Fersiwn 20fed o Awst 2008

CYNGOR LOGO

Ionawr 2009

BWRIAD ARFAETHEDIG I DROSGLWYDDO EICH CARTREF I GARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD

Rhagair gan y Cynghorydd Dyfed Edwards, Arweinydd y Cyngor

Rwy'n falch o amgáu'r ddogfen ymgynghori ffurfiol sy'n nodi cynigion y Cyngor ar gyfer trosglwyddo perchnogaeth a rheolaeth ei holl gartrefi i Gartrefi Cymunedol Gwynedd. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sefydliad dielw newydd a sefydlwyd gyda chymorth y Cyngor lle byddai tenantiaid a chyfranogiad tenantiaid wrth galon rhedeg y sefydliad.

Mae Comisiwn Tenantiaid Gwynedd wedi bod yn gweithio gyda staff y Cyngor ar eich rhan i ddatblygu'r cynigion sydd yn y ddogfen hon. Ar ran y Cyngor, hoffwn gymryd y cyfle hwn i ddiolch iddynt am eu gwaith caled a'u hymrwymiad parhaus i sicrhau bod eich dymuniadau chi fel tenantiaid yn ganolog i'r holl broses.

Er ein bod ni, fel Cyngor, yn falch o'r hyn yr ydym wedi gallu ei gyflawni ar gyfer tenantiaid gyda'r arian cyfyngedig sydd ar gael i ni, y sefyllfa bresennol yw nad oes yna unrhyw bosibilrwydd o wella cartrefi i Safon Ansawdd Tai Cymru os nad yw polisi'r llywodraeth yn newid ac os ydynt yn aros gyda'r Cyngor.

Mae'r Cyngor yn hyderus y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu sicrhau'r arian angenrheidiol i wneud mwy o waith atgyweirio a gwelliannau i'ch cartref nag y gallai'r Cyngor ei wneud a hefyd darparu amrywiaeth o welliannau gwasanaeth. Bwriad Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai cynnal rhaglen o fuddsoddiadau sylweddol ar y tu mewn a'r tu allan i'ch cartref a fyddai'n cynnwys ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd, gwydr dwbl, drysau ffrynt a chefn diogel a gwelliannau i'r amgylchedd a diogelwch. Mae disgwyl y byddai swyddi a phrentisiaethau lleol, sydd eu dirfawr angen, yn cael eu creu , gan roi hwb enfawr i'r economi lleol.

Mae eich Cyngor yn hyderus y bydd trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhoi'r cyfle gorau i ddarparu cartrefi i denantiaid sydd o ansawdd da, wedi'u rheoli a'u cynnal a'u cadw'n dda am rent fforddiadwy yn y dyfodol.

Mae'r ddogfen hon yn egluro sut y byddai trosglwyddo yn dod â'r buddsoddiad sylweddol yma i'ch cartrefi a'r amgylchedd, a rhoi tawelwch meddwl i denantiaid ynghylch rhenti, hawliau a darpariaeth gwasanaeth. Mae hefyd yn egluro beth y gallwch ddisgwyl i ddigwydd os yw cartrefi'n aros o fewn y Cyngor.

Bydd y trosglwyddo ond yn digwydd os yw mwy na hanner y tenantiaid hynny sydd yn pleidleisio yn pleidleisio o blaid y cynigion a chyda chaniatâd

<u>Fersiwn 20fed o Awst 2008</u>

Llywodraeth Cynulliad Cymru. Yn awr rydym am roi'r cyfle i chi ystyried y cynigion eich hun. Yna bydd y Cyngor yn rhoi ystyriaeth ofalus i'r hyn y mae tenantiaid wedi'i ddweud wrthym a phenderfynu a ddylid symud ymlaen â'r bleidiais lle bydd tenantiaid yn gallu pleidleisio'n ffurfiol ar y cynnig.

Mae eich barn yn bwysig i ni ac ynghlwm â'r ddogfen hon y mae slip ymateb rhagdaledig er mwyn i chi anfon eich sylwadau atom. Fe allwch hefyd ddefnyddio yr un ffurflen i ofyn am fwy o wybodaeth. Mae cyd-denantiaid wedi derbyn copi yr un o'r ddogfen ac fe allan nhw roi eu sylwadau ar wahân os dymunant. Dylech anfon y ffurflen yn ôl atom ni erbyn canol dydd ar xxxxxxx

Cam cyntaf y broses yw hyn - nid oes gofyn i chi bleidleisio ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd y cyfan y mae'r Cyngor am ei wneud yw clywed eich sylwadau cyn symud ymlaen. Byddwn yn rhoi ystyriaeth i'ch sylwadau ac yn anfon llythyr atoch yn egluro unrhyw newidiadau sy'n deillio o hynny. Yna byddwn yn rhoi gwybod i chi a yw'r Cyngor wedi penderfynu mynd ymlaen â'r bleidlais.

Dros yr wythnosau nesaf bydd y Cyngor yn ceisio cysylltu â chi yn bersonol yn eich cartref er mwyn egluro'r cynigion hyn. Os hoffech gysylltu â ni, defnyddiwch linell gymorth Rhadffôn y Cyngor ar 0800 0304653 neu ffoniwch PS Consultants (eich Ymgynghorydd Tenantiaid Annibynnol) ar rhadffôn 0800 0194004 i siaradwyr Cymraeg a 0800 0852207 i siaradwyr Saesneg.

Edrychaf ymlaen i glywed gennych.

Yn gywir

Cynghorydd Dyfed Edwards
Arweinydd Cyngor Gwynedd

Fersiwn 20fed o Awst 2008

CYNNWYS

Rhan A:	**Crynodeb o Gynnig Trosglwyddo Tai y Cyngor**	**X**
Rhan B:	**Y Rhent a'r Taliadau Eraill y byddech yn eu talu**	**XX**
Rhan C:	**Gwella ac Atgyweirio eich Cartref**	**XX**
Rhan D:	**Darparu Gwell Gwasanaethau Lleol**	**XX**
Rhan E:	**Y Cynllun Tai Gwarchod a Gwasanaethau i denantiaid Hŷn, Bregus ac Anabl**	**XX**
Rhan F:	**Eich Cynnwys Chi mewn Rhedeg y Gwasanaeth**	**XX**
Rhan G:	**Eich Hawliau**	**XX**
Rhan H:	**Ynglŷn â Chartrefi Cymunedol Gwynedd**	**XX**
Rhan I:	**Gwybodaeth i Brydleswyr**	**XX**
Rhan J:	**Y camau nesaf – y gofynion cyfreithiol ar gyfer ymgynghori â thenantiaid**	**XX**
Rhan K:	**Gwybodaeth Ddefnyddiol Arall a Chyngor Annibynnol**	**XX**
Rhan L:	**Y Cytundeb Tenantiaeth Arfaethedig**	**XX**

Os ydych angen y ddogfen hon mewn fformat arall, er enghraifft Braille, print mawr, sain neu iaith arall cysylltwch â llinell wybodaeth y Cyngor ar rhadffôn **0800 0304653**.

Fersiwn 20fed o Awst 2008

Rhan A - Crynodeb o Gynnig Trosglwyddo Tai y Cyngor

Crynodeb 60 eiliad

- Cipolwg cyffredinol o'r hyn y byddai trosglwyddo'n ei olygu i'ch rhenti, gwaith atgyweirio a gwelliannau, y gwasanaeth tai a'ch hawliau
- Sut y gallwch chi roi sylwadau ar y Ddogfen Gynnig gan ddefnyddio'r slip ymateb rhagdaledig sydd yn y ddogfen
- Esboniad o ofynion Llywodraeth Cynulliad Cymru er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru
- Y dewisiadau eraill y mae'r Cyngor wedi eu hystyried ar gyfer tai
- Pam y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu fforddio gwneud gwelliannau i'ch cartref
- Beth fyddai'r lefel ychwanegol o fuddsoddiad pe bai'r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen a'r budd i'r economi a chyfleoedd cyflogaeth posib a allai ddeillio o hynny
- Pa rôl fyddai gan denantiaid mewn rheoli Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Beth fyddai'n digwydd pe bai tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo
- Beth fyddai'n digwydd pe bai tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo

Y Cynnig

Pa newid y mae'r Cyngor yn ei gynnig?

Mae Cyngor Gwynedd (y Cyngor) yn cynnig trosglwyddo perchnogaeth a rheolaeth y cyfan o'i gartrefi i sefydliad tai lleol di-elw newydd o'r enw Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Pe bai'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen, byddai staff sy'n darparu'r gwasanaeth tai i'r Cyngor yn trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd - felly byddai tenantiaid yn dal i ddelio gyda phobl y maent yn ei hadnabod. Hyd yma mae dros 200 o gynghorau yng Nghymru a Lloegr wedi trosglwyddo'r cwbl neu gyfran o'u stoc dai yn y modd hwn. Yng Nghymru, mae tenantiaid yn Wrecsam ac Abertawe wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo. Mae tenantiaid yn Rhondda Cynon Taf, Sir Fynwy, Pen-y-bont ar Ogwr, Tor-faen, Merthyr Tudful, Casnewydd a Chonwy i gyd wedi pleidleisio o blaid trosglwyddo. Mae ymgynghoriad ar droed ar hyn o bryd gyda thenantiaid ym Mlaenau Gwent a Cheredigion ynghylch trosglwyddo.

Y ddogfen hon yw'r Ddogfen Gynnig ffurfiol sy'n rhoi manylion i chi o gynigion y Cyngor, ac mae'n amlinellu'r addewidion a wnaed gan y Cyngor petai'r trosglwyddiad i Gartrefi Cymunedol Gwynedd yn mynd yn ei flaen.

Mater i'r tenantiaid yw penderfynu a ddylai'r cynnig hwn i drosglwyddo fynd ymlaen. Yr unig ffordd y gall trosglwyddo fynd ymlaen yw os bydd y mwyafrif o'r tenantiaid diogel a rhagarweiniol sy'n pleidleisio mewn pleidlais gudd yn pleidleisio o blaid.

Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i broses ymgynghori agored a manwl gyda'i denantiaid diogel a rhagarweiniol, ac mae gennych chi ran bwysig i'w chwarae yn yr ymgynghoriad.

Bydd y Cyngor yn ystyried unrhyw sylwadau y mae tenantiaid yn eu gwneud ar y cynnig. Mae slip ymateb rhagdaledig gyda'r ddogfen i'ch helpu chi wneud sylwadau. Anfonwch eich sylwadau i mewn os gwelwch yn dda i gyrraedd y Cyngor erbyn y dyddiad a nodir yn y slip ymateb.

Ni fydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cytuno i'r trosglwyddo os na fydd yn fodlon fod mwyafrif o denantiaid heb fod yn erbyn y trosglwyddo. Golyga hyn na fyddai'r trosglwyddo'n mynd ymlaen os na fydd mwyafrif o denantiaid sy'n pleidleisio mewn pleidlais, yn pleidleisio o blaid trosglwyddo

Beth yw Cartrefi Cymunedol Gwynedd?

Sefydliad tai annibynnol di-elw newydd yw Cartrefi Cymunedol Gwynedd a leolir yn Sir Gwynedd, sefydliad y mae'r Cyngor wedi helpu ei sefydlu. . Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cael ei redeg gan Fwrdd o 12 o bobl, 4 ohonynt yn denantiaid – gan roi mwy o lais i denantiaid wrth redeg y sefydliad. Pe bai tenantiaid o blaid trosglwyddo, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwneud cais i ddod yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi ei gofrestru a'i reoleiddio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

Pam y mae'r Cyngor yn gofyn i chi ystyried y newid hwn?

Nod y Cyngor bob amser fu darparu cartrefi o ansawdd da, wedi eu rheoli a'u cynnal yn dda ar rent fforddiadwy. Hoffai'r Cyngor gynnal y lefelau presennol o wasanaeth a phetai mwy o arian ar gael, ddarparu gwell gwasanaeth. Fodd bynnag, oherwydd cyfyngiadau ariannol y Llywodraeth dros y blynyddoedd diwethaf nid yw'r Cyngor wedi cael yr arian i gyflawni'r gwaith atgyweirio a'r gwelliannau sydd eu hangen i godi'r cartrefi i'r safon y mae tenantiaid yn ei ddymuno. Caiff y rhesymau pam nad oes gan y Cyngor ddigon o arian eu hesbonio yn y ddogfen hon.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ei gwneud hi'n ofynnol i holl Gynghorau Cymru sicrhau bod eu cartrefi'n cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.

Mae gofynion allweddol Safon Ansawdd Tai Cymru yn cynnwys:

- rhaid i gartrefi fod mewn cyflwr da
- rhaid i gartrefi fod yn ddiogel a saff
- rhaid i gartrefi gael eu gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi eu hinsiwleiddio'n dda
- dylai cartrefi gael ceginau modern ac ystafelloedd ymolchi modern
- dylai cartrefi gael eu rheoli'n dda
- rhaid i gartrefi, cyn belled ag sy'n bosibl, fod yn addas i ofynion penodol y preswylwyr (ee anableddau penodol)

- dylai amgylcheddau lleol y cartrefi fod yn fannau diogel a deniadol i fyw ynddynt

Wrth ymchwilio i'r gost o fodloni gofynion Safon Ansawdd Tai Cymru a gwneud gwaith atgyweirio a gwelliannau eraill - rhai o ddydd i ddydd ac i ddal i fyny - y mae tenantiaid yng Ngwynedd wedi dweud y byddent yn eu hoffi dros y 30 mlynedd nesaf, mae arolwg annibynnol wedi darganfod y bydd y cyfanswm dros £446 miliwn (heb gynnwys costau rheoli a chwyddiant), ac mae angen gwario £136 o hyn yn y pum mlynedd gyntaf. Mae'r Cyngor ar hyn o bryd yn rhagamcanu y byddai ganddo ddiffyg o £81 miliwn yn y 5 mlynedd gyntaf (neu mewn geiriau eraill, tua £12,786 yr eiddo).

Mae'r Cyngor yn ddarostyngedig i gyfyngiadau ariannol a orfodwyd gan Lywodraeth y DU. Golyga hyn nad oes gan y Cyngor, o dan Bolisi Llywodraeth bresennol y DU, yr arian sydd ei angen i wella cartrefi i Safon Ansawdd Tai Cymru.

Ni fyddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd yr un cyfyngiadau ariannol â'r Cyngor a byddai'n gallu cael mynediad at yr arian i wella'ch cartref a'ch gwasanaethau. Os nad yw trosglwyddo'n mynd ymlaen, byddai'r Cyngor yn parhau i fod yn landlord i chi, ond oherwydd ei sefyllfa ariannol, ni fyddai'n gallu cael at yr arian angenrheidiol i foderneiddio a gwella cartrefi i Safon Ansawdd Tai Cymru.

O dan yr amgylchiadau presennol, mae'r Cyngor wedi dod i'r canlyniad mai trosglwyddo yw'r unig ddewis ymarferol i wella a moderneiddio a chynnal eich cartref i Safon Ansawdd Tai Cymru.

Beth arall allai'r Cyngor ei wneud?

Edrychodd y Cyngor ar yr amrywiol ddewisiadau sydd ar gael, gan ystyried yr angen i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru a hefyd yr hyn a ddywedodd tenantiaid yr oedd arnynt ei eisiau gan wasanaeth tai yn y dyfodol trwy gyfrwng nifer o ddigwyddiadau ymgynghori ac mewn cyfarfodydd tenantiaid.

Edrychodd y Cyngor ar beth y gallai ei wneud i wireddu'r dymuniadau hynny. Caiff y dewisiadau a ystyriodd eu rhestru isod

- **Cadw'i gartrefi a'r gwasanaethau cysylltiedig**

  Mae'r Cyngor yn deall bod tenantiaid yn hapus ar y cyfan gyda'r Cyngor ond bu'n rhaid iddo ddod i'r casgliad na fyddai'r dewis hwn yn darparu'n agos at yr hyn sydd ei angen o arian i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru. Byddai hyn yn golygu na fyddai'r Cyngor yn gallu gwella'i gartrefi i'r safon ddisgwyliedig a chynnal ei wasanaethau ar y lefelau presennol.

- **Defnyddio'r menter cyllid preifat**:

Golyga hyn ddod i gytundeb gyda chwmni preifat am 30 mlynedd, a fyddai wedyn yn cyflawni'r gwaith atgyweirio a'r gwelliannau sydd eu hangen. Fodd bynnag, ni chaiff hyn ei gefnogi'n ariannol gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

- **Defnyddio benthyca darbodus**:

  Math o fenthyca yw benthyca darbodus sydd ar gael i awdurdodau lleol cyn belled ag y gallant ddangos y gallant wneud arbedion refeniw blynyddol sy'n gyfwerth â'r taliadau i ad-dalu'r benthyciad. Ni all y Cyngor wneud arbedion digonol yn ei gyllidebau Cyfrif Refeniw Tai i wneud benthyca darbodus digonol yn bosibl oherwydd y swm mawr o fenthyciadau sydd eu hangen.

- **Sefydlu Sefydliad Rheolaeth Hyd Braich (ALMO):**

  Yn Lloegr gall y dewis hwn ddarparu cyllid ychwanegol. Fodd bynnag, er y gellir sefydlu Sefydliad Rheolaeth Hyd Braich yng Nghymru, nid oes cyllid ychwanegol ar gael gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

- **Trosglwyddo stoc**:

  Y dewis hwn yw'r dewis y mae'r Cyngor yn ymgynghori â chi yn ei gylch. Golyga y bydd y Cyngor yn trosglwyddo perchnogaeth rydd-ddaliadol ei gartrefi i landlord cymdeithasol arall - yn yr achos hwn i Gartrefi Cymunedol Gwynedd - un a gafodd ei greu'n unswydd i'r diben. Bydd y landlord newydd, a fydd yn rhydd o'r cyfyngiadau sydd ar y Cyngor, wedyn yn gall benthyca arian i wella a chynnal y cartrefi, a bydd tenantiaid yn dod yn denantiaid i'r landlord newydd yn hytrach nag i'r Cyngor. Yn wahanol i'r Cyngor, sydd ar hyn o bryd yn gorfod rhoi 30c am bob £1 o incwm rhent yn ôl i'r Llywodraeth, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn elwa o allu defnyddio 100% o'i incwm rhent.

Edrychodd y Cyngor ar y dewisiadau hyn, ac ar ôl ystyried yn ofalus iawn, penderfynodd mai trosglwyddo'r stoc dai i landlord cymdeithasol newydd a grëwyd yn unswydd oedd yr unig ddewis dichonadwy.

Beth yw manteision allweddol trosglwyddo?

Rhaglen waith lawn, sy'n werth £446 miliwn, ar gyfer atgyweiriadau mawr, gwaith cynnal a chadw a gwelliannau i'r cartrefi ac ystadau dros 30 mlynedd.

Os bydd y trosglwyddo'n mynd ymlaen byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio i wario £136 miliwn yn y pum mlynedd gyntaf er mwyn sicrhau y byddai pob cartref yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru:

Fersiwn 20fed o Awst 2008

Cymharu'r ffigurau ar welliannau i'ch cartref a'ch amgylchedd	
Aros gyda Chyngor Gwynedd ↓	**Trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd** ↓
Gwaith Atgyweirio a Gwelliannau (Rhagamcaniadau'r Cyngor)	**Gwaith Atgyweirio a Gwelliannau** (Gwariant Arfaethedig)
£55 miliwn dros 5 mlynedd, fodd bynnag, byddai diffyg o £81 miliwn i gyflawni'r rhaglen waith lawn a nodwyd yn yr arolwg annibynnol o'r stoc gan gynnwys cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru	£136 miliwn yn y pum mlynedd gyntaf i gyflawni'r rhaglen waith lawn a chyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru

Cymharu'r gwahaniaethau i'ch gwasanaethau a'ch hawliau	
Aros gyda Chyngor Gwynedd ↓	**Trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd** ↓
Gwasanaethau a Hawliau	**Gwasanaethau a Hawliau**
Byddai angen gwneud penderfyniadau difrifol iawn ynghylch y ffordd orau i wario'r uchafswm posibl ar welliannau Safon Ansawdd Tai Cymru. Gallai hyn arwain at doriadau i wasanaethau.	Gwelliannau i wasanaethau presennol trwy fod yn ymatebol a datblygu gwasanaethau newydd yn unol â blaenoriaethau'r tenantiaid.
	Cynllun mentrau newydd i wella'r amgylchedd a diogelwch.
Byddai Cytundebau Tenantiaeth presennol yn parhau.	Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn defnyddio cytundeb tenantiaeth newydd sydd wedi cael ei ddatblygu gyda thenantiaid, sy'n diogelu eich hawliau allweddol a rhoi rhai hawliau newydd.

Cymharu'r gwahaniaethau gyda'ch rhenti	
Aros gyda Chyngor Gwynedd ↓	**Trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd** ↓
Rhenti	**Rhenti**
Codiadau rhent yn dibynnu ar bolisi Llywodraeth Cynulliad Cymru.	Byddai'r un polisïau Llywodraeth Cynulliad Cymru ar godiadau rhenti'n dal i weithredu.
Byddai rhenti'n symud tuag at renti meincnod Llywodraeth Cynulliad Cymru os yw eich cartref wedi cael ei	Rhagamcanion yn dangos byddai rhenti'n dal i symud tuag at renti meincnod Llywodraeth Cynulliad

wella ai peidio, a byddai cyfradd y cynnydd yn cael ei benderfynu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn ystod y cyfnod hwn	Cymru ar yr un gyfradd a phe baech wedi aros gyda'r Cyngor ond byddai eich cartrefi a'ch gwasanaethau hefyd yn cael eu gwella fel y byddech chi'n cael mwy am eich arian rhent

Cymharu'r gwahaniaeth ar eich taliadau gwasanaeth	
Aros gyda Chyngor Gwynedd ↓	**Trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd** ↓
Taliadau Gwasanaeth	**Taliadau Gwasanaeth**
Byddai'r taliadau gwasanaeth presennol yn parhau	Ni fyddai unrhyw daliadau gwasanaeth newydd yn cael eu cyflwyno am wasanaethau'r ydych yn eu derbyn cyn trosglwyddo os nad ydych chi'n talu tâl gwasanaeth amdanynt i'r Cyngor.

Cymharu'r gwahaniaeth mewn gwerth am eich arian rhent	
Aros gyda Chyngor Gwynedd ↓	**Trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd** ↓
Gwerth am eich Arian Rhent	**Gwerth am eich Arian Rhent**
Byddai'r Cyngor yn parhau gyda'i raglen buddsoddi gyfredol, ond ni fyddai'n gallu cynnig yr un lefel o fuddsoddiad yn eich cartrefi â Chartrefi Cymunedol Gwynedd ac ni fyddai ganddo'r adnoddau ychwanegol i ddatblygu gwasanaethau.	Byddech yn cael mwy am eich arian rhent. Byddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd Gynllun Busnes 30 mlynedd wedi ei gyllido'n llawn. Byddai'n gallu gwarantu buddsoddiad yn eich cartrefi a byddai ganddo fwy o adnoddau i ddatblygu gwasanaethau.

Egwyddor sylfaenol o'r cynnig trosglwyddo yw sicrhau na fyddai tenantiaid sy'n trosglwyddo'n waeth eu byd na phetaent yn aros gyda'r Cyngor. Mewn llawer ffordd, byddai'r tenantiaid yn well eu byd; y nodweddion allweddol i'w nodi yma yw:

- **Rhaglen fuddsoddi o £446 miliwn ar gyfer cartrefi tenantiaid dros 30 mlynedd, gyda £136 miliwn ohono i gael ei wario yn ystod y pum mlynedd gyntaf**
- **Byddai £81 miliwn o fuddsoddiad ychwanegol (uwchlaw'r hyn sydd ar gael i'r Cyngor) ar gael o fewn pum mlynedd ar ôl trosglwyddo. Byddai hyn yn hwb sylweddol i economi Gwynedd.**

- **Posibilrwydd o greu cyfleoedd cyflogaeth ac adfywio a fyddai o fudd i gymunedau**
- **Buddsoddiad sylweddol mewn mesurau diogelwch ac atal troseddau**
- **Byddai rhenti'n parhau i gael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru**
- **Tenantiaid yn cael eu cynnwys yn uniongyrchol yn y gwaith o reoli Cartrefi Cymunedol Gwynedd**
- **Byddai staff y Cyngor yn trosglwyddo felly byddech yn parhau i ymwneud â'r bobl yr ydych yn eu hadnabod**
- **Byddai hawliau allweddol tenantiaid yn cael eu hamddiffyn**
- **Gwelliant sylweddol i gynlluniau tai cysgodol a darpariaeth gwasanaethau i denantiaid hŷn, agored i niwed ac anabl**
- **Creu Cronfa Fuddsoddi Gymunedol (£250k y flwyddyn am y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo) a fyddai o fudd i gymunedau lleol**

Sut y byddai'r trosglwyddo'n cael ei ariannu a pha gymorth ariannol y byddai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ei ddarparu?

O ran y buddsoddiad mawr sydd i'w wneud yn y cartrefi, mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi paratoi cynllun busnes 30 mlynedd sy'n dangos y byddai'n gallu benthyca'r arian sydd ei angen oddi wrth fenthycwyr megis banciau a chymdeithasau adeiladu. Byddai'r benthyciadau fel arfer yn cael eu cymryd allan am 30 mlynedd, yn debyg iawn i'r hyn sy'n digwydd mewn trefniant morgais confensiynol. Byddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd yr arian i dalu'r benthyciadau hyn yn ôl, gan ei fod yn gallu cadw a defnyddio'r holl arian y mae'n ei dderbyn o'ch rhent ar atgyweirio a gwella'ch cartrefi a'ch gwasanaethau.

Yn ogystal, gan fod y gost o wella'r cartrefi i Safon Ansawdd Tai Cymru a'u cynnal nhw yn y dyfodol yn uwch na'r incwm rhent y byddai'r cartrefi hyn yn ei gynhyrchu, byddai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn darparu cyllid i bontio'r bwlch.

Golyga'r cyllid pontio hwn gan Lywodraeth Cynulliad Cymru y byddai, wrth gael ei ychwanegu at yr incwm rhent, ddigon o arian i dalu am yr holl atgyweiriadau a gwelliannau a amlinellir yn y cynnig hwn yn ogystal â chostau'r gwasanaeth tai.

Fersiwn 20fed o Awst 2008

Pam fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd mewn gwell sefyllfa ariannol na'r Cyngor?

Mae rheolau caeth sy'n rheoli'r ffordd y caiff tai Cyngor eu hariannu. Mae gwahanol reolau ariannol yn gweithredu gyda sefydliadau fel Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Mae'r tabl canlynol yn cymharu sefyllfa ariannol presennol y Cyngor â'r hyn fyddai'r sefyllfa i Gartrefi Cymunedol Gwynedd petai tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo a bod hyn yn digwydd.

Arian a delir i Lywodraeth Cynulliad Cymru	
Y Cyngor	**Cartrefi Cymunedol Gwynedd**
• Caiff £16.90 yr wythnos, ar gyfartaledd, am bob cartref, a delir mewn rhenti tenantiaid ei 'hawlio nôl' oddi wrth y Cyngor gan Lywodraeth Cynulliad Cymru o dan Reolau'r Cymhorthdal Tai. • Mae hyn yn gwneud cyfanswm o tua £5.6 miliwn o rent tenantiaid sy'n cael ei dalu eleni.	• Nid yw'r hawlio nôl yn weithredol gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd. Gallai pob ceiniog ym mhob £1 gael ei wario ar redeg y gwasanaeth tai a gwneud gwelliannau i gartrefi.
Benthyca	
Y Cyngor	**Cartrefi Cymunedol Gwynedd**
• Oherwydd bod y Cyngor wedi'i gyfyngu gan reolau Cymhorthdal Tai, nid oes ganddo'r incwm i gyfarfod cost ychwanegol y llog a'r ad-daliadau benthyciad ar y swm o arian y byddai angen iddo'i fenthyca.	• Mae bod y tu allan i Reolau'r Cymhorthdal Tai yn rhyddhau adnoddau i ariannu'r benthyciadau sydd eu hangen i gyflawni'r gwasanaethau a'r gwelliannau y mae'r tenantiaid wedi dweud bod arnynt eu heisiau. • Byddai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn peri bod cyllid pontio ar gael i helpu

	talu am yr addewidion a nodir yn y ddogfen hon. Byddai'r ariannu hyn yn cyfateb i lwfans Atgyweirio Sylweddol sydd ar gael i'r Cyngor i'w wario ar waith atgyweirio sylweddol bob blwyddyn. Nid yw'r arian hwn ar gael ond trwy drosglwyddo.
Incwm o werthiannau Hawl i Brynu	
Y Cyngor	**Cartrefi Cymunedol Gwynedd**
• Ni all ond defnyddio 25% o'r arian a dderbynnir oddi wrth werthiannau Hawl i Brynu.	• Gellid defnyddio'r cyfan o'r arian o werthiannau Hawl i Brynu.
Dyled tai	
Y Cyngor	**Cartrefi Cymunedol Gwynedd**
• Byddai'r Cyngor yn ddibynnol ar barhau cymhorthdal tai i dalu'r ddyled tai bresennol (£15.5 miliwn ar hyn o bryd).	• Byddai'r Trysorlys yn dileu dyled tai bresennol y Cyngor fel y gallai Cartrefi Cymunedol Gwynedd gychwyn ar ei waith yn rhydd o ddyled. • Ni fyddai'r Trysorlys yn gwneud hyn os bydd y cartrefi'n parhau gyda'r Cyngor – dim ond os bydd trosglwyddo'n digwydd y gwneir hyn

Mae'r ffigurau hyn yn dangos safle ariannol ffafriol Cartrefi Cymunedol Gwynedd o'i gymharu â'r Cyngor.

Sut y penderfynir y pris y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ei dalu am y cartrefi a drosglwyddir iddo?

