



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cartrefi Symudol – Deall eich Hawliau

Dylech gadw'r daflen hon yn ddiogel.
Mae gwybodaeth bwysig ynddi am newidiadau
i'ch hawliau cyfreithiol

Hydref 2016



Cyflwyniad

Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013

Os ydych yn berchen ar gartref symudol yng Nghymru, mae'r daflen hon yn rhoi gwybodaeth bwysig ichi am y newidiadau i'r gyfraith ar ôl i Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 gael ei chyflwyno.

Diben y gyfraith newydd yw rhoi gwell amddiffyniad a rhagor o hawliau i berchenogion cartrefi symudol sy'n byw'n barhaol ar safle preswyl. Mae un o'r newidiadau pwysicaf yn golygu ei bod yn haws ichi werthu'ch cartref ar y farchnad agored, heb i berchennog y safle ymyrryd.

Bydd y newidiadau i'r gyfraith yn dod i rym ar 1 Hydref 2014. Mae'r daflen hon yn rhoi crynodeb o'r prif newidiadau a allai effeithio arnoch chi.



Sut mae'r gyfraith wedi newid

Ffioedd am y lleiniau

Mae rheolau newydd ar sut mae perchenogion safleoedd yn mynd ati i gynnal adolygiad o'r ffi am y llain ac ynglŷn â'r hyn y caniateir iddyn nhw ei gynnwys yn yr adolygiad hwnnw. Bydd yn rhaid i berchenogion safleoedd ddefnyddio ffurflen arbennig i ddweud wrth berchenogion cartrefi am unrhyw newidiadau y maen nhw'n bwriadu eu gwneud i'r ffi honno a sut maen nhw wedi mynd ati i benderfynu ar y newidiadau hynny. Cyn i berchennog safle fedru codi ffioedd uwch am y lleiniau, bydd yn rhaid i berchenogion y cartrefi gytuno ar unrhyw newidiadau neu droi at dribiwnlys. Un o'r newidiadau pwysig eraill yng Nghymru yw mai dim ond ar sail y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) y ceir cynyddu'r ffioedd (y Mynegai Prisiau Manwerthu (RPI) oedd yn cael ei ddefnyddio yn y gorffennol).

Mae rhagor o wybodaeth ar dudalen 4.

Gwerthu'ch cartref neu ei roi yn anrheg

Yn y gorffennol, roedd perchenogion safleoedd yn cael dweud eu dweud o ran i bwy yr oedd perchennog cartref yn cael gwerthu ei gartref neu ei roi yn anrheg. Roedd rhai ohonyn nhw'n ei gwneud yn anodd i breswylwyr werthu eu cartref am ei wir werth.

Mae'r gyfraith newydd yn golygu nad oes angen i berchennog y safle gymeradwyo'r unigolyn a fydd yn prynu'r cartref – ond os bydd perchennog y cartref wedi'u brynu neu ei gael yn anrheg cyn 1 Hydref 2014, bydd yn rhaid iddo ddweud wrth berchennog y safle pwy yw'r prynwr. Bydd yn rhaid i berchennog y safle fynd i dribiwnlys os yw'n gwrthwynebu'r prynwr hwnnw.

Mae rhagor o wybodaeth ar dudalen 4.



Y rheolau ar gyfer eich safle

Mae newidiadau hefyd o ran yr hyn y ceir ac na cheir ei gynnwys yn y rheolau ar gyfer y safle. Fydd ddim modd defnyddio bellach llawer o reolau a ddefnyddiwyd gynt i gyfyngu ar weithgareddau perchennog y cartref nac i roi mantais economaidd annheg i berchennog y safle. Bydd yn rhaid i berchenogion safleoedd ymgynghori â pherchenogion cartrefi cyn ychwanegu neu ddileu unrhyw reolau ar gyfer y safle, a bydd yn rhaid iddyn nhw gynnal adolygiad o'r holl reolau hynny cyn 1 Hydref 2015.

Mae rhagor o wybodaeth ar dudalen 6.

