

Polisi Gorfodaeth Tai

Diwygiedig Mawrth 2023



Cyngor Bwrdeisdref Sirol

Blaenau Gwent

County Borough Council

Cynnwys

Pennod	Teitl	Tudalen
1.0	Cyflwyniad	3
2.0	Deddfwriaeth	3
3.0	Gweithdrefn Ymateb i Gwynion	4
4.0	Dull Gweithredu Gorfodaeth	5
5.0	Gweithredu Gorfodaeth Ffurfiol	6
6.0	Blaenoriaeth Gweithredu Gorfodaeth	7
7.0	Diffyg Cydymffurfiaeth ac Erlyniad	9
8.0	Codi Tâl am Weithredu Gorfodaeth	10
9.0	Rhentu Doeth Cymru	10
Atodiad 1	Siart Atgyfeirio Rhentu Doeth Cymru	12
Atodiad 2	Siart Llif Cais am Wasanaeth Tai	14

Mae'r ddogfen hon yn ganllaw i staff gorfodaeth a pherchnogion eiddo. Yn y rhan fwyaf o achosion caiff y manylion o fewn y canllawiau hyn eu dilyn. Fodd bynnag caiff pob achos ei drin ar ei haeddiant felly gall weithiau fod angen symud ymaith o'r weithdrefn a amlinellir. Bydd y swyddog achos yn cofnodi y rhesymau dros hynny pan ystyrir fod gwyro o'r canllawiau hyn yn briodol.

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Mae Gwasanaeth Diogelu'r Cyhoedd Cyngor Blaenau Gwent yn cyflawni ystod eang o swyddogaethau gorfodaeth yng nghyswllt y stoc tai o fewn y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn cynnwys gorfodaeth gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth yng nghyswllt safonau ffisegol stoc tai, yn bennaf felly Deddf Tai 2004.
- 1.2 Nod y gwasanaeth yw codi safonau yn y stoc tai. Mae hyn er budd iechyd a llesiant preswylwyr y Fwrdeistref Sirol ac mae'n helpu i gynnal a gwella'r stoc tai ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Ein hamcanion yw:
- Gwella safonau cartrefi yn y sector preifat
 - Asesu amodau tai lleol
 - Gostwng nifer eiddo ansawdd gwael, yn arbennig yn y sector rhent preifat
 - Gostwng nifer yr aelwydydd bregus sy'n mewn cartrefi safon gwael
 - Gwella effeithiolrwydd ynni a chynhesrwydd cartrefi a helpu gostwng tloedi tanwydd
 - Gwella'r safonau mewn tai aml-feddiannaeth (HMO)
 - Gweithio'n agos gyda landlordiaid y sector preifat tuag at wella amodau a safon rheoli tai rhent preifat
 - Darparu gwasanaeth rhagorol sy'n hygyrch i unrhyw un sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol a all fod yn byw mewn amodau tai gwael
 - Dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd
- 1.3 I sicrhau cyflawni a chynnal safonau boddhaol yn y stoc tai, mae swyddogion yn cynnal archwiliadau rhagweithiol ac ymatebol ar eiddo, gan ymateb i geisiadau am wasanaeth ac ymchwilio cwynion.
- 1.4 Mae'r Polisi hwn yn amlinellu sut mae ein swyddogion yn gweithredu'r gyfraith yng nghyswllt safonau yn y stoc tai. Bydd swyddogion yn ymateb gan roi ystyriaeth briodol i [Bolisi Diogelu'r Cyhoedd & Gorfodaeth Amgylcheddol & Cydymffurfiaeth \(Tachwedd 2022\)](#) y Cyngor a dylid darllen y polisi hwn mewn cysylltiad gyda'r ddogfen honno.

2.0 Deddfwriaeth

- 2.1 Y prif ddarn o ddeddfwriaeth i'w defnyddio gan swyddogion o'r Cyngor wrth ddelio gyda'r materion hyn yw **Deddf Tai 2004** (y cyfeirir ati fel "Deddf 2004"). Fodd bynnag, mae amgylchiadau lle gall darnau eraill o ddeddfwriaeth fod yn fwy addas wrth ddelio gyda'r broblem a ddynodwyd, er enghraifft, Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990, Deddf Adeiladu 1984, neu offerynnau statudol perthnasol. Disgwylir i swyddogion ddefnyddio barn broffesiynol i benderfynu ar y darn mwyaf addas o ddeddfwriaeth i'w defnyddio. Gall fod yn briodol defnyddio amrywiaeth o ddulliau gorfodaeth.
- 2.2 Lle mae gan swyddog awdurdodedig reswm dros fynd mewn i eiddo, byddant yn archwilio'r holl eiddo yn defnyddio System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS). Cafodd y system hon ei mabwysiadu gan reoleiddwyr fel y fethodoleg a nodwyd ar gyfer asesu amodau tai. Y nod yw dynodi diffygion o fewn anheddau a all arwain at berygl. Caiff pob perygl ei asesu a'i roi mewn band. Caiff y bandiau hyn eu trosi i naill ai berygl categori un neu categori dau.
- 2.3 Mae Deddf 2004 yn gosod dyletswydd orfodol ar y Cyngor hwn i weithredu lle dynodwyd perygl categori 1. Mae grym dewisol i ddelio gyda pheryglon categori 2. Mae'r Ddeddf hefyd yn rhoi ystod o ddulliau gorfodaeth a gaiff eu disgrifio yn y paragraffau dilynol.
- 2.4 **Hysbysiadau Gwella** – Adran 11 mewn ymateb i beryglon categori 1 ac Adran 12 mewn ymateb i beryglon categori 2. Dylid defnyddio Hysbysiad Gwella lle gellir gwneud gwaith unioni rhesymol i ostwng y perygl yn ddigonol. Gall Hysbysiad Gwella gyfeirio at fwy na un perygl categori 1. Lle mae peryglon lluosog, gall yr un hysbysiad olygu fod angen gweithredu i ddelio gyda pheryglon categori a hefyd categori 2.
- 2.5 **Gorchymynion Gwahardd** – Adran 20 mewn ymateb i beryglon categori 1 ac Adran 21 mewn ymateb i beryglon categori 2. Gall gorchymyn wahardd defnyddio rhan neu'r cyfan o safle ar gyfer rhai neu bob

pwrpas, neu ar gyfer meddiannaeth gan nifer neu ddisgrifiad neilltuol o bobl. Gall gorchymyn fod yn briodol lle mae'r amodau yn fygythiad difrifol i iechyd neu diogelwch, lle ystyrir fod gweithredu unioni yn afresymol neu anymarferol. Gellir hefyd ei ddefnyddio i gyfyngu nifer y bobl sy'n meddiannu'r annedd neu wahardd defnyddio'r annedd gan grwpiau penodol. Mewn HMO gellir ei ddefnyddio i wahardd defnydd unedau annedd penodol.

