Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru

Llawlyfr ar Eiddo Gwag yng Nghymru

Rhan 2 Rhagfyr 2025

Dogfen adnoddau

Credyd llun: Ceri Breeze

Trosolwg

Y ddogfen hon yw Rhan 2 y llawlyfr. Dylid ei defnyddio ar y cyd â'r Canllaw.

Mae'r Adnoddau a amlinellir yma yn gyfres o ddogfennau templed, enghreifftiau o arferion gorau, a dogfennau enghreifftiol y gellir eu defnyddio mewn gwaith gydag eiddo gwag.

Sut i ddefnyddio'r ddogfen hon:

Bwriedir i'r rhan fwyaf o'r adnoddau yn y ddogfen hon gael eu defnyddio fel templedi – mae hyn yn golygu y gallwch eu tynnu o'r testun gwreiddiol i'w defnyddio fel dogfen annibynnol a/neu lenwi'r blychau (lle bo'n briodol) yn electronig

Tudalen gynnwys

Adnodd 1: Rhestr o gyfranwyr i'r llawlyfr 4

Adnodd 2: Ffurflen Archwilio Eiddo Gwag 6

Adnodd 3: Enghraifft o lythyr i'w anfon at berchnogion eiddo gwag 12

Adnodd 4: Rhestr wirio i olrhain perchnogion 13

Adnodd 5: Llythyr templed ar gyfer cysylltu â darparwyr morgeisi 16

Adnodd 6: Y broses i fynd i'r afael ag eiddo preswyl gwag 17

Adnodd 7: Y broses i fynd i'r afael ag eiddo masnachol gwag 20

Adnodd 8: Rhestr wirio o arferion da wrth gyflwyno hysbysiadau 22

Adnodd 9: Llythyrau templed 24

Adnodd 10: Rhestr wirio ar gyfer gwerthu gorfodol 30

Adnodd 11: Llawlyfr deddfwriaethol: Pwerau cyfreithiol sydd ar gael i awdurdodau lleol wrth ddelio ag eiddo gwag 34

Adnodd 12: Templed ar gyfer strategaeth eiddo gwag 55

Adnodd 13: Rhestr Wirio ar gyfer Gwerthuso Strategaeth Eiddo Gwag 58

Adnodd 14: Enghreifftiau o gynllun cyfathrebu a gweithgareddau ar gyfer Swyddogion Eiddo Gwag 60

Adnodd 15: Enghreifftiau o ddulliau cyfathrebu allanol a gafodd eu drafftio gan dimau eiddo gwag 64

Adnodd 16: Dogfennau recriwtio Swyddog Eiddo Gwag 67

Adnodd 17: Benthyciadau a grantiau ar gael 73

Adnodd 18: Senarios ariannol 77

Adnodd 19: Astudiaeth achos o adnewyddu Gwesty Cogan Railway 80

Adnodd 20: Astudiaethau achos o arferion gorau 85

Adnodd 21: Astudiaeth achos o werthu gorfodol (Caerffili) 87

Adnodd 1: Rhestr o gyfranwyr i'r llawlyfr

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn dangos yr unigolion a gyfrannodd at greu'r llawlyfr. Gwnaed hyn drwy gyfweliadau, gweithdai caffi eang, rhannu arferion gorau neu drwy fod yn gyfeillion beirniad-ol yn ystod y broses ddrafftio.

Diolch i bawb am roi o'u hamser i gymryd rhan yn yr ymchwil. Roedd eu cyfraniad yn golygu bod y llawlyfr wedi cael ei ddatblygu ar sail arferion gorau a gwybodaeth broffesiynol.

Cyfrannodd unigolion o'r sefydliadau canlynol at greu'r llawlyfr hwn:

- Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- Cyngor Dinas Casnewydd
- Bro Morgannwg, Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir
- Cyngor Sir y Fflint
- Cyngor Sir Caerfyrddin
- Cyngor Bwrdeistref Rhondda Cynon Taf
- Cyngor Abertawe
- Tai Tarian
- Mike Sosner, Landlord preifat
- Cartrefi Dinas Casnewydd
- Cwmpas
- Crisis Cymru
- Trivallis
- Cymdeithas Tai Cymuned Caerdydd
- Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl
- United Welsh
- Housing Justice Cymru
- Prifysgol Caerdydd
- EYST (Tîm Cymorth Lleiafrifoedd Ethnig ac Ieuenctid Cymru)
- Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
- Cyngor Sir Ddinbych
- Cyngor Sir Ynys Môn
- The Community Impact Initiative
- Property Mark
- Shelter Cymru
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Sefydliad Bevan

Rhoddodd yr unigolion canlynol gymorth ychwanegol drwy fod yn gyfeillion beirniadol neu drwy gyfrannu astudiaethau achos a dogfennau enghreifftiol drwy gydol y broses ddrafftio.

- Andrew Lavendar
- Rhian Brown (Cyngor Dinas Casnewydd)
- Stacey Bowen (Cyngor Sir Caerfyrddin)
- Claire Davies (Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili)
- Rhian Evans-McLean (Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili)
- Jamie Wagenaar (Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili)
- Oliver Denton (Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili)
- Eleri Nicholas (Bro Morgannwg, Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir)
- Tamanna Akhter (Bro Morgannwg, Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir)
- James Bolton (Cyngor Sir y Fflint)
- Andrea Fisher (Cyngor Sir Ddinbych)

Adnodd 2: Ffurflen Archwilio Eiddo Gwag

Trosolwg

Mae'r adnodd yn darparu rhestr wirio enghreifftiol ar gyfer archwilio eiddo gwag.

Gellir defnyddio hwn gyda'r gwaith ymchwilio sy'n rhan o elfen 'gwybodaeth' y gwaith gydag eiddo gwag.

Ffurflen archwilio eiddo gwag

Dyddiad yr Archwiliad ______

Swyddog Archwilio ______

Cyfeiriad yr eiddo gwag ______

Enw a chyfeiriad y perchennog ______

Math o eiddo

◯ Tŷ ◯ Byngalo ◯ Fflat ◯ Pen Teras ◯ Canol Teras

◯ Tŷ Sengl ◯ Tŷ Pâr ◯ Eiddo Amlfeddiannaeth

Gwneuthuriad

◯ Bricsen ◯ Carreg ◯ Concrit ◯ Metel ◯ Pren

◯ Arall (os nad yw'n draddodiadol, nodwch y math o wneuthuriad)

______

Dyddiad Adeiladu

◯ Cyn 1919 ◯ 1920 – 1945 ◯ 1946 – 1979 ◯ Ar ôl 1980

Cyflwr yr eiddo: (nodwch y deunydd adeiladu)

Sgôr: Boddhaol 0 Mân Atgyweiriadau 5 Atgyweiriadau Mawr 10 Adnewyddu 15

	Front elevation	Left elevation	Right elevation	Rear elevation
To Prif				
To Ychwanegol				
To Lean-to				
To Bae				
Waliau				
Waliau Ychwanegol				
Waliau Lean-to				
Drysau				
Ffenestri (nodi nifer)				
RWG				
Fascia/Barj				
Mur Ffin/Llwybr				
Mur Caeadol/Cwrt				

Cyfanswm y sgôr ______

Cyflwr yr adeiladau tu allan (os oes rhai)

Cyflwr yr ardd	Sgôr
Boddhaol	0
Rhywfaint o ordyfiant	10
Llawer o ordyfiant	30

Sbwriel yn bresennol	Sgôr
Nac oes	0
Oes	40

Hyd cyfnod gwag	Sgôr
Llai na blwyddyn	0
1-3 blynedd	5
3-6 blynedd	10
Dros 6 blynedd	20

Cyflwr Strwythurol	Sgôr
Da	0
Normal gyda mân ddiffygion	5
Gwael gyda nifer o ddiffygion	15
Gwael iawn gyda diffygion mawr	30
Peryglus ac o bosibl yn ansefydlog	40

Edrychiad /Effaith weledol eiddo ar ardal	Sgôr
Da, dim effaith	0
Normal, dim effaith fawr	5
Gwael, rhywfaint o effaith	15
Gwael iawn, niweidiol i'r ardal	30
Hynod o wael, yn ddolur i'r llygad ac yn difetha'r ardal	40

Diogelwch ac Effaith wrthgymdeithasol	Sgôr
Diogel, dim ymddygiad gwrthgymdeithasol	0
Diogel gyda thystiolaeth o rywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol	5
Anniogel, dim ymddygiad gwrthgymdeithasol	10
Anniogel gyda thystiolaeth o rywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol	15
Tystiolaeth o droseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol difrifol	40

Hanes Gorfodi	Sgôr
Dim	0
Cwynion wedi'u derbyn	5
Cwynion niferus wedi'u derbyn	10
Gweithredu gan yr Awdurdod Lleol ond dim WID	15
Gweithredu gan yr Awdurdod Lleol a WID/erlyniad	30

Math o eiddo	Sgôr
Tŷ sengl	0
Tŷ pâr	5
Pen teras	5
Canol teras	10
Fflat	15

Cyfanswm y sgôr

(Isel 0-50, Canolig 55-75, Uchel 80+)

Nodiadau Cyfeirio:

Cyflwr Strwythurol

1 Da
Eiddo mewn cyflwr da

2 Normal gyda Mân Ddiffygion
Mân broblemau fel ffenestri/drysau wedi pydru ayb

3 Gwael gyda nifer o ddiffygion amlwg
Diffygion fel dŵr yn gollwng/deunydd wedi'i ddifrodi gan ddŵr glaw, rendrad wedi cracio ac wedi'i ddifrodi ayb

4 Gwael iawn gyda diffygion mawr
Diffygion fel ffenestri wedi torri, to wedi'i ddifrodi, elfennau'n disgyn ac ati

5 Peryglus ac o bosibl yn ansefydlog yn strwythurol
Elfennau yn cwympo; arwyddion o symud ayb

Edrychiad /Effaith weledol eiddo ar ardal

1 Da, dim effaith
Mae eiddo'n edrych yn dderbyniol, anodd dweud ei fod yn wag

2 Normal dim effaith fawr
Mae modd dweud bod yr eiddo'n wag wrth archwilio'n agos

3 Gwael, rhywfaint o effaith
Mae eiddo yn amlwg yn wag gyda phroblemau fel gardd sydd wedi gordyfu'n ddifrifol

4 Gwael iawn, niweidiol i'r ardal
Mae eiddo'n cael effaith weledol ar yr ardal gyfan oherwydd nifer o broblemau difrifol

5 Gwael iawn
Mae'r eiddo'n adfail ac mewn cyflwr mor wael fel ei fod yn tynnu sylw ato'i hun yn yr ardal

Diogelwch ac Effaith wrthgymdeithasol

1 Diogel, dim ymddygiad gwrthgymdeithasol
Dim modd cael mynediad, dim arwyddion o ymddygiad gwrthgymdeithasol

2 Diogel gyda thystiolaeth o rywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol
Dim modd cael mynediad, ond tystiolaeth o rywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol er enghraifft, graffiti, poteli a chaniau gwag ac ati o gwmpas

3 Anniogel, dim ymddygiad gwrthgymdeithasol
Modd cael mynediad ond dim tystiolaeth o ymddygiad gwrthgymdeithasol

4 Anniogel gyda thystiolaeth o rywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol
Modd cael mynediad. Tystiolaeth o rywfaint o ymddygiad gwrthgymdeithasol, er enghraifft,, graffiti, poteli a chaniau gwag

5 Tystiolaeth o ymddygiad troseddol ac ymddygiad gwrthgymdeithasol
Gan gynnwys llosgi bwriadol, torri i mewn i eiddo, dwyn, grwpiau mawr yn ymgasglu mewn eiddo ac o'i gwmpas

Hanes cwynion

1 Dim
Dim cwynion wedi'u derbyn

2 Cwynion wedi'u derbyn
Ambell gŵyn wedi'i derbyn. Fel arfer, ddim yn benodol ac ond yn ymwneud â'r ffaith ei fod yn wag

3 Sawl cwyn
Cwynion rheolaidd am gyflwr yr eiddo

4 Gweithredu gan yr Awdurdod Lleol ond dim WID
Un ai camau anffurfiol neu ffurfiol wedi'u cymryd mewn ymateb i gŵyn gyda'r perchennog yn gwneud y gwaith angenrheidiol

5 Gweithredu gan yr Awdurdod Lleol a WID/erlyniad

Adnodd 3: Enghraifft o Lythyr i'w Anfon at Berchnogion Eiddo Gwag

Trosolwg

Isod, ceir enghraifft o lythyr a ddefnyddir i gysylltu â pherchnogion eiddo gwag i'w hannog i ymgysylltu â'r awdurdod lleol.

Mae'r llythyr yn amlinellu cynlluniau penodol sy'n cael eu cynnal o fewn yr awdurdod lleol. Addaswch y llythyr i gynnwys y cynlluniau sy'n cael eu cynnal o fewn eich awdurdod lleol perthnasol.

Annwyl Syr / Fadam,

Ynghylch: **Prosiect Cartrefi Gwag**
«addr1», «addr2», «addr3», «addr4», «postcode»

Hoffem fanteisio ar y cyfle i gyflwyno'r tîm cartrefi gwag. Ein rôl ni yw cydlynu'r prosiect cartrefi gwag yn yr ardal leol a helpu perchnogion cartrefi sy'n wag yn hirdymor i'w hadfer er mwyn eu defnyddio unwaith eto.

Rydym yn ysgrifennu atoch gan fod cofnodion a gedwir gan Gyngor Sir XX yn awgrymu mai chi yw naill ai'r perchennog neu'r sawl sy'n gyfrifol am yr eiddo gwag uchod. Hoffem ddeall pam mae'r eiddo hwn yn wag a sut y gallwn eich helpu i'w adfer i'w ddefnyddio eto. I'r perwyl hwn, rydym wedi cynnwys llyfryn sy'n amlinellu'n fyr y cymorth y gall Cyngor Sir XX ei gynnig, beth allai ddigwydd os bydd yr eiddo hwn yn parhau'n wag, a beth i'w wneud os yw'r wybodaeth sydd gennym am eich eiddo yn anghywir.

Efallai y byddai gennych ddiddordeb mewn gwybod bod gan XX, ar y cyd â Llywodraeth Cymru, gynllun lesio sector preifat. Ynghyd â chyllid grant i sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd y safon, bydd y cyngor yn ymrwymo i les gyda chi, gan warantu rhent misol ac ymgymryd â'r holl waith rheoli a'r rhan fwyaf o'r gwaith atgyweirio yn ystod y cyfnod hwn.

Os mai eisiau cael gwared ar eich cartref gwag ydych chi, mae'r awdurdod lleol hefyd wedi sefydlu gwasanaeth paru cartrefi gwag lle gellir paru perchnogion sy'n ceisio cael gwared ar eu cartref gwag â phrynwr posibl.

Os oes gennych chi ddiddordeb mewn sicrhau bod eich eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto, cysylltwch â ni dros y ffôn, drwy e-bost neu drwy'r arolwg byr sydd yn y llyfryn sydd ynghlwm. Edrychwn ymlaen at glywed gennych.

Yn gywir,
Tîm Cartrefi Gwag

Adnodd 4: Rhestr Wirio i Olrhain Perchnogion

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn ddogfen dempled i gefnogi'r broses o olrhain perchennog eiddo gwag.

Ni fydd pob un o'r camau yn berthnasol i bob eiddo gwag. Gellir defnyddio gwahanol gamau neu gyfuniadau o gamau ar gyfer gwahanol senarios.

Cam Gweithredu Ni fydd pob un o'r camau gweithredu'n berthnasol i bob un eiddo gwag.	Wedi Cwblhau? • Ie / na • Os na, pam ddim? • Cofiwch gynnwys dyddiad gweithredu	Nodiadau • Beth ddigwyddodd ar ôl cymryd y cam? • Beth sydd angen digwydd nesaf? • A oes angen ychwanegu cam arall at y rhestr?
Chwilio drwy'r gofrestrfa tir		
Gofyn am gofnodion cyfredol a blaenorol y dreth gyngor /ardrethi busnes a dogfennau wedi'u llwytho i fyny (os bodlonir gofynion GDPR yn yr awdurdod lleol)		
Gwneud ymholiadau gyda chymdogion neu rwydweithiau busnes		
Chwilio am gofnodion profiant ar wefan .gov a chael gafael ar ewyllysiau/ Grant Profiant/llythyrau gweinyddu		

Prynu neu holi am dystysgrifau marwolaeth o swyddfa’r cofrestrydd		
Cyflwyno ceisiadau am hysbysiadau gwybodaeth dan Ddeddf Llywodraeth Leol Darpariaethau Amrywiol (1976)		
Chwilio drwy bridiant tir lleol		
Edrych ar ymwneud blaenorol y cyngor		
Chwilio’r rhyngrwyd gan gynnwys hanes busnes a hanes lleol a newyddion		
Rhoi poster ar ddrws yr eiddo yn gofyn am i rywun gysylltu		

Rhoi hysbyseb yn y papur newydd yn gofyn am i rywun gysylltu		
Ysgrifennu at ddeiliaid yr arwystl a sefydlu cyswllt (er enghraifft, gofyn a yw’r eiddo’n debygol o gael ei adfeddu)		
Holi achydd/helwyr etifedd er enghraifft, gofyn a ydynt yn ymwneud ag ystad yr unigolyn sydd wedi marw		
Chwilio cofrestr angladdau iechyd y cyhoedd am yr un enwau		
Ystyried cael mynediad i’r eiddo drwy warant os gellir cyfiawnhau hynny		
Chwilio’r gofrestr etholiadol		
Chwilio gwefan Rhentu Doeth Cymru i weld a yw’r eiddo wedi cael ei rentu o gwbl		

Adnodd 5: Llythyr templed ar gyfer cysylltu â darparwyr morgeisi eiddo wedi cael ei rentu o gwbl

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu llythyr templed ar gyfer cysylltu â banciau/cymdeithasau adeiladu yn gofyn am wybodaeth am berchnogion eiddo sy'n wag.

Eich/Cyf/Your Ref:
Ein Cyf/Our Ref:
Cyslltwch/Contact:
Ffôn/Telephone:
E Bost/E Mail:
Dyddiad/Dyddiad:

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: xxx *[rhowch gyfeiriad]*

Mae Cyngor XXX [rhowch enw'r awdurdod lleol] yn ymchwilio i gwynion ynghylch yr eiddo a nodir uchod ac yn ystyried camau cyfreithiol i fynd i'r afael â'r problemau y mae'r eiddo hwn yn eu hachosi. Mae'r eiddo wedi bod yn wag ers nifer o flynyddoedd ac mae mewn cyflwr gwael gyda gardd sydd wedi tyfu'n wyllt. Rydym yn nodi bod gennych fuddiant yn yr eiddo oherwydd arwystl gofrestredig.

A fyddech cystal â rhannu â'r cyngor unrhyw fanylion cyswllt sydd gennych ar gyfer y perchennog, gan ein bod yn cael trafferth creu cyswllt. Hefyd, os yw'n berthnasol, allwch chi ddatgelu a yw'r eiddo'n destun unrhyw gamau adfeddu neu fethdaliad neu dan stiwardiaeth?

A fyddech cystal ag ymateb o fewn y 14 diwrnod nesaf os oes gennych unrhyw wybodaeth i helpu'r awdurdod hwn.

Os oes gennych chi unrhyw ymholiadau neu os hoffech drafod y mater hwn ymhellach, mae croeso i chi gysylltu â mi gan ddefnyddio'r manylion uchod.

Yn gywir,
XX

Swyddog Rhanbarthol Iechyd yr Amgylchedd

Adnodd 6: Y broses i fynd i'r afael ag eiddo preswyl gwag

Trosolwg

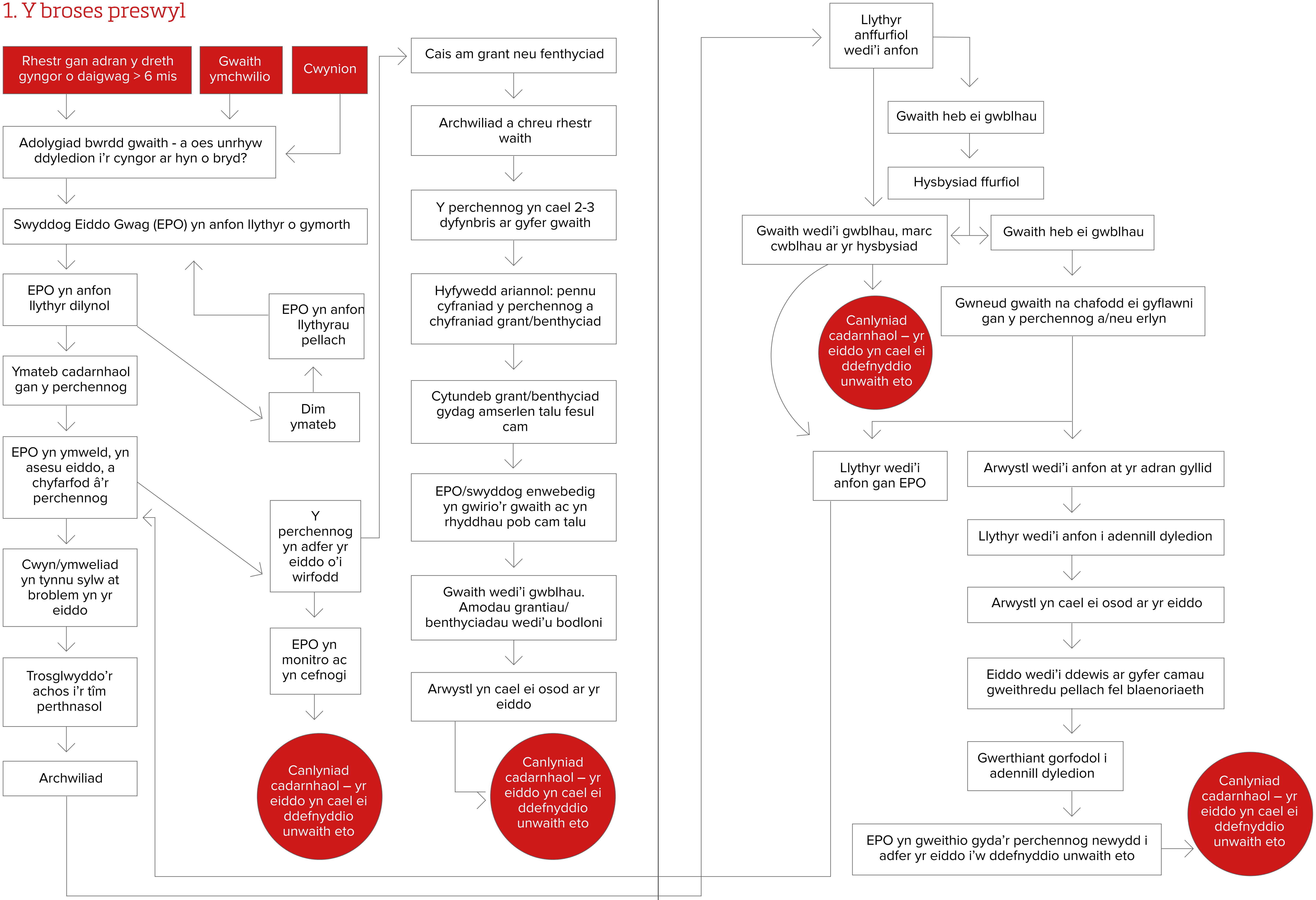
Mae'r adnodd hwn yn darparu proses fanylach sy'n amlinellu sut yr eir i'r afael ag eiddo preswyl gwag.

Mae'n bwysig nodi mai enghraifft yw'r broses a ddarperir. Mae gwaith gydag eiddo gwag yn gymhleth iawn ac mae pob achos yn wahanol. Felly, bydd y prosesau o fynd i'r afael â gwahanol eiddo yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar y cyd-destun.