Mae'r pris y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ei dalu yn seiliedig ar fformiwla gan y Llywodraeth a gaiff ei hadnabod fel "Gwerth Marchnad Tŷ â

Thenant ynddo" ac mae hyn yn wahanol iawn i'r hyn a ddefnyddir mewn gwerthiant marchnad agored neu i denant o dan yr Hawl i Brynu. Mae'r dull hwn yn ceisio cael cydbwysedd rhwng yr incwm (o renti'n bennaf) a dderbynnir gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd dros 30 mlynedd yn erbyn costau cyflawni'r rhaglenni atgyweirio, moderneiddio a gwella a chostau rheoli'r cartrefi dros y cyfnod.

Mae'r prisio hwn yn rhoi ystyriaeth i'r canlynol:

- y ffaith fod yn rhaid sicrhau bod y tai'n parhau ar gael i'w rhentu ar lefelau fforddiadwy gyda thenantiaid yn cadw eu sicrwydd daliadaeth
- y rhenti sy'n debygol o fod yn daladwy gan denantiaid dros gyfnod o 30 mlynedd
- costau rheoli a gwella'r cartrefi dros y cyfnod hwnnw
- costau'r rhaglen sylweddol o atgyweiriadau a gwelliannau a fwriedir gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd
- costau cyflawni'r addewidion eraill a nodir yn y ddogfen hon

Mae'r cyfrifo hwn yn cynhyrchu gwerth negyddol oherwydd y swm enfawr o waith atgyweirio a gwella sydd ei angen, a'r costau anferthol sydd ynghlwm wrth gyflawni'r gwaith hwn. Y gwerth negyddol hwn yw'r rheswm pam fod angen cyllid pontio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Heb y cymorth ariannol hwn, ni allai'r trosglwyddo fynd yn ei flaen.

Beth fyddai swyddogaeth y Cyngor o safbwynt tai ar ôl y trosglwyddo?

Os yw'r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen, nid y Cyngor fyddai eich landlord mwyach ond byddai'n:

- ymwneud yn agos â Chartrefi Cymunedol Gwynedd trwy fod â 4 Aelod o'r Cyngor ar y Bwrdd Rheoli
- monitro perfformiad Cartrefi Cymunedol Gwynedd i sicrhau ei fod yn cyflawni'r addewidion a nodir yn y ddogfen hon
- parhau i ddarganfod anghenion tai lleol a datblygu cynlluniau i'w diwallu
- cadw ei ddyletswydd gyfreithiol tuag at y digartref a pharhau i ddarparu gwasanaethau iddynt a gwasanaethau cynghori ar dai
- sicrhau bod Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn chwarae ei ran mewn gosod tai i bobl leol mewn angen. Byddai'r Cyngor a Chartrefi Cymunedol Gwynedd yn dod i gytundeb a fyddai'n caniatáu i'r Cyngor enwebu pobl o'r gofrestr dai ar gyfer eiddo gwag Cartrefi Cymunedol Gwynedd

- penderfynu ar y blaenoriaethau wrth ddosbarthu cyllid Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer tai newydd fforddiadwy
- parhau i wella'r amgylchedd ar y stadau trwy weithio gydag asiantaethau eraill a'r heddlu i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddu
- parhau i brosesu ceisiadau am fudd-daliadau tai a budd-daliadau treth cyngor
- parhau i chwarae rhan ehangach wrth gyfrannu at adnewyddu ac adfywio cymdogaethau yng Ngwynedd
- parhau i ddarparu gwasanaethau eraill nad ydynt yn ymwneud â thai, gan gynnwys casglu sbwriel, iechyd yr amgylchedd, cynllunio a gwasanaethau hamdden ayb
- parhau i ddarparu a hwyluso cymhorthion ac addasiadau ar gyfer preswylwyr anabl i denantiaid sector preifat a pherchen-feddianwyr
- parhau i ddarparu swyddogaeth gorfodi amodau tai yn y sector preifat
- parhau i gefnogi ardaloedd adnewyddu tai (gwelliannau i dai sector preifat)

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd yn cael cyfarfodydd rheolaidd gyda swyddogion Cyngor i drafod materion o ddiddordeb cydfuddiannol, strategaeth i'r dyfodol a chynllunio gwelliannau.

Beth fyddai swyddogaeth Cynghorwyr Gwynedd ar ôl trosglwyddo?

Bydd rôl Cynghorwyr yn y gwasanaeth tai yn newid ar ôl trosglwyddo. Er hynny, bydd Cynghorwyr yn dal i allu gweithredu ar eich rhan os oes gennych broblemau gyda'ch tŷ, yn union fel y maent ar hyn o bryd. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sefydlu protocol ysgrifenedig gyda Chynghorwyr a fydd yn darparu iddynt bwyntiau cyswllt penodol gydag uwch swyddogion o Gartrefi Cymunedol Gwynedd fel y gallai Cynghorwyr barhau i siarad ar eich rhan ynglŷn ag unrhyw bryderon a all fod gennych.

Pe bai'r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen byddai gan y Cyngor rôl bwysig wrth fonitro'r cytundeb trosglwyddo a sefydlwyd rhwng Cartrefi Cymunedol Gwynedd a'r Cyngor. Byddai cyfarfodydd rheolaidd ac adroddiadau cynnydd yn digwydd.

Beth yw'r amserlen a fwriedir ar gyfer ymgynghori?

Cam 1 (gaeaf, yn gynnar yn 2009):

- Dyma gyfnod ymgynghori ffurfiol ar y Ddogfen Gynnig hwn. Byddai staff y cyngor yn cymryd pob cyfle i'ch cyfarfod chi i drafod y cynnig yn

ystod y cam hwn. Byddai cyfarfodydd i denantiaid, ymweliadau cartref gan staff, a DVD byr wedi ei gynhyrchu gan y Cyngor.

Dadansoddi Cam 1:

- Bydd y Cyngor yn ystyried sylwadau tenantiaid ar y cynnig trosglwyddo. Bydd y Cyngor yn penderfynu a oes angen newid y cynnig hwn ac a ydyw am fynd ymlaen gyda'r bleidlais o holl denantiaid diogel a rhagarweiniol y Cyngor. Os yw'r Cyngor yn penderfynu peidio mynd ymlaen gyda'r bleidlais, yna byddai'r broses yn cael ei hatal ac ni fyddai'r cynnig i drosglwyddo'n mynd dim pellach.

Cam 2 (gwanwyn 2009):

- Os yw'r Cyngor yn penderfynu mynd ymlaen byddai llythyr o dan yr enw Hysbysiad Cam 2 yn cael ei anfon atoch. Byddai hyn yn disgrifio pa newidiadau, os o gwbl, sydd wedi cael eu gwneud i'r cynnig hwn ac a yw'r Cyngor wedi penderfynu symud ymlaen i bleidlais. Bydd hefyd yn esbonio'ch hawl i wneud sylwadau i Lywodraeth Cynulliad Cymru.
- Byddai pleidlais gudd yn cael ei threfnu gan sefydliad annibynnol, Gwasanaethau Diwygio Etholiadol. Byddai gan bob tenant diogel a rhagarweiniol bleidlais. Golyga hyn y byddai gan denantiaid ar y cyd bapurau pleidleisio ar wahân yr un. Ni fyddai'r Cyngor na Chartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwybod pa ffordd y byddech wedi pleidleisio.

Os yw canlyniad y bleidlais o blaid trosglwyddo a'r Cyngor yn cytuno i fynd ymlaen, rhaid i'r Cyngor ofyn wedyn i Lywodraeth Cynulliad Cymru am ganiatâd cyn i'r trosglwyddo allu digwydd. Os yw'r Cynulliad yn rhoi caniatâd, dylai'r trosglwyddo cyfreithiol gwirioneddol o berchnogaeth a rheolaeth y stoc dai ddigwydd o fewn deuddeg mis i'r bleidlais, rywbryd yn 2010.

I ble ellwch chi fynd am fwy o wybodaeth?

Mae amryw o ffyrdd y gellwch chi gael mwy o wybodaeth:

- gallwch ffonio llinell gymorth rhadffôn y Cyngor ar 0800 0304653
- ymgynghorwyd â'ch Ymgynghorydd Annibynnol Tenantiaid, PS Consultants, ynghylch pob agwedd o gynnig y Cyngor ac mae wedi gweithredu ar ran yr holl denantiaid wrth ddylanwadu ar y manylion a gynhwysir yn y ddogfen hon. Os ydych chi'n bryderus ynghylch unrhyw agwedd o'r cynnig a bod arnoch eisiau barn annibynnol, gellwch gysylltu â PS Consultants naill ai trwy ysgrifennu atynt: PS Consultants, 12 Berry Square, Whithall Lane, Blackrod, Bolton BL6 5DU neu trwy eu ffonio ar rhadffôn 0800 0194004 i siaradwyr Cymraeg neu 0800 0852207 i siaradwyr Saesneg. Ymatebir i unrhyw neges a gaiff ei gadael ar y peiriant ateb erbyn y diwrnod gwaith canlynol. Gellir cysylltu ag Ymgynghorwyr PS hefyd ar enquiries@psconsultants.org.uk . Ni chodir tâl arnoch am y gwasanaeth hwn.

- gweler **Rhan K** am fanylion o fwy o wybodaeth

Pwy yw PS Consultants a sut y cawsant eu dewis?

PS Consultants yw'r cwmni sydd wedi bod yn darparu cyngor annibynnol a hyfforddiant i denantiaid y Cyngor. Gwnaed y penderfyniad i argymell eu penodi gan Gomisiwn Tenantiaid Gwynedd. Fe wnaeth yr aelodau gyfweld amryw o gwmnïau ac fe wnaethant ddewis PS Consultants gan eu bod o'r farn mai dyma'r cwmni a fyddai'n darparu'r cyngor annibynnol gorau ichi ar y cynnig i drosglwyddo stoc dai'r Cyngor.

Ynghyd â Chomisiwn Tenantiaid Gwynedd, mae PS Consultants wedi cynorthwyo i baratoi'r cynnig hwn i chi ei ystyried ac maent hefyd wedi ymwneud â'r gwaith o edrych ar y dewisiadau sydd ar gael i'r Cyngor o safbwynt dyfodol ei gartrefi.

Beth fyddai'n digwydd pe bai tenantiaid yn pleidleisio o blaid?

Os yw mwyafrif o'r tenantiaid sy'n pleidleisio, yn pleidleisio o blaid y trosglwyddo, a hynny'n mynd ymlaen, byddai'r holl gartrefi'n trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd, a fyddai wedyn yn dechrau cyflawni'r addewidion a restrir yn y ddogfen hon.

Beth fyddai'n digwydd pe bai tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn?

Os bydd y mwyafrif o denantiaid yn pleidleisio yn erbyn, yna ni fyddai'r trosglwyddo'n mynd ymlaen a byddai'r Cyngor yn parhau fel eich landlord. Byddai'r Cyngor yn cyflawni gwasanaeth cystal ag y gallai, o fewn yr adnoddau sydd ar gael, ond fel y saif pethau ni fyddai ganddo'r arian na'r adnoddau eraill i gyflawni'r un math o raglen o waith atgyweirio a gwelliannau ag y gallai Cartrefi Cymunedol Gwynedd, i godi cartrefi i Safon Ansawdd Tai Cymru.

Mae'r Cyngor wedi edrych ar amrywiaeth o ddewisiadau eraill i dai'r Cyngor, yn ogystal â ffyrdd eraill posibl o godi'r arian sydd ei angen – ond ni all yr un o'r dewisiadau eraill sydd ar gael ddarparu'r un lefelau o fuddsoddiad yn y cartrefi a'r gwasanaeth tai â'r trosglwyddiad tai arfaethedig.

Mae dadansoddiad annibynnol yn dangos bod angen i'r Cyngor wario £136 miliwn ar gartrefi dros y pum mlynedd nesaf. Heb drosglwyddo mae'r Cyngor yn rhagamcanu na fyddai ganddo ond £55 miliwn ar gael i wario (yn ôl prisiau heddiw) gan adael diffyg sylweddol o £81 miliwn. Hyd yn oed os yw'r Cyngor yn gwneud arbedion sylweddol fel y rhai a nodir isod, gan wneud cyfanswm o tua £900k y flwyddyn, ni fyddai'r diffyg ond yn lleihau i £76 miliwn.

- Torri i lawr ar wasanaethau torri gwair a chasglu
- Lleihau'r gwaith o dorri coed yn rheolaidd

- Diddymu paneli dyrannu tai
- Diddymu trefniadau casglu rhent o ddrws i ddrws
- Codi tâl am dai, siopau a fflatiau cymunedol
- Cyflwyno taliadau am wasanaethau Warden a Larwm Argyfwng i denantiaid agored i niwed a arferai gael eu gwarchod rhag y taliadau hyn
- Lleihau rhaglenni cyfalaf blaenoriaeth eraill y Cyngor o £500k y flwyddyn a defnyddio'r arian hwn ar gyfer gwaith Safon Ansawdd Tai Cymru.

Yn ogystal, gallai fod yn rhaid i'r Cyngor ystyried toriadau pellach i wasanaethau er mwyn ceisio cyrraedd mor agos â phosib at Safon Ansawdd Tai Cymru, a allai gynnwys:

- Lleihad sylweddol mewn staffio, gan gynnwys staff cynnal a chadw adeiladau
- Cau swyddfeydd a storfeydd lleol
- Torri'n ôl ar waith atgyweirio nad ydynt yn rhai brys
- Torri lefelau gwasanaethau'n gyffredinol
- Cynyddu rhenti, gan gynnwys rhent modurdai
- Cyflwyno mwy o daliadau am wasanaethau

Dyna pam mae'r Cyngor wedi dod i'r casgliad mai trosglwyddo yw'r ffordd orau ymlaen. Dyma'ch cyfle i benderfynu drosoch eich hun ar y cynnig.

Rhan B – Y rhent a'r taliadau eraill y byddech yn eu talu

Crynodeb 60 eiliad

- Os ydych chi'n denant gyda'r Cyngor neu Cartrefi Cymunedol Gwynedd byddai eich rhenti yn cael eu newid i gydymffurfio â rhenti meincnod Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Yn ôl polisi presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru, rhagamcanir byddai cynnydd mewn rhent yr un fath bob blwyddyn boed cartrefi'n trosglwyddo i Cartrefi Cymunedol Cymru neu yn aros â'r Cyngor, hyd nes y bydd rhenti meincnod yn cael eu cyflawni
- Ar ôl cyflawni'r rhenti meincnod, byddai rhenti Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn aros ar lefel fforddiadwy ac yn ddarostyngedig i bolisi Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gynyddu rhent
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu defnyddio'r holl arian rhent, yn wahanol i'r Cyngor sy'n gorfod talu 30c o bob £1 o'ch arian rhent yn ôl i Lywodraeth Cynulliad Cymru
- Byddai rhenti'n cael eu gosod yn unol â rheolau Llywodraeth Cynulliad Cymru a luniwyd i sicrhau system rhenti teg a fforddiadwy
- Byddech yn cael mwy am eich arian rhent â Chartrefi Cymunedol Gwynedd
- Ni fyddai unrhyw daliadau gwasanaeth newydd ar gyfer gwasanaethau sydd eisoes yn bod, dim taliadau gwasanaeth cuddiedig nac unrhyw gynnydd cudd mewn taliadau gwasanaeth
- Ni fyddai'r trosglwyddo'n effeithio ar eich hawl i hawlio Budd-dal Tai a Budd-dal y Dreth Gyngor

Faint o rent tenantiaid sy'n cael ei 'hawlio nôl' oddi wrth y Cyngor gan Lywodraeth Cynulliad Cymru?

Ar hyn o bryd, o dan Reolau Cymhorthdal Tai, mae 30c o bob £1 yn cael ei 'hawlio nôl' oddi wrth y Cyngor gan Lywodraeth Cynulliad Cymru. Nid yw'r 'hawlio nôl' yn berthnasol i Gartrefi Cymunedol Gwynedd. Gellid gwario pob ceiniog ym mhob £1 ar redeg y gwasanaeth tai a gwneud gwelliannau i gartrefi. Felly byddai tenantiaid yn cael mwy am eu harian rhent gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd.

Beth fyddai'n digwydd i renti pe bai'r trosglwyddo'n digwydd?

Nôd polisi gosod rhenti Llywodraeth Cynulliad Cymru yw sicrhau dros amser bod lefelau rhent ar gyfer cynghorau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fel Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cael eu gosod ar lefelau tebyg ar gyfer eiddo tebyg mewn lleoliadau tebyg. Yn ôl y polisi hwn mae angen i bob cyngor a Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru gyrraedd yr hyn sy'n cael ei alw'n rhenti "meincnod" ar gyfer eu heiddo. Yr enw am hyn yw Cydgyfeirio Rhenti.

Y prif wahaniaeth yw y byddai tenantiaid yn cael llawer mwy am eu harian rhent o drosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd o safbwynt gwelliannau i'w cartrefi a'r gwasanaethau a dderbynnir (**gweler Rhannau C a D**).

Cydgyfeirio Rhenti

Dan bolisi presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru felly, bydd rhenti'r Cyngor a rhenti Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn datblygu yn yr un modd ar gyfer mathau tebyg o eiddo, boed nhw'n unol â'r Safon Ansawdd Tai Cymru ai peidio. Er mwyn gwneud i hyn ddigwydd, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynyddu rhenti canllaw'r Cyngor o fwy na rhenti Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Yng Ngwynedd, mae rhenti ar gyfer ambell eiddo uwchben y rhent meincnod ar hyn o bryd, ac mae rhai eraill yn is na hynny. Rhaid i'r rhenti hynny sy'n uwch ostwng yn unol â'r meincnod a rhaid i'r rhenti hynny sy'n is gynyddu hyd nes y byddant wedi cyrraedd y meincnod.

Yn ôl polisi Llywodraeth Cynulliad Cymru bydd y broses hon o gydgyfeirio rhenti'n digwydd os yw trosglwyddo'n digwydd neu beidio. Y bwriad yw ceisio dileu'r gwahaniaeth rhwng rhenti Cyngor, sydd yn gyffredinol is, a rhenti Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Beth y mae hyn yn ei olygu mewn arian go iawn ?

Mae'r tabl isod yn cymharu'r cynnydd rhent rhagamcanol ar gyfer tenant presennol dan Gyngor Gwynedd a Chartrefi Cymunedol Gwynedd

Seiliwyd y ffigurau hyn ar rent cyfartalog a pholisi presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru. Mae nhw'n rhagdybio y bydd rhenti canllaw a bennwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer Cyngor Gwynedd yn parhau i gynyddu yn ôl 2.56% uwchben chwyddiant bob blwyddyn fel y gwnaethant yn ystod y blynyddoedd diwethaf hyd nes y byddant wedi cyrraedd rhenti meincnod. Cynyddir rhenti meincnod yn unol â pholisi presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru o 1% uwchben chwyddiant.

Blwyddyn Rhent	**Rhagamcan rhent gyda Chyngor Gwynedd**	**Rhagamcan rhent gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd**	**Rhent Meincnod ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Gwynedd**
	£y/w	**£y/w**	**£y/w**
2008/09	57.26		59.24
2009/10	60.16	60.16	61.31
2010/11	63.20	63.20	63.46
2011/12	65.68*	65.68*	65.68
2012/13	67.98	67.98	67.98

2013/14	70.36	70.36	70.36
2014/2015	72.82	72.82	72.82
2015/2016	75.37	75.37	75.37
2016/2017	78.01	78.01	78.01
2017/2018	80.74	80.74	80.74

*** Ar ôl cyrraedd lefelau'r meincnod byddai rhenti'n aros ar lefel fforddiadwy a pharhau i fod yn ddarostyngedig i bolisi Llywodraeth Cynulliad Cymru**

DS Gall rhenti unigol ar gyfer eiddo arbennig gynyddu ar raddfeydd gwahanol i'r tabl, ond, o'u hystyried yn gyffredinol, ni fyddent yn cynyddu fwy na phe bai cartrefi wedi aros gyda'r Cyngor a pholisi rhenti Llywodraeth Cynulliad Cymru'n parhau fel y mae ar hyn o bryd.

Anfonwyd llythyrau rhent unigol at denantiaid yn dangos yr hyn beth fyddai disgwyl i'w rhagamcan rhent unigol fod bob blwyddyn wrth iddynt symud tuag at y meincnod.

Ar ôl cyrraedd y Rhenti Meincnod

Unwaith y bydd rhenti wedi cydgyfeirio i renti meincnod, mae Cynllun Busnes Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhagdybio y byddai'r rhenti'n codi yn unig yn unol â pholisi Llywodraeth Cynulliad Cymru ar godiadau rhent.

Beth fyddai'n digwydd i daliadau gwasanaeth?

Mae'n rhaid i rai tenantiaid dalu taliad ar wahân sy'n cael ei alw'n daliad gwasanaeth ar ben eu rhent. Mae hyn yn cynnwys costau darparu gwasanaethau ychwanegol fel y canlynol

- Systemau gwresogi cymunedol mewn llety gwarchod
- Gwasanaethau warden mewn llety gwarchod
- Gwasanaeth larwm brys 24 awr mewn llety gwarchod neu fathau eraill o lety
- Gwasanaethau gofalwr
- Darparu a chynnal a chadw peiriannau golchi dillad neu beiriannau golchi/sychu
- Darparu a chynnal a chadw offer cegin fel poptai ac oergelloedd

Byddai'r taliadau hyn yn parhau os yw'r trosglwyddo'n digwydd neu beidio.

Os nad ydych yn talu taliad gwasanaeth ar wahân am wasanaeth rydych yn ei dderbyn gan y Cyngor, ni fyddech yn gwneud hynny pe byddech yn trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd - mae hyn yn golygu na fyddai unrhyw daliadau gwasanaeth newydd yn cael eu cyflwyno o ganlyniad i drosglwyddo, am wasanaethau yr oeddech yn eu derbyn cyn trosglwyddo.
Ar ben hynny, ni fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflwyno unrhyw daliadau gwasanaeth newydd oni bai bod gwasanaethau newydd yn cael eu

darparu neu fod tenantiaid yn gofyn am wasanaethau newydd yn y dyfodol y byddai angen talu taliadau gwasanaeth amdanynt - a dim ond ar ôl ymgynghoriad llawn â'r tenantiaid a'r prydleswyr a gâi eu heffeithio y gallai hyn ddigwydd.

Pa renti fyddai tenantiaid newydd yn eu talu?

Tenantiaid newydd yw pobl nad ydynt ar hyn o bryd yn denantiaid Cyngor diogel na rhagarweiniol, ac sy'n symud i mewn i dy am y tro cyntaf ar ôl dyddiad y trosglwyddo. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn codi rhent meincnod Llywodraeth Cynulliad Cymru ar bob tenant newydd am eu cartref o ddechrau eu tenantiaeth, yn ogystal ag unrhyw daliadau gwasanaeth sy'n berthnasol, p'run ai yw'r eiddo wedi'i wella hyd at Safon Ansawdd Tai Cymru ai peidio.

Polisi Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai cadw pob rhent ar lefelau fforddiadwy a byddai Llywodraeth Cynulliad Cymru, sy'n rheoli ac yn goruchwylio pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru, yn sicrhau ei fod yn gwneud hyn.

Beth fyddai'n digwydd i renti os nad yw'r trosglwyddo'n digwydd?

Bob blwyddyn, mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynghori cynghorau ynghylch y cynnydd blynyddol mewn rhenti. Yr enw am hyn yw cynnydd rhent canllaw. Gall yr union gynnydd mewn rhent ar gyfer pob cyngor fod ychydig yn wahanol, a gall cynghorau hefyd ddewis cynyddu rhenti o swm uwch. Ond os byddant yn gwneud hyn mae cosb - yng Ngwynedd, byddai hyn hyd at 70 ceiniog ar gyfer pob £1 o'r incwm rhent ychwanegol. Yn y gorffennol polisi'r Cyngor yn bennaf fu cynyddu rhenti yn ôl yr un swm â chanllawiau Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Pa ddulliau allech chi eu defnyddio i dalu eich rhent?

Byddech yn dal i allu talu eich rhent mewn ffyrdd tebyg i'r hyn a wnewch chi i'r Cyngor.

Ymhlith y dulliau presennol o dalu mae:

- talu mewn Swyddfeydd Tai Rhanbarthol
- talu mewn swyddfeydd post lleol– "*Swipe Card*"
- talu drwy'r post (h.y. sieciau/archebion post)
- archeb sefydlog
- e-daliad drwy'r rhyngrwyd
- talu dros y ffôn
- casglu o ddrws i ddrws
- talu drwy ddidyniad o gyflog, lle bo tenantiaid hefyd yn gweithio i Gartrefi Cymunedol Gwynedd

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn adolygu'r dulliau hyn, ac yn parhau i ddatblygu dulliau newydd o dalu er mwyn rhoi amrywiaeth o ddewisiadau i chi ar gyfer talu eich rhent, e.e. debyd uniongyrchol

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhoi datganiad rhent chwarterol i chi a fyddai'n hawdd ei ddeall.

Beth am Fudd-dâl Tai a Budd-dâl Treth Cyngor?

Ni fyddai'r trosglwyddo'n effeithio ar eich hawl i hawlio Budd-dâl Tai a Budd-dâl Treth Cyngor.

Byddech yn dal i wneud ceisiadau am fudd-dâl i'r Cyngor a nhw fyddai'n eu hasesu. Byddai'r Cyngor a Chartrefi Cymunedol Gwynedd yn darparu cyngor a chymorth i lenwi ffurflenni cais.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithio â thimau Budd-daliadau'r Cyngor i hybu'r dewis o dalu Budd-dâl yn uniongyrchol iddo yn yr un modd ag y mae ar hyn o bryd gyda'r Cyngor) ac yn cynorthwyo tenantiaid i wneud hyn.

Cefnogi Pobl

Efallai eich bod yn derbyn gwasanaethau cymorth naill ai am eich bod yn byw mewn tai â chymorth arbenigol (fel cynllun gwarchodol) neu drwy gael rhywun yn ymweld â chi yn eich cartref (cefnogaeth symudol). Gall gwasanaethau cymorth gynnwys ymgynghori a chymorth cyffredinol mewn perthynas â:

- cynnal a chadw eich cartref mewn cyflwr priodol
- cyswllt ag eraill er mwyn sicrhau eich lles
- gwasanaethau cymorth eraill (ac eithrio gofal personol)

Os ydych chi'n derbyn gwasanaethau cymorth ar hyn o bryd, a bod y trosglwyddo'n digwydd, ni fyddai'r gwasanaethau rydych yn eu derbyn yn cael eu heffeithio gan y trosglwyddiad.

Os ydych chi'n talu rhywbeth tuag at gost gwasanaethau cymorth, ni fyddai hyn yn newid hyd nes y byddai'r taliad gwasanaeth yn cael ei adolygu nesaf, fel sy'n digwydd â'r Cyngor.

Os nad ydych chi'n derbyn y gwasanaethau hyn ar hyn o bryd a'ch bod eu hangen yn y dyfodol gallwch gael gafael ar y gwasanaethau yn yr un modd ag y gallwch yn awr.

Beth am ôl-ddyledion rhent?

Fel y Cyngor, cred Cartrefi Cymunedol Gwynedd nad yw'n deg i'r tenantiaid hynny sy'n talu eu rhent mewn pryd, i adael i leiafrif beidio â gwneud hynny. Fodd bynnag, bydd rhai tenantiaid weithiau'n cael anawsterau ariannol er nad eu bai nhw yw hynny.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cysylltu'n fuan ag unrhyw denantiaid sydd ar ei hôl hi yn talu eu rhent. Byddai'n gweithio â'r tenantiaid i ddod o hyd i ffordd o glirio unrhyw ôl-ddyledion neu, yn amodol ar achosion unigol, yn cytuno i'r ôl-ddyledion gael eu talu dros gyfnod o amser a gytunwyd arno gan y ddwy ochr. Fel landlord cymdeithasol cyfrifol, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn mabwysiadu polisi rhagweithiol 'cadarn, ond teg' tuag at ôl-ddyledion tenantiaid.

Os yw tenantiaid yn torri'r trefniadau hyn yn barhaus byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cymryd camau cyfreithiol i ddod â thenantiaeth i ben. Fel arfer dim ond pan fo tenant wedi methu â llunio cytundeb i glirio'r ôl-ddyledion, neu wedi methu â chydymffurfio â chytundeb i dalu'r ôl-ddyledion heb reswm da y byddai hyn yn digwydd.

Os bydd y trosglwyddo'n digwydd, byddai unrhyw denant sydd arnynt ôl-ddyledion mewn rhent i'r Cyngor yn parhau i fod ag ôl-ddyledion, a byddai'r ôl-ddyledion yn parhau i fod yn daladwy.

A fyddai yno gynllun yswirio cynnwys y tŷ?

Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn gweithredu fel asiant i gwmni yswiriant er mwyn darparu yswiriant cynnwys 'cost isel' i denantiaid. Nod Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai gweithredu cynllun tebyg.

Beth fyddai'n digwydd i fodurdai?

Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai'n berchen ac yn gyfrifol am reoli modurdai. Byddech yn talu'r rhent am eich modurdy i Gartrefi Cymunedol Gwynedd.

Rhan C – Gwella ac atgyweirio eich cartref

Crynodeb 60 eiliad

- Mae buddsoddiad o £136 miliwn wedi cael ei gynllunio ar gyfer eich cartrefi ac amgylchedd am y pum mlynedd gyntaf pe bai'r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen
- Byddai rhaglen fuddsoddi Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn hyrwyddo cyfleoedd cyflogaeth lleol ac yn gwneud cyfraniad sylweddol i economi Gwynedd
- Byddai cartrefi'n elwa o waith gan gynnwys, er enghraifft, drysau a ffenestri newydd, systemau gwresogi effeithlon o ran tanwydd, ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd
- Lle bynnag y byddai'n bosibl, byddai tenantiaid yn cael cynnig dewis o liwiau ac arddulliau ar gyfer gwelliannau mewnol i'w tai
- Byddai tenantiaid yn chwarae rhan wrth gynllunio'r rhaglenni gwaith a monitro perfformiad. Byddai ymgynghori'n digwydd gyda phob tenant ar unrhyw waith a wneir i'w cartref
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn parhau i ddarparu gwasanaeth atgyweirio brys 24 awr 365 diwrnod y flwyddyn
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnig apwyntiadau wedi eu hamseru ar gyfer yr holl waith atgyweirio nad yw'n waith brys

Pam fod angen gwaith atgyweirio a gwelliannau?

