



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

TRWYDDEDU TAI AMLFEDDIANNAETH YNG NGHYMRU

Canllaw i landlordiaid

**Uned y Sector Preifat
Y Gyfarwyddiaeth Dai**

Cynnwys

Tudalen

Pwy ddylai ddarllen y llyfryn hwn	1
1. Cyflwyniad	2
2. Diffiniad o TA	3
3. Trwyddedu TA	6
4. Cwestiynau eraill ar drwyddedu	14
5. Hysbysiadau eithrio dros dro	19
6. Gorfodaeth	21
7. Gorchmynion rheolaeth	24
8. Deddfau eraill sy'n berthnasol i TA	27
9. Manylion am apeliadau i RPT a gwybodaeth bellach	33

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yng Nghymru

Pwy ddylai ddarllen y llyfryn hwn?

Dylech ddarllen y llyfryn hwn os ydych yn landlord preifat neu'n rheolwr tŷ amlfeddiannaeth (a elwir yn aml yn TA) neu os nad ydych yn siŵr a yw'r adeilad yn perthyn i'r categori hwnnw.

Nid yw'r llyfryn hwn yn cynnig dehongliad awdurdodol o'r gyfraith; y llysoedd yn unig all wneud hynny. Nid yw ychwaith yn trafod pob sefyllfa bosib.

Mae'n esbonio:

- mwy am TA
- pa TA mae angen eu trwyddedu
- beth yw ystyr trwyddedu, gan gynnwys eich cyfrifoldebau a'ch hawliau
- y drefn ar gyfer gwneud cais am drwydded; a
- pha gyfrifoldebau eraill sydd gennych wrth reoli TA, boed yn drwyddedig ai peidio.

1. Cyflwyniad

Cyflwynodd Deddf Tai 2004 drefn o drwyddedu tai amlfeddiannaeth (TA). Mae'r Ddeddf yn cynnwys diffiniad manwl o TA ac yn rhestru'r safonau rheolaeth ar gyfer y math hwn o eiddo. Daeth y rhan fwyaf o'r Ddeddf ar waith yng Nghymru ar 30 Mehefin 2006, ac eithrio adrannau'n ymwneud â blociau o fflatiau wedi'u haddasu. Mae'r adrannau hyn yn debyg o ddod ar waith yn ystod 2008, ond os mai chi yw landlord bloc o'r fath, neu'n rheoli un, dylech holi eich cyngor a yw'r ddeddf yn berthnasol i chi.

O dan y deddfau newydd, mae dau fath o drwyddedu TA:

- trwyddedu gorfodol; a
- thrwyddedu ychwanegol.

Mae trwyddedu'n **orfodol** ar gyfer pob TA ag iddynt dri llawr neu ragor ac os oes pum person neu ragor yn byw ynddynt ac yn ffurfio dwy aelwyd neu ragor.

Ystyr **trwyddedu ychwanegol** yw pan all cyngor orfodi trwydded ar gategorïau eraill o TA yn ei ardal nad oes rhaid cael trwydded orfodol ar eu cyfer. Gall y cyngor wneud hyn os yw'n barnu fod canran arwyddocaol o'r TA hyn yn cael eu rheoli'n ddigon aneffeithiol i greu problem neu broblemau penodol, naill ai i breswylwyr y TA neu i aelodau'r cyhoedd.

Cyflwynodd y Ddeddf hefyd nifer o gamau eraill ar gyfer TA trwyddedadwy ac anhrwyddedadwy. Esbonnir y camau hyn yn Adrannau 8.1-8.10.

2. Diffiniad o TA

2.1 Beth yw TA?

Er mwyn i adeilad neu ran o adeilad (megis fflat) gael ei ddosbarthu'n TA o dan y Ddeddf mae'n rhaid iddo fodloni'r holl brofion canlynol:

Y prawf adeilad

Mae TA yn adeilad neu ran o adeilad (e.e. fflat):

- ble y mae mwy nac un aelwyd yn rhannu amwynder (neu os nad oes gan yr adeilad amwynder) megis ystafell ymolchi, toiled neu gyfleusterau coginio¹ neu

¹ Mae'r categori hwn yn cynnwys tŷ neu fflat yn cael ei rannu; tai sy'n cynnwys fflatiau un ystafell neu ystafelloedd a hosteli a sefydliadau gwely a brecwast. Bydd adeilad neu fflat yn perthyn i'r categori hwn os yw o leiaf dwy aelwyd neu ragor yn rhannu amwynderau, hyd yn oed os oes gan breswylwyr eraill eu defnydd cyfyngedig eu hunain o amwynderau o'r fath. Nid oes rhaid i'r adeilad fod wedi cael ei addasu, er enghraifft, gallai fod yn dŷ teuluol cyffredin neu'n ffat amlfeddiannaeth a godwyd yn bwrpasol i'r perwyl hwnnw.

- sy'n adeilad wedi'i addasu nad yw'n llwyr yn cynnwys fflatiau hunangynhwysol (os oes neu os nad oes unrhyw rannu, neu ddiffyg, amwynderau) neu;
- sy'n cynnwys yn llwyr fflatiau hunangynhwysol a ble nad yw safon y gwaith addasu yn bodloni'r isafswm a fynnir gan Reoliadau Adeiladu 1991, a ble y gosodir mwy na thraean o'r fflatiau trwy drefniant tenantiaethau byr.

Yng ngweddill y llyfryn hwn dylid darllen unrhyw gyfeiriad at "adeilad" i olygu ei fod hefyd yn cyfeirio at ran o adeilad.

Y prawf preswylfan

Er mwyn i adeilad gael ei ddosbarthu'n TA mae'n rhaid iddo hefyd fod yn gartref i fwy nac un

aelwyd fel eu hunig neu brif breswylfan. Mae hyn yn cynnwys daliadaeth:

- gan geiswyr lloches a gweithwyr mudol a thymhorol
- fel lloches ar gyfer pobl yn dianc rhag trais yn y cartref; neu
- gan fyfyrwyr mewn addysg uwch neu bellach.

Os yw cyngor yn fodlon nad yw adeilad yn cael ei ddefnyddio'n llwyr fel unig neu brif breswylfan y sawl sy'n byw ynddo, ond fod nifer arwyddocaol o'r preswylwyr yn byw yno o dan yr amodau hynny, gall gyflwyno Datganiad TA. Effaith hynny yw dod â'r adeilad o fewn y diffiniad o TA. Er enghraifft, gellir gwneud datganiad o'r fath ar gyfer sefydliad Gwely a Brecwast sy'n darparu llety i ymwelwyr a preswylfan ar gyfer rhai o'i breswylwyr trwy drefniant mwy parhaol.