Trwyddedu gan awdurdodau lleol

O 1 Hydref 2014 ymlaen, bydd gan awdurdodau lleol mwy o bŵer i wneud yn siŵr bod perchennogion safleoedd yn cadw at y telerau yn y drwydded ar gyfer eu safle (bydd rhaid i berchennog y safle arddangos y drwydded honno). Bydd yr awdurdodau lleol yn mynd ati o 1 Hydref 2014 ymlaen i adnewyddu pob trwydded safle. Maen nhw'n gallu codi tâl am roi trwydded, yn gallu gofyn i berchenogion safleoedd wneud gwaith angenrheidiol, ac erlyn a dirwyo'r rheini sydd heb fod yn cadw at yr amodau yn y drwydded safle.

Bydd y llysoedd yn gallu rhoi dirwyon o unrhyw faint i berchenogion safleoedd os byddan nhw'n eu cael yn euog o beidio â chydymffurfio â'r amodau neu o aflonyddu ar bobl, a rhaid i reolwyr safleoedd basio prawf 'person addas a phriodol' cyn iddyn nhw gael rheoli safle. Os bydd gan unrhyw un hanes o droseddu neu o dorri cytundebau trwyddedu, fydd ef/hi ddim yn cael trwydded safle.



Ffioedd am y lleiniau

Rhaid i berchenogion cartrefi symudol dalu rhent i berchennog y safle am y tir lle mae eu cartref symudol. Yr enw ar y tâl hwnnw yw'r ffi am y llain.

Caiff perchennog y safle fynd ati unwaith y flwyddyn i gynnig newidiadau i'r ffi am y llain. Dim ond ar sail y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) y caniateir iddo gynyddu neu leihau'r ffi honno. Y Mynegai Prisiau Manwerthu (RPI) a oedd yn cael ei ddefnyddio yn y gorffennol. Mae defnyddio'r CPI yn decach am ei fod yn cael ei gysylltu â phensiynau ac incymau sefydlog. Rhaid i berchennog y safle roi rhybudd o 28 diwrnod i berchenogion y cartrefi, gan wneud hynny'n ysgrifenedig ar y **Ffurflen Adolygu'r Ffi am y Llain**. Mae esboniad o'r broses ac o'ch hawliau chi i'w weld ar y ffurflen ei hun.

Os na fydd perchennog y cartref a pherchennog y safle yn gallu cytuno ar ffi newydd, caiff perchennog y safle gyflwyno cais i dribiwnlys. Dylai perchennog y cartref symudol barhau i dalu'r ffi gyfredol nes i'r tribiwnlys benderfynu ar y cais.

Gwerthu'ch cartref neu ei roi yn anrheg

Fel perchennog cartref symudol, mae gennych hawl dan y gyfraith i werthu'ch cartref ar y farchnad agored. Gallwch hefyd ei roi yn anrheg i aelod o'ch teulu.

Does dim hawl gan berchennog y safle bellach i gymeradwyo'r prynwr neu'r aelod o'r teulu, ond bydd yn rhaid i'r prynwr neu'r aelod o'r teulu gadw at reolau'r safle os yw am fyw yn y parc.

Roedd yn anghyfreithlon yn barod i berchenogion safleoedd:

- eich troi allan o'ch cartref heb orchymyn llys
- aflonyddu arnoch nes ichi ildio'ch cartref
- eich atal rhag arfer eich hawliau, er enghraifft, eich hawl i werthu'ch cartref.

O 1 Hydref 2014 ymlaen, bydd yn anghyfreithlon i berchenogion safleoedd:

- roi gwybodaeth nad yw'n wir neu sy'n gamarweiniol ac a fyddai'n ymyrryd â'ch gallu i werthu'ch cartref

Hefyd, nid yw perchenogion safleoedd yn cael:

- mynnu eich bod yn dweud wrthyn nhw os ydych am werthu'ch cartref
- mynnu bod yn rhaid iddyn nhw gytuno cyn ichi gael gwerthu'ch cartref
- ymyrryd â'ch hawl i werthu
- mynnu eu bod yn cael cymeradwyo'r prynwr. Does dim rhaid ichi roi manylion cyswllt na geirda a does dim angen i'r prynwr gael unrhyw gysylltiad â pherchennog y safle na chael ei gyfweld ganddo
- eich atal rhag defnyddio cyfreithiwr neu werthwr tai i werthu'ch cartref
- eich gorfodi chi neu'ch prynwr i gynnal arolwg.

