfraith sy'n ymwneud â thai neu gyfraith landlordiaid a thenantiaid, neu
- (ch) Weithredu'n groes i unrhyw Gôd Ymarfer cymeradwy a wnaed o dan ddarpariaethau Deddf Tai 2004.

Sut dylid rheoli HMO?

Rhaid i bob ymgeisydd am drwydded ddarparu manylion am sut mae'r eiddo'n cael ei reoli. Ni all y Cyngor roi trwyddedau os nad yw'n fodlon ar drefniadau rheoli'r eiddo.

Os ydych yn gwneud cais i drwyddedu eich HMO ac mae gennych asiant rheoli, rhaid iddo hefyd gwblhau rhannau o'r ffurflen gais. Bydd trwyddedau'n cynnwys manylion deilydd y drwydded ac unrhyw reolwr.

Un o amodau trwydded HMO yw bod y cyngor yn cael ei hysbysu am unrhyw newidiadau i'r rheolwr neu drefniadau rheoli ar gyfer yr eiddo o fewn saith niwrnod o'r newid.

Gallwch ddarllen mwy am sut y dylid rheoli HMOs yn y taflenni ychwanegol sy'n gynnwys gyda'r cais trwydded neu ar wefan y cyngor www.abertawe.gov.uk/hmos

Sut rwyf yn gwneud cais am drwydded HMO?

Gallwch ffonio'r Tîm HMO ar (01792) 635600 neu e-bostio hph@swansea.gov.uk a byddwn yn postio cais atoch neu gallwch gasglu ffurflen gais o'r Ganolfan Gyswilt yn y Ganolfan Ddinesig ar Heol Ystumllwynarth, Abertawe SA1 3SN. Gallwch hefyd lawrlwytho ffurflen gais ar wefan y cyngor www.abertawe.gov.uk/hmos

Dylid cyflwyno'r ffurflen ynghyd â'r ffi, cofnod diogelwch nwy cyfredol y landlord a ffotograff pasbort a dynnwyd o fewn y 12 mis diwethaf o'r ymgeisydd am drwydded. Gwnewch yn siŵr eich bod yn cwblhau pob adran o'r cais yn llawn gan gynnwys manylion am sut bydd eich eiddo'n cael ei reoli. **Os na fydd eich cais am drwydded yn gyflawn ni fydd yn cael ei dderbyn a bydd yn cael ei ddychwelyd atoch.**

Os yw eich eiddo eisoes yn cael ei feddiannu ni fyddwch wedi bodloni eich goblygiad cyfreithiol i gyflwyno cais i drwyddedu'r eiddo nes i ni dderbyn cais gorffenedig gyda'r ffi gywir. Os ydych yn ansicr am unrhyw beth ar y ffurflen gais, cysylltwch â ni.

Gall unrhyw oedi wrth gyflwyno cais wedi'i gwblhau leihau'r cyfnod y rhoddir eich trwydded ar ei gyfer.

Beth yw cost y ffi drwyddedu?

Mae'r tabl isod yn dangos y raddfa ffioedd o **1 Ebrill 2019**

Math o gais	Nifer y preswylwyr
Cais am drwydded newydd	£714 ar gyfer 3 neu 4 preswyllydd
	Pob preswyllydd ychwanegol +£51 5 preswyllydd = £765 6 preswyllydd = £816 7 preswyllydd = £867 8 preswyllydd = £918 9 preswyllydd = £969 10 preswyllydd = £1,020
Cais i adnewyddu trwydded gyfredol gan yr un ymgeisydd a gyflwynir o fewn y deufis cyn i'r drwydded gyfredol ddod i ben	£644 ar gyfer 3 neu 4 preswyllydd
	Pob preswyllydd ychwanegol +£51 5 preswyllydd = £695 6 preswyllydd = £746 7 preswyllydd = £797 8 preswyllydd = £848 9 preswyllydd = £899 10 preswyllydd = £950
Cais i adnewyddu trwydded gyfredol gan yr un ymgeisydd a gyflwynir ar ôl i'r drwydded gyfredol ddod i ben	£714 ar gyfer 3 neu 4 preswyllydd
	Pob preswyllydd ychwanegol +£51 5 preswyllydd = £765 6 preswyllydd = £816 7 preswyllydd = £867 8 preswyllydd = £918 9 preswyllydd = £969 10 preswyllydd = £1,020