Prawf mwy-nac-un-aelwyd

Bydd grŵp o bobl nad ydynt oll yn aelodau o'r un teulu yn byw yn yr un adeilad yn ffurfio mwy nac un aelwyd. Mae 'aelwyd' naill ai'n berson sengl neu'n aelodau o'r un teulu sy'n byw gyda'i gilydd. Mae hyn yn cynnwys pobl sy'n briod neu'n cydfyw yn bâr priod (gan gynnwys pobl mewn perthnasoedd un rhyw). Mae hefyd yn cynnwys perthnasau penodol sy'n byw gyda'i gilydd: rhieni, nain a thaid/mam-gu a thad-cu; plant (a llysblant), wyrion ac wyresau, brodyr, chwiorydd, ewythrod, modrybedd, neiaint neu gefndryd. Mae plant maeth hefyd yn cael eu trin yn rhan o deulu eu rhieni.

Y prawf ystyriaeth

Angen pwysig arall er mwyn gallu dosbarthu adeilad yn TA yw bod angen i ryw 'ystyriaeth' fod yn daladwy ar gyfer y breswyliaeth. Bydd hynny fel arfer ar ffurf rhenti neu ffioedd ond mae hefyd yn cynnwys, er enghraifft, cyflogaeth ble y darperir llety 'byw mewn' - ac eithrio ar gyfer rhai mathau o gyflogaeth ddomestig.

2.2 Pa adeiladau a eithrir o'r diffiniad o TA?

Ymhlith y mathau o adeiladau a eithrir o'r diffiniad o TA mae:

- y rhai y mae'r landlord preswyl ac uchafswm o ddau berson arall nad ydynt yn rhan o'i aelwyd neu ei haelwyd yn byw ynddynt; a'r
- rhai nad oes mwy na dau berson yn byw ynddynt.

Mae Atodlen 14 y Ddeddf yn rhestru'r holl eithriadau.

3. Trwyddedu tai amlfeddiannaeth

3.1 Pa TA mae'n rhaid eu trwyddedu?

Mae trwyddedu gorfodol ar TA yn berthnasol ledled Cymru i bob TA tri llawr neu ragor y mae pum person neu ragor yn byw ynddynt ac yn ffurfio mwy nac un teulu.

3.2 Beth am TA nad ydynt yn bodloni'r meini prawf ar gyfer trwyddedu gorfodol?

Mae gan gynghorau bwerau arddewisol i ymestyn trwyddedu i gategoriâu eraill o TA nad yw'n orfodol i'w trwyddedu. Yr enw ar hyn yw trwyddedu TA ychwanegol. Cyn dynodi ardal yn ardal drwyddedu ychwanegol, mae'n rhaid i gyngor lleol fod o'r farn fod canran arwyddocaol o TA yn yr ardal honno'n creu problemau i

denantiaid neu'r gymdogaeth oherwydd rheolaeth wael. Cyhoeddodd Llywodraeth y Cynulliad Gymeradwyaeth Gyffredinol ar gyfer cyflwyno cynlluniau trwyddedu TA ychwanegol.

Unwaith y daeth dynodiad trwyddedu ychwanegol ar waith mae'n rhaid i TA a gwmpasir ganddo gael eu trwyddedu. Os nad ydych yn siŵr a oes rhaid trwyddedu TA arbennig, dylech gysylltu â'r cyngor lleol i gael cyngor. Mae'r cynllun dynodi, y gellir ei weld ym mhrif swyddfa'r cyngor, yn nodi'r ardal ddaearyddol a'r mathau o TA y mae'n berthnasol iddynt.

3.3 Sut ydw i'n gwneud cais am drwydded?

Cewch ffurflen gais oddi wrth y cyngor lleol sy'n gyfrifol am yr ardal y mae'r TA ynddo.

Mae'r Ddeddf yn mynnu eich bod yn rhoi gwybod i 'bersonau perthnasol' (a chanddynt ddiddordeb yn y TA) eich bod yn gwneud y cais, a'ch bod yn rhoi gwybod i'r cyngor am fanylion y personau hynny.

Y 'personau perthnasol' yw:

- y landlord (oni bai mai chi yw'r ymgeisydd)
- unrhyw berchennog arall ar y TA os nad yw'r landlord yn berchen ar y rhydd-ddaliad h.y. y rhydd-ddeiliad ac unrhyw brif brydlesydd, sy'n hysbys ichi
- unrhyw berson sy'n les-ddeiliad hir (nid oes rhaid ichi roi gwybod i unrhyw denant a

chanddo/chanddi fyrddaliad sicr, tenantiaeth sicr neu warchodedig y mae eu tenantiaeth yn achlysurol neu y mae iddi lai na thair blynedd yn weddill, neu denant statudol.)

- unrhyw forgeisiai
- y deiliad trwydded arfaethedig (oni bai mai chi yw'r ymgeisydd)
- yr asiant rheoli arfaethedig (os oes un ac oni bai mai chi yw'r ymgeisydd); ac
- unrhyw berson sydd wedi cytuno y bydd yn rhwym gan unrhyw amodau mewn trwydded os y'i caniateir.

3.4 Pwy ddylai wneud cais?

Fel arfer dylai'r landlord neu (os oes mwy nac un landlord) y cyd landlordiaid wneud cais am y drwydded, ond bydd y cyngor hefyd yn derbyn

cais gan asiant rheoli ar yr amod y cafodd y landlord wybod am y cais.

Mae person sy'n rheoli TA a ddylai gael ei drwyddedu yn cyflawni trosedd os, heb esgus rhesymol, yw'n methu gwneud cais am drwydded. Mae felly er eich lles chi i wneud cais am drwydded yn brydlon os oes angen un ar yr adeilad.

3.5 Am faint mae trwydded yn parhau?

Fel arfer mae trwydded yn parhau am uchafswm o bum mlynedd. O dan rai amgylchiadau gall y cyngor gyflwyno trwydded am gyfnod byrrach os yw'n barnu fod hynny'n angenrheidiol. Fel arfer cyn diwedd cyfnod y drwydded bydd rhaid ichi wneud cais am drwydded newydd.

3.6 A fyddaf yn gorfod talu ffi am drwydded a beth yw'r gost?

Bydd rhaid ichi dalu ffi onid oes gan y cyngor bolisi o beidio codi ffi. Mae pob cyngor lleol yn pennu ei ffioedd ei hun ar gyfer trwyddedu. Dylai'r ffioedd gwrdd â chostau trwyddedu'n unig ac ni ellir eu defnyddio i sybsideiddio gwaith arall y cyngor lleol. Nid yw fel arfer yn ad-daladwy hyd yn oed os na roddir trwydded ichi. Dylech gysylltu â'r cyngor i gael gwybod beth yw ffi y drwydded yn eich ardal.