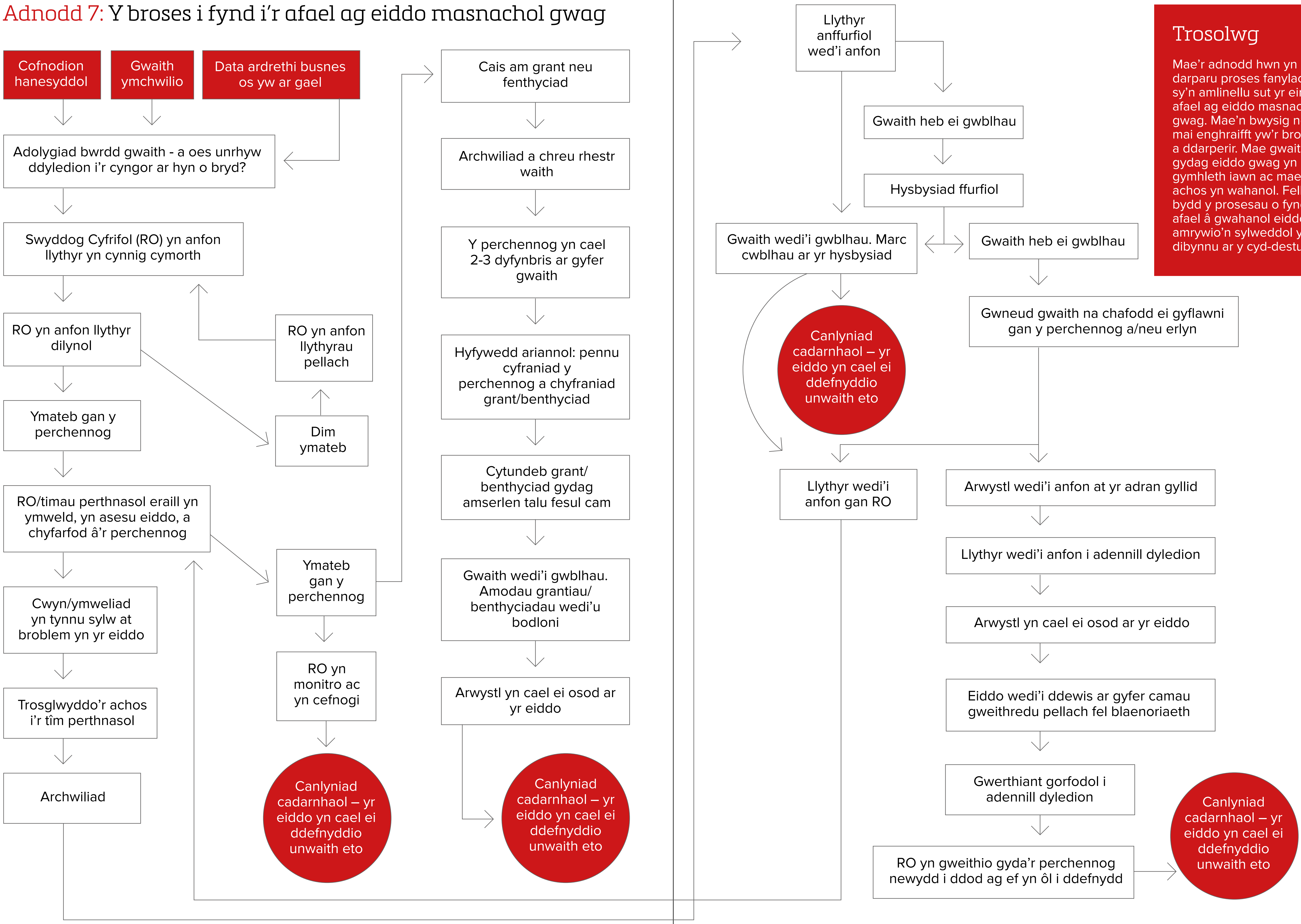
Pe bai Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag (EDMO – proses lle mae'r awdurdod lleol yn gallu mynd i mewn i'r eiddo i gwblhau gwaith fel bod modd byw ynddo eto) neu Orchymyn Prynu Gorfodol (CPO – lle mae'r awdurdod lleol yn caffael yr eiddo gyda chaniatâd y perchennog neu hebddo) yn cael eu gwneud, gallai'r prosesau sy'n ymwneud â'r rhain ddechrau ar wahanol gamau, yn dibynnu ar y cyd-destun.

Mae rhagor o wybodaeth am y prosesau ar gyfer Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag a Gorchmynion Prynu Gorfodol yn y llawlyfr deddfwriaethol sydd yn Adnodd 11.

1. Y broses preswyl



Adnodd 7: Y broses i fynd i'r afael ag eiddo masnachol gwag



Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu proses fanylach sy'n amlinellu sut yr eir i'r afael ag eiddo masnachol gwag. Mae'n bwysig nodi mai enghraifft yw'r broses a ddarperir. Mae gwaith gydag eiddo gwag yn gymhleth iawn ac mae pob achos yn wahanol. Felly, bydd y prosesau o fynd i'r afael â gwahanol eiddo yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar y cyd-destun.

Adnodd 8: Rhestr wirio o arferion da wrth gyflwyno hysbysiadau

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn cynnig rhestr wirio i'w defnyddio i sicrhau bod arferion da wrth gyflwyno hysbysiadau fel rhan o'r gwaith gydag eiddo gwag.

Cyflwyno Hysbysiadau - Rhestr Wirio Adolygu gan Gydweithwyr
Cyfeiriad yr Eiddo: xxx

Rhif	Cam Gweithredu	Ie/Na/Amh	Sylw
1.	A yw'r swyddog achos wedi'i awdurdodi'n briodol o dan y ddeddfwriaeth berthnasol		
2.	A oedd hysbysiad digonol o'r bwriad i fynd i mewn		
3.	A gadwyd at y pwerau mynediad yn briodol ym mhob ffordd		
4.	A yw'r ddeddfwriaeth a ddyfynnir yr un gywir gan gynnwys yr adran gywir		
5.	A yw'r hysbysiad yn cael ei gyflwyno i'r person cywir		
6.	A yw'r hysbysiad yn cael ei gyflwyno i bob person / endid perthnasol		
7.	A yw manylion yr hysbysiad yn cyfateb i'r manylion yn y ddeddf llywodraeth leol darpariaethau amrywiol 1976		
8.	A yw manylion yr hysbysiad yn cyfateb i'r manylion ar deitl y gofrestrfa tir		
9.	A yw'r hysbysiad yn glir, yn rhesymol [gan gynnwys camau unioni / amserlen] ac yn angenrheidiol		
10.	A yw'r hysbysiad yn rhoi'r holl wybodaeth sydd ei hangen er mwyn cydymffurfio		
11.	A yw'r darpariaethau apelio wedi'u hatodi gyda'r hysbysiad		
12.	A oes dyddiad a llofnod priodol ar yr hysbysiad		
13.	A yw'r hysbysiad yn cael ei gyflwyno mewn ffordd sy'n cael ei gydnabod yn gyfreithiol		
14.	A yw enw llawn y person neu'r endid i'w weld ar yr hysbysiad		
15.	A yw'r hysbysiad yn y fformat gofynnol		
16.	A yw'r rhannau amherthnasol yn fformat yr hysbysiad wedi cael eu dileu		
17.	Oes trefniadau wedi cael eu gwneud i brofi'r gwasanaeth		
18.	A oes copi o'r hysbysiad wedi cael ei ardystio a'i roi yn y gofrestr / ffeil		
19.	A oes camau perthnasol wedi'u cymryd yng nghyswllt Pridiannau Tir		
20.	Os cydymffurfir â'r hysbysiad, a fydd hyn yn datrys y broblem		
21.	A gymerwyd y camau cywir i atal neu i beidio ag atal yr hysbysiad, tra'n aros am apêl		

Adnodd 9: Llythyrau Templed

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn cynnwys set o lythyrau templed y gellir eu defnyddio ym mhroses gwaith gydag eiddo gwag. Mae pum templed wedi'u cynnwys yn yr adnodd y gellir eu defnyddio i gysylltu â pherchnogion, ac mae'r rhain yn dilyn trefn benodol sy'n arwain at gamau gorfodi.

Yn dibynnu ar yr ymateb gan y perchennog, efallai na fydd angen defnyddio rhai o'r llythyrau. Amlinellir pwrpas y llythyrau isod.

Adnodd	Pwrpas
Llythyr 1 Bwriad i gwblhau Gwaith na chafodd ei Gyflawni gan y Perchennog (WID)	Mae'r llythyr hwn yn amlinellu bwriad yr awdurdod lleol i gwblhau gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog pan nad yw'r perchennog wedi ymateb i hysbysiad a gyflwynwyd.
Llythyr 2 Cwblhau Gwaith na chafodd ei Gyflawni gan y Perchennog (WID)	Mae'r llythyr hwn yn amlinellu bod y gwaith WID wedi'i gwblhau yn yr eiddo ar ôl cyflwyno hysbysiad. Mae'r awdurdod lleol yn cyflwyno'r anfoneb gyntaf am gost WID.
Llythyr 3 Anfoneb ar gyfer WID	Mae'r awdurdod lleol yn ailgyflwyno'r anfoneb ynghyd â chofnod o'r hysbysiad a gyflwynwyd. Mae'r awdurdod lleol yn nodi y bydd camau cyfreithiol yn cael eu cymryd os na chaiff y ddyled ei setlo.
Llythyr 4 Amlinelliad o'r ystyriaethau ar gyfer cymryd camau gorfodi	Mae'r awdurdod lleol yn ailgyflwyno'r anfoneb ynghyd â chofnod o'r hysbysiad. Mae'r awdurdod lleol yn rhoi gwybod i'r perchennog ei fod wedi ymweld â'r eiddo a'i bod yn ymddangos ei fod yn dal yn wag. Maent yn nodi bod yr awdurdod lleol yn ystyried camau gorfodi.
Llythyr 5 Bwriad i gymryd camau gorfodi	Pan na fydd y perchennog wedi ymateb o gwbl, mae'r awdurdod lleol yn hysbysu'r perchennog ei fod yn dechrau cymryd camau gorfodi.

Llythyr 1

Mae'r llythyr hwn yn amlinellu bwriad yr awdurdod lleol i gwblhau gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog (WID) pan nad yw'r perchennog wedi ymateb i hysbysiad a gyflwynwyd.

Eich/Cyf/Your Ref:
Ein Cyf/Our Ref:
Cyslltwch/Contact:
Ffôn/Telephone:
E Bost/E Mail:
Dyddiad/Dyddiad:

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: xxx *[rhowch gyfeiriad]*

Cyfeiriaf at yr eiddo uchod a'r Hysbysiadau a gyflwynwyd yn XX [rhowch y mis a'r flwyddyn].

Mae ymweliad diweddar â'r safle wedi cadarnhau nad yw'r gwaith a nodir yn yr hysbysiad wedi'i gwblhau o hyd.

Felly, bydd y gwaith a nodir yn yr hysbysiad nawr yn cael ei drefnu gan nad yw'r hysbysiad wedi'i gyflawni, a bydd cost y gwaith yn cael ei rhoi yn erbyn yr ystad / yn cael ei hadennill gan y perchennog cyfrifol.

Cysylltwch â mi ar frys os hoffech drafod y gwaith arfaethedig. Rwy'n cymryd nad oes gennych wrthwynebiad i'r gwaith.

Yn gywir,
XX

Swyddog Rhanbarthol Iechyd yr Amgylchedd

Llythyr 2

Mae'r llythyr hwn yn amlinellu bod y gwaith WID wedi'i gwblhau yn yr eiddo ar ôl cyflwyno hysbysiad.

Mae'r awdurdod lleol yn cyflwyno'r anfoneb gyntaf am gost WID.

Eich/Cyf/Your Ref:
Ein Cyf/Our Ref:
Cyslltwch/Contact:
Ffôn/Telephone:
E Bost/E Mail:
Dyddiad/Dyddiad:

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: xxx *[rhowch gyfeiriad]*

Yn ddiweddar, mae'r cyngor wedi gwneud gwaith clirio yn eich gardd yn yr eiddo uchod. Roedd y gwaith hwn wedi'i nodi yn yr hysbysiad cyfreithiol a gyflwynwyd i chi'n flaenorol ac nid oedd wedi'i gyflawni.

O ganlyniad i hyn, mae swm o xxx yn ddyledus i'r cyngor erbyn hyn.

Dyma'r anfoneb a'r telerau talu, ac mae angen talu ar unwaith.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau, mae croeso i chi gysylltu â mi.

Yn gywir,
XX

Swyddog Rhanbarthol Iechyd yr Amgylchedd *[neu swyddog cyfrifol arall]*

Llythyr 3

Mae'r awdurdod lleol yn ailgyflwyno'r anfoneb ynghyd â chofnod o'r hysbysiad a gyflwynwyd.

Mae'r awdurdod lleol yn nodi y bydd camau cyfreithiol yn cael eu cymryd os na chaiff y ddyled ei setlo.

Eich/Cyf/Your Ref:
Ein Cyf/Our Ref:
Cyslltwch/Contact:
Ffôn/Telephone:
E Bost/E Mail:
Dyddiad/Dyddiad:

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: xxx *[rhowch gyfeiriad]*

Ynghlwm wrth y llythyr hwn mae copi o'r hysbysiad a gyflwynwyd i chi o'r blaen mewn perthynas â'r ardd sydd wedi tyfu'n wyllt. Gan na chydymffurfiwyd â'r hysbysiad hwn, mae'r cyngor wedi gorfod gwneud y gwaith hwn ei hun. Mae cost am y gwaith hwn, ac rydym wedi gofyn i chi dalu hyn o'r blaen. Mae'r ddyled hon yn dal heb ei thalu yn unol â'r anfoneb sydd ynghlwm.

A fyddech cystal â thalu'r anfoneb hon cyn gynted ag y bo modd? Os bydd yr anfoneb hon yn dal heb ei thalu, bydd y cyngor yn cymryd camau cyfreithiol i adennill y costau.

Os oes gennych chi unrhyw ymholiadau, mae croeso i chi gysylltu â mi gan ddefnyddio'r manylion a roddir.

Yn gywir
XX

Swyddog Rhanbarthol Iechyd yr Amgylchedd *[neu swyddog cyfrifol arall]*

Llythyr 4

Mae'r awdurdod lleol yn ailgyflwyno'r anfoneb ynghyd â chofnod o'r hysbysiad. Maent yn rhoi gwybod i'r perchennog fod y tîm wedi ymweld â'r eiddo a'i bod yn ymddangos ei fod yn dal yn wag. Maent yn nodi bod yr awdurdod lleol yn ystyried camau gorfodi.

Eich/Cyf/Your Ref:
Ein Cyf/Our Ref:
Cyslltwch/Contact:
Ffôn/Telephone:
E Bost/E Mail:
Dyddiad/Dyddiad:

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: xxx *[rhowch gyfeiriad]*

Erbyn hyn, mae Cyngor XX [rhowch enw'r awdurdod lleol] wedi gwneud gwaith ar eich eiddo ar eich rhan ar ôl i'r hysbysiad cyfreithiol a gyflwynwyd ddod i ben, a chithau heb gydymffurfio â'r telerau ynddo.

O ganlyniad i hyn, mae gennych ddyled i'r awdurdod erbyn hyn am xxx am y gwaith rydym wedi'i wneud oherwydd nad ydych chi wedi'i gyflawni.

Amgaeir anfoneb ar gyfer y gwaith hwn gyda'r telerau talu.

Ar ben hynny, ar ôl ymweld â'r eiddo, mae'n ymddangos bod yr eiddo'n dal yn wag, ac nad oes gwaith cynnal a chadw rheolaidd wedi'i wneud i'w gadw mewn cyflwr derbyniol.

Yn ogystal â hyn, rwyf yn eich hysbysu, oherwydd diffyg gwaith cynnal a chadw, fod yr Awdurdod hwn nawr yn ystyried defnyddio un o'r camau gorfodi canlynol i adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto o fewn amserlen resymol:

a) Gorfodi gwerthu'r eiddo. Bydd hyn yn caniatáu i'r Awdurdod werthu'r eiddo ac adennill unrhyw gostau sy'n ddyledus i'r Cyngor hwn o ganlyniad i waith a wnaed oherwydd na chafodd y gwaith ei wneud gan y perchennog.

b) Cais am Orchymyn Rheoli Anheddau Gwag. Bydd hyn yn caniatáu i'r tŷ gael ei rentu allan gan yr awdurdod lleol.

Cysylltwch â mi o fewn y 10 diwrnod nesaf i gadarnhau pa gamau rydych yn bwriadu eu cymryd i gynnal a chadw'r eiddo ac adfer yr eiddo fel bod modd iddo gael ei feddiannu eto yn y dyfodol agos.

Edrychaf ymlaen at glywed gennych cyn bo hir.

Yn gywir,
XX, Swyddog Rhanbarthol Iechyd yr Amgylchedd *[neu swyddog cyfrifol arall]*

Llythyr 5

Pan na fydd y perchennog wedi ymateb o gwbl, mae'r awdurdod lleol yn hysbysu'r perchennog ei fod yn dechrau cymryd camau gorfodi.

Eich/Cyf/Your Ref:
Ein Cyf/Our Ref:
Cyslltwch/Contact:
Ffôn/Telephone:
E Bost/E Mail:
Dyddiad/Dyddiad:

Annwyl Syr/Fadam,

Ynghylch: xxx *[rhowch gyfeiriad]*

Cyfeiriaf at fy llythyr atoch dyddiedig [rhowch y dyddiad], a oedd yn gofyn i chi gysylltu â'r adran gyllid i drefnu talu'r anfoneb sy'n ddyledus am yr eiddo gwag uchod.

Gofynnais hefyd i chi gysylltu â mi i drafod eich cynlluniau ar gyfer dyfodol yr eiddo. Fodd bynnag, nid oes unrhyw gyswllt wedi'i wneud â mi nac unrhyw swyddog arall yn y tîm Tai Preifat [newidiwch i'r tîm cyfrifol priodol] ac mae'r Adran Adnoddau yn cadarnhau bod yr anfoneb yn dal heb ei thalu.

O ganlyniad, fy mwriad yw mynd ati i orfodi gwerthu'r eiddo hwn er mwyn adennill y costau sydd heb eu talu a sicrhau bod yr eiddo'n cael ei wella a'i adfer fel bod modd ei feddiannu eto. Rwyf wrthi'n rhoi'r gwaith papur at ei gilydd i gychwyn y broses hon. Felly, rhaid i chi gysylltu â'r awdurdod ar [rhowch ddyddiad] i dalu'r anfoneb cyfeirnod XX ar unwaith a chysylltu â mi i gadarnhau eich cynlluniau ar gyfer yr eiddo a'i gynnal a'i gadw.

Rwy'n sylweddoli y gallai cynnwys y llythyr hwn beri braw i chi. Fodd bynnag, mae angen imi ei gwneud yn glir bod gan yr Awdurdod hwn bwerau Gwerthu Gorfodol dan Ddeddf

Cyfraith Eiddo 1925 a'i fod yn bwriadu defnyddio'r pwerau hyn yn llawn. Felly, mae'n hanfodol eich bod yn gweithredu ar y llythyr hwn. Edrychaf ymlaen at glywed gennych yn fuan o fewn y 5 diwrnod nesaf.

Yn gywir,
XX

Swyddog Rhanbarthol Iechyd yr Amgylchedd *[neu swyddog cyfrifol arall]*

Adnodd 10: Rhestr wirio ar gyfer gwerthu gorfodol rhestr wirio ar gyfer gwerthu gorfodol

Trosolwg

Mae’r adnodd hwn yn darparu rhestr wirio ac amserlenni cysylltiedig i gefnogi’r broses werthu gorfodol.

Mae’r tîm sy’n gyfrifol am bob cam o’r broses wedi’i restru. Gallai hyn amrywio yn dibynnu ar sut mae gwaith gydag eiddo gwag yn cael ei ddosbarthu o fewn awdurdod lleol.

Acronymau:

- EHO ---------------- Swyddog Cartrefi Gwag
- L2 ------------------ llythyr 2
- EPA/EPA90 --------- Deddf Diogelu’r Amgylchedd (1990)
- JT ------------------ Trosglwyddiadau Dyddlyfr
- ESP ---------------- Gwerthiant Gorfodol

Cyfeiriad: xxx
Math o Hysbysiad: xxxx
Camau rhagarweiniol: Tîm Tai Sector Preifat

Paratoi dogfennaeth gyfreithiol **Tîm Tai’r Sector Preifat**

Dyddiad	Gwirio
	Gwirio bod dyled yn hŷn nag 1 mis ac nad yw wedi cael ei thalu gydag adran Diwygiadau Refeniw
	Paratoi crynodeb o gamau gorfodi a chopïo’r holl hysbysiadau perthnasol
	Cadarnhau dyddiad a dull cyflwyno hysbysiadau gan gynnwys prawf o’r cyflwyno
	Cael copi o bob anfoneb gan yr adran Diwygiadau Refeniw a chadarnhau’r dull anfon at y dyledwr
	Cael cofnod o ddyledion sydd wedi’u cofrestru gyda phridiannau tir lleol a chadarnhau’r dyddiad cofrestru (>28 diwrnod ar ôl yr anfoneb)
	Cadarnhau unrhyw chwilio a wnaed i olrhain perchennog (a16, y Gofrestrfa Tir, y dreth gyngor, cofrestr etholiadol)
	Paratoi adroddiad datganiad o’r rhesymau ar gyfer y Pennaeth Tai i gael caniatâd i fwrw ymlaen
	Anfon ESP/L1 at y perchennog a’r partïon sydd â buddiant
	AROS 10 DIWRNOD
	Gwirio a yw’r ddyled wedi ei thalu neu beidio
	Anfon ESP/L2 at y perchennog a’r partïon sydd â buddiant
	Gwirio a yw’r ddyled wedi ei thalu neu beidio

Paratoi dogfennau cyfreithiol

Tîm Tai Sector Preifat

Dyddiad	Gwirio
	Paratoi ffeil gyfreithiol i gynnwys: • Taflen grynodeb yn rhestru cynnwys y ffeil • Datganiad o'r rhesymau • Cynllun lleoliad • Crynodeb o gamau gorfodi - ac a16, chwilio'r Gofrestrfa Tir, chwilio'r dreth gyngor, ymdrechion eraill i ymgysylltu â'r perchennog • Crynodeb o ddyledion sydd heb eu talu (heb gynnwys llog) - copïau o anfonebau, taflenni Gwaith a wnaed na chafodd ei Gyflawni gan y Perchennog, dogfennau tendro, dyfynbrisiau contractwyr. • E-bost yn cadarnhau unrhyw ddyled y dreth gyngor sydd heb ei thalu. • Hysbysiadau sy'n ymwneud â'r ddyled gan gynnwys cofnod cyflwyno • Pob llythyr sy'n ymwneud â'r prif hysbysiad • Hysbysiad adran 103 drafft
	Anfon llungopïau o'r holl hysbysiadau at y perchennog a'r holl bartïon sydd â diddordeb - post dosbarth 1af ac i'w cyflwyno i'r eiddo a thynnu lluniau i gadarnhau'r cyflwyno. Cwblhau cofnod o'r cyflwyno
	Os defnyddir EPA90, yna dylid cyflwyno hysbysiad adran 81A i'r perchennog a'r partïon sydd â buddiant
	AROS 28 DIWRNOD
	Caniatâd i fwrw ymlaen gan y Pennaeth Tai ac Iechyd yr Amgylchedd
	Cyflwyno hysbysiad adran 103 i'r perchennog ac i bob parti sydd â buddiant drwy bost dosbarth cyntaf. (OS yw EPA yn berthnasol, defnyddiwch hysbysiad adran 103 EPA penodol) Cyflwyno hysbysiad hefyd i'r eiddo a thynnu lluniau i brofi ei fod wedi'i gyflwyno. Cwblhau cofnod o gyflwyno'r hysbysiad.
	Anfon e-bost at adran Diwygiadau Refeniw i weld a yw'r ddyled wedi cael ei thalu neu beidio
	AROS 3 MIS

Gwerthu'r eiddo

Tîm Ystadau

Dyddiad	Gwirio
	Cael tystysgrif perfformiad ynni
	Cofrestru'r eiddo i fod mewn Arwerthiant
	Paratoi pecyn gwybodaeth ar gyfer gwerthu eiddo gan gynnwys cynlluniau, lluniau, dogfennau cofrestrfa tir ar gyfer yr ochr gyfreithiol

Gwerthu'r eiddo

Yr Adran Gyfreithiol

Dyddiad	Gwirio
	Paratoi contract ar gyfer gwerthu eiddo a pharatoi llythyr yn cynnwys ardystiad gan y Cyngor bod ganddo'r holl hawliau a phwerau angenrheidiol i waredu'r eiddo yn unol â'r statud perthnasol
	Llythyr wedi'i anfon at y perchennog yn gofyn am y gweithredoedd ac yn cynghori'r perchennog i symud unrhyw ddodrefn ac ati
	Gwirio gydag adran Diwygiadau Refeniw bod dyledion yn dal heb eu talu

Ar ôl Gwerthu

Tîm Tai Sector Preifat a'r Tîm Cyllid

Dyddiad	Gwirio
	Talu blaendal y gwerthu i mewn i'r Cod Penodol ar gyfer yr Eiddo
	Adran gyfreithiol i anfon e-bost at ystadau a'r Swyddog Iechyd yr Amgylchedd yn cadarnhau bod y gwerthiant wedi'i gwblhau ac yn gofyn am fanylion yr holl wariant/costau sy'n weddill
	Swyddog Iechyd yr Amgylchedd i wirio gyda chofrestr y dreth gyngor a'r gofrestra tir a'r adran Diwygiadau Refeniw i weld yr holl ddyledion sy'n weddill. Anfon e-bost at yr adran gyfreithiol gyda manylion
	Swyddog Iechyd yr Amgylchedd i anfon cais canslo dros e-bost mewn perthynas â'r anfonebau gwreiddiol (gan gynnwys cod canolfan gostau eiddo penodol)
	Yr adran gyfreithiol i gwblhau datganiad cwblhau yn nodi'r codau gwariant a'r gost ar gyfer yr holl gyflwyno
	Adran gyfreithiol i roi gwybod i'r adran gwasanaethau am newid perchnogaeth gan gynnwys adran Iechyd yr Amgylchedd a'r Dreth Gyngor
	Yr adran gyfreithiol i ofyn i'r adran Pridiannau Tir dynnu'r holl bridiannau tir lleol oddi ar yr eiddo
	Swyddog Iechyd yr Amgylchedd i lenwi'r daenlen sy'n cadarnhau manylion y cofnod trafodion a'r cod cost o'r datganiad cwblhau manwl. Sicrhau bod cyfrif am yr holl ddyled a chostau
	Swyddog Iechyd yr Amgylchedd i anfon y daenlen wedi'i llenwi dros e-bost at yr adran Gyllid a gofyn i'r cofnod trafodion gael ei wneud
	Yr adran Gyllid i drefnu bod gweddill yr enillion o'r gwerthiant yn cael ei roi mewn cyfrif banc sy'n dwyn llog am 12 mlynedd

Adnodd 11: Llawlyfr deddfwriaethol: Pwerau cyfreithiol sydd ar gael i awdurdodau lleol wrth ddelio ag eiddo gwag

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn rhoi rhagor o wybodaeth am y dulliau gweithredu deddfwriaethol ar gyfer gwaith gydag eiddo gwag fel yr amlinellir yn adran 4.2 y Canllaw. Bwriad yr adran hon yw rhoi crynodeb o'r pwerau sydd ar gael a manylion pob un o'r pwerau hynny. Mae'n dechnegol ei natur a'r bwriad yw ei bod yn ganllaw i'r rhai sy'n gweithio mewn awdurdodau lleol neu fel gweithwyr proffesiynol yn y maes hwn. Ni fwriedir i'r adran hon gael ei defnyddio fel adnodd ar gyfer pobl leyg.