Ni chodir ffi am newidiadau gweinyddol wrth amrywio trwydded (e.e. i newid cyfeiriad deiliad y drwydded) ond os bydd cais i gynyddu uchafswm y preswylwyr sy'n cael eu cynnwys dan y drwydded, bydd rhaid i ddeiliad y drwydded dalu ffi o £51 am bob preswyllydd ychwanegol yn yr eiddo.

Beth fydd yn digwydd ar ôl i mi gyflwyno fy nghais?

Unwaith byddwn wedi derbyn eich cais a'i wirio, byddwn yn anfon cydnabyddiaeth atoch. Rydym yn prosesu ceisiadau yn nhrefn dyddiad, felly efallai bydd rhaid i chi aros ychydig wythnosau cyn i ni gysylltu â chi eto.

Rydym yn **archwilio'r holl HMOs cyn rhoi trwydded**, felly byddwn yn trefnu apwyntiad â'r ymgeisydd am drwydded gan ddisgwyl y bydd ef neu asiant yn cwrdd â ni yn yr eiddo gydag allweddi fel y gallwn archwilio'r eiddo cyfan yn llawn. Os oes gennych denantiaid, cofiwch roi gwybod iddynt am yr archwiliad.

Yn yr archwiliad, byddwn yn dweud pa waith, os o gwbl, y mae'n rhaid ei wneud ac yna byddwn yn ysgrifennu atoch gan anfon **trwydded ddrafft** gyda **chynllun ac amserlen waith fanwl**. Byddwn hefyd yn anfon copi o'r drwydded ddrafft i unrhyw berson arall â diddordeb perchnogaeth yn yr eiddo, unrhyw reolwr ac unrhyw un â morgais ar yr eiddo (gwnewch yn siŵr bod yr wybodaeth hon yn gyflawn yn y Datganiad ar y ffurflen gais).

Beth yw'r drwydded ddrafft?

Bydd y **drwydded ddrafft** yn dweud pa waith, os o gwbl, y mae'n rhaid ei wneud er mwyn i'r eiddo fodloni'r gofynion trwyddedu. Gallai hyn gynnwys gwaith trwsio neu gynnal a chadw, gwaith diogelwch tân, diweddarau amwynderau ar gyfer coginio neu olchi, darparu tystysgrifau nwy, trydan, larymau neu ddiffoddiaduron tân, darparu cyfleusterau sbwriel ac ailgylchu neu roi gwybodaeth i breswylwyr.

Bydd y drwydded ddrafft hefyd yn dweud wrthyfaint faint o amser sydd gennych i ymgymryd â'r holl waith a hyd y drwydded unwaith y bydd hi'n cael ei rhoi. Mae gan y sawl y mae trwydded ddrafft wedi'i hanfon ato **bythefnos** i gysylltu â ni os yw am holi ynghylch y drwydded arfaethedig neu'r amserlen waith.

Pryd byddaf yn cael fy nhrwydded?

Unwaith y bydd y cyfnod ymgynghori ar gyfer y drwydded ddrafft (pythefnos) wedi dod i ben, ac os na fyddwn wedi derbyn unrhyw ymholiadau, byddwn yn rhoi trwydded i'r ymgeisydd (unwaith eto, byddwn yn anfon copïau at y sawl â budd perchnogaeth neu reolaeth yn yr eiddo). Yn dilyn y gofynion cyfreithiol ar gyfer trwyddedu HMO, rydym yn ymgynghori â pherson sydd â budd perchnogaeth neu reolaeth yn yr eiddo'n unig, nid â chymdogion yr eiddo.

Os ydym wedi derbyn sylwadau am y drwydded ddrafft, byddwn yn trafod y rhain gyda chi ac os oes angen, byddwn yn anfon ail ddrafft atoch os ydym yn gwneud unrhyw newidiadau yn seiliedig ar eich sylwadau. **Os oes amserlen waith, mae'n amod o'r drwydded bod yr holl waith wedi'i gwblhau erbyn dyddiad penodol a nodir yn y drwydded.**

Cofiwch ddweud wrthym pan fydd gwaith wedi'i gwblhau.