- 2.6 **Hysbysiadau Ymwybyddiaeth Perygl** – Adran 28 yng nghyswllt peryglon categori 1 ac adran 29 yng nghyswllt peryglon categori 2. Defnyddir hyn lle dynodwyd perygl ond nid yw o reidrwydd yn ddigon difrifol i gymryd camau gweithredu ffurfiol. Mae'n ffordd o dynnu sylw at yr angen am weithredu unioni. Ni chaiff hyn ei ddefnyddio os ystyrir fod y sefyllfa yn ddigon difrifol i gynnal archwiliadau dilynol. Ni chaiff yr hysbysiad hwn ei gofrestru fel pridiant tir ac nid oes gweithdrefn apeliio. Nid yw gweini Hysbysiad Ymwybyddiaeth Perygl yn atal gweithredu ffurfiol pellach pe byddai perygl annerbyniol yn parhau.
- 2.7 **Camau Unioni Argyfwng** – Adran 40 a dim ond mewn ymateb i berygl categori 1 sy'n cynnwys risg ar unwaith o niwed i unrhyw un o'r meddianwyr. Bydd y cam hwn yn cynnwys pa bynnag gamau unioni mae'r awdurdod yn ystyried fod eu hangen i ddileu risg ar unwaith o niwed difrifol. Gellir cymryd camau yng nghyswllt mwy nag un perygl yn yr un safle. Gall Ynad Heddwch roi gwarant i fynd i mewn i'r safle i wneud y gwaith lle mae'n fodlon na fyddai'r awdurdod yn cael mynediad.
- 2.8 **Gorchymyn Gwahardd Argyfwng** – Adran 32 ac dim ond mewn ymateb i berygl categori 1 sy'n cynnwys risg o anaf ar unwaith i unrhyw un o'r meddianwyr a lle nad yw'n ymarferol cynnal y gweithiau unioni fel yn Adran 40. Gall Gorchymyn wahardd defnyddio'r cyfan neu unrhyw ran o'r safle yn weithredol ar unwaith.
- 2.9 **Gorchymyn Dymchwel** – Dim ond mewn ymateb i beryglon categori 1 y gellir defnyddio hyn, ond dim os yw'r adeilad wedi ei restru. Mae'n rhaid iddo roi ystyriaeth i argaeledd llety ar gyfer ail-gartrefu, y galw am lety a defnydd posibl y dyfodol ar gyfer y safle a gliriwyd.
- 2.10 **Ardal Glirio** – Rhaid i bob adeilad preswyl yn yr ardal arfaethedig fod ag o leiaf un perygl categori 1 yn bresennol. Mae'n rhaid iddo roi ystyriaeth i'r llety sydd ar gael ar gyfer ail-gartrefu, y galw am lety a defnydd posibl yn y dyfodol ar gyfer y safle a gliriwyd.
- 2.11 **Atal Dros Dro ar Hysbysiadau Gwella neu Orchmynion Gwahardd** – Gellir atal yr Hysbysiadau a Gorchmynion hyn dros dro pan mae'n ddiogel gohirio gweithredu gorfodaeth tan ar ôl ddigwyddiad neu amser penodol. Gall hyn fod yn gyfnod neu'n newid mewn defnydd. Rhaid rhoi ystyriaeth i feddiannaeth a bresennol a dymuniadau. Gall y rhain hefyd gael eu defnyddio lle mae amserlen o gynnal a chadw wedi ei llunio. Rhaid adolygu'r ataliadau dros dro o leiaf unwaith bob 12 mis. Manteision atal hysbysiad dros dro yw bod cofnod o ymwneud yr Awdurdod a bod yn rhaid wedyn adolygu'r sefyllfa. Caiff hefyd ei gofnodi fel pridiant tir.

3.0 Gweithdrefn Ymateb i Gwynion

- 3.1 Prif ffynhonnell cwynion am gyflwr gwael mewn anheddau a gaiff y Cyngor yw cais am wasanaeth gan denant. Fodd bynnag, mae ffynonellau eraill yn cynnwys arolygon rhagweithiol a gynhelir gan swyddogion, ceisiadau am gymorth ariannol i wella eiddo yn cynnwys effeithiolrwydd ynni, atgyfeiriadau gan adrannau neu asiantaethau eraill a thrwy waith a wneir dan y Strategaeth Eiddo Gwag.
- 3.2 Mae'r Cyngor yn anelu i ymateb i bob cwyn o gyflwr gwael neu ddiffygion eraill mewn annedd o fewn 5 diwrnod gwaith os nad yw'r amgylchiadau yn rhai lle mae mwy o frys. Gweler 3.5 isod.
- 3.3 Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn gweithredu system brysbennu lle caiff pob galwad eu hasesu pan gânt eu derbyn i benderfynu hanes y gŵyn sy'n gysylltiedig gyda safle a pha mor ddifrifol yw'r gŵyn am gyflwr gwael. Pan dderbynnir cwyn, bydd Cymorth Busnes yn gwirio hanes cwynion am yr eiddo i benderfynu os gwnaed cwynion am gyflwr gwael am yr eiddo hwnnw yn y 12 mis blaenorol. Os gwnaed cwynion, yna gwneir nodyn o hyn ar gyfer y swyddog achos perthnasol.

