Cyngor GWYNEDD Cyngor

Tai Sector Breifat

POLISI 2018

www.gwynedd.llyw.cymru

Cymeradwywyd gan Aelod Cabinet dros Tai ar 15/1/2018

Yn weithredol o: 19/1/2018

Cynnwys

Tudalen

Cyflwyniad 3

Egwyddorion Arweiniol a'r Weledigaeth 4

Mathau o gymorth - Trosolwg 5

Adran 1: Mathau o gymorth

Cymorth Diogelwch Tân 9

Grant Cyfleusterau i'r Anabl 10

Benthyciad Dewisol Cyfleusterau i'r Anabl 12

Cymorth Mân Addasiadau i'r Anabl 13

Cymorth Cartrefi Gwag – Grantiau 15

Grant Adnewyddu Ty- Prynwyr Tro Cyntaf.. 17

Tai yn Gartrefi 19

Benthyciadau Gwella Cartrefi 20

Diogelwch yn y Cartref 21

Benthyciad Gwaith Hanfodol.. 22

Cymorth Prosiectau 23

Cynllun Benthyciad Blaendâl Morgais Prynwr Tro Cyntaf 24

Adran 2: Cymhwysedd a Diffiniadau

Pobl Gymwys 25

Eiddo Cymwys 26

Cymhwysedd Rhagamodau safonol. 26

Diffiniadau Cyffredinol 27

Diffiniadau Cyffredinol – o safbwynt unigolyn 27

Diffiniadau Cyffredinol – o safbwynt eiddo 28

Diffiniadau Cyffredinol – Mewn perthynas â chostau a materion ariannol eraill .. 29

Diffiniadau Cyffredinol – Mewn perthynas ag amodau ac anfodlondeb 29

Adran 3: Manylion benthyciadau Atgyweirio a Adnewyddu

Benthyciadau Gwella Cartrefi 30

POLISI

CYFLWYNIAD

Mae'r Polisi hwn yn disodli'r polisïau blaenorol a gyhoeddwyd yn 2007, 2012, 2014 a 2017.

Mae'r cyllidebau sydd ar gael i dai sector preifat, gan y Cyngor ei hun ac o Lywodraeth Cymru, wedi gostwng yn sylweddol ers 2007 ac mae'r polisi newydd yn adlewyrchu hyn gyda phwyslais cynyddol ar fenthyciadau ailgylchadwy a newid yn yr ystod o gymorth a gynhigir.

Ers 2007, fe fu hefyd newidiadau nodedig ym marchnad tai'r sector preifat gyda mynediad i forgeisi i brynwyr tro cyntaf yn gyffredinol wedi ei gyfyngu i 75% o werth y benthyciad. O ganlyniad i hyn, rhoddwyd mwy o bwyslais ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r sector preifat i roi llety. Er mwyn ymdrin â'r tueddiad yma, ceir mentrau i gynyddu nifer yr unedau llety yn y sector preifat ac i godi safonau eu cyflwyno yn y Polisi hwn.

Ymhellach, ers 2007 bu ymwybyddiaeth gynyddol o'r adnoddau a wastraffer ac a gynrychiolir gan gartrefi gwag ac mae pwyslais cynyddol a sylweddol wedi ei roi ar ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Unwaith eto, mae hyn yn cael ei adlewyrchu yn gryf yn y polisi.

Mae'r gwasanaeth tai sector preifat hefyd yn gweithio yn agos gyda'r Gwasanaeth Digartrefedd ac fe adlewyrchir hyn yn y gwaith a wneir yn dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd gyda nifer o'r rhain yn cael eu defnyddio i gartrefu teuluoedd digartref.

Tueddiad arall sydd wedi datblygu yn gryf ers 2007 yw'r gostyngiad yn y defnydd a wneir o ymgynghorwyr preifat neu asiantaethau yn gweinyddu grantiau a chynlluniau adnewyddu. Mae'r Uned Tai Sector Preifat yn gynyddol wedi 'mewnoli'r' maes yma o waith gan ddatblygu sgiliau cyfatebol a'r profiad er mwyn gallu gwneud hyn. Mae hyn hefyd yn cael ei adlewyrchu yn y polisi gyda'r grant 'Cymorth Prosiectau'.

Cyfunwyd gorfodaeth safonau yn y sector preifat gyda'r gwasanaeth adnewyddu i lunio'r uned tai sector preifat. Er hynny, mae polisi ar wahân i safonau Gorfodaeth ac felly nid yw'r maes gwasanaeth yma wedi ei gynnwys yn y Polisi yma.

Adolygir y polisi yn flynyddol a bydd newidiadau yn cael eu gwneud i adlewyrchu unrhyw anghysonderau neu drafferthion y deuir ar eu traws wrth weithredu.

Am mwy o wybodaeth cysylltwch a 01766 771000 a gofyn am yr uned Tai Sector Breifat neu ebostiwch Tai@gwynedd.llyw.cymru

EGWYDDORION ARWEINIOL A'R WELEDIGAETH

Gweledigaeth y Gwasanaeth Tai Sector Preifat yw:

- Gwella'r cyflenwad o dai addas i gwrdd ag anghenion lleol a safonau iechyd a lles drwy ddarparu ymyriad effeithiol yn y stoc tai sector preifat i fynd i'r afael â dirywiad strwythurol, ble fo'n rhesymol ac yn ymarferol ynghyd â pheryglon eraill i iechyd a diogelwch y preswylwyr.

