Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Trosglwyddo Stoc

Siarter Trosglwyddo Stoc Tenantiaid a Lesddeiliaid Cynghorau

Diweddarwyd ym mis Ionawr 2009

Mae copïau pellach o'r ddogfen hon (copïau papur ac ar dâp) ar gael gan:

Y Gyfarwyddiaeth Dai
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Rhyd-y-car
Merthyr Tudful
CF48 1UZ

Ffôn: 0845 010 3300

Gwefan: www.newydd.cymru.gov.uk

75% wedi'i ailgylchu recycled

ISBN 978 0 7504 4620 4
© Hawlfraint y Goron Ionawr 2009
CMK-22-10-087
D5630809

YNGLŶN Â'R SIARTER HON

- Mae'r Siarter hon yn amlinellu'r hawliau a'r safonau gwasanaeth sylfaenol y dylai unrhyw denant neu lesddeiliad cyngor yng Nghymru sy'n ymwneud â throsglwyddo stoc eu disgwyl gan ei landlord presennol a'i landlord newydd. Mae hefyd yn cynnwys yr hyn y gellir ei wneud os na chaiff yr hawliau a'r safonau gwasanaeth hyn eu bodloni.
- Cafodd y Siarter Trosglwyddo Stoc Tenantiaid a Lesddeiliaid Cynghorau ei datblygu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (y Cynulliad) ar y cyd â chyrff sy'n cynrychioli tenantiaid, cynghorau a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (cymdeithasau tai).
- Dylid rhoi'r Siarter i holl denantiaid a lesddeiliaid cynghorau sy'n ystyried trosglwyddo stoc.
- Gellir defnyddio'r Siarter i ddatblygu siarteri trosglwyddo-benodol neu ar gyfer cytundebau tebyg rhwng tenantiaid, lesddeiliaid, y cyngor a'r landlord trosglwyddo.
- Mae manylion am gyhoeddiadau Llywodraeth y Cynulliad ar drosglwyddo stoc a ble gellir eu cael wedi'u nodi ar ddiwedd y Siarter hon.

SIARTER TROSGLWYDDO STOC TENANTIAID A LESDDEILIAID CYNGHORAU

POLISI LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn annog cynghorau i wella'u stoc dai drwy ba ddull bynnag a ystyriant yn briodol. Mae trosglwyddo stoc i landlord cymdeithasol cofrestredig (cymdeithas dai) yn un dewis. Os bydd cyngor yn penderfynu trosglwyddo'i stoc, rhaid iddo gadw at y Siarter hon.

1. YMDDYGIAD TROSGLWYDDO

Dylai pawb sy'n ymwneud â throsglwyddo stoc weithio mewn ysbryd o gydweithrediad, bod yn agored ac yn deg.

2. YMGYNGHORI A CHYFRANOGIAD

Ymgynghorir â'r holl denantiaid a chânt gyfle i fynegi eu barn am bob cam yn y broses drosglwyddo ac i gymryd rhan ynddynt. Byddant hefyd yn cael cyfle i rannu yn y penderfyniad ynghylch y mecanweithiau

ymgynghori a chyfranogi sydd i'w mabwysiadu gan y landlord trosglwyddo. Gall cyfranogiad fod yn uniongyrchol neu drwy gynrychiolaeth. Dylid hefyd ymgynghori â'r lesddeiliaid ar drosglwyddo stoc.

Bydd tenantiaid:

- yn cael mynegi barn am drosglwyddo stoc a chânt gyfle i roi sylwadau am gynigion trosglwyddo stoc;
- yn cael gwybodaeth wrthrychol, gytbwys a diduedd am drosglwyddo stoc ar ffurf sy'n bodloni amrywiaeth o anghenion;
- yn cael cyfle i roi sylwadau am y gwahanol fathau o ymgynghori a fyddai'n bodloni eu hanghenion orau;
- yn cael mynediad at Gynghorydd Tenantiaid Annibynnol a gyflogir i roi cyngor diduedd ac anghyfarwyddiadol ar drosglwyddo stoc;
- yn cael yr hawl i gymryd rhan ym mhob agwedd ar y broses trosglwyddo stoc, gan gynnwys:
    - cymryd rhan yn y broses o ddewis Cynghorydd Tenantiaid Annibynnol;
    - yn cael y cyfle i ystyried y gwahanol gamau gweithredu y gall y cyngor eu cymryd i drwsio a gwella'i stoc, a chanlyniadau'r opsiynau;

- yn cael cyfle i gymryd rhan wrth gynhyrchu polisïau allweddol y landlord trosglwyddo, gan gynnwys cynigion i ddatblygu ymgynghori â thenantiaid a'u cyfranogiad gyda chefnogaeth y Cynghorydd Tenantiaid;
- yn cael o leiaf yr un lefelau cyfle i gymryd rhan ag a gawsant o dan Gompact Cyfranogiad Tenantiaid y cyngor.