Yn 2002, cyflwynodd Llywodraeth Cynulliad Cymru Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae'n ei gwneud hi'n ofynnol i holl gartrefi Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru gael eu gwella i'r safon hon. Yn ogystal â gwaith i'r cartrefi eu hunain, mae tenantiaid yn bryderus hefyd am gyflwr eu cymunedau lleol a diogelwch ynddynt.

Yn y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu gwneud y gwelliannau sy'n ofynnol i gartrefi a chymunedau lleol y mae arolygon tenantiaid a chynrychiolwyr tenantiaid yn dweud wrthym yn gyson eu bod yn flaenoriaeth.

Sut y gwyddom pa waith sydd ei angen?

Mae'r Cyngor yn gwybod bod llawer o'i gartrefi mewn angen am gael eu moderneiddio a'u gwella. Mae Arolygon Cyflwr Stoc annibynnol a gynhaliwyd yn dangos faint o waith atgyweirio sydd ei angen yn awr, ac yn y dyfodol a faint y bydd yn ei gostio.

Beth mae'r arolygon stoc annibynnol hyn yn ei ddangos?

Mae canlyniadau'r arolygon annibynnol a manwl yn dangos fod angen gwario cyfanswm o £446 miliwn ar eich cartrefi dros y 30 mlynedd nesaf. Yn y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo, mae angen gwario £136 miliwn ar eich cartrefi, gan gynnwys gwaith ar Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae hyn yn

cynnwys cost arfaethedig gwaith atgyweirio o ddydd i ddydd a gwaith adnewyddu.

Mae'r Cyngor yn rhagamcanu ar hyn o bryd y bydd ganddo £55 miliwn ar gael i'w wario ar foderneiddio, gwaith gwella ac atgyweirio o ddydd i ddydd yn y pum mlynedd nesaf.

Mewn cyferbyniad, byddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd gyllideb o £136 miliwn ar gyfer moderneiddio, gwaith gwella a atgyweirio o ddydd i ddydd yn y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo, a £310 miliwn pellach ar gyfer gwaith atgyweirio o ddydd i ddydd a atgyweirio ac adnewyddu cyfnodol yn y 25 mlynedd ar ôl hynny.

Pa bryd y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflawni'r gwaith atgyweirio a'r gwelliannau?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio i gyflawni'r gwaith atgyweirio, y gwaith cynnal a chadw a'r gwelliannau i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn ystod y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo.

Pa weithiau a fyddai'n cael eu cynnwys am y £136 miliwn?

Fel y gellwch ddychmygu mae'r rhestr yn un helaeth. Byddai'n cynnwys lle bo'n briodol:

- Drysau a ffenestri gwydr dwbl
- Systemau gwresogi canolog effeithlon o ran tanwydd gyda phecyn o fesurau effeithlonrwydd ynni i helpu cadw biliau tanwydd i lawr
- Nodweddion diogelwch
- Gwelliannau allanol
- Ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd modern

Mae'r tabl canlynol yn dangos y nifer o welliannau y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio eu cyflawni yn ystod y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo, a hynny ar sail canlyniadau'r arolygon stoc annibynnol, o gymharu â'r nifer o welliannau y mae'r Cyngor yn rhagamcanu ar hyn o bryd y gallai eu cyflawni os yw'n dal gafael ar berchnogaeth y cartrefi.

Er enghraifft, mae cynllun busnes Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn darparu ar gyfer i 5000 o gartrefi elwa o ddrysau a ffenestri gwydr dwbl yn y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo. O dan y Cyngor, byddai'r nifer hwn, ar y gorau, yn 2400

Math o welliant	Cyngor Gwynedd	Cartrefi Cymunedol Gwynedd
	Nifer o gartrefi y bwriedir cyflawni gwaith arnynt yn y 5 mlynedd nesaf	**Nifer o gartrefi y bwriedir cyflawni gwaith arnynt yn y 5 mlynedd gyntaf ar ôl**

		trosglwyddo
Ceginau newydd modern	120	5000
Ystafelloedd ymolchi modern gyda chawodydd dros y baddon	120	4200
Ffenestri newydd	1200	2500
Boeleri newydd	100	1300
Systemau gwresogi newydd	1,150	3000
Drysau newydd yn y blaen a'r cefn	2,400	5000
Ailweirio	1,000	6000
Toeau newydd	150	2000
Waliau allanol (ail-rendro/ail-bwyntio)	200	2500
Gwell mannau cymunedol	100	400

Er hyn, ni fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyfyngu'i fuddsoddiad i'w raglen ar gyfer tai – byddai hefyd yn neilltuo £6.3 miliwn ar gyfer gwaith atgyweirio a gwelliannau amgylcheddol (dros y pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo).

Sut fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sicrhau bod gwaith atgyweirio a gwelliannau'n cael eu cwblhau mewn pryd?

Er mwyn cyrraedd ei dargedau'n llwyddiannus byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio'i waith yn fanwl ac yn ofalus gyda'r nod o gael rhaglen dreigl barhaus o waith atgyweirio a gwella ym mhob ardal.

Lle bynnag y byddai hynny'n ymarferol bosibl, byddai eitemau o waith yn cael eu pecynnu gyda'i gilydd er mwyn darparu'r effeithlonrwydd a'r hwylustod mwyaf i denantiaid e.e. byddai'r gwaith o adnewyddu ceginau ac ystafelloedd ymolchi'n cael eu gwneud gyda'i gilydd ac ar yr un adeg ag y byddai gwres canolog a systemau plymio domestig newydd yn cael eu gosod.

Unwaith y bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru a chwblhau'r gwelliannau i stadau, byddai ganddo gynllun buddsoddi hirdymor i sicrhau y byddai cartrefi'n cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol.

Beth am ansawdd y gwaith atgyweirio?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn monitro ei berfformiad ar yr amrediad o wasanaethau y mae'n eu darparu. Byddai'n cymharu ei berfformiad â'i

dargedau ei hun, yn ogystal â chyda Chod Rheoleiddio Llywodraeth Cynulliad Cymru i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Byddai'n ceisio codi'r safonau hyn trwy gynnal adolygiadau perfformiad rheolaidd a monitro gan y Bwrdd Rheoli ac amrywiol fforymau ymgynghorol tenantiaid trwy gydol y flwyddyn. Bob blwyddyn, byddai tenantiaid yn derbyn gwybodaeth ynghylch pa mor dda y mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ei wneud wrth gyrraedd y safonau hyn.

Petai pethau'n mynd o'i le, neu eich bod yn teimlo bod gwasanaethau wedi syrthio'n is na'r safonau a ddisgwylir, byddai gweithdrefn gwyno syml ac eglur ar gael.

Pa bryd y byddai'r rhaglen waith yn dechrau?

Os yw tenantiaid yn pleidleisio o blaid mewn pleidlais, a throsglwyddo'n mynd yn ei flaen, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn barod i fynd ati'n syth. Byddai gweithredu'r rhaglen waith i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn cychwyn o'r funud y byddai'r trosglwyddo'n digwydd. Yn ôl yr amserlen bresennol gallai hyn ddigwydd erbyn gwanwyn 2010.

A fyddai cartrefi heb fod yn rhai traddodiadol yn cael eu cynnwys yn y rhaglen waith?

Byddai. Mae'r gost o wella a chynnal a chadw cartrefi nas adeiladwyd mewn dull traddodiadol wedi cael ei gynnwys yn y cynllun busnes.

A fyddai dewisiadau gyda'r gwaith a gyflawnir?

Lle bynnag bo hynny'n bosibl, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnig dewisiadau o liwiau ac arddulliau ar gyfer gwelliannau mewnol fel y gall tenantiaid ddewis pa rai sy'n gweddu orau i addurn a gwedd eu cartrefi. Byddai hyn yn sicr o fod yn wir, er enghraifft, gyda cheginau ac ystafelloedd ymolchi.

A fyddai tenantiaid yn cael eu cynnwys wrth gynllunio'r gwaith?

Byddai - **gweler Rhan F**

A fyddai ymgynghori â thenantiaid yn digwydd ynghylch y gwaith?

Byddai. Byddai pob tenant yn cael eu holi ynghylch eu barn am y rhaglenni moderneiddio a gwella arfaethedig i'w cartref cyn i waith gael ei wneud.

Os bydd pleidlais o blaid, gallai gymryd hyd at 12 mis i gwblhau'r trosglwyddo gwirioneddol, ac yn ystod y cyfnod hwn, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymgynghori â thenantiaid ynghylch ei raglen waith arfaethedig ac yn penderfynu ar gynlluniau mwy manwl.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn anelu at ddosbarthiad teg o'r gwaith rhwng yr holl ardaloedd a thenantiaid. Byddai'n anelu hefyd at wella rhyw elfen o bob eiddo o fewn 12 mis i'r trosglwyddo.

A oes raid ichi gael y gwaith wedi'i wneud?

Ni fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gorfodi unrhyw denant i gael gwelliannau wedi eu gwneud os nad oes materion iechyd a diogelwch neu amddiffyn rhag y tywydd i'w hystyried. Ni fyddai'n rhaid i denantiaid sydd wedi gwneud eu gwelliannau eu hunain gael gwaith wedi'i wneud ar eu cartref cyn belled â bod eu gwaith nhw eu hunain wedi cael ei gymeradwyo a'i gwblhau'n fedrus, yn ddiogel ac i'r safon angenrheidiol. Gall Cartrefi Cymunedol Gwynedd gynnig rhai gwelliannau dewisol i denantiaid sydd eisoes wedi gwella'u cartrefi i elfennau Safon Ansawdd Tai Cymru.

A fyddai cynnydd mewn rhent am waith gwella?

Na fyddai. Ni fyddai tâl ychwanegol am y rhaglenni gwella a ddisgrifir yn y ddogfen hon ar wahân i'r codiadau rhent blynyddol a esbonnir yn **Rhan B**.

Beth sy'n digwydd os oes raid ichi symud allan tra bydd gwaith yn cael ei wneud?

Ni fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel arfer yn disgwyl i denantiaid orfod symud allan tra bydd gwaith gwella'n cael ei wneud. Fodd bynnag, lle bo gwaith mawr yn digwydd, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn darparu'r holl gymorth angenrheidiol a allai gynnwys eich symud chi allan dros dro tra bydd y gwaith yn cael ei wneud. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn talu'r costau aflonyddu priodol ichi hefyd e.e. costau symud, ffioedd datgysylltu/ailgysylltu ffôn a gwasanaethau lloeren.

A fyddai gennych yr hawl i wneud eich gwelliannau eich hun?

Byddai. Fel gyda'r Cyngor, byddech yn dal i allu gwella'ch cartref cyn belled â'ch bod yn derbyn caniatâd Cartrefi Cymunedol Gwynedd ymlaen llaw ac unrhyw ganiatâd cynllunio neu ganiatâd arall y gallai fod arnoch ei angen. Os ydych yn gwella'ch cartref ni fyddai hyn yn effeithio ar y lefel o rent yr ydych yn ei dalu a gallai fod gennych hawl i iawndal am rai mathau o waith os ydych yn dod â'ch tenantiaeth i ben.

A fyddai tai yn cael eu dymchwel?

Nid oes gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd unrhyw gynlluniau i ddymchwel. Dymchwel yw'r dewis olaf ar gyfer eiddo y barnwyd na fyddai'n gwneud synnwyr economaidd i'w atgyweirio. Pe bai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ystyried mai dymchwel fyddai'r dewis gorau ar gyfer rhai anheddau, yna byddai ymgynghori llawn gyda'r bobl y byddai hyn yn effeithio arnynt.

Sut fyddai'r tenantiaid yn adrodd yr angen am waith atgyweirio o ddydd i ddydd?

Byddech yn gallu adrodd yr angen am waith atgyweirio i Gartrefi Cymunedol Gwynedd yn yr un modd ag y gellwch wneud hynny ar hyn o bryd. Mae hyn

- trwy lythyr
- trwy ffôn, e-bost a'r rhyngrwyd i'r ganolfan gyswllt gwaith atgyweirio
- trwy ffacs

Byddai'r dulliau hyn yn cael eu hadolygu'n gyson gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd, a gallai dulliau pellach gael eu cyflwyno yn y dyfodol.

Dull o fynd ati i atgyweirio

Ar adeg y trosglwyddo byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn mabwysiadu graddfeydd amser atgyweirio presennol y Cyngor ac yn edrych ar ffyrdd o'u gwella. Os yw trosglwyddo'n mynd ymlaen, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio fel a ganlyn:

- cwblhau gwaith atgyweirio yn gyflymach a'u gwneud mewn ffordd sy'n bodloni'r tenant y tro cyntaf
- cynnig apwyntiadau wedi eu hamseru trwy system apwyntiadau newydd ar gyfer yr holl waith atgyweirio nad ydynt yn rhai brys
- gweithio tuag at wneud gwaith atgyweirio heb fod yn rhai brys tan yn gynnar gyda'r nosau ar ddyddiau gwaith ac ar foreau Sadwrn er mwyn gallu cynnig apwyntiadau cyfleus i denantiaid sy'n gweithio
- parhau i ddarparu gwasanaeth atgyweirio brys 24 awr 365 diwrnod y flwyddyn
- ymrwymo i sicrhau bod y gweithlu mewnol yn dal i fod â swyddogaeth ganolog yn y gwaith o ddarparu'r gwasanaeth atgyweirio o ddydd i ddydd a'r gwasanaeth cynnal a chadw a gynllunnir

A fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnal a chadw eich cartrefi yn briodol yn y dyfodol?

Byddai. Un o amcanion y cynnig trosglwyddo yw sicrhau bod y cartrefi'n cael eu cynnal a'u cadw'n iawn a bod digon o arian yn y dyfodol i gynnal y cartrefi i Safon Ansawdd Tai Cymru. Mae £310 miliwn yn cael ei ddarparu yng nghynllun busnes 30 mlynedd Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar gyfer cynnal a chadw o ddydd i ddydd a chynlluniedig y tu hwnt i'r pum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo.

Byddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd raglen o adnewyddu wedi ei chynllunio a byddai ganddo'r arian sydd ei angen i sicrhau bod eitemau yn eich cartrefi, er enghraifft, boeleri gwres canolog a ffenestri, yn cael eu newid am rai newydd pan fyddant wedi cyrraedd terfyn eu bywyd defnyddiol.

Gwaith cynnal a chadw wedi'i gynllunio

Byddai rhaglenni wedi'u cynllunio o waith gynnal a chadw'n cael eu cyflawni er mwyn helpu sicrhau bod eich cartref yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda trwy ymrwymo i'r canlynol:

- gwasanaethu pob offer nwy a thanwydd solet bob blwyddyn trwy system apwyntiadau
- addurno mannau cymunedol mewnol mewn cynlluniau cysgodol a blociau o fflatiau
- cynnal a chadw lifftiau cymunedol, larymau tân a mwg, offer diogelwch tân a goleuadau argyfwng
- archwilio tanciau storio dŵr cymunedol, er enghraifft, rhag bacteriwm clefyd y lleng filwyr, a chynnal archwiliadau diogelwch tân ar adeiladau cymunedol
- cynnal 'llecynnau agored' addas ar stadau, sicrhau bod coed a llwyni'n cael eu tocio fel bo'r angen a chynnig ailblannu pan ystyrir y byddai hyn o fudd. Byddai torri gwair a chasglu hefyd yn cael ei wneud
- gweithredu rhaglen flynyddol ar gyfer paentio allanol

Byddai'r rhaglenni hyn hefyd yn cynnwys, lle bo angen, gwaith sy'n gysylltiedig â thynnu a rheoli asbestos o fewn eich cartrefi.

A fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cefnogi mentrau cyflogaeth a hyfforddiant lleol?

Fel cyfrannwr o bwys i economi Sir Gwynedd, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ceisio:

- defnyddio'r gwaith atgyweirio sylweddol a gynllunnir i ddarparu cyfleoedd gwaith trwy gytundebau llafur lleol
- darparu prentisiaethau modern ledled y gwasanaeth atgyweirio
- darparu hyfforddiant gyda chymwysterau cydnabyddedig i hyrwyddo gweithlu lluosog eu sgiliau
- ymestyn cyfleoedd hyfforddi trwy weithio mewn partneriaeth gyda darparwyr hyfforddiant lleol
- gweithio gyda darparwyr a chontractwyr i ddarparu cyfleoedd swyddi a hyfforddiant lleol

Rhan D – Darparu gwell gwasanaethau lleol

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymrwymo i ddarparu gwasanaethau lleol o'r safon uchaf ledled Sir Gwynedd
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwella'r gwasanaethau presennol ac yn datblygu rhai newydd. Byddai rhain yn cynnwys:

  - Mynd i'r afael â throsedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, er enghraifft, trwy sefydlu tîm penodol yn cynnwys wardeniaid cymunedol a fyddai'n gweithredu mewn mwy o ardaloedd nag y mae'r Cyngor yn ei wneud ar hyn o bryd
  - Ymgynghori â thenantiaid ynglŷn â'r posibilrwydd o gyflwyno cynllun gwobr tenantiaeth
  - Ceisio gwella'r amseroedd ymateb targed pan fyddwch yn eu hysbysu bod angen gwneud gwaith atgyweirio
  - Edrych ar alluogi gweithwyr atgyweirio i ddadansoddi a gwneud gwaith atgyweirio ychwanegol ar y safle
  - Cynnig apwyntiadau ar amser penodol i denantiaid trwy gyflwyno gwasanaeth newydd o apwyntiadau atgyweirio ar amser penodol ar gyfer pob gwaith atgyweirio nad yw'n waith brys ymhen 12 mis ar ôl trosglwyddo
  - Cychwyn gwasanaeth addurno ar gyfer ein tenantiaid hŷn, bregus ac anabl y gallent ddewis ei ddefnyddio gan godi taliad 'am ei gost' am y gwasanaeth
  - Edrych ar y posibilrwydd o ddatblygu gwasanaeth crefftwyr tai 'am ei gost' i wneud jobsys bach i'n tenantiaid hŷn, bregus ac anabl

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflwyno Cronfa Gwelliannau Cymunedol blynyddol o £250,000 ar gyfer y 5 mlynedd cyntaf ar ôl trosglwyddo a fyddai'n cael ei dargedu drwy ymgynghori â grwpiau tenantiaid a phreswylwyr lleol a Fforymau Ardal sydd eisoes wedi eu sefydlu. Byddai'n cael ei ddefnyddio'n nodweddiadol ar gyfer:
  - creu mannau parcio oddi ar y stryd
  - gwell mesurau diogelwch, gwell golau
  - cynlluniau diogelwch cymunedol

Pwy fyddai'n darparu'r gwasanaeth tai?

Wedi trosglwyddo, byddai gweithwyr o adrannau rheoli, trwsio a chynnal a chadw tai'r Cyngor, ynghyd â gweithwyr gwasanaethau cymorth cysylltiedig, yn trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd â'u telerau ac amodau wedi'u gwarchod. Oherwydd hynny byddech yn parhau i ddelio â phobl rydych chi'n eu hadnabod. Byddai nifer cyfyngedig o weithwyr tai yn aros â'r Cyngor e.e. staff tai sy'n delio â digartrefedd, cyngor tai, a gwaith tai strategol.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi ymrwymo i gynnal a gwella'r gwasanaethau sy'n bodoli eisoes. Yn bwysicach na dim, byddai Cartrefi

Cymunedol Gwynedd yn parhau i ddarparu gwasanaethau yn lleol yng Ngwynedd, gan sicrhau eich bod yn gallu cael gafael ar gyngor a chymorth am :

- renti **(gweler Rhan B)**
- rheoli tenantiaeth ac amodau tenantiaeth gan gynnwys ymddygiad gwrthgymdeithasol **(gweler Rhan L)**
- atgyweirio o ddydd i ddydd a gwelliannau i'ch cartref **(gweler Rhan C)**
- tai gwarchod a gwasanaethau cymunedol a larwm cymorth allweddol **(gweler Rhan E)**

Sut y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwella gwasanaethau i’ch cartrefi a’ch stadau?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ceisio gwella ei wasanaethau’n barhaus a byddai’n dal ati i ddarparu gwasanaethau wedi eu seilio’n lleol. Byddai’n gofyn am eich barn am ansawdd y gwasanaeth y mae’n ei ddarparu.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd :

Yn mynd i'r afael â throsedd ac Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

- sefydlu tîm ymddygiad gwrthgymdeithasol mewnol i’r diben er mwyn mynd i’r afael ynghynt â niwsans ac ymddygiad gwrthgymdeithasol
- gweithredu amodau cytundeb tenantiaeth yn gadarn gan ddefnyddio arferion da cydnabyddedig

Gwaith atgyweirio o ddydd i ddydd

- cynnig apwyntiadau ar amser penodol trwy system apwyntiadau newydd ar gyfer pob gwaith atgyweirio nad yw’n waith brys
- ceisio gwella’r amseroedd ymateb targed pan fyddwch yn eu hysbysu bod angen atgyweirio
- cychwyn gwasanaeth addurno ar gyfer ein tenantiaid hŷn, bregus ac anabl y gellid ymuno ag ef am daliad ‘am ei gost’
- sicrhau bod pawb sy’n trwsio tai yn dilyn côd ymddygiad er mwyn sicrhau gofal i gwsmeriaid o safon uchel
- adolygu safon y gwaith a bodlonrwydd tenantiaid yn barhaus

Cynnal a chadw wedi’i gynllunio

- parhau â’r rhaglenni cynnal a chadw a gynlluniwyd ar gyfer gwaith fel trin offer nwy a thanwydd solet
- cwblhau unrhyw raglenni Cyngor presennol yn unol â’r ymrwymiadau a roddwyd eisoes i denantiaid
- gweithredu rhaglen flynyddol ar gyfer peintio y tu allan
- adolygu cyflwr presennol y ffenestri a drysau allanol a chynllunio i osod rhai newydd yn ôl yr angen fel rhan o’r rhaglen waith er mwyn ymateb i bryderon tenantiaid

Sicrhau gwasanaethau o safon

- cydweithio'n agos â chi i ddatblygu'r math o wasanaeth tai y dymunwch ei gael
- sicrhau fod gwasanaethau yn gyson
- darparu cymorthfeydd lleol ar stadau penodol ac ymestyn y rhain i gymdogaethau allweddol eraill
- ei gwneud yn hawdd cysylltu â Chartrefi Cymunedol Gwynedd, ar y ffôn, drwy e-bost neu gyswllt personol fel bod modd delio ag ymholiadau'n gyflym
- eich cynnwys chi mewn penderfyniadau ynghylch rhaglenni gwelliannau sy'n effeithio arnoch chi
- darparu hyfforddiant mewn gofal cwsmer i bob aelod o'r staff
- nodi pa swyddogion sy'n gyfrifol am ddarparu'r gwasanaeth ym mhob cymdogaeth ac ardal
- sicrhau bod staff tai yn treulio mwy o amser yn eu cymunedau, gan gynnwys rheolwyr uwch
- parhau i ddarparu gwasanaethau yn lleol a sicrhau eich bod yn gallu cael gafael ar gyngor a chymorth pan fyddwch ei angen, boed yn Arfon, Dwyfor neu Feirionnydd
- cynllunio i barhau â chynllun yswiriant cynnwys dewisol i denantiaid
- cydymffurfio â deddfwriaeth cyfleoedd cyfartal ac arferion gorau
- ymgynghori â thenantiaid ynglŷn â'r posibilrwydd o gychwyn cynllun gwobr tenantiaeth a fyddai'n gwobrwyo tenantiaid sy'n talu eu rhent yn brydlon ac yn cadw at amodau tenantiaeth eraill.

Cynlluniau eraill gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai:

- edrych ar ddatblygu gwasanaeth crefftwr tai 'am ei gost' i wneud jobsys bach fel rhoi rheiliau llenni a silffoedd i fyny, yn arbennig ar gyfer tenantiaid hŷn, bregus ac anabl
- galluogi gweithwyr trwsio i ddadansoddi a gwneud atgyweiriadau ychwanegol ar y safle
- cadw at amserlenni blaenoriaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer gorffen gwaith trwsio a gwella arnynt, a sicrhau fod pob tenant yn ymwybodol o'r amserlen
- defnyddio'r broses cyfranogiad tenantiaid i adolygu'r categorïau blaenoriaeth atgyweirio a'r amseroedd atgyweirio targed
- ymestyn gwaith atgyweirio nad yw'n waith brys hyd at yn gynnar gyda'r nos yn ystod yr wythnos a gwneud gwaith atgyweirio ar fore Sadwrn er mwyn gallu cynnig apwyntiadau hwylus i denantiaid sy'n gweithio
- cynhyrchu llawlyfr newydd i denantiaid mewn ffurfiau gwahanol, hawdd eu darllen ac ar ffurf lafar
- cychwyn gwasanaeth wardeniaid stad ledled y sir. Byddai wardeniaid yn gyfrifol am gymorth cymunedol, gofalu am amgylchedd y stad, lleihau trosedd ac ofn trosedd ac atal ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Byddai gan y tîm ddyletswyddau patrolio a chyllidebau i gael gwared â thipio anghyfreithlon a sbwriel

Mewn partneriaeth â chi, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn adolygu'r modd y mae'n darparu gwasanaethau yn rheolaidd er mwyn gwneud yn siŵr eu bod yn dysgu o'u camgymeriadau i sicrhau fod gwasanaethau yn parhau i wneud y canlynol:

- canolbwyntio ar denantiaid
- bod yn ofalgar ac ymatebol
- diwallu anghenion cymunedau lleol
- bod yn gyson, effeithiol ac effeithlon
- cynnig gwerth da am arian i'w tenantiaid

Sut fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwella fy nghymuned?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cydweithio'n agos â phreswylwyr a chyrff cyhoeddus eraill fel y Cyngor a'r Cynghorwyr, y Bwrdd Iechyd Lleol, yr Heddlu ac Asiantaethau Gwirfoddol i helpu cymunedau lleol i fynd i'r afael â phroblemau a gwella ansawdd eu bywyd. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd yn gweithio mewn partneriaeth ag eraill, gan gynnwys y gwasanaethau cyflogi fel Canolfan Byd Gwaith, i fynd i'r afael ag eithrio cymdeithasol a chynorthwyo â chynlluniau adnewyddu cymdogaeth. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymgynghori â thenantiaid am yr angen i staff arbenigol ychwanegol geisio helpu tenantiaid i wella ansawdd bywyd yn lleol drwy ddelio â niwsans cymdogion neu gynnig cyngor a chymorth â cheisiadau am fudd-dal, er enghraifft.

Sut fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn mynd i'r afael â niwsans ac ymddygiad gwrthgymdeithasol?

Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn broblem sy'n effeithio ar bob rhan o gymuned ac ni all landlordiaid cymdeithasol ei ddatrys ar eu pennau eu hunain. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cydnabod hyn a byddai'n gweithio â thenantiaid, partneriaid ac asiantaethau lleol fel y Cyngor a'r Heddlu mewn partneriaethau cadarn i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, datrys problemau lleol a gwella cymdogaethau.

Byddai hyn yn cynnwys:

Mynd i'r afael â throsedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol

- sefydlu tîm ymddygiad gwrthgymdeithasol fel gwasanaeth medrus a neilltuol i ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn stoc dai Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- delio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn modd cadarn, gan geisio atal ymddygiad o'r fath yn y lle cyntaf a rhoi cymorth priodol i'r rhai sy'n dioddef o'i herwydd fel rhan annatod o'r gwasanaeth

- sefydlu polisïau a threfnau i ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, gan gynnwys aflonyddu hiliol a throsedd casineb
- gorfodi'r cytundeb tenantiaeth yn gadarn ar y tenantiaid hynny sy'n torri amodau tenantiaeth drwy ddefnyddio'r holl gamau cywirol cyfreithiol sydd ar gael fel bo'n briodol. Gallai'r rhain gynnwys cyfryngiad, Gorchmynion Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Gorchmynion Meddiant, gwaharddebau, dadfeddiannu, israddio tenantiaethau a Chytundebau Ymddygiad Derbyniol.

Rhoi cymorth i rai sydd wedi dioddef trosedd

- rhoi cymorth priodol i achwynwyr a thystion
- rhoi hyfforddiant rheolaidd i staff ynghylch cymorth i dystion a dioddefwyr a materion ymddygiad gwrthgymdeithasol a threfnau cwynion

Trais yn y cartref

- delio â thrais yn y cartref mewn cydweithrediad â'r Heddlu a phartneriaid eraill

Ail-godi tâl ar denantiaid am ddifrod

- ail-godi tâl ar y tenantiaid sy'n gyfrifol am unrhyw waith trwsio y mae'n rhaid i Gartrefi Cymunedol Gwynedd ei wneud o ganlyniad i ymddygiad gwrthgymdeithasol

Arferion gorau

- edrych ar y posibilrwydd o gychwyn ymweliad cwrteisi blynyddol dewisol gan staff priodol â phob tenant
- gweithio tuag at fabwysiadau arferion gorau profedig ym mhob un o'n tai
- rhoi tenantiaeth brawf i bob tenant newydd a cheisio cynnal ymweliadau dilynol â thenantiaid newydd ar ddiwedd y cyfnod prawf cyn eu bod yn symud ymlaen i denantiaeth sicr lawn

Cynnal yr amgylchedd

Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cydnabod nad yw buddsoddi yn yr adeiladau lle mae tenantiaid yn byw yn ddigon ar ei ben ei hun. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd a thenantiaid eisiau i'w cartrefi fod mewn amgylchedd y gallant i gyd fod yn falch ohono. I gyrraedd y nôd hwn, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd:

- yn cyflwyno Cronfa Gwella Cymuned flynyddol o £250,000 am y 5 mlynedd cyntaf a fyddai'n cael ei dargedu drwy ymgynghori â grwpiau tenantiaid a phreswylwyr lleol a Fforymau Ardal a sefydlwyd, wedi eu

goruchwylio gan banel partneriaeth yn cynnwys tenantiaid a staff. Gallai'r gyllideb dalu am brosiectau unigol fel ffensio, goleuadau stryd, gwelliannau parcio, cynlluniau diogelwch cymunedol neu am offer chwaraeon i bobl ifanc

- yn cynllunio i wella'r amgylchedd lleol drwy wella safonau torri gwelltglas a chynnal a chadw ar ei dir a chynnal arolygon rheolaidd wedi'u monitro gan denantiaid a staff Cartrefi Cymunedol Gwynedd

A fyddwn i'n gallu cwyno wrth Gartrefi Cymunedol Gwynedd, neu wneud cwyn amdanynt?

Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cydnabod y gall cwynion gan denantiaid fod yn ffynhonnell adborth gwerthfawr ynglŷn â'r modd y mae'r gwasanaeth yn cael ei ddarparu. Byddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd Bolisi Cwynion a swyddog yn gyfrifol am sicrhau fod unrhyw sylwadau a chwynion yn cael eu hateb a'u datrys.

Byddai'r polisi'n cynnwys trefn cam wrth gam i'r rhai hynny fyddai'n dymuno gwneud cwyn a byddai hyn yn cael ei ddatblygu mewn ymgynghoriad â'r tenantiaid cyn unrhyw drosglwyddo. Os na allai Cartrefi Cymunedol Gwynedd ddatrys eich cwyn yn anffurfiol, byddech yn gallu gwneud cwyn drwy'r drefn gwynion a gyhoeddwyd.

Byddai'n rhaid i Gartrefi Cymunedol Gwynedd ddod yn aelod o gynllun Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. Pe byddech yn parhau i fod yn anfodlon ar ôl mynd drwy'r drefn gwynion, byddech yn gallu cysylltu ag Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. Yr un corff yw hwn â'r un y mae tenantiaid sydd â chwynion am y Cyngor yn cysylltu ag ef yn awr. Byddai disgwyl i Gartrefi Cymunedol Gwynedd gydymffurfio ag unrhyw argymhelliad a wnaed gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ar ôl ymchwilio i'ch cwyn.

Byddech hefyd yn gallu cysylltu ag un o'ch Cynghorwyr lleol, eich Aelod Cynulliad neu eich AS lleol, yn yr un modd ag y gallwch yn awr.

Cyfleoedd cyfartal

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwneud eu gorau i roi mynediad i wybodaeth a gwasanaethau mewn modd sy'n gweddu orau i'ch anghenion chi. I bobl ag anableddau neu i'r rhai hynny nad yw'r Gymraeg na'r Saesneg yn iaith gyntaf iddynt, byddem yn ceisio darparu cymorth ychwanegol, fel:

- sicrhau fod unrhyw ddeunydd a gyhoeddwyd ar gael mewn ffurfiau priodol e.e. llafar, mewn ieithoedd gwahanol, Braille neu mewn print bras
- cynnig darparu dehonglydd i unrhyw un sydd ei angen
- darparu dehonglydd Iaith Arwyddion Prydain (BSL) pe bai angen

Fersiwn 20fed o Awst 2008

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn mabwysiadu Polisi Cyfle Cyfartal. Byddai hyn yn cael ei ddefnyddio i sicrhau bod cydraddoldeb o ran darparu gwasanaethau a chydraddoldeb mynediad a chyfle o ran gwaith.

Rhan E – Y cynllun tai gwarchod a gwasanaethau i denantiaid, hŷn, bregus ac anabl

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymrwymedig i ddarparu gwasanaethau tai o ansawdd uchel i bobl hŷn, bregus ac anabl sy'n adeiladu ac yn mynd ymhellach na'r hyn a ddarperir ar hyn o bryd gan y Cyngor
- Byddai Wardeiniaid Tai Gwarchod yn trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflwyno cynllun addurno y gallai tenantiaid hŷn, bregus ac anabl ddewis ei ddefnyddio gyda thâl yn cael ei godi amdano 'ar gost'
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymchwilio i ddatblygu gwasanaeth crefftwyr tai i wneud jobsys bach gyda thâl yn cael ei godi amdano 'am ei gost' a fyddai'n cynnwys gwasanaethau garddio a glanhau ffenestri.
- Byddai amrediad o fesurau diogelwch yn cael eu cyflenwi yn cynnwys goleuadau diogelwch, gwella ffensys a systemau mynediad drws.

Parhad mewn gwasanaethau i bobl hŷn

Byddai trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd yn dod â buddsoddiad angenrheidiol i bob agwedd o'r gwasanaeth tai. Un maes o bwysigrwydd arbennig yw darparu cyfleusterau modern a gwasanaethau i denantiaid hŷn, bregus ac anabl, er mwyn iddynt allu mwynhau eu hannibyniaeth yn eu cartref eu hunain, neu i'r rhai sy'n dymuno hynny, mewn llety gwarchod.

Mae tua 400 o stoc tai'r Cyngor wedi eu dynodi'n dai gwarchod gyda llawer o denantiaid hŷn, bregus ac anabl yn preswylio mewn cartrefi eraill. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd felly'n cydnabod pa mor bwysig yw hi i ddatblygu amrediad ehangach o wasanaethau i'r tenantiaid hyn.

Pe bai'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen, bwriad Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai'n parhau i ddarparu'r gwasanaethau tai ar gyfer pobl hŷn, bregus ac anabl sy'n cael eu darparu ar hyn o bryd gan y Cyngor. Byddai'r rhain yn cynnwys:

- parhau â'r Gwasanaeth Wardeiniaid Tai Gwarchod presennol i denantiaid mewn llety pobl hŷn fel bod y cysylltiad dyddiol yn cael ei gynnal
- parhau i ddarparu'r tawelwch meddwl a roddir gan y gwasanaeth monitro 24 awr wedi'i reoli'n ganolog i bob tenant tai gwarchod
- parhau i sicrhau mynediad i'n gwasanaeth larwm argyfwng 24 awr i'r rhai nad ydynt yn byw mewn tai gwarchod
- parhau i ddarparu trwyddedau teledu consesiynol cyhyd ag y bo'r rheoliadau yn caniatáu hynny

Ar hyn o bryd cyflogir Wardeiniaid Tai Gwarchod gan y Cyngor. Pe bai'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen, byddai'r staff hyn yn trosglwyddo'n awtomatig i Gartrefi Cymunedol Gwynedd, felly byddech yn dal i gyfarfod a delio gyda phobl y byddwch yn eu hadnabod.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithio gydag adran Gwasanaethau Cymdeithasol y Cyngor a gweithwyr proffesiynol iechyd er mwyn helpu i sicrhau darpariaeth gofal i'r tenantiaid hynny sydd ei angen.

Pa welliannau gwasanaeth y gallech eu disgwyl?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflwyno ystod o wasanaethau i denantiaid, hŷn, bregus ac anabl. Byddech yn elwa o'r gwasanaethau hyn os ydych yn byw mewn tai gwarchod neu beidio. Gallai'r gwelliannau hyn gynnwys y canlynol lle mae hynny'n briodol:

- cyflwyno cynllun addurno y gallai tenantiaid ddewis ei ddefnyddio gyda thâl yn cael ei godi amdano 'ar gost'
- yn amodol i asesiad Gwasanaethau Cymdeithasol a lle mae hynny'n ymarferol, byddai tenantiaid yn cael dewis adeg cynnal rhaglenni adnewyddu ystafelloedd ymolchi naill ai bath gyda chawod uwchben neu gawod y gellir cerdded i mewn iddo
- byddai ymgynghoriad llawn yn cael ei gynnal ynghylch eu hanghenion gyda thenantiaid anabl sy'n derbyn gwelliannau neu addasiadau ymarferol i'w cartref i'w helpu i aros yn eu cartrefi'n hirach. Yn amodol i asesiad Gwasanaethau Cymdeithasol, gellid darparu addasiadau fel mynediad ar ramp a rheiliau llaw lle mae hynny'n briodol ac ymarferol
- ar hyn o bryd mae gallu'r Cyngor i wario ar nifer o fesurau diogelwch a gwelliannau diogelwch cymunedol yn gyfyngedig. Fel rhan o raglen fuddsoddiad Cartrefi Cymunedol Gwynedd o £136 miliwn dros y bum mlynedd gyntaf ar ôl trosglwyddo, byddai'r mesurau canlynol yn cael eu cyflwyno:
    - goleuadau diogelwch
    - gwell ffensys
    - gwell systemau mynediad drws
    - tyllau sbïo
    - gosod teledu cylch cyfyng

  Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd am weithio'n agos gydag asiantaethau eraill megis yr Heddlu, Partneriaeth Diogelwch Cymunedol Gwynedd, Cymorth Dioddefwyr a gweithwyr iechyd proffesiynol er mwyn sicrhau dull gweithredu cydlynus ac effeithiol ar gyfer diogelwch cymunedol i'w holl denantiaid
- Mae llawer o denantiaid hŷn, bregus ac anabl, yn arbennig, wedi dweud wrthym yr hoffent help gyda gwaith bach o gwmpas y cartref a help yn yr ardd. Mewn ymateb i hyn, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymchwilio i'r posibilrwydd o ddatblygu gwasanaeth crefftwyr tai i wneud jobsys bach, garddio a glanhau ffenestri gan godi tâl 'am ei gost' amdanynt.

Pa welliannau gwasanaeth fyddai yno yn benodol i denantiaid tai gwarchod?

Mae'r Cyngor wedi gweld tai gwarchod erioed fel gwasanaeth pwysig iawn i bobl hŷn a bregus a byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd nid yn unig yn cynllunio i gynnal y gwasanaethau hyn, ond byddai hefyd yn ceisio eu gwella gyda buddsoddiad newydd. Byddai'r gwelliannau hyn yn galluogi tenantiaid tai gwarchod i gadw eu hannibyniaeth ac aros yn eu cartrefi eu hunain am gymaint o amser â phosib.

Pan fyddai gwelliannau'n cael eu gwneud i gynllun tai gwarchod byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ceisio barn pob tenant llety gwarchod ar lefel a math y gwelliannau sydd eu hangen. Byddai sefyllfa pob tenant yn cael ei ystyried a gwelliannau'n cael eu cynllunio i gwrdd ag anghenion unigol lle mae hynny'n briodol. Os nad yw'n gyfleus i gynnal gwaith, er enghraifft pe baech yn sâl, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ceisio dod i gytundeb â chi sy'n cwrdd â'ch anghenion ar y pryd.

Byddai gwaith gwelliannau yn cael ei deilwrio i gwrdd ag anghenion pob cynllun gwarchod ac maent yn debygol o gynnwys y canlynol lle bo angen:

- systemau mynediad newydd neu wedi'u diweddaru ar gyfer diogelwch ychwanegol
- rhaglen o waith insiwleiddio
- gosod systemau newydd yn lle systemau gwresogi a dŵr poeth aneffeithlon
- uwchraddio systemau erial teledu cymunedol presennol lle mae hynny'n bosib er mwyn manteisio ar dechnoleg fodern yn cynnwys gwasanaethau digidol
- darparu coridorau a lolfeydd wedi'u goleuo'n dda, eu haddurno a'u carpedu
- darparu cysylltiadau band llydan lle mae hynny'n bosib i bob cyfleuster cymunedol
- cynnal astudiaeth hyfywedd i ddarparu lifftiau cymunedol i gynlluniau gwarchod deulawr (neu fwy o loriau)
- gwella edrychiad gerddi cymunedol gyda mwy o bwyslais ar ansawdd y planhigion a ddefnyddir a gwell tirlunio

Gallwch fod yn dawel eich meddwl y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio er mwyn:

- parhau i ddarparu tai gwarchod i bobl hŷn gyda chymorth Wardeiniaid, yn cynnwys y rôl o gydlynu gweithgareddau cymdeithasol a chysylltu â'r teulu. Ei nôd fyddai darparu gwasanaethau o'r fath i'r un safon â'r Cyngor gan anelu i'w gwella lle mae hynny'n bosib, er mwyn iddynt barhau i gwrdd ag anghenion pobl hŷn a bregus.
- darparu Wardeiniaid i ymweld yn ddyddiol â phob tenant cynlluniau gwarchod, lle mae hynny'n bosib a lle gofynnir yn benodol iddynt wneud hynny

- parhau i ddarparu mwynderau a gwasanaethau, fel ystafelloedd cyffredin a golchi dillad, glanhau ardaloedd cymunedol, glanhau ffenestri a chynnal a chadw tiroedd mewn cynlluniau gwarchod
- darparu gwybodaeth i denantiaid cynlluniau gwarchod i'w cynghori ynghylch pa wasanaeth y byddent yn eu derbyn gan Wardeiniaid yn cynnwys rhifau cyswllt
- parhau i gyflogi tîm arbenigol mewnol i reoli addasiadau
- cyflymu addasiadau
- cynnal cronfa ddata ar eiddo sydd wedi derbyn addasiadau er mwyn cyfateb orau ag anghenion tenantiaid y dyfodol
- cael cyllideb ar gyfer cynnal addasiadau bychain yn gyflym, e.e. rheiliau gafael

Beth fyddai'n digwydd i'r Grant Cefnogi Pobl?

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi dweud bod rhaid i bob landlord cymdeithasol (Cynghorau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) adnabod cost darparu gofal a chymorth i denantiaid, fel y rhai sy'n byw mewn llety gwarchod. Ers Ebrill 2003, mae’r costau hyn wedi cael eu cwrdd gan yr hyn sy'n cael ei adnabod fel y ‘Grant Cefnogi Pobl '. Fel gyda Budd-dâl Tai, mae yna brawf modd i weld faint o gost fydd angen i'r tenant ei dalu, os unrhyw beth o gwbl. Mae'r rheolau hyn yn berthnasol i Gartrefi Cymunedol Gwynedd a’r Cyngor. Ni fyddent yn newid o ganlyniad i drosglwyddo. Fodd bynnag fel gyda'r Cyngor, byddai gofyn i Gartrefi Cymunedol Gwynedd ymateb i bolisïau’r Llywodraeth yn y dyfodol mewn perthynas â’r Grant Cefnogi Pobl.

Rhan F – Eich cynnwys chi mewn rhedeg y gwasanaeth

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnwys tenantiaid yn y gwaith trwy gynnig dewislen o gyfleoedd i greu gwasanaeth atebol o'r ansawdd gorau
- Byddai tenantiaid yn ymwneud â rheoli eu cartrefi i'r graddau y buasent yn ei ddewis.
- Byddai tenantiaid yn cael eu hannog i ddylanwadu ar y gwasanaeth tai a ddarperir i'w cartrefi a'u cymunedau a byddent yn cael eu hannog i gymryd rhan mewn agweddau eraill o'r gwasanaeth a'r sefydliad trwy ddulliau amrywiol.
- Byddai cyllid ychwanegol ar gael ar gyfer staff ac adnoddau i gefnogi tenantiaid

Cefnogi cyfranogiad tenantiaid

Cred Cartrefi Cymunedol Gwynedd fod cyfranogiad tenantiaid yn rhan bwysig ac annatod o gyflenwi gwasanaeth o safon. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sicrhau llais i bob tenant yn y modd y byddai'r sefydliad yn gweithredu. Byddai hyn yn cynnwys:

- Byddai 4 o'r 12 sedd ar y Bwrdd Rheoli ar gyfer tenantiaid (o bosib yn cynnwys 1 prydleswr i'w gyfethol gan y Bwrdd. Yr uchafswm o brydleswyr a ganiateid ar y Bwrdd fyddai un)
- Gallai pob tenant wneud cais i fod yn aelod o Gartrefi Cymunedol Gwynedd gyda hawl i bleidleisio mewn Cyfarfodydd Cyffredinol Blynyddol
- Yn amodol ar rai amodau, byddai rheolau Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhoi'r hawl i gymunedau lleol i fod yn gyfrifol am reoli'r cartrefi yn eu hardal

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflwyno dewislen gyfranogiad i greu cyfleoedd i gynnwys tenantiaid ym mhob agwedd o ddarparu'r gwasanaeth a datblygu'r sefydliad. Byddai'n bolisi i benderfynu materion ar lefel leol, gan gynnwys pobl leol lle bo hynny'n briodol

Byddai Cynllun Busnes Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnwys cyllideb ar gyfer cyfranogiad tenantiaid, er mwyn sicrhau y byddai cefnogaeth a hyfforddiant yn cael ei ddarparu ar gyfer unigolion a grwpiau. Byddai manylion ynghylch sut y byddai hyn yn cael ei ddyrannu yn cael ei ddatblygu gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd ac yn amodol ar ymgynghori gyda'r tenantiaid. Fel yn achos y Cyngor, byddai swyddog penodol ar gael i gefnogi grwpiau ac i annog ffurfio grwpiau newydd, a byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn anelu at gynyddu'r lefel o gefnogaeth staff pe bai hynny'n bosib.

Bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn darparu cyfleodd hyfforddi a dysgu priodol i sicrhau bod pob tenant yn cael cyfle i gymryd rhan lawn, a phan fo hynny'n ymarferol byddai'n anelu i helpu gydag amgylchiadau personol er

mwyn ceisio goresgyn rhwystrau sy’n atal rhywun rhag cymryd rhan - gallai hyn olygu cyfleusterau gwarchod plant, er enghraifft. Mater i chi fyddai penderfynu faint o ran yr hoffech ei gymryd ond byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sicrhau y cewch gyfle i gyrraedd y lefel o ymwneud sy'n gweddu i chi, o ymuno â neu sefydlu grŵp tenantiaid i fod yn Aelod o'r Bwrdd. Bydd pwyslais ar geisio cynnwys holl sectorau cymunedau, yn arbennig bobl ifanc.

Beth fyddai cynnwys tenantiaid yn ei olygu i Gartrefi Cymunedol Gwynedd?

Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweld bod tenantiaid yn ganolog i'r gwasanaeth tai. Byddai'n sicrhau y byddai'n gwrando ar Denantiaid. Byddai'n gofyn eu barn yn rheolaidd ac yn ymateb iddynt mewn modd a fyddai'n dangos eu bod yn cael dylanwad ar y gwasanaeth. Er y byddai staff penodol yn delio â chynnwys tenantiaid byddai'n ofynnol i bob aelod o'r staff fod ar gael i ymwneud â thenantiaid a'u cynnwys yn eu gwaith.

Cred Cartrefi Cymunedol Gwynedd bod agwedd onest ac agored yn sylfaenol i ddarparu gwasanaeth effeithiol, cyraeddadwy, ymatebol a chyfeillgar a fyddai'n cwrdd ag anghenion tenantiaid.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn dymuno darparu gwasanaeth tai rhagweithiol, sy'n caniatáu i bobl leol gymryd penderfyniadau lleol ar faterion sy'n effeithio arnynt hwy a'u cartrefi a'u cymunedau. Byddai'r holl staff yn cael eu hyfforddi a'u cefnogi i sicrhau bod y gwasanaeth tai y maent yn ei ddarparu yn canolbwyntio ar y tenantiaid eu hunain.

Ar ôl gwrando ar y tenantiaid, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn dymuno:

- bod tenantiaid yn cymryd rhan yn datblygu a chymeradwyo polisïau
- cydweithio â thenantiaid er mwyn sicrhau darparu gwasanaeth atebol o'r radd flaenaf
- rhoi gwasanaeth cyfeillgar sy'n gwerthfawrogi a gofalu amdanoch chi, y cwsmer
- ymddiheuro pan nad yw pethau'n mynd yn iawn ac yn ceisio ei orau i gywiro'r sefyllfa

Gallai tenantiaid ddewis rhestr o gyfleoedd fyddai ar gael iddynt gymryd rhan ynddynt gan gynnwys:

- cael cylchlythyron newyddion rheolaidd
- cymryd rhan ac ymateb i arolwg blynyddol yn mesur bodlonrwydd tenantiaid, gan gynnwys arolwg o waith atgyweirio ac o welliannau
- cynnal arolygon ymateb cwsmeriaid ar gyfer tenantiaid sy’n gadael cartrefi neu sy’n trosglwyddo i gartrefi sy'n eiddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd
- mynychu cynadleddau tenantiaid
- ffurfio neu ymuno â Grŵp Tenantiaid neu Breswylwyr

- cydweithio â Grŵp Tenantiaid neu Breswylwyr i gymryd mwy o ran yn rheolaeth eu cartrefi a'u stadau
- mynychu 'Fforwm Ardal' i drafod materion cymunedol a thai lleol
- gwneud cais i fod yn aelod o Gartrefi Cymunedol Gwynedd er mwyn i chi allu mynychu cyfarfodydd a phleidleisio yn y Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol a chyfarfodydd eraill
- sefyll etholiad am sedd fel Tenant ar y Bwrdd
- darparu nifer helaeth o daflenni yn disgrifio pob agwedd o wasanaethau Cartrefi Cymunedol Gwynedd

Arian ychwanegol i gynnwys tenantiaid a chymunedau

Mae cyllideb wedi ei chlustnodi fel bod ariannu ar gyfer Grwpiau Tenantiaid a Phreswylwyr yn parhau ar ôl trosglwyddo, a byddai ariannu newydd ar gyfer cynlluniau cymunedol lleol (gweler **Rhan D**)

Beth fyddai Strwythur Cynnwys Tenantiaid Cartrefi Cymunedol Gwynedd?

Fforwm ardal

Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn credu ei bod yn bwysig bod penderfyniadau'n cael ei gwneud ar lefel leol. Er mwyn cyflawni hyn, byddai'n mabwysiadu'r Fforymau Ardal presennol. Byddai'r Fforymau Ardal yn agored i denantiaid unigol a chynrychiolwyr Grwpiau Tenantiaid a Phreswylwyr. Byddai pob Fforwm Ardal yn cael ei chefnogi gan staff o Gartrefi Cymunedol Gwynedd a byddant yn medru:

- monitro'r modd y mae'r gwasanaeth tai yn cael ei ddarparu ar lefel leol
- bod yn rhan o broses ymgynghori ar gynlluniau gwelliannau amgylcheddol yn yr ardal
- gwahodd darparwyr eraill i gydweithio i wneud newidiadau i'w cymdogaethau
- derbyn gwybodaeth am fonitro gwaith i wella cartrefi a stadau ar lefel leol
- gwneud cynigion i Gronfa Gwelliannau Cymunedol Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar gyfer cynlluniau lleol
- datblygu Cynlluniau Ardal lleol

Grwpiau tenantiaid a phreswylwyr lleol a thraws sirol

Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cydnabod pwysigrwydd Grwpiau Tenantiaid a Phreswylwyr lleol a thraws sirol yn y broses o ddatblygu a gwella eu cymunedau eu hunain ac yn ehangach. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithio'n agos gyda'r Grwpiau hyn i sicrhau ymgynghori â hwynt ar faterion sy'n effeithio arnynt a derbyn ymateb ar yr hyn sy'n cael ei gyflawni. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cefnogi'r Grwpiau trwy ddarparu adnoddau priodol i'w galluogi i reoli eu prosiectau eu hunain. Byddai

Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd yn ceisio cefnogi grwpiau drwy ddarparu cyfleusterau cyfarfod parhaol pryd bynnag y mae hynny'n bosibl.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynllunio i barhau i gydnabod a pharhau'n ymrwymedig i Grwpiau presennol, megis Ffederasiwn tenantiaid Gwynedd, ar ôl trosglwyddo. Byddai cymorth yn parhau i gael ei ddarparu trwy ariannu ac adnoddau priodol.

A allai prydleswyr gael eu cynnwys yn y drefn?

Gallai. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymgynghori â phrydleswyr ynghylch sut y buasent yn dymuno i'w barn gael ei leisio yn y dyfodol, efallai drwy fforwm brydleswyr.

Strategaeth Cynnwys Tenantiaid

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn datblygu Strategaeth Cynnwys Tenantiaid wedi'i llunio gyda'r tenantiaid yn unol â chanllawiau cyfredol y Cynulliad Cenedlaethol. Byddai hyn yn cynnwys y modd y byddai tenantiaid yn ymwneud yn uniongyrchol â rheoli eu cartrefi ar lefel leol.

Ymaelodi â Thai Cymunedol Gwynedd

Byddai gan bob tenant yr hawl i wneud cais am fod yn aelod o Gartrefi Cymunedol Gwynedd. Byddai bod yn aelod yn rhoi'r hawl i denantiaid fynychu Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol Cartrefi Cymunedol Gwynedd a phleidleisio yn y cyfarfod hwnnw, a mynychu'r holl gyfarfodydd ar gyfer aelodau.

Bwrdd Rheoli Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai'n penderfynu ar faterion strategol a pholisi. Ond byddai rhai penderfyniadau mawr ynglŷn â'r newid rheolau ar sut y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithredu yn faterion y byddai'n rhaid i'r aelodau gytuno arnynt.

Byddai aelodau â'r hawl i fynychu Cyfarfodydd Blynyddol Cartrefi Cymunedol Gwynedd a phleidleisio ynddynt, yn ogystal ag unrhyw gyfarfod arall a gynhelid. Mae'r rheolau'n datgan fod y gweithgareddau a ganlyn i'w cyflawni mewn Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol:

- adolygu adroddiad blynyddol y Bwrdd ar faterion Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- ethol aelodau o blith y tenantiaid ar y Bwrdd
- adolygu sut mae'r strategaeth / rhaglen adolygu yn mynd ymlaen ar gyfer datblygiad cymunedol a'r modd y mae'r tenantiaid yn cael eu cynnwys yn y gweithgareddau
- cymeradwyo'r dewis o Aelodau Annibynnol o'r Bwrdd
- adolygu dyheadau cymdogaethau lleol a chyrff eraill sy'n lleisio barn
- adolygu cyfrifon a mantolen Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- adolygu adroddiad archwilwyr allanol Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- penodi archwilydd allanol
- ystyried cynigion ar gyfer cyfarfodydd aelodau yn y dyfodol

Gwneud cais am fod yn aelod Tenant ar y Bwrdd

Mae Bwrdd Rheoli Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwneud penderfyniadau am bolisi a chyfeiriad Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Bydd pedwar o'r deuddeg lle ar y Bwrdd Rheoli yn cael eu cadw ar gyfer tenantiaid. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sefydlu rhaglen hyfforddi ar gyfer Aelodau Bwrdd er mwyn sicrhau bod pob Aelod Bwrdd yn cael hyfforddiant digonol i allu cyflawni ei rôl fel aelod. Fel Aelod Bwrdd, byddai gofyn i denant fynychu cyfarfodydd y Bwrdd a byddai'n gyfrifol, ynghyd â gweddill y Bwrdd, am benderfynu materion am y gwasanaeth ac am y prif weithgarwch a chynlluniau.

Byddai pob tenant sy'n Aelod o'r Bwrdd yn cael ei ethol a byddai'n gwasanaethu am ddim mwy na 3 blynedd heb gael ei ail-ethol. Byddai Tenantiaid sy'n Aelodau o'r Bwrdd yn cael eu hethol yng Nghyfarfod Cyffredinol Blynyddol Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Er mwyn sefyll etholiad, byddai angen i denantiaid gyflawni'r meini prawf sylfaenol a gyhoeddir gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd gyda golwg ar ffitrwydd a chymhwysedd. Byddai tenantiaid sy'n mynegi diddordeb yn cael cynnig hyfforddiant a chymorth i'w galluogi i gyflawni'r meini prawf cyhoeddedig cyn cynnig eu hunain mewn etholiad.

Mynediad cyfartal i bawb

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn darparu gwasanaeth tai wedi ei ganoli ar y cwsmer, gan deilwrio hyn i hybu cydraddoldeb ac amrywiaeth. Y nôd fyddai sicrhau bod pob Tenant yn cael mynediad hawdd at y gwasanaeth, waeth beth fyddai eu hoed, rhyw, hil, anabledd neu rywioldeb. I sicrhau bod hyn yn digwydd mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn anelu at y canlynol:

- sicrhau bod pob gwybodaeth sy'n cael ei gynhyrchu yn Gymraeg a Saesneg ac ar gael mewn print bras, Braille, ar gyfarpar clyweled a phrif ieithoedd eraill a ddefnyddir gan boblogaeth Gwynedd
- gweithio'n agos â chymunedau lleiafrifoedd ethnig er mwyn ystyried eu hanghenion tai wrth ddatblygu gwasanaethau yn y dyfodol
- darparu gwasanaeth i denantiaid sy'n drwm eu clyw a byddar yn cynnwys cael dehonglydd Iaith Arwyddion Prydain pe bai angen
- sicrhau bod ei swyddfeydd yn hygyrch i rai ag anableddau corfforol.
- gweithio mewn partneriaeth â'r Cyngor ac asiantaethau eraill er mwyn helpu i sicrhau mynediad i'r llety i'r digartref, bregus, a grwpiau sydd wedi'u heithrio â mynediad at y gwasanaethau sydd eu hangen arnynt
- gweithio gyda grwpiau ieuenctid ac ysgolion i ddarparu gwasanaethau newydd a chyfleusterau ar gyfer preswylwyr ifanc.

Rhan G – Eich Hawliau

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai eich prif hawliau yn cael eu gwarchod pe bai'r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen.
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhoi cytundeb tenantiaeth sicr i chi, a dim ond gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig chi y gellid newid yr amodau
- Os bydd y trosglwyddo'n digwydd, byddai'r holl denantiaid yn dechrau eto â hawl olyniaeth, hyd yn oed os ydynt eisoes wedi defnyddio eu hawl pan oeddent yn denantiaid â'r Cyngor. Mae hwn yn hawl ychwanegol sylweddol ar gyfer y tenantiaid hynny a 'etifeddodd' eu tenantiaethau gan denant blaenorol y Cyngor.
- Os oes gennych chi hawl i brynu eich cartref gyda'r Cyngor yn awr byddech yn parhau i fod â'r hawl i brynu eich cartref gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd
- Byddai eich gostyngiad Hawl i Brynu'n trosglwyddo gyda chi ac yn parhau i gynyddu hyd at y mwyafswm a ganiateir
- Byddech yn dal i allu pasio eich cartref ymlaen, a throsglwyddo neu gyfnewid eich cartref

Pa effaith fyddai trosglwyddo yn ei gael ar eich hawliau pe bai'n digwydd?