Mae chwe phrif egwyddor arweiniol a adlewyrchir yn y Polisi:-

- Fod mentrau yn rhoi budd i'r uchafswm nifer o bobl.
- Bod gan y mentrau effaith uniongyrchol, gadarnhaol ar iechyd.
- Fod mentrau yn arbed ynni ble fo'n bosib.
- Fod gan fentrau'r posibilrwydd o ddenu rhagor o arian
- Bod mentrau yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a chynaliadwy.
- Bod mentrau yn uchafu cyfleoedd i gyd-weithio gyda phartneriaid, asiantaethau eraill a gwasanaethau eraill yn y Cyngor.

Fel y soniwyd eisoes yn y cyflwyniad, mae'r polisi newydd yn adlewyrchu'r adnoddau sydd wedi lleihau yn sylweddol sydd ar gael i dai sector preifat ac felly un o'r egwyddorion arweiniol yw denu arian ychwanegol pan fo hynny'n bosib. Mae hyn hefyd yn cynnwys arian o'r ecwiti sydd gan berchnogion tai a'r pwyslais ar fenthyciadau yn hytrach na grantiau sy'n ceisio gwneud defnydd o'r adnodd yma i gadw safonau.

MATHAU O GYMORTH – TROSOLWG

1 Mae'r holl gymorth (ac eithrio grantiau Cyfleusterau i'r Anabl) yn amodol ar fod gan y Gwasanaeth Tai Sector Preifat (y gwasanaeth) gyllideb ar gael gyda'r eithriad o grantiau ar gyfer addasiadau i'r 'anabl'.

2 Yn gyffredinol, mae cyllidebau yn cynnwys arian a ryddheir gan y Cyngor a Llywodraeth Cynulliad Cymru ar sail bidiau. Mae bidio llwyddiannus yn ymwneud ag ansawdd y dystiolaeth a gyflwyna'r gwasanaeth o'r angen am yr arian.

3 Mae'r gwasanaeth yn dibynnu'n drwm ar gydweithrediad y cyhoedd ac amrywiol bartneriaid er mwyn helpu i gasglu tystiolaeth gadarn o angen.

4 Mae'r gwasanaeth yn ymdrechu i sicrhau arian o ffynonellau eraill i ategu'r uchod.

5 Effaith hyn yw na chaiff cyllidebau eu sicrhau o flwyddyn i flwyddyn. Mae'r angen, ar y cyfan, yn fwy na'r adnoddau sydd ar gael. Rhaid i'r gwasanaeth felly flaenoriaethu, a gall amrywio'r meini prawf cymhwyso o bryd i'w gilydd i ymateb i'r angen ymddangosiadol mwyaf ar unrhyw adeg benodol.

6 Mae'r rhan fwyaf o'r cymorth yn ddewisol h.y. nid oes unrhyw "hawl" i gymorth ariannol.

7 Mae'r rhan fwyaf o'r cymorth yn gysylltiedig â nodau strategol ac yn seiliedig ar wahoddiadau i ymgeisio yn unol â chyflawni'r nodau hynny. **Nid oes unrhyw restr aros gyffredinol**. Caiff ceisiadau heb wahoddiad ymlaen llaw eu derbyn ar gyfer rhai mathau o gymorth. NID yw derbyn cais yn awgrymu y bydd cymorth yn cael ei gynnig.

8 Gall y cymorth fod ar ffurf cyngor a/neu gyfeirio heb gynnig o gymorth ariannol gan y gwasanaeth. Mae'n bosib y bydd cymorth ariannol ar gael gan y sefydliadau partner y'ch cyfeirir atynt. Ni ellir ond cyfeirio achosion os cawsant eu hawdurdodi gan unigolyn dan y ddeddfwriaeth Gwarchod Data.

9 Mae'r gwasanaeth yn awyddus i leihau'r anawsterau i'r bobl hynny y mae arno eisiau eu helpu a bydd yn gweithio gyda'r partneriaid tuag at symleiddio'r gwaith papur a rhoi cymorth i lenwi ffurflenni a chasglu dogfennau atodol. Bydd hyn fel arfer yn gofyn am lofnodi ffurflen awdurdodi dan y ddeddfwriaeth Gwarchod Data ar sail "angen gwybod".

10 Mae rhai o ofynion y gwasanaeth yn adlewyrchu gofynion statudol. Mae eraill yn ymwneud â phriodoldeb ac osgoi twyll a chamddefnydd.

11 Ymysg y themâu cyffredin wrth asesu cymhwysedd mae -

- STATWS A GRŴP TARGED
  - boed y cymorth yn ddewisol neu'n orfodol
  - pwy y bwriadwn ei helpu / pa adeiladau yr ydym am eu targedu
- CYMHWYSEDD ~
  - boed drwy wahoddiad ynteu gais
  - pwy o bosib fydd yn gymwys am gymorth ariannol / yn cael arian
  - pa waith o bosib fydd yn gymwys am gymorth ariannol
- CAIS
  - beth a ddisgwylir cyn fod UNRHYW gais yn cael ei ystyried
  - os yw prawf modd yn gymwys ai peidio, ac os ydyw sut fath ydyw
  - y graddau bydd y gwasanaeth yn cyfrannu at y costau perthnasol
- AMODAU
  - maint yr atebolrwydd (os o gwbl) i ad-dalu'r cymorth ariannol