Gwerthu'ch cartref neu ei roi yn anrheg

Os prynoch chi'ch cartref neu ei gael yn anrheg cyn 1 Hydref 2014 (hynny yw, cyn i'r gyfraith newydd ddod i rym)

 Cam 1 Dod o hyd i brynwr	 Cam 2 Dweud wrth berchennog y safle	 Cam 3 Cwblhau'r gwerthiant a symud allan	 Cam 4 Y prynwr sy'n gyfrifol bellach am y cytundeb
Unwaith y byddwch wedi dod o hyd i brynwr, dylech lenwi'r Ffurflen Gwybodaeth i'r Prynwr. Mae'r ffurflen hon yn rhoi gwybodaeth bwysig i'r prynwr am y gwerthiant a'r safle, am reolau'r safle, y cyfleustodau a'r cytundeb am y llain rhyngoch chi a perchennog y safle. Rydym yn argymhell eich bod yn siarad â rhywun, fel cyfreithiwr, all roi cyngor proffesiynol ichi.	Rydych chi a'r prynwr yn llenwi'r Ffurflen Hysbysiad o Fwriad i Werthu ac yn ei rhoi i berchennog y safle. Wrth lenwi'r ffurflen, mae angen i'ch prynwr gadarnhau ei fod yn cydymffurfio â rheolau'r safle, er enghraifft, ynglŷn ag anifeiliaid anwes, parcio a chyfyngiadau o ran oedran. Os yw perchennog y safle yn gwrthwynebu Os oes gan berchennog y safle dystiolaeth nad yw'r prynwr yn cydymffurfio â rheolau'r safle, gall wneud cais i dribiwnlys am orchymyn gwrthod. Mae gan berchennog y safle 21 diwrnod i wneud cais o'r fath ac i ddeud wrthyhch ei fod wedi gwneud hynny. Os nad yw'n cysylltu â chi nac yn gwneud cais i dribiwnlys, cewch fwrw ymlaen i werthu'ch cartref. Os bydd tribiwnlys, mae'n bosibl y bydd yn gofyn ichi a'r prynwr am ragor o wybodaeth. Os yw'r tribiwnlys yn rhoi'r gorchymyn gwrthod, chewch chi ddim gwerthu i'r prynwr penodol hwnnw a rhaid i'r broses ddechrau eto. Os yw'r tribiwnlys yn penderfynu o'ch plaid, cewch fwrw ymlaen i werthu'ch cartref.	Cewch gwblhau gwerthu'ch cartref: • Os nad yw perchennog y safle yn dweud wrthyhch ymhen 21 diwrnod fod ganddo wrthwynebiad i hynny neu • Os yw tribiwnlys yn penderfynu o'ch plaid. neu • Os prynoch chi'ch cartref neu ei gael yn anrheg ar ôl 1 Hydref 2014 ac nad yw perchennog y safle, o'r herwydd, yn gallu gwneud cais am orchymyn gwrthod. Llenwch y Ffurflen Aseinio sy'n trosglwyddo'r cytundeb am y llain i'r prynwr. Mae'r prynwr yn talu 90% o'r pris gwerthu ichi.	Y prynwr sy'n berchen ar eich cartref bellach. Mae ganddo saith diwrnod i ddweud wrth berchennog y safle, gan ddefnyddio'r Ffurflen Hysbysiad Aseinio a dangos tystiolaeth ei fod wedi talu. Mae perchennog y safle'n rhoi ei fanylion banc i'r prynwr, ac mae ganddo yntau saith diwrnod i dalu 10% o'r pris gwerthu fel comisiwn i berchennog y safle.
Cartrefi a brynwyd neu a roddwyd yn anrheg ar ôl 1 Hydref 2014 Os prynoch chi'ch cartref neu ei gael yn anrheg ar ôl 1 Hydref 2014, fydd ddim rhaid ichi ddweud wrth berchennog y safle nes ichi gwblhau gwerthu'ch cartref. Chaiff perchennog y safle ddim gwneud cais am orchymyn gwrthod. Gallwch chi fynd yn syth o Gam 1 i Gam 3			
Rhoi'ch cartref yn anrheg i berthynas • Mae angen ichi roi'r holl wybodaeth ariannol am y safle ac am y rheolau i'ch perthynas, fel y nodir yng Ngham 1. Does dim angen ichi lenwi'r Ffurflen Gwybodaeth i'r Prynwr. • Mae angen ichi lenwi'r Ffurflen Hysbysiad o Fwriad i Roi yn Anrheg sy'n debyg i'r Ffurflen Hysbysiad o Fwriad i Werthu yng Ngham 2. • Os yw perchennog y safle'n gwrthwynebu, rhaid iddo wneud cais i dribiwnlys am orchymyn gwrthod. • Does dim taliadau yng Ngham 3 ac yng Ngham 4 pan fo cartref yn cael ei roi yn anrheg.			