3.7 Allai'r cyngor ofyn imi am ragor o wybodaeth wedi imi gyflwyno'r cais ac a fydd yn archwilio'r adeilad?

Gall y cyngor ofyn am ragor o wybodaeth, gan fod rhaid iddo fod yn fodlon ei bod yn addas i

gyflwyno trwydded ac os felly, ar ba amodau a thelerau. Rhaid i'r wybodaeth y gofynnir amdani fod yn berthnasol i'r cais am drwydded ac yn rhesymol ichi ei darparu. Nid oes rhaid i'r cyngor archwilio'r TA er mwyn caniatáu trwydded. Fodd bynnag, gall ddewis gwneud hynny os yw'n barnu fod hynny'n angenrheidiol er mwyn bodloni'i hun y gellir cyflwyno trwydded.

Fodd bynnag, mae'n rhaid i gynghorau lleol fodloni'u hunain o fewn pum mlynedd i dderbyn cais am drwydded nad oes unrhyw beryglon iechyd a diogelwch yn yr adeilad. Gallant benderfynu cynnal archwiliad, a gall hynny ddigwydd unrhyw bryd yn ystod y drwydded pum mlynedd.

3.8 Beth fydd y cyngor yn ei gymryd i ystyriaeth wrth benderfynu a fydd yn cyflwyno trwydded am TA ai peidio?

Rhaid i'r cyngor edrych ar y ffactorau canlynol:

- addasrwydd y TA ar gyfer nifer y preswylwyr
- addasrwydd y cyfleusterau yn y TA, megis toiledau, ystafelloedd ymolchi a chyfleusterau coginio
- addasrwydd y landlord a/neu'r asiant rheoli i reoli'r TA. (Gelwir hyn yn brawf "addas a phriodol" ac mae'n edrych yn bennaf ar a oes gan y landlord neu reolwr unrhyw euogfarnau perthnasol neu a yw wedi ymddwyn mewn unrhyw ffordd fyddai'n awgrymu ei fod neu ei bod yn anaddas i reoli'r math yma o lety preswyl.); ac
- addasrwydd cyffredinol y trefniadau rheoli.

3.9 Pwy fydd deiliad y drwydded?

Mae'n rhaid i'r cyngor fod yn fodlon mai deiliad y drwydded yw'r person mwyaf priodol i ddal y drwydded. Mae rhagdybiaeth yn y Ddeddf mai'r landlord fydd y person hwnnw. Fodd bynnag, os nad yw'r cyngor yn ei ystyried ef neu hi yn addas i ddal y drwydded e.e. oherwydd nad yw'n addas a phriodol neu os yw'r trefniadau rheoli yn annigonol, gall gytuno fod y drwydded yn cael ei dal gan rywun mwy priodol, megis asiant rheoli.

3.10 Oes rhaid imi gydymffurfio ag unrhyw amodau wedi imi gael trwydded?

Pan roddir trwydded ichi bydd yn cynnwys amodau er mwyn sicrhau bod y safonau yn eich adeilad yn dal i gael eu cynnal. Mae'r rhain yn

amodau gorfodol sy'n mynnu fod deiliad y drwydded yn:

- cyflwyno tystysgrif diogelwch nwy flynyddol
- cadw offer trydanol a chelfi a ddarperir gan y landlord mewn cyflwr diogel a darparu datganiadau eu bod yn ddiogel i'r cyngor lleol os gofynnir amdanynt
- gosod larymau mwg a'u cadw mewn cyflwr gweithio priodol a rhoi i'r cyngor lleol, os gofynnir amdano, ddatganiad am eu lleoliad a'u cyflwr; a
- rhoi i'r preswylwyr ddatganiad o'r amodau ar gyfer caniatáu iddynt fyw yn y TA.

Gall y cyngor nodi amodau hefyd fel y rhai sy'n ymwneud â'r cyfleusterau yn y TA, ei gyflwr a rheolaeth yr adeilad, gan gynnwys sut y mae

deiliad y drwydded yn delio gydag ymddygiad preswylwyr.

3.11 A oes rhaid i'r cyngor ymgynghori â mi am y drwydded y bwriada ei chyflwyno?

Oes, mae'n rhaid i'r cyngor anfon atoch, ac at y personau perthnasol y cyfeirir atynt yn Adran 3.3, gopi o'r drwydded arfaethedig ynghyd â'i resymau dros y cynnig. Mae'n rhaid iddo ystyried unrhyw sylwadau a gyflwynir gennych chi neu nhw ar y drwydded arfaethedig cyn cyflwyno'r drwydded ac mae'n rhaid iddo ganiatáu o leiaf 14 niwrnod ar gyfer y broses ymgynghori. Os, yn dilyn yr ymgynghoriad, yw'r cyngor yn diwygio'r drwydded arfaethedig mae'n rhaid iddo roi gwybod ichi a rhoi saith niwrnod arall ichi

gyflwyno sylwadau pellach cyn cyflwyno'r drwydded.

3.12 Beth sy'n digwydd os ydw i'n anghytuno ag amodau a thelerau'r drwydded a ganiatawyd?

Bydd y cyngor yn anfon atoch chi a'r personau perthnasol gopi o'r drwydded, ynghyd â hysbysiad yn nodi'r rhesymau am ei chyflwyno. Os ydych chi, neu'r personau perthnasol (yn Adran 3.3), yn anghytuno ag amodau a thelerau'r drwydded (megis, er enghraifft, yr amod sy'n nodi'r nifer mwyaf o bobl y caniateir iddynt fyw yn yr adeilad, neu amod yn mynnu fod rhaid gwneud gwaith iddo) gallwch apelio yn erbyn y penderfyniad. Fodd bynnag, ni allwch apelio yn erbyn cyflwyno amod gorfodol, er y gallwch

apelio yn erbyn y modd y caiff ei orfodi. Gwneir apêl i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

3.13 Beth sy'n digwydd os yw'r cyngor yn penderfynu peidio cyflwyno trwydded?

Ni fydd y cyngor fel arfer ond yn gwrthod caniatáu trwydded os gwelodd fod yna anawsterau difrifol am y TA, ei reolaeth neu am addasrwydd y bobl y bwriedir iddynt fod ynghlwm wrth ei reoli. Bydd y cyngor yn ymdrechu fel arfer i ddatrys yr anawsterau hynny gyda'r ymgeisydd a deiliad arfaethedig y drwydded (os yw'r person hwnnw'n wahanol) cyn gwrthod trwydded. Efallai y gellid datrys yr anawsterau hynny trwy, er enghraifft, benodi deiliad trwydded gwahanol neu trwy osod amodau ar y drwydded.

Os yw'r cyngor yn dal o'r farn na all gyflwyno trwydded, cyn gwneud ei benderfyniad terfynol mae'n rhaid iddo ymgynghori gyda chi a'r personau perthnasol (trowch at Adran 3.3) am ei gynnig a'r rhesymau amdano. Mae'n rhaid iddo ystyried unrhyw sylwadau a wneir gennych chi neu'r personau perthnasol am ei benderfyniad arfaethedig a chaniatáu o leiaf 14 diwrnod ar gyfer derbyn y sylwadau hynny.