Polisi Tai'r Sector Preifat		
Math o arian	**Prif bwyntiau**	**Math o waith**
Cymorth Diogelwch Tân/Atal Troseddu	Grant dewisol i landlordiaid TAD 75% o'r gost hyd at uchafswm o £10,000 yr eiddo i waith atal tân a £2,000 yr eiddo am waith atal troseddu.. Dim amodau grant.	Gwaith atal tân a gwaith arall sy'n gysylltiedig gyda atal troseddu.
Grant Cyfleusterau i'r Anabl (GCA)- dyletswydd statudol i ddarparu	Grant gorfodol. Prawf modd i oedolion anabl, dim prawf ar blant anabl. Angen Prawf Teitl. Derbynnir ceisiadau gan denantiaid a deiliaid berchnogion. Uchafswm yw £36,000. Bydd unrhyw swm ychwanegol yn cael ei ystyried drwy gyfrwng Benthyciad Dewisol Cyfleusterau i'r Anabl. Bydd amodau grant mewn grym am 10 mlynedd pan fo grant yn uwch na'r swm o £5,000,ond ddim mwy na £10,000 a bydd rhaid ei ad-dalu..	Drwy atgyfeiriad ffurfiol gan Therapydd Galwedigaethol Gwasanaethau Cymdeithasol, yn unig. Rhaid i'r gwaith fod yn ymarferol a rhesymol
Benthyciad Dewisol Cyfleusterau i'r Anabl	Benthyciad dewisol y gellir ei ychwanegu at uchafswm Grant Cyfleusterau i'r Anabl. Bydd y cymorth ariannol yn cael ei roi fel pridiant ar yr eiddo, hyd nes ad-dalir y benthyciad, neu i'r eiddo gael ei werthu. Dim eithriadau	Fel yr uchod
Cymorth Mân Addasiadau i'r Anabl	Grant dewisol yn debyg i Grant Cyfleusterau i'r Anabl ond yn benodol i gleifion gofal lliniarol yn unig. Drwy gyfeireb yn unig gan Therapydd Galwedigaethol. Dim uchafswm.	Drwy atgyfeiriad ffurfiol gan ThG, Gwas Cym yn unig. Cadeiriau grisiau mewnol, rampiau a chanllawiau yn unig.
Cymorth Cartrefi Gwag - Grantiau	Dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd neu drosi eiddo. Grant dewisol i unigolion preifat ble mae'r eiddo wedi bod yn wag am 6 mi neu fwy. Dim prawf modd. 75% o'r costau hyd at uchafswm o £20,000. Gall TAD dderbyn £10,000 yr uned. Gall grantiau trosi dderbyn £15,000. Amodau yn parhau am 5 mlynedd. Rhaid i'r eiddo fod ar gael fel PSL neu i'w osod i berson lleol ar y rhestr aros tai ar rent sy'n cymharu gyda ATLl i bobl leol.	Dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Lleihau'r niferoedd ar restr aros y Cyngor
Cymorth Grant - Prynnwyr tro Cyntaf	Dod ag eiddo gwag yn ol i ddefnydd. Uwchafswm grant o £20,000. Dim prawf modd. Rhaid ir ymgeiswyr fod yn lleol i Wynedd ac yn brynwr tro cyntaf. Mae'n ofynnol ir ymgeiswyr fwy yn y eiddo am gyfnod o 5 mlynedd o dyddiad cwblhau'r gwaith.	Adnewyddu ac atgywririo eiddo.