Nid cyngor cyfreithiol sydd yn yr adran hon. Wrth ddefnyddio pob darn o ddeddfwriaeth y cyfeirir ato yn yr adran hon, dylid cyfeirio'n uniongyrchol at y ddeddfwriaeth a'r canllawiau perthnasol, a dylid ceisio cyngor cyfreithiol lle bo hynny'n briodol.

1. Hysbysiadau gwybodaeth

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – hysbysiad adran 330 - darparu gwybodaeth

O dan adran 330 o Ddeddf 1990, gall yr awdurdod lleol ddarparu copi o gynllun safle ar gyfer yr ardal a gymerwyd o ArcGIS neu fapiau'r gofrestrfa tir gyda'r safle dan sylw wedi'i amlygu, a'i gwneud yn ofynnol i berson perthnasol ddarparu manylion am ei fuddiannau a buddiannau unrhyw rydd-ddeiliad, benthyciwr morgeisi, prydlesai a phersonau perthnasol eraill yn y tir, ynghyd ag unrhyw fanylion am ddefnydd o'r tir hwnnw, ac am ba hyd y cafodd ei ddefnyddio at y diben hwnnw. Caiff y rhai sy'n derbyn hysbysiad 21 diwrnod i ymateb. Os na fyddant yn ymateb, efallai y byddant yn cael eu herlyn ac yn cael dirwy.

Darpariaethau apelio – Dim

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 3 (£1,000) ar y raddfa safonol am fethu ag ymateb i'r hysbysiad, Y ddirwy fwyaf (£ diderfyn) a/neu ddwy flynedd o garchar am wneud camddatganiad yn fwriadol.

Amddiffyniad - Esgus rhesymol yn amddiffyniad

Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 – hysbysiad adran 16 – darparu gwybodaeth

Gall hyn gael ei ddefnyddio gan awdurdod lleol sy'n cyflawni unrhyw un o'i swyddogaethau mewn perthynas â thir os yw o'r farn y dylai fod ganddo wybodaeth sy'n gysylltiedig â'r tir hwnnw. Cyflwynir yr hysbysiad i'r perchennog/deiliad neu unrhyw un sydd â buddiant cyfreithiol yn y tir.

Mae'n ei gwneud yn ofynnol iddynt ddarparu manylion eu buddiant yn y tir, holl feddianwyr y tir, ac unrhyw un sydd â buddiant cyfreithiol yn y tir, o fewn cyfnod o ddim llai na 14 diwrnod.

Darpariaethau apelio – Dim

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 5 (£ diderfyn) ar y raddfa safonol am fethu â chydymffurfio neu am wneud datganiad anwir yn ddi-hid/yn fwriadol mewn ymateb i'r hysbysiad.

2. Delio â'r symptomau pan fydd eiddo'n wag

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – hysbysiad adran 215 - Style of text here is different to the English

Mae adran 215 o Ddeddf 1990 yn caniatáu i awdurdodau lleol delio â thir ac eiddo sy'n edrych mor wael fel eu bod yn difetha'r ardal leol. Efallai y bydd yn edrych yn wael oherwydd gordyfiant neu oherwydd bod adeilad wedi dirywio i bwynt lle mae'n hyll ac yn tynnu sylw ato'i hun ac yn effeithio ar harddwch yr ardal leol. Yn 2005, cynhyrchodd Llywodraeth y DU ganllawiau i helpu awdurdodau lleol i ddefnyddio'r dull gweithredu hwn yn amlach.

Pan gyflwynir hysbysiad i'r perchennog, rhaid iddo wella sut olwg sydd ar ei dir neu ei adeilad(au) fel y nodir yn yr hysbysiad, o fewn cyfnod amser penodedig (o leiaf 28 diwrnod ar ôl cyflwyno'r hysbysiad). Os na fydd yn gwneud hynny, gall yr awdurdod lleol gasglu tystiolaeth a bwrw ymlaen ag erlyniad yn erbyn y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad, gan arwain o bosibl at ddirwy. Gall yr awdurdod lleol wneud y gwaith os nad yw'r perchennog yn ei wneud. Mae adran 219 o Ddeddf 1990 yn caniatáu i'r awdurdod lleol adfer unrhyw gostau sy'n codi'n rhesymol am wneud hynny ac unrhyw ffioedd gweinyddol ychwanegol gan y person sy'n berchen ar y tir ar hyn o bryd. Gellir gosod costau am waith heb ei gyflawni gan y perchennog fel arwystl yn erbyn yr eiddo.

Darpariaethau apelio - Oes (ni fydd yr hysbysiad yn cael unrhyw effaith hyd nes y penderfynir ar yr apêl). Gall apelydd ddadlau nad yw'r safle'n effeithio'n andwyol ar harddwch yr ardal, bod cyflwr y safle'n rhan o'r gweithrediadau sy'n cael eu cynnal ar y tir hwnnw, bod yr hysbysiad yn gofyn am waith diangen, neu fod y cyfnod a roddir i wneud y gwaith yn afresymol o fyr.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy, ynghyd â phwerau mynediad i wneud y gwaith na chafodd ei wneud gan y perchennog.

Y ddirwy fwyaf – Dirwy Lefel 3 (£1,000) ar y raddfa safonol, pan fo'r tir yng Nghymru. Bydd parhau i beidio â chydymffurfio ar ôl yr erlyniad yn arwain at ddirwy am bob diwrnod yn dilyn yr euogfarn gychwynnol o 1/10fed o £5,000 neu ddirwy lefel 4 ar y raddfa safonol, neu 1/10fed o ddirwy lefel 3 (£1,000) pan fo'r tir yng Nghymru.
Amddiffyniad – Pan fo perchennog/meddiannydd wedi gwerthu'r tir, gall gyflwyno gwybodaeth

gerbron y llys i ddangos hyn a chadarnhau bod y diffyg cydymffurfio yn rhannol, o leiaf, oherwydd diffyg y person hwnnw (gan roi tri diwrnod o rybudd i'r erlyniad eu bod yn gwneud hynny).

3. Delio ag amodau tai gwael

Deddf Tai 2004

Yn Neddf Tai 2004 mae amrywiaeth o ddulliau gweithredu deddfwriaethol ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag. Rhestrir nifer o'r rhain isod. Mae adran fwy ar Orchmynion Rheoli Anheddau Gwag ar gael ymhellach ymlaen yn yr atodiad.

Y pŵer i'w gwneud yn ofynnol i ddogfennau gael eu cyflwyno - hysbysiad adran 235
Gall yr awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i ddogfennau gael eu cyflwyno mewn perthynas â chamau gweithredu o dan Rannau 1-4 o Ddeddf Tai 2004. Mae hyn yn cynnwys camau gweithredu o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, trwyddedu eiddo rhent sy'n amlfeddiannaeth ac nad yw'n amlfeddiannaeth, defnyddio gorchmynion rheoli dros dro a therfynol ar eiddo rhent, Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag dros dro a therfynol, a hysbysiadau gorlenwi mewn Tai Amlfeddiannaeth.

Gellir cyflwyno'r hysbysiad i rywun sydd â buddiant cyfreithiol yn yr eiddo, i ddeiliad trwydded, i reolwr, neu i feddiannydd yr eiddo. Mae'n ei gwneud yn ofynnol iddynt ddarparu unrhyw ddogfennau a nodir yn yr hysbysiad sydd ganddynt yn eu gofal/dan eu rheolaeth mewn man ac ar amser penodol a bennir yn yr hysbysiad. Gall y sawl sy'n derbyn y dogfennau wneud copïau o'r dogfennau hynny. Dylid nodi na cheir gofyn am ddogfennau sydd â braint broffesiynol gyfreithiol.

Darpariaethau apelio – AMH

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 5 ar y raddfa safonol am fethu â chydymffurfio â'r hysbysiad. Dirwy am addasu, atal neu ddinistrio'n fwriadol unrhyw ddogfen a nodir yn yr hysbysiad.

Amddiffyniad - Esgus rhesymol.

Hysbysiad gwella - adran 11 ac adran 12

Gall awdurdod lleol roi'r hysbysiad hwn i landlord neu reolwr eiddo i gyflawni camau neu waith yr ystyrir eu bod yn angenrheidiol i leihau neu ddileu'r risg o berygl mewn annedd. Mae hyn yn cael ei gyflwyno mewn perthynas â pheryglon Categori 1 a Chategori 2 (fel y'u diffinnir o dan broses archwilio'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai) fel lleithder a llwydni, gormod o oerfel, ac asbestos.

Rhaid i'r awdurdod lleol amlinellu categori'r perygl y gwneir yr hysbysiad yn ei erbyn, natur y perygl, y diffygion yn yr eiddo sydd wedi arwain at y perygl, natur y camau adfer y mae angen eu cymryd, erbyn pa ddyddiadau y mae angen dechrau a gorffen y camau adfer hyn.

Darpariaethau apelio – Mae modd apelio yn erbyn yr hysbysiad wrth y Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn 21 diwrnod i'r dyddiad a nodir ar yr hysbysiad.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy – gall awdurdodau lleol wneud y gwaith ac yna ceisio cael ad-daliad gan y landlord

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 5 ar y raddfa safonol am fethu â chydymffurfio â'r hysbysiad.

Amddiffyniad - Esgus rhesymol.

Camau Adfer Brys (adran 40) - Perygl Categori 1

Gall yr awdurdod lleol gymryd camau adfer brys os oes perygl categori 1 mewn eiddo sy'n achosi risg uniongyrchol o niwed i'r meddianwyr ac nad oes gorchymyn rheoli ar waith.

Mae angen i'r hysbysiad o'r camau hyn gynnwys natur y peryglon, unrhyw ddiffygion sy'n cyfrannu atynt, natur y gwaith adfer y mae angen i'r awdurdod lleol ei wneud, a'r dyddiad y mae'r gwaith hwn yn dechrau.

Dylid cyflwyno hysbysiad o gamau adfer brys o fewn 7 diwrnod i ddechrau'r camau.

Darpariaethau apelio – Mae modd apelio yn erbyn yr hysbysiad wrth y Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad a nodir ar yr hysbysiad. Ni fydd yr apêl yn rhoi stop ar y gwaith.

Y ddirwy fwyaf – AMH

Amddiffyniad – AMH

Gorchymyn Gwahardd Brys - adran 43

Mae hyn yn gofyn am waharddiad ar unwaith rhag defnyddio'r eiddo. Gall yr awdurdod lleol gyflwyno'r gorchymyn hwn os oes perygl categori 1 mewn eiddo sy'n achosi risg uniongyrchol o niwed i'r meddianwyr ac nad oes gorchymyn rheoli ar waith.

Rhaid cyflwyno copïau o'r Gorchymyn ar y diwrnod y gwneir y Gorchymyn, neu cyn gynted â phosibl ar ôl hynny.

Darpariaethau apelio – Mae modd i'r 'person perthnasol' apelio yn erbyn y gorchymyn wrth y Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad a nodir ar y gorchymyn.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 5 ar y raddfa safonol am fethu â chydymffurfio â'r gorchymyn yn ogystal â dirwy bellach o hyd at £20 am bob diwrnod y caniateir i'r eiddo gael ei ddefnyddio ar ôl yr euogfarn.

Amddiffyniad - Esgus rhesymol.

<u>Gorchymyn Gwahardd - adran 20</u>

Mae'r gorchymyn hwn yn gwahardd eiddo rhag cael ei ddefnyddio at bob diben neu at unrhyw ddiben penodol. Gall hyn gynnwys pob eiddo preswyl neu rannau o eiddo. Gellir cyflwyno hwn i berchnogion neu feddianwyr, personau sydd â chaniatâd i feddiannu, neu forgeisai'r eiddo cyfan neu ran o'r eiddo. Daw'r gorchymyn i rym 28 diwrnod ar ôl iddo gael ei wneud.

Rhaid i'r awdurdod lleol amlinellu categori'r perygl y gwneir y gorchymyn yn ei erbyn, natur y perygl, y diffygion yn yr eiddo sydd wedi arwain at y perygl, a'r gwaith sydd angen ei wneud er mwyn dirymu'r gorchymyn.

Darpariaethau apelio – Mae modd apelio yn erbyn y gorchymyn wrth y Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn 28 diwrnod i'r dyddiad a nodir ar y gorchymyn.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 5 ar y raddfa safonol am fethu â chydymffurfio â'r gorchymyn yn ogystal â dirwy bellach o hyd at £20 am bob diwrnod y caniateir i'r eiddo gael ei ddefnyddio ar ôl yr euogfarn.

Amddiffyniad - Esgus rhesymol.

<u>Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Beryglon - adran 28</u>

Mae'r hysbysiad hwn yn hysbysu'r person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo fod peryglon Categori 1 neu 2 yn bodoli yn yr eiddo. Rhaid i'r hysbysiad gynnwys gwybodaeth am y canlynol:

- Pam mae'r awdurdod lleol wedi cyflwyno'r hysbysiad
- Natur y peryglon.
- Unrhyw ddiffygion sy'n cyfrannu at y rhain
- Manylion unrhyw gamau adfer priodol y mae angen eu cymryd

Rhaid cyflwyno copïau o'r hysbysiad i feddiannydd y safle ac i unrhyw un sydd â buddiant perthnasol ynddo, y gŵyr yr awdurdod lleol amdanynt.

Nid oes trosedd ynghlwm wrth Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Beryglon.

<u>Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 – hysbysiad adran 29 – Gwneud adeiladau'n ddiogel</u>

Mae'r hysbysiad hwn i'w ddefnyddio pan fo adeilad yn wag dros dro neu'n barhaol, ac nad yw'r adeilad wedi'i ddiogelu'n effeithiol rhag mynediad heb awdurdod, neu ei fod yn debygol o fod yn berygl i iechyd y cyhoedd. Cyflwynir yr hysbysiad i'r perchennog/perchnogion neu i'r meddiannydd/meddianwyr gan roi manylion y gwaith arfaethedig i fynd i'r afael â'r problemau hyn.

Pan fo angen cwblhau gwaith ar unwaith, os nad oes ffordd resymol ymarferol o ganfod enw a chyfeiriad perchennog, neu os nad yw'n ymarferol olrhain lleoliad meddiannydd absennol, yna nid oes rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno'r hysbysiad.
Ar ôl cyflwyno'r hysbysiad, rhaid i'r awdurdod lleol aros 48 awr, yna gall person sydd wedi'i awdurdodi'n ysgrifenedig fynd i mewn i'r adeilad a mynd ar unrhyw dir cysylltiedig a gwneud gwaith i gywiro'r broblem. Mae modd iddynt adennill yr holl dreuliau sydd wedi codi wrth wneud y gwaith oddi wrth y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad neu berchennog/meddiannydd yr eiddo. Mae'r broses a ddefnyddir yn adran 293 o Ddeddf Iechyd y Cyhoedd 1936 yn cael ei defnyddio i adennill y costau. Mae hyn yn dweud bod y ddyled yn cael ei hadfer fel dyled gontract syml drwy'r llys perthnasol. Pan fo llys yn gysylltiedig â'r achos i adennill y costau, gall y llys ddosrannu costau rhwng nifer o bartïon fel y gwêl orau.

Darpariaethau apêl - Mae gan y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad 21 diwrnod o'r dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad i apelio o dan adran 31 o'r Ddeddf.

Y ddirwy fwyaf – AMH

Amddiffyniad – AMH

<u>Deddf Adeiladu 1984 – adran 76 - Eiddo diffygiol</u>

Gellir defnyddio'r hysbysiad hwn pan fo'n ymddangos i awdurdod lleol bod unrhyw safle mewn cyflwr mor ddiffygiol fel ei fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans, ac y byddai oedi afresymol i unioni'r cyflwr diffygiol yn cael ei achosi drwy ddilyn y broses i gyflwyno hysbysiad am niwsans statudol o dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i'r person sy'n gyfrifol am y safle a datgan bod yr awdurdod lleol yn bwriadu cywiro'r diffygion yn y safle, a nodi beth yw'r diffygion hynny. Ar ôl i'r 9 diwrnod ddod i ben ar ôl cyflwyno'r hysbysiad, gall yr awdurdod lleol wneud y gwaith angenrheidiol ei hun ac adennill y costau rhesymol a gododd oddi wrth y person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo.

O fewn 7 diwrnod i gyflwyno'r hysbysiad, gall y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad gyflwyno gwrth-hysbysiad i'r awdurdod lleol i gadarnhau ei fod yn bwriadu unioni'r diffygion a nodwyd gan yr awdurdod lleol. Os yw'r sawl sy'n derbyn yr hysbysiad yn methu â gwneud y gwaith, o fewn cyfnod rhesymol, neu ar ôl dechrau gwneud y gwaith ei fod yn methu â'i gwblhau, gall yr awdurdod lleol barhau â'r gwaith ei hun.

Os bydd awdurdod lleol yn cychwyn achos i adennill y costau a ddaeth i'w ran, rhaid i'r llys ystyried a oedd yr awdurdod lleol yn gywir wrth benderfynu bod y safle mewn cyflwr diffygiol, neu y byddai oedi afresymol wedi'i achosi drwy ddefnyddio'r broses niwsans statudol o dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 ac, os defnyddiodd y diffynnydd wrth-hysbysiad, a oedd y diffynnydd wedi

cychwyn a gorffen y gwaith gofynnol o fewn amserlen resymol. Os profir unrhyw un o'r rhain, yna ni fydd yn rhaid i'r diffynnydd dalu costau'r awdurdod lleol. Gall y llys hefyd ystyried a ddylai rhywun arall dalu'r gost gyfan neu rywfaint o'r gost a ddaw i ran yr awdurdod lleol.

Darpariaethau apelio – Dim

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy

Y ddirwy fwyaf – AMH
Amddiffyniad – AMH

Deddf Adeiladu 1984 – adran 77 - Adeiladau peryglus

Os oes adeilad neu strwythur peryglus (neu ran ohono), caiff awdurdodau lleol wneud cais i'r llys neu'r tribiwnlys priodol a chaiff y llys neu'r tribiwnlys hwnnw wedyn orchymyn y perchennog i wneud gwaith i ddileu'r perygl, neu os yw'r perchennog yn dewis, i ddymchwel yr adeilad a symud unrhyw sbwriel sy'n deillio o'r gwaith dymchwel. Gall y llys neu'r tribiwnlys wneud gorchymyn hefyd yn cyfyngu ar y defnydd o'r adeilad neu'r strwythur pan fo'r perygl yn deillio o orlwytho'r strwythur.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Os nad yw'r person y cyflwynir y gorchymyn iddo'n cydymffurfio â'r gorchymyn, gall yr awdurdod lleol wneud gwaith y hwnnw ac adennill costau.
Y ddirwy fwyaf – Dirwy Lefel 1 ar y raddfa safonol.

Amddiffyniad – AMH

Deddf Adeiladu 1984 – adran 78 - Mesurau brys ar gyfer adeiladau peryglus.

Pan fo'r awdurdod lleol o'r farn bod adeilad neu strwythur yn beryglus ac y dylid cymryd camau ar unwaith i gael gwared ar y perygl hwn, caiff gymryd camau i wneud hynny. Cyn gwneud hyn, rhaid iddynt hysbysu perchennog a meddiannydd yr eiddo o'u bwriad i wneud hynny pan fo'n rhesymol ymarferol. Gall yr awdurdod lleol adennill treuliau oddi wrth y perchennog gydag ambell gafeat (a nodir yn adran 78). Caiff y perchennog neu'r meddiannydd wneud cais i'r llys neu'r tribiwnlys priodol i weld a oedd gan yr awdurdod lleol gyfiawnhad dros arfer y pŵer hwn os yw wedi dioddef rhywfaint o ganlyniad i gamau'r awdurdod lleol. Efallai y byddant yn gallu cael iawndal.

Y ddirwy fwyaf – AMH

Deddf Adeiladu 1984 – hysbysiad adran 79 - Adfeilion ac adeiladau sydd wedi mynd â'u pen iddynt

Pan fo eiddo yn difetha harddwch y gymdogaeth yn ddifrifol, caiff yr awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog wneud gwaith i atgyweirio ac adfer yr eiddo, neu i'w ddymchwel (gyda hysbysiad priodol i'r adran Rheolaeth Adeiladu) a symud y gwastraff a gynhyrchir. Os yw'r perchennog eisoes wedi dymchwel yr adeilad ond wedi methu â delio â'r gwastraff a bod y gwastraff hwnnw yn difetha harddwch y gymdogaeth, caiff yr awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad o dan yr adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog gymryd camau i symud y gwastraff er lles harddwch yr ardal. Rhaid i'r ddau hysbysiad nodi'r gwaith sy'n ofynnol a'r amserlenni ar gyfer cwblhau'r gwaith. Rhaid i weithgarwch ystyried cyfyngiadau ychwanegol sy'n ymwneud ag adeiladau rhestredig, hysbysiadau diogelu adeiladau, ac adeiladau mewn ardaloedd cadwraeth.

Darpariaethau apelio – Oes. Fel y nodir yn adran 102 o'r Ddeddf, mae gan y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad 21 diwrnod i apelio ar amrywiaeth o seiliau. Mae'r rhain yn cynnwys dim cyfiawnhad i'r hysbysiad, gwallau mewn cysylltiad â'r hysbysiad, gwaith amgen wedi cael ei wrthod yn afresymol, amserlenni'n afresymol, dylai'r hysbysiad fod wedi cael ei gyflwyno i'r perchennog/meddiannydd, neu dylai rhyw berson arall fod wedi cyfrannu at y gwaith.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy. Fel y nodir yn adran 99, caiff yr awdurdod lleol wneud gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ac adennill yr holl dreuliau rhesymol sydd wedi codi iddynt wrth wneud hynny.