Os yn dilyn yr ymgynghoriad yw'r cyngor yn dal o'r farn na all ganiatáu trwydded mae'n rhaid iddo roi gwybod yn ysgrifenedig ichi a'r personau perthnasol am ei benderfyniad a'r rhesymau amdano. Bydd gennych chi a'r personau perthnasol yr hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad hwnnw i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Mae gan y cyngor ddyletswydd, pan na ellir caniatáu trwydded, i wneud gorchymyn rheoli interim. Ceir mwy o wybodaeth am y Gorchmynion hyn yn Adrannau 7.1-7.7.

3.14 Dydw i ddim yn credu fod adeilad yn TA, neu os ydyw, fod angen trwydded arno. Beth allaf ei wneud?

Mewn rhai sefyllfaoedd efallai y bydd y cyngor wedi cyflwyno Datganiad TA (trowch at Adran 2.1). Os gwnaeth hynny mae gennych yr hawl i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl os ydych yn anghytuno y dylid dosbarthu'r adeilad yn TA.

Fodd bynnag, bydd gan amlaf yn amlwg a yw'r adeilad yn TA ac, os felly, a oes angen trwydded arno ai peidio. Os nad ydych yn siŵr, mae er eich lles chi i ddod i wybod a gwneud cais am y

drwydded os oes angen un. Os ydych yn rheoli TA a ddylai gael ei drwyddedu, ac na wnaed cais ar ei gyfer, byddwch yn cyflawni trosedd droseddol. Gallech hefyd wynebu rhai cosbau eraill (trowch at Adrannau 6.1-6.6). Efallai y gall corff cynrychioliadol y landlordiaid, cyfreithiwr neu Gyngor ar Bopeth eich cyngori.

Efallai y bydd rhaid ichi gyflwyno cais i'r cyngor hyd yn oed pan nad yw'n amlwg a oes angen trwydded, fel y gall y cyngor gadarnhau ffeithiau'r sefyllfa. Os, ar ôl derbyn cais, yw'r cyngor yn penderfynu nad oes angen trwydded ar yr adeilad mae'n rhaid iddo roi gwybod ichi am ei benderfyniad ac ad-dalu unrhyw ffi rydych wedi'i thalu. Fodd bynnag, os yw'n penderfynu y dylid trwyddedu'r TA mae'n rhaid iddo gychwyn y

broses o benderfynu a ddylid caniatu'r
drwydded ai peidio.

4. Cwestiynau eraill ar drwyddedu

4.1 Roedd gan fy nghyngor Gynllun Cofrestru TA. Sut mae trwyddedu wedi effeithio hynny?

Diddymwyd yr holl gynlluniau cofrestru cyn Deddf Tai 2004 gan y Ddeddf. Fodd bynnag, pe bai eich cyngor yn gweithredu cynllun gyda darpariaethau rheoli neu reoli arbennig ac os gofrestrwyd eich TA o dan gynllun o'r fath ac os nad yw'r cyngor wedi'i ddiddymu, caiff eich TA ei drwyddedu'n awtomatig ar gyfer y cyfnod sy'n weddill o'i gofrestrriad blaenorol. Os oedd y TA yn rhan o gynllun o'r fath, ond heb ei gofrestru, bydd rhaid iddo gael ei drwyddedu.

Daw cynllun trwyddedu trosiannol na chafodd ei ddiddymu'n barod neu na ddisodlwyd mohono

gan gynllun trwyddedu ychwanegol a ddaeth i ben ar 30 Mehefin 2009.

4.2 Mae fy TA yn floc wedi'i addasu o fflatiau hunan gynhwysol; a oes rhaid ei drwyddedu?

Oes, mae'n bosib y bydd rhaid ei drwyddedu os yw'n bodloni'r diffiniad o TA yn Adran 2.1. Fodd bynnag, eithrir TA o'r fath rhag trwyddedu TA gorfodol, ac ni fyddai ond yn gorfod cael ei drwyddedu pe bai'r cyngor lleol yn defnyddio ei bwerau arddewisol i ddynodi'r ardal y mae ynddi yn ardal trwyddedu TA ychwanegol – trowch at Adran 3.2.

4.3 Rwyf yn landlord preswyl. A oes rhaid trwyddedu fy TA?

Bydd yn dibynnu ar faint o bobl, ac eithrio aelodau eich teulu eich hun, sy'n byw yn yr adeilad ac ar faint o loriau sydd ynddo.

Os oes uchafswm o ddau berson arall yn byw yn yr adeilad, ni fydd yn TA o gwbl. Os oes pedwar person neu ragor ac os oes tri llawr neu ragor yn y TA bydd rhaid iddo gael ei drwyddedu'n orfodol – trowch at Adran 3.1. Mewn unrhyw sefyllfa arall efallai y bydd rhaid ei drwyddedu, ond dim ond os wnaeth y cyngor ddynodiad trwyddedu ychwanegol - trowch at Adran 3.2.

At ddibenion cyfrif nifer y bobl sy'n byw yn y TA mae'r landlord preswyl a'i deulu (os oes un) yn cyfrif yn un person.

Os ydych yn darparu gofal i eraill yn eich cartref trwy gynllun lleoli oedolion, ac os oes uchafswm o dri defnyddiwr gwasanaethau, fe'u hystyrir yn rhan o'ch aelwyd ac ar yr amod felly nad ydych yn gosod ystafelloedd i bobl eraill ni chaiff eich adeilad ei ddosbarthu yn TA.

4.4 A fydd cael trwydded yn golygu y bydd fy adeilad yn TA yn barhaol?

Na. Ni all eich cyngor orfodi amod sy'n mynnu fod rhaid i adeilad barhau i gael ei ddefnyddio'n TA.

Er na chaniateir iddynt droi eich tenantiaid presennol o'u cartrefi yn anghyfreithlon, nid yw'r drwydded yn eich rhwystro rhag gosod yr adeilad maes o law i breswlydd sengl neu deulu, fel y mynnwch.

Fodd bynnag, pe bai angen caniatâd cynllunio i addasu'r adeilad ar gyfer ei ddefnyddio'n TA, efallai y bydd angen gwneud cais am ganiatâd i ddychwelyd i statws annedd sengl. Er mwyn cael rhagor o wybodaeth am gynllunio a TA, holwch adran gynllunio eich cyngor lleol.

4.5 A oes unrhyw amgylchiadau ble y gallaf ofyn i'r cyngor ddiddymu'r drwydded?

Oes. Os gafodd eich adeilad ei drwyddedu'n TA bydd disgwyl i'r drwydded barhau tan y dyddiad y daw i ben. Fodd bynnag, os nad yw'r adeilad yn cael ei ddefnyddio mwyach yn TA y mae angen trwydded ar ei gyfer gallwch ofyn i'r cyngor lleol ddiddymu'r drwydded. Mae gan y cyngor lleol y pŵer i ddiddymu trwyddedau ar gais deiliad y drwydded ond nid oes rhaid iddynt wneud hynny.