Tai i Gartrefi	Benthyciadau di log tymor byr i ddatblygwyr. Rhaid i'r eiddo fod ar gael wedyn i'w rentu neu ei werthu – ni chaiff yr ymgeisydd fod yn ddeiliad. Uchafswm benthyciad yn £25,000 yr uned o lety hyd at uchafswm o £150,000 fesul ymgeisydd. Eiddo i'w werthu – cyfnod ad dalu o 2 flynedd. Eiddo i'w osod – rhaid ad dalu o fewn 3 blynedd	Dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.
Benthyciadau Gwella Cartrefi	Benthyciadau di-log i berhcnogion tai a landlordiaid sy'n dymuno gwneud eu cartref yn gynnes a diogel. Ychwanegir costau gweinyddu benthyciad o £500 i swm y benthyciad. Bydd y benthyciad yn bridiant ar yr eiddo. Lleiafswm benthyciad o £1000, uchafswm £25,000 yr uned yn ad-daladwy dros uchafswm o 7 mlynedd (amser i'w gytuno). Cynigir benthyciadau yn unig os y gellir profi fforddiadwyedd a 80% LTV yn bodoli ar yr eiddo.	I ariannu gwelliannau a gwaith atgyweirio i'w heiddo.
Diogelwch yn y Cartref	Grantiau dewisol. Uchafswm £500. Atgyfeiriad ThG a gwaith wedi ei drefnu gan Gofal a Thrwsio.	Darparu canllawiau ac ati drwy atgyfeiriad gan Therapydd Galwedigaethol.
Cymorth Gwaith Hanfodol	Benthyciad dewisol hyd at £10,000 i atgyweiriadau hanfodol. Ar gyfer perchnogion tai sydd wedi ceisio datrys problemau drwy gyfrwng cais yswiriant yn unig. Mae prawf modd yn berthnasol. Y benthyciad i'w ad dalu yn llawn un ai dros gyfnod o 3 blynedd neu pan werthir yr eiddo	Ymgymryd â'r atgyweiriadau i waith a fyddai'n syrthio i'r meini prawf yn rhan 1-4 o Safon Ansawdd Tai Cymru
Cymorth Prosiectau	Grant dewisol i gynorthwyo pobl sydd â benthyciad neu grant gan y Cyngor i ymgymryd â'r gwaith. Bydd Swyddogion y Cyngor yn ymwneud ac eiddo i adnabod gwaith angenrheidiol a chymwys, paratoi Adroddiad Cymorth Prosiectau fydd yn rhestru eitemau megis, dyfynbris ac archwylio gwaith sydd wedi ei gwblhau. Bydd y grant yma'n cyfrannu tuag at dalu ffioedd Swyddogion Grant sydd wedi selio ar sail 15% o'r gwaith cymwys.	Paratoi Adroddiadau Cymorth Prosiectau a fydd yn rhestru gwaith angenrheidiol a chymwys, archwylio gwaith sydd wedi ei gwblhau cyn rhyddhau arian grant.
Cynllun Benthyciad Blaendal Morgais i Brynwyr Tro Cyntaf.	Benthyciad i gynorthwyo pobl leol sy'n brynwyr tro cyntaf i gael blaendal. Rhaid i ymgeiswyr gael cynnig o forgais, a hefyd gyfrannu 5% o'r costau prynu eu hunain. Benthyciad o 20% o werth yr eiddo hyd at uchafswm o £30,000. Benthyciad di log nad oes raid ei ad-dalu hyd y 6ed flwyddyn. Wedi hyn, rhaid i'r benthyciad gael ei ad -dalu yn llawn erbyn y 15fed flwyddyn.	Wedi ei anelu yn bennaf at bryniant tai gwag, ond gall rhai symiau cyfyngedig o fenthyciadau fod ar gael yn gyffredinol.

POLISI

CYMORTH DIOGELWCH TÂN/CYMORTHATAL TROSEDD

Hyd at £10,000 – er diogelwch tenantiaid Tai Amlfeddiannaeth (HMOs) i leihau'r perygl o niwed neu farwolaeth o ganlyniad i danau a/neu gosod offer i leihau'r digwyddiadau o droseddu gyda phwyslais ar yr eiddo hynny a'r preswylwyr a ystyrir sydd fwyaf mewn perygl.

1 STATWS A GRŴP TARGED

- DEWISOL yw'r math hwn o gymorth
- Nid oes unrhyw hawl awtomatig i'r dyfarniad uchaf nac i unrhyw ddyfarniad
- Tenantiaid Tai Amlfeddiannaeth (TAD)
- Mae'r grant ar gael i landlordiaid

2 CYMHWYSEDD

- Drwy wahoddiad fel rhan o nodau strategol y Cyngor
- Drwy gais gan landlord
- Telir yr arian cymorth i landlordiaid ~ h.y. perchennog/perchnogion neu asiant ar ddisgresiwn y Cyngor
- Yn 18 oed neu drosodd ar ddyddiad y gwahoddiad / y cais
- Gwaith atal tân / diangfeydd tân fel y penderfyna'r Cyngor gan ystyried amgylchiadau pob achos, unrhyw asesiad risg priodol ac unrhyw argymhellion a wna'r Gwasanaeth Tân
- Unrhyw waith cysylltiedig arall, ac yn benodol gwaith sy'n gysylltiedig gyda lleihau'r ystod o droseddu yn y math yma o eiddo fel y penderfyna'r Cyngor sy'n briodol i'w ariannu

3 CAIS

- Mae'r rhag-amodau safonol yn berthnasol
- Nid oes unrhyw brawf modd i'r math yma o gymorth
- 75% o gost gwaith perthnasol (canran wedi ei osod)
- Uchafswm o hyd at £10,000 yr eiddo i waith atal tân a £2,000 yr eiddo i waith atal troseddu.

4 AMODAU

- Nid oes unrhyw ôl-amodau yn berthnasol i'r math hwn o gymorth

POLISI

GRANT CYFLEUSTERAU I'R ANABL (DFG)

Gofyniad statudol - hyd at £36,000 - ar gyfer addasiadau a atgyfeiriwyd yn ffurfiol gan Therapyddion Galwedigaethol yn yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol i gwrdd ag amcanion darpariaethau statudol y Ddeddf Grantiau Tai, Adeiladu ac Adfywio 1996, Adran 19-24 fel y'i diwygiwyd gan Atodlen 3 Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Cymorth Tai) (Cymru a Lloegr) 2002.

1 STATWS A GRŴP TARGED

- Mae'r math hwn o gymorth yn ORFODOL fel y rhestrir yn Adran 23 o'r Ddeddf uchod
- Bydd unigolion anabl (neu rieni, gwarcheidwaid, gofalwyr, y rhai gyda phŵer atwrnai ayb ~ fel y darperir yn y ddeddfwriaeth) yn gymwys cyn belled ag y bodlonir tair amod -
  1. Bod gwasanaeth Therapi Galwedigaethol y Cyngor yn argymell bod y gwaith yn angenrheidiol a phriodol
  2. Bod Gwasanaeth Tai Sector Preifat y Cyngor yn ystyried bod y cyfan neu ran o'r gwaith a argymhellwyd yn ymarferol a rhesymol
  3. Bod cost unrhyw waith perthnasol yn fwy na chyfraniad fforddiadwy'r ymgeisydd dan y prawf statudol o adnoddau sy'n ymwneud â grantiau cyfleusterau i'r anabl.