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 4 (£2,500) ar y raddfa safonol yn ogystal â £2 am bob diwrnod y bydd y diffyg gwaith yn parhau ar ôl yr euogfarn.

Amddiffyniad – Dim.

4. Adeiladau hanesyddol

Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 - adrannau 137 ac 138

Mae Adran 137 o'r Ddeddf hon yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru gaffael adeilad rhestredig yn orfodol os ydynt o'r farn nad yw camau rhesymol yn cael eu cymryd i ddiogelu'r adeilad rhestredig a'u bod yn fodlon bod achos cryf er budd y cyhoedd dros gaffael yr adeilad yn orfodol er mwyn ei ddiogelu. Caiff Gweinidogion gaffael yr adeilad eu hunain neu awdurdodi'r awdurdod cynllunio lleol i gaffael yr adeilad.

Cyn y gall yr awdurdod caffael fynd ar drywydd hyn, rhaid iddo fod wedi cyflwyno hysbysiad atgyweirio o dan adran 138 o'r Ddeddf i bob perchennog yn yr adeilad a chaniatáu i o leiaf ddau fis fynd heibio heb i'r hysbysiad gael ei dynnu'n ôl. Rhaid i'r hysbysiad atgyweirio bennu'r gwaith sy'n rhesymol angenrheidiol er mwyn diogelu'r adeilad rhestredig yn briodol. Os na fydd y perchennog/perchnogion yn gwneud cynnydd digonol, gellir symud ymlaen i gaffael yr adeilad yn orfodol.

Darpariaethau apelio – AMH

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – AMH

Amddiffyniad – AMH
Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 - adrannau 144 ac 145

Mae Adran 144 yn galluogi awdurdodau lleol a gweinidogion Cymru i wneud gwaith sy'n angenrheidiol ar frys yn eu barn nhw er mwyn diogelu adeiladau rhestredig. Gall y rhain gynnwys gwaith ar adeilad sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion preswyl ar yr amod nad yw'n ymyrryd yn afresymol â'r defnydd hwnnw. Gallai gwaith brys o'r fath gynnwys gwaith i ddarparu cysgod neu gynhaliaeth dros dro i adeilad i'w gadw'n ddiogel rhag y tywydd neu rhag iddo ddymchwel.

Mae adran 145 yn galluogi'r awdurdod lleol neu Weinidogion Cymru i gyflwyno hysbysiad i unrhyw berchennog yr adeilad rhestredig yn ei gwneud yn ofynnol iddynt dalu cost y gwaith mewn achosion pan fo'r awdurdod lleol neu Weinidogion Cymru wedi gwneud y gwaith brys. Mae is-adran (2) yn gwneud darpariaeth benodol ar gyfer adennill costau am wariant parhaus sy'n gysylltiedig â gwaith sy'n mynd rhagddo i ategu neu gysgodi dros dro.

Nid oes hawl i apelio yn erbyn yr hysbysiad ei hun, ond caiff perchennog, o fewn 28 diwrnod ar ôl i'r hysbysiad gael ei gyflwyno, gwyno'n ysgrifenedig i Weinidogion Cymru. Mae is-adran (3) yn nodi'r hyn y caiff y perchennog gwyno yn ei gylch. Rhaid i'r Gweinidogion gyflwyno hysbysiad o'u penderfyniad ynghylch y gŵyn. Caiff y perchennog (neu'r awdurdod lleol) y cyflwynir yr hysbysiad hwnnw iddo, o fewn 28 diwrnod, apelio i'r llys sirol yn erbyn penderfyniad y Gweinidogion.

5. Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad niwsans

Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014 - Rhan 4 Pennod 1

Mae'r ddeddfwriaeth hon yn galluogi swyddogion yr awdurdodau lleol i gyflwyno Hysbysiadau Gwarchod y Gymuned i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n deillio o eiddo gwag. Gellir defnyddio'r hysbysiadau hyn i wahardd unigolion rhag ymddwyn neu gymell unigolion i weithredu ar fater penodol. Sail hyn yw bod y gweithredu neu'r diffyg gweithredu hwn yn cael effaith andwyol barhaus ar yr ardal leol.

Mae adran 43 yn amlinellu'r darpariaethau ar gyfer cyhoeddi Hysbysiadau Gwarchod y Gymuned (y gellir eu defnyddio i fynd i'r afael ag ymddygiad unigolyn neu gorff). Mae adran 47 yn galluogi'r awdurdod lleol i gymryd camau adfer os na chydymffurfir â'r hysbysiad.

Darpariaethau apelio – Rhaid apelio o fewn 21 diwrnod i gyflwyno'r hysbysiad a gwrandewir yr apêl yn y Llys Ynadon.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael –

Y ddirwy fwyaf – ni fydd y ddirwy yn fwy na lefel 4 (£2,500) ar gyfer unigolion, mae'n ddiderfyn ar gyfer cwmnïau. Mae hysbysiad cosb benodedig (hyd at £100) ar gael hefyd.

Amddiffyniad - Mae'r person wedi cymryd pob cam rhesymol i gydymffurfio â'r hysbysiad neu mae rhyw esgus rhesymol arall.

Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 – hysbysiad adran 80 ar gyfer niwsans statudol

O dan adran 79 o'r Ddeddf hon, mae dyletswydd ar awdurdodau lleol i archwilio o bryd i'w gilydd unrhyw niwsans statudol y dylid ymdrin ag ef o dan adran 80 neu adran 80A o'r Ddeddf. Gall niwsans statudol a ddaw o dan adran 79 gynnwys safleoedd sydd mewn cyflwr o'r fath ei fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans. Pethau eraill a all fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans yw allyriadau mwg, mygdarthau, nwyon, llwch, stêm, arogleuon neu all-lifoedd eraill, dyddodion sylweddau neu sylweddau'n cronni, allyriadau golau artiffisial, sŵn, pryfed sy'n dod o safle, neu unrhyw anifail a gedwir mewn lle neu ffordd sy'n niweidiol i iechyd neu sy'n niwsans. Nid oes modd ystyried tir halogedig yn niwsans statudol a rhaid delio â hyn drwy ddulliau eraill. Mae amrywiaeth o eithriadau penodol eraill yn adran 79 o'r Ddeddf.

Hefyd, pan wneir cwyn i awdurdodau lleol am niwsans statudol gan berson sy'n byw yn eu hardal, mae gan yr awdurdodau lleol ddyletswydd i gymryd camau sy'n rhesymol ymarferol i ymchwilio i'r gŵyn. Pan fo awdurdod lleol yn fodlon bod niwsans statudol yn bodoli, neu'n debygol o ddigwydd neu ailddigwydd, yn ardal yr awdurdod, rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad atal o dan adran 80 o'r Ddeddf i'w gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n gyfrifol am y niwsans (neu berchennog yr eiddo mewn rhai achosion) gymryd camau i ddatrys y broblem o fewn cyfnod penodol. Os yw'r niwsans statudol yn ymwneud â sŵn a ddaw o safle fel ei fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans, ni chaiff yr awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad atal yn y lle cyntaf. Yn lle hynny, caiff gymryd camau eraill y mae'n credu eu bod yn briodol i berswadio'r person priodol i atal y niwsans neu wahardd neu gyfyngu ar y sŵn yn digwydd neu'n ailddigwydd. Os na chydymffurfir â'r camau ar ôl 7 diwrnod, rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad atal.

Darpariaethau apelio – 21 diwrnod i apelio i lys ynadon yn erbyn yr hysbysiad atal a 21 diwrnod i apelio i lys sirol am hysbysiad i adennill costau am waith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy. Gall yr awdurdod lleol wneud yr hyn sy'n ofynnol i atal y niwsans ac adennill y costau oddi wrth y sawl a achosodd y niwsans. Os bydd yr awdurdod lleol yn cyflwyno hysbysiad i berchennog yr eiddo i adennill y costau, mae modd iddynt godi llog ar y ddyled a gosod arwystl ar yr eiddo. Wrth orfodi'r arwystl, mae gan yr awdurdod lleol yr un pwerau â morgeisai o dan Ddeddf Cyfraith ac Eiddo 1925, gan gynnwys pwerau gwerthu, lesio, cytuno i ddirwyn lesoedd i ben, a phenodi derbynnydd. Gall llys ddosrannu costau fel sy'n deg ac yn rhesymol os oes nifer o bartïon yn gyfrifol. Gall yr awdurdod lleol hefyd fynd i'r Uchel Lys i sicrhau bod y niwsans yn cael ei atal/gwahardd/cyfyngu.

Y ddirwy fwyaf Dirwy lefel 5 (£diderfyn), yn ogystal â'r swm mwy neu 1/10fed o £5,000 neu lefel 4 ar y raddfa safonol (£2,500) am bob diwrnod y bydd y drosedd yn parhau ar ôl yr euogfarn.
Amddiffyniad – Gall y diffynnydd ddadlau bod y dull ymarferol gorau wedi cael ei ddefnyddio i atal neu i wrthweithio effeithiau'r niwsans. Mae sawl cafeat y gellir defnyddio hyn ynddo. Mae manylion y rhain ar gael yn adran 80 o'r Ddeddf.

Nodyn ychwanegol – Gall unigolyn sy'n cael ei dramgwyddo gan niwsans statudol roi hysbysiad ysgrifenedig i rywun y mae'n credu sy'n gyfrifol am niwsans ac yna cwyno am y niwsans hwnnw wrth lys ynadon. Os yw'r llys yn fodlon bod niwsans yn bodoli neu'n debygol o ail-godi, gall wneud gorchymyn yn mynnu bod y diffynnydd yn lleihau'r niwsans/atal y niwsans rhag digwydd o fewn cyfnod penodol. Gall hefyd roi dirwy hyd at lefel 5 ar y raddfa safonol (£diderfyn). Os na chydymffurfir â'r gorchymyn, mae'n bosibl y rhoddir dirwy hyd at lefel 5 ar y raddfa safonol (£diderfyn), yn ogystal â'r swm mwy neu 1/10fed o £5,000 neu lefel 4 ar y raddfa safonol (£2,500) am bob diwrnod y bydd y drosedd yn parhau ar ôl yr euogfarn. Yn y maes hwn hefyd, mae eithriadau i'r hyn a all fod yn niwsans statudol. Mae'n caniatáu i'r llys ynadon gyfarwyddo'r awdurdod lleol i wneud gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ac mae'n caniatáu i'r llys gyfarwyddo'r person sy'n gyfrifol i dalu costau sy'n codi wrth gyflwyno'r gŵyn, i'r achwynydd (gyda rhai cafeatau). Mae hefyd yn cynnig amddiffyniad o fod wedi defnyddio'r dull ymarferol gorau i atal y niwsans/gwrthweithio ei effeithiau neu'r drosedd hon.

Gall llys ynadon benderfynu hefyd a yw niwsans yn golygu nad yw eiddo'n addas i bobl fyw ynddo a gwahardd defnyddio'r eiddo i bobl fyw ynddo nes bod yr eiddo'n cael ei wneud yn addas unwaith eto.

6. Systemau draenio

Deddf Iechyd y Cyhoedd 1961 - adran 17 – Pwerau i atgyweirio draeniau ac ati ac i gael trefn ar ddraeniau caeedig ac ati

Pan fo awdurdod lleol yn canfod bod draen, toiled, pibell wastraff, pibell garthion neu garthffos breifat mewn cyflwr gwael a bod modd ei hatgyweirio am lai na £250, gall yr awdurdod lleol roi o leiaf 7 diwrnod o rybudd, yna gwneud y gwaith ac adennill y costau gan y perchnogion/deiliaid. Mae hefyd yn gallu cyflwyno hysbysiad pan fydd draen, toiled, pibell wastraff, pibell garthion, neu garthffos breifat yn cael eu blocio, gan roi 48 awr i'r rheini sy'n cael eu gwasanaethu gan y cyfleuster glirio'r rhwystr, ac yna gwneud unrhyw waith nad yw'n cael ei gyflawni gan y perchennog i glirio'r rhwystr ac adennill y costau gan bwy maent yn eu hystyried yn briodol. Mae adran 17 yn darparu rhai ystyriaethau y caiff llys eu hystyried wrth benderfynu ar dalu costau.

Y ddirwy fwyaf – AMH

Amddiffyniad – AMH

Deddf Adeiladu 1984 – adran 59 - Darpariaeth annigonol ar gyfer systemau draenio
Pan fo awdurdod lleol o'r farn nad oes darpariaeth foddhaol ar gyfer systemau draenio, bod carthffos breifat, draen, gwaith pibellau system ddraenio (dŵr arwyneb neu ddŵr gwastraff) yn ddiffygiol, bod carthbwll mewn cyflwr o'r fath ei fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans, neu nad yw carthbwll, carthffos neu ddraen yn cael ei ddefnyddio mwyach a'i fod yn niweidiol i iechyd neu'n niwsans, rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad i berchennog yr adeilad i ddatrys y broblem, gan nodi'r gwaith angenrheidiol a'r amser i gwblhau'r gwaith hwnnw.

Darpariaethau apelio – Fel y nodir yn adran 102 o'r Ddeddf, mae gan y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad 21 diwrnod i apelio ar amrywiaeth o seiliau. Mae'r rhain yn cynnwys dim cyfiawnhad i'r hysbysiad, gwallau mewn cysylltiad â'r hysbysiad, gwaith amgen wedi cael ei wrthod yn afresymol, amserlenni'n afresymol, dylai'r hysbysiad fod wedi cael ei gyflwyno i'r perchennog/meddiannydd, neu dylai rhyw berson arall fod wedi cyfrannu at y gwaith.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy. Fel y nodir yn adran 99 o'r Ddeddf, caiff yr awdurdod lleol wneud gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ac adennill yr holl dreuliau rhesymol sydd wedi codi iddynt wrth wneud hynny.

Y ddirwy fwyaf – Dirwy lefel 4 (£2,500) ar y raddfa safonol yn ogystal â £2 am bob diwrnod y bydd y diffyg gwaith yn parhau ar ôl cael y person yn euog.

Amddiffyniad – Dim.

7. Plâu

Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949 – hysbysiad adran 4

Gall awdurdod lleol ddefnyddio'r hysbysiad hwn i'w gwneud yn ofynnol i berchennog/meddiannydd tir ddifa llygod mawr neu lygod bach ar y tir hwnnw neu gadw'r tir hwnnw'n rhydd rhag llygod mawr a llygod. Efallai y bydd yn ofynnol trin y tir neu wneud gwaith atgyweirio strwythurol yn yr amser a nodir yn yr hysbysiad. Pan fo meddiannydd yn rhwystro gwaith, gall perchennog gael gorchymyn llys sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r meddiannydd ganiatáu'r gwaith.

Os oes angen mesurau i ddifa llygod mawr a llygod bach ar draws safle sy'n cynnwys eiddo y mae gwahanol bobl yn berchen arnynt, gallant roi saith diwrnod o rybudd ac yna cymryd camau i ddifa'r llygod mawr a'r llygod eu hunain o dan adran 6 cyn belled nad ydynt yn gwneud unrhyw waith strwythurol ar y safleoedd. Gall yr awdurdod lleol adennill y costau sy'n codi wrth wneud hyn oddi wrth feddianwyr y tir.

Darpariaethau apelio – Adran 290 ac adrannau 300-302 o Ddeddf Iechyd y Cyhoedd 1936 sy'n rhoi'r darpariaethau apelio. Mae gan y sawl sy'n derbyn hysbysiad 21 diwrnod i apelio.

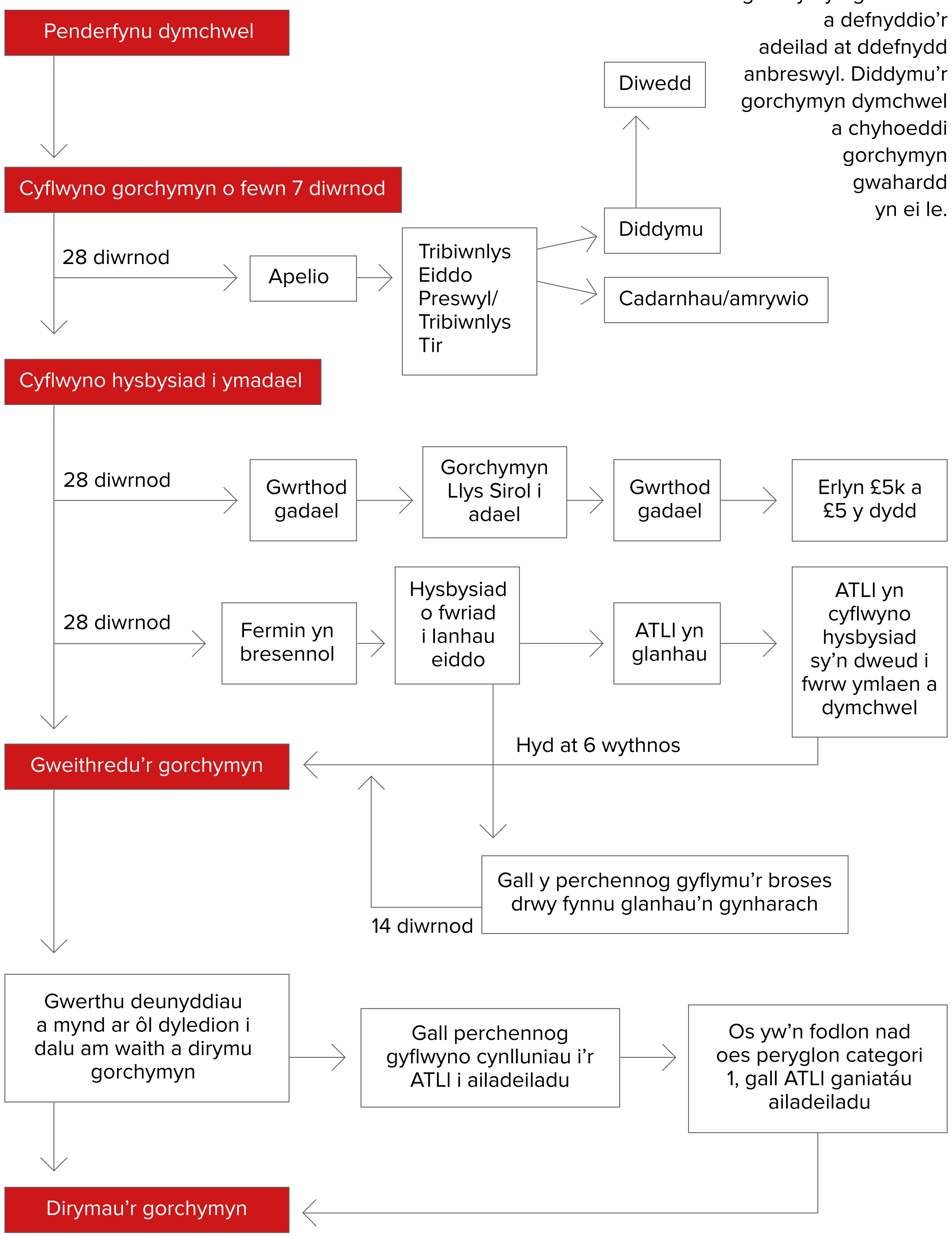
Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – Ydy, drwy Adran 5 o'r Ddeddf Atal Difrod gan Blâu 1949.

Y ddirwy fwyaf – Dim mwy na lefel 3 ar y raddfa safonol.

Amddiffyniad – Dim wedi'i nodi.

Gorchmynion Dymchwel

Nodyn: Gellir gwneud cais am ddisodli gyda gorchymyn gwahardd a defnyddio'r adeilad at ddefnydd anbreswyl. Diddymu'r gorchymyn dymchwel a chyhoeddi gorchymyn gwahardd yn ei le.



8. Gwaredu adeiladau

Deddf Tai 1985 – Rhan 9 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Tai 2004 – adran 46 - Gorchmynion dymchwel

Pan fo awdurdod lleol yn fodlon bod gan annedd neu dŷ amlfeddiannaeth o leiaf un perygl categori un o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, neu os oes gan o leiaf un fflat mewn adeilad o leiaf un perygl categori un, caiff wneud gorchymyn dymchwel ar gyfer yr adeilad hwnnw. Nid oes modd defnyddio'r rhain pan fo gorchymyn rheoli ar annedd/adeilad dan Ran 4 Deddf Tai 2004, neu ei fod yn adeilad rhestredig.

Ar ôl cyflwyno'r hysbysiad, mae'n mynnu bod yr eiddo'n cael ei wagio o fewn o leiaf 28 diwrnod, ac yna'n cael ei ddymchwel o fewn 6 wythnos (neu hwy os yw'r awdurdod lleol yn dymuno rhoi mwy o amser). Rhaid cyflwyno copïau o'r hysbysiad cyn pen 7 niwrnod ar ôl gwneud y gorchymyn i berchennog/meddiannydd yr eiddo y mae'r gorchymyn yn berthnasol iddo, y person sydd â rheolaeth dros yr eiddo, ac unrhyw forgeisai. Gellir dweud bod yr hysbysiad wedi'i gyflwyno i'r meddianwyr os yw wedi'i osod ar ran amlwg o'r eiddo.
Unwaith y daw'r gorchymyn i rym, rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad ar wahân i'r meddiannydd/meddianwyr yn dweud wrthynt beth fydd effaith y gorchymyn ac yn ei gwneud yn ofynnol iddynt adael y safle o fewn 28 diwrnod, neu ar ddyddiad hwyrach a bennir gan yr awdurdod lleol.

Os daw awdurdod lleol i wybod bod fermin yn bresennol yn yr eiddo ar ôl i'r gorchymyn gael ei wneud, gall gyflwyno hysbysiad o fwriad i glirio'r pla o'r safle. Mae hyn yn achosi oedi o 6 wythnos cyn dymchwel er mwyn caniatáu trin y broblem. Ar ôl cwblhau'r gwaith trin, rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad i'r perchnogion o'i fwriad i barhau â'r gwaith dymchwel.
Perchennog yr eiddo sy'n gyfrifol am ei ddymchwel. Hefyd, mae ganddo'r dewis i gyflwyno cynlluniau i'r awdurdod lleol i ailadeiladu/ailddatblygu'r eiddo. Cyhyd â bod yr awdurdod lleol yn fodlon y bydd hyn yn arwain at fynd i'r afael â pheryglon categori un a bod y gwaith yn mynd rhagddo'n ddigonol, gall yr awdurdod lleol ymestyn y cyfnod dymchwel am gyfnod amhenodol, ac yna dirymu'r gorchymyn ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau.

Dewis arall i awdurdod lleol sy'n defnyddio gorchymyn dymchwel yw rhoi gorchymyn gwahardd yn ei le. Gall y perchennog neu unrhyw berson arall sydd â buddiant yn yr eiddo gyflwyno cynlluniau i ddefnyddio'r adeilad at ddibenion heblaw man i bobl fyw ynddo.

Darpariaethau apelio – Rhaid gwneud ceisiadau ar gyfer apelio o fewn 28 diwrnod, a gwrandewir y rhain drwy'r gwasanaeth tribiwnlys. Os bydd y gorchymyn yn tramgwyddo rhywun, gall apelio, ond ni chaiff y rhai sydd â les o lai na 3 blynedd apelio. Bydd y gorchymyn yn cael ei ohirio hyd nes y penderfynir ar yr apêl neu y tynnir yr apêl yn ôl. Y sail dros apelio yw bod dull gweithredu arall (defnyddio gorchymyn gwahardd, hysbysiad gwella, datgan ardal glirio, neu gyflwyno hysbysiad ymwybyddiaeth o berygl) yn fwy priodol.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog – Os bydd tenantiaid yn gwrthod gadael yr eiddo, gall yr awdurdod lleol wneud cais i'r Llys Sirol am orchymyn meddiant gwag. Mae modd

iddynt hefyd godi costau troi allan ar berchennog/perchnogion yr eiddo.

Gall yr awdurdod lleol wneud y gwaith dymchwel os nad yw'r perchennog wedi'i wneud neu gyda chytundeb y perchennog. Mae modd iddo adennill rhai o'r costau drwy werthu deunyddiau sydd wedi'u hadfer o'r safle.

Y ddirwy fwyaf – Ar ôl i'r meddianwyr gael yr hysbysiad i adael yr eiddo, os byddant yn meddiannu'r eiddo neu ganiatáu iddo gael ei feddiannu ar ôl y dyddiad olaf i adael yr eiddo, gellir eu rhoi ar brawf am drosedd ddiannod. Gall hyn arwain at y gosb uchaf o ddirwy lefel 5 ar y raddfa safonol a £5 y dydd am bob diwrnod y caiff yr eiddo ei feddiannu.