Efallai yr hoffech feddwl yn ofalus cyn diddymu trwydded. Os credwch y gallech osod eich adeilad eto yn ystod oes y drwydded bresennol, mewn ffordd sy'n golygu fod rhaid iddo gael ei drwyddedu, efallai y byddai'n gwneud mwy o synnwyr i gadw'r drwydded i fynd. Os yw'r cyngor yn diddymu'r drwydded a bod angen trwydded ar yr adeilad eto i'r dyfodol bydd rhaid ichi wneud cais am drwydded unwaith yn rhagor.

Gallwch hefyd ofyn am gael diddymu'r drwydded pan mae eich amgylchiadau wedi newid, neu oherwydd bod rhywun arall wedi cytuno bod yn ddeiliad y drwydded.

Os credwch fod y cyngor yn ymddwyn yn afresymol trwy wrthod diddymu'r drwydded, gallwch apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

4.6 Beth sy'n digwydd i bobl sy'n byw yn yr adeilad ar yr adeg y caniateir y drwydded?

Mae'n rhaid i'r cyngor ofalu nad yw TA trwyddedig yn cael ei orlenwi a bod ganddo amwynderau a chyfleusterau cyffredin ar gyfer nifer y bobl y caniateir iddynt fyw ynddo. Pan ganiateir y drwydded efallai y bydd mwy o breswylwyr yn byw yn y TA nac y caniateir iddynt wneud hynny o dan y drwydded. Fel landlord ni fyddwch yn cyflawni trosedd, yn y cyswllt hwn, os ydych yn cymryd camau rhesymol i leihau nifer y preswylwyr i'r nifer a ganiateir. Golyga hynny fel arfer y bydd rhaid ichi gychwyn camau cyfreithiol i droi preswylwyr presennol allan. Yn hytrach, pan mae tenantiaid yn symud ymlaen maes o law, bydd yn drosedd caniatáu i rai newydd symud i mewn pe bai hynny'n mynd â

chyfanswm y preswylwyr uwchlaw'r cyfanswm a ganiateir.

4.7 Alla i droi fy nhenantiaid allan er mwyn osgoi trwyddedu?

Ddim fel arfer. Os yw'r TA yn drwyddedadwy ac os na chawsoch drwydded, ni allwch gyflwyno hysbysiad (a elwir fel arfer yn hysbysiad Adran 21) i gael meddiant awtomatig ar denantiaeth byrddaliad sicr nes ichi wneud cais am a chael trwydded neu nes y cawsoch eithriad dros dro rhag trwyddedu.

Os yw'r cyngor yn fodlon eich bod wedi bygwth troi preswylwyr allan er mwyn osgoi'r gofynion trwyddedu, gall wneud gorchymyn rheoli interim (trowch at Adrannau 7.1-7.7).

Dylech wybod hefyd fod troi allan neu fygwth troi allan breswylwyr heb ddilyn y weithdrefn gyfreithiol gywir, neu trwy aflonyddwch, yn drosedd droseddol.

4.8 A ellir trosglwyddo trwyddedau?

Na, ni ellir trosglwyddo trwyddedau. Pan mae deiliad trwydded TA naill ai'n gwerthu'r TA neu'n peidio â bod y person mwyaf priodol i ddal y drwydded, bydd angen i'r rheolwr newydd wneud cais am drwydded newydd. Ar ben hynny, mae'n rhaid i bobl sy'n rheoli sawl TA gael trwydded ar wahân ar gyfer pob adeilad.

4.9 A oes unrhyw faterion iechyd a diogelwch eraill y dylwn wybod amdanynt?

Oes. Dylech ofalu nad oes unrhyw beryglon o bwys yn y TA allai effeithio ar iechyd a diogelwch preswylwyr neu ymwelwyr â'r TA o dan Ran 1 y Ddeddf. Cewch ragor o wybodaeth am hyn oddi wrth eich cyngor.

Mae gan y cyngor ddyletswydd i fodloni'i hun o fewn pum mlynedd i'r cais am drwydded fod y TA yn rhesymol rhydd o beryglon perthnasol. Er mwyn gwneud hynny efallai y bydd angen ichi archwilio'r TA yn ystod cyfnod y drwydded. Os yw'r cyngor yn penderfynu fod yna beryglon y mae angen mynd i'r afael â nhw bydd yn rhoi gwybod ichi am hynny.

5. Eithriad dros dro rhag trwyddedu

5.1 Alla i wneud cais i eithrio fy TA rhag cael ei drwyddedu?

Gallwch, ond mae'n rhaid ichi fodloni'r cyngor eich bod yn cymryd camau penodol i sicrhau naill ai y bydd yr adeilad yn peidio bod yn TA neu ei fod yn adeilad nad oes mwyach angen ei drwyddedu. Nid oes rhaid i'r cyngor ganiatau'r eithriad.

Nid yw'r ddarpariaeth hon ar gael er mwyn osgoi trwyddedu, gan y byddai hynny'n groes i bwrpas y Ddeddf. Felly, mae angen i landlordiaid a rheolwyr ddangos i'r cyngor eu bod o ddifrif yn cymryd camau i sicrhau y bydd yr adeilad yn peidio bod yn drwyddedadwy. Gallai camau o'r fath gynnwys cael caniatâd cynllunio ar gyfer

troi'r TA yn annedd un preswlydd neu gytuno contract ar gyfer gwerthu'r adeilad gyda meddiant gwag i'w ddefnyddio at bwrpas heblaw am TA. Ni fydd cynnig neu'r weithred o roi TA ar y farchnad i'w werthu neu leihau nifer y preswylwyr fel arfer yn ddigon i gyngor gytuno cyflwyno hysbysiad eithriad dros dro.

Rhaid i'r cyngor ysgrifennu atoch yn rhoi ei resymau am ei benderfyniad i ganiatáu neu beidio caniatáu'r eithriad a gallwch apelio yn erbyn y penderfyniad hwnnw i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

5.2 Os rhoddir eithriad dros dro i'r TA am faint mae hynny'n parhau?

Gellir caniatáu eithriad dros dro am uchafswm o dri mis yn unig, er o dan amgylchiadau eithriadol

gellir ei adnewyddu am dri mis arall trwy wneud cais arall i'r cyngor.