A fydd ymweliadau pellach â'm heiddo?

Unwaith bydd y drwydded wedi'i rhoi, byddwn yn ymweld eto i sicrhau bod yr amserlen waith wedi'i chwblhau. Caiff yr ymweliadau hyn eu trefnu ymlaen llaw â deilydd y drwydded neu'r rheolwr. Gwnewch yn siŵr fod gennym fynediad llawn i'r eiddo i gynnal yr archwiliad, ac os ydych yn gwybod nad yw'r gwaith wedi'i gwblhau, rhowch wybod i ni fel nad ydym yn gwastraffu amser ar yr ymweliad.

Nid ydym yn ystyried bod gwaith wedi'i gwblhau os nad ydym wedi derbyn unrhyw dystysgrifau neu waith papur arall sy'n ofynnol yn yr amserlen waith/amodau'r drwydded.

Os nad yw'r holl waith wedi'i gwblhau erbyn y dyddiad penodol, ni fyddwch yn cydymffurfio ag amodau trwyddedu a gallech gael eich erlyn. Gallai hyn leihau cyfnod unrhyw drwydded a roddir i chi yn y dyfodol.

Rhowch wybod i ni cyn gynted â phosib os oes unrhyw oedi i'r gwaith sy'n cael ei gwblhau neu os bydd yr eiddo'n wag neu nad yw'n HMO mwyach.

Beth sy'n digwydd ar ôl i'r holl waith gael ei gwblhau?

Unwaith y byddwn yn fodlon bod y gwaith wedi'i gwblhau, byddwn yn anfon cadarnhad atoch.

Efallai y byddwn yn cynnal ymweliadau pellach â'r HMO ar unrhyw bryd i wirio ei fod yn cael ei reoli'n gywir a bod amodau'r drwydded yn cael eu gweithredu'n foddhaol. Os bydd unrhyw feysydd pryder, byddwn yn cysylltu â deilydd y drwydded a'r rheolwr.

Am ba hyd y bydd trwydded HMO yn para?

Ar ôl ei rhoi, mae trwydded HMO yn para am hyd at bum mlynedd cyn bod angen i chi ail-drwyddedu'r eiddo. Mewn rhai amgylchiadau, gall y drwydded ddod i ben yn gynt: gall hyn gynnwys os bydd oedi wrth gyflwyno cais am drwydded.

A all trwydded HMO gael ei throsglwyddo?

Rhoddir trwydded HMO i un person ac **ni ellir ei throsglwyddo** i unrhyw un arall. Os oes gennych drwydded am HMO ac rydych yn gwerthu'r eiddo, bydd eich trwydded yn cael ei diddymu a bydd yn rhaid i'r perchennog newydd gyflwyno cais am drwydded newydd.

Rhaid i chi ddweud wrthym os ydych yn gwneud unrhyw newidiadau i drefniadau rheoli'r eiddo neu os bydd manylion cyswllt deilydd y drwydded yn newid (e.e. rydych yn newid cyfeiriad neu rif ffôn neu'n defnyddio asiant rheoli newydd) o fewn saith niwrnod i'r newid. Os ydych am gynyddu nifer y preswylwyr, rhaid i chi **ysgrifennu atom a chyflwyno cais am amrywiad**. Byddwn yn ystyried eich cais ac os bydd popeth yn foddhaol, byddwn yn rhoi trwydded wahanol i chi.

Beth sy'n digwydd os nad wyf yn trwyddedu fy eiddo?

Mae methu trwyddedu HMO yn drosedd y gall perchennog gael ei erlyn amdani a chael **dirwy o hyd at £20,000**. Rydym yn siŵr y bydd landlordiaid da am gydymffurfio â'r gofynion cyfreithiol a thrwyddedu eu heiddo, ond pan fydd rhai landlordiaid yn ceisio osgoi trwyddedu maent wedi cael eu herlyn ac mewn perygl o gael mwy na dirwy.