Amddiffyniad – Dim.

Deddf Tai 1985 – adran 17 neu Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – Rhan IX – Caffael a meddiannu tir at ddibenion cynllunio, ac ati

Nodyn – Gweler Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 – adran 138 uchod
Mae'r rhan fwyaf o'r prynu gorfodol yn cael ei wneud ar gyfer prosiectau seilwaith mawr. Ar gyfer camau datblygu mwy lleol, mae prynu gorfodol yn fwy tebygol o gael ei wneud gan awdurdod lleol, gan ddefnyddio'r pŵer i brynu tir yn orfodol o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r pŵer hwn yn caniatáu i awdurdod lleol gaffael tir yn orfodol yn ei ardal, os caiff gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru i hwyluso datblygu, ailddatblygu neu wella'r ardal, neu i fynd ati'n briodol i gynllunio ardal lle mae'r tir wedi'i leoli. Ni chaiff awdurdod lleol arfer y pŵer oni bai ei fod yn credu bod datblygu/gwella'r safle yn debygol o hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal.

Mae Adran 17 o'r Ddeddf Tai 1985 yn caniatáu prynu gorfodol er mwyn gwella tai neu ddarparu mwy o dai. Gellir defnyddio hyn mewn amgylchiadau prin iawn ac mae'n ymwneud â'r angen o ran tai.

Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu canllawiau manwl ac arferion gorau ar gyfer y rheini sy'n gyfrifol am baratoi a defnyddio gorchmynion prynu gorfodol . Bydd y darn canlynol yn rhoi trosolwg byr o'r broses ond nid yw'n manylu ar y darnau unigol o ddeddfwriaeth na'r gwahaniaethau yn y broses yn dibynnu ar y llwybr a gymerwyd. Rhaid defnyddio canllawiau Llywodraeth Cymru os oes angen disgrifiad manylach.

Gall yr awdurdod lleol gaffael tir ac unrhyw adeiladau arno. Bydd y broses yn cychwyn fel arfer gyda chynnig i brynu'r tir drwy gytundeb. Os na cheir cytundeb, yna rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad o fwriad i brynu'r tir ar y safle yn orfodol a rhoi gwybod i'r cyhoedd am y pryniant. Os byddant yn cael unrhyw wrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol, mae modd iddynt gynnal ymchwiliad cyhoeddus neu dderbyn sylwadau ysgrifenedig. Arolygydd a gyflogir gan Weinidogion Cymru fydd yn llywyddu'r ymchwiliad. Cynhelir y gwrandawiad fel arfer mewn adeilad cyhoeddus megis swyddfeydd yr awdurdod lleol a gall unrhyw aelod o'r cyhoedd fod yn bresennol. Maint y pryniant fydd yn dylanwadu ar hyd y gwrandawiad.

Yr awdurdod lleol sy'n gwneud y gorchymyn prynu gorfodol, ond ni fydd yn cael unrhyw effaith hyd nes y caiff ei gadarnhau gan un o Weinidogion Cymru/ei arolygydd. Fel arfer, bydd Datganiad o'r Rhesymau yn cyd-fynd â'r gorchymyn yn nodi pam mae'r awdurdod lleol yn ceisio caffael y tir/eiddo. Os bydd yr awdurdod lleol yn llwyddiannus a bod Gweinidogion Cymru neu eu harolygydd yn cymeradwyo'r pryniant gorfodol, mae modd iddynt feddiannu'r safle. Gall hyn gael ei wneud gan yr awdurdod lleol sy'n cyflwyno 'hysbysiad i drafod telerau' ac yna hysbysiad mynediad. Mae'r hysbysiad cyntaf yn nodi parodrwydd yr awdurdod lleol i drafod (negodi) er mwyn prynu'r tir a thalu iawndal. Mae'r hysbysiad yn gofyn am hawliad y sawl y cyfeiriwyd yr hysbysiad ato o ran y tir. Bydd y derbynnydd yn cyflwyno hysbysiad o hawliad am iawndal a thystiolaeth o'i fuddiant yn y tir. Mae'r hysbysiad mynediad yn caniatáu i'r awdurdod lleol fynd ar y tir a chymryd meddiant ohono. Fodd bynnag, mae'n rhaid iddo gaffael teitl y tir o hyd. Fel arfer, dyddiad y mynediad yw dyddiad prisio'r tir. Ar ôl setlo'r iawndal drwy gytundeb neu wrandawiad uwch dribiwnlys, gellir trosglwyddo'r teitl i'r awdurdod lleol a fydd yn meddu wedyn ar y safle.
Dewis arall yn lle'r hysbysiad i drafod telerau a'r hysbysiad meddiant yw gwneud datganiad breinio cyffredinol i gaffael y tir. Mae hyn yn rhoi'r hawl i'r awdurdod fynd ar y tir a chymryd meddiant ohono ac yn breinio (trosglwyddo) teitl y tir i'r awdurdod caffael ar ôl tri mis.

Gall y datganiad breinio cyffredinol fod yn berthnasol i fwy nag un eiddo, neu efallai y caiff fwy nag un ei ddefnyddio ar gyfer un eiddo.

Mae cyfres o fanylion ac amserlenni sy'n gysylltiedig â'r naill ddull a'r llall, ac mae'r rhain yn cael eu hegluro yn y canllawiau sydd ar gael drwy'r ddolen uchod.

Mae'r rhan fwyaf o'r oedi yn y broses hon yn deillio o anghydfod ynghylch pris y safle. Gall y Prisiwr Dosbarth neu asiant masnachol ddarparu prisiad ar gyfer y safle, ond bydd perchennog y safle fel arfer yn darparu ei brisiad(au) ei hun o'r safle. Rhaid digolledu colled economaidd a ddaw yn sgil prynu gorfodol fel bod y gwerth a gollir drwy'r broses prynu yn cael ei ddigolledu drwy'r broses iawndal. Mae'r holl broses prynu gorfodol a'r broses iawndal yn ddrud i awdurdodau lleol o ran amser swyddogion, ffioedd ar gyfer yr arolygydd, ffioedd cyfreithiol, a'r gofyniad i dalu iawndal.

Unwaith y bydd y tir yn nwylo'r awdurdod lleol, mae ganddo lawer o ryddid o ran sut mae'n cael ei ddefnyddio. Os gwneir y pryniant drwy Ddeddf Tai 1985 mae modd ddefnyddio'r safle ar gyfer ei eiddo preswyl ei hun, ond yn y rhan fwyaf o achosion er mwyn adennill y gost sy'n weddill o'r safle, bydd fel arfer yn cael ei werthu i ddatblygwr gydag amod ei fod yn cael ei ddefnyddio yn y diwedd i ddarparu llety preswyl. Os yw'r pryniant o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, gall yr awdurdod lleol sicrhau'r defnydd gorau o'r tir hwnnw a allai gynnwys gwaith adeiladu sy'n ofynnol ar gyfer cynllunio'r ardal yn briodol. Mae Adran 236 o Ddeddf 1990 yn caniatáu diddymu hawliau dros y tir sydd wedi'i brynu. Efallai y bydd gan y rheini yr effeithir arnynt hawl i gael iawndal os ymyrrwyd â'u hawl tramwy. Os yw tir a brynir o dan Ddeddf 1990 i'w werthu, mae amodau penodol ar werthu'r safle a nodir yn adran 223 o Ddeddf 1990.

Darpariaethau apelio – Darperir y broses apelio drwy gyflwyno gwrthwynebiad i brynu gorfodol a chynnal ymchwiliad cyhoeddus. Ar ôl cyflwyno hysbysiad(au) i'r perchennog/perchnogion a chyhoeddi'r pryniant a fwriedir, rhaid i'r awdurdod lleol ganiatáu o leiaf 21 diwrnod ar gyfer gwrthwynebiadau. Unwaith y bydd hyn wedi'i gwblhau ac y cyflwynir Gorchymyn Breinio Cyffredinol, mae modd apelio yn erbyn y gorchymyn prynu gorfodol drwy'r Uchel Lys. Gellir herio'r

iawndal drwy'r Uwch Dribiwnlys hefyd.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – AMH

Amddiffyniad – AMH

Deddf Cyfraith Eiddo 1925 a Deddf Pridiannau Tir Lleol 1975 – Arwystlon yn erbyn yr eiddo ac ad-daliad wrth werthu.

Mae Adran 6 o'r Ddeddf Pridiannau Tir Lleol 1975 yn nodi pan fo awdurdod lleol wedi gwario ar weithgareddau fel gwaith heb ei gyflawni gan y perchennog, gellir gosod hyn fel arwystl yn erbyn yr eiddo. Gall yr arwystlon hyn gynnwys llog i'w dalu dros y cyfnod mae'r arwystl yn ddyledus, sy'n golygu bod maint yr arwystl yn cynyddu dros amser, fel arfer ar gyfradd llog sefydlog (er enghraifft, 2% yn uwch na'r gyfradd sylfaenol am hyd at chwe blynedd). Mae'r arwystl yn llyffetheirio perchnogion presennol y tir a pherchnogion y tir yn y dyfodol. Mae Adran 7 o'r Ddeddf Pridiannau Tir Lleol 1975 yn nodi, ar ôl cofrestru, y bydd y pridiant tir lleol yn dod i rym fel pe bai wedi'i greu gan weithred arwystl drwy forgais cyfreithiol dan Ddeddf Cyfraith ac Eiddo 1925. Nid yw'r arwystl yn cael blaenoriaeth dros arwystlon blaenorol.

Pan werthir yr eiddo, mae'n bosib mai'r perchennog newydd fydd yn gyfrifol am yr arwystl y mae'r awdurdod lleol wedi'i osod ar yr eiddo neu gellir ei adennill gan y perchennog presennol. Gall hyn ddigwydd yn wirfoddol neu drwy wneud cais i lys.
Mae'r ddyled yn cael ei rhoi'n gyntaf fel arwystl ar y gofrestrfa tir leol. Gall yr awdurdod lleol wedyn gofrestru'r arwystl gyda'r gofrestrfa tir ranbarthol. Dylid nodi y gall arwystlon a wneir o dan wahanol ddarnau o ddeddfwriaeth gael blaenoriaeth, neu beidio â chael blaenoriaeth, dros arwystlon gan fenthyciwr morgais pan ddaw'n fater o adennill yr arian adeg gwerthu. Ar ôl i'r arwystl gael ei gofrestru gyda'r gofrestrfa tir ranbarthol, o dan Ddeddf Cyfraith ac Eiddo 1925 caiff yr awdurdod lleol roi hysbysiad i'r perchennog ei fod am i'r arwystl gael ei ad-dalu o fewn tri mis ac os na chaiff yr arian ei ad-dalu, bydd yr arwystl yn cael ei drin yn yr un modd ag arwystl morgais ar yr eiddo. Mae gan yr awdurdod lleol gyfle i fynd ar drywydd y ddyled drwy werthu'r eiddo i adennill yr arian sy'n ddyledus iddo.

Darpariaethau apelio – Dim.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf – AMH

Amddiffyniad – Mae talu'r ddyled sy'n weddill yn golygu bod modd tynnu'r arwystl oddi ar yr eiddo.

Deddf Tai 2004 – Rhan 4 ac Atodlen 7 – Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag
Bwriedir i hyn fod yn gam olaf pan fydd popeth arall wedi methu. Mae Llywodraeth y DU wedi cynhyrchu canllawiau ynghylch Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag ar gyfer awdurdodau lleol a pherchnogion eiddo. Wrth ddarllen canllawiau ar ddefnyddio Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, mae'n werth nodi bod diwygiadau deddfwriaethol wedi cyfyngu ar eu defnydd yn Lloegr ym mis Ionawr 2011, ac mae'r darpariaethau gwreiddiol yn dal mewn grym yng Nghymru.

Mae dau fath o orchmynion rheoli anheddau gwag, Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro a Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol. Diben pob un yw sicrhau bod yr eiddo'n cael ei feddiannu.

Mae'r gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro yn para hyd at flwyddyn ac yn caniatáu i awdurdod lleol gymryd camau at ddibenion parhau i feddiannu'r eiddo/sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu eto, ond rhaid i'r awdurdod tai gael cydsyniad y perchennog cyn iddo allu rhoi hawl i unrhyw un feddiannu'r eiddo. Mae gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol yn para hyd at saith mlynedd ac yn galluogi'r awdurdod lleol i gymryd camau i sicrhau bod annedd yn cael ei meddiannu, ond y gwahaniaeth hollbwysig yma yw bod gorchymyn terfynol yn caniatáu i'r awdurdod lleol osod yr eiddo heb ganiatâd rhydd-ddeiliad neu brydlesai'r eiddo.

Cyn y gellir gwneud gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro cychwynnol, rhaid i'r awdurdod lleol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am ganiatâd i wneud y gorchymyn. Rhaid iddo ddangos nad oes neb yn meddiannu'r annedd (naill ai'n gyfreithlon neu'n anghyfreithlon), rhaid iddi fod yn wag am o leiaf chwe mis heb unrhyw obaith rhesymol iddi gael ei meddiannu, ac y byddai rhoi gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro yn rhoi gobaith rhesymol y byddai'n cael ei meddiannu eto. Rhaid iddo ddangos i'r tribiwnlys hefyd ei fod wedi gwneud ymdrechion rhesymol i ganfod a oes unrhyw un o'r eithriadau'n berthnasol, darparu manylion yr ymholiadau mae wedi'u gwneud gyda'r perchennog ynghylch yr hyn mae'n ei wneud i adfeddiannu'r annedd, pa gymorth mae wedi'i ddarparu yn y cyswllt hwn, a manylion dosbarth treth gyngor yr eiddo. Rhaid i'r awdurdod lleol wneud ymdrechion rhesymol i hysbysu'r rhydd-ddeiliad/prydlesai ei fod yn ystyried gwneud y gorchymyn hwn.

Mae cyfres o eithriadau sy'n atal defnyddio Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag. Sef:
- Pan fo'r annedd yn cael ei meddiannu gan y perchennog perthnasol yn unig neu'n bennaf a'i bod yn gyfan gwbl wag am ei fod yn preswylio yn rhywle arall dros dro, yn absennol i ddarparu neu dderbyn gofal am resymau penodol, neu'n absennol gan ei fod yn aelod sy'n gwasanaethu yn y lluoedd arfog ac yn absennol oherwydd y gwasanaeth hwnnw
- Pan fo'r annedd yn cael ei defnyddio fel cartref gwyliau neu mae'r perchennog perthnasol/ei westeion yn ei meddiannu dros dro, o bryd i'w gilydd
- Anheddau sydd wirioneddol ar y farchnad i'w gwerthu neu eu gosod
- Annedd lle mae'r perchennog perthnasol wedi marw a llai na chwe mis wedi mynd heibio ers cael y grant o gynrychiolaeth
- Mae'r annedd yn denantiaeth busnes fferm neu ddaliad amaethyddol
- Mae'r annedd yn cael ei meddiannu fel arfer gan gyflogai i'r perchennog wrth gyflawni ei ddyletswyddau sydd yn y contract
- Mae'r annedd ar gael i'w meddiannu gan weinidog yr efengyl fel preswylfa i gyflawni dyletswyddau swydd gweinidog yr efengyl
- Annedd sy'n destun gorchymyn llys a oedd yn rhewi eiddo'r perchennog neu wedi'i atal rhag cael ei feddiannu oherwydd ymchwiliad/achos troseddol

• Roedd morgais ar yr annedd ac mae'r annedd ym meddiant y morgeisai.

Caiff y Tribiwnlys Eiddo Preswyl wneud gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod lleol dalu iawndal i unrhyw drydydd parti y mae'r gorchymyn rheoli anheddau gwag yn effeithio arno, oherwydd ymyrraeth â'i hawliau.

Unwaith y bydd y gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro mewn grym, rhaid i'r awdurdod lleol gymryd camau i sicrhau bod yr annedd yn cael ei meddiannu, cael yswiriant ar gyfer yr annedd, cadw cyfrifon llawn o incwm a gwariant mewn perthynas â'r annedd, gan sicrhau bod y rhain ar gael i'r perchennog ar gais, a rheoli'r annedd hyd nes y gwneir gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol. Gall hefyd gofrestru'r gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro (neu'r gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol) fel pridiant tir. Bydd gan yr awdurdod lleol hawl i feddiannu'r annedd (gan gynnwys ei dodrefn) ac i wneud unrhyw beth y byddai'r perchennog yn ei wneud, gall fynd i mewn i'r eiddo ar bob adeg resymol i wneud gwaith, ond nid oes ganddo ystad na buddiant yn yr annedd fel y byddai gan berchennog llawn, felly ni all ei werthu. O dan Orchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro, mae'n gallu rhoi tenantiaethau gyda chaniatâd y perchennog. Ni all y perchennog dderbyn rhenti, arfer ei hawliau i reoli'r annedd na chreu tenantiaethau. Ni fydd yn gallu derbyn rhenti'n uniongyrchol ond mae modd iddo dderbyn unrhyw arian sy'n weddill o incwm rhent (gan gynnwys unrhyw log) ar ôl i'r awdurdod lleol a/neu ei reolwr eiddo dynodedig dynnu'r holl gostau rhesymol sy'n gysylltiedig â rheoli'r annedd. Rhaid i'r perchennog dalu unrhyw forgais sy'n gysylltiedig â'r eiddo o hyd.

Os yw'r awdurdod lleol yn credu nad oes unrhyw gamau y gellid eu cymryd yn briodol i sicrhau bod yr annedd yn cael ei meddiannu eto, rhaid i'r awdurdod lleol naill ai ddirymu'r gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro neu wneud gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol.

Gall awdurdod lleol wneud gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol ei hun, ond dim ond os yw o'r farn y byddai'r annedd, fel arall, yn dod yn wag/aros yn wag. Rhaid i'r awdurdod lleol ystyried mai gwneud gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol yw'r cam gweithredu mwyaf priodol, gan ystyried buddiannau'r gymuned a'r effeithiau y bydd y gorchymyn yn eu cael ar hawliau'r rhydd-ddeiliad/prydlesai perthnasol. Rhaid iddo ystyried hefyd a oes rhaid talu unrhyw iawndal oherwydd yr ymyrraeth â hawliau trydydd parti.

Dim ond ar ôl gwneud gorchymyn rheoli anheddau tŷ gwag dros dro y gwneir gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol, neu pan fydd gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol blaenorol wedi dod i ben. Rhaid i'r awdurdod lleol adolygu o bryd i'w gilydd sut mae'r gorchymyn yn cael ei weithredu a therfynu'r gorchymyn os yw'n ymddangos y byddai'r perchennog yn parhau i feddiannu'r eiddo neu'n ei werthu. Os nad yw'r naill na'r llall yn debygol, yna gall yr awdurdod lleol, mewn egwyddor, barhau i wneud gorchmynion rheoli anheddau gwag terfynol un ar ôl y llall ar yr eiddo am gyfnod amhenodol.

Wrth wneud y gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol, rhaid i'r awdurdod lleol ddarparu cynllun rheoli sy'n nodi sut y bydd yn rheoli'r eiddo. Fel arfer, bydd hyn yn cael ei osod yn ystod y gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro. Mae manylion yr hyn y mae'n rhaid ei gynnwys yn y cynllun rheoli wedi'u darparu ym mharagraff 13 o Atodlen 7 yn Neddf Tai 2004. Os oes arian dros ben o incwm rhent, ar ôl gwneud unrhyw ddidyniadau ar gyfer gwariant perthnasol, rhaid i'r cynllun rheoli ganiatáu i hynny gael ei dalu i'r perchennog gydag unrhyw log a gronnwyd.

Ar ôl i'r awdurdod lleol gymryd rheolaeth dros yr eiddo, rhaid iddo gael yswiriant a chadw cofnodion ariannol i'r perchennog priodol eu gweld. Rhaid i'r awdurdod lleol gymryd camau sy'n ofynnol i sicrhau bod yr annedd yn cael ei meddiannu a'i rheoli yn unol â'i gynllun. Mae gan yr awdurdod lleol a'r perchennog yr un hawliau ag a oedd ganddynt yn y gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro, ond erbyn hyn mae gan yr awdurdod lleol y gallu i roi tenantiaethau newydd heb ganiatâd y perchennog, hyd at y dyddiad y daw'r gorchymyn rheoli anheddau gwag i ben. O bryd i'w gilydd, rhaid iddo adolygu sut mae'r gorchymyn yn cael ei weithredu, yn ogystal â'r cynllun rheoli, ac a oes dal angen y gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol i sicrhau bod yr annedd yn cael ei meddiannu.

Gall awdurdod lleol ddefnyddio ei ddisgresiwn i amrywio neu ddirymu gorchmynion rheoli anheddau gwag neu gellir gwneud hyn ar gais parti sydd â diddordeb. Mae modd iddo wrthod amrywio neu ddirymu'r cais. Os nad oes neb yn meddiannu'r eiddo ac nad oes camau y mae modd eu cymryd i sicrhau ei fod yn cael ei feddiannu, a bod yr awdurdod lleol yn dod i'r casgliad nad oes angen cadw'r gorchymyn ar waith, yna rhaid iddo ddirymu'r gorchymyn. Mae'r un peth yn wir os yw'r annedd i gael ei gwerthu, os bydd yn cael ei meddiannu/yn parhau i gael ei meddiannu os caiff y gorchymyn ei ddirymu, os oes gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol arall wedi'i wneud, os yw'r awdurdod lleol am atal ymyrraeth â hawliau trydydd parti, neu os bydd unrhyw amgylchiad perthnasol arall yn digwydd. Mae amrywio, dirymu, a phenderfyniadau i wrthod amrywio neu ddirymu gorchymyn rheoli i gyd yn golygu cyflwyno hysbysiadau cyfreithiol o fwriad i bob person sydd ag ystad neu fuddiant yn yr eiddo, gan ganiatáu o leiaf 14 diwrnod ar gyfer sylwadau, ystyried unrhyw sylwadau, ac yna cyflwyno'r hysbysiad terfynol.

Pan fo gorchymyn rheoli anheddau gwag i'w ddirymu, caiff yr awdurdod lleol gytuno i'r dirymu ar yr amod bod y perchennog yn cytuno i dalu unrhyw ddyled sydd heb ei thalu a ddaeth i ran yr awdurdod lleol. Wrth ddiddymu, rhaid i'r awdurdod lleol dalu'r holl symiau sy'n ddyledus ar ôl talu ei gostau ei hun (oni bai ei fod yn bwriadu gwneud gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol arall). Pan fo'r awdurdod lleol wedi gwario mwy na'r hyn mae wedi'i ennill yn ystod y gorchymyn rheoli anheddau gwag, gellir gosod symiau sy'n weddill fel arwystl yn erbyn yr eiddo o dan rai amodau. Mae modd gorfodi hyn gan ddefnyddio'r un pwerau a chamau unioni ag a wna morgeisai o dan Ddeddf Cyfraith ac Eiddo 1925. Mae hyn yn rhoi darpariaeth ar gyfer gorfodi gwerthu, penodi derbynnydd, ac yn y blaen.

Darpariaethau apelio – Gall y perchennog neu berson perthnasol fynd i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am nifer o resymau. Pan fo'r apêl yn ymwneud â gweithredu'r gorchymyn rheoli anheddau gwag, efallai y bydd y tribiwnlys yn ei gwneud yn ofynnol i'r gorchymyn rheoli anheddau gwag gael ei amrywio. Byddai apeliadau sy'n ymwneud â gwneud gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol yn golygu bod yr hysbysiad yn cael ei gadarnhau, ei amrywio lle bo hynny'n berthnasol, neu ei ddiddymu.

• Gall person sydd â buddiant yn yr eiddo apelio yn erbyn gwneud gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol. Mae ffenestr o 28 diwrnod ar gyfer yr apêl hon.