5.3 Beth sy'n digwydd os yw deiliad y drwydded yn marw?

Os yw deiliad y drwydded yn marw tra bod y drwydded ar waith daw'r drwydded i ben ac am dri mis wedi'r farwolaeth bernir fod hysbysiad eithriad dros dro wedi'i ganiatau ar gyfer yr adeilad. Yn ystod y cyfnod hwnnw gall cynrychiolwyr personol deiliad y drwydded wneud cais i'r cyngor am estyniad i gael eithriad am dri mis arall tra bod y gwahanol faterion yn cael eu rhoi mewn trefn. Fodd bynnag, nid oes rhaid i'r cyngor ganiatau estyniad pellach. Mae hawl i apelio yn erbyn gwrthodiad y cyngor lleol i ganiatau'r estyniad.

6. Gorfodi trwydded

6.1 A ellir fy erlyn am redeg TA heb drwydded a beth yw'r gosb am wneud hynny?

Fel y rheolwr neu berson sy'n rheoli TA eich cyfrifoldeb chi yw penderfynu a oes angen trwydded ar yr adeilad ai peidio. Rydych yn cyflawni trosedd os ydych, heb esgus rhesymol, yn methu gwneud cais am drwydded ar gyfer y TA os oes angen un. Os nad ydych yn siŵr dylech ddarllen y cyngor yn Adran 3.14.

Os cewch eich erlyn gan y cyngor am beidio meddu ar drwydded ac os y'ch ceir yn euog o'r drosedd gallech wynebu dirwy i fyny at £20,000 a chostau.

Fodd bynnag, ni all y cyngor erlyn ar gyfer y drosedd os ydych wedi gwneud cais dilys am drwydded, neu am gael eich eithrio rhag gorfod cael trwydded, ac os nad yw'r cyngor wedi gwneud penderfyniad ar y cais.

6.2 A oes unrhyw sancsiynau eraill y gallwn eu hwynebu?

Oes. Gall y cyngor wneud gorchymyn rheoli interim ar yr adeilad (er mwyn cael manylion trowch at Adrannau 7.1-7.7) a gall wneud cais am orchymyn ad-dalu rhent, o dan rai amgylchiadau.

6.3 Beth yw gorchymyn ad-dalu rhent?

Mae gorchymyn ad-dalu rhent yn orchymyn a wneir gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar gais y

cyngor. O dan y gorchymyn hwn gall y cyngor hawlio'n ôl fudd-dal tai a dalodd ar gyfer y TA yn ystod unrhyw gyfnod pan ddylai fod wedi cael ei drwyddedu, ond pan nad oedd. Yr uchafswm y gall y cyngor ei hawlio yw deuddeg mis o fudd-dal tai, yn ystod unrhyw gyfnod pan nad oedd yr adeilad yn drwyddedig.

Caiff y budd-dal tai ei hawlio'n ôl oddi wrthoch chi fel landlord, hyd yn oed os na chawsoch chi'r budd-dal yn uniongyrchol. Cyn gwneud cais i'r tribiwnlys mae'n rhaid i'r cyngor roi manylion ichi am y camau arfaethedig. Byddai gennych hawl i gyflwyno sylwadau i'r tribiwnlys ar y gorchymyn arfaethedig, gan gynnwys pam na ddylid ei wneud.

Gall preswilydd (neu gyn breswilydd) hefyd wneud cais am orchymyn ad-dalu rhent ar gyfer "rhent" a dalwyd (llai unrhyw fudd-dal tai). Mae'r amgylchiadau ble y gall hyn ddigwydd yn gyfyngedig.

6.4 Cyflwynwyd trwydded imi. Beth sy'n digwydd os ydw i'n caniatáu i fwy o bobl fyw yn y TA nac a ganiateir gan y drwydded?

Os caniatewch yn wybyddus i fwy o breswylwyr fyw yn y TA nac y mae ganddo drwydded ar eu cyfer, heb esgus rhesymol, rydych yn cyflawni trosedd droseddol ac fe wynebwcw gosb o hyd at £20,000. O dan rai amgylchiadau gellid diddymu'r drwydded os caniatewch orlenwi.

6.5 Beth sy'n digwydd os ydw i'n torri unrhyw un o amodau'r drwydded?

Os methwch fodloni'r amodau ar drwydded heb esgus rhesymol rydych yn cyflawni trosedd droseddol a gallech wynebu dirwy o hyd at £5,000. Os yw'r toriad yn un difrifol neu gyson mae'n bosib y caiff eich trwydded ei diddymu.

Gall y cyngor ddiddymu'r drwydded os yw'n barnu fod rheolaeth y TA yn anfoddhaol neu nad yw'r TA mwyach yn addas i letya nifer y preswylwyr sy'n byw ynddo.

6.6 Beth sy'n digwydd os gaiff y drwydded ei diddymu?

Cyn diddymu'r drwydded mae'n rhaid i'r cyngor roi gwybod i'r landlord a'r bobl berthnasol eraill (trowch at Adran 3.3) ei fod yn bwriadu gwneud hynny ac mae'n rhaid iddo ganiatau o leiaf 14

diwrnod i gael ymateb. Ni all y cyngor gyhoeddi ei benderfyniad terfynol nes ei fod wedi ystyried unrhyw sylwadau a wnaed. Os yw'n diddymu'r drwydded mae gan y landlord yr hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad hwnnw i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Os diddymwyd trwydded oherwydd y torrwyd un o'i amodau, neu am reswm arall sy'n gysylltiedig ag addasrwydd deiliad y drwydded, ac os oes angen trwyddedu'r adeilad, bydd y cyngor yn gwneud gorchymyn rheoli interim (trowch at Adrannau 7.1-7.7) oni all gytuno y dylid cyflwyno trwydded newydd.

7. Gorchmynion rheoli

7.1 Pryd fydd y cyngor yn gwneud gorchymyn rheoli?

Mae'n rhaid i'r cyngor wneud gorchymyn rheoli, a elwir yn orchymyn rheoli interim, os nad yw'n gallu cyflwyno trwydded neu os yw'n diddymu trwydded. Gall y cyngor farnu, er enghraifft, nad yw addasrwydd y rheolwyr yn foddhaol neu nad yw'r TA mwyach yn addas i letya nifer y preswylwyr sydd ynddo ac nad oes unrhyw debygrwydd rhesymol o ganiatau trwydded yn y dyfodol agos.

7.2 Beth yw effaith gorchymyn rheoli dros dro ac am faint mae'n parhau?

Bydd y cyngor yn anfon atoch chi, a'r personau perthnasol, (trowch at Adran 3.3) gopi o'r gorchymyn, ynghyd â datganiad o'r rhesymau am ei benderfyniad. Effaith y gorchymyn yw trosglwyddo rheolaeth y TA i'r cyngor. At y rhan fwyaf o ddibenion ni fyddwch chi a'ch asiantwyr mwyach yn gallu cyflawni dyletswyddau rheolaeth. Bydd rhaid i breswylwyr dalu rhent i'r cyngor, sy'n cymryd drosodd y cyfrifoldeb am reoli'r tenantiaethau ac am waith cynnal a chadw'r TA. Bydd y cyngor yn rhoi ichi fel landlord fwy o wybodaeth am eich hawliau a'ch rhwymedigaethau pe gwneir gorchymyn o'r fath. Ni ellir gwneud gorchymyn rheoli interim am fwy na 12 mis.