- 3.4 Unwaith y bydd y swyddog achos wedi cael y gŵyn, bydd yn ymdrechu i gysylltu â'r achwynydd o leiaf 3 gwaith. Os na allant gysylltu, yna anfonir llythyr yn gofyn i'r achwynydd gysylltu â'r Swyddog i drafod eu pryderon. Caiff y gŵyn ei chau os na dderbynnir ymateb o fewn 2 wythnos.
- 3.5 Bydd y swyddog achos cyfrifol yn cynnal asesiad seiliedig ar risg o bob achos i benderfynu os byddai amserlen prydlon yn briodol o gofio am amgylchiadau'r cais am wasanaeth. Yn benodol, byddwn bob amser yn ymgeisio ymateb i gwynion tebyg y rhai isod o fewn 24 awr o gael eu derbyn:
- a) Dim dŵr twym
 - b) System wresogi wedi torri yn arbennig yn ystod cyfnodau hir o dywydd oer
 - c) Pibelli wedi torri yn arwain at lifogydd
 - d) System drydanol beryglus a gadarnhawyd gan berson cymwys
 - e) Chwalfa strwythurol
 - f) Llawer o ddŵr yn dod i mewn i'r adeilad gan arwain at neu'n debygol o arwain at lifogydd
 - g) Mesurau rhagofal tân annigonol mewn tŷ amlfeddiannaeth
- 3.6 Nid yw'r rhestr uchod yn cynnwys popeth a dim ond fel canllaw y bwriedir iddi gael ei defnyddio. Bydd y swyddog achos yn cynnal asesiad seiliedig ar risg o bob cais gwasanaeth ac yn ymateb cyn gynted ag sy'n ymarferol. Lle honnir bod diffygion yn faterion o frys, gall fod angen i'r swyddog achos gychwyn ymateb mwy ffurfiol i'r gŵyn a all olygu angen am ymweliad safle ac archwiliad eiddo ar gam cynnar.
- 3.7 Lle mae cwyn yn ymwneud â diffyg na chaiff ei ystyried yn un brys ac na chafwyd unrhyw gwynion yn y 12 mis blaenorol, bydd y swyddog achos yn anfon llythyr at y landlord yn dweud wrthynt y cafwyd cwyn am eu heiddo ac yn rhoi manylion natur y materion cyflwr gwael a honnwyd. Bydd y llythyr hwn yn rhoi amserlen 28-diwrnod i'r landlord i ymchwilio'r materion a lle'n bosibl, gwblhau'r gwaith unioni gofynnol o fewn y cyfnod hwnnw. Caiff y landlord hefyd ei hysbysu os na chaiff materion eu hymchwilio o fewn yr amserlen hon y gall fod angen i'r Awdurdod ymyrryd yn ffurfiol i ddatrys y mater. Caiff yr achwynydd hefyd ei hysbysu drwy lythyr o'r camau a gymerodd yr Awdurdod a gofynnir iddo/iddi gysylltu ag Adran Iechyd yr Amgylchedd os na chafodd materion eu hymchwilio o fewn 28 diwrnod, fel y gall yr Awdurdod ystyried gweithredu ffurfiol i ddatrys y mater.

4.0 Dull Gorfodaeth

- 4.1 Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn gweithio i wella amodau tai drwy ddefnyddio cyngor ac addysg. Fodd bynnag, mae achlysuron pan nad yw'r dulliau hyn yn llwyddiannus wrth wella amodau ac felly mae angen ystyried camau gorfodaeth ffurfiol.
- 4.2 Wrth wneud hynny, bydd swyddogion yn dilyn egwyddorion y Corcodat Gorfodaeth, sy'n annog bod yn agored, cymesur a chyson. Bydd swyddogion yn dryloyw yn y ffordd y maent wedi gwneud penderfyniadau drwy gadw cofnodion clir, yn ysgrifenedig ac yn electronig. Bydd unrhyw waith unioni sydd ei angen yn ddiogel i ddileu unrhyw risgiau ond heb fod yn or-feichus.
- 4.3 Er mwyn bodloni'r egwyddorion hyn, yn y rhan fwyaf o achosion bydd swyddogion yn gyntaf yn cysylltu'n anffurfiol gyda'r person sy'n gyfrifol am yr eiddo lle mae'r perygl. Rhagwelir y bydd dull anffurfiol yn sicrhau'r canlyniad a ddymunir mewn llawer o achosion.
- 4.4 Bydd y swyddog achos yn rhoi ystyriaeth benodol i hanes cydymffurfiaeth y perchennog/landlord/person sy'n rheoli. Mae'n llawer mwy tebygol y caniateir i landlord na fu gan y Cyngor unrhyw gysylltiad blaenorol ag ef/hi neu lle mae cyswllt blaenorol wedi arwain at gydymffurfiaeth lawn drwy ddulliau anffurfiol i ddatrys materion yn anffurfiol o fewn amserlenni a gytunwyd. Mae landlord gyda hanes o ddiffyg cydymffurfiaeth, yn arbennig lle cyflwynwyd Hysbysiadau yn flaenorol, yn fwy tebygol o dderbyn Hysbysiad yn y lle cyntaf.
- 4.5 Fodd bynnag, ym mhob achos, ni ellir caniatáu i gamau anffurfiol barhau am gyfnod amhendiant ac mae'n rhaid gosod terfyn ar y camau anffurfiol. Mae hyn er mwyn sicrhau nad oes cwmpas ar gyfer oedi pellach i waith sy'n debygol o fod angen llawer o amser. Mae'r oedi a gaiff ei gynnwys o fewn y dull anffurfiol yn foddhaol lle nad oes risg uchel neu fod yr amserau a gytunwyd yn fyr, lle mae angen gwaith sylweddol

neu lle na chafodd gwaith unioni ei gwblhau o fewn cyfnod a gytunwyd, caiff Hysbysiad ei weini cyn gynted ag sy'n bosibl gydag amserlenni rhesymol arno.

- 4.6 Bydd angen i'r swyddog achos ddefnyddio disgresiwn ar y materion hyn ond disgwylir iddo fod yn hollol atebol am y penderfyniad a gwneud nodiadau manwl yn rhoi cyfiawnhad am unrhyw oedi.
- 4.7 Lle canfyddir diffygion sy'n ymwneud â'r eitemau a gaiff eu rhestru ym mharagraff 3.5 uchod, mae'n rhaid i'r swyddog achos roi ystyriaeth i gamau gweithredu ffurfiol yn y lle cyntaf gan fod y materion hyn yn debyg o achosi risgiau iechyd a diogelwch sylweddol i'r meddianwyr ac mae unrhyw oedi wrth wneud gwaith yn yr amgylchiadau hyn yn annerbyniol.
- 4.8 Lle ceir honiadau gan y landlord/perchennog/person sydd yn rheoli nad yw tenantiaid yn caniatáu mynediad, bydd y swyddog achos yn cysylltu gyda'r tenant i drafod a thanlinellu pwysigrwydd cydweithredu i gael y gwaith wedi ei wneud.
- 4.9 Os yw'r tenant yn gwrthod caniatáu mynediad, dywedir wrthynt y caiff yr achos ei atal nes y byddant yn caniatáu mynediad neu'n gadael yr eiddo. Hysbysir y perchennog/landlord/person yn rheoli hefyd, ond gwneir yn glir fod yn rhaid i'r perchennog/landlord/person yn rheoli wneud y gwaith pan mae meddiant gwag cyn fod tenant newydd yn symud i mewn.
- 4.10 Lle daw eiddo yn wag cyn i waith ddechrau, neu tra'u bod yn mynd rhagddynt, yna ni fydd gweithredu gan y Cyngor hwn o reidrwydd yn dod i ben. Os oes unrhyw beryglon categori un, mae gan y Cyngor ddyletswydd i sicrhau y caiff y peryglon eu dileu neu eu gostwng i lefel dderbyniol. Yn yr un modd, os oes nifer o beryglon categori dau, yna er budd tenantiaid y dyfodol mae gan y Cyngor hawl i sicrhau y cânt eu trin yn ddigonol. Os na wneir unrhyw waith yn yr amgylchiadau hyn bydd y swyddog achos yn ystyried gweini Hysbysiad ffurfiol. Os oes angen Hysbysiad, bydd y swyddog achos yn rhoi ystyriaeth bellach i atal yr Hysbysiad hwn dros dro.
- 4.11 Gall rhai perchnogion/landlordiaid/personau yn rheoli weini Adran 173 i'r tenant – Hysbysiad “Dim Bai” (Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016) i ateb y gŵyn ac archwiliad gan y Cyngor. I ostwng tebygrwydd hyn gwneir yn glir na fydd ymwneud y Cyngor yn yr achos yn dod i ben ac y gellir ddal weini hysbysiad cyfreithiol. Wrth wneud y penderfyniad hwn bydd y swyddog achos yn cyfeirio'n benodol at os y cafodd y diffygion sy'n bresennol yn yr eiddo eu hachosi gan y tenant neu gan ddiffyg cynnal a chadw gan y landlord. Gall y tenant hefyd gymryd camau sifil yn erbyn eu landlord dan y Ddeddf am droi allan dialgar.
- 4.12 Blaenoriaeth y Cyngor wrth ddelio gyda chwynion tai gan denant yw unioni'r peryglon yn yr eiddo lle maent yn byw, i sicrhau y gallant barhau i fyw yno. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol, tebyg i pan weinir Gorchymyn Gwahardd neu Orchymyn Gwahardd Argyfwng, y gwneir atgyfeiriad at y Tîm Datrysiadau Tai fel y gellir ystyried y tenant am driniaeth flaenoriaeth gan y tîm hwnnw ar gyfer ailgartrefu. Gellir hefyd ddarparu copïau o Restrî Gwaith Atgyweirio anffurfiol a Hysbysïadau gorfodaeth os gwneir cais.