- Caiff person perthnasol apelio ynghylch telerau gorchymyn rheoli anheddau gwag dros dro neu derfynol (gan gynnwys y cynllun rheoli).
- Gall perchennog perthnasol wneud cais am orchymyn yn datgan nad yw gwariant yn y cyfrifon yn berthnasol i redeg yr eiddo a rhaid i'r awdurdod lleol wneud addasiadau ariannol i adlewyrchu hyn.
- Caiff person yr effeithir arno wneud cais i'r tribiwnlys am orchymyn sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod lleol reoli'r annedd yn unol â'i gynllun rheoli ei hun. Caiff y tribiwnlys ddyfarnu iawndal os yw'n penderfynu bod yn rhaid gwneud gorchymyn o'r fath.
- Gall trydydd parti wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod lleol dalu iawndal oherwydd ymyrraeth â'i hawliau. Mae modd iddo ofyn am hyn hefyd yn uniongyrchol i'r awdurdod lleol, sydd wedyn â dyletswydd i benderfynu ar hyn cyn gynted ag sy'n ymarferol ac amrywio'r cynllun rheoli i bennu swm yr iawndal a'r taliad os yw'n cytuno bod iawndal yn ddyledus. Os bydd y trydydd parti'n anghytuno â'r penderfyniad, caiff apelio (o fewn 28 diwrnod) ynghylch swm yr iawndal hwnnw neu apelio yn erbyn penderfyniad i beidio â thalu iawndal.
- Gall perchennog gyflwyno cais i amrywio neu ddirymu'r gorchymyn rheoli anheddau gwag. Caiff hyn ei gyflwyno i'r awdurdod lleol. Os bydd yr awdurdod lleol yn dewis peidio ag amrywio neu ddirymu'r gorchymyn rheoli anheddau gwag, yna gall yr ymgeisydd apelio yn erbyn y penderfyniad hwnnw. Hefyd, caiff yr awdurdod lleol ddewis amrywio/dirymu gorchymyn rheoli anheddau gwag. Mae modd apelio yn erbyn y penderfyniad hwn. Mae ffenestr o 28 diwrnod ar gyfer yr apeliadau hyn.
- Ar unrhyw adeg, gellir apelio yn erbyn telerau'r gorchymyn (gan gynnwys y cynllun rheoli mewn gorchymyn rheoli anheddau gwag terfynol) i ofyn am amrywiad yn y telerau hynny.

Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog ar gael – AMH

Y ddirwy fwyaf - Pan fo rhybudd rhesymol wedi'i roi, a meddiannydd yn atal cynrychiolwyr yr awdurdod lleol rhag gwneud gwaith, gall yr awdurdod lleol ofyn am orchymyn gan lys ynadon yn mynnu bod y meddiannydd yn caniatáu i'r gwaith gael ei wneud. Os bydd yn methu â chydymffurfio â'r gorchymyn hwnnw, mae'n bosib y bydd yn agored i'w gael yn euog a chael dirwy ar lefel 5 ar y raddfa safonol.

Amddiffyniad – Mae nifer o eithriadau sy'n atal defnyddio gorchymyn rheoli anheddau gwag a nifer o gyfleoedd i ofyn am newidiadau i weithgarwch gorchymyn rheoli anheddau gwag neu hysbysiadau apêl sy'n ymwneud â'r gorchymyn rheoli anheddau gwag.

Nid oes amddiffyniad i'r ddirwy a roddir i feddiannydd sy'n atal yr awdurdod lleol rhag cymryd y camau a nodir yn y gorchymyn hwnnw.

Adnodd 12: Templed ar gyfer strategaeth eiddo gwag

Trosolwg

Mae'r atodiad hwn yn darparu templed ar gyfer strategaeth eiddo gwag i'w chwblhau o fewn awdurdod lleol. Ategir hyn gan adran 3.5.1 y Canllaw sy'n darparu meysydd i'w hystyried wrth gwblhau strategaeth.

Mae pob adran o'r templed hwn yn rhoi awgrymiadau ar gyfer gwybodaeth y gallai fod angen ei chynnwys.

Enghreifftiau o Strategaethau Eiddo Gwag:

Mae'r dolenni isod ar gyfer nifer o strategaethau eiddo gwag ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru:
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- Cyngor Sir Caerfyrddin
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
- Cyngor Sir Casnewydd
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

Templed cyffredinol – Strategaeth Eiddo Gwag

1. Trosolwg

Awgrymiadau
- Beth yw pwrpas y strategaeth?
- Sut mae'n cysylltu â strategaethau eraill yn yr awdurdod lleol?
- Sut mae'n cysylltu â gwerthoedd/pwrpas ehangach yr awdurdod lleol?

2. Diffiniad o 'Eiddo Gwag'

Awgrymiadau (gellir defnyddio adran 1.2 y llawlyfr i ategu'r adran hon)

Gellir diffinio eiddo gwag yn y ffyrdd canlynol:
- Diffinnir eiddo preswyl gwag hirdymor fel eiddo preswyl lle mae rhwymedigaeth i dalu'r dreth gyngor ac sydd heb ei feddiannu ers 6 mis neu fwy ar 1 Ebrill mewn blwyddyn benodol.
- At ddibenion y dreth gyngor, mae eiddo gwag trethadwy wedi bod yn wag ers o leiaf 6 mis, heb fawr o ddodrefn ynddo, ac wedi'i restru fel eiddo domestig.
- Diffinnir eiddo masnachol gwag yng nghyd-destun y llawlyfr hwn fel eiddo masnachol gwag yng nghanol trefi (ac eithrio blociau swyddfeydd pwrpasol, a mathau eraill o eiddo cymhleth lle mae angen newid defnydd, fel tafarndai a bwytai).

1. Trosolwg

Awgrymiadau
- Beth yw pwrpas y strategaeth?
- Sut mae'n cysylltu â strategaethau eraill yn yr awdurdod lleol?
- Sut mae'n cysylltu â gwerthoedd/pwrpas ehangach yr awdurdod lleol?

2. Diffiniad o 'Eiddo Gwag'
Awgrymiadau (gellir defnyddio adran 1.2 y llawlyfr i ategu'r adran hon)

Gellir diffinio eiddo gwag yn y ffyrdd canlynol:
- Diffinnir eiddo preswyl gwag hirdymor fel eiddo preswyl lle mae rhwymedigaeth i dalu'r dreth gyngor ac sydd heb ei feddiannu ers 6 mis neu fwy ar 1 Ebrill mewn blwyddyn benodol.
- At ddibenion y dreth gyngor, mae eiddo gwag trethadwy wedi bod yn wag ers o leiaf 6 mis, heb fawr o ddodrefn ynddo, ac wedi'i restru fel eiddo domestig.
- Diffinnir eiddo masnachol gwag yng nghyd-destun y llawlyfr hwn fel eiddo masnachol gwag yng nghanol trefi (ac eithrio blociau swyddfeydd pwrpasol, a mathau eraill o eiddo cymhleth lle mae angen newid defnydd, fel tafarndai a bwytai).
- Mae rhai eiddo gwag yn cael eu 'dadrestru', sy'n golygu eu bod wedi cael eu tynnu oddi ar restr y dreth gyngor drwy wneud cais i Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae'r eiddo yma'n dal yn wag ond ddim yn cael ei gyfrif yn nata eiddo gwag y dreth gyngor.
- Hefyd, gall eiddo fod yn wag os yw'n mynd drwy'r broses brofiant. Pan fo'r preswylydd wedi marw (ac am hyd at 6 mis ar ôl y grant profiant neu'r llythyrau gweinyddu), mae'r mathau hyn o eiddo wedi'u heithrio o bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag.

3. Pam mae eiddo'n mynd yn wag?

Awgrymiadau
- Mae gwybodaeth gyffredinol ar gael yn adran 1.3 y llawlyfr (a ffynonellau eraill) ynghylch pam mae eiddo'n dod yn wag.
- A oes unrhyw dueddiadau penodol o ran eiddo'n dod yn wag yn ardal yr awdurdod lleol? (Er enghraifft, problemau gydag ail gartrefi)

4. Pam mae angen strategaeth eiddo gwag?

Awgrymiadau
Sut mae'r strategaeth cartrefi gwag yn cyd-fynd â'r canlynol:
- Cyd-destun polisi cenedlaethol - gan gynnwys y berthynas â blaenoriaethau ehangach gyda thai a digartrefedd
- Buddion economaidd, cymdeithasol a chymunedol mwy cyffredinol
- Cynlluniau strategol cyffredinol ar gyfer yr awdurdod lleol

5. Cyd-destun lleol

Awgrymiadau
Cofiwch gynnwys gwybodaeth am y canlynol:
- Data poblogaeth
- Y farchnad dai
- Data ynghylch yr angen o ran tai
- Cartrefi gwag yn [ardal awdurdod lleol]
- Heriau wrth fynd i'r afael ag eiddo gwag

6. Mynd i'r afael â'r broblem: Dull gweithredu [Awdurdod Lleol]

Awgrymiadau
Amlinellwch y dull gweithredu a fabwysiadwyd gan yr awdurdod lleol ar gyfer cartrefi gwag – beth yw'r weledigaeth gorfforaethol?

Dylech ystyried amlinellu'r isod yng nghyd-destun yr awdurdod lleol penodol:
- Ffyrdd o weithio: adweithiol a rhagweithiol / ymgysylltu a gorfodi [adrannau 3.1 a 3.3 yn y Canllaw]
- Pwy sy'n ymwneud â mynd i'r afael â chartrefi gwag yn yr awdurdod lleol [adran 2.2 yn y Canllaw]?
- Eithriadau a Phremiymau'r Dreth Gyngor
- Opsiynau gorfodi
- Fframwaith deddfwriaethol

7. Adrodd ar gynllun blaenorol

Awgrymiadau
Ewch i Adnodd 13 i weld y dull ar gyfer gwerthuso ac adrodd ar gynllun blaenorol

8. Cynllun gweithredu

Awgrymiadau
- Ewch ati i greu cynllun gweithredu gydag amserlenni a llinellau atebolrwydd wedi'u diffinio'n glir

Atodiadau

Awgrymiadau
Dylech ystyried cynnwys:
- Atodiad 1 (Adran 2.2 Canllaw - newidiwch ar gyfer eich awdurdod lleol eich hun): Rhestr o adrannau awdurdod lleol sy'n ymwneud â chartrefi gwag
- Atodiad 2 (Adran 3.4 Canllaw - newidiwch ar gyfer eich awdurdod lleol eich hun): Delwedd yn amlinellu'r berthynas rhwng gwahanol strategaethau

Adnodd 13: Rhestr Wirio ar gyfer Gwerthuso Strategaeth Eiddo Gwag

Trosolwg o'r adnodd:

Canllaw yw'r rhestr wirio gwerthuso hon i helpu i werthuso effeithiolrwydd strategaeth eiddo gwag. Cynlluniwyd y rhestr wirio hon gan gadw egwyddorion cyffredinol mewn cof, ac felly efallai y bydd rhai eitemau nad ydynt yn berthnasol i strategaeth benodol yr awdurdod lleol. Dylai awdurdodau lleol addasu'r rhestr wirio yn ôl yr angen.

Rhestr wirio ar gyfer gwerthuso

Diffinio Amcanion a Safonau

1. Ydych chi wedi sefydlu'r hyn rydych chi am ei gyflawni gyda'r strategaeth?
2. Ydych chi wedi diffinio sut bydd llwyddiant yn cael ei fesur?
3. Ydych chi wedi nodi dangosyddion perfformiad allweddol a all olrhain cynnydd tuag at lwyddiant?
4. Ydych chi wedi casglu data llinell sylfaen i weld beth yw'r sefyllfa bresennol?
5. Ydych chi wedi cysoni'r strategaeth â strategaethau cysylltiedig eraill ac â chynlluniau ehangach yr awdurdod lleol?

Casglu a Dadansoddi data

6. Ydych chi wedi cynllunio ffordd o gasglu data perthnasol ar wahanol agweddau ar berfformiad y strategaeth? (metrigau ariannol, dibenion masnachol, caffael eiddo preswyl ac ati)
7. Ydych chi wedi ystyried ffactorau allanol a allai effeithio ar y strategaeth? (er enghraifft, newidiadau polisi gan y Llywodraeth). Gall dadansoddiad PEST fod o gymorth gyda hyn (gweler atodiad A am dempled)

Cymharu perfformiad ac addasu

8. Ydych chi wedi gwerthuso sut mae'r strategaeth yn perfformio yn erbyn dangosyddion perfformiad perthnasol?
9. Allwch chi nodi lle mae'r strategaeth yn tanberfformio ac yn gorberfformio?
10. Ydych chi wedi cynnal dadansoddiadau SWOT rheolaidd (gweler Atodiad B am dempled) i sicrhau bod y strategaeth yn parhau i fod yn gyfredol ac yn effeithiol?
11. Ydych chi'n cyfarfod yn rheolaidd fel tîm i adolygu'r strategaeth?
12. Ydych chi'n cynnwys rhanddeiliaid yn y broses adolygu? (er enghraifft, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, preswylwyr, landlordiaid).
13. Allwch chi ddangos tystiolaeth o ddysgu parhaus ac addasu'r strategaeth i amgylchiadau sy'n newid?

Atodiad A: Templed dadansoddiad PEST

Gwleidyddol	Economaidd
• Cyllid gan Lywodraeth Cymru • Cyllid gan Lywodraeth y DU • Trethiant • Deddfwriaeth • Barn y cyhoedd • Yr angen o ran tai	• Cyllid gan Lywodraeth Cymru • Cyllid gan Lywodraeth y DU • Buddsoddiad mewn tai • Chwyddiant • Costau byw • Cost llafur a deunyddiau

Cymdeithasol	Technolegol
• Newidynnau demograffig • Patrymau ffordd o fyw • Sensitifrwydd diwylliannol • Yr angen o ran tai	• Mynediad a seilwaith • Ymchwil ac arloesedd • Tueddiadau technolegol • Datblygiadau yn yr amgylchedd adeiledig

Atodiad B: Templed dadansoddiad SWOT

Cryfderau	Gwendidau
• Pethau rydych chi'n eu gwneud yn dda • Adnoddau mewnol (staff medrus a gwybodus). • Asedau diriaethol (perchnogaeth a chaffael eiddo)	• Pethau y gallwch eu gwella • Pethau y mae awdurdodau lleol eraill yn eu gwneud yn well na chi • Cyfyngiadau o ran adnoddau

Cyfleoedd	Bygythiadau
• Mwy o gydweithio • Mwy o angen am wasanaethau • Cyfleoedd cyllido • Twf mewn cyflenwad	• Cystadleuwyr sy'n dod i'r amlwg • Newid yn yr amgylchedd rheoleiddio • Sylw negyddol ar y cyfryngau • Newid ym marn y cyhoedd

Adnodd 14: Enghreifftiau o gynllun cyfathrebu a gweithgareddau ar gyfer Swyddogion Eiddo Gwag

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu enghraifft o gynllun cyfathrebu ar gyfer Swyddog Eiddo Gwag. Mae'n cynnwys syniadau ar gyfer gweithgareddau cyfathrebu yn ogystal â thempled i'w ddefnyddio i greu cynllun cyfathrebu ar gyfer eiddo gwag mewn awdurdodau lleol eraill.

Mae hyn yn berthnasol i adran 3.5.1 y Canllaw yn ogystal ag Adnodd 8 (enghreifftiau o ohebiaeth Swyddogion Eiddo Gwag).

Enghraifft o gynllun cyfathrebu – Eiddo preswyl gwag

Cefndir: Ar draws y ddinas, mae eiddo preifat sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd lawer ac nid yw'r perchnogion wedi cymryd fawr ddim o gamau, os o gwbl, i'w hadfer er mwyn eu defnyddio eto. Gall hyn gael effaith niweidiol ar gymdogaethau ond gallai eu hadfer er mwyn eu defnyddio eto ddarparu tai y mae mawr eu hangen ar y rheini sydd mewn angen.

Amcanion yr ymgyrch:
- Codi ymwybyddiaeth bod gan y cyngor dîm a strategaeth benodol i fynd i'r afael â'r broblem hon
- Rhoi gwybod i berchnogion a landlordiaid am y gwahanol gynlluniau sydd ar gael i helpu gyda chostau adnewyddu
- Codi ymwybyddiaeth o gymhellion oherwydd byddai'n well gan y cyngor weithio gyda pherchnogion, ond mae mesurau hefyd y gellir eu cymryd os oes angen

Cyllideb: I'w chadarnhau

Cynulleidfa darged:
- Perchnogion eiddo gwag
- Landlordiaid

Strategaeth/Syniad:
- Datblygu cysyniad dylunio i'w ddefnyddio ar gyfer asedau ac ati
- Hysbysebion y telir amdanynt (i'w trafod â'r tîm, opsiynau posibl isod)
- Hysbysebion y telir amdanynt ar y cyfryngau cymdeithasol (i'w trafod â'r tîm, opsiynau posibl isod)
- Cyfryngau cymdeithasol
- Erthygl/hysbyseb olygyddol mewn newyddlen leol ac e-newyddlen i drigolion
- Hysbyseb ar sgrin llyfrgell ddigidol
- Taflenni ar gyfer digwyddiadau

Timescales/Milestones:
- Some initial work done at the end of 2023
- Full campaign beginning in January

Gweithgaredd	Cynulleidfa darged	Manylion	Amserlen (os yw'n briodol)	Statws	Sylwadau
Deunydd print	Preswylwyr/landlordiaid	Dyluniad/cynnwys wedi'i deilwra i'r gynulleidfa. (Baneri, posteri, taflenni)			
Newyddlen leol	Preswylwyr	Erthygl sy'n tynnu sylw at y cymorth sydd ar gael			
Newyddlen i breswylwyr	1,400 o danysgrifwyr i newyddlen a allai gynnwys landlordiaid neu	Eitemau byr yn rheolaidd			
Sgrin llyfrgell ddigidol	Preswylwyr/landlordiaid	Hysbyseb i gael ei datblygu gan ddylunwyr graffeg gan ddefnyddio cysyniad y cytunwyd arno eisoes			
Dulliau eraill	Datganiadau i'r wasg/eitemau	Tynnu sylw at gynlluniau presennol, unrhyw rai newydd (hynny yw, premiymau'r dreth gyngor) ac unrhyw achosion lle mae'r cyngor wedi cymryd camau ffurfiol mewn perthynas ag eiddo gwag			

Opsiynau ar gyfer hysbysebion y telir amdanynt

Gweithgaredd	Cynulleidfa darged	Manylion	Amserlen (os yw'n briodol)	Statws	Sylwadau
Hysbysebion ar Facebook ac Instagram	Wedi'i dargedu at yr holl breswylwyr a grwpiau penodol i'w gytuno gan y	Negeseuon sy'n cael eu hyrwyddo ar Facebook ac Instagram am ID Pleidleiswyr am ddau neu dri mis			
Deunydd print	Preswylwyr/landlordiaid	Dyluniad/cynnwys wedi'i deilwra i'r gynulleidfa. (Baneri, posteri, taflenni)			
Bws - Paneli Mewnol, rhannau isaf yn y cefn a band T	Perchnogion eiddo	Hyrwyddo'r cymorth sydd ar gael			
Hysbysfwrdd digidol	Perchnogion eiddo	Hysbysfwrdd digidol yn hyrwyddo'r cymorth sydd ar gael gan sgrolio bob 5 munud			
Hysbysebu digidol – NEWSQUEST	Wedi'i dargedu at wefan Newsquest sy'n cael ei gweld mewn ardal leol	Hysbysebion arddangos - uned uchel, baner ac uned canol tudalen - 90,000 o argraffiadau'n rhedeg dros 90 diwrnod (3 mis)			
Newyddlen leol	Preswylwyr yr ardal leol	Hysbyseb olygyddol sy'n tynnu sylw at y cymorth sydd ar gael			

Monitro/gwerthuso

Er mwyn gwerthuso llwyddiant yr ymgyrch, mae'n bwysig gosod dangosyddion perfformiad sydd wedi ennill eu plwyf i'w hadolygu hanner ffordd drwy'r ymgyrch - fel bod modd addasu'r gweithgarwch os oes angen - ac ar ddiwedd yr ymgyrch. Awgrymir y dangosyddion canlynol:

- Cynnydd yn yr ymholiadau am y cynlluniau
- Cynnydd yn y nifer sy'n cael cymorth
- Os yw'n bosibl, os yw pobl yn cysylltu â'r tîm, efallai y gellid gofyn iddynt beth oedd wedi eu hysgogi i gysylltu.

Adnodd 15: Enghreifftiau o ddulliau cyfathrebu allanol a gafodd eu drafftio gan dimau eiddo gwag.

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn rhoi enghreifftiau o ddulliau cyfathrebu allanol ynghylch gwaith gydag eiddo gwag a gyhoeddwyd gan dimau eiddo gwag. Mae'r enghreifftiau hyn yn ddienw.

Mae hyn yn berthnasol i adran 3.5 y Canllaw

Enghraifft 1: datganiad i'r wasg neu erthygl ar wefan
[enghraifft o waith gydag eiddo gwag]

Camau a gymerwyd gyda chartref gwag

Bydd fflat preifat a oedd yn wag am naw mlynedd yn dod yn gartref unwaith eto i breswylydd lleol.

Prynwyd hen eiddo'r cyngor yn [enw'r ardal leol] yn 2003 a daeth yn wag ym mis Rhagfyr 2013.

Rhoddwyd gorchymyn gwerthu yn y Llys Sirol lleol ar ôl i'r cyngor gymryd camau yng nghyswllt ôl-ddyledion y dreth gyngor.

Bydd yn dod yn rhan o stoc tai cymdeithasol y ddinas ar ôl cael ei werthu i gymdeithas dai sy'n berchen ar y rhydd-ddaliad ac eiddo cyfagos. Cafodd ei adnewyddu gan y gymdeithas dai cyn iddo gael ei ailosod i rywun ag angen blaenoriaethol.

Cafodd tri phrisiad annibynnol ei wneud i sicrhau'r pris gorau posibl ar gyfer yr eiddo ac ad-dalwyd unrhyw elw i'r perchennog yn dilyn didyniadau ar gyfer eitemau fel dyled y dreth gyngor.

Ariannwyd y prynu a'r gwaith angenrheidiol gan grant tai cymdeithasol a ddaw gan Lywodraeth Cymru ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

Mae rhagor o wybodaeth am y gwaith sy'n cael ei wneud gan y cyngor i fynd i'r afael ag anheddau gwag, gan gynnwys cymorth ariannol i berchnogion a datblygwyr droi tai gwag yn ôl yn gartrefi, ar gael yn: [rhowch dudalen we cartrefi gwag awdurdod lleol]

Enghraifft 2: erthygl newyddion neu ddatganiad i'r wasg
[effaith cartrefi gwag / cymorth awdurdod lleol]

Camau i fynd i'r afael â chartrefi gwag

Ar draws y ddinas, mae eiddo preifat sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd lawer ac nid yw'r perchnogion wedi cymryd fawr ddim o gamau, os o gwbl, i'w hadfer er mwyn eu defnyddio eto. Gall hyn gael effaith niweidiol ar gymdogaethau a sefyllfa dai'r ddinas.

Mae gan yr awdurdod lleol dîm a strategaeth bwrpasol ar gyfer cartrefi gwag sydd â'r nod o fynd i'r afael â'r broblem gan ddefnyddio cymysgedd o gymhellion a mesurau statudol, ac mae'n awyddus i weithio gyda pherchnogion.

Mae'r opsiynau ar gyfer perchnogion tai a landlordiaid yn cynnwys cynllun benthyciadau gan Lywodraeth Cymru, llythyrau lleihau TAW ar gyfer adnewyddu eiddo gwag am o leiaf ddwy flynedd, a chymorth ariannol.

Mae'r cyngor hefyd yn rhedeg cynlluniau a ddefnyddir i gartrefu teuluoedd ac unigolion y gellid eu hystyried yn ddigartref gan eu bod yn byw gyda ffrindiau, teuluoedd neu mewn llety anaddas, neu'r rheini sydd mewn angen.

Mae Cynllun Lesio Cymru yn caniatáu i berchnogion gael incwm cyson o'u heiddo, ni waeth beth fo'r cyfnodau gwag, heb y drafferth o'i reoli eu hunain.

Hefyd, gall y cyngor ddefnyddio mesurau atal a gorfodi. Mae ganddo ddyletswydd i ymchwilio i gwynion a gall fynnu bod perchnogion yn datrys problemau.

Pan fydd perchnogion yn methu â chymryd cyfrifoldeb, gall y cyngor wneud gwaith i ddelio â niwsans neu ddiffyg atgyweirio ac adennill y costau gan y perchennog, weithiau drwy orfodi'r perchennog i werthu'r tŷ.