5

Rheolau Safle

Mae rheolau safle'n gwneud bywyd yn fwy hwylus mewn cymunedau cartrefi symudol. Maen nhw'n caniatáu i berchennog y safle ei reoli yn unol â'r rheolau ac yn helpu'r preswylwyr i ddeall beth yw eu hawliau a'u cyfrifoldebau. Fodd bynnag, ar hyn o bryd, mae rheolau safle'n gallu helpu perchenogion safleoedd i osgoi hawliau'r preswylwyr neu i gael mantais economaidd annheg.

O 1 Hydref 2014 ymlaen, bydd yn rhaid i reolau safle ymwneud â'r modd y mae'r safle'n cael ei reoli neu ei redeg. Os bydd unrhyw reol yn ceisio osgoi'r gyfraith newydd, fydd y rheol honno ddim yn cael ei chaniatáu.

O 1 Hydref 2014 ymlaen, bydd gan berchenogion safleoedd tan 1 Hydref 2015 (blwyddyn) i:

- adolygu'r rheolau presennol
- ymgynghori â'r preswylwyr am y rheolau newydd
- cyhoeddi'r rheolau newydd arfaethedig
- delio ag unrhyw apelau
- adneuo'r rheolau newydd gyda'r awdurdod lleol.



Rhaid i berchennog y safle ymgynghori â'r preswylwyr ar y safle am y rheolau newydd y mae'n bwriadu'u cyflwyno ar gyfer y safle, gan ddefnyddio **Ffurflen Hysbysiad o Gynnig** i wneud hynny. Dylai'r ymgynghoriad hwnnw bara o leiaf 28 diwrnod a rhaid iddo gynnwys:

- y rheolau arfaethedig
- y rheswm pam mae'n bwriadu mabwysiadu pob un o'r rheolau hynny
- yr effaith y bydd mabwysiadu pob un o'r rheolau hynny'n ei chael
- rhestr o reolau sy'n cael eu gwahardd.

Rhaid i berchennog y safle gyhoeddi canlyniad yr ymgynghoriad ar **Ffurflen Ymatebion i'r Ymgynghoriad**, gan nodi'r rheolau newydd, nifer yr ymatebion a fydd wedi dod i law, a sut i apelio. Wedyn, bydd yn rhaid iddo roi'r rheolau newydd i'r awdurdod lleol.

Pan fydd yr awdurdod lleol wedi'i fodloni bod y rheolau newydd yn cydymffurfio â'r gofynion newydd, bydd y rheolau newydd yn cael eu mabwysiadu a byddan nhw'n rhan o'ch cytundeb ysgrifenedig.



Cwestiynau Cyffredin

Drwy gael gwared ar y rôl sydd gan berchennog y safle o ran rhoi ei gymeradwyaeth i gartref gael ei werthu, ydy hynny'n golygu bod unrhyw un yn gallu symud i safle?