Byddai eich prif hawliau fel tenant Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cael eu gwarchod a byddai'n debyg iawn i'ch hawliau fel tenant y Cyngor. Tenantiaid diogel yw'r rhan fwyaf o denantiaid y Cyngor. Os bydd y trosglwyddo'n digwydd, byddech yn datblygu'n denant sicr â Chartrefi Cymunedol Gwynedd.

Os ydych chi, yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, wedi cael tenantiaeth am y tro cyntaf, rydych yn denant rhagarweiniol. Byddai pobl sy'n denantiaid rhagarweiniol ar y dyddiad y mae'r trosglwyddo'n digwydd hefyd yn troi'n denantiaid sicr, cyn belled â nad yw'r Cyngor yn cymryd unrhyw gamau cyfreithiol yn eu herbyn ar yr adeg honno.

Y prif wahaniaeth yw bod yr hawliau sydd gennych fel tenant Cyngor diogel neu ragarweiniol wedi eu gosod yn gyfreithiol gan Ddeddfau Seneddol. Fel tenant sicr â Chartrefi Cymunedol Gwynedd, byddai eich hawliau'n cael eu cynnwys yn rhannol gan Ddeddfau Seneddol ac yn rhannol gan gytundeb yn rhwym mewn cyfraith (eich Cytundeb Tenantiaeth) rhyngoch chi a Chartrefi Cymunedol Gwynedd.

Gan y gall hawliau sylfaenol tenant sicr fod yn llai nag rhai tenant diogel â chyngor, mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi cytuno i ymestyn eich hawliau fel eu bod yn cyfateb mor agos ag sy'n bosibl â'ch hawliau tenantiaeth presennol â'r Cyngor. Mae'r estyniad hwn yn y cytundeb rhyngoch chi a Chartrefi Cymunedol Gwynedd (gweler **y Cytundeb Tenantiaeth arfaethedig yn Rhan L**) ac nid yw'n cael ei osod gan Ddeddfau

Seneddol. Byddai'n eich gwneud yn 'denant sicr â hawliau wedi'u gwarchod'. Byddech yn parhau i fod â sicrwydd daliadaeth.

Sut fyddai eich hawliau'n cymharu?

Yn y tabl isod mae modd gwneud cymhariaeth sydyn rhwng yr hawliau sydd gennych fel tenant diogel a'r rhai hynny a fyddai gennych â Chartrefi Cymunedol Gwynedd fel tenant sicr â hawliau wedi'u diogelu:

	Cyngor Gwynedd	**Cartrefi Cymunedol Gwynedd**
Hawliau		
Yr Hawl i fyw yn eich cartref heb y bygythiad o gael eich troi allan heb achos da	Oes	Oes
Yr Hawl i Brynu eich cartref â gostyngiad	Oes*	Oes (sef yr Hawl i Brynu diogel)
Yr Hawl i Gaffael *(gweler tudalen XX)*	Nac oes	Oes
Yr Hawl i basio eich cartref ymlaen pan fyddwch yn marw (olyniaeth)	Oes	Oes
Yr Hawl i basio eich cartref ymlaen pan fyddwch yn marw, hyd yn oed os ydych eisoes wedi etifeddu tenantiaeth â'r Cyngor (olyniaeth ychwanegol)	Nac oes	Oes *(gweler tudalennau xx a yy* am ragor o fanylion)
Yr Hawl i drosglwyddo a chyfnewid eich cartref	Oes*	Oes
Yr Hawl i is-osod rhan o'ch cartref neu i gymryd lletywyr i mewn	Oes*	Oes
Yr Hawl i Atgyweirio	Oes	Oes
Yr Hawl i wneud gwelliannau a derbyn iawndal	Oes*	Oes
Yr Hawl i dderbyn ymgynghoriad ynghylch rheoli tai	Oes	Oes
Yr Hawl i wybodaeth am reoli eich cartref	Oes	Oes
Yr Hawl i Reoli	Oes	Nac oes (*ond gweler tudalen zz*)
Yr Hawl i wrthod newidiadau i'ch Cytundeb	Nac oes	Oes

Tenantiaeth (ac eithrio taliadau rhent a gwasanaethau) heb eich caniatâd		

*nid yw ar gael ar gyfer tenantiaethau rhagarweiniol

Pa hawliau fyddech chi'n eu colli?

Yr unig hawl na fyddai gennych, gan nad yw'n berthnasol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yw'r Hawl Statudol i Reoli (sy'n gadael i denantiaid sefydlu Cymdeithas Rheolaeth Tenantiaid, yn amodol ar reolau arbennig). Er i'r hawl hwn fodoli ers nifer o flynyddoedd nid yw'r Cyngor erioed wedi cael cais i sefydlu
Cymdeithas Rheolaeth Tenantiaid.

Er na fyddech yn cadw'r hawl hon yn gyfreithiol, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwbl ymroddedig i weithio â thenantiaid er mwyn eu cael i gymryd mwy o ran a byddai'n helpu tenantiaid sy'n dymuno cymryd mwy o ran yn y broses o reoli eu cartrefi (gweler **Rhan F – Eich cynnwys chi mewn rhedeg y gwasanaeth**).

Sut fyddai eich hawliau'n cael eu hamddiffyn?

Os yw'r trosglwyddo'n digwydd, byddem yn gofyn i chi arwyddo Cytundeb Tenantiaeth newydd **(**gweler **y Cytundeb Tenantiaeth arfaethedig yn Rhan L**). Ni ellid newid eich hawliau yn y cytundeb hwnnw heb eich caniatâd unwaith y byddech chi a Chartrefi Cymunedol Gwynedd wedi'i arwyddo. Dan y cytundeb mae hyn yn eich amddiffyn yn fwy rhag newidiadau i'ch hawliau na'ch tenantiaeth â'r Cyngor ar hyn o bryd.

Yr unig bethau all newid heb eich caniatâd yw'r rhent blynyddol a'r taliadau gwasanaeth – er y cyfyngir ar y newidiadau hyn gan bolisi rhent presennol Llywodraeth Cynulliad Cymru **(**gweler **Rhan B am ragor o fanylion).**

Ymgynghorwyd yn helaeth ag aelodau o Gomisiwn Tenantiaid Gwynedd a'r Ymgynghorydd Tenantiaid Annibynnol wrth lunio'r Cytundeb Tenantiaeth newydd arfaethedig.

A fyddech chi'n dal i allu prynu eich cartref?

Os ydych chi'n gymwys a bod gennych yr Hawl i Brynu eich cartref â'r Cyngor, byddech yn cadw'r hawl hwnnw wedi'r trosglwyddo. Yr enw ar hyn yw'r '**Hawl i Brynu a Ddiogelwyd**'.

Os byddwch yn marw, byddai'r sawl sy'n etifeddu'r denantiaeth dan yr hawliau olyniaeth yn y Cytundeb Tenantiaeth arfaethedig **(gweler Rhan L)** hefyd yn etifeddu eich Hawl i Brynu a Ddiogelwyd (pe bai gennych chi'r hawl hwnnw). Bydd yr hawl hwn yn parhau hyd yn oed os byddwch yn symud yn

ddiweddarach i dŷ arall sy'n eiddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd cyn belled â nad yw wedi'i eithrio o'r Hawl i Brynu. Hefyd, os oes gennych yr Hawl i Brynu a Ddiogelwyd a'ch bod yn symud i dŷ cyngor mewn ardal arall yn ddiweddarach, byddech yn parhau i fod â Hawl i Brynu. Byddai unrhyw ostyngiadau'n cynnwys cyfnod fel tenant â Chartrefi Cymunedol Gwynedd yn ogystal â chyfnod fel tenant â'r Cyngor.

Nid oes gan denantiaid rhagarweiniol Hawl i Brynu â'r Cyngor ond lle bo'n bosibl mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi cytuno i roi Hawl i Brynu cytundebol i denantiaid rhagarweiniol sy'n trosglwyddo (yn y cytundeb tenantiaeth arfaethedig) ar yr un telerau â'r Hawl i Brynu a Ddiogelwyd.

Fel sy'n digwydd yn awr, ni fyddwch yn gallu ymarfer eich Hawl i Brynu os ydych yn byw mewn llety gwarchod neu mewn tai eraill sydd wedi'u heithrio o'r ddeddfwriaeth.

Ni fyddai gan denantiaid newydd sy'n cael eu cartrefu gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd ar ôl dyddiad y trosglwyddo yr Hawl i Brynu a Ddiogelwyd. Er hynny byddai ganddynt yr Hawl i Gaffael yn amodol ar amodau arbennig (gweler tudalen yy).

Beth sy'n digwydd i ostyngiadau?

Ni fyddai trosglwyddo'n effeithio ar eich hawl i gael gostyngiad wrth brynu eich cartref. Byddai unrhyw ostyngiad rydych chi wedi'i gasglu yn trosglwyddo gyda chi a byddai'n parhau i dyfu hyd at y mwyafswm a ganiateir tra rydych chi'n denant â Chartrefi Cymunedol Gwynedd.

Beth yw'r gostyngiad mwyaf?

Dan y rheolau presennol, os ydych chi'n prynu eich cartref dan y cynllun Hawl i Brynu neu Hawl i Brynu a Ddiogelwyd, bydd y swm a dalwch yn cael ei bennu drwy ddefnyddio fformiwla a osodwyd gan y Llywodraeth. Pennir y pris prynu gan werth yr eiddo ar y farchnad wedi tynnu eich gostyngiad (a seiliwyd ar flynyddoedd fel tenant â'r Cyngor neu denant â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig). Gyda'r Cyngor, y gostyngiad mwyaf ar hyn o bryd yw £16,000. Dan y rheolau presennol yr un fyddai'r cyfyngiad, a osodwyd gan y Llywodraeth, pe byddech yn trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd ac yn defnyddio eich Hawl i Brynu a Ddiogelwyd.

Rheol cost waelodol

Fel gyda'r Hawl i Brynu, byddai lleiafswm pris y byddai'n rhaid i chi ei dalu i brynu eich cartref â'r Hawl i Brynu a Ddiogelwyd. Yr enw am hyn yw'r 'gost waelodol'. Y gost waelodol yw'r pris isaf y gallech ei dalu am eich cartref hyd yn oed pe bai eich gostyngiad yn mynd â'ch pris yn is na'r swm hwn.

Mae rheolau 'r llywodraeth ynghylch y gost waelodol yn golygu na allech chi brynu eich cartref am lai nag oedd yn gostio i Gartrefi Cymunedol Gwynedd i'w brynu gan y Cyngor ac yna'i atgyweirio a'i wella.

Os bydd y trosglwyddo'n digwydd, y gost waelodol fyddai'r cyfanswm a wariwyd gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd ar gynnal unrhyw waith (gan gynnwys gwelliannau) i'ch cartref a'i fodurdy dynodedig neu fan parcio os oes un. Mae hefyd yn ystyried cost y gwaith er mwyn darparu neu wella eich adnoddau cymunedol, ffioedd a dalwyd gan eich landlord i ymgynghorwyr proffesiynol a chostau gweinyddol (er bod y costau gweinyddol hyn wedi eu capio ar £2,000).

Mae'r gost waelodol fwyaf perthnasol lle bo landlord wedi gwario swm sylweddol o arian ar wella'r eiddo a'r adnoddau cysylltiedig yn ddiweddar (modurdy eiddo, er enghraifft) neu lle gwariwyd symiau mawr o arian ar atgyweirio a chynnal a chadw.

Mae tri phrif wahaniaeth yn y modd y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn amcangyfrif cost waelodol o'i gymharu â'r modd y mae'n cael ei amcangyfrif yn awr â'r Cyngor:

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu ystyried yr holl gostau a gafwyd yn ystod y 15 mlynedd cyn eich cais i brynu (dim ond costau yn ystod y 10 mlynedd cyn eich cais y gall y Cyngor eu hystyried). Mae hyn yn ystyried y ffaith y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithredu dan drefn ariannol wahanol i'r Cyngor. Bydd y cyfnod 15 mlynedd yn dechrau pan fo'r tai'n trosglwyddo.
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu cynnwys cost y gwaith atgyweirio dal i fyny a fyddai'n cael ei wneud i gartrefi tenantiaid yn y gost waelodol, hyd yn oed os na chafwyd y costau hyn mewn gwirionedd pan fyddwch yn gwneud eich cais i brynu. Y rheswm am hyn yw oherwydd bod cost y gwaith atgyweirio wedi'i ystyried wrth amcangyfrif Gwerth eich cartref ar y Farchnad â Thenant (gweler **Rhan A**)
- Mae'r amrediad treuliau a gynhwysir yn y gost waelodol yn ehangach â Chartrefi Cymunedol Gwynedd oherwydd bod deddfwriaeth y gost waelodol yn cydnabod y bydd peth o'r stoc dai angen atgyweirio ychwanegol a gwaith gwella.

Mewn rhai achosion gall effeithiau'r newidiadau hyn leihau maint eich gostyngiad, ond i'r rhan fwyaf o denantiaid yn byw yn Sir Gwynedd, mae'n debyg na fyddai'r gost waelodol newydd â Chartrefi Cymunedol Gwynedd yn cael llawer o effaith, os o gwbl. Y rheswm am hyn yw y byddai gwerth y tai, yng Ngwynedd yn gyffredinol, yn fwy na chost y gwaith a gynhelid. Dyma enghraifft o sut y gallai cais am hawl i brynu diogel weithio â Chartrefi Cymunedol Gwynedd:

Mae Mrs Evans yn penderfynu gwneud cais i brynu ei thŷ dwy ystafell wely y rhoddwyd gwerth o £96,000 arno.	→	Pris Prynu Sylfaenol = £96,000

Bu'n byw yn y tŷ ers nifer o flynyddoedd ac oherwydd hynny mae ganddi'r hawl i'r gostyngiad mwyaf, sydd yn £16,000 yng Ngwynedd.	→	Lleihau pris prynu sylfaenol â gostyngiad i roi pris prynu gostyngol o £80,000
Amcangyfrifir y gost waelodol: Ychwanegir y costau (a restrwyd uchod) i Gartrefi Cymunedol Gwynedd at y rhagdybiaethau a wnaed yn y prisiad trosglwyddo (y cytunwyd arnynt â'r Cyngor a'r Llywodraeth) o safbwynt lefel y gwaith atgyweirio a gwelliannau p'run ai gawsant eu cynnal ai peidio.	→	Mae cyfanswm y costau'n golygu mai'r gost waelodol yw £82,000.
Bydd y gost waelodol yn cael ei gwirio yn erbyn y pris prynu gostyngol - gan na all y swm y mae Mrs Evans yn ei dalu am ei chartref fod yn llai na'r gost waelodol. Yn yr enghraifft hon, y pris prynu gostyngol yw £2000 o dan y gost waelodol.	→	Byddai Mrs Evans yn talu £82,000 am ei chartref.
Ar y llaw arall os yw cartref Mrs Evans wedi'i brisio ar £99,000 yn hytrach na £96,000, ei phris prynu gostyngol fyddai £83,000 (£99,000 - £16,000) ac felly ni fyddai'r gost waelodol o £82,000 wedi cael unrhyw effaith o gwbl ar ei chais i brynu.		

Yr Hawl i Gaffael

Byddai tenantiaid sicr Cartrefi Cymunedol Gwynedd (gan gynnwys tenantiaid presennol yn trosglwyddo o'r Cyngor) yn ennill hawl ychwanegol i allu prynu eu cartref, sef yr Hawl i Gaffael, cyn belled â bod meini prawf arbennig yn cael eu cyflawni. Seilir yr hawl hwn ar grant yn hytrach na gostyngiad ac fel arfer bydd yn llai hael na'r Hawl i Brynu a Ddiogelwyd.

Ar hyn o bryd y grant mwyaf ar gyfer cartrefi yng Ngwynedd yw £16,000. Ni allwch gyfuno'r Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu.

A fyddech chi'n dal i allu pasio eich cartref ymlaen?

Byddai Cytundeb Tenantiaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn caniatáu i'r un bobl gymryd y denantiaeth drosodd (pan fo tenant yn marw) yn yr un modd â than denantiaeth ddiogel y Cyngor. Fel gyda'r Cyngor, dim ond unwaith y gellir pasio eich cartref ymlaen ac eithrio dan amgylchiadau eithriadol. Sylwch os gwelwch yn dda y byddech yn cael eich cyfrif yn olynydd os oeddech yn denant ar y cyd adeg y trosglwyddo a'ch bod wedi troi'n denant unigol yn ddiweddarach. Mae hyn yr un drefn â'r Cyngor.

Hawl Ychwanegol

Byddai Cytundeb Tenantiaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn anwybyddu unrhyw olyniaeth flaenorol i'r denantiaeth â'r Cyngor. Mae hyn yn golygu y byddai pob tenant yn dechrau o'r newydd â hawl olyniaeth, pe bai'r trosglwyddo'n digwydd, hyd yn oed pe byddent wedi defnyddio eu hawl olyniaeth eisoes pan oeddent yn denantiaid â'r Cyngor. Mae hyn yn hawl ychwanegol sylweddol ar gyfer y tenantiaid hynny a "etifeddodd" eu tenantiaethau gan y tenant Cyngor blaenorol.

Beth am drosglwyddiadau neu gyfnewidiadau?

Nod Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai gwneud y defnydd gorau o'i dai drwy gynorthwyo â throsglwyddo a chyfnewid tenantiaid o fewn ei stoc a chyda landlordiaid eraill.

Os fyddwch chi'n trosglwyddo i eiddo arall sy'n eiddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd byddech yn cadw eich hawliau i gyd gan gynnwys yr Hawl i Brynu a Ddiogelwyd â gostyngiadau (cyn belled â'i fod yn berthnasol i'r eiddo newydd).

A fyddech chi'n dal i allu cymryd lletywyr i mewn ac is-osod rhan o'ch cartref?

Byddech. Byddech yn yr un sefyllfa â Chartrefi Cymunedol Gwynedd â phe baech yn denant sicr â'r Cyngor. Byddech yn gallu is-osod rhan o'ch cartref â chaniatâd Cartrefi Cymunedol Gwynedd neu gymryd lletywyr i mewn.

A fyddai gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd fwy o hawliau i gael meddiant o drosglwyddo cartrefi tenantiaid?

Ni fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn defnyddio unrhyw un o'r seiliau ychwanegol dros ddadfeddiannu allai fod ar gael dan denantiaeth sicr. Y rheswm am hyn yw gwneud yn siŵr bod eich hawliau i fyw yn eich cartref yn cyfateb mor agos ag sy'n bosibl i'r rhai hynny sydd gennych yn awr â'r Cyngor. (Am ragor o fanylion, gweler **y Cytundeb Tenantiaeth arfaethedig yn Rhan L**).

A fyddech yn parhau â'r hawl i gael atgyweiriadau wedi eu gwneud?

Byddech. Mae hyn yn golygu y gallwch ofyn i Gartrefi Cymunedol Gwynedd benodi contractwr arall i wneud yr atgyweirio os yw Cartrefi Cymunedol Gwynedd neu ei gontractwyr wedi methu â chynnal rhai mathau o atgyweiriadau o fewn terfynau amser penodedig.

Fel gyda'r Cyngor mae gennych chi'r hawl i gael iawndal os yw'r contractwr hwnnw hefyd yn methu â gwneud yr atgyweirio o fewn terfyn amser penodol.

A fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymgynghori â chi yn yr un modd â'r Cyngor?

Byddent. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymgynghori â'u tenantiaid ac yn rhoi gwybodaeth iddynt fel pe baent yn denantiaid diogel. Dyma un o'r telerau yn y cytundeb tenantiaeth **(gweler y Cytundeb Tenantiaeth Arfaethedig yn Rhan L).**

Nôd Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai gwella'r modd y mae'r tenantiaid yn cymryd rhan yn y broses o gynnal y gwasanaeth (gweler **Rhan F**).

Beth am denantiaid newydd sy'n dod i mewn ar ôl y trosglwyddo?

Ar y dechrau byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhoi 'tenantiaeth brawf' i bobl sy'n dod yn denantiaid ar ôl y trosglwyddo ar gyfer eu deuddeg mis cyntaf fel tenant newydd. Mae hyn yn debyg i'r denantiaeth ragarweiniol y mae tenantiaid newydd yn ei derbyn yn ystod y flwyddyn gyntaf o fod yn denant y Cyngor. Byddai tenantiaeth brawf yn rhoi llai o hawliau a llai o sicrwydd daliadaeth na thenantiaeth sicr lawn Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Mae'r denantiaeth brawf yn gam ychwanegol i ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy wneud yn siŵr bod tenantiaid yn ymwybodol o'r safon ymddygiad a ddisgwylir ganddynt. Byddai'r math hwn o denantiaeth yn caniatáu i Gartrefi Cymunedol Gwynedd weithredu'n gyflymach pe bai tenant neu ymwelydd â chartref tenant yn peri niwsans i breswylwyr eraill neu ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal.

Os nad oes unrhyw broblemau sylweddol yn ystod y deuddeg mis cyntaf, byddai'r tenant newydd yn trosglwyddo i denantiaeth sicr lawn.

Rhan H – Ynglŷn â Chartrefi Cymunedol Gwynedd

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sefydliad di-elw gyda rheolau elusennol
- Mae wedi cael ei sefydlu'n benodol i gymryd perchnogaeth a rheolaeth o gartrefi'r Cyngor pe bai tenantiaid yn pleidleisio o'i blaid a phe bai'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen
- Mae wedi cael ei sefydlu gyda 12 Aelod gwirfoddol o'r Bwrdd a fyddai'n rhedeg Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Byddai wedi ei gofrestru ac yn cael ei reoleiddio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru
- Byddai yno gytundeb cyfreithlon gyda'r Cyngor er mwyn sicrhau bod yr holl addewidion sydd wedi'u cynnwys yn y ddogfen hon yn cael eu cyflawni

Pa fath o gorff yw Cartrefi Cymunedol Gwynedd?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn Gymdeithas Diwydiannol a Darbodus a Landlord Cymdeithasol Cofrestredig newydd, lleol, dielw, annibynnol. Fel gyda phob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru, byddai wedi ei gofrestru gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru ac yn cael ei reoleiddio ganddi. Byddai'n annibynnol o'r Cyngor ac fe fyddai gennych lais yn y ffordd y byddai'r sefydliad newydd yn cael ei redeg.

Mae sefydliad di-elw yn golygu y byddai angen rhoi'r holl incwm dros ben yn ôl i ddarparu gwasanaeth tai a chyflawni nodau ac amcanion Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig prif ddiben Cartrefi Cymunedol Gwynedd fyddai darparu tai rhent fforddiadwy i bobl sydd mewn angen tai. Sefydlwyd Cartrefi Cymunedol Gwynedd gyda chymorth y Cyngor yn benodol i gyflenwi tai fforddiadwy o ansawdd da a gwasanaethau tai ardderchog i bobl Gwynedd. Byddai'n sicrhau bod yr holl eiddo yn cwrdd â Safon Ansawdd Tai Cymru.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cael ei reoli gan Fwrdd o 12 o bobl, 4 ohonynt yn Denantiaid, byddai 4 wedi'u henwebu gan y Cyngor a 4 yn Aelodau Annibynnol o'r Bwrdd. Mae'n bosib y byddai yno opsiwn i gyfethol prydleswyr gan y Bwrdd. Fodd bynnag, ni fyddai yno unrhyw seddau penodol ar gyfer prydleswyr a'r uchafswm nifer prydleswyr a ganiateid ar unrhyw adeg fyddai un. Rhyngddynt, byddai Aelodau'r Bwrdd yn dod â sgiliau ac arbenigedd gwahanol i'r Bwrdd i wneud yn siŵr y byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gallu cyflenwi'r addewidion a wnaed yn y ddogfen hon.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi'i gofrestru gyda'r Awdurdod Gwasanaethau Ariannol fel Cymdeithas Ddiwydiannol a Darbodus. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd wedi'i gofrestru gyda rheolau elusennol. Un fantais o statws elusennol yw bod elusennau yn talu llai o dreth sy'n caniatáu iddynt wneud y defnydd gorau o'u hincwm er budd yr unigolion hynny y maent yn eu cynorthwyo. Ni fyddai statws elusennol yn cael unrhyw

effaith ar allu Cartrefi Cymunedol Gwynedd i gyflenwi'r addewidion a wnaed yn y ddogfen hon.

Fel sefydliad elusennol byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gyfyngedig o safbwynt pwy y gallai eu cartrefu a'r gweithgareddau y byddai hawl ganddo i'w cynnal. Er enghraifft, ni fyddai'n gallu:

- cynnal gweithgareddau masnachol helaeth
- darparu gwasanaethau i sefydliadau allanol eraill nad ydynt yn elusennau
- darparu llety masnachol ar rent

Pe bai Cartrefi Cymunedol Gwynedd am gyflawni'r gweithgareddau hyn yn y dyfodol yna byddai'n rhaid iddo ystyried sefydlu is-gwmni na fyddai'n elusen.

Mae Rheolau Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd yn cynnwys darpariaethau sy'n cydnabod ffocws ymwneud y gymuned a rhoi grym i denantiaid y sefydliad.

Beth yw pwrpas a gweledigaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd?

Prif bwrpas Cartrefi Cymunedol Gwynedd yw darparu cartrefi a gwasanaethau fforddiadwy, ansawdd uchel mewn ffyrdd sy'n amddiffyn a datblygu diwylliant a threftadaeth y cymunedau y mae'n eu gwasanaethu.

Mae Bwrdd Cysgodol Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi mabwysiadu'r weledigaeth a'r gwerthoedd canlynol:

Gweledigaeth:

"Bod yn un o'r prif ddarparwyr cartrefi fforddiadwy yng Ngwynedd sy'n cael eu harwain gan y gymuned, trwy ddefnyddio ein gwybodaeth, sgiliau ac adnoddau i ddatblygu a chyfoethogi cymunedau lleol ac amddiffyn ein hamgylchedd a'n diwylliant unigryw. Ein nôd yw bod yn deg ac agored, adeiladu perthynas ar sail parch a gweithredu mewn modd sy'n dangos uniondeb"

Gwerthoedd:

- *"**Effeithiol (dibynadwy):*** Mae'n bwysig i ni ein bod yn gwneud beth rydym yn dweud y byddwn yn ei wneud, a bod ein cwsmeriaid, staff a phartneriaid yn ymddiried ynom

- ***Hyblyg:*** Rydym yn annog syniadau newydd sy'n ein helpu i ddarparu'r gwasanaethau y mae pobl eisiau mewn ffyrdd sy'n addas iddyn nhw. Rydym yn deall nad oes yno un math sy'n addas i bawb ac rydym yn gwerthfawrogi amrywiaeth

- ***Hygyrch (agored):*** rydym yn gweithio gyda phobl ac mae'n bwysig i ni ein bod yn gallu darparu gwasanaethau lleol hygyrch a bod yn agored, teg a gonest.

- ***Arloesol*****:** Rydym yn annog pobl i ddarganfod ffyrdd newydd o wneud pethau sy'n cynyddu dewis a gwneud bywyd yn haws i'r bobl yr ydym yn gweithio â hwynt

- ***Ymroddedig*****:** Rydym yn ymroddedig i Wynedd, ei phobl, a'r amgylchedd. Byddwn yn cynllunio i gyflenwi gwasanaethau mewn ffyrdd sy'n amddiffyn a datblygu ein treftadaeth"

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn mabwysiadu'r amcanion canlynol:

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn:

- darparu gwybodaeth i denantiaid am y gwasanaeth tai yn rheolaidd
- gwrando ar ei gwsmeriaid ac yn eu cynnwys yn weithredol yn y gwasanaeth
- gwneud y defnydd gorau o'i gartrefi i gwrdd â gofynion parhaus am dai fforddiadwy
- cyflawni lefelau uchel o foddhad cwsmeriaid, gan fynd ati'n egniol i geisio gwella ei wasanaethau
- gwella mynediad i'w wasanaethau trwy ehangu technolegau newydd a ffyrdd arloesol o weithio
- gweithio mewn partneriaeth â'r Cyngor er mwyn cynorthwyo i sicrhau cymunedau diogel a gweithgar

Pwy sydd ar y bwrdd rheoli a beth maen nhw'n ei wneud?

Pe bai'r trosglwyddo yn digwydd byddai gan y Bwrdd Rheoli gyfrifoldeb cyffredinol dros redeg Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnwys mabwysiadu polisïau a chyfarwyddo gweithgareddau. Mae aelodaeth y Bwrdd yn cynnwys 4 Tenant sy'n Aelodau o'r Bwrdd, 4 o Enwebiadau gan y Cyngor, a 4 o bobl Annibynnol.

Ar hyn o bryd mae'r Bwrdd yn gweithredu ar ffurf 'cysgodol' a byddai'n dod yn Fwrdd llawn pe bai tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo. Mae gan Aelodau'r Bwrdd yr un hawliau pleidleisio â'i gilydd ac mae ganddynt ddyletswydd i weithredu er budd Cartrefi Cymunedol Gwynedd, boed ar ffurf gysgodol neu weithrediad llawn.

Tenantiaid:

Margaret Bracegirdle (Is Gadeirydd)

Mae Margaret Bracegirlde yn wraig, mam a nain brysur, ac mae wedi bod yn denant i Gyngor Gwynedd am bymtheg mlynedd. Mae'n byw yn Nhrem y Wyddfa, Penygroes. Mae wedi gweithio'n wirfoddol mewn cyfranogiad

tenantiaid ers 2000. Am y pedair blynedd diwethaf, mae wedi bod yn ysgrifennyddes Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd.