Enghraifft 3: Negeseuon ar y cyfryngau cymdeithasol

Camau a gymerwyd gyda chartref gwag

- Gall anheddau gwag fod yn broblem i gymdogion a chymunedau. Oeddech chi'n gwybod bod cymorth ar gael i berchnogion adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol? Mae modd cysylltu â'n tîm drwy anfon e-bost at [e-bost awdurdod lleol] neu drwy Ffônio [rhif ffôn yr awdurdod lleol]. Ewch i www.[awdurdod lleol].gov.uk/cartrefigwag i gael rhagor o wybodaeth.

- Os ydych chi'n byw drws nesa i eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser hir, cofiwch roi gwybod i ni. Rydym yn awyddus i weithio gyda pherchnogion i adfer anheddau gwag i'w defnyddio unwaith eto, ond byddwn hefyd yn cymryd camau os na fyddant yn cymryd cyfrifoldeb. Anfonwch e-bost at [e-bost awdurdod lleol] neu drwy Ffônio [rhif ffôn yr awdurdod lleol]. Ewch i www.[awdurdod lleol].gov.uk/cartrefigwag i gael rhagor o wybodaeth.

- Oeddech chi'n gwybod bod cymorth ar gael i berchnogion anheddau gwag hirdymor eu hadfer i'w defnyddio unwaith eto mewn modd buddiol? Ewch i www.[awdurdod lleol].gov.uk/cartrefigwag i gael rhagor o wybodaeth.

- Mae gennym strategaeth a thîm pwrpasol ar gyfer cartrefi gwag ac mae'r tîm yn awyddus i weithio gyda pherchnogion i helpu i droi eiddo gwag yn gartrefi. Ewch i www.[awdurdod lleol].gov.uk/cartrefigwag heddiw i gael rhagor o wybodaeth.

- Oeddech chi'n gwybod bod cynlluniau i helpu perchnogion a landlordiaid i adnewyddu tai sydd wedi bod yn wag ers o leiaf ddwy flynedd? Ewch i www.[awdurdod lleol].gov.uk/cartrefigwag i gael rhagor o wybodaeth.

Adnodd 16: Dogfennau recriwtio Swyddog Eiddo Gwag

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu templed ar gyfer:

A. Disgrifiad swydd Swyddog Eiddo Gwag
B. Manyleb y person Swyddog Eiddo Gwag

Gellir defnyddio'r rhain wrth ddrafftio dogfennau recriwtio ar gyfer rolau eiddo gwag mewn awdurdodau lleol.

A. Disgrifiad swydd Swyddog Eiddo Gwag

Mae'r disgrifiad swydd hwn yn rhyw fath o dempled. Dylid ei ystyried a'i addasu yng nghyd-destun y sefydliad a'r rôl benodol – gan ystyried y cyd-destun ehangach perthnasol, gradd y swydd, strwythurau tîm, llinellau adrodd, ac ati.

Teitl swydd
Swyddog Eiddo Gwag – Tai Sector Preifat

Adran
Tai Sector Preifat

Gradd

Cyflog
£ - £ cyfwerth ag amser llawn

Rheolwr
Rheolwr Tai Sector Preifat

Crynodeb o'r swydd
Chwarae rhan weithredol yn y gwaith o ymchwilio i eiddo gwag ac eiddo problemus eraill, helpu gyda adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto, nodi'r cymorth a/neu'r camau gorfodi sydd ar gael, a chymryd camau gorfodi priodol pan fo angen.

Prif gyfrifoldebau a gweithgareddau
1. Adnabod ac Asesu Eiddo Gwag
- Ymchwilio i adroddiadau o eiddo gwag sy'n effeithio ar yr ardal. Nodi eiddo problemus a blaenoriaethu achosion ar gyfer ymyrraeth.

2. Cyngor, Cymorth, a Grantiau i Berchnogion Eiddo
- Rhoi arweiniad ar reoliadau, benthyciadau, grantiau, a mentrau eraill i adfer eiddo i'w

ddefnyddio unwaith eto.
• Gweinyddu benthyciadau/grantiau eiddo gwag, gan gynnwys archwiliadau ac asesiadau contractwyr.

3. Camau Gorfodi a Chamau Cyfreithiol
• Penderfynu ar gamau gorfodi priodol, gan gynnwys hysbysiadau statudol, prynu gorfodol, ac erlyniadau.
• Paratoi a chyflwyno tystiolaeth ar gyfer achosion cyfreithiol, achosion llys, tribiwnlysoedd, ac ymchwiliadau cyhoeddus.
• Cydymffurfio â deddfwriaeth, codau ymarfer, a pholisïau corfforaethol.

4. Cydweithio ac Ymgysylltu â'r Cyhoedd
• Datblygu perthynas waith gyda phartneriaid mewnol ac allanol i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto. Hyrwyddo a rhoi cyhoeddusrwydd i fentrau, cymryd rhan mewn hyfforddiant, ac ymgysylltu â landlordiaid a phreswylwyr.

5. Rheoli Gweithredol a Monitro Perfformiad
• Cyrraedd targedau cyflenwi gwasanaethau, cadw cofnodion cywir, a darparu adroddiadau i reolwyr.
Dod o hyd i gyfleoedd cyllido a rheoli cyllidebau ar gyfer gwaith gyda chartrefi gwag.
Sicrhau cydymffurfedd o ran iechyd a diogelwch, gan gynnwys asesiadau risg.

Gofynion cyffredinol

1. Sgiliau cyfathrebu ac ymchwilio rhagorol.

2. TGAU Gradd C neu uwch mewn Mathemateg a Saesneg, neu gymhwyster cyfatebol.

3. Mae gan bob gweithiwr gyfrifoldeb i sicrhau ei fod yn gweithredu'n wyliadwrus bob amser i ddiogelu aelodau o'r cyhoedd, cydweithwyr, a nhw eu hunain a'u bod yn dilyn gweithdrefnau sydd wedi'u mabwysiadu ac arferion da i helpu i ganfod unrhyw bryderon diogelu ac adrodd amdanynt yn effeithiol.

4. Rhaid i'r ymgeisydd llwyddiannus allu teithio i wahanol leoliadau, gan gynnwys ardaloedd nad oes modd eu cyrraedd ar drafnidiaeth gyhoeddus.

5. Gweithio'n hyblyg, gan gynnwys gweithio y tu allan i oriau swyddfa arferol pan fo angen. Gweithio gartref neu yn swyddfa'r awdurdod lleol yn ôl yr angen.

6. Dangos lefel dda o sgiliau TG a'r gallu i ddeall a datblygu'r defnydd o TG i gyflawni amcanion gan gynnwys gallu defnyddio cynnyrch Microsoft Office neu feddalwedd gyfatebol.

7. Sgiliau da o ran rheoli amser, gallu gweithio'n effeithlon i sicrhau'r allbwn gorau posibl a mynd ati'n rhagweithiol i geisio gwella'r defnydd o adnoddau.

B. Manyleb y Person Swyddog Eiddo Gwag

Bwriedir i hon fod yn rhestr gynhwysfawr o ofynion y gellir eu haddasu i gyd-fynd â rôl benodol. Mewn mannau, ailadroddir eitemau fel gwybodaeth, sgiliau neu brofiad.

Teitl y swydd: Swyddog Eiddo Gwag – awdurdod lleol

Teitl y Swydd: Swyddog Eiddo Gwag	Cyfarwyddwr/Gwasanaeth/Sector:
Hanfodol	**Dymunol**
Gwybodaeth a Chymwysterau	
• TGAU Gradd C neu uwch mewn Mathemateg a Saesneg, neu gymhwyster cyfatebol • Safon dda o addysg at lefel gradd neu gymhwyster cyfatebol. • Gwybodaeth ymarferol o ddeddfwriaeth, polisïau, a chanllawiau sy'n ymwneud ag eiddo gwag. • Dealltwriaeth o swyddogaethau amrywiol sefydliad cyhoeddus mawr a chymhleth. • Gwerthfawrogiad gweithredol o'r materion gweithdrefnol ac ymarferol sy'n wynebu'r gwasanaeth. • Deall y berthynas rhwng costau, ansawdd, gofal cwsmeriaid a pherfformiad. • Gwybodaeth dda am y sector rhentu preifat, deddfwriaeth a materion amserol. • Sgiliau TG da iawn gan gynnwys gallu defnyddio cynnyrch Microsoft Office neu feddalwedd gyfatebol. • Gallu teithio ar gyfer gwaith. • Deall asesiadau risg iechyd a diogelwch.	• Cymhwyster cysylltiedig â thai. • Swyddog Iechyd yr Amgylchedd cymwysedig gyda Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd neu syrfëwr tai cymwysedig gyda chymhwyster perthnasol cydnabyddedig yn y maes hwnnw. • Wedi'i ardystio'n gymwys i gynnal asesiadau'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. • Gwybodaeth am brosesau grantiau a benthyciadau sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag. • Gwybodaeth am ddeddfwriaeth, polisïau, a chanllawiau sy'n ymwneud ag eiddo gwag sydd eu hangen i gynnal ymchwiliadau gan gynnwys defnyddio PACE, casglu ffeiliau i'r erlyniad a phrosesau'r llys. • Deall egwyddorion prosesau diogelu a'u cymhwyso. • Deall gofynion cyfredol y DU o ran diogelu data. • Deall prosesau'r llys.

• Dangos dealltwriaeth gadarn o faterion cyfle cyfartal ac amrywiaeth mewn perthynas â chyflogaeth a darparu gwasanaeth. • Ymrwymiad i ddatblygiad personol a phroffesiynol.	
• Profiad o ysgrifennu adroddiadau, llythyrau, briffiau a thrin data gan ddefnyddio cynnyrch Microsoft Office neu'r hyn sy'n cyfateb iddynt. • Profiad o archwilio eiddo. • Profiad o ddarparu ymyriadau ar gyfer tai sector preifat. • Profiad o weithredu polisïau cartrefi gwag. • Gallu cynllunio a rheoli llwyth gwaith mawr yn effeithiol, gan weithio'n effeithiol o dan bwysau ac i derfynau amser. • Profiad o ddarparu gwasanaethau sy'n canolbwyntio ar y cwsmer yn effeithiol drwy'r amser. • Profiad o wneud asesiadau risg iechyd a diogelwch. • Profiad o weithio gydag achosion cymhleth, gweithio mewn partneriaeth a datrys problemau. • Profiad o weithio mewn awdurdod lleol neu sefydliad mawr, gan ffurfio perthnasoedd gwaith effeithiol, cydlynu a chydweithio ag adrannau ac endidau eraill. • Profiad diweddar o weithio gydag eiddo gwag yn ymarferol neu fel rhan o gymhwyster perthnasol.	• Profiad ym maes gorfodi o ran tai/iechyd yr amgylchedd. • Profiad o gynnal archwiliadau, arolygon ac ymchwiliadau eraill i eiddo o dan Ddeddf Tai 2004 neu ddeddfwriaeth berthnasol arall sy'n gysylltiedig â rheoli cyflwr eiddo gwag a'u hadfer i'w defnyddio unwaith eto. • Gwybodaeth am gyflawni rhestrau gwaith. • Gwybodaeth am gostau adeiladu, amcangyfrif ac anfonebu (atgyweiriadau a gwelliannau). • Profiad o brynu gorfodol, gorchmynion rheoli anheddau gwag, gwerthu gorfodol, neu gamau erlyn. • Hanes blaenorol o ddelio ag achosion, cymryd camau gorfodi priodol gyda'r sgiliau i allu cynghori a chefnogi swyddogion llai profiadol. • Profiad o wneud cais am gyllid i gefnogi gweithgareddau sefydliad sy'n berthnasol i'r sector cyhoeddus. • Profiad o weithio gydag ymyriadau sy'n seiliedig ar fenthyciadau/grantiau. • Gallu hyfforddi eraill. • Helpu rheolwyr i greu diwylliant gwaith cadarnhaol lle gwerthfawrogir cyfraniadau a safbwyntiau amrywiol ac unigol.

• Sgiliau TG effeithiol a gallu deall a datblygu'r defnydd o TG i gyflawni amcanion gwaith a chyflawni gwaith gan roi sylw dyladwy i ofynion o ran seiberddiogelwch. • Gallu gweithio gyda rhifau ac yn fedrus wrth ddadansoddi/rhesymu gydag ystadegau sy'n gysylltiedig â busnes. • Hyderus a medrus wrth fynegi eich barn eich hun a chymryd rhan weithredol mewn cyfarfodydd mewnol ac allanol. • Sgiliau negodi effeithiol. • Gallu cynnal ymchwiliadau. • Lefel uchel o sgiliau cyfathrebu ysgrifenedig ac ar lafar. • Gallu cynllunio eich llwyth gwaith eich hun. • Gallu gweithio'n greadigol ac yn annibynnol i gyflawni canlyniadau gwell. • Gallu gweithio fel rhan o dîm aml-asiantaeth a hyrwyddo gweithio mewn partneriaeth. • Canolbwyntio ar gwsmeriaid a gallu cyflawni o fewn amserlenni penodol. • Modelu ac annog safonau uchel o onestrwydd, cywirdeb, bod yn agored, a pharch at eraill. • Rhagweithiol gan ganolbwyntio ar gyflawni. • Mabwysiadu agwedd gydweithredol at weithio.	• Gallu hyfforddi eraill. • Helpu rheolwyr i greu diwylliant gwaith cadarnhaol lle gwerthfawrogir cyfraniadau a safbwyntiau amrywiol ac unigol.

• Gallu gwerthuso risg ac addasu camau unioni ar sail lefel y risg a’r effaith ar y cyhoedd.	
• Delio â chleientiaid cymhleth a’u hanghenion, a gweithio i adfer eiddo gwag i’w ddefnyddio unwaith eto. • Gweithio gartref/o swyddfa. • Gweithio yn yr awyr agored ar draws yr ardal gan archwilio eiddo rhent preifat, cartrefi gwag problemus. Mae teithio yn rhan allweddol o’r swydd hon. • Cwrdd â phreswylwyr, grwpiau cymunedol, neu gynghorwyr lle maent wedi’u lleoli. • Cyswllt rheolaidd â’r cyhoedd/cleientiaid. • Gallu gweithio dan bwysau. • Modelu ac annog safonau uchel o onestrwydd, cywirdeb, bod yn agored, a pharch at eraill.	• Gallu delio â gwrthdaro a sefyllfaoedd sy’n achosi straen. • Gallu teithio ar gyfer gwaith.

Adnodd 17: Benthyciadau a grantiau ar gael

Trosolwg

Mae’r adnodd hwn yn darparu gwybodaeth a dolenni i ffynonellau perthnasol o gyllid ar gyfer gwaith gydag eiddo gwag. Mae amlinelliad bras o bob ffynhonnell wedi’i gynnwys yn y tabl, gyda dolenni i wefan y ffynhonnell i gael gwybodaeth fanylach.

Pwysig

Gall y ffynonellau cyllid newid dros amser. Cysylltwch â thîm eiddo gwag eich awdurdod lleol i weld pa grantiau a benthyciadau sydd ar gael ar hyn o bryd, faint sydd ar gael yn eich ardal leol, a beth yw’r meini prawf ar gyfer cael hyn.

Enw’r cymorth	Grant neu fenthyciad	Meini prawf cymhwysedd bras	Uchafswm y cyllid sydd ar gael
Cynllun Grantiau Cartrefi Gwag Cenedlaethol Mae’r cynllun hwn yn darparu cyllid grant ar gyfer adnewyddu eiddo gwag os yw perchnogion yn bwriadu defnyddio’r tŷ fel eu prif breswylfa yn y dyfodol.	Grant	Rhaid i’r eiddo fod wedi bod yn wag am 12 mis Rhaid i’r eiddo fod yn yr awdurdod lleol sy’n cymryd rhan yn y cynllun Mae angen i ymgeiswyr fod yn berchnogion neu’n ddarpar berchnogion sy’n bwriadu defnyddio’r eiddo fel eu prif/unig breswylfa am 5 mlynedd	Terfyn y grant yw £25,000 ar gyfer cost y gwaith Rhaid i ymgeiswyr sy’n berchen ar yr eiddo wneud cyfraniad o 15% o holl gostau’r gwaith cymwys hyd at £25,000
Troi Tai’n Gartrefi Mae hyn yn rhoi benthyciad ar gyfer adnewyddu eiddo sydd i’w gwerthu neu eu rhentu allan gan y perchnogion.	Benthyciad di-log	Rhaid i’r eiddo fod wedi bod yn wag am 6 mis Rhaid mai’r bwriad yw gwerthu neu osod yr eiddo	Uchafswm benthyciad o £25,000 fesul uned llety

Benthyciadau ar gyfer Gwella Tai Mae hyn yn rhoi benthyciad i gefnogi'r gwaith o adnewyddu eiddo neu drosi eiddo o fod yn eiddo masnachol i fod yn eiddo preswyl.	Benthyciad di-log	Mae perchen-feddianwyr, landlordiaid, datblygwyr, elusennau/sefydliadau trydydd sector i gyd yn bartïon cymwys	Uchafswm y benthyciad £35,000
Grant atgyweirio cartref i brynwyr tro cyntaf [ddim yn berthnasol ymhob awdurdod lleol] Grant ar raddfa fach i gefnogi gwaith atgyweirio cartrefi perchnogion sy'n bwriadu byw yn yr eiddo	Grant	Seiliedig ar brawf modd - mae cymhwysedd yn seiliedig ar adnoddau ariannol eraill y perchennog Ar gyfer eiddo sy'n hŷn na 10 mlwydd oed Rhaid i'r eiddo fod ym mandiau A-D y dreth gyngor	Uchafswm grant o £10,000 (yn seiliedig ar gymhwysedd)
Cynllun Lesio Cymru Cynllun i gefnogi perchnogion i lesio eiddo i'r awdurdod lleol, sydd yn ei dro yn gosod rhenti ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol	Grant a chymorth parhaus	Mae grantiau bach ar gael i sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd y safon Bydd yr awdurdod lleol yn gwarantu incwm rhent am gyfnod y les (5-20 mlynedd)	Gall uchafswm grant o hyd at £25,000 fod ar gael i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol ac i'w lesio i'r awdurdod lleol. Bydd incwm rhent parhaus yn dibynnu ar yr ardal leol a'r math o eiddo.
Cynlluniau trefniant prynu'n ôl yr awdurdod lleol	Mae gan rai awdurdodau lleol gynlluniau lle maent yn prynu'n ôl stoc dai a arferai fod yn eiddo awdurdod lleol i'w		

	defnyddio fel darpariaeth tai gan yr awdurdod lleol		
Y Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Trosiannol Cynllun cyllido ar gael i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i alluogi creu mwy o unedau o dai fforddiadwy i symud unigolion ymlaen o lety dros dro.		Ar gael i awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	Bydd cyllid yn dibynnu ar yr ardal leol, y math o eiddo, a dyraniad cyllid gan yr awdurdod lleol
Grant tai cymdeithasol Cyllid ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ddarparu tai fforddiadwy.		Ar gael i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	Bydd cyllid yn dibynnu ar yr ardal leol, y math o eiddo, a dyraniad cyllid gan Lywodraeth Cymru
Trawsnewid Trefi – benthyciad Cyllid ar gael i fynd i'r afael ag eiddo gwag neu eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon yng nghanol trefi.	Benthyciad	Gall ymgeiswyr fod yn landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, datblygwyr eiddo, landlordiaid preifat neu fusnesau Nod y benthyciad yw helpu gofod nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon yng nghanol trefi a dinasoedd	Bydd cyllid yn dibynnu ar yr ardal leol, y math o eiddo, a dyraniad cyllid gan yr awdurdod lleol
Trawsnewid Trefi – grant creu lleoedd Cyllid ar gael i fynd i'r afael ag eiddo gwag neu eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon yng nghanol trefi.	Grant Gellir defnyddio grantiau a benthyciadau Trawsnewid Trefi gyda'i gilydd mewn rhai achosion	Applicants can be social registered social landlords, property developers, private landlords or businesses Aim of the grant is to support underutilised space in town and city centres	Bydd cyllid yn dibynnu ar yr ardal leol, y math o eiddo, a dyraniad cyllid gan yr awdurdod lleol

		This needs to contribute to the local authority's placemaking plan	
Y Grant Adeiladau Hanesyddol Cyllid grant ar gyfer adnewyddu adeiladau hanesyddol.	Grant	Gweinyddir gan Cadw Yn cael ei ddefnyddio i helpu perchnogion i ddiogelu adeiladau hanesyddol	Hyd at £250,000, yn cyllido 50% o'r gwaith sy'n gymwys
Cronfa Treftadaeth Bensaernïol Cyllid grantiau a benthyciadau ar gyfer adnewyddu adeiladau hanesyddol.	Mae grantiau a benthyciadau ar gael	Mae grwpiau cymunedol ac elusennol yn gymwys	Grant hyfywedd prosiect – swm mwyaf £10,000 Grant datblygu prosiectau – swm mwyaf £20,000
Y Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau Cyllid i gefnogi prosiectau datblygu sydd wedi oedi neu lle mae angen ymyrryd er mwyn dechrau'r prosiect	Grant	Mae awdurdodau lleol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a sefydliadau'r trydydd sector yn gymwys	Bydd cyllid yn dibynnu ar yr ardal leol, y math o eiddo, a chymysgedd o ffrydiau cyllido ar gyfer y prosiect

Cymorth ariannol anuniongyrchol		
Enw'r cymorth	**Grant neu fenthyciad**	**Manylion**
Cynllun Gostwng Treth ar werth		Gostyngiad yn y dreth ar werth i 5% ar gost adnewyddu anheddau un tŷ sydd wedi bod yn wag ers 2 flynedd neu fwy
Cyllid NYTH	Grant	Grantiau bach i alluogi gwelliannau o ran effeithlonrwydd ynni

Adnodd 18: Senarios ariannol

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn rhoi trosolwg o dri senario ffug lle mae perchnogion eiddo gwag wedi gorfod ystyried hyfywedd ariannol adnewyddu eu heiddo.

Pwrpas yr adnodd yw rhoi rhai enghreifftiau o sut mae pobl wedi ymgymryd ag ystyriaethau ariannol eang, y cymorth ariannol maent wedi gallu cael gafael arno, a chanlyniadau'r gwaith maent wedi'i wneud gydag eiddo gwag.

Mae'r adnodd hwn yn cysylltu ag adran 4.3 y Canllaw.

Senario 1

Ellis Kahn - adnewyddu eiddo am rent fforddiadwy

Etifeddodd Ellis gartref gwag pan fu farw eu tad-cu. Cymerodd proses profiant 2 flynedd ac yna nid oedd gan Ellis syniad beth i'w wneud â'r tŷ ar ôl hynny. Yr adeg honno, roedd yr eiddo wedi bod yn wag am 3 blynedd. Roedd y tŷ yn eiddo 3 ystafell wely ym Mand D y dreth gyngor, sy'n golygu bod Ellis yn talu 200% o'r dreth gyngor ar yr eiddo.

1. Faint mae'n ei gostio i gadw'r eiddo yn wag?
I gadw'r eiddo'n wag, roedd yn costio £5860.32 y flwyddyn o ran y dreth gyngor i Ellis. Mae hyn ar ben y costau yswiriant, cynnal a chadw, diogelwch a thaliadau sefydlog (ymhlith pethau eraill).

2. Faint fyddai'n ei gostio i adnewyddu'r eiddo?
Nid oedd y tŷ mewn cyflwr gwael, dim ond angen ei foderneiddio, gan gynnwys gosod cegin ac ystafell ymolchi newydd. Roedd tad-cu Ellis yn arddwr, ac roedd y teulu wedi cynnal a chadw'r ardd felly nid oedd angen llawer o waith y tu allan i'r eiddo. Felly, cost y gwaith adnewyddu i Ellis oedd £45k. Roedd hyn yn cynnwys y Cais am Hysbysiad Adeiladu am tua £500 a Thystysgrif Perfformiad Ynni am £100.

3. Faint o incwm neu fudd ariannol fyddech chi'n ei gael pe bai'r eiddo'n cael ei adfer i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol?
Penderfynodd Ellis osod yr eiddo ar rent fforddiadwy ar lefelau Lwfans Tai Lleol. Am dŷ 3 ystafell wely, roedd cyfradd y Lwfans Tai Lleol yn £506.32 y mis, a oedd yn golygu y gallai Ellis wneud £6075.84 y flwyddyn o'r rhent.