Nac ydy. Bydd yn rhaid i unrhyw un a fydd yn symud i'r safle gadw at reolau'r safle (er enghraifft, rheol yn ymwneud ag oedran lle dim ond pobl dros 50 oed gaiff fyw yno). Drwy ddileu'r rôl sydd gan berchennog y safle yn y broses werthu, mae modd sicrhau nad yw bellach yn gallu atal pobl rhag gwerthu, ac mae hefyd yn caniatáu i berchenogion cartrefi symudol eu gwerthu ar y farchnad agored. Cyfrifoldeb y gwerthwr yw sicrhau bod y prynwr yn cael yr holl wybodaeth berthnasol ac y bydd yn gallu cadw at reolau'r safle, a dylai wneud hynny cyn i'r broses werthu gael ei chwblhau. Os na fyddwch chi'n darparu'r holl wybodaeth angenrheidiol, gallai'r prynwr gymryd camau cyfreithiol yn eich erbyn yn y dyfodol.

Fydd y newidiadau hyn yn effeithio ar y cynlluniau sydd gennyf i adael fy nghartref i rywun yn fy ewyllys ar ôl imi farw? Oes angen imi ddweud unrhyw beth wrth fy nheulu?

Na fydd. Byddwch chi'n dal i allu gadael eich cartref i unrhyw un o'ch dewis chi. Fodd bynnag, bydd yn rhaid i'r person a fydd yn cael eich cartref ar ôl ichi farw gadw at reolau'r safle os bydd am fyw yno. Rydym yn argymhell eich bod yn trafod eich dymuniadau gyda'ch teulu bob amser er mwyn eu paratoi.

Pam rydych chi'n mynnu bod perchenogion safleoedd yn mynd ati i adolygu eu rheolau safle dros y flwyddyn nesaf?

Ar hyn o bryd, maen nhw'n gallu defnyddio rheolau safle a allai atal perchenogion cartrefi symudol rhag cynnal gweithgareddau penodol, neu sy'n rhoi mantais neu fudd economaidd annheg i berchennog y safle. Mae'r newidiadau i'r gyfraith yn gwahardd unrhyw reolau o'r fath ac yn gwneud yn siŵr mai'r unig rheolau a gaiff eu gwneud fydd rhai sy'n sicrhau bod y safle'n cael ei reoli'n dda neu rai sydd er lles y gymuned. Drwy wneud yn siŵr bod perchenogion safleoedd yn ymgynghori â'r preswylwyr am unrhyw newidiadau, mae'r preswylwyr yn cael cyfle i helpu i greu'r rheolau newydd mwyaf addas ar gyfer eu cymuned.

Beth fydd yn digwydd os na fydd perchennog y safle'n adolygu rheolau'r safle erbyn 1 Hydref 2015?

Bydd unrhyw reolau a fydd wedi'u gwneud cyn 1 Hydref 2014 yn parhau mewn grym am ddeuddeg mis neu tan i unrhyw reolau newydd gael eu gwneud. Os na fydd perchennog y safle wedi cwblhau'r broses ymgynghori cyn diwedd 1 Hydref 2015, fydd y rheolau presennol yn dod i ben.

Beth ddylwn i ei wneud os ydw i'n anghydweld â pherchennog/rheolwr y safle am y llain lle mae fy nghartref symudol?

Y ffordd orau o ddatrys unrhyw anghytundeb yw drwy drafodaeth uniongyrchol rhwng perchennog/rheolwr y safle a'r preswilydd/preswylwyr. Os nad yw hynny'n bosibl am fod y berthynas rhyngoch wedi dirywio, dylech siarad â'ch awdurdod lleol i ofyn am gyngor. Bydd gan yr awdurdodau lleol fwy o rôl i'w chwarae o ran trwyddedu safleoedd ac o ran gwneud yn siŵr bod yr amodau ar y safle yn cyd-fynd â'r disgrifiad yn y drwydded safle. Nhw fydd yn y sefyllfa orau i'ch cynghori am y ffordd fwyaf priodol ymlaen os na fyddwch chi'n gallu datrys y mater eich hun.

Rhagor o wybodaeth

Taflenni gwybodaeth

Crynodeb yn unig sydd yn y daflen hon o'r rheolau newydd ar gyfer rheoli safleoedd a'r broses o werthu'ch cartref symudol, neu ei roi yn anrheg.