Bydd lesddeiliaid:

- yn cael mynegi barn am drosglwyddo stoc a chânt gyfle i roi sylwadau am gynigion trosglwyddo stoc;
- yn cael gwybod am gynigion sy'n effeithio'n uniongyrchol arnynt;
- yn cael gwybodaeth wrthrychol, gytbwys a diduedd am drosglwyddo stoc ar ffurf sy'n bodloni amrywiaeth o anghenion;
- yn cael cyfle i roi sylwadau am y gwahanol fathau o ymgynghori a fyddai'n bodloni eu hanghenion orau;
- yn gallu cael mynediad at wasanaethau'r Cynghorydd Tenantiaid Annibynnol.

3. Y BLEIDLAIS

Cynhelir pleidlais i benderfynu a yw'r mwyafrif o'r tenantiaid sy'n pleidleisio yn dymuno trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig.

- cynhelir pleidlais yn unol ag arfer da;
- bydd cwestiynau'r bleidlais yn ddiduedd ac mewn iaith eglur;
- yn unol â'r arfer, bydd Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried bod mwyafrif syml (unrhyw beth dros 50%) o'r rheini sy'n pleidleisio o blaid yn ddigonol i ddangos cefnogaeth tenantiaid i drosglwyddo;
- gall cynghorau ddewis diffinio mwyafrif fel bod yn fwy na'r mwyafrif syml a ddisgrifir uchod;
- gall cynghorau drefnu pleidlais o lesddeiliaid i gael eu barn. Fodd bynnag, ni fyddant yn cael eu cynnwys yn y bleidlais o denantiaid a fydd yn penderfynu canlyniad y trosglwyddo.

4. RHENTI

Bydd gwybodaeth am renti tenantiaid sy'n trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig yn cael ei rhoi yn y cynnig trosglwyddo.

- ni ddylai cynnydd rhent cartrefi landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, waeth a ydynt wedi'u gwella ai peidio, fod yn fwy na chanran y cynnydd yn y rhent meincnod a osodir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru;
- bydd tenantiaid yn cael gwybodaeth lawn ac eglur am renti yn ystod trosglwyddiad stoc ac, os yw'r trosglwyddiad yn mynd yn ei flaen, unwaith y byddant yn denantiaid landlord cymdeithasol cofrestredig;
- mae gan y Cyngor ryddid i warantu i denantiaid sy'n trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig newydd na fydd eu rhent yn cynyddu fwy nag y byddai'n cynyddu pe baent wedi aros gyda'r Cyngor.

5. TRWSIO A GWELLA

Bydd eiddo ac ystadau tenantiaid sy’n trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig yn cael eu codi i’r safonau a osodir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru a bydd y safonau hynny'n cael eu cynnal.

- cyn trosglwyddo, ymgynghorir â thenantiaid a lesddeiliaid am safonau'r gwaith trwsio a gwella y bwriedir ei wneud (a'r amserlen a gynigir gan y Cyngor) pe byddai’r trosglwyddiad yn digwydd;
- rhaid i gartrefi newydd neu’r rhai sy’n cael eu gwella gael eu codi i Safon Ansawdd Tai Cymru Llywodraeth y Cynulliad.

6. HAWLIAU PRYNU CARTREF

Bydd gan denantiaid sy’n trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig hawliau i brynu cartref am bris disgownt.

- bydd gan denantiaid sy’n gymwys yr hawl wedi ei diogelu i brynu eu cartref ar ddisgownt. Caiff y disgownt ei seilio ar nifer y blynyddoedd y maen nhw wedi bod yn denant yn y sector cyhoeddus;
- bydd gan denantiaid sy’n gymwys yr hawl i gaffael yr eiddo lle maent yn byw, neu o bosibl eiddo gwahanol, am ddisgownt penodedig;

- mae Llywodraeth y Cynulliad wedi ymrwymo i sicrhau bod Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn cael y grym deddfwriaethol i atal yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael mewn ardaloedd lle ceir pwysau oherwydd diffyg tai. Rhaid cael cymeradwyaeth Senedd San Steffan a Llywodraeth y Cynulliad cyn gweithredu'r cynnig hwn. Caiff yr awdurdodau lleol glywed am y datblygiadau diweddaraf.