4. Pa gymorth ariannol sydd ar gael i gyfrannu at y gwaith adnewyddu?
Llwyddodd Ellis i gael Benthyciad Landlord drwy'r cyngor i helpu gyda'r gwaith adnewyddu. Cawsant fenthyciad di-log o £25k ac fe wnaethant dalu'r £20k a oedd yn weddill o'r gwaith adnewyddu drwy eu cynilion eu hunain. Penderfynodd Ellis roi'r eiddo ar rent Lwfans Tai Lleol. Roedd hyn yn golygu eu bod yn gallu cael uchafswm cyfnod benthyciad o 10 mlynedd ar gyfer y Benthyciad Landlord. Yn olaf, er mwyn sicrhau tenantiaid mewn modd cynaliadwy, ymunodd Ellis hefyd â chynllun lesio gyda'r awdurdod lleol. Golygai hyn mai'r awdurdod oedd yn gyfrifol

am gynnal a chadw'r eiddo a rheoli'r denantiaeth. Roedd hyn yn galluogi Ellis i rentu'r eiddo a sicrhau incwm ychwanegol heb y baich o ddod o hyd i denantiaid a'u rheoli na bod yn gyfrifol am faterion cynnal a chadw.

Senario 2

Ceri Griffiths – adnewyddu eiddo i fyw ynddo

Roedd Ceri yn gobeithio symud o Loegr yn ôl i'w tref enedigol yng ngogledd Cymru. Roeddent yn rhentu eiddo ar y pryd, ond roeddent yn awyddus i brynu eiddo i gael cartref tymor hir. Fe wnaethant brynu fflat 2 ystafell wely a oedd wedi bod yn wag ers 5 mlynedd. Roedd ym Mand D y dreth gyngor ac roedd ganddo bremiwm treth gyngor o 200%.

1. Faint mae'n ei gostio i gadw'r eiddo yn wag?
Ar ôl ei brynu, byddai'n costio £6960 y flwyddyn o ran y dreth gyngor i Ceri gyda'r premiwm eiddo gwag. Mae hyn ar ben y costau diogelwch, yswiriant, taliadau sefydlog a chynnal a chadw, ymhlith pethau eraill.

2. Faint fyddai'n ei gostio i adnewyddu'r eiddo?
Roedd yr eiddo'n mynd i gostio £25k i Ceri adnewyddu i safon y gellid byw ynddi. Roedd hyn yn cynnwys paentio ac addurno, lloriau newydd, a gosod mesurau effeithlonrwydd ynni. Mae hyn yn cynnwys y Cais am Hysbysiad Adeiladu am tua £500 a Thystysgrif Perfformiad Ynni am £100.

3. Faint o incwm neu fudd ariannol fyddech chi'n ei gael pe bai'r eiddo'n cael ei adfer i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol?
Gan nad oedd Ceri yn rhentu'r eiddo nac yn ei werthu, ni fyddai incwm uniongyrchol. Ond, roedd prynu eiddo gwag am bris is yn eu galluogi i fynd ar yr ysgol dai yn eu tref enedigol. Hefyd, roeddent yn gallu cyfrannu at eu hardal leol drwy adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto.

4. Pa gymorth ariannol sydd ar gael i gyfrannu at y gwaith adnewyddu?
Llwyddodd Gem i gael benthyciad Trawsnewid Trefi gan fod y prosiect arfaethedig yn cyd-fynd â Chynllun Creu Lleoedd yr awdurdod lleol. Roedd hyn yn golygu bod gan yr awdurdod lleol ddiddordeb mewn cefnogi creu eiddo un ystafell wely yn yr ardal leol gan eu bod wedi nodi hyn fel angen penodol o ran tai. Cafodd Gem fenthyciad di-log o £20k a dalodd am gost lawn y gwaith adnewyddu. Roedd hyn i'w dalu'n ôl dros gyfnod o bum mlynedd.

Senario 3

Gem Jones – creu fflat uwchben siop

Mae Gem yn berchen ar eiddo masnachol yng nghanol dinas. Mae ganddynt siop lwyddiannus ar lawr gwaelod yr eiddo, ond mae'r llawr cyntaf yn wag i raddau helaeth ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer storio yn unig. Mae'r mynediad i'r llawr cyntaf ar wahân i'r mynediad i'r llawr gwaelod. Mae Gem yn awyddus i fanteisio i'r eithaf ar botensial incwm yr eiddo drwy droi'r llawr cyntaf yn fflat un ystafell wely.

1. Faint mae'n ei gostio i gadw'r eiddo yn wag?
Nid oes cost uniongyrchol wrth i'r llawr cyntaf fod yn wag heblaw rhai mân gostau sy'n gysylltiedig â chynnal a chadw gofod nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon. Fodd bynnag, nid yw cwmpas masnachol yr eiddo'n cael ei ddefnyddio'n llawn a gallai Gem gynhyrchu llawer mwy o incwm pe bai hwn yn cael ei ddefnyddio fel eiddo preswyl.

2. Faint fyddai'n ei gostio i adnewyddu'r eiddo?
Mae gan y llawr cyntaf yr holl gysylltiadau cyfleustodau perthnasol felly roedd y costau o'i wneud yn eiddo preswyl y gellid byw ynddo yn deillio'n bennaf o osod ystafell ymolchi a chegin, lloriau newydd, a phaentio ac addurno. Byddai ffioedd cynllunio'n costio £300 gyda £600 ar gyfer trafodaethau ymarferoldeb. Cost y Cais am Hysbysiad Adeiladu fyddai oddeutu £500. At ei gilydd, bydd y gwaith adnewyddu'n costio tua £20k i Gem.

3. Faint o incwm neu fudd ariannol fyddech chi'n ei gael pe bai'r eiddo'n cael ei adfer i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol?
Ar gyfartaledd, rhent y farchnad am eiddo un ystafell wely yn ardal Gem yw £725 fesul mis calendr. Byddai hyn yn golygu incwm blynyddol o £8700.

4. Pa gymorth ariannol sydd ar gael i gyfrannu at y gwaith adnewyddu?
Llwyddodd Gem i gael benthyciad Trawsnewid Trefi gan fod y prosiect arfaethedig yn cyd-fynd â Chynllun Creu Lleoedd yr awdurdod lleol. Roedd hyn yn golygu bod gan yr awdurdod lleol ddiddordeb mewn cefnogi creu eiddo un ystafell wely yn yr ardal leol gan eu bod wedi nodi hyn fel angen penodol o ran tai. Cafodd Gem fenthyciad di-log o £20k a dalodd am gost lawn y gwaith adnewyddu. Roedd hyn i'w dalu'n ôl dros gyfnod o bum mlynedd.

Adnodd 19: Astudiaeth achos o adnewyddu Cogan Gwesty Gorsaf

Enghraifft ddiweddar o drawsnewid gwesty segur/gwag, sydd bellach wedi'i drosi'n 7 uned breswyl yn ystod 2024- 2025.

Mae'r safle tua 7km i'r de orllewin o Ganol Dinas Caerdydd a thua 1.1km i'r gogledd orllewin o Ganol Tref Penarth, ym Mro Morgannwg.

Mae'r astudiaeth achos ar gael yma

"Mae'r Benthyciad Eiddo Gwag i Landlordiaid gan Gyngor Bro Morgannwg yn opsiwn cyllid cost isel iawn a oedd yn golygu bod mwy o gyllideb ar gael ar gyfer y gwaith trosi ac adnewyddu."

Before

After

Mae'r parsel o dir yn ymestyn i oddeutu 0.05 hectar. Ynwreiddiol, roedd yn cynnwys Gwesty'r Orsaf, sy'n adeilad tri llawr ar wahân. Credir bod y gwesty'n dyddio'n ôl i oes Fictoria ac arferai fod yn dafarn a gwesty.

Roedd y brif lolfa a'r bar ar y llawr gwaelod gyda llety ychwanegol a llety preswyl ar lefelau'r llawr cyntaf a'r ail lawr. Yn y cefn roedd iard/gardd gwrw gaeedig. Ar ôl bod yn wag ers peth amser, roedd yr eiddo mewn cyflwr gwael ac angen ei foderneiddio.

Roedd y plot cornel yn gyfle i ail-ddylunio a thrawsnewid yr adeilad yn eiddo preswyl ynghyd â pharcio a gwaith cysylltiedig.

Cymeradwyodd Cyngor Bro Morgannwg fenthyciad o £245,000 i greu cymysgedd o stiwdios 1 ystafell wely ac unedau 2 ystafell wely wedi'u gorffen i safon uchel. Llwyddwyd i osod y rhain yn fuan ar ôl cwblhau'r gwaith. Mae nodweddion adeilad gwreiddiol Gwesty'r Orsaf yn dal i fodoli ac i'w gweld yn gryf yn yr eiddo sydd erbyn hyn yn fodern ac yn gynaliadwy.

Roedd y rhestr waith yn cynnwys:
- Dymchwel adeiladau yn y cefn a chlirio'r safle
- Cloddio a systemau draenio
- Atgyweirio toeau, strategaeth systemau ffotofoltäig ac inswleiddio
- Strwythurau llawr mewnol a waliau mewnol - addasiadau
- Gwaith trydan
- Gwaith plymio (Cegin ac stafelloedd ymolchi)
- Gosod ffenestri a drysau newydd
- Addurno allanol a mewnol - rendro/paentio
- Tirlunio

Elen Nicholas – Swyddfeydd Datblygu Eiddo Gwag, Cyngor Bro Morgannwg

Astudiaeth Achos: Gwesty'r Orsaf - Cogan

Roedd y cais cynllunio cychwynnol yn cynnig dymchwel yr adeilad presennol yn ei gyfanrwydd a chodi adeilad pedwar llawr a oedd yn cynnwys hyd at 20 o fflatiau preswyl ynghyd ag uned bwyd a diod ar y llawr gwaelod. Fodd bynnag, oherwydd pryderon ynghylch dyluniad y safle a gorddatblygu'r safle, cafodd y cynnig ei ddiwygio i'w ffurf bresennol sy'n cynnwys addasu'r adeilad presennol (1 uned) i ddarparu 6 uned ychwanegol - cyfanswm o 7.

Ar ôl i'r cynlluniau gael eu cymeradwyo, cyflwynwyd cais am fenthyciad a thalwyd yr arian mewn 3 rhandaliad yn dilyn gweld cynnydd yn y gwaith drwy archwiliadau safle, tystiolaeth ffotograffig, a phrawf o wariant ar wahanol gamau.
Os rhoddir caniatâd cynllunio, bydd 2 uned ychwanegol arall yn cael ei chreu.

"Rydym yn credu bod hyn wedi rhoi cyfle i ni ddarparu gorffeniad gwell ac yn fwy ystyriol i'r cartrefi yn eu hymddangosiad newydd."

Gweddluniau blaen presennol

Existing elevation along Windsor Road
1 : 100

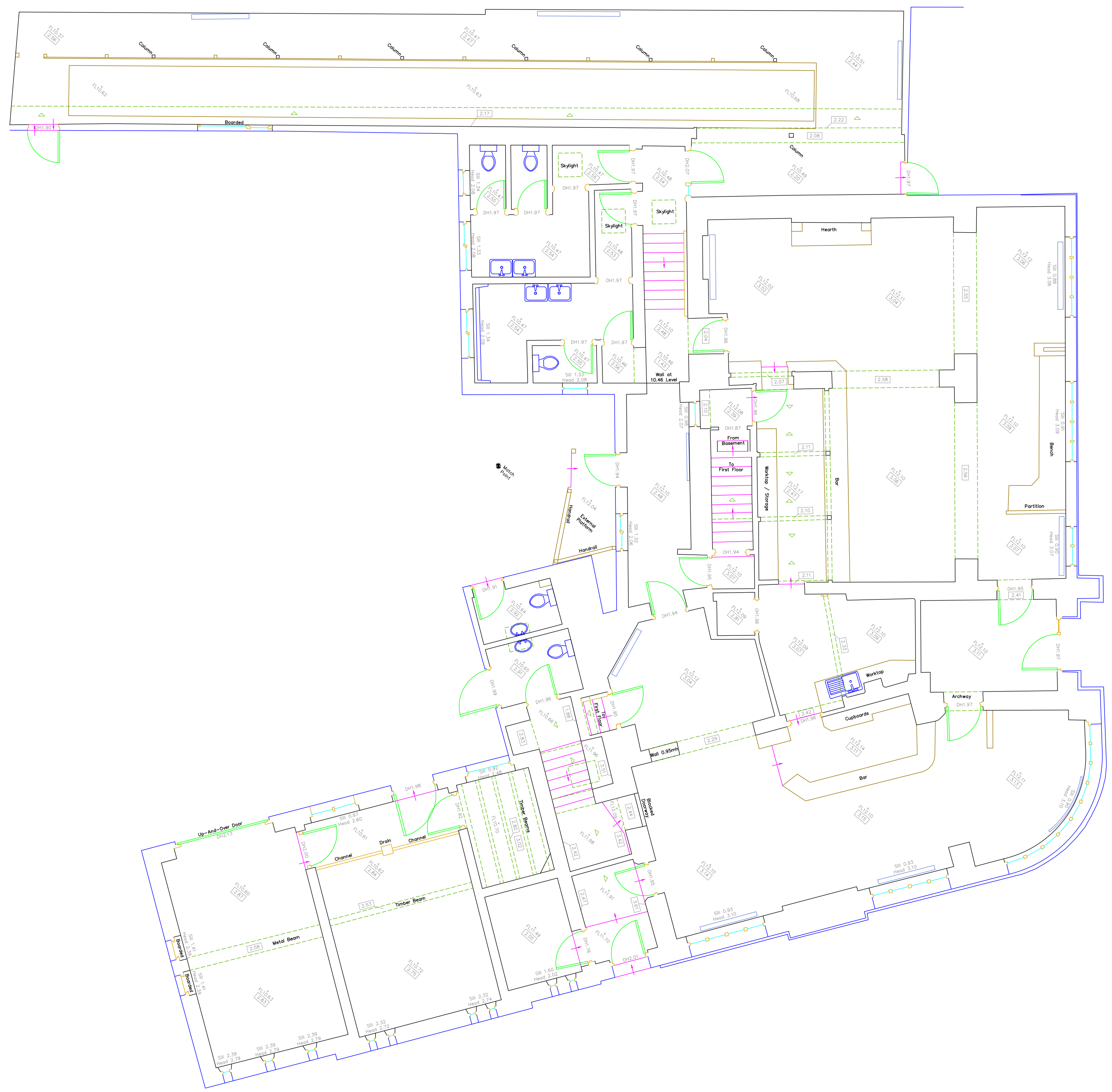
Existing elevation along Pill Street
1 : 100

Gweddluniau blaen wedi'u cymeradwyo

Proposed front elevation
1 : 50

Proposed side elevation
1 : 50

Cynlluniau llawr gwaelod presennol



Cynlluniau llawr gwaelod wedi'u cymeradwyo

Adnodd 20: Astudiaethau achos o arferion gorau

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu astudiaeth achos cryno o waith gydag eiddo gwag. Gellir defnyddio'r rhain fel enghreifftiau o'r hyn y gellir ei wneud gydag eiddo gwag a sut y gall y broses adnewyddu ddigwydd.

Astudiaeth achos 1

Sir y Fflint: Defnyddio Diwrnod Tŷ Agored i gefnogi'r broses o werthu eiddo gwag

Canlyniad: Fe wnaeth unigolyn a oedd yn gyfrifol am eiddo gwag ar ran aelod o'i deulu werthu'r eiddo drwy gymorth yr Adran Cartrefi Gwag.

Cyd-destun: Roedd perchennog yr eiddo mewn cartref nyrsio ac roedd ei chwaer yn y broses o gael Dirprwyaeth er mwyn iddi allu gwneud penderfyniadau ar ei ran. Roedd data'r dreth gyngor wedi tynnu sylw'r Adran Cartrefi Gwag at yr eiddo gwag ond nid oedd manylion cyswllt ar gael ar gyfer chwaer y perchennog.

Beth wnaeth y tîm Cartrefi Gwag?
Defnyddiodd yr Adran Cartrefi Gwag achydd a lwyddodd i ddod o hyd i chwaer y perchennog er mwyn iddynt allu cynnig cymorth gyda'r eiddo gwag.

Cysylltodd y tîm â chwaer y perchennog ac esbonio bod yr eiddo gwag yn achosi problemau o ran llygod mawr oherwydd sbwriel a gardd a oedd wedi tyfu'n wyllt, yn ogystal â'i fod yn anniogel a bod plant yn gallu cael mynediad i'r eiddo. Eglurodd yr Adran Cartrefi Gwag wrth chwaer y perchennog y gallai'r Adran wneud gwaith roedd ei angen ar yr eiddo, a fyddai'n gorfod cael ei ad-dalu ar ôl gwerthu'r eiddo.

Tynnodd y tîm sylw hefyd at y ffaith y gallent eu helpu i werthu'r eiddo a threfnu Diwrnod Tŷ Agored i ddatblygwyr hysbys gael gweld yr eiddo. Yna, gwahoddwyd datblygwyr i anfon e-bost unigol at chwaer y perchennog i negodi/cytuno ar werthiant. Gan fod chwaer y perchennog yn byw yn bell, fe wnaeth cyfranogiad y tîm arbed llawer o amser teithio, straen ac ymdrech iddi o ran gwneud y broses o werthu'r eiddo mor hawdd â phosibl.

Pwy oedd yn gysylltiedig â hyn?
Cyflawnwyd hyn drwy gydweithio rhwng Adran Cartrefi Gwag Cyngor Sir y Fflint, perthnasau perchennog yr eiddo, ac o leiaf 7 datblygwr eiddo.

Beth oedd y canlyniad?
Roedd yn ganlyniad llwyddiannus iawn gyda chwaer y perchennog yn cael sawl cynnig gan y datblygwyr a ddaeth i weld yr eiddo gan gytuno ar bris gwerthu.

Sut gwnaeth hyn weithio?

- **Pa ddulliau gweithredu deddfwriaethol a gafodd eu defnyddio?** Cafodd Hysbysiad Atal Adran 80 ei ddefnyddio i gwblhau'r Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog.
- **Pa fecanweithiau ariannol a gafodd eu defnyddio?** Cafodd yr arwystl ei gofrestru gan y tîm a'r tîm Gwaith na chafodd ei gyflawni gan y perchennog i wneud yn siŵr bod yr arian ar gael o ran ad-dalu.

Astudiaeth achos 2
Plas Alltran: Trosi adeilad hanesyddol

Canlyniad: Cafodd adeilad Fictoraidd rhestredig Gradd II ei droi'n bedair fflat fforddiadwy i bobl ifanc leol.

Cyd-destun: Cafodd yr eiddo ei adeiladu i fod yn feddygfa ond bu sawl defnydd masnachol i'r adeilad yn ystod ei hanes. Daeth yn wag yn y 1970au ac roedd mewn cyflwr gwael gyda thyllau yn y to, difrod strwythurol pellach, a difrod yn sgil tân. Fe'i nodwyd ar restr Cadw o Adeiladau sydd mewn Perygl yn 2001. Gyda phrosiect gwerth £1.5m, gan gynnwys cyllid grant gan Lywodraeth Cymru a Cadw, llwyddwyd i drosi'r eiddo masnachol gwag hwn yn bedwar tŷ 1 a 2 ystafell wely. Mae'r rhain yn cael eu defnyddio'n benodol i ddarparu tai i bobl ifanc leol.

Sut gwnaeth hyn weithio?
Cydweithiodd Cyngor Sir Ynys Môn â phensaer i hwyluso'r prosiect. Rhoddwyd Cydsyniad Adeilad Rhestredig i alluogi trosi'r adeilad, gyda diwygiad ansylweddol wedi'i ychwanegu i ddiogelu nodweddion hanesyddol yr adeilad. Oherwydd y statws adeilad rhestredig, bu'n rhaid i Cadw a swyddogion cadwraeth oruchwylio'r gwaith adfer, gan gynnwys y dulliau a'r deunyddiau a gafodd eu defnyddio.

Adnodd 21: Astudiaeth achos o werthu gorfodol (Caerffili)

Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu astudiaeth achos o werthu gorfodol yng Nghaerffili. Mae hefyd yn enghraifft ddiddorol o weithio gyda gwasanaethau cymdeithasol a mynd i'r afael ag eiddo sydd wedi'i ddadrestru.

Mae enghraifft bellach o waith ar eiddo gwag yng Nghaerffili ar gael yma:
Caerffili - Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Astudiaeth Achos: Gwerthu Gorfodol
Y Tîm Eiddo Gwag yn Mynd i'r Afael â'r Eiddo Gwag Mwyaf Problemus

Mae gwaith gydag eiddo gwag yn aml yn digwydd yn y cefndir a gall gymryd amser i ddangos canlyniadau pendant. Hefyd, ni ddylid diystyru gwerth dull 'araf a phwyllog' wrth drawsnewid cymunedau. Cymerodd dros 12 mis i ddod â'r llwyth cyntaf o eiddo i'w gwerthu'n orfodol i'r farchnad, ond mae wedi bod yn werth aros am y canlyniad.

Yn ddiweddar, cwblhaodd Tîm Eiddo Gwag Caerffili werthiant gorfodol ar ddau eiddo problemus hirdymor a oedd wedi bod yn wag ers dros saith mlynedd.

Astudiaeth Achos:
133 Heol Pontygwindy

Yr eiddo cyntaf i gael ei orfodi i'w werthu oedd 133 Heol Pontygwindy, a oedd wedi bod yn wag ers o leiaf fis Chwefror 2015.

Yn dilyn marwolaeth y meddiannydd yn 2012, gadawyd yr eiddo i ddirywio heb unrhyw berson y gellid ei adnabod i gymryd cyfrifoldeb. Er bod y meddiannydd wedi bod dan ofal y Gwasanaethau Cymdeithasol, daeth y cymorth hwnnw i ben ar ôl iddo farw. Awgrymodd ymchwiliadau cychwynnol fod tri brawd a chwaer yn berchen ar yr eiddo, ac roedd pob un ohonynt wedi marw ers hynny. Er gwaethaf cryn ymdrechion, ni allai'r awdurdod ganfod unrhyw berthynas agosaf a oedd yn fodlon ymgymryd â'r broses profiant.

Nid oedd yr eiddo wedi'i gofrestru gyda'r Gofrestrfa Tir, ac roedd wedi'i eithrio rhag y dreth gyngor, ac nid oedd ewyllys na gweithredoedd ar gyfer y bobl y credwyd mai nhw oedd y perchnogion blaenorol. Hyd yn oed pe bai perthynas agosaf wedi dod i'r fei, byddai profi perchnogaeth gyfreithiol wedi bod yn anodd iawn.

Dros y blynyddoedd, dadfeiliodd yr eiddo fwyfwy, gan ddenu plâu a chwynion gan gymdogion. Heb ymyrraeth, byddai'r eiddo wedi parhau i ddirywio.

Y Tîm Eiddo Gwag yn Camu i'r Adwy

Roedd yr allweddi'n dal i fod ym meddiant y Gwasanaethau Cymdeithasol, ac fe gysyllton nhw â'r Tîm Eiddo Gwag i fynd i'r afael â chwynion am blâu ac i edrych ar atebion hirdymor. Cytunodd y tîm i wneud ymdrech arall i ddod o hyd i'r perchennog a chyflwynodd hysbysiadau cyfreithiol ynghylch yr ardd a oedd wedi tyfu'n wyllt ac yn llawn gwastraff.

Er eu bod wedi gosod hysbyseb yn y papur lleol, ni ddaeth unrhyw bartïon â buddiant ymlaen. Yna, cyflwynodd yr awdurdod hysbysiad Deddf Atal Difrod gan Blâu (1949) a gwneud gwaith i glirio'r ardd, gan greu dyled a oedd yn galluogi'r tîm i ddechrau proses gwerthu gorfodol.

Cyflwynwyd hysbysiad Adran 103 o dan Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925, a chafodd yr adran gyfreithiol gyfarwyddyd i gofrestru'r ddyled a bwrw ymlaen â'r gwerthiant drwy arwerthiant.

Llwyddwyd i gwblhau'r gwerthiant ar 27 Gorffennaf 2023. Cymerodd perchennog newydd feddiant, a llwyddodd yr awdurdod i adennill ei gostau cyfreithiol a'r dyledion o elw'r gwerthiant. Bydd yr arian hwn yn cael ei gadw am gyfnod amhenodol rhag ofn y daw etifedd ymlaen yn y dyfodol. Dewis y tîm Eiddo Gwag bob amser yw cefnogi perchnogion i ddatrys problemau'n anffurfiol ac adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto.preference is always to support owners in informally resolving issues and bringing properties back into use.

Llywodraeth Cymru
Welsh Government