5.0 Gweithredu Gorfodaeth Ffurfiol

- 5.1 Pan ystyrir fod angen hynny, cynhelir arolwg o eiddo a chaiff y diffygion eu nodi. Fel y prif ddarn o ddeddfwriaeth, ystyrir Deddf Tai 2004 i asesu os oes peryglon categori 1 neu gategori 1 yn yr eiddo. Ar ôl gwneud yr asesiad hwn ac yn dibynnu ar y problemau o fewn yr eiddo, rhoddir ystyriaeth i'r llwybr gweithredu mwyaf addas i ostwng y peryglon i lefel derbyniol.
- 5.2 Mae'n rhaid dynodi'r ddeddfwriaeth fwyaf briodol ar gyfer ymdrin â'r perygl. Dim ond lle nad yw Deddf Tai 2004 yn briodol y dylid ystyried deddfwriaeth arall.
- 5.3 Rhaid hefyd ystyried os oes angen ymgynghoriad gyda chyrff gorfodaeth eraill. Lle dynodir perygl tân mae dyletswydd i ymgynghori gyda'r awdurdod tân fel y nodir gan adran 10 Deddf 2004 a Gorchymyn Diwygio Rheoleiddiol (Diogelwch Tân) 2005. Gall fod angen cysylltu â chyrff eraill tebyg i'r Heddlu a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch neu adrannau eraill o fewn y Cyngor tebyg i Cynllunio neu Rheoli Adeiladu.

- 5.4 Adran 8 Datganiad rhesymau – Dan adran 8 Deddf Tai 2004, mae'n rhaid paratoi datganiad yn rhoi manylion pa ddarpariaethau Hysbysiad sy'n cael eu hystyried. Mae'n rhaid i'r datganiad hefyd gynnwys hefyd gynnwys pam y gwrthodwyd yr opsiynau eraill ar y cam hwn. Wrth wneud y penderfyniadau hyn mae'n rhaid ystyried:
- difrifoldeb y sefyllfa a'r risg ar unwaith i iechyd a diogelwch
 - y math o berygl ac os yw'n berygl blaenoriaeth neu'n berygl targed
 - y feddiannaeth gyfredol a'r effaith y gall penderfyniad ei gael ar allgau cymdeithasol rhai grwpiau o bobl
 - trosiant tenantiaid neu feddianwyr yn yr eiddo
 - rheolaeth yr eiddo
 - barn y meddiannwyr
 - barn y perchennog
 - nifer y peryglon o fewn yr eiddo ac os ydynt yn gategori 1 neu gategori 2
 - y polisi a gweithdrefnau gorfodaeth, polisi adnewyddu tai y sector preifat a'r strategaeth tai leol.
- 5.5 Lle mae dim ond peryglon categori 2 sydd, rhaid ystyried holl effaith y peryglon lluosog ac os ydynt yn arwydd o eiddo mewn cyflwr gwael.
- 5.6 Mae'n rhaid dilyn gweithdrefn yr Hysbysiad priodol unwaith y gwnaed penderfyniad. Wrth gymryd unrhyw fath o weithredu, bydd llythyr ategol a datganiad o resymau (dan adran 8 Deddf 2004) hefyd yn mynd gyda'r Hysbysiad a'r rhestr gweithiau.