Gallwch chi a'r personau perthnasol eraill apelio yn erbyn y penderfyniad i wneud gorchymyn rheoli i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

7.3 Beth sy'n digwydd pan ddaw'r gorchymyn rheoli interim i ben?

Er na ellir gwneud y gorchymyn am fwy na 12 mis, gellir ei ddiddymu ynghynt gan y cyngor ei hun neu trwy i'r landlord (neu berson perthnasol) wneud cais, er enghraifft, oherwydd y daeth yn bosib cyflwyno trwydded. Fel arall, pan ddaw'r gorchymyn rheoli interim i ben ac os yw'r cyngor yn dal yn methu cyflwyno trwydded, mae'n rhaid iddo wneud gorchymyn rheoli terfynol.

7.4 A oes gennyf hawl i apelio os yw'r cyngor yn gwrthod diddymu gorchymyn rheoli interim?

Oes, fe fydddech chi a'r person perthnasol yn gallu apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl os, er enghraifft, oeddech chi wedi gofyn am ddiddymu'r gorchymyn oherwydd y byddai'n addas i gyflwyno trwydded, ond fod y cyngor wedi gwrthod gwneud hynny.

7.5 Beth yw effaith gorchymyn rheoli terfynol ac am faint mae'n parhau?

Pwrpas gorchymyn rheoli terfynol yw gwarantu rheolaeth hirdymor effeithiol y TA ac mae fel arfer yn parhau am bum mlynedd. Gellir ei ddiddymu ynghynt gan y cyngor ei hun neu trwy i'r landlord neu berson perthnasol wneud cais. Tra bod gorchymyn rheoli terfynol ar waith ni chewch chi na'ch asiantwyr chwarae unrhyw ran yn y gwaith o reoli'r TA. Bydd rhenti a thaliadau

eraill sy'n daladwy gan y preswylwyr yn daladwy i'r cyngor (neu ei asiantwyr). Bydd y cyngor yn gyfrifol am reoli'r tenantiaethau (gan gynnwys sicrhau meddiannau a chyflwyno trwyddedau newydd) ac am waith cynnal a chadw'r TA. Bydd y cyngor yn rhoi mwy o wybodaeth ichi am eich hawliau a'ch rhwymedigaethau pe gwneir gorchymyn o'r fath.

7.6 Alla i apelio yn erbyn penderfyniadau ynghylch gorchmynion rheoli terfynol?

Gallwch, gallwch chi a pherson perthnasol apelio yn erbyn y penderfyniad i wneud gorchymyn rheoli terfynol, neu yn erbyn amodau'r gorchymyn, neu yn erbyn y penderfyniad i wrthod ei ddiddymu.

7.7 Beth sy'n digwydd pan ddaw gorchymyn rheoli terfynol i ben?

Mae'n rhaid i'r cyngor naill ai ganiatau trwydded neu wneud gorchymyn rheoli terfynol newydd, oni bai fod yr adeilad wedi peidio bod yn TA trwyddedadwy.

8. Deddfau tai eraill ynghylch TA

8.1 Pa ddeddfau tai eraill sy'n berthnasol i landlordiaid?

Mae angen i landlordiaid wybod am:

- reoliadau sy'n rheoli rheolaeth TA
- pwerau cynghorau i wneud gorchmynion rheoli ar gyfer TA anhrwyddedadwy
- pwerau cynghorau i reoli gorlenwi mewn TA anhrwyddedadwy; a'r
- System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai.

Cynhwysir y rhain yn Neddf Tai 2004.

8.2 Beth yw Rheoliadau Rheolaeth ac i ba TA maen nhw'n berthnasol?

Mae Rheoliadau Rheolaeth (neu'n fwy ffurfiol *Rheoliadau Rheolaeth Tai Amlfeddiannaeth*

(*Cymru*) 2006) yn berthnasol i **bob TA** (boed yn drwyddedadwy ai peidio) ac yn gosod dyletswyddau penodol ar reolwyr a phreswylwyr adeiladau o'r fath. Yn fras mae'r dyletswyddau hynny yn cynnwys yr angen i'r:

Rheolwr:

- roi ei fanylion neu ei manylion cysylltu i'r preswylwyr
- gadw'r llwybr dianc rhag tân yn glir o unrhyw rwystrau ac mewn cyflwr derbyniol a chynnal a chadw'r offer diffodd tân a'r larymau tân
- gymryd camau rhesymol i sicrhau nad yw preswylwyr y TA yn cael eu hanafu oherwydd ei gynllun a'i gyflwr isadeileddol
- ofalu fod draeniad digonol o'r TA a bod ganddo gyflenwad dŵr digonol ac nad yw'r cyfryw gyflenwad yn cael ei atal yn afresymol

- ddarparu tystysgrifau diogelwch nwy blynyddol (os cyflenwir nwy) i'r cyngor pan ofynnir amdanynt, cynnal archwiliadau diogelwch ar osodiadau trydanol bob pum mlynedd a gofalu na chaiff y cyflenwad nwy (os oes un) a thrydan eu hatal yn afresymol
- gadw mewn cyflwr derbyniol (gan gynnwys cyflwr addurniadol) a chyflwr da'r rhannau cyffredin (gan gynnwys unrhyw osodiadau a ffitiadau sydd ynddo)
- ofalu am unrhyw ardd gyffredin a chadw mewn cyflwr derbyniol unrhyw adeileddau sy'n perthyn i'r TA
- gadw mewn cyflwr derbyniol lety byw y preswylwyr o fewn y TA, gan gynnwys gosodiadau a ffitiadau; a
- darparu cyfleusterau addas ar gyfer cael gwared â sbwriel.

Y preswylwyr:

- gwneud dim byd i rwystro neu atal y rheolwr rhag cyflawni ei ddyletswyddau neu ei dyletswyddau o dan y rheoliadau
- cymryd gofal rhesymol i beidio difrodi unrhyw beth y mae gan y rheolwr ddyletswydd i'w atgyweirio, cynnal a chadw, cadw mewn cyflwr neu gyflenwad da o dan y rheoliadau
- cael gwared â sbwriel yn unol â'r trefniadau a wnaed gan y rheolwr; a
- chydymffurfio â'r holl gyfarwyddiadau rhesymol gan y rheolwr ynghylch diogelwch tân.

Mae'r "rheolwr" yn y rheoliadau hyn yn cynnwys y landlord neu berson sy'n gyfrifol am reolaeth y TA.