7. HAWLIAU TENANTIAETH SICR

Bydd pob tenant sy'n trosglwyddo yn cael cytundeb tenantiaeth newydd sy'n cynnwys yr holl hawliau sydd wedi eu gosod allan yn y Warant i Breswylwyr Cymdeithasau Tai.

- ychydig o wahaniaethau sydd yna rhwng hawliau tenantiaid diogel a thenantiaid sicr. Dylai cynghorau a thenantiaid weithio tuag at sicrhau hawliau cyfatebol o leiaf;
- cyn trosglwyddo, caiff tenantiaid wybodaeth lawn a chlir am y prif wahaniaethau yn hawliau'r ddau fath hwn o denantiaeth;
- caiff tenantiaid gyfle i roi sylwadau am unrhyw wahaniaethau mewn hawliau y gall trosglwyddiad a fwriedir eu hachosi.

8. SAFONAU GWASANAETH WRTH DROSGLWYDDO

Rhaid i gynghorau fodloni eu dyletswyddau cyfreithiol wrth ddarparu gwasanaethau i denantiaid a lesddeiliaid wrth drosglwyddo stoc a sicrhau bod eu hawliau yn cael eu diogelu.

Bydd gofyn i gynghorau:

- gydymffurfio â darpariaethau cytundebau tenantiaeth a lesoedd;
- dilyn gofynion y Strategaeth Genedlaethol ar Gyfranogiad Tenantiaid a'r 'Canllawiau ar Ddatblygu a Gweithredu Strategaethau Cyfranogiad Tenantiaid Lleol - Mai 2008'.

9. SAFONAU GWASANAETH AR ÔL TROSGLWYDDO

Bydd yr holl denantiaid sy'n trosglwyddo i landlord cymdeithasol cofrestredig yn cael cyfle i roi sylwadau ar waith y landlord trosglwyddo ac i gymryd rhan yn hynny er mwyn ceisio cynnal a datblygu safonau gwasanaeth. Dylai'r lesddeiliaid hefyd gael y cyfle i wneud sylwadau ar feysydd gwasanaeth sy'n effeithio'n uniongyrchol arnynt.

- bydd Cyrff Rheoli Tenantiaid sydd eisoes yn bod neu sydd ar fin ffurfio yn cael parhau ar ôl trosglwyddo;

- rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sicrhau bod tenantiaid sy'n trosglwyddo yn parhau i gael o leiaf yr un lefel o gyfle i gyfranogi ag a roir o dan Strategaeth Genedlaethol ar Gyfranogiad Tenatiaid y Cyngor lle bynnag y bydd yn bosibl;
- bydd gan bob landlord trosglwyddo strategaeth cyfranogiad tenantiaid a fydd yn gosod allan sut y bydd:
  - yn darparu gwybodaeth i denantiaid a lesddeiliaid;
  - yn cael barn tenantiaid a lesddeiliaid;
  - yn grymuso tenantiaid i gymryd rhan yn ei waith;
- disgwylir i landlordiaid trosglwyddo newydd gynnwys cynrychiolwyr tenantiaid ar eu cyrff llywodraethu;
- bydd landlordiaid trosglwyddo yn darparu'r wybodaeth ddiweddaraf i denantiaid am eu strategaeth gyfranogi yn unol â'r Strategaeth Genedlaethol ar Gyfranogiad Tenatiaid yn flynyddol. Dylai tenantiaid gymryd rhan yn yr adolygiad blynyddol o'i Strategaeth Gyfranogiad;
- caiff perfformiad landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ei reoleiddio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru, a fydd yn parhau i sicrhau eu bod yn darparu gwasanaeth o safon dda.

10. GORFODI'R SIARTER

Dylai trefn ar gyfer delio ag anghydfodau, anghytundebau a gofidiau am y trosglwyddo gael ei llunio a'i chytuno gan bawb sy'n cymryd rhan yn y broses. Os a phan fydd y drefn hon wedi ei disbyddu, gall pawb sy'n cymryd rhan yn y trosglwyddo gyfeirio unrhyw faterion am y Siarter hon neu'r broses drosglwyddo yn gyffredinol i:

- Y Gyfarwyddiaeth Dai
  Llywodraeth Cynulliad Cymru
  Rhyd-y-car
  Merthyr Tudful
  CF48 1UZ
  Ffôn: 0845 010 3300

GWYBODAETH BELLACH

Mae'r cyhoeddiadau canlynol am drosglwyddo stoc ar gael drwy wneud cais i Gyfarwyddiaeth Dai Llywodraeth Cynulliad Cymru.