6.0 Blaenoriaeth Camau Gorfodaeth

- 6.1 Mae Deddf Tai 2004 a rheoliadau dilynol HHSRS wedi dynodi nifer o gategoriâu peryglon a ganfuwyd o fewn y cartref. Mae 29 perygl yn deillio o gyflwr gwael, diffyg cynnal a chadw neu ddyluniad gwael. Mae effaith iechyd y peryglon hyn yn amrywio o farwolaeth i straen meddyliol ac mae'r HHSRS yn rhoi'r cyfle i gymharu peryglon heb fod yn gysylltiedig tebyg i dân gyda pheryglon eraill tebyg i leithder a thwf llwydni. Caiff hyn ei wneud drwy gyfrif sgôr perygl. Po uchaf y sgôr, yr uchaf yw'r risg y mae'r perygl yn ei achosi.
- 6.2 Mae'r Polisi hwn yn nodi sut y bydd yr Awdurdod yn delio gyda pheryglon categori un a chategori 2. Mae'r siart llif yn Atodiad 2 yn dangos y broses benderfynu y bydd y swyddog yn ei dilyn wrth ddelio gyda'r peryglon a ddynodir. Caiff y materion a ddisgrifir yn fanwl ym mhennod 3, uchod, hefyd eu hystyried.
- 6.3 **Peryglon Categori 1:** Lle cynhaliwyd asesiad dan y HHSRS ac y cafodd y peryglon eu graddio fel perygl categori 1, band A-C, yna bydd yr Awdurdod yn gweithredu i ddileu neu ostwng y perygl. Yng nghyswllt yr uchod fel arfer cymerir dull gweithredu anffurfiol yn y lle cyntaf i geisio gostwng neu ddileu y peryglon a ddynodwyd. Bydd y swyddog achos yn dod i farn broffesiynol am faint o amser a ystyrir yn rhesymol i'r diffygion gael eu trin. Gweinir hysbysiad statudol ffurfiol os na chaiff y peryglon eu gostwng neu eu dileu gan fodloni'r swyddog achos o fewn y cyfnod anffurfiol.
- 6.4 Ni chaiff camau wedi eu gohirio eu hystyried pan fo risg ar unwaith i iechyd neu ddiogelwch meddianwyr eiddo neu'r cyhoedd. Wrth weini hysbysiad statudol, bydd rhestr o ddiffygion a'r gwaith unioni angenrheidiol a fanylir yn yr hysbysiad fan leiaf oll yn gostwng perygl categori 1 i berygl categori 2 ac atal y perygl hwnnw rhag ailddigwydd o fewn 12 mis. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd y rhestr gweithiau yn dod â'r eiddo mor agos i'r delfrydol ac sy'n rhesymol ymarferol o gofio ei oed a'i nodweddion.
- 6.5 **Peryglon Categori 2:** Lle cynhaliwyd asesiad o'r eiddo dan HHSRS a chafodd y peryglon eu graddio fel perygl categori 2, band D ac is, yna byddir o leiaf yn anfon llythyr anffurfiol at y perchennog/asiant/person yn rheoli yn eu hysbysu am y diffygion a'r gwaith sydd eu hangen i ddod â'r eiddo mor agos i'r delfrydol ac sy'n rhesymol ymarferol.
- 6.6 Os oes nifer o beryglon ystod uwch categori 2, bandiau D ac E, yn bodoli yn yr eiddo a bod effaith cyfunol y peryglon hyn yn effeithio yn sylweddol ar gysur y tenant sy'n meddiannu, yna rhoddir ystyriaeth i weini hysbysiad statudol. Gellid ystyried y cam gweithredu hwn mewn sefyllfa lle mae'r defnyddwyr yn profi un

perygl categori 2 ar ôl ei gilydd wrth iddynt symud o amgylch y tŷ. Mewn amgylchiadau o'r fath byddid yn rhoi ystyriaeth lawn i effaith y peryglon ar y meddiannwr cyfredol.

- 6.7 Dim ond rhan o'r ffordd y byddai gorfodaeth yn fynd i gyflawni'r nodau hyn. Fodd bynnag, pan mae angen i ni gymryd camau gorfodaeth, byddwn bob amser yn anelu i gyrraedd y safon delfrydol o gofio am oed a chymeriad yr eiddo dan sylw. Fodd bynnag, gwyddom o wahanol ffynonellau data fod rhai peryglon yn fwy cyffredin yn stoc tai Cymru (<https://welsh-housing-conditions-survey-headline-results-april-2017-march-2018-update-570.pdf>). Yn ôl yr Arolwg Cyflwr Tai Lleol diwethaf, roedd y categorïau dilynol o beryglon categori 1 yn bresennol mewn niferoedd sylweddol:
- Cwypmiadau ar stepiau a grisiau
 - Oerfel gormodol ac effeithiolrwydd ynni
 - Diogelwch trydanol
 - Diogelwch tân
- 6.8 Mewn achosion lle caiff y peryglon hyn eu dynodi, bydd y Cyngor yn cymryd safiad cadarn a'i gwneud yn ofynnol i'r gwaith yn yr eiddo ddod mor agos i'r delfrydol ag sy'n bosibl. Mae enghreifftiau'n cynnwys ei gwneud yn ofynnol i safonau diogelwch tân gydymffurfio gyda chanllawiau LACORS a/neu'r Safon Prydeinig, gofyniad i insiwleiddiad atig gydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu cyfredol, gosod ffenestri gwydr dwbl yn lle gwydr sengl a darparu gardiau mewn gerddi cefn teras serch. Er mai dim ond enghreifftiau yw'r rhain, byddwn bob amser yn dilyn Canllawiau Gweithredu a gorfodaeth HHSRS ac enghreifftiau ymarferol i lywio ein penderfyniad ar yr hyn sy'n gweithio'n dda y byddwn eu hangen i gyflawni'r safon delfrydol.
- 6.9 **Atal Hysbysiad Gwella Dros Dro:** Mewn amgylchiadau arferol byddai hysbysiad gwella yn dod yn weithredol 21 diwrnod ar ôl ei weini. Fodd bynnag, mewn cytundeb gydag Arweinydd y Tîm, gall y Swyddog Achos atal dros dro gam gweithredu a nodir yn yr Hysbysiad. Gellir ystyried atal dros dro mewn amgylchiadau er enghraifft lle nad yw'r perygl yn ddigon mân i gael ei drin gyda hysbysiad ymwybyddiaeth perygl, ond nad yw defnyddwyr cyfredol yn aelodau o grŵp agored i niwed. Hefyd dim ond pan mae'r eiddo ynn wag neu ar fin dod yn wag y caiff atal dros dro ei ystyried.
- 6.10 **Camau Unioni Argyfwng.** Os dynodir peryglon sy'n achosi risg ar unwaith o niwed difrifol i iechyd a diogelwch y meddianwyr neu'r cyhoedd yn ystod arolwg, yna byddwn yn ystyried cymryd Camau Unioni Argyfwng. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y cymerir Camau Unioni Argyfwng. Gwneir pob ymdrech i gysylltu â'r perchennog/person sy'n rheoli'r eiddo cyn gwneud y gwaith. Fodd bynnag, os yw'r risg yn golygu y byddai oedi gormodol yn canfod y perchennog achosi niwed i'r meddianwyr neu aelodau o'r cyhoedd, cymerir camau gweithredu heb gysylltu â'r perchennog neu'r person sy'n rheoli.
- 6.11 **Eiddo Gwag:** Mae'r HHSRS yn dal i fod yn berthnasol i eiddo gwag gan y caiff graddio peryglon ei wneud ar gyfer y darpar feddiannwr mwyaf agored i niwed. Caiff eiddo gwag hirdymor eu trin dan Strategaeth Eiddo Gwag y Cyngor. Fodd bynnag, pan fydd camau gweithredu anffurfiol a gorfodaeth arall i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd wedi methu, bydd y Cyngor yn ystyried defnyddio pwerau a gynhwysir o fewn Deddf Tai 2004 i geisio adnewyddu'r eiddo. Yn y rhan fwyaf o achosion, dim ond lle cafodd eiddo gwag ei archwilio a bod peryglon categori un yn bresennol ac y cafodd yr eiddo ei raddio fel risg uchel dan gynllun graddio y Cyngor y defnyddir Hysbysiad Gwella.
- 6.12 **Gorlenwi.** Mae dau brif ddarn o ddeddfwriaeth y gellir eu defnyddio i drin gorlenwi o fewn eiddo. Mae'r cyntaf o fewn Rhan 10 Deddf Tai 1985 ac mae'n cynnwys safon ystafelloedd a safon gofod. Mae'r ddau yn sylfaenol iawn a rywfaint yn henffasiwn. Fodd bynnag, maent yn parhau i fod y safonau cyntaf i'w hystyried. Gellir hefyd asesu gorlenwi fel un o'r 29 perygl dan HHSRS ond dim ond y defnyddwyr presennol y gellir eu hystyried.
- 6.13 Yn yr achos cyntaf, bydd y Cyngor yn ystyried os yw'r eiddo yn orlawn dan Ddeddf 1985. Os yw'r eiddo ymhell o fod yn orlawn (h.y. os yw'r safon heb fod unrhyw le yn agos i gael ei dorri), yna ni fydd dim gweithredu pellach yn dilyn. Os eir dros safon 1985 neu fod nifer y bobl sy'n byw yn yr eiddo yn dod yn agos at gael ei basio, cynhelir asesiad pellach yn defnyddio'r safonau mwy modern a gynhwysir yn narpariaethau HHSRS. Mae safonau gwahanol hefyd yn bodoli ar gyfer tai aml-feddiannaeth a chaiff y rhain eu dilyn lle'n briodol.