Bwriedir i'r math hwn o gymorth helpu'r grwpiau canlynol o bobl ac eiddo –

- Pobl anabl a gofrestrwyd neu y gallent gofrestru dan Ddeddf Cleifion Cronig a Phobl Anabl 1970 sydd –
  - Yn Berchen-ddeiliaid yn y Sector Preifat, neu
  - Yn Denantiaid Sector Preifat, neu
  - Landlordiaid ar denantiaid sector preifat, neu
- Unig neu brif breswylfa'r bobl anabl neu'r rhannau hynny o annedd a ddefnyddia'r person anabl fel arfer
- Disgwylir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddefnyddio Grant Addasiadau Corfforol (PAG) i addasu eu heiddo eu hunain sydd â thenantiaid ynddynt

.

2 CYMHWYSEDD

- Drwy atgyfeiriad ffurfiol gan wasanaeth Therapi Galwedigaethol yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol yn yr Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant, Cyngor Gwynedd.
- Cais dilynol ar ôl asesu'r ymholiadau ac argymhelliad priodol
- Mae'n bosib y telir arian cymorth i drydydd parti priodol ar ddisgresiwn y Cyngor
- Rhaid i'r ymgeiswyr fod yn 18 oed ar y dyddiad y caiff ymholiad ei droi yn gais ffurfiol fel arall yn berson cyfrifol priodol (e.e. rhiant, gwarcheidwad, gofalwr neu rywun sydd a phŵer atwrnai priodol)
- Uchafswm grant o £36,000, ffioedd a chostau yn gynwysedig (gweler tudalen 29, Adran 39)
- Gellir talu swm ychwanegol am waith gorfodol os tybir ei fod yn hanfodol i fodloni anghenion dynodedig y person anabl. Swyddogion y panel apeliadau ffurfiol* i gael disgresiwn i awdurdodi rhoi cymorth dros yr uchafswm i sicrhau addasrwydd yr addasiad. Bydd unrhyw swm ychwanegol drwy Fenthyciad Dewisol Cyfleusterau i'r Anabl - gweler tudalen 13.

3 CAIS

- Rhaid cyflwyno Tystysgrif Teitl
- Os bydd yr ymgeisydd yn denant, rhaid cyflwyno llythyr caniatâd wedi ei ddyddio a'i lofnodi gan berchennog yr eiddo
- Y prawf modd statudol fel y'i diffinnir yn y ddeddfwriaeth gyfredol ac a weithredir i Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl, a bydd canlyniad hyn yn aros yn ddilys am 6 mis.

4 **AMODAU** (fel y'i diffiniwyd mewn deddfwriaeth a gan ganiatâd Llywodraeth Cynulliad Cymru)

- Os bydd gwerth yr eiddo wedi cynyddu oherwydd y gwaith addasu a ariannwyd drwy DFG, ceidw'r Cyngor yr hawl i osod amodau safonol am ddwy flynedd.
- Pan fydd ymgeisydd eisoes wedi cael DFG am addasiadau yn y prif gartref, ceidw'r Cyngor yr hawl i ond ystyried addasiad diweddarach o'r un natur, mewn eiddo arall dan amgylchiadau eithriadol. Bydd rhagdybiaeth yn erbyn ariannu'r un gwaith yn ei hanfod mewn dau eiddo i'r un person.
- Lle bod gwerth y grant yn fwy na £5,000 a bod gan yr ymgeisydd ddiddordeb fel perchennog yn yr eiddo, gall y Cyngor fynnu ad-daliad gan dderbynnydd y grant o'r rhan honno o'r grant sydd dros £5,000 (ond ni all fynnu swm sy'n fwy na £10,000) OS yw derbynnydd y grant yn gwerthu'r eiddo cyn pen 10 mlynedd o'r dyddiad cwblhau ardystiedig.

DALIER SYLW Bydd y panel apeliadau ffurfiol a enwebwyd gan y Cyngor yn ystyried y rhesymau am werthu ac mewn amgylchiadau arbennig gall roi heibio'r amod.

*Gweler tudalen 29 ar gyfer diffiniad o'r Panel Apeliadau Ffurfiol.

POLISI

BENTHYCIAD DEWISOL CYFLEUSTERAU I'R ANABL (BDCA)

Ystyrir y benthyciad yma mewn amgylchiadau eithriadol iawn a gall hyn fod gan Banel Apeliadau Ffurfiol, ble mae'r gwariant sydd ei angen i ddarparu Grant Cyfleusterau i'r Anabl (gweler tudalen 7) yn uwch na'r cyfyngiad statudol o £36,000. Cofrestrir y benthyciad ychwanegol fel pridiant ariannol yn erbyn yr eiddo gan y Gofrestrfa Tir.

1 STATWS A'R GRŴP TARGED

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL.
- Perchennog rhydd-ddaliad yr eiddo sy'n destun i Grant Cyfleusterau'r Anabl y bwriedir i'r benthyciad yma ychwanegu ato.
- Nid oes unrhyw hawl awtomatig i dderbyn y benthyciad yma. Gellir dod i'r penderfyniad yma gan y Panel Apeliadau Ffurfiol.