Yn 2006 bu'n ymwneud â'r broses opsiynau stoc yng Ngwynedd pryd ffurfiwyd y Comisiwn Tenantiaid. Bu'n Gadeirydd y Comisiwn Tenantiaid ers 2006.

Mae Margaret wedi bod yn aelod o bwyllgor rheoli TPAS Cymru ers 2005, Canolfan Gynghori Cyfranogiad Tenantiaid Cymru gyfan. Yn 2007 fe'i hetholwyd yn Gadeirydd Tenantiaid. Yn 2007 cafodd ei hethol hefyd gan y Comisiwn Tenantiaid i fod yn un o aelodau'r Bwrdd Cysgodol.

Mae Margaret yn ymroddedig i weithio dros denantiaid, gwella ansawdd bywyd ar ystadau, a hefyd cymryd rhan mewn gwneud penderfyniadau ar ran tenantiaid yng Ngwynedd.

Val Jones

Mae Val Jones wedi bod yn denant yng Ngellilydan am 26 mlynedd a bu erioed o'r farn bod gweithio gyda'n gilydd i sicrhau gwell cyfleusterau yn help i hyrwyddo ymdeimlad gwell o gymuned.

Mae wedi dal swydd Cadeirydd Cymdeithas Tenantiaid a Phreswylwyr Gellilydan ers 1996. Yn yr amser yma, mae'r Gymdeithas wedi cynorthwyo i ddod â gwelliannau i'r ardal, trwy gydgysylltu ag asiantaethau eraill a chodi arian. Mae hefyd wedi helpu i godi arian ar gyfer trefnu teithiau er mwyn helpu i ddod a'r tenantiaid at ei gilydd.

Mae Val yn mwynhau ei swydd fel Trysorydd Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd, swydd y mae wedi'i ddal am y ddwy flynedd ddiwethaf, ac mae'n teimlo bod y rôl yn rhoi cyfle iddi gymryd rhan i raddau mwy mewn trafodaethau a chamau gweithredu sydd o fudd i'r gymuned ehangach.

Alan Moseley

Mae Alan yn byw yn Nhrem y Wyddfa, Penygroes, ac mae wedi bod yn denant i Gyngor Gwynedd am 25 mlynedd.

Mae wedi gweithio am nifer o flynyddoedd mewn ffatrïoedd ar draws Gwynedd.
Mae ei ddiddordebau'n cynnwys bod yn ddilynwr pêl-droed ac mae wedi bod yn aelod o Glwb Pêl-droed Dyffryn Nantlle a phwyllgorau carnifal am nifer o flynyddoedd.

Bu Alan yn ymwneud â chyfranogiad tenantiaid yn gynnar yn y broses ac fe'i gwahoddwyd i weithio ar y Compact Tenantiaid Gwynedd cyntaf. Yn 2000 bu Alan yn ymwneud â sefydlu cymdeithas tenantiaid Trem y Wyddfa, ac fe'i etholwyd yn is-gadeirydd y gymdeithas yn ei gyfarfod cyntaf, rôl y mae'n dal i'w gyflawni heddiw.

Yn 2004 bu'n weithgar wrth sefydlu Ffederasiwn Tenantiaid a Phreswylwyr Gwynedd ac fe'i etholwyd yn is-gadeirydd yn y flwyddyn gyntaf, yna bu'n drysorydd y Ffederasiwn, ac eleni fe'i ail-etholwyd yn is-gadeirydd.

Alan yw cynrychiolydd y Ffederasiwn ar Bwyllgor Lleiafrifoedd Du ac Ethnig Cymru ac mae'n mynychu cynadleddau ledled Cymru.

Bu Alan yn ymwneud â'r prosesau Opsiwn Stoc yn 2006 fel aelod o'r Comisiwn Tenantiaid. Fe'i etholwyd i'r Bwrdd Cysgodol gan y Comisiwn Tenantiaid.

John Owen

Cafodd John Owen ei eni ym Mangor ac mae wedi byw yn yr ardal honno yng Ngwynedd trwy gydol ei fywyd, ac eithrio cyfnod o wasanaeth yn y Lluoedd Arfog. Ei ddiddordebau yw teithio a hanes lleol.

Mae wedi bod yn denant i'r Cyngor am 20 mlynedd ac mae wedi chwarae rhan weithgar mewn cyfranogiad tenantiaid ers 1999, gan fod yn un o sylfaenwyr cynnar a Chadeirydd Cymdeithas Tenantiaid Ffordd Seion, aelod o gymdeithasau tenantiaid gweithgar eraill ac aelod o Ffederasiynau Tenantiaid Gwynedd a Chymru. Mae wedi gwasanaethu ar Bwyllgor Rheoli TPAS Cymru. Fe'i etholwyd i'r Bwrdd Cysgodol gan y Comisiwn Tenantiaid.

Cred John y byddai gan denantiaid lais cryfach o fewn eu cymunedau pe bai'r cynnig trosglwyddo yn mynd yn ei flaen.

Cynrychiolwyr y Cyngor:

John Wyn Williams

Mae'r cynghorydd John Wyn Williams wedi bod yn ffermio ers bron i ddeugain mlynedd ac wedi rhedeg nifer o fusnesau ar hyd y blynyddoedd. Mae'n aelod o Gyngor Gwynedd ers 1996 a cyn hynny roedd yn aelod o Gyngor Arfon o ganol yr wythdegau.

Mae'n aelod o Fwrdd y Cyngor ac yn Uwch Arweinydd Gofal sydd yn cynnwys yr Adran Tai. Cyn hyn roedd John yn Uwch Arweinydd Cyfadran Adnoddau y Cyngor ac yn Arweinydd Portffolio Uned Gofal Cwsmer ac Adnoddau Dynol.

Cred fod pawb yn haeddu byw mewn tŷ o safon priodol ac mae'n cydnabod o dan y drefn bresennol na all y Cyngor gyflawni hyn. Cred fod Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnig cyfle realistig i ddod ar tai i fyny i safon priodol.

Fersiwn 20fed o Awst 2008

Dewi Lewis

Mae'r cynghorydd Dewi Lewis yn rhedeg busnes ei hun ym Mhenrhyndeudraeth ac wedi bod yn Aelod Plaid Cymru ar gyfer Penrhyndeudraeth ers 2004.

Mae'n aelod o Fwrdd y Cyngor ac yn Uwch Arweinydd Portffolio Datblygu'r Cyngor, ac mae hefyd yn Gadeirydd Partneriaeth Economaidd Gwynedd ers chwe mlynedd sydd wedi sicrhau buddsoddiad o dros £100 miliwn i'r Sir yn ystod y cyfnod.

Cred Dewi fod y cynnig trosglwyddo yn gyfle cyffrous i ddod a buddsoddiad sylweddol i ddod a tai i fyny i safon yr unfed ganrif ar hugain ac i roi fwy i denantiaid am eu rhent, ond hefyd i ddatblygu busnesau lleol yn yr ardal.

Anne Lloyd-Jones

Mae'r Cynghorydd Anne Lloyd-Jones wedi cynrychioli ardal Tywyn fel aelod Annibynnol ar Gyngor Gwynedd ers ffurfio'r awdurdod unedol. Cyn hynny, bu'n aelod o Gyngor Dosbarth Meirionnydd am wyth mlynedd, wedi cael ei hethol yn gyntaf i Gyngor Tref Tywyn yn 1985 a'r merch cyntaf i fod yn Faer y dre yn 1991, swyddogaeth y cafodd ei hail ethol iddi yn 2004.

Mae wedi rhedeg busnes twristiaeth yn yr ardal am y 35 mlynedd diwethaf ac mae wedi bod yn Gadeirydd Twristiaeth Canolbarth Cymru ers 2001. Bu'n ymwneud yn agos â nifer o fudiadau, yn cynnwys gweithredu fel trysorydd cangen leol o'r NSPCC, mae'n aelod o'r Cyngor Iechyd Cymuned, Is-gadeirydd corf llywodraethwyr Ysgol Gynradd Tywyn, ac mae hefyd yn aelod o gorff llywodraethu Ysgol Uwchradd Tywyn.

Ar hyn o bryd mae Anne yn Is-gadeirydd Cyngor Gwynedd, ac yn Is-gadeirydd ei Bwyllgor Cynllunio Canolog. Mae'n aelod o'r Grŵp Tai Fforddiadwy a'r Panel. Ei diddordebau yw cynllunio a materion cefn gwlad, tai, twrisitiaeth a datblygu economi.

Brian Jones

Mae'r Cynghorydd Brian Jones yn cynrychioli Ward Cwm-y-Glo ar Gyngor Gwynedd ac ef yw arweinydd y Grŵp Llafur ar Gyngor Gwynedd. Fe'i etholwyd am y tro cyntaf yn 1980 i Gyngor Bwrdeistref Arfon a chafodd yr anrhydedd o wasanaethu fel Maer y Cyngor cyn ad-drefnu llywodraeth leol yn 1996. Yn ddiweddar fe'i penodwyd yn Gadeirydd Pwyllgor Cynllunio Arfon.

Mae Brian wedi bod yn Ynad Heddwch am 10 mlynedd sy'n cynnwys amser a dreuliwyd fel Cadeirydd y Fainc a'r Paneli Ieuenctid. Mae'n briod gydag un ferch.

Mae Brian wedi bod yn ymroddgar i wrando ar farn tenantiaid yn ogystal â chydweithwyr ar y Bwrdd Cysgodol wrth baratoi'r Ddogfen Gynnig er mwyn cyfarfod â disgwyliadau tenantiaid o gwrdd â Safon Ansawdd Tai Cymru.

Wrth ffurfio'r sefydliad newydd yma, cred Brian y bydd y safonau a osodir yn y Ddogfen Gynnig yn cyfarfod â'r gofynion a'r targedau niferus am gartrefi cymunedol o ansawdd gwell am y 30 mlynedd nesaf.

Pobl annibynnol:

John Glyn Jones (Cadeirydd)

Cyn ymddeol yn 2007 bu John Glyn yn Brif Swyddog Cymdeithas Tai Clwyd am 25 mlynedd lle bu yn canolbwyntio ar ddarparu tai i'w rhentu ar draws rhannau helaeth o Ogledd Cymru, gan gynnwys de Gwynedd. Mae'n awyddus i ddefnyddio ei brofiad a'i wybodaeth o'r maes tai fel Cadeirydd o'r Bwrdd Cysgodol.

Cred yn gryf y dylai'r tenantiaid fwynhau byw mewn cartrefi o'r safon uchaf mewn cymdogaeth ddiogel ac mai'r unig ffordd o wireddu hyn yng Ngwynedd yw trwy drosglwyddo'r stoc tai. Yn ogystal, dylai'r tenantiaid fod yn ganolog yn rheolaeth y corff newydd.

Yn 61 oed, mae'n briod â merch o Benygroes ac yn dad i dri o blant. Mae'n weithgar yn ei gymuned leol fel Ynad Heddwch, Cadeirydd Llywodraethwyr ysgol uwchradd a blaenor a thrysorydd ei gapel. Mae hefyd yn gyfarwyddwr Sylfaen Cymunedol Cyf. yng Nghaernarfon.

Ei ddiddordebau hamdden yw garddio, carafanio ac ysgrifennu barddoniaeth

Vicky Norton

Mae Vicky Norton wedi byw yng Ngwynedd ers dros 30 mlynedd, gan redeg busnes bach, sef caffi poblogaidd gyda cherddwyr a dringwyr Eryri, am 19 mlynedd. Mae Vicky erioed wedi teimlo bod agweddau pwysig o'r busnes yn cynnwys bod yn gyflogwr da a chyfrannu i'r gymuned leol.

Erbyn hyn mae Vicky yn gynghorydd gyda'r Ganolfan Cynghori, ac mae ganddi wybodaeth uniongyrchol ynghylch amryw o broblemau lleol, fel diffyg tai o ansawdd da a materion sy'n gysylltiedig â byw ar incwm isel.

Mae Vicky hefyd wedi gweithio fel cynghorydd hawliau lles i gymdeithas tai cenedlaethol mawr sydd ag eiddo ledled y wlad, gan weithio'n agos gyda thenantiaid a'u cefnogi.

Yn ystod lleoliad dwy flynedd yn Albania gyda'r Gwasanaeth Gwirfoddol Tramor, bu Vicky yn byw ymysg pobl oedd yn dioddef tlodi ac amddifadedd difrifol, ond hefyd â agwedd optomistaidd iawn. Bu'n darparu cymorth i sefydliadau oedd yn cael eu rhedeg yn lleol ac yn sefydlu canolfannau gwybodaeth a chyngor.

Alun Williams

Mae Alun Williams wedi gweithio mewn busnes yn lleol trwy gydol ei fywyd. Mae wedi gwasanaethu fel Rheolwr Cyffredinol Cymdeithas Amaethwyr Eifionydd am ddeunaw mlynedd ac mae hefyd wedi gweithio fel siopwr ac is-bostfeistr.

Mae ganddo amryw o ddiddordebau yn y gymuned: bu'n aelod o Gwmni Drama Llwyndyrus am dros 40 mlynedd, mae'n flaenor ac arolygydd Ysgolion Sul, ac mae wedi bod yn Gadeirydd Llywodraethwyr Ysgol Bro Plenydd, Y Ffôr. Ar hyn o bryd mae'n aelod o Gymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid sydd wedi codi ei ymwybyddiaeth o ddisgwyliadau tenantiaid.

Mae Alun yn edrych ymlaen yn fawr i chwarae rhan mewn sefydliad lle mae gan denantiaid rôl allweddol i'w chwarae wrth wneud penderfyniadau. Mae'n ymroddedig i gefnogi staff a sicrhau bod etifeddiaeth tai y Cyngor yn cael ei gwarchod, a gwireddu disgwyliadau tenantiaid.

Dean Swindell

Mae Dean yn dod â llawer o brofiad buddsoddi mewn busnes i Fwrdd Rheoli Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Mae wedi gweithio i amryw o gwmnïau broceriaid stoc fel rheolwr buddsoddi, gan gysylltu'n agos ag ystod o gleientiaid.

Dyn teulu yw Dean, mae'n byw yng Nghaernarfon ac mae ganddo ddiddordeb mewn cefnogi elusennau lleol, mynd i'r sinema a rasio beic - maes y mae wedi cynrychioli ei wlad ynddo yn y gorffennol.

Cred Dean y byddai'r miliynau o bunnoedd o fuddsoddiad ychwanegol a ddeuai yn sgil trosglwyddo, ac sy'n llawer mwy na sawl cynllun a ariannwyd gan gyllid o Ewrop, yn cynnig cyfle unigryw i ddarparu budd economaidd i'r holl sir.

Sut cafodd aelodau'r bwrdd eu dewis?

Etholwyd y 4 Tenant sy'n Aelodau o’r Bwrdd gan Gomisiwn Tenantiaid Gwynedd, corff tenantiaid cyfansoddol, sy'n agored i denantiaid yng Ngwynedd ac sy'n gweithio ar eu rhan.

Cawsant eu henwebu ar sail eu gwybodaeth, eu profiad a’u hymrwymiad yn ystod y blynyddoedd y maent wedi ymwneud â’r Comisiwn.

Enwebwyd y 4 Aelod o’r Cyngor ar y Bwrdd gan Fwrdd y Cyngor ar ran y Cyngor.

Dewiswyd y 4 Aelod annibynnol o’r Bwrdd gan y Tenantiaid sy'n Aelodau o'r Bwrdd a’r Aelodau o’r Cyngor ar y Bwrdd yn dilyn hysbysebion yn y wasg leol a thrwy broses gyfweld. Nid ydynt yn gysylltiedig â'r Cyngor ac fe’u dewiswyd oherwydd eu sgiliau a’u profiad. Mae ganddynt brofiad ac arbenigedd

gwerthfawr (nid ym maes tai yn unig) i sicrhau y byddai gan y Bwrdd amrywiaeth eang o sgiliau a phrofiad.

A yw aelodau'r bwrdd yn cael eu talu?

Nac ydynt. Nid yw Llywodraeth Cynulliad Cymru yn caniatáu tâl i Aelodau Bwrdd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Fodd bynnag, fe all Aelodau'r Bwrdd hawlio treuliau rhesymol a gafwyd wrth gyflawni eu dyletswyddau.

Os yw'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen, sut byddai aelodau'r bwrdd yn cael eu dewis yn y dyfodol?

Byddai Aelodau Cysgodol cyfredol o'r Bwrdd yn bwriadu gwasanaethu tan o leiaf ail Gyfarfod Cyffredinol Blynyddol Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar ôl i'r trosglwyddo ddigwydd (sy'n debygol o fod yn 2010). Bryd hynny, a phob Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol dilynol, byddai Aelodau annibynnol o'r Bwrdd ac Aelodau o'r Bwrdd sy'n Denantiaid yn ymddeol ar sail rota. Byddai hyn yn darparu cydlynedd a phroses ar gyfer adnewyddiad graddol y Bwrdd. Byddai Aelodau o'r Bwrdd sy'n ymddeol yn gymwys i'w hail-ddewis ym mhob Cyfarfod Cyffredinol Blynyddol.

Byddai Aelodau'r Cyngor ar y Bwrdd yn cael eu dewis gan y Cyngor ac anelir iddynt barhau yn eu swyddi am gyfnod o 3 blynedd er mwyn sicrhau cydlynedd.

Byddai Aelodau o'r Bwrdd sy'n Denantiaid yn cael eu hethol gan eu cyd-denantiaid, a byddai manylion y broses ethol yn cael eu hysbysebu'n eang.

Byddai Aelodau annibynnol o'r Bwrdd yn cael eu dewis am eu sgiliau ac yn cael eu hargymell ar gyfer eu hethol yng Nghyfarfod Cyffredinol Blynyddol Cartrefi Cymunedol Gwynedd. Byddent yn cael eu hethol gan aelodau Cartrefi Cymunedol Gwynedd.

Pwy fyddai'n darparu'r gwasanaeth tai a beth fyddai'n digwydd i'r staff presennol?

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cyflogi staff cyflogedig i redeg y gwasanaeth tai o ddydd i ddydd. Pe bai'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen, byddai staff sy'n gweithio i'r Cyngor yn trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd gyda'u hamodau cyflogaeth ar adeg trosglwyddo wedi'u hamddiffyn o dan reoliadau Rheoliadau Trosglwyddo Ymgymeriadau (Diogelu Cyflogaeth) - felly byddech yn dal i ddelio â phobl yr ydych yn eu hadnabod.

Fe allai'r gwaith ychwanegol a gyflawnir gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd greu cyfleoedd cyflogaeth i bobl yn lleol.

A fyddai gan y Cyngor unrhyw ddylanwad ar berfformiad Cartrefi Cymunedol Gwynedd?

Er mwyn i’r trosglwyddo ddigwydd, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn llunio cytundeb trosglwyddo ffurfiol a chyfreithiol gyda'r Cyngor. Byddai’r cytundeb trosglwyddo hwn yn caniatáu i'r Cyngor orfodi'r addewidion a wnaed yn y ddogfen hon. Ar ben hynny, byddai gofyn ymgynghori â'r Cyngor pe bai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn dymuno diwygio darpariaethau allweddol yn ei Reolau.

Pwy sy'n rheoleiddio Cartrefi Cymunedol Gwynedd?

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn rheoleiddio pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru. Gellir trosglwyddo yn unig i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig cymeradwy sy'n cael ei reoleiddio gan y Cynulliad.

Felly, mae'n rhaid i Gartrefi Cymunedol Gwynedd gofrestru gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru cyn y gall trosglwyddo ddigwydd. Yn benodol, byddai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn:

- pennu'r rheolau a'r safonau y mae’n rhaid i bob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru eu dilyn. Pennir y safonau hyn i sicrhau bod hawliau allweddol tenantiaid yn cael eu hamddiffyn, gwasanaethau o ansawdd uchel a rheolaeth ariannol gadarn.
- monitro perfformiad Cartrefi Cymunedol Gwynedd, fel pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru, i sicrhau bod y safonau hyn yn cael eu cwrdd. Os nad yw'r safonau'n cael eu cwrdd, yna mae gan y Cynulliad bwerau eang i gamu mewn a chymryd camau.

Ar ben hyn, byddai gan Swyddfa Archwilio Cymru rôl mewn gwirio safon y gwasanaeth a gyflenwir gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd.

Rhan I - Gwybodaeth i brydleswyr

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi'i rwymo gan delerau prydlesi presennol prydleswyr
- Byddai prydleswyr yn elwa o'r gwelliant mewn cynnal a chadw eiddo a gwelliannau mewn gwaith amgylcheddol a fyddai'n dod yn sgil trosglwyddo
- Gallai Cartrefi Cymunedol Gwynedd roi dewis i brydleswyr gael gwaith mewnol wedi'i wneud os oes gwaith adnewyddu yn cael ei wneud mewn eiddo tenantiaid yn yr ardal
- Byddai'r hawl i ryddfreinio ar y cyd yn parhau'n gymwys ar ôl trosglwyddo
- Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynhyrchu Llawlyfr Prydleswyr

Beth sydd yn y Rhan hon?

Mae gwybodaeth yr Adran hon ar gyfer prydleswyr y Cyngor ac mae'n egluro sut fyddai'r trosglwyddo yn effeithio arnynt hwy. Mae prydleswyr naill ai yn brynwyr hawl i brynu sydd wedi prynu lesddaliad fflat neu fflat deulawr gan y Cyngor, neu wedi prynu'r brydles gan y prynwr gwreiddiol.

Pe bai trosglwyddo yn digwydd, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn berchen ar yr adeilad y mae eiddo prydleswyr yn rhan ohono. Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi'i rwymo gan ddarpariaethau'r prydlesi gwreiddiol gyda'r Cyngor a byddai prydleswyr yn talu eu taliadau gwasanaeth iddo.

Er na fyddai prydleswyr yn cael eu heffeithio i'r un graddau a thenantiaid diogel a rhagarweiniol (gan nad yw telerau eu prydles yn newid), mae'r Cyngor a Chartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwerthfawrogi y bydd ganddynt bryderon, yn enwedig ynghylch safonau gwaith a gwerth am arian.

Gofynnir i denantiaid diogel a rhagarweiniol y Cyngor bleidleisio ar y cynigion a gafodd eu cynnwys yn y ddogfen gynnig ffurfiol hon yn ystod pleidlais gudd. Nid oes gan brydleswyr yr un hawl i bleidleisio ond fe hoffai'r Cyngor wybod eu barn. Mae slip ymateb rhagdaledig wedi'i chynnwys gyda'r ddogfen hon.

Budd i brydleswyr

Fe allai'r adnoddau a ddeuai yn sgil trosglwyddo:

- wella ansawdd bywyd ar yr ystadau trwy wella cynnal a chadw eiddo a gwelliannau mewn gwaith amgylcheddol.
- rhoi dewis i wneud gwaith mewnol am bris cystadleuol os oes gwaith adnewyddu yn cael ei wneud ar eiddo tenantiaid yn yr ardal.
- galluogi rhaglen o welliannau mwy helaeth i adeiladau ac ardaloedd cymunedol fflatiau (byddai telerau'r brydles wreiddiol gyda'r Cyngor yn

pennu a fyddai gofyn i'r prydleswr gyfrannu i'r gost). Fe allai hyn ychwanegu at werth eiddo.

Polisïau prydleswyr

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn ymroddedig i ddarparu gwasanaeth rheoli tai o ansawdd i brydleswyr yn cynnwys y canlynol:

- gweithredu fel landlord rhesymol ar bob adeg.
- darparu gwasanaethau cost effeithiol.
- parchu hawliau'r prydleswyr.
- cadw adeiledd yr adeiladau mewn cyflwr da.
- rhoi arweiniad i brydleswyr (y ‘Llawlyfr Prydleswyr') sy'n crynhoi eu hawliau, cyfrifoldebau a gwasanaethau
- hwyluso'r Fforwm Prydleswyr er mwyn galluogi prydleswyr i fonitro safon a gwerth am arian y gwasanaeth y maent yn eu derbyn.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sicrhau gwerth am arian wrth yswirio'r eiddo fel bod prydleswyr yn gallu elwa ar arbedion cost.

Lle bo hynny'n bosib, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd yn edrych ar y posibilrwydd o ymestyn ei ddefnydd o gyfleusterau archebu gwaith atgyweirio a gwasanaeth galw allan brys i brydleswyr, (byddai tâl am hyn).

Hawliau Prydleswyr

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi’i rwymo gan delerau prydlesi presennol a gyhoeddwyd i brydleswyr gan y Cyngor. Golyga hyn na fyddai unrhyw newid yn yr holl brydlesi presennol a byddent yn parhau i gynnwys:

- manylion yr eitemau sydd wedi’u cynnwys yn y taliadau gwasanaeth
- gweithdrefn ar gyfer dynodi'r brydles
- manylion y cyfrifoldebau’r prydleswr a Chartrefi Cymunedol Gwynedd

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sicrhau bod yr holl hysbysiadau gofynnol o dan Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 yn cael eu cyflwyno i brydleswyr. O dan y rhain, mae gan brydleswyr yr hawl i gael ymgynghoriad cyn gwneud unrhyw waith atgyweirio neu welliannau sy'n werth mwy na £250 lle byddent yn effeithio ar y tâl gwasanaeth o dan eu prydles. Byddai’r ymgynghori yn digwydd yn unol â gofynion statudol.

Yn unol â’i bolisïau, byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn sicrhau ei fod yn ymgynghori â phrydleswyr ynghylch newidiadau rheolaeth tai arfaethedig a fyddai’n cael effaith sylweddol arnynt.

Cynnwys prydleswyr

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel mater o bolisi, yn ymgynghori ac yn cynnwys prydleswyr. Byddai ei fecanweithiau ar gyfer ymgynghori a chynnwys tenantiaid yn berthnasol i brydleswyr. Ar ben hynny, cyn belled ag y mae hynny'n bosib, byddai mynediad at wybodaeth ar gael i denantiaid a phrydleswyr.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gweithio gyda phrydleswyr o bosib trwy Fforwm Prydleswyr i wella lefel ac ansawdd y gwasanaethau a ddarperir a'r modd y mae taliadau yn cael eu pennu.

Mae'n bosib y byddai yno opsiwn i gyfethol prydleswyr gan y Bwrdd. Fodd bynnag, ni fyddai yno unrhyw seddau penodol ar gyfer prydleswyr a'r uchafswm nifer prydleswyr a ganiateid ar unrhyw adeg fyddai un.

Gwasanaethau a thaliadau gwasanaeth

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn darparu manylion o amcangyfrif o daliadau gwasanaeth am y flwyddyn flaenorol i brydleswyr yn flynyddol. Byddai prydleswyr yn talu'r swm gwirioneddol am y gwasanaeth yn unig a byddai ganddynt yr hawl i apelio i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.

Gallai prydleswyr dalu'r tâl gwasanaeth blynyddol naill ymlaen llaw ar gyfer y flwyddyn gyfan, yn chwarterol, neu mewn rhandaliadau misol.

Byddid hefyd yn ymgynghori â hwynt cyn cyflwyno unrhyw wasanaethau newydd a fyddai'n eu heffeithio, ac ni fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn gwrthod yn afresymol y gallu i brydleswyr ddewis peidio defnyddio gwasanaethau newydd pe dymunent.

Gan fod y Cyngor yn gallu adennill costau TAW, nid yw'n cynnwys y costau TAW mewn taliadau gwasanaeth prydleswyr. Gan na fyddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel rheol yn gallu adennill costau TAW, byddai'n cynnwys y costau hyn mewn taliadau gwasanaeth prydleswyr.

Cynnal gwaith sylweddol

Er mwyn helpu prydleswyr i gynllunio ar gyfer costau yn y dyfodol, lle gellid codi tâl o dan delerau eu prydles am unrhyw waith sylweddol, byddent yn cael y canlynol:

- Manylion a chost tebygol y gwaith arfaethedig
- Cyfle i enwebu contractwyr y gellir eu cynnwys o bosib yn y broses tendro.
- Enw a manylion cyswllt y swyddog sy'n goruchwylio'r contract.

Lle mae prydles y prydleswr yn gofyn iddynt dalu cyfraniad tuag at gost y gwaith, byddent yn gallu gwneud trefniadau gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd i wasgaru'r gost dros gyfnod o amser a gytunir. Fe allai'r dewis yma olygu bod angen talu llog.

Llawlyfr Prydleswyr

Yn ogystal â’r ymrwymiadau a wneir i gynnwys ac ymgynghori'n llawn â phrydleswyr, byddai llawlyfr arbenigol yn cael ei ddatblygu a fyddai'n darparu amrediad o wybodaeth yn benodol ar gyfer prydleswyr. Gellid cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol ar gynnal a chadw, yswiriant, mecanweithiau ar gyfer cymryd rhan ac ymgynghori a manylion cyswllt lleol.

Hawl rhyddfreinio ar y cyd

Tan yn gymharol ddiweddar, tybiwyd y byddai prydleswyr yn colli’r hawl i brynu rhydd-ddaliad eu hadeilad ar y cyd pe bai eu landlord yn dod yn elusen. Fodd bynnag, datganodd achos llys diweddar nad yw perchnogaeth landlord o'r rhydd-ddaliad yn cael ei adnabod fel "gweithgaredd elusennol" ac yn dilyn y penderfyniad yma nid yw'r hawl i ryddfreinio ar y cyd yn cael ei golli felly pe bai'r trosglwyddo yn mynd yn ei flaen, byddai prydleswyr yn dal i allu prynu’r rhydd-ddaliad ar y cyd (yn ddarostyngedig i gyflawni'r amodau priodol).