- 6.14 **Eiddo Perchen-feddianwyr.** Mae Rhan 1 y Ddeddf hefyd yn weithredol ar gyfer eiddo perchen-feddianwyr. Mewn achosion o'r fath bydd perchennog yr eiddo yn gyfrifol am weithredu i unioni unrhyw beryglon sydd yno. Mae'r rhan fwyaf o berchnogion eiddo yn debygol o gymryd camau i unioni'r peryglon hyn o fewn eu heiddo eu hunain heb unrhyw ymyriad gan y Cyngor. Fodd bynnag, gall fod amgylchiadau pan fydd angen ac yn briodol i'r Cyngor gymryd camau ffurfiol dan y Ddeddf mewn eiddo perchen-breswlydd. Gall achosion o'r fath gynnwys sefyllfaoedd lle ystyrir fod yr aelwyd yn agored i niwed a bod angen gwaith i ddiogelu iechyd a diogelwch y meddianwyr hynny. Yn yr achosion hyn, gall y Cyngor hefyd wneud gwaith yn lle Hysbysiad o'r fath ac adennill eu costau ond byddai fel arfer yn amhriodol i ystyried erlyniad am ddiffyg cydymffurfiaeth. Gall hefyd fod angen i'r Cyngor weithredu lle mae risg ar unwaith o niwed i'r meddianwyr.
- 6.15 Caiff pob achos o'r fath eu trafod gyda'r Rheolwr Tîm. Yr egwyddor sylfaenol yw na fydd y Cyngor fel arfer yn cymryd camau cyfreithiol yn erbyn perchen-feddianwr os nad oes amgylchiadau fel yr amlinellir uchod neu lle mae'n glir fod peryglon categori un yn bresennol a bod y Cyngor dan ddyletswydd gyfreithiol i gymryd camau o'r fath i ddileu neu ostwng y peryglon i safon dderbyniol.
- 6.16 **Eiddo sy'n berchen Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig:** Mae'r canllawiau hyn yn cyfeirio'n benodol at eiddo rhent preifat ac, i raddau llawer llai, gartrefi perchen-feddianwr. Fodd bynnag, bydd yr egwyddorion o ran ein dull gweithredu yr un fath wrth ddelio gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae gennym weithdrefnau gweithredol penodol wedi eu cytuno gyda'r rhan fwyaf o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n bartneriaid i ni a byddwn yn dilyn y trefniadau hyn, sy'n debyg i egwyddorion cyffredinol y canllawiau hyn o ran cytuno ar waith ac amserlenni cyn camau gweithredu gorfodaeth.
- 6.17 Mae'r HHSRS a Deddf Tai 2004 yn niwtral o ran daliadaeth a, lle mae amgylchiadau yn gofyn am hynny, byddwn yn gweini Hysbysiad cyfreithiol i unioni diffygion pe byddai'r dull gweithredu anffurfiol yn methu neu lle mae angen gweithredu ar frys i warchod diogelwch ac iechyd tenantiaid.
- 6.18 Caiff tenantiaid tai cymdeithasol hefyd eu hysbysu am eu dewis i esgyn eu cwyn drwy weithdrefn cwynion eu landlord cymdeithasol neu Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru.
- 7.0 Diffyg Cydymffurfiaeth ac Erlyniad**
- 7.1 **Erlyniad.** Gall yr Awdurdod erlyn yng nghyswllt toriadau difrifol neu gyson, neu lle mae camau gweithredu gorfodaeth eraill, tebyg i ymrwymadau gwirfoddol neu hysbysiadau statudol wedi methu sicrhau cydymffurfiaeth. Wrth benderfynu p'un ai erlyn ai peidio, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent yn rhoi ystyriaeth i ddarpariaethau'r Cod ar gyfer Erlynwyr y Goron a gyhoeddwyd gan y Cyfarwyddwr Erlyniadau Cyhoeddus.
- 7.2 Dim ond lle mae'r Awdurdod yn fodlon fod ganddo dystiolaeth ddigonol i roi tebygrwydd realistig o euogfarn yn erbyn y diffinydd(ion) y caiff erlyniad ei ystyried ac, yn ychwanegol, mae'n rhaid i unrhyw erlyniad fod er budd y cyhoedd fel y diffinnir yn y Cod ar gyfer Erlynwyr y Goron. Bydd CBS Blaenau Gwent yn ystyried yr holl amgylchiadau perthnasol yn ofalus, rhoi ystyriaeth i'r meini prawf ar y budd cyhoeddus a chymryd cyngor gan ei gyfreithiwr.
- 7.3 Ni chaiff y penderfyniad i erlyn ei gymryd yn ysgafn. Rhoddir ystyriaeth i ddulliau eraill o weithredu, yn cynnwys rhybuddion ffurfiol, cyn y dechreuir ar erlyniad. Wrth wneud penderfyniad o'r math hwn bydd swyddogion y Cyngor yn rhoi ystyriaeth briodol i [Polisi Diogelu'r Cyhoedd & Gorfodaeth Amgylcheddol & Cydymffurfiaeth \(Tachwedd 2022\)](#).
- 7.4 **Gwaith mewn Diffyg:** Mae gwaith mewn diffyg yn rym y gall y Cyngor ei ddefnyddio pan ofynnir i berchennog gwblhau gwaith mewn eiddo ac yn methu gwneud hynny. Yn yr achosion hyn, bydd y Cyngor yn penodi contractwr i wneud y gwaith gofynnol. Mae hyn yn cario risg ariannol i'r Cyngor os yw'r perchennog yn methu ad-dalu'r ddyled. Fel canlyniad, y llwybr a ffafrir gan y Cyngor i sicrhau cydymffurfiaeth gyda hysbysiad yw erlyniad. Er hyn, mae amgylchiadau pan y caiff gwaith mewn diffyg ei ystyried. Caiff pob achos ei benderfynu ar ei haeddiant. gall amgylchiadau priodol gynnwys lle:

- Mae risg ar unwaith i iechyd a diogelwch tenantiaid neu'r cyhoedd
- Ystyrir mai gwaith mewn diffyg yw'r opsiwn mwyaf addas
- Nad yw cost y gwaith yn rhy uchel
- Lle mae'r eiddo yn wag

7.5 Gellir cymryd erlyniad p'un ai a gafodd gwaith mewn diffyg ei wneud i liniaru'r perygl.

8.0 Codi tâl am gamau gorfodaeth dan Ddeddf Tai 2004

8.1 Dan adran 49 Deddf Tai 2004, mae gan awdurdodau lleol y grym i godi tâl rhesymol fel ffordd o adennill treuliau a gafwyd yn cymryd camau gorfodaeth. Polisi'r Cyngor yw defnyddio'r grym hwn ym mhob achos ar gyfer pob un o'r dilynol:

- (a) gweini hysbysiad gwella dan adran 11 neu 12
- (b) gweini gorchymyn gwahardd dan adran 20 neu 21
- (c) gweini hysbysiad ymwybyddiaeth perygl dan adran 28 neu 29
- (d) cymryd camau gweithredu argyfwng i unioni dan adran 40
- (e) gwneud gorchymyn gwahardd argyfwng dan adran 43
- (f) gwneud gorchymyn dymchwel dan adran 265 Deddf Tai 1985.

8.2 Ein polisi yw codi tâl am yr amser y mae swyddogion yn ei dreulio yn cyflawni'r dyletswyddau gorfodaeth a fanylir uchod. Mae'r tâl a godir yn cynnwys y dilynol:

- (a) Amser a dreulir yn ymweld â'r safle
- (b) Amser a dreulir yn llunio hysbysiad
- (c) Amser a dreulir yn cynnal graddiad dan System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai
- (d) Costau gweinyddu yn gweini'r hysbysiad, teithio a chostau eraill

8.3 Ar gyfer 2023-24 y tâl a godir am bob hysbysiad yw £248.96. Caiff lefel y tâl ei adolygu'n flynyddol yn unol â chwyddiant a'i gymeradwyo gan y Cyngor fel rhan o broses gosod ffioedd a chostau yr Awdurdod.

8.4 Bydd yr Awdurdod yn ystyried hepgor y tâl mewn rhai amgylchiadau os yw'n briodol i wneud hyn. Bydd swyddogion yn ystyried pob achos ar ei haeddiant.

9.0 Rhentu Doeth Cymru

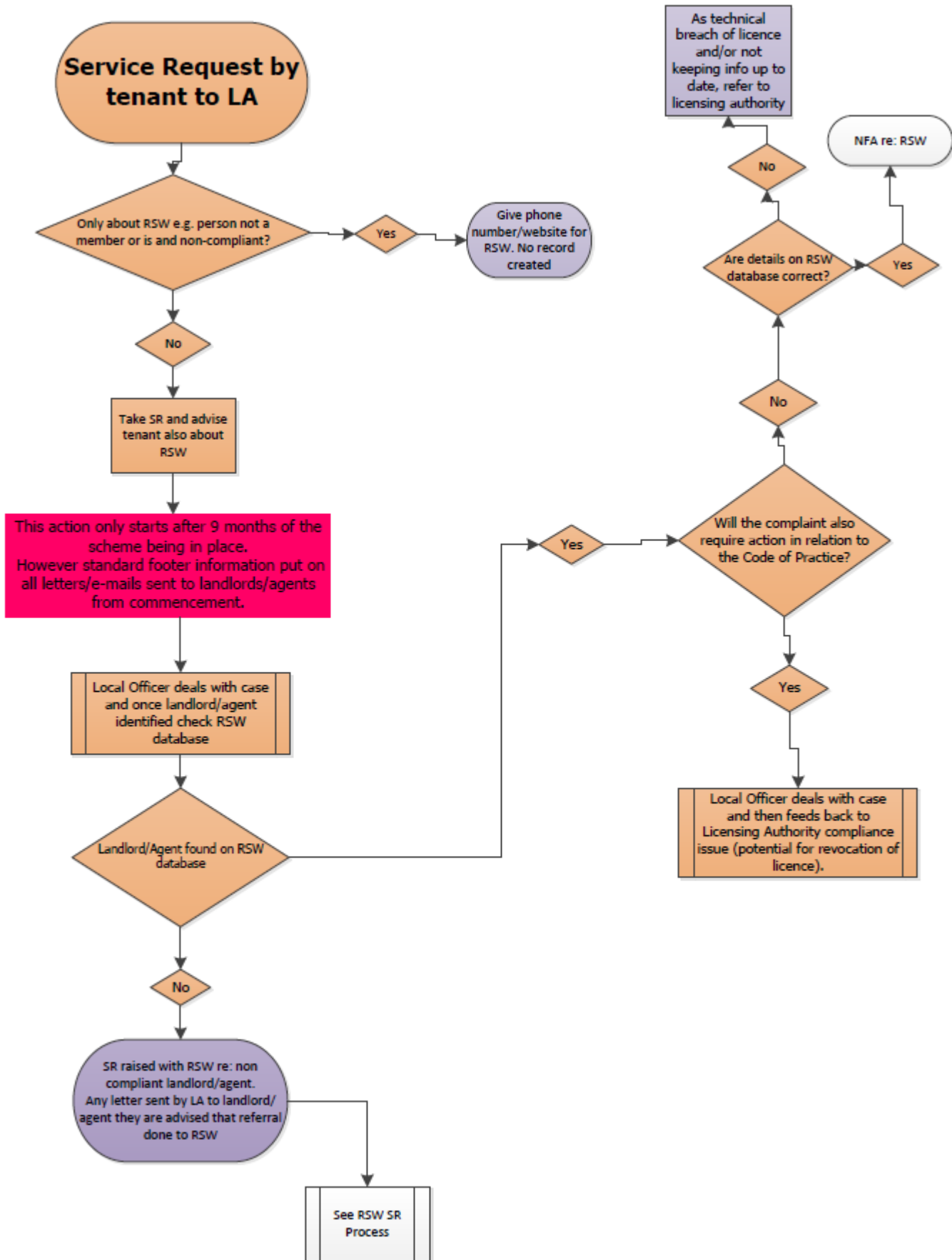
9.1 Rhentu Doeth Cymru yw'r asiantaeth arweiniol wrth sicrhau fod pob landlord ac asiant sy'n ymwneud â rhentu anheddau wedi cofrestru a/neu eu trwyddedu fel sy'n briodol. Mae perthynas waith agos rhwng Rhentu Doeth Cymru ac awdurdodau lleol Cymru i sicrhau cydymffurfiaeth genedlaethol gyda gofynion Deddf Tai (Cymru) 2014 a daw rolau a dyletswyddau pob awdurdod o fewn Memorandwm Dealltwriaeth a pholisi gorfodaeth Rhentu Doeth Cymru. Gall Rhentu Doeth Cymru neu'r awdurdod lleol ddechrau camau gorfodaeth yng nghyswllt rhai troseddau, un ai drwy gyhoeddi hysbysiad cosb sefydlog neu drwy erlyniad, tra mai dim ond Rhentu Doeth Cymru all drin troseddau eraill. Mae'r troseddau nodweddiadol dan y Ddeddf y bydd Rhentu Doeth Cymru yn ymdrin â nhw yn cynnwys:

