

Pwerau Gorfodi'r Cyngor

Mae gan y cyngor nifer o bwerau gorfodi i wella safonau tai. Mae rhai o'r rhain yn ymwneud ag eiddo gwag, yn ogystal ag eiddo tenant neu berchennog-ddeiliad.

Beth yw rhybudd gorfodi?

Yn gyffredinol, os bydd problem, bydd rhybudd yn cael ei roi i berchennog yr eiddo neu i'r person sy'n gyfrifol. Weithiau mae gan y cyngor ddyletswydd statudol i gyflwyno'r rhybudd; mewn achosion eraill gall y cyngor arfer doethineb.

Bydd y rhybudd hwn yn:

- nodi'r broblem;
- nodi'r gwaith i'w wneud;
- rhoi terfyn amser i wneud y gwaith.

Llywodraethir yr amser a roir gan ddeddfwriaeth, ac amrywia ym mhob sefyllfa. Wrth ymdrin â strwythurau peryglus neu eiddo sy'n agored i fynediad, gweithredir yn syth.

Heblaw am sefyllfaoedd mewn argyfwng; mae amser i'r person sydd wedi derbyn y rhybudd apelio'n ei erbyn. Os nad oes apêl ac os na chydymffurfir â'r rhybudd, caiff y cyngor, mewn rhai amgylchiadau, drefnu i'r gwaith gael ei wneud. Yna codir tâl ar y perchennog; gan gynnwys costau gweinyddiaeth ychwanegol, a gallai wynebu achos cyfreithiol.

Pryd bydd rhybudd yn cael ei gyflwyno?

- Dyma'r mathau o sefyllfaoedd lle gellir cyflwyno rhybudd:
- eiddo sy'n wag ac yn agored i fynediad, o bosibl o ganlyniad i dorri i mewn;
- pan fydd sbwriel megis sbwriel cartref, gwastraff bwyd, hen ddillad gwely, dillad neu ddodrefn wedi'u gadael gan achosi arogleuon, neu ddenu clêr neu fermin;
- eiddo neu rannau o eiddo sy'n beryglus, e.e. llechi wedi llithro, simneiau neu waliau sy'n goleddu'n wael;
- eiddo sydd mewn cyflwr gwael ac sy'n achosi niwsans neu ddifrod i eiddo cyfagos, e.e. llechi ar goll o'r to neu nwyddau dŵr glaw diffygiol sy'n caniatáu i ddŵr dreiddio i'r eiddo cyfagos;

- draenio annigonol neu wedi torri sy'n achosi rhwystrau, arogleuon neu broblemau cnofil;
- eiddo adfeiliedig neu mewn cyflwr dinistriol;
- eiddo sydd mewn cyflwr mor wael nad ydynt yn addas i fyw ynddynt;
- gerddi wedi gordyfu'n rhoi lloches i bla.

Pa opsiynau gorfodi sydd ar gael i'r cyngor?

Mae amrywiaeth o opsiynau ar gael ar gyfer ymdrin ag eiddo anaddas. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Rhybudd Atgyweirio;
- Rhybudd Dymchwel;
- Gwerthiant wedi'i Orfodi

Yn gyffredinol, cyn y cyflwynir un o'r rhybuddion uchod, gwneir pob ymdrech i gysylltu â'r perchennog yn anffurfiol i'w annog i wella'r eiddo fel ei fod yn bodloni'r safon ofynnol. Mae hyn hefyd yn helpu i bennu'r camau gweithredu mwyaf addas ar gyfer yr eiddo.

Os oes angen gweithredu'n ffurfiol, bydd y cyngor yn cyflwyno rhybudd statudol gyda manylion y gwaith angenrheidiol i fodloni anghenion y ddeddfwriaeth sy'n gysylltiedig â'r rhybudd hwn. Bydd hyn yn cynnwys rhaglen waith sy'n rhoi manylion penodol am y gwaith angenrheidiol. Os na fydd y perchennog yn gwneud y gwaith hwn o fewn yr amser a bennir, mewn rhai achosion, mae gan y cyngor yr hawl i wneud y gwaith hwn yn ddiodyn. Bydd pob cost yn cael ei chodi ar y perchennog, yn ogystal â chostau gweinyddiaeth ychwanegol.

Gwerthiant wedi'i Orfodi:

Mae Deddf Cyfraith Eiddo 1925 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol werthu eiddo er mwyn adennill dyledion. Pan fo gwaith wedi'i wneud ar yr eiddo'n ddiodyn, ac mae'r perchennog wedi methu talu'r ddyled, gall gwerthiant wedi'i orfodi fod yn opsiwn.