Rhan J – Y camau nesaf – y gofynion cyfreithiol ar gyfer ymgynghori â thenantiaid

Crynodeb 60 eiliad

- Mae'r Ddogfen Gynnig yma, sy'n nodi holl fanylion y cynnig trosglwyddo yr hyn sy'n cael ei adnabod fel Hysbysiad Cam 1
- Gallwch roi eich barn ar y cynnig trwy ddefnyddio'r slip ymateb rhagdaledig sydd wedi'i gynnwys gyda'r ddogfen hon.
- Bydd y Cyngor yn ystyried unrhyw sylwadau a dderbynnir oddi wrthych ynglŷn â'r Ddogfen Gynnig
- Bydd llythyr Cam 2 yn nodi unrhyw newidiadau arwyddocaol i'r cynnig trosglwyddo ac yn rhoi gwybod i chi a yw'r Cyngor am symud i bleidlais
- Bydd tenantiaid yn penderfynu a fydd y cynnig trosglwyddo yn mynd ymlaen trwy bleidlais gudd

Mae'r gyfraith sy'n datgan bod rhaid i Gynghorau ymgynghori â'u tenantiaid ynghylch cynnig i drosglwyddo tai Cyngor wedi'i nodi yn Adran 106A ac Atodlen 3A Deddf Tai 1985. Mae'n rhaid i'r Cyngor a Llywodraeth Cynulliad Cymru roi ystyriaeth i farn tenantiaid diogel a rhagarweiniol y Cyngor. Os nad ydych yn siŵr pa fath o denant ydych chi, dylech gyfeirio at eich Cytundeb Tenantiaeth neu ffoniwch Llinell Gymorth rhadffôn y Cyngor ar 0800 0304653.

Mae'n rhaid i'r Cyngor rhoi hysbysiad sy'n rhoi gwybod i chi am y canlynol:

- manylion y cynnig y mae'r Cyngor o'r farn ei fod yn briodol, yn cynnwys nodi enw'r corff y bwriedir trosglwyddo iddo
- canlyniadau tebygol y trosglwyddo i'r tenant
- effeithiau darpariaethau Atodlen 3A Deddf Tai 1985 ac, yn achos tenantiaid diogel, Adrannau 171A i 171H Deddf Tai 1985 (Cadw'r Hawl i Brynu yn dilyn trosglwyddo)

Mae manylion, canlyniadau ac effeithiau cynnig trosglwyddo tai'r Cyngor wedi'u nodi yn y ddogfen hon.

Mae effeithiau darpariaethau Atodlen 3A Deddf Tai 1985 fel a ganlyn:

- yn gyntaf mae'n rhaid i'r Cyngor gyflwyno hysbysiad i chi (Hysbysiad Cam 1) sy'n rhoi'r wybodaeth a restrwyd uchod a rhoi gwybod i chi y gallwch gyflwyno sylwadau i'r Cyngor. **Mae'r ddogfen hon, a dogfennau eraill yn y pecyn a'r llythyr rhagarweiniol sydd ynghlwm, yn ffurfio Hysbysiad Cam 1**
- byddai'r Cyngor yn ystyried unrhyw sylwadau a dderbynnir erbyn XXXX
- ar ôl ystyried y sylwadau hynny, mae'n rhaid i'r Cyngor gyflwyno hysbysiad ysgrifenedig pellach i chi (llythyr Cam 2) sy'n rhoi gwybod i chi am unrhyw newidiadau arwyddocaol i'r cynnig a'ch bod yn gallu ysgrifennu at Lywodraeth Cynulliad Cymru gydag unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig o fewn cyfnod nad yw'n llai na 28 diwrnod. Mae'r cyfnod 28 diwrnod yma'n cychwyn pan anfonir llythyr Cam 2 y

Cyngor at y tenantiaid. Bydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cymryd ystyriaeth o wrthwynebiadau wrth ystyried unrhyw gais gan y Cyngor am y caniatâd angenrheidiol i drosglwyddo'r stoc.

Rhan K – Gwybodaeth ddefnyddiol arall a chyngor annibynnol

Dod o hyd i wybodaeth bellach

Yn ogystal â'r ddogfen hon, mae yno ddogfennau eraill y byddwch o bosib am edrych arnynt mewn perthynas â chynnig trosglwyddo'r Cyngor. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Côd Rheoleiddio i Gymdeithasau Tai a gofrestrwyd yng Nghymru
- Arweiniad Trosglwyddo Tai 2002 Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Siarter Trosglwyddo Stoc Tenantiaid ac arweiniad cysylltiedig Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Cyngor gan PS Consultants, eich Ymgynghorydd Tenantiaid Annibynnol

Mae rhagor o wybodaeth hefyd ar gael oddi wrth y canlynol:

Cyngor Gwynedd
Swyddfa Prosiect Pleidlais Stoc Tai
28 Heol y Dŵr
Penygroes
Caernarfon
Gwynedd LL54 6LR
Llinell Gymorth Rhadffon: 0800 0304653
Ebost: housingfuture@gwynedd.gov.uk
www.gwynedd.gov.uk/??????????

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Y Gyfarwyddiaeth Dai
Adeiladau'r Llywodraeth
Dinerth Road
Bae Colwyn
LL28 4UL
Ffôn: 01492 542509

Swyddfa Merthyr Tudful
Rhyd-y-Car
Merthyr Tudful
CF48 1UZ
www.housing.wales.gov.uk

TPAS Cymru
Llawr 2 Tŷ Trafnidiaeth
1 Cathedral Road
Caerdydd
CF11 9SD
Ffôn: 02920 237393
www.tpascymru.org.uk

Fersiwn 20fed o Awst 2008

Ffederasiwn Tenantiaid Cymru
Milbourne Chambers
Glebeland Street
Merthyr Tudful
CF47 8AT
Ffôn: 01685 723922
www.welshtenantsfed.org.uk

I gael cyngor annibynnol, cysylltwch â'ch Ymgynghorydd Tenantiaid Annibynnol

PS Consultants
12 Berry Square
Whitehall Lane
Blackrod
Bolton BL6 5DU
Ffôn: 01204 690772
(neu rhadffôn 0800 0194004 i siaradwyr Cymraeg neu 0800 0852207 i siaradwyr Saesneg)
e-bost: enquiries@psconsultants.org.uk
www.psconsultants.org.uk

Rhan L – Y cytundeb tenantiaeth arfaethedig

Crynodeb 60 eiliad

- Byddai eich hawliau allweddol yn cael eu hamddiffyn o dan eich Cytundeb Tenantiaeth sicr newydd gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd
- Ni ellir newid amodau eich Cytundeb Tenantiaeth sicr newydd heb eich caniatâd ysgrifenedig
- Mae’r Cytundeb Tenantiaeth yn delio â thalu rhent, ymwymiadau Cartrefi Cymunedol Gwynedd, eich ymrwymiadau chi, eich hawliau a hawl meddiant

Beth sydd yn y Rhan hon?

Mae'r rhan hon yn cynnwys ffurf arfaethedig y Cytundeb Tenantiaeth newydd i denantiaid pe bai’r trosglwyddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd yn mynd yn ei flaen.

Mae'r Cytundeb Tenantiaeth newydd arfaethedig wedi’i gynllunio i sicrhau bod hawliau tenantiaid yn cael eu hamddiffyn pe bai’r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen a bod ymgynghori wedi digwydd gyda'r tenantiaid ar ei ddatblygiad. Pe bai'r trosglwyddo’n mynd yn ei flaen byddai tenantiaid rhagarweiniol yn dod yn denantiaid sicr llawn o Gartrefi Cymunedol Gwynedd o ddyddiad y trosglwyddo. Byddai ganddynt wedyn yr un hawliau yn union â'r tenantiaid diogel a fyddai'n trosglwyddo. Ac yn achos tenantiaid rhagarweiniol byddai'r cyfnod prawf yn dod i ben ar y dyddiad trosglwyddo, hyd yn oed pe na bai’r cyfnod 12 mis wedi dod i ben.

Pe bai’r trosglwyddo'n mynd yn ei flaen byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn rhoi Llawlyfr Tenantiaid newydd i’r tenantiaid.

Cytundeb Tenantiaeth newydd arfaethedig Cartrefi Cymunedol Gwynedd

Byddai Cytundeb Tenantiaeth pur debyg i'r un a geir yma yn cael ei roi mor fuan â phosib i bob tenant diogel a rhagarweiniol fyddai'n trosglwyddo ac eithrio'r tenantiaid hynny a fyddai ar ddydd y trosglwyddo â’r canlynol:

- gorchymyn Meddiant dilys yn weithredol yn eu herbyn
- Hysbysiad o Fwriad i Geisio Meddiannu eu heiddo dilys wedi’i roi iddynt gan y Cyngor
- proses meddiannu ar y gweill yn eu herbyn,
- gorchymyn israddio wedi’i gyhoeddi yn eu herbyn
- yn achos tenantiaid rhagarweiniol, yn unig, ble cyflwynwyd hysbysiad dilys o weithdrefnau meddiannu

Yn yr achosion hyn byddai Cytundeb Tenantiaeth newydd yn cael ei chyhoeddi ar ddyddiad diweddarach pe bai:

- y Gorchymyn Meddiannu yn cael ei ddiddymu,
- Hysbysiad o Fwriad i Geisio Meddiannu neu hysbysiad o weithdrefnau meddiannu yn cael ei dynnu'n ôl, neu fod y cyfnod y gellid ceisio gweithdrefnau o'r fath yn dod i ben heb gyhoeddi gweithdrefnau o'r fath
- y tenant yn cydymffurfio â thelerau'r gorchymyn israddio a'r cyfnod israddio'n dod i ben,
- y Llys yn penderfynu peidio â chyhoeddi Gorchymyn Meddiannu.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn medru gorfodi unrhyw Orchymyn Meddiannu y byddai'r Cyngor wedi'i gael cyn y trosglwyddo ac fe allai hefyd gael Gorchmynion Meddiannu am dorri amodau tenantiaeth lle bo'r Cyngor wedi cyhoeddi hysbysiadau neu gychwyn camau cyfreithiol cyn i'r trosglwyddo ddigwydd.

Byddai Cartrefi Cymunedol Gwynedd hefyd yn medru cymryd camau ar ddyledion rhent sy'n trosglwyddo oedd yn ddyledus i'r Cyngor cyn i'r trosglwyddo ddigwydd.

Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig
Cytundeb Tenantiaeth Sicr (nad yw'n Fyrddaliol) ar gyfer Tenantiaid sy'n trosglwyddo
[cyfeiriad]

CYNNWYS

Adran 1: Telerau cyffredinol

Adran 2: Ein Hymrwymiadau

Adran 3: Eich Hymrwymiadau

Adran 4: Eich Hawliau

Adran 5: Seiliau ar gyfer Meddiannu

Cytundeb tenantiaeth sicr (nad yw'n fyrddaliol)- tenantiaid sy'n trosglwyddo

Gallwch lanw cytundeb tenantiaeth naill ai yn Gymraeg neu'n Saesneg.

MAE'R CYTUNDEB TENANTIAETH YMA RHWNG

Ein henw a'n cyfeiriad	………………………………………………………………… .
	('ni' neu 'ein') o …………………………………..
	…………………………………………………………..
	Yr ydym wedi ein cofrestru gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru o dan Adran 3 Deddf Tai 1996
Enw'r Tenant	a……………………………………………………..
	…………………………………………………………..
	…………………………………………………………
	('y Tenant' neu 'chi') (Yn achos cyd-denantiaid

mae'r term 'Tenant' neu 'chi' yn berthnasol i bob un ohonoch a dylid ysgrifennu enw pob cyd-denant uchod. Mae gan bob Tenant yn unigol y cyfrifoldeb llawn a'r hawliau a osodir yma yn y cytundeb tenantiaeth hwn.)

Cyfeiriad

mewn perthynas â ……………………………………………

…………………………………… ('eich cartref')

Disgrifiad o'ch cartref

sy'n cynnwys ………………………………………..

…………………………………………………………

…………………………………………………………

Statws Elusennol

Mae'r cartref sy'n destun y denantiaeth hon yn cael ei ddal gan elusen eithriedig.

Cefnogaeth

Pe bai'r denantiaeth hon yn cael ei rhoi i chi er mwyn hwyluso darparu cefnogaeth i chi neu aelod o'ch aelwyd: Bydd natur y ddarpariaeth yma a'ch ymrwymiadau mewn perthynas â hynny, pe bai'n briodol gan gynnwys unrhyw ymrwymiad i dalu amdani, yn cael eu nodi mewn cytundeb cefnogaeth ar wahân. Oherwydd bod darparu cefnogaeth yn sylfaenol i'r denantiaeth hon, pe baech yn torri'r cytundeb cefnogaeth neu'n tynnu allan o'r cytundeb hwnnw byddai hynny'n cael ei ystyried fel tor-cytundeb a phe baech yn tynnu allan neu'n torri'r cytundeb fe allwn gymryd camau i derfynu'r denantiaeth. (gweler Adran 1, Amod [6]).

Taliadau am eich cartref

Y taliadau wythnosol am eich cartref ar gychwyn y denantiaeth hon yw:

(i) rhent o £

(ii) ôl ddyledion rhent o £ yn daladwy fesul £ yr wythnos

Tâl gwasanaeth	£ £
Tâl Cefnogi Pobl	£
Cyfanswm taliad wythnosol	£
Nifer a ganiateir	Uchafswm y nifer o bobl sydd â hawl i fyw yn eich cartref yw…………
Y denantiaeth	Mae'r denantiaeth hon yn cychwyn ar ……………………………… am wythnos ac wedyn yn wythnosol tan y'i terfynir, ac mae'n denantiaeth sicr nad yw'n fyrddaliol y gosodir ei thelerau yn y cytundeb tenantiaeth hwn.

LLOFNODWYR

Llofnodwyd ar ran y landlord…………………………………………………

Yr wyf i/Yr ydym ni wedi cael cyfle i ddarllen y telerau a'r amodau yn y cytundeb tenantiaeth hwn. Yr wyf i/Yr ydym ni yn deall na ddylid ei lofnodi oni bai ein bod/fy mod yn barod i gytuno i gadw'r telerau a'r amodau.

Llofnodwyd gan y Tenant………………..………………………………………………

…………………………………………………………………………………………….
Os mai cyd-denantiaeth yw hon, yna dylai pob Tenant lofnodi

Dyddiad…………………………………………………………………………

Yr ydym yn ddarostyngedig i unrhyw ganllawiau ar reoli tai a roddir gan y Cynulliad Cenedlaethol Cymru ac mae'r denantiaeth hon yn un y mae'r canllawiau hynny'n berthnasol.

Nid yw'r Llawlyfr Tenantiaeth a roddir i chi ac sy'n cael ei ddiweddaru o dro i dro yn rhan o'ch cytundeb tenantiaeth ond mae'n cynnwys arweiniad a gwybodaeth bellach ynglŷn â'ch tenantiaeth a allai fod o help i chi. Os nad oes gennych gopi, gofynnwch i ni a byddwn yn falch o ddarparu un ar eich cyfer.

Fersiwn 20fed o Awst 2008

ADRAN 1 - TELERAU CYFFREDINOL

Cytunir fel a ganlyn:

Taliadau am eich cartref

- o Mae'r rhent a'r gwasanaeth wythnosol a thaliadau eraill am eich cartref ar gychwyn y denantiaeth yn cael eu nodi ar dudalen 2.

- o Dylid talu rhent a taliadau gwasanaeth ac unrhyw daliadau eraill ymlaen llaw ar ddydd Llun bob wythnos.

- **Talu ôl-ddyledion**

  Pe bai gennych unrhyw ôl-ddyledion rhent neu unrhyw daliadau eraill yn ddyledus pan fo'r denantiaeth hon yn cael ei chaniatáu yna rydych yn cytuno i dalu'r ôl-ddyledion yn y rhandaliadau wythnosol a ddangosir ar dudalen 2. Pe na baech yn gwneud y taliadau hynny, gallwn gychwyn proses gyfreithiol i derfynu'r denantiaeth hon.

- **Gwasanaethau**

- o Byddwn yn darparu'r gwasanaethau y cyfeirir atynt ar dudalen 2 a byddwch yn talu amdanynt trwy dâl gwasanaeth. Bydd y taliadau hyn yn berthnasol yn achos eich cartref yn unig os nodwyd swm yn erbyn gwasanaeth ar dudalen 2.

- o Fe allwn, wedi i ni ymgynghori â thenantiaid yr effeithir arnynt, gynyddu, diddymu, ychwanegu, cwtogi, neu amrywio'r gwasanaethau a ddarperir neu'r taliadau gwasanaeth neu gyflwyno gwasanaethau newydd.

- **Newidiadau rhent**

- o Gallwn gynyddu neu ostwng y rhent ar y dydd Llun cyntaf yn Ebrill ar ôl cychwyn y denantiaeth hon drwy roi dim llai nag un mis calendr o rybudd ysgrifenedig i chi. Y rhent diwygiedig fydd y swm a nodir mewn hysbysiad cynnydd rhent a roddir gennym.

- o Ar ôl yr amrywiad rhent cyntaf o dan y cytundeb tenantiaeth hwn gallwn yn unol â darpariaeth Adrannau 13 a 14 Deddf Tai 1988, gynyddu neu ostwng y rhent drwy roi dim llai na mis calendr o rybudd ysgrifenedig i chi. Byddai'r rhybudd yn dynodi'r rhent a argymhellir. Y rhent diwygiedig fyddai'r swm a nodwyd yn y rhybudd o gynnydd oni bai eich bod yn cyfeirio'r rhybudd at Bwyllgor Asesu Rhent er mwyn pennu beth fyddai rhent y farchnad. Yn yr achos hwnnw, y Pwyllgor fyddai'n penderfynu'r uchafswm rhent taladwy am y flwyddyn ddilynol.

- **Newidiadau yn y Gwasanaeth a Thaliadau eraill**

- o Yn weithredol o'r dydd Llun cyntaf yn Ebrill ar ôl rhoi'r denantiaeth hon gallwn gynyddu eich tâl gwasanaeth (pe bai'n briodol) ar unrhyw adeg pe byddem yn

rhoi o leiaf un mis o rybudd ysgrifenedig i chi, ond dim mwy nag unwaith y flwyddyn oni bai fod yno newid yn y gwasanaethau sy'n cael eu darparu.

- o Bob blwyddyn, byddwn yn amcangyfrif y swm y byddem yn debygol o wario yn darparu gwasanaethau i chi dros y flwyddyn i ddod. Dyna fydd y tâl gwasanaeth y gofynwn i chi dalu bob blwyddyn.

- o Ar yr un pryd, byddwn yn cyfrif faint a wariwyd gennym mewn gwirionedd ar ddarparu gwasanaethau i chi yn y flwyddyn flaenorol. Pe baem wedi codi gormod o dâl arnoch, byddwn yn gostwng eich tâl gwasanaeth am y flwyddyn ddilynol. Pe na baem wedi codi digon arnoch, byddwn yn cynyddu eich tâl gwasanaeth newydd.

- o Byddwn yn rhoi tystysgrif i chi yn dangos beth sy'n cael ei gynnwys yn eich tâl gwasanaeth. Ar ôl i chi dderbyn eich tystysgrif mae gennych hawl, o fewn chwe mis o'i gael, i archwilio cyfrifon tâl gwasanaeth, derbynebau a dogfennau eraill sy'n berthnasol iddynt a gwneud copïau ohonynt neu gymryd rhannau ohonynt. Gallem godi tâl bychan i ddigolledu'r gost o unrhyw gopïo.

- o Ni allwn ond codi tâl gwasanaethau rhesymol am y gwasanaethau ac mae'n rhaid i'r gwaith a gyflawnir gennym fod o safon resymol. Os credwch fod eich tâl gwasanaeth yn afresymol (o ran y swm i'w dalu neu safon y gwaith) gallwch wneud cais i'r Tribiwnlys Prisio Prydlesau am ddyfarniad ynghylch pa swm sy'n rhesymol.

- **Tâl Cefnogi Pobl (pan fo'n briodol)**

- o Pe byddem yn darparu gwasanaethau cefnogol i chi (a nodir gyda thâl am wasanaethau Cefnogi Pobl ar dudalen 2 y cytundeb tenantiaeth hwn) yna gall y gwasanaethau hynny gynnwys darpariaeth o gynghori cyffredinol a chefnogaeth mewn perthynas â phob un neu unrhyw un o'r canlynol:

  - Cynnal diogelwch eich cartref
  - Cynnal diogelwch personol yn eich cartref
  - Costau warden
  - Costau larwm argyfwng
  - Safon yr ymddygiad gofynnol
  - Talu rhent
  - Cynnal eich cartref mewn cyflwr priodol
  - Ildio'r denantiaeth ar yr adeg priodol
  - Cyswllt ag eraill i sicrhau eich lles
  - Gwasanaethau cefnogol eraill (ac eithrio gofal personol).

Gallem amrywio'r ffioedd cefnogaeth a chynghori ar unrhyw adeg drwy roi o leiaf un mis calendr o rybudd ysgrifenedig yn nodi'r tâl newydd i chi. Yn arferol fe fyddem yn gwneud hyn pan ein bod yn cynyddu eich rhent bob blwyddyn. Wrth amrywio'r ffioedd cefnogaeth a chynghori, byddem yn cyfyngu unrhyw gynnydd yn y taliadau am y gwasanaethau cefnogol a ddarperid gyda chyfeiriad at lefel y taliadau a gymeradwywyd gan Awdurdod Gweinyddu Cefnogi Pobl.

- o Byddwch yn cytuno i dderbyn y lefel o wasanaethau cefnogol sydd ar gael i chi er mwyn sicrhau'r safon angenrheidiol o annibyniaeth.

- o Yn hytrach na'n bod ni'n darparu gwasanaethau cefnogol i chi, pe bai darparwr cefnogaeth arall yn rhoi'r fath wasanaeth i chi fel y'i rhestrir yn Amod 6.1, yna byddech yn gyfrifol am lunio cytundeb ar wahân gyda'r darparwr gwasanaeth hynny mewn perthynas â darparu'r gwasanaethau hynny a thalu am y gefnogaeth hynny yn ôl cytundeb ar wahân ac yn ychwanegol i unrhyw rent neu dâl gwasanaeth sy'n daladwy yn unol â'r cytundeb hwn.

- **Cyflwyno Hysbysiadau**

- o Mae'r amod hwn yn eich hysbysu o dan Adran 48 Deddf Landlord a Thenant 1987 mai ein cyfeiriad ar gyfer derbyn hysbysiadau cyfreithiol ac unrhyw gyfathrebiad arall sy'n codi o'r cytundeb tenantiaeth hwn, yw:

  ………………….................………………………………………………………….

- o Bydd unrhyw hysbysiad cyfreithiol, neu unrhyw gysylltiad yn codi o'r cytundeb tenantiaeth hwn yn cael ei gyflwyno'n ddilys i chi pe bai'n cael ei bostio neu ei ddanfon neu ei adael yn eich cartref neu'r cyfeiriad hysbys diwethaf.

- **Diwygio'r cytundeb**

  Ac eithrio am unrhyw newidiadau yn y rhent neu'r taliadau gwasanaeth neu lle caniateir hynny o dan ddeddfwriaeth yn y dyfodol, gellir diwygio'r cytundeb tenantiaeth hwn yn unig gyda'ch cydsyniad ysgrifenedig chi a ninnau.

ADRAN 2 - EIN HYMRWYMIADAU

Rydym yn cytuno i'r canlynol:

1 **Meddiant**

Rhoi meddiant o'ch cartref i chi ar gychwyn y denantiaeth hon.

- **Hawliau'r tenant i breswylio**

  Peidio ag amharu nac aflonyddu ar eich hawl heddychlon i breswylio yn eich cartref ac eithrio lle bo:

- o angen cael mynediad yn amodol ar roi rhybudd rhesymol i chi, er mwyn archwilio cyflwr eich cartref neu i wneud gwaith atgyweirio neu waith arall yn eich cartref neu eiddo cyfagos, neu

- lle mae gennym hawl i gael meddiant ar derfyn cyfnod y denantiaeth.

- **Atgyweirio adeiladwaith a thu allan yr eiddo**

  Cadw adeiladwaith a thu allan eich cartref mewn cyflwr da yn cynnwys:

  - draeniau, landeri, a phibellau allanol
  - y to
  - y waliau tu allan, drysau allanol, siliau ffenestri, cliciedi ffenestri, gwydr sengl neu ddwbl ac eithrio pan eich bod chi neu rywun yn byw gyda chi neu'n ymweld â chi'n gyfrifol am y difrod, cortynnau sash a fframiau ffenestri gan gynnwys y peintio ac addurno allanol
  - waliau mewnol, lloriau a nenfydau, drysau a fframiau drysau, bachau drysau a byrddau sgertin ond ddim yn cynnwys addurno a pheintio mewnol
  - simneiau, cyrn simnai, a ffliwiau
  - llwybrau, stepiau ac unrhyw fynedfeydd eraill
  - gwaith plastr
  - modurdai a storfeydd cysylltiedig
  - waliau terfyn a ffensys.

- **Atgyweirio offer gosodedig**

  Cadw unrhyw offer gosodedig a ddarperid gennym mewn cyflwr da ac yn gweithio'n iawn ar gyfer gwresogi, cynhesu dŵr a glanweithdra ac ar gyfer cyflenwad dŵr, nwy a thrydan, yn cynnwys:

  - basnau, sinciau, baddonau, toiledau, systemau dyfrol a phibellau dŵr
  - gwifrau trydan yn cynnwys socedi a switsys, pibellau nwy a phibellau dŵr
  - cynhesyddion dŵr, llefydd tân, tanau wedi'u gosod, ac offer gwres canolog

- **Atgyweirio rhannau cyffredin**

  Cymryd gofal rhesymol i gadw mynedfeydd cyffredin, cynteddau, grisiau, lifftiau, coridorau, mannau ysbwriel, a lleoedd eraill cyffredin gan gynnwys eu goleuadau trydan mewn cyflwr rhesymol addas i'w defnyddio gennych chi a phreswylwyr eraill ac ymwelwyr i'ch cartref

- **Addurniadau allanol**

  Cadw y tu allan i'ch cartref ac unrhyw fannau cyffredin mewn cyflwr da o ran addurniadau ac fel arfer addurno'r mannau hyn unwaith bob 5 mlynedd.

- **Olyniaeth - cyffredinol**

o Pe baech yn marw, fe all rhai pobl a nodir yn amod 7.5 isod, feddu ar yr hawl i olynu i'r denantiaeth hon. Nid yw'r amod 7 yma'n weithredol pe baech eisoes wedi olynu i'r denantiaeth hon (naill ai o dan amod 7 yn y denantiaeth hon neu amodau olyniaeth cyffelyb mewn tenantiaeth flaenorol a roddwyd gennym).

o Pe baech wedi cael y denantiaeth hon ar drosglwyddo eich cartref o Gyngor Gwynedd i ni, ni fyddwn yn cymryd ystyriaeth o unrhyw olyniaeth cyn dyddiad y trosglwyddo.

o Yn arferol byddem yn caniatáu un olyniaeth yn unig. Gallem ganiatáu olynu pellach yn ôl ein disgresiwn.

o Mewn rhai amgylchiadau, pe bai'r eiddo yn fwy na gofynion yr olynydd neu ei fod wedi'i addasu ar gyfer person mewn oed neu berson anabl ac nad yw'r olynydd yn hen nac yn anabl efallai y bydd yr olynydd yn cael cynnig llety amgen addas.

o **Pobl sydd â'r hawl i olynu i'r denantiaeth hon**

▪ Pe baech yn gyd-denant a'ch bod yn marw, yna gall y denantiaeth barhau yn enw'r cyd-denant sydd yn dal yn fyw

▪ Pe na baech yn gyd-denant a'ch bod yn marw gall y denantiaeth fynd i'ch gwraig, gŵr, partner sifil neu bartner (mae hyn yn cynnwys partneriaid o'r un rhyw) ar yr amod ei fod ef neu hi wedi byw gyda chi yn eich cartref fel prif gartref neu unig gartref iddynt ar yr adeg y buoch farw.

▪ Pe na baech yn gyd-denant a pe na fo ganddoch wraig, gŵr, partner sifil neu bartner (mae hyn yn cynnwys partneriaid o'r un rhyw) a fu'n byw gyda chi yn eich cartref fel eu prif gartref neu unig gartref cyn i chi farw, gall y denantiaeth fynd i aelod o'ch teulu a fu'n byw gyda chi yn eich cartref (fel eu prif gartref) am o leiaf 12 mis cyn y buoch farw.

7.5.4 Pe bai mwy nag un aelod o'ch teulu â hawl i'r denantiaeth dylent gytuno ar bwy sydd i gael y denantiaeth. Pe na baent yn medru cytuno, dylai pob un ohonynt sydd â hawl gysylltu'n uniongyrchol â ni yn ysgrifenedig o fewn 3 mis i'r amser y buoch farw a byddwn ninnau wedyn yn penderfynu i bwy y byddwn yn cynnig y denantiaeth. Byddwn yn hysbysu pawb a ymgeisiodd ynghylch pwy oedd yr hawliwr llwyddiannus

o **Hawliau olyniaeth arbennig**

Pe bai rheolau etifeddu yn rhwystro unrhyw un sy'n gymwys o dan amod 7.5.3 uchod rhag cymryd y denantiaeth hon, gallem ddefnyddio Sail 7 i derfynu'r cytundeb tenantiaeth a rhoi i'r person hwnnw denantiaeth newydd i'ch cartref. Pe bai eich cartref wedi cael ei addasu'n arbennig heb fod neb yn byw yno yn gwneud defnydd o'r addasiadau neu os yw eich cartref yn fwy na'r hyn sydd ei angen yn rhesymol ar y person sydd â hawl i denantiaeth newydd eich cartref, yna gallem gynnig tenantiaeth newydd iddynt mewn cartref addas sydd yn ein

meddiant. Byddai'r denantiaeth newydd ar yr un telerau â'r denantiaeth hon ac eithrio yng nghyswllt rhent, tâl gwasanaeth ac olyniaeth.

8. **Rheoli tai**

Darparu gwybodaeth i chi ar bolisïau rheoli tai fel sy'n ofynnol gan y canllawiau a gyhoeddwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.