Bydd rhagor o wybodaeth am bob un o'r meysydd hyn i'w gweld yn y taflenni gwybodaeth isod a fydd ar gael o 1 Hydref 2014 ymlaen:

1. Gwerthu Cartref Symudol a'i Roi yn Anrheg.
2. Ffioedd am Leiniau.
3. Rheolau Safle.
4. Cymdeithasau Preswylwyr Cymwys.
5. Mynd i Dribiwnlys.
6. Datganiadau Ysgrifenedig.

Bydd angen y ffurflenni isod arnoch os byddwch am werthu'ch cartref neu ei roi yn anrheg. Maen nhw'n gwneud yn siŵr bod gennych chi a'r prynwr yr holl wybodaeth a'r dogfennau y mae eu hangen arnoch. Os na fyddwch chi'n eu defnyddio, mae'n bosibl y byddwch yn torri'r gyfraith.

1. Ffurflen Gwybodaeth i'r Prynwr.
2. Ffurflen Hysbysiad o'r Bwriad i Werthu.
3. Ffurflen Aseinio.
4. Ffurflen Hysbysiad Aseinio.
5. Ffurflen Hysbysiad o'r Bwriad i Roi yn Anrheg.

Bydd y taflenni gwybodaeth a'r ffurflenni ar gael o 1 Hydref ymlaen ar: www.wales.gov.uk/topics/housing-and-regeneration/legislation/mobile-homes-act/?lang=cy

Os nad oes gennych gyfrifiadur, gallwch ofyn i'ch llyfrgell leol, Cyngor ar Bopeth neu'ch awdurdod lleol eich helpu i gael copïau.

Rydym yn argymhell eich bod yn cael cymorth gan gynghorydd proffesiynol annibynnol fel cyfreithiwr pan fyddwch yn gwerthu'ch cartref symudol. Dylai'r unigolyn hwnnw fod yn annibynnol ar berchennog y safle.

Bydd Cymdeithas y Gyfraith yn gallu rhoi cymorth ichi ddod o hyd i gyfreithiwr. Mae rhagor o wybodaeth ar ei gwefan: www.lawsociety.org.uk/findasolicitor neu gallwch ffonio 020 7320 5650

I gael gwybodaeth am y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yng Nghymru, ewch i: www.rpt.wales.gov.uk/?skip=1&lang=cy neu ffoniwch 029 2092 2777

Swyddogion Cyswilt yr Awdurdodau Lleol

Eich awdurdod lleol sy'n gyfrifol am reoli'r drwydded sydd gan berchennog eich safle. Os oes gennych unrhyw bryderon am yr amodau ar eich safle, rydym yn argymhell eich bod yn eu trafod gyda pherchennog/rheolwr y safle. Mae bob amser yn well ichi geisio datrys unrhyw faterion yn ymwneud â'r safle rhyngoch yn gyntaf. Ond os nad yw hynny'n bosibl, gallwch gysylltu â'ch awdurdod lleol i gael gwybodaeth a chynghor.

Dyma'r swyddogion cyswilt ar gyfer pob un o'r awdurdodau lleol:

Blaenau Gwent – 01495 354600	Merthyr Tudful – 01685 725000
Peny-y-bont ar Ogwr – 01656 643643	Sir Fynwyd – 01291 635711
Caerffili – 01495 235213	Castell-nedd Port Talbot – 01639 685678
Caerdydd – 029 2087 2087	Casnewydd – 01633 656656
Sir Gaerfyrddin – 01554 899244	Sir Benfro – 01437 775482
Ceredigion – 01545 572179	Powys – 0845 6027037
Conwy – 01492 575279	Rhondda Cynon Taf – 01443 425001
Sir Ddinbych – 01824 706449	Abertawe – 01792 635600
Sir y Fflint – 01352 703404	Torfaen – 01633 647287
Gwynedd – 01766 771000	Bro Morgannwg – 01443 700111
Ynys Môn – 01248 752820	Wrecsam – 01978 315579