Pan fydd perchennogion wedi cael eu herlyn, gall tenantiaid hawlio unrhyw rent y maent wedi'i dalu i'r landlord yn ôl pan nad oedd yr eiddo wedi'i drwyddedu. I wneud hyn,

rhaid i denantiaid wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl (TEP) am **Orchymyn Ad-dalu Rhent**. (Gallwch gysylltu â TEP Cymru ar 02920 231687 neu e-bostio rpt@wales.gsi.gov.uk) Gallwch ddarllen mwy o wybodaeth am Orchymynion Ad-dalu Rhent ar wefan y cyngor www.abertawe.gov.uk/hmos

Mae methu cydymffurfio ag amodau trwyddedu hefyd yn drosedd a gall y ddirwy fod hyd at **£5,000**. Gallai hyn gynnwys peidio â chwblhau'r gwaith erbyn y dyddiad dan sylw.

Gall trwyddedau hefyd gael eu **diddymu** os nad yw landlord yn cydymffurfio ag amodau trwyddedu. Yna rhaid i'r perchennog drefnu i berson addas arall fod yn ddeilydd y drwydded a rhaid cyflwyno cais i drwyddedu'r eiddo unwaith eto. Ni fydd ei ffi drwyddedu flaenorol yn cael ei had-dalu.

Mewn rhai achosion, os na fydd y perchennog yn trwyddedu'r eiddo, gall y cyngor gyflwyno Gorchymyn Rheoli a rheoli'r eiddo yn ei le. Ni fydd gan y perchennog fynediad i'r eiddo a bydd y cyngor yn casglu'r rhent.

Sut gallaf ganfod pa HMOs sydd wedi'u trwyddedu?

Cedwir manylion HMOs sydd wedi'u trwyddedu ar **gofrestr gyhoeddus**. Gallwch weld fersiwn gryno ar wefan y cyngor www.abertawe.gov.uk/hmoregister neu cysylltwch â'r Tîm HMO i gael mwy o fanylion (mae manylion cyswllt llawn ar waelod y dudalen hon). Os nad yw'r eiddo rydych chi'n chwilio amdano ar y gofrestr, rhwch wybod i ni. Mae amodau'r drwydded hefyd yn meddwl y dylai copi o'r drwydded gael ei arddangos yn glir mewn man amlwg yn yr eiddo.

Beth am HMOs nad oes angen trwydded arnynt?

Mae gan berchnogion HMOs sydd y tu hwnt i'r gofynion trwyddedu oblygiadau cyfreithiol o hyd ynghylch sut caiff eu heiddo eu cynnal a'u cadw a'u rheoli a sut maent yn delio â'u tenantiaid. Mae gwybodaeth ar wefan y cyngor www.abertawe.gov.uk/taipreifatarentir am osod eiddo; y System Raddio Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, sy'n berthnasol i'r holl eiddo a rentir; cynlluniau blaendal tenantiaeth; tystysgrifau perfformiad ynni efallai y bydd eu hangen gan ddibynnu ar y ffordd rydych yn gosod eich eiddo; y Rheoliadau Rheoli HMO a'r rhagofalon diogelwch tân, sy'n berthnasol waeth a oes eisiau trwydded ar eich eiddo a sawl maes arall o ddiddordeb.

O dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, mae angen caniatâd cynllunio unigol ar dai a rhennir y mae ganddynt tri phreswilydd neu fwy, neu eiddo sydd wedi'u haddasu i fflatiau neu fflatiau un ystafell. Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â Chynllunio ar (01792) 635701.

Os oes angen mwy o wybodaeth am HMOs a thrwyddedu HMO arnoch, cysylltwch â'r Tîm HMO:

- ffôn: (01792) 635600
- e-bost : hph@abertawe.gov.uk
- swydd: Iechyd Yr Amgylchedd a Tai, Gwasanaethau Tai ac Iechyd Cyhoeddus, Cyfarwyddiaeth Lleuedd, Dinas a Sir Abertawe, Canolfan Ddinesig, Heol Ystumllwynarth, Abertawe SA1 3SN