2 CYMHWYSEDD

- Drwy atgyfeiriad ffurfiol gan Adain Therapi Galwedigaethol Adran Gwasanaethau Cymdeithasol yn Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant, Cyngor Gwynedd.

3 CAIS

- Mae angen tystysgrif teitl os yw'r cais yn wahanol i'r Grant Cyfleusterau'r Anabl cychwynnol.
- Drwy gais ffurfiol yn defnyddio'r ffurflen gais benodedig.

4 AMODAU

- Bydd y benthyciad a roddir yn cael ei osod fel pridiant ariannol wedi ei gofrestru gyda'r Gofrestrfa Dir yn erbyn yr eiddo.
- Ni fydd unrhyw ad-daliad yn cael ei fynnu hyd nes fo'r cleient neu ysgutor yn gwerthu'r eiddo neu hyd nes fo'r cleient yn penderfynu ei ad-dalu mewn un swm lwmp.

* Gweler tudalen 29 i gael diffiniad y Panel Apeliadau

CYMORTH MÂN ADDASIADAU I'R ANABL

I addasiadau a gyfeiriwyd yn ffurfiol gan y Gwasanaethau Cymdeithasol..

1 NOD STRATEGOL

Diben(ion) y cymorth yma yw

- Osgoi prosesau gor-fiwrocrataidd sy'n cymryd amser i fan waith ble fo amser yn hanfodol bwysig .
- Hwyluso cleifion gofal lliniarol i gael eu rhyddhau o'r ysbyty.

2 STATWS

- Mae'r math yma o gymorth yn DDEWISOL
- Nid oes hawl awtomatig i gael unrhyw gymorth

3 GRŴP TARGED – pwy yr ydym yn bwriadu eu helpu /pa adeiladau rydym eisiau eu targedu

Bwriadwyd y math yma o gymorth i helpu'r grwpiau isod o bobl ac eiddo –

- Pobl anabl cofrestredig neu y gellid eu cofrestru dan Ddeddf Cleifion Cronig a Phersonau Anabl 1970 sydd yn –
  - Perchnogion-ddeiliaid yn y Sector Preifat, neu
  - Tenantiaid Sector Preifat
- Y prif neu gartref y personau anabl neu y rhannau hynny o'r annedd sydd fel arfer yn cael ei ddefnyddio gan y person anabl.
- Disgwylir i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddefnyddio'r Grant Addasiadau Corfforol (PAG) i addasiadau yn eu heiddo eu hunain sydd â thenantiaid.

4 CYMHWYSTER ~ un ai drwy wahoddiad neu gais / pwy sy'n gymwys i dderbyn yr arian

- Drwy gyfeireb ffurfiol gan wasanaeth Therapyddion Galwedigaethol Adran Gwasanaethau Cymdeithasol Cyngor Gwynedd.
- Cais dilynol wedi asesu'r ymholiadau ac argymhellion priodol.

5 POBL GYMWYS – rhaid iddynt fod

- Yn 18 oed ar ddyddiad trosi'r ymholiad yn gais ffurfiol
- Fel arall, dylent fod yn berson priodol cyfrifol (e.e. rhiant, gwarcheidwad neu berson gyda phŵer atwrnai priodol)

6 GWAITH CYMWYS

Ar gael i'r mân waith isod yn unig

- Cadeiriau grisiau mewnol
- Rampiau
- Canllawiau

a'r gwaith hanfodol cysylltiedig i'r uchod.

7 RHAGAMODAU

- Wedi ei eithrio o'r drefn ymgeisio ffurfiol orfodol
- Nid oes angen prawf ffurfiol o'r teitl (o ran tystysgrif a ddarperir gan Gyfreithiwr, Banc neu Gymdeithas Adeiladu er enghraifft)
- Bydd y Cyngor angen i ymgeisydd sy'n denant ddarparu ffurflen hunan-ardystio wedi ei harwyddo a'i dyddio gan y landlord i gadarnhau perchnogaeth ac i gadarnhau bod caniatâd llawn wedi ei roi i'r gwaith arfaethedig
- Ni fydd y Cyngor yn gyfrifol am symud yr offer ac ni fydd yn gyfrifol am unrhyw waith atgyweirio neu gynnal a chadw unwaith fo gwarant y gosodiad wedi dod i ben.

8 **PRAWF ADNODDAU**

- **Dim**

9 **ÔL-AMODAU**

- Fel arfer dim ond un atgyfeiriad o’r natur yma fyddai’n cael ei hystyried mewn unrhyw gyfnod o 12 mis oni bai fod yr ymgeisydd yn gallu bodloni’r Cyngor fod ei amgylchiadau yn eithriadol.

GRANTIAU – CYMORTH I GARTREFI GWAG

I brosiectau'n sy'n gysylltiedig ag ailgyflwyno defnydd preswyl i dai gwag a segur, a/neu ar gyfer trosi eiddo presennol yn dai. Bydd cynlluniau yn cael eu hasesu mewn perthynas â'r galw a'r effaith lleol. Diben y cymorth yma yw lleihau nifer yr eiddo gwag tymor hir gan leihau nifer yr ymgeiswyr ar restr Aros Tai'r Cyngor a/neu i leihau niferoedd y rhai a all fod yn ddigartref neu sydd wedi datgan eu hunain yn ddigartref drwy eu rhoi yn yr eiddo yma pan fo'r gwaith cymwys wedi ei gwblhau.