- **'Cod Rheoliadol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru'**
  Mae'n nodi'r gofynion y mae disgwyl i gymdeithasau tai eu cyflawni yng Nghymru, a sut y caiff y rhain eu mesur a'u monitro. www.newydd.cymru.gov.uk.

- **‘Canllawiau Trosglwyddo Tai (gan gynnwys y canllawiau trosglwyddo stoc atodol)’.** Mae’n rhoi arweiniad manwl i gynghorau sy’n ystyried trosglwyddo stoc a’r prosesau y mae’n rhaid eu dilyn wrth wneud hynny. Mae ar wefan Llywodraeth y Cynulliad yn www.newydd.cymru.gov.uk

- **‘Y Warant i Breswylwyr Cymdeithasau Tai’,** sy’n rhoi manylion am yr hawliau a’r safonau gwasanaeth y gall tenantiaid sicr eu disgwyl gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. www.newydd.cymru.gov.uk

- **‘Adroddiad SATC a Mwy’**. Mae’r adroddiad hwn yn dynodi’r buddsoddiad SATC a’r cyfleoedd i gydweithio ar draws y deuddeg awdurdod lleol yn y De a’r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig trosglwyddo. www.whq.org.uk/i2i/about_resources

- **‘SATC a Mwy 2 - Sicrhau’r buddion mwyaf posibl ledled Cymru (Tach 2008)’** Mae gan yr adroddiad hwn ddau brif ddiben; yn gyntaf, mae’n dynodi’r buddsoddiad SATC a’r cyfleoedd i gydweithio ar draws y deg awdurdod lleol a’r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn y Gogledd, y Canolbarth a’r Gorllewin na chawsant eu cynnwys yn yr **Adroddiad SATC a Mwy** gwreiddiol a lansiwyd yn gynharach yn 2008; yn ail, mae’n tynnu ynghyd y materion allweddol o’r adroddiad cynharach ac yn dynodi’r ffordd ymlaen ar gyfer **SATC a Mwy** i 22 ardal awdurdod lleol Cymru. www.whq.org.uk/i2i/about_resources

- **‘Mwy na Brics a Mortar’**. Bwriad y canllaw hwn yw sicrhau bod y cymunedau Cymunedau yn Gyntaf yn cael y budd mwyaf posibl o raglen fuddsoddiadau SATC ledled Cymru.
  www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **‘Goroesi’r Trosglwyddiad’**. Cynhyrchwyd y canllaw hwn ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru sydd wedi trosglwyddo'u stoc dai i gorff y tu allan i’r cyngor. Mae’n ymdrin â’r gwasanaethau tai fydd yn parhau gyda'r awdurdod ac, yn arbennig, swyddogaeth strategol yr awdurdod lleol unwaith y bydd wedi trosglwyddo’i stoc dai.
  www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **‘Beth mae Tenantiaid ei Eisiau’.**
  Adnoddau yw’r rhain i denantiaid ac awdurdodau lleol eu defnyddio i sicrhau bod tenantiaid yn cael gwybodaeth am broses SATC ac yn cymryd rhan ynddi. Mae’n cynnwys rhai cwestiynau cyffredin gan grwpiau tenantiaid ynghylch cyrraedd SATC.
  www.whq.org.uk/i2i/about_resources
- **‘Pecyn Cymorth Gallu Gwneud’ (Medi 2008)**
  Mae Pecyn Cymorth Gallu Gwneud yn rhoi canllawiau i landlordiaid cymdeithasol sy'n cynnwys recriwtio a hyfforddiant wedi’u targedu, fel gofynion craidd o fewn contractau tai.
  www.whq.org.uk/i2i/about_resources

- **‘Safon Ansawdd Tai Cymru - datblygu sgiliau a gwybodaeth tenantiaid - Canllawiau a Modiwlau Hyfforddi’.**
  Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyhoeddi a dosbarthu canllawiau a llawlyfr hyfforddi ar gyfer awdurdodau lleol yng Nghymru i’w helpu i ddatblygu sgiliau a gwybodaeth tenantiaid.
  www.newydd.cymru.gov.uk