ADRAN 3 - EICH YMRWYMIADAU

Rydych yn cytuno i'r canlynol:

1 **Meddiant**

Cymryd meddiant o'ch cartref ar gychwyn y denantiaeth a pheidio gollwng gafael arno nac is-osod y cyfan ohono.

- **Rhent**

Talu'r rhent a'r tâl gwasanaeth (os yw'n berthnasol) a'r tâl Cefnogi Pobl yn wythnosol o flaen llaw.

- **Taliadau allanol**

Talu'r holl daliadau allanol perthynol i'ch cartref yn cynnwys taliadau dŵr a thrydan a chostau eraill boed drwy fesurydd neu fil.

- **Defnydd eich cartref**

o Defnyddio eich cartref ar gyfer dibenion preswyl, fel eich unig neu brif gartref ac i beidio â gweithredu unrhyw fusnes ohono a allai greu aflonyddwch neu annifyrrwch i eraill yn y gymdogaeth.

Troseddau gyda chyffuriau a throseddau eraill

o Peidio â defnyddio na chaniatáu i neb arall ddefnyddio eich cartref ar gyfer unrhyw fwriad anghyfreithlon, ond heb fod yn gyfyngedig i, gadw, delio a/neu ddefnyddio sylweddau anghyfreithlon, yn cynnwys cyffuriau rheoledig (fel y'u diffinnir yn y Ddeddf Camddefnydd o Gyffuriau 1971)

- **Aflonyddu**

Peidio achosi, na chaniatáu i aelodau o'ch teulu neu ymwelwyr achosi, aflonyddwch neu annifyrrwch i bobl eraill yn y gymdogaeth neu i unrhyw un o'n tenantiaid eraill, asiantiaid, gweithwyr neu gontractwyr.

- **Aflonyddu hiliol ac aflonyddu arall**

Peidio ag aflonyddu, na chaniatáu aelodau o'ch teulu neu ymwelwyr wneud hynny, nac ychwaith i fygwth aflonyddu ar unrhyw sail, yn cynnwys hil, lliw, crefydd, oed, rhyw, tueddfryd rhywiol neu anabledd a allai ymyrryd ar

dawelwch a chyfforddusrwydd neu dramgwyddo pobl eraill yn y gymdogaeth neu i'n tenantiaid, asiantiaid, gweithwyr neu gontractwyr.

- **Sŵn**

  Peidio â defnyddio na chaniatáu defnyddio unrhyw radio, teledu, cerddoriaeth neu offeryn cerdd mor uchel fel bod hynny'n aflonyddu neu achosi annifyrrwch i bobl eraill yn y gymdogaeth neu y gellir ei glywed o'r tu allan i'ch cartref rhwng 11.00pm a 7.30am.

- **Anifeiliaid Anwes**

  Cadw dan reolaeth unrhyw anifeiliaid a gedwir yn eich cartref ac i beidio â chadw unrhyw anifail a allai ddifrodi eich cartref neu aflonyddu neu achosi annifyrrwch i bobl eraill yn y gymdogaeth

- **Addurno mewnol**

  Cadw tu mewn eich cartref mewn cyflwr da a glân ac addurno pob rhan fewnol mor aml ag sydd angen i'w cadw mewn cyflwr addurniadol dda

- **Difrod**

  Trwsio unrhyw ddifrod i'ch cartref neu ein gosodiadau a ffitiadau neu rannau cyffredin pe bai'r difrod wedi'i achosi gennych chi neu unrhyw aelod o'ch teulu neu ymwelydd i'ch cartref, ac eithrio yr hyn fyddai'n cyfrif fel traul arferol, a thalu unrhyw gostau rhesymol a wynebir gennym pe baem ni'n gorfod ymgymryd â'r fath waith yn ddiofyn. Pan fyddwch yn rhoi gwybod i ni fod gwydr yn nrysau neu ffenestri eich cartref wedi torri, fe wnawn ei drwsio ond byddwch yn agored i dalu tâl rhesymol am y gwaith pe bai'r difrod wedi'i wneud gennych chi neu unrhyw aelod o'ch teulu neu ymwelydd i'ch cartref (ac eithrio'r hyn fyddai'n cyfrif fel traul arferol).

- **Rhoi gwybod am ddiffygion a difrod**

  Rhoi gwybod i ni ymlaen llaw ynghylch unrhyw ddiffyg neu ddifrod yr ydym yn gyfrifol amdano yn eich cartref neu yn y mannau cyffredin.

- **Mynediad**

  Caniatáu i'n gweithwyr neu gontractwyr sy'n gweithredu ar ein rhan, gael mynediad ar adegau rhesymol yn amodol ar gyflwyno hysbysiad ysgrifenedig rhesymol i chi i archwilio cyflwr eich cartref neu unrhyw osodiadau neu i wneud gwaith atgyweirio neu waith arall yn eich cartref neu eiddo cyfagos (byddwn fel arfer yn rhoi o leiaf 24 awr o rybudd ysgrifenedig ond gall fod angen mynediad cynt mewn argyfwng).

- **Ffyrdd**

  Peidio a gosod rhwystr ar ffyrdd yn y cyffiniau na mynedfeydd cerbydau eraill a'u cadw hwynt ac unrhyw fannau parcio yn glir o rwystrau neu gerbydau nad ydynt mewn cyflwr digon da i fynd ar y ffordd.

- **Neilltuo**

  Peidio â neilltuo'r denantiaeth oni bai fod hynny'n dilyn gorchymyn llys neu gyda'n caniatâd ysgrifenedig ni wrth ymarfer yr hawl i gyfnewid a nodir yn Adran 4, amod 10 neu neilltuo'r denantiaeth i rywun y byddai'n rhaid iddo fod yn gymwys o dan Adran 2, amod 7 uchod i olynu i'r denantiaeth pe baech yn marw.

- **Gorlenwi**

  Peidio â chaniatáu dim mwy na'r nifer o bersonau a nodir ar dudalen 2 i fyw yn eich cartref.

- **Lletywyr**

  Dweud wrthym ar ein cais enw, oed a rhyw unrhyw un sy'n lletya gyda chi ac am y rhan o'ch cartref y byddai'r person hwnnw yn preswylio ynddo.

- **Is-osod**

  - Peidio â chaniatáu is-denantiaeth o'ch cartref i gyd.
  - Peidio â rhoi is-denantiaeth o unrhyw ran o'ch cartref heb yn gyntaf gael ein caniatâd ysgrifenedig ni. Ni allem wrthod caniatáu yn afresymol a gallem roi caniatâd yn ôl amodau rhesymol. Byddai peidio â chadw at y telerau hyn yn dor-cytundeb.

- **Absenoldeb o'ch cartref**

  Dweud wrthym yn ysgrifenedig ac os yn bosib o flaen llaw, os ydych neu os oes disgwyl i chi fod yn absennol o'ch cartref am bedair wythnos neu fwy.

- **Terfynu'r denantiaeth**

  Rhoi i ni o leiaf bedair wythnos o rybudd yn ysgrifenedig pe baech yn dymuno dod â'r denantiaeth hon i ben.

- **Symud allan**

  - Rhoi i ni feddiant gwag a dychwelyd goriadau eich cartref ar derfyn y denantiaeth gan symud oddi yno bob dodrefn, eiddo personol ac ysbwriel gan adael eich cartref a'n gosodiadau a'n ffitiadau mewn cyflwr da (yn amodol ar draul arferol) fel y gellid ail osod i eraill. Nid ydym yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb am unrhyw beth y byddwch yn ei adael yn eich cartref ar derfyn y denantiaeth.

o Ar derfyn eich tenantiaeth byddwch yn gyfrifol am dalu unrhyw gost a allai ddeillio o symud a/neu gadw eitemau a fydd wedi'u gadael ar ôl yno. Byddwn yn eu symud oddi yno ac yn eu cadw am ddim mwy na mis. Byddwn yn eich hysbysu o hyn yn eich cyfeiriad hysbys diwethaf i ni. Pe na baech wedi nôl yr eitemau o fewn mis yr ydych yn cytuno y gallem gael gwared â'r eitemau a byddwch yn atebol am dalu unrhyw gost resymol am gael gwared ohonynt.

ADRAN 4 - EICH HAWLIAU

Mae gennych yr hawliau a ganlyn:

1 **Hawl i breswylio**

o Mae gennych yr hawl i breswylio yn eich cartref heb i'r hawl hwnnw gael ei dorri ar ei draws na'i ymyrryd arno am hyd y denantiaeth hon (ac eithrio'r ymrwymiad sydd wedi'i gynnwys yn y cytundeb tenantiaeth hwn i roi mynediad i'n gweithwyr neu'n contractwyr).

o Bydd eich hawl i breswylio yn eich cartref yn cael ei beryglu pe na baech yn cydymffurfio â thelerau'r cytundeb tenantiaeth hwn neu fethu dangos parch dyledus i hawliau tenantiaid eraill a phobl eraill yn y gymdogaeth.

- **Daliadaeth**

o Byddwch yn aros yn denant sicr gyhyd â'ch bod yn preswylio yn eich cartref fel eich prif neu unig gartref. Ni allwn derfynu tenantiaeth gyfnod sicr nad yw'n fyrddaliol ond drwy gael gorchymyn llys i feddiannu eich cartref ar un o'r seiliau a restrir yn Atodlen 2 Deddf Tai 1988. Gallem hefyd geisio cael Gorchymyn israddio o dan Adran 6A a 20B Deddf Tai 1988 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003).

o Pe baem yn bwriadu ceisio gorchymyn israddio byddem yn rhoi dwy wythnos o rybudd ysgrifenedig i chi oni bai bo'r llys yn caniatáu i ni fynd ymlaen heb gyflwyno rhybudd i chi.

o Pe baem yn bwriadu ceisio cael meddiant o'ch cartref, gyhyd â bod y denantiaeth hon heb gael ei hisraddio yna byddwn yn rhoi i chi bedair wythnos o rybudd ysgrifenedig oni bai:

- ein bod yn defnyddio seiliau 14 neu 14A lle gall y rhybudd fod yn llai na 4 wythnos, neu
- ein bod yn defnyddio seiliau 7, 9 neu 16 pan fyddwn yn rhoi 2 fis o rybudd, neu
- bod y Llys yn caniatáu i ni fynd ymlaen heb gyflwyno rhybudd i chi.

o Rydym yn cytuno, oni bai i'r denantiaeth hon gael ei hisraddio, na wnawn gyflwyno rhybudd (na gofyn i lys i ni fynd ymlaen heb gyflwyno rhybudd) a

cheisio cael meddiant o'ch cartref ar y seiliau a'r amgylchiadau a nodir yn Adran 5 isod.

- o Pe bai'r denantiaeth hon wedi cael ei hisraddio, gallem ofyn i'r Llys roi Gorchymyn Meddiant o dan ddarpariaethau eraill Deddf Tai 1988. Mae'r rhain yn rhoi hawl cyfyngedig i'r Llys wrthod rhoi gorchymyn meddiant.

- o Yn ogystal â cheisio gorchymyn meddiant a/neu gorchymyn israddio gallwn ofyn i'r Llys am waharddeb, a allai gynnwys pŵer i arestio a gorchymyn gwahardd i'ch gorfodi i gydymffurfio neu beidio â thorri unrhyw delerau sy'n perthyn i'r denantiaeth hon neu pan ddefnyddiwch eich cartref at ddibenion anghyfreithlon. Gallem hefyd geisio gwaharddeb yn erbyn unigolyn sy'n ymddwyn mewn modd gwrthgymdeithasol.

- **Terfynu tenantiaeth sicr**

  Pe byddai'r denantiaeth yn peidio â bod yn denantiaeth sicr gallem derfynu'r denantiaeth drwy roi pedair wythnos o rybudd ysgrifenedig i chi.

- **Hawl i gymryd lletywyr neu isosod rhan o'ch cartref**

- o Gallwch gymryd unrhyw berson i letya ar yr amod nad ydych yn caniatáu is-denantiaeth nac ychwaith yn peri bod gormod o bobl yn cael byw yn eich cartref (gweler tudalen 2).

- o Ar yr amod eich bod yn cael ein caniatâd ysgrifenedig, gallwch isosod rhan o'ch cartref. Ni fyddwn yn gwrthod caniatâd yn afresymol a gallem ganiatáu yn ddarostyngedig i rai amodau. Byddai diffyg cydymffurfio ag amodau o'r fath yn golygu eich bod wedi torri eich cytundeb tenantiaeth.

- **Hawl i wneud gwelliannau**

  Gallwch wneud gwelliannau, addasiadau ac ychwanegiadau i'ch cartref yn cynnwys rhoi erial teledu, addurniadau allanol ac ychwanegiadau, neu addasiadau i'n gosodiadau a ffitiadau, gyhyd â'ch bod yn gyntaf wedi cael ein caniatâd ysgrifenedig a phob caniatâd arall angenrheidiol (er enghraifft, caniatâd cynllunio, caniatâd rheoliadau adeiladu). Ni fyddwn yn gwrthod rhoi caniatâd yn afresymol ond efallai y rhown amodau y dylai'r gwaith a wneir fod at safon arbennig. Byddai methu a cheisio ein caniatâd neu beidio cydymffurfio ag unrhyw amodau a roddir yn torri eich ymrwymiadau o dan y denantiaeth hon.

- **Talu iawndal am welliannau**

  Mae gennych yr hawl i hawlio iawndal am rai gwelliannau a wnaed gennych yn eich cartref ar ôl dyddiad penodol. Gallwch wneud cais am iawndal pan ddaw eich tenantiaeth i ben. Byddwn yn rhoi i chi'r manylion llawn am y cynllun a'r gwelliannau cymwys ar eich cais.

- **Hawl i Atgyweirio**

  Mae gennych yr hawl i gael gwneud mân waith atgyweirio brys heb i chi orfod talu amdano pan fo'r gwaith yn gysylltiedig â iechyd, diogelwch yr adeilad neu ddiogelwch personol a lle nad yw'r gwaith atgyweirio wedi'i gwblhau o fewn amser penodol. Ar eich cais, gallwn roi i chi fanylion llawn o'ch hawl i gynllun atgyweirio yn cynnwys rhestr o waith atgyweirio cymwys o dan y Cynllun Hawl i Atgyweirio. Byddai'n rhaid i ni dalu iawndal i chi o dan y Cynllun Hawl i Atgyweirio, os na fyddai rhai mathau o waith atgyweirio yn cael eu gwneud o fewn amser penodol.

- **Hawl i ymgynghoriad**

  Byddwn yn ymgynghori â chi ar faterion yn effeithio ar eich cartref a'ch tenantiaeth cyn gwneud unrhyw newidiadau mewn materion rheolaeth tai neu gynnal a chadw a allai gael effaith sylweddol ar eich tenantiaeth.

- **Hawl i wybodaeth**

  Mae gennych hawl i wybodaeth gennym am delerau'r denantiaeth hon ac am ein hymrwymiadau atgyweirio, ein polisïau a gweithdrefnau yng nghyswllt ymgynghori â thenantiaid, dyrannu a throsglwyddo tai, a'n perfformiad fel landlord.

- **Hawl i gyfnewid**

  o Mae gennych yr hawl i gyfnewid y denantiaeth yma drwy neilltuo gyda thenant arall sicr cyfnodol neu sicr cymdeithas dai gofrestredig neu awdurdod lleol, yn ddarostyngedig i gael ein caniatâd ysgrifenedig yn gyntaf. Ni fyddwn yn gwrthod rhoi caniatâd ond yn yr un amgylchiadau lle gallai landlord cyngor wrthod rhoi caniatâd.

  o Ni ddylech godi unrhyw dâl premiwm mewn perthynas â chyfnewid y denantiaeth hon.

- **Cwynion**

  Byddwn yn sefydlu gweithdrefn i drafod cwynion y byddwch yn eu codi ar unrhyw fater sy'n deillio o'r denantiaeth hon. Byddai'r trefniant yn gweithredu yn unol â gofynion y Cynulliad Cenedlaethol Cymru fel y'i cyflwynir o dro i dro. Byddwn yn darparu i chi fanylion o'r cynllun ar gychwyn y denantiaeth gan adael i chi wybod am unrhyw newidiadau.

  Os ydych yn dal yn anfodlon ar ôl i'r drefn gwyno gyrraedd ei therfyn, mae gennych yr hawl i gyfeirio'r mater at yr Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus yng Nghymru.

- **Hawl i Brynu a Ddiogelwyd**

  o Ar yr amod eich bod yn gymwys o dan y ddeddfwriaeth, mae gennych yr hawl a ddiogelwyd i brynu eich cartref o dan Ddeddf Tai 1985 a'r Rheoliadau Tai 1993 (Cadw'r Hawl i Brynu) fel y'i diwygiwyd.

  o Os mai Tenant Rhagarweiniol i'r Cyngor oeddech chi yn union cyn i ni ddod yn landlord i chi byddwn yn rhoi'r hawl i chi brynu eich cartref mor agos â phosib ar yr un telerau â hawl i brynu a ddiogelwyd.

  o Pe baech yn marw byddai'r person sy'n cymryd y denantiaeth drosodd o dan hawliau olyniaeth yn Adran 2 uchod hefyd yn cael yr hawl i brynu a ddiogelwyd (os oedd yr hawl hynny gennych chi).

  o Ni fyddwch yn gallu defnyddio eich hawl i brynu eich cartref os ydych yn byw mewn tai gwarchod, neu dai eraill sydd wedi eu heithrio o'r ddeddfwriaeth hon.

  o Er mwyn osgoi amheuaeth, pe baech yn dod yn denant o dan y cytundeb tenantiaeth hwn yn dilyn cyfnewid (o dan amod 10 uchod) nid oes gennych hawl i brynu a ddiogelwyd oni bai bod gennych yr hawl o dan denantiaeth flaenorol a roddwyd gennym i chi.

- **Hawl i gaffael**

  Mae gennych yr hawl i gaffael eich cartref o dan Ddeddf Tai 1996, oni bai eich bod yn byw mewn tai gwarchod neu dai eraill sydd wedi eu heithrio o'r ddeddfwriaeth hon, a fyddai'n golygu na fyddech yn gallu ymarfer yr hawl hon.

- **Hawliau a Ddiogelwyd**

  Gyhyd â phosib, rydym yn cytuno i roi i chi'r hawliau yn amodau 4 to 10 uchod fel y'u cymhwysir i denant diogel landlord Cyngor ac fel yn Adrannau 92-101, 104 - 106 ac Atodlen 3 Deddf Tai 1985 fel bo'n berthnasol i'r denantiaeth hon.

ADRAN 5 – SEILIAU AR GYFER MEDDIANNU

Atodlen 2 Deddf Tai 1988 - Seiliau ar gyfer meddiannu tŷ annedd sy'n cael ei osod ar delerau Tenantiaeth Sicr

Rhan I Seiliau y bydd yn rhaid i Lys Orchymyn Meddiannu

Sail 7

Bod y denantiaeth yn un gyfnodol (yn cynnwys tenantiaeth statudol gyfnodol) sydd wedi datblygu drwy ewyllys neu ddiewyllysedd tenant blaenorol a bod y camau cyfreithiol i feddiannu wedi'u cychwyn ddim hwyrach na deuddeg mis ar ôl y farwolaeth, neu os yw'r llys yn cyfarwyddo hynny, ar ôl y dyddiad pryd, ym marn y llys, y daeth y landlord, neu yn achos cydlandlordiaid, y daeth unrhyw un ohonynt, yn ymwybodol o farwolaeth y tenant blaenorol.

At ddibenion y sail hon, ni fydd i landlord dderbyn rhent gan denant newydd ar ôl marwolaeth tenant blaenorol yn cael ei gyfrif fel creu tenantiaeth gyfnodol newydd oni bai fod y landlord yn cytuno'n ysgrifenedig i newid (o gymharu â'r denantiaeth cyn y farwolaeth) yn swm y rhent, cyfnod y denantiaeth, yr eiddo sy'n cael ei osod neu unrhyw un o delerau eraill y denantiaeth.

Byddwn ond yn ceisio adfeddiannu eich cartref ar y sail hon yn yr amgylchiadau a esbonnir yn Adran 2, amod 7.

Rhan II Seiliau y gallai Llys Orchymyn Meddiannu

Sail 9

Bod llety arall amgen ar gael neu a fydd ar gael ar gyfer y tenant pan fydd y gorchymyn meddiannu yn cael ei weithredu.

Byddwn yn ceisio adfeddiannu eich cartref ar y sail hon yn unig pe gallem yn ychwanegol ddangos:

- *ein bod o fewn amser rhesymol o gael meddiant er mwyn dymchwel, yn ailgodi neu ailwampio eich cartref a/neu'r adeilad y mae eich cartref yn rhan ohono neu'n adeilad cyfagos iddo ac na allwn yn rhesymol wneud hynny heb gael meddiant, neu*

- *bod gan eich cartref nodweddion sy'n sylweddol wahanol i rai cartrefi cyffredin sydd wedi'u cynllunio i'w gwneud yn addas i fyw ynddynt i rai ag anabledd corfforol sydd angen llety o'r math y mae eich cartref chi yn ei gynnig, lle nad oes neb yn byw yn eich cartref bellach sydd angen addasiadau o'r fath, ac y bydd arnom angen eich cartref fel lle byw ar gyfer person ag anabledd corfforol o'r fath, neu*

- *bod eich cartref yn un o grŵp o gartrefi sydd o fewn ein harfer i'w osod i bobl ag anghenion arbennig a bod gwasanaeth cymdeithasol neu adnodd arbennig yn cael ei ddarparu gerllaw'r grŵp hynny o gartrefi er mwyn helpu pobl ag anghenion arbennig o'r fath, ac nad oes neb â'r anghenion arbennig hynny bellach yn byw yn eich cartref a angen eich cartref arnom i'w roi fel lle byw i berson sydd â'r anghenion arbennig hynny, neu*

- *bod eich cartref wedi'i Orlenwi (o fewn diffiniad Rhan X Deddf Tai 1985) yn y fath amgylchiadau ag y perai i'r preswylydd fod yn euog o drosedd, neu*

- *bod eiddo yn dod ar gael i chi ar sail dros dro fel bod gwaith yn cael ei wneud i'ch cartref ar y ddealltwriaeth y byddech yn cael mynd yn ôl i fyw i'ch cartref ar ôl i'r gwaith gael ei orffen. A'ch bod ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau yn peidio â mynd yn ôl yno i fyw, neu*

- *bod aelod o'ch teulu (nid eich gŵr/gwraig neu bartner sifil neu gyd-denant) wedi olynu i'ch tenantiaeth a bod y llety a gynigir gan yr eiddo yn fwy helaeth na'r angen rhesymol i'r person sy'n olynu i'r denantiaeth ar yr amod ein bod yn cychwyn proses gyfreithiol i feddiannu o fewn deuddeg mis i ddiwrnod eich marwolaeth. Ond cyn penderfynu a fyddai hyn yn gam*

resymol i ni ei gymryd o dan y cymal hwn byddwn yn ystyried y materion a ganlyn:

- *Oed y person sy'n olynu i'r denantiaeth*
- *Y cyfnod y mae'r person sy'n olynu i'r denantiaeth wedi byw yn yr eiddo gyda chi fel eu prif neu unig gartref*
- *Unrhyw gefnogaeth ariannol neu gefnogaeth arall a roddwyd i chi gan y person sy'n olynu i'r denantiaeth.*

Sail 10

Bod peth rhent sy’n gyfreithlon ddyledus i'w dalu gan y tenant -

(a) heb ei dalu ar y dyddiad y byddai camau cyfreithiol i feddiannu yn cychwyn; a

(b) ac eithrio lle bo isadran (1)(b) adran 8 o'r Ddeddf hon yn weithredol, oedd yn ôl-ddyledus ar ddyddiad y rhoddwyd yr hysbysiad o dan yr adran honno sy'n berthnasol i'r camau gyfreithiol hynny.

Sail 12

Unrhyw ymrwymiad o'r denantiaeth (heblaw mewn perthynas â thâlu rhent) wedi’i dorri neu heb ei gyflawni.

Sail 13

Bod cyflwr y tŷ annedd neu'r rhannau cyffredin wedi dirywio oherwydd gweithredoedd o wastraff, esgeulustod neu ddiffyg, y tenant neu unrhyw berson arall yn byw yn y tŷ annedd ac, yn achos gwastraff, neu'r esgeulustod neu ddiffyg, y person sy’n lletya gyda'r tenant neu ei is-denant, a lle nad yw'r tenant wedi cymryd camau fel y dylai'n rhesymol eu cymryd i symud y person sy'n lletya neu’r is-denant.

At ddibenion y sail hon golyga "rhannau cyffredin" unrhyw ran o adeilad sy’n cynnwys y tŷ annedd ac unrhyw eiddo arall y byddai gan y tenant hawl iddo o dan delerau'r denantiaeth hon i’w defnyddio ar y cyd gyda phreswylwyr tai annedd eraill sy’n rhan o ystâd neu ddiddordeb y landlord.

Sail 14

Bod y tenant neu berson sy’n byw yn ei dŷ annedd neu'n ymweld â'r tŷ annedd hwnnw -

(a) wedi bod yn euog o ymddygiad a oedd yn achosi, neu'n debygol o achosi, aflonyddwch neu annifyrrwch i berson yn byw, yn ymweld neu'n ymwneud ag unrhyw weithgarwch cyfreithlon yn y cyffiniau neu

(b) wedi’i gollfarnu o -

(i) ddefnyddio'r tŷ annedd neu ganiatáu iddo gael ei ddefnyddio at ddibenion anfoesol neu anghyfreithlon neu

(ii) drosedd ditiadwy a gyflawnwyd yn y tŷ annedd, neu yn ei gyffiniau.

Sail 14A

Bod y tŷ annedd wedi'i breswylio ynddo (naill ai ar eu pennau eu hunain neu gydag eraill) gan bâr priod neu bâr yn byw gyda'i gilydd fel gŵr a gwraig neu bartneriaid sifil a -

(a) bod un neu'r ddau o'r Partneriaid yn denantiaid y tŷ annedd,

(b) bod y landlord sy'n ceisio meddiannu yn landlord cymdeithasol cofrestredig neu'n ymddiriedolaeth dai elusennol,

(c) bod un Partner wedi gadael y tŷ annedd oherwydd trais neu fygythiad o drais gan y llall tuag at -

(i) y Partner hwnnw , neu

(ii) aelod o deulu'r Partner hwnnw a oedd yn byw gyda'r Partner yn syth cyn i'r Partner hwnnw adael, a

(d) bod y llys yn fodlon fod y Partner hwnnw sydd wedi gadael yn annhebygol o ddychwelyd

At ddibenion y sail honno bydd "landlord cymdeithasol cofrestredig" ac "aelod o'r teulu" â'r un ystyr â Rhan I Deddf Tai 1996 a bydd "ymddiriedolaeth dai elusennol" yn golygu ymddiriedolaeth dai, o fewn yr ystyr a geir yn Neddf Cymdeithasau Tai 1985, sy'n elusen o fewn ystyr Deddf Elusennau 1993.

Sail 15

Bod cyflwr unrhyw ddodrefn a ddarperir i'w defnyddio o dan y denantiaeth, ym marn y llys, wedi dirywio oherwydd eu cam-drin gan y tenant neu unrhyw berson sy'n byw yn y tŷ annedd ac, yn achos cam-drin gan berson yn lletya gyda'r tenant neu sy'n is-denant iddo, y dylai'r tenant fod, ym marn y llys, wedi cymryd y fath gamau ag y dylai fod wedi'u cymryd yn rhesymol i symud yr un oedd yn lletya neu'n is-denant.

Sail 16

Bod y tŷ annedd wedi'i osod i'r tenant o ganlyniad i'w gyflogi gan y landlord sy'n ceisio meddiannu neu landlord blaenorol o dan y denantiaeth a bod y tenant wedi peidio â bod yn gyflogedig yn y modd hwnnw.

At ddibenion y sail hon, ar adeg pan fo'r landlord neu pan oedd y landlord yn Ysgrifennydd Gwladol, yn gyflogedig gan gorff gwasanaeth iechyd, fel y'i diffinnir yn adran 60(7) Deddf Gwasanaeth Iechyd Gwladol a Gofal Cymunedol 1990, fe'i hystyrir fel cyflogaeth gan yr Ysgrifennydd Gwladol.

Sail 17

Y tenant yw'r person, neu un o'r personau, y rhoddwyd y denantiaeth iddo a bod y landlord wedi'i gymell i ganiatáu'r denantiaeth trwy ddatganiad ffug wedi'i wneud yn ymwybodol neu'n ddi-hid gan -

(a) y tenant, neu

(b) berson yn gweithredu ar ran y tenant.

Ffurflen Ymateb

Cofiwch, NID y bleidlais yw hon

1 Ar sail yr wybodaeth yr ydych wedi ei derbyn eisoes, beth yw eich barn chi am y cynnig i drosglwyddo tai??

☐ Rwyf yn gefnogol yn gyffredinol i'r cynnig trosglwyddo

☐ Nid wyf yn gefnogol yn gyffredinol i'r cynnig trosglwyddo

☐ Nid wyf yn siŵr / angen mwy o wybodaeth

2 Defnyddiwch y gofod isod i ddisgrifio beth rydych yn ei hoffi neu ddim yn ei hoffi am y cynnig trosglwyddo tai ac i roi eich barn ar sut y gellir ei wella.

Enw	[ ]
Cyfeiriad	[ ]
Rhif Ffôn	[ ]

Dylech anfon yr ateb yma yn ôl i'r Cyngor erbyn XXXXX

Cofiwch, NID y bleidlais yw hon

Cais am Wybodaeth

Os hoffech i rywun gysylltu â chi i drafod y cynnig trosglwyddo tai neu i ateb unrhyw ymholiadau, dylech roi tic yn y blwch isod, gan wneud yn siŵr eich bod wedi rhoi eich enw, cyfeiriad a rhif ffôn uchod.

☐ Ticiwch y blwch yma os hoffech i ni gysylltu â chi

Tu cefn Slip Ymateb Rhagdaledig 2[il] Ddosbarth: Cyferiaid Swyddfa PPST