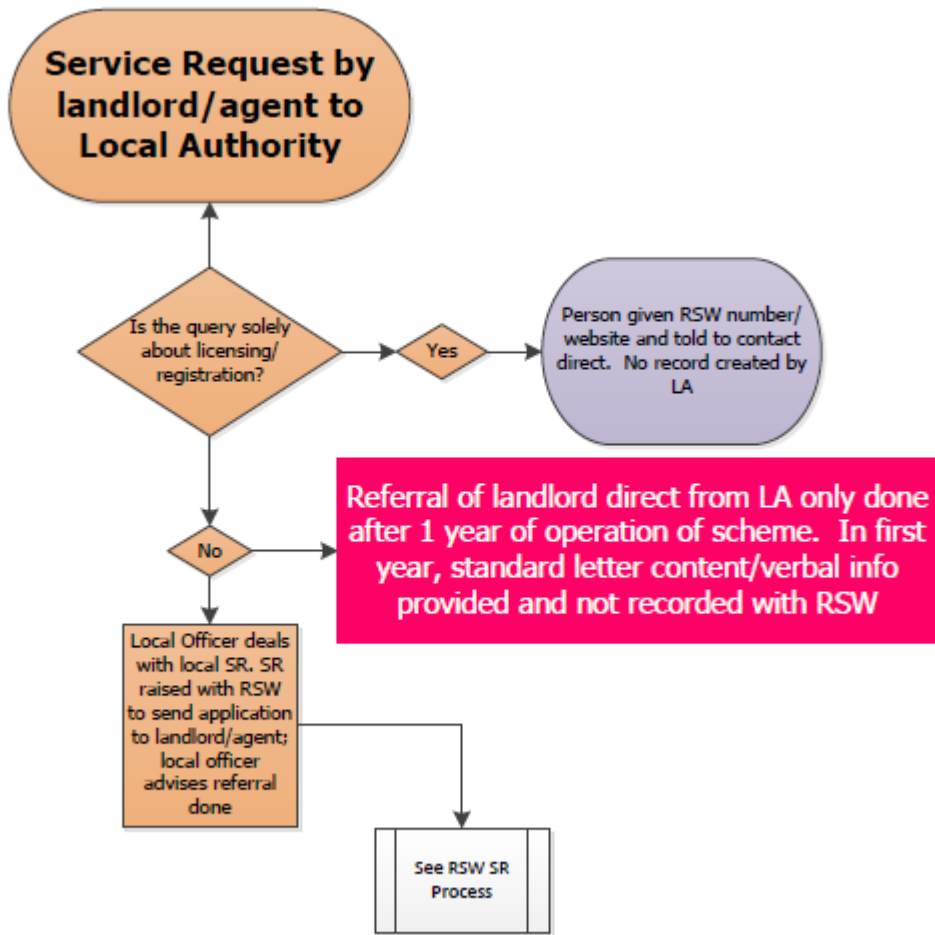
- Adran 4(2) Gofyniad i landlord fod wedi cofrestru
- Adran 6(4) Gofyniad i fod â thrwydded i gynnal gweithgareddau gosod
- Adran 7(5) Gofyniad i landlordiaid cael eu trwyddedu i gynnal gweithgareddau rheoli eiddo
- Adran 9(2) Gofyniad i asiantau gael eu trwyddedu i wneud gwaith gosod
- Adran 11(3) Gofyniad i asiantau gael eu trwyddedu i wneud gwaith rheoli eiddo
- Adran 13(3) Trosedd o benodi asiant nad oes ganddo drwydded

9.2 Caiff unrhyw benderfyniad i ddechrau trafodion lleol gan gyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent ei ystyried yn unol â [Pholisi Diogelu'r Cyhoedd & Gorfodaeth Amgylcheddol & Cydymffurfiaeth \(Tachwedd 2022\)](#).

- 9.3 Yn ogystal â'r troseddau hyn, gall Rhentu Doeth Cymru hefyd ddechrau camau gorfodaeth am y troseddau dilynol:
- Adran 16(3) methiant landlord i ddiweddarau gwybodaeth gofrestredig yng nghyswllt eiddo ar rent
 - Adran 23(3) methiant deiliaid trwydded i hysbysu awdurdod trwyddedu am newidiadau trwydded
 - Adran 38(1)(4) methiant i ddarparu gwybodaeth sydd ei hangen
 - Adran 39(1)(2) darparu gwybodaeth heb fod yn wir neu sydd yn gamarweiniol
- 9.4 Sefydlwyd protocol cyfeirio gorfodaeth i ddelio gydag ymholiadau cwsmeriaid yn ymwneud â gofynion Rhentu Doeth Cymru a chaiff hyn ei nodi yn Atodiad 1.
- 9.5 Wrth ymchwilio cwyn tenant am gyflwr gwael tŷ, bydd y swyddog achos i ddechrau yn gwirio cronfa ddata Rhentu Doeth Cymru i sicrhau fod y landlord a/neu asiant wedi cofrestru a/neu eu trwyddedu fel sydd angen. Bydd y swyddog achos yn gwneud cais am wasanaeth i Rhentu Doeth Cymru ar eu gwefan os ydynt yn dynodi unrhyw ddiffyg cydymffurfiaeth.

Atodiad 1 Atgyfeiriad Rhentu Doeth Cymru





Atodiad 2 – Siart Llif Cais am Wasanaeth Tai