1 STATWS A'R GRŴP TARGED

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL.
- Nid oes hawl awtomatig i dderbyn y taliad uchaf neu unrhyw daliad.
- Bwriedir i'r math yma o gymorth ddod ag anheddau gwag a segur yn ôl i'w defnyddio fel annedd preswyl.
- Mi fydd tai mewn ardaloedd lle bod wir angen ar gyfer Cynllun Prydlesu Sector Preifat yn cael blaenoriaeth.

2 CYMHWYSEDD

Mae'r math hwn o gymorth wedi'i fwriadu i helpu'r grwpiau o bobl ac eiddo a ganlyn -

- Perchnogion preifat anheddau gwag ble y gwyddys fod yr eiddo wedi bod yn wag am o leiaf chwe mis a bydd ar gael i'w rentu fel cartref parhaol.
- Gwaith sy'n syrthio oddi fewn i ran 1 i 4 Safonau Ansawdd Tai Cymru

3 CAIS

- Mae'n rhaid i'r anheddau fod wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis.
- Nid oes unrhyw brawf modd.
- Gall yr unigolion sy'n gymwys i dderbyn y grant dderbyn hyd at 75% o'r costau perthnasol hyd at uchafswm o £20,000 fesul annedd.
- Mae cymorth grant i eiddo a ystyriwyd i fod yn Dai Amlfeddiannaeth yn union cyn dod yn wag wedi ei gyfyngu i £10,000 yr uned o lety.
- Mae cymorth grant i drosi eiddo i greu unedau ar wahân/unigol o lety wedi ei gyfyngu i £15,000 yr uned o lety.
- Rhaid cwblhau'r gwaith cyn pen 6 mis

4 AMODAU:

- Mae'n rhaid i unigolyn sy'n derbyn cymorth grant un ai
    - Rentu'r eiddo i berson a enwebwyd gan yr Uned Digartref neu'r Gwasanaeth Cymdeithasol, Cyngor Gwynedd
    - cofrestru'r eiddo yng Nghynllun Prydlesu Sector Preifat y Cyngor (CPSP)
    - osod i unigolyn/ion **lleol*** sydd ar y rhestr aros am eiddo a gofrestrwyd gyda landlord cymdeithasol yn y sir. (Diffiniad o 'lleol' ar tudalen 30)
- Bydd ôl-amodau yn bodoli ar yr eiddo am gyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad cychwyn y denantiaeth gyntaf.

* rhaid gosod yr anedd am gyfnod o 5 mlynedd i bobl leol, am rent cyffelyb â'r Lwfans Tai Lleol. Rhaid i landlordiaid yr eiddo yma fod yn achrededig ac yn achos eiddo sydd mewn amlfeddiannaeth rhaid i'r landlord fod yn drwyddedig.

- Bydd grantiau yn cael eu cofrestru ar Bridiant Tir Lleol yn erbyn yr eiddo. Os oes unrhyw rai o amodau’r grant yn cael eu torri, bydd yr arian a dalwyd fel cymorth yn ad-daladwy yn unol â’r amodau safonol a amlinellwyd yn y ddogfen bolisi yma.
- Ni chaniateir y grant yma i eiddo a fwriedir eu ddefnyddio a’u gosod ar gyfer gwyliau, anheddau myfyrwyr neu ail gartrefi, neu dai a fwriedir eu gosod i deulu agos(gweler tudalen 29 am ddiffiniad pellach)

POLISI

CYMORTH GRANT – PRYNWYR TRO CYNTAF

Ar gyfer prosiectau i ddod a tai gwag yn ôl i ddefnydd. Pwrpas y cymorth yma i'w lleihau y nifer o dai gwag hîr dymor drwy ddarparu cymorth i brynwyr tro cyntaf gyfarfod a chostau adnewyddu.

1 STATWS A THARGEDAU

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL.
- Nid oes hawl awtomatig ir uchafswm enu unrhyw ddyfarndau
- Cymorth ar gyfer dod a thai gwag yn ol i ddefnydd
- Rhaid ir eiddo fod mewn cyflwr atgyweirio rhesymol ar gyfer cael ei ystyried

2 CYMHWYSEDD

- Mae math yma o gymorth wedi ei neilltuo ar gyfer y math canlynol o bobl ac eiddo
- Pobl lleol sydd yn brynwyr tro cyntaf yn unol ar diffiniad yn amodau safonol y polisi hwn.
- Eiddo sydd wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis neu fwy ar adeg y cais ar archwyliad dilynol gan y Cyngor.
- Ni fydd anheddau sydd wedi eu hetifeddu neu trosglwyddo yn gymwys am y cymorth hwn.
- Bydd rhaid ir eiddo fod yn amodol i forgais o 60% neu fwy.
- Bydd rhaid i bris prynnu yr eiddo fod yn unol a canllawiau cost derbyniol cyfredol Llywodraeth Cymru, am ragor o wybodaeth cliciwch ar y linc yma https://gov.wales/docs/desh/publications/150401-acceptable-cost-guidance-en.pdf neu cysylltwch gyda'r Adran Dai.