8.3 Beth sy'n digwydd os ydw i'n torri rheoliad?

Os yw rheolwr, neu breswlydd, yn methu cydymffurfio ag unrhyw reoliad rheolaeth heb esgus rhesymol gellir eu herlyn a gallant wynebu dirwy o hyd at £5,000.

Cyn erlyn, bydd y cyngor fel arfer yn rhoi cyfle ichi unioni'r tramgwydd a gall fonitro'r sefyllfa er mwyn sicrhau eich bod yn parhau i gydymffurfio. Fodd bynnag, nid oes rhaid i'r cyngor roi'r cyfle ichi gydymffurfio a gall benderfynu peidio gwneud hynny os yw'n fodlon fod y tramgwydd yn un difrifol neu os yw wedi peri niwed, yn digwydd yn gyson neu os ddigwyddodd o'r blaen.

8.4 O dan ba amgylchiadau all y cyngor wneud gorchymyn rheoli interim ar gyfer TA nad oes angen ei drwyddedu?

Gall y cyngor wneud gorchymyn rheoli dros dro ar gyfer TA nad oes rhaid iddo gael ei drwyddedu, os yw'n barnu fod perygl i iechyd, diogelwch neu les preswylwyr y TA neu bersonau eraill yn y cyffiniau. Gallai rheolaeth wael ar yr adeilad neu'r tenantiaethau neu fethiant i gydymffurfio â hysbysiadau statudol, gan felly beryglu diogelwch y preswylwyr neu drigolion cyfagos fod yn berygl o'r fath.

Ni ellir ond gwneud gorchymyn rheoli dros dro ar y math hwn o TA gyda chymeradwyaeth y Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Bydd y tribiwnlys yn rhoi cyfle ichi gyflwyno sylwadau cyn iddo

benderfynu a yw'n bwriadu cymeradwyo'r gorchymyn ai peidio.

Mae'r gorchymyn rheoli dros dro yn parhau fel arfer am 12 mis oni chaiff ei ddiddymu ynghynt. Pan ddaw i ben mae'n rhaid i'r cyngor benderfynu a yw'n briodol rhoi rheolaeth y TA yn ôl i'r rheolwr blaenorol neu a ddylid gwneud gorchymyn rheoli terfynol. Ceir mwy o fanylion am orchmynion rheoli yn Adrannau 7.1-7.7.

Ni fydd y cyngor fel arfer yn diddymu'r gorchymyn onid yw'n fodlon y cafodd yr amgylchiadau a arweiniodd at wneud y gorchymyn yn y lle cyntaf eu datrys a'u bod yn annhebyg o ail-ddigwydd.

8.5 Pryd all y cyngor gyflwyno rhybudd gorlenwi?

Gellir cyflwyno rhybudd gorlenwi ar unrhyw TA nad oes angen iddo gael ei drwyddedu yn ôl y Ddeddf. Gellir ei gyflwyno naill ai os yw'r cyngor yn fodlon fod yr adeilad wedi'i orlenwi neu er mwyn atal gorlenwi yn y dyfodol.

8.6 Beth yw effaith rhybudd?

Mae'r rhybudd yn nodi'r nifer mwyaf o bobl, o ystyried eu hoed a'u rhyw, all gysgu mewn ystafelloedd yn y TA a pha ystafelloedd nad ydynt yn addas i'w defnyddio yn llety cysgu. Unwaith y'i gwnaed, mae'r rhybudd yn parhau ar waith nes bod y cyngor yn ei ddiddymu. Fodd bynnag, gallwch ofyn i'r cyngor ddiddymu neu amrywio'r rhybudd os yw'r amgylchiadau yn newid.

8.7 Beth sy'n digwydd os ydw i'n torri'r rhybudd?

Byddwch yn cyflawni trosedd a gallech gael eich erlyn. Os y'ch ceir yn euog gallech wynebu dirwy o hyd at £2,500.

8.8 Oes gen i hawl i apelio yn erbyn rhybudd gorlenwi?

Oes, mae gennych hawl i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn cyflwyno rhybudd gorlenwi, neu yn erbyn penderfyniad y cyngor i beidio diddymu neu amrywio un.

8.9 Beth yw'r System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai a sut mae'n berthnasol i'm TA i?

Mae'r System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai, a elwir weithiau'n HHSRS, wedi cymryd lle'r cyn

brawf Addasrwydd ar gyfer Preswyliaid Dynol. Mae'n berthnasol i bob eiddo preswyl, gan gynnwys TA,. Mae HHSRS yn ceisio osgoi, neu o leiaf leihau, peryglon posib mewn adeilad ac mae'n gosod dyletswyddau ar y cyngor i weithredu yn y sefyllfaoedd mwyaf difrifol.

8.10 Beth yw gwarchodaeth ernes tenantiaeth?

Mae gwarchodaeth ernes tenantiaeth yn berthnasol i bob tenantiaeth byrddaliad sicr, ble y cymerir ernes. O dan y ddeddfwriaeth hon, bydd rhaid i landlordiaid ymuno â chynllun ernes tenantiaeth statudol a fydd naill ai'n gadwraethol neu'n yswiriant seiliedig. Bydd y cynlluniau'n gofalu fod ernesau'n cael eu diogelu fel y bydd tenantiaid yn cael eu hernes gyfan neu ran ohono'n ôl. Mae'r cynllun hefyd yn cynnig ffyrdd

eraill o ddatrys anghydfodau, sy'n anelu at fod yn gyflymach a rhatach na mynd i'r llys.

9. Manylion am apeliadau i Dribiwnlys Eiddo Preswyl a ble y gallwch gael rhagor o wybodaeth

Wrth roi ichi ei benderfyniad ar drwyddedu dylai'r cyngor roi manylion ichi am yr hawl i apelio. Gwneir apeliadau yn y lle cyntaf i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, sy'n gorff sy'n annibynnol ar gynghorau lleol ac ar Lywodraeth y Cynulliad. Gan amlaf gosodir cyfyngiadau amser ar gyfer gwneud apêl ac ar y cyfan bydd rhaid ichi dalu ffi. Mae manylion pellach ar sut i apelio i dribiwnlys, a'r ffurflenni apêl perthnasol ar gael oddi wrth y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, Southgate House, Stryd Wood, Caerdydd CF10 1EW. Ffôn: 02920 231687.

Cewch fwy o wybodaeth am TA a thrwyddedu oddi wrth eich cyngor. Bydd TA yn gyfrifoldeb adain y cyngor sy'n delio â rheolaeth tai preifat neu iechyd yr amgylchedd. Edrychwch ar wefan eich cyngor neu ffoniwch eu swyddfeydd i gael gwybod mwy.

Mae gwybodaeth neu gyngor hefyd ar gael oddi wrth gorff cynrychioliadol landlordiaid, canolfan cyngor tai, Cyngor ar Bopeth neu gyfreithiwr.