- Mae'r gwaith canlynol yn gymwys am gymorth. Mae'r uchafswm sydd ar gael ar gyfer y gwahanol nodweddion wedi eu rhoi mewn comfachau isod.
  - Ail doi, gwaith ar gyrn, ail osod nwyddau dwr glaw ac astellau tywydd(£6,500)
  - Adnewyddu drysau ac ffenestri(£5,000)
  - Ail-rendro/pwyntio(£5,000)
  - Gwaith trydanol(£4,000)
  - Gwaith plymwr/gwresogi(£5,000)
  - Cegin(£4,500)
  - Ystafell ymolchi(£3,000)
  - DPC/Tancio/Trin Coed(£2,000)
  - Llwybrau, diogelwch allanol(£1,000)
  - Inswleiddio llofft(£500)
  - Leinin Ffliw(£1,500)

- Ni fydd cymorth ar gael ar gyfer defnyddiau neu waith sydd wedi ei wneud gan yr ymgeisydd.

3 CAIS

- Dim prawf modd
- Rhaid i ymgeiswyr brofi eu bod yn brynnwyr tro cyntaf drwy lythyr cyfreithiwr
- Gall person sy'n gymwys am gwaith grant dderbyn hyd at 100% o gost perthnasol hyd at uchafswm o £20,000
- Os yw cost y gwaith yn fwy na £20,000 bydd rhaid ir ymgeisydd baratoi prawf bod arian digonol ar gael i orffen gweddill y gwaith
- Bydd taliadau yn cael eu gwneud unwaith y bydd anfonebau wedi eu derbyn ar gwaith i safon derbyniol gan y Cyngor
- Bydd rhaid ir gwaith gael ei gwblhau o fewn 6 mis o ddyddiad y Cymeradwyaeth Terfynol ac wedi ei feddiannu mewn 9 mis. Ni fydd unrhyw waith sydd wedi ei gwblhau tu allan ir 6 mis hwn yn gymwys am grant.
- Ni fydd grant ar gael ar gyfer estyniadau, neu unrhyw waith sydd wedi ei gyvhwyn cyn cyflwyno'r cais.

- Os yw’r anedd ar brydles, bydd rhaid derbyn caniatad y rhydd-ddaliwr.
- "**Cynigion Grant Mewn Egwyddor**": Rhaid derbyn pob dyfynbris ar gyfer y gwaith cymwys bwriedig o fewn 6 wythnos galendr o ddyddiad prynu eiddo. Ni fydd dyfynbrisiau a dderbynnir ar ôl y dyddiad hwn yn cael eu hystyried.
- "**Cynigion Grant ar Eiddo Mewn Perchnogaeth**": Rhaid derbyn pob dyfynbris ar gyfer y gwaith cymwys bwriedig o fewn 6 wythnos galendr o ddyddiad adroddiad y Swyddog Technegol. Ni fydd dyfynbrisiau a dderbynnir ar ôl y dyddiad hwn yn cael eu hystyried.
- Bydd y Cyngor yn cyflwyno un Rhybydd Cymeradwyaeth Terfynol yn seiliedig ar ddyfynbrisiau sydd wedi eu derbyn o fewn yr amser penodedig hwn.
- Unwaith y bydd dyfynbrisiau wedi eu cymeradwyo, bydd disgwyliad ir ymgeiswyr dalu ir contractwyr. Bydd arian yn cael ei ryddhau unwaith y bydd y Cyngor wedi derbyn derbynneb wedi ei farcio ‘Talwyd’, yn o gystal a derbyn unrhyw dystysgrifau perthnasol.

4 **AMODAU – bydd rhaid i berson sy’n derbyn y cymorth**

- Fyw yn yr eiddo, fel prif gartref, ac ni chaniateir ir eiddo gael ei ddefnyddio fel ail-gartref, cartref gwyliau i ymwelwyr neu fan busnes

- Bydd amodau ynghlwm ir eiddo am gyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad cwblhad tystiolaethol.

- Bydd y grant yn cael ei gofrestru fel prydiant tir lleol am gyfnod o 5 mlynedd

- Os gwerthir yr eido o fewn 5 mlynedd gall y Cyngor hawlio ad-daliad or grant fel a ganlyn
    - Gwaredu’r eiddo o fewn y flwyddyn gyntaf yn golygu ad-daliad llawn o 100% or grant
    - Gwaredu’r eiddo o fewn yr ail flwyddyn yn golygu ad-daliad o 80% or grant
    - Gwaredu’r eiddo o fewn 3 blynedd yn golygu ad-daliad o 60% or grant
    - Gwaredu’r eiddo o fewn 4 blynedd yn golygu ad-daliad o 40% or grant
    - Gwaredu’r eiddo o fewn 5 mlynedd yn golygu ad-daliad o 20% or grant
    - Caniateir eithriadau mewn achosion lle profir caledi ariannol

- Bydd y Cyngor yn ystyried eiddo sydd wedi eu prynu ers 12 mis (ond heb ei feddiannu) o dderbyn ffurflen gais am gymorth

- Gweler diffiniad ‘Prynwr tro Cyntaf’ a dudalen 30

POLISI

TAI YN GARTREFI ***Cynllun Benthyciad Llywodraeth Cymru ar gyfer Eiddo Gwag***

Cynllun daeth i rym yn 2012, sy'n cynnig benthyciadau tymor byr di-log i ddatblygwyr i ailgyflwyno defnydd preswyl i dai gwag a rhai segur, a/neu ar gyfer trosi eiddo presennol yn dai. Bydd cynlluniau yn cael eu hasesu mewn perthynas â'r galw a'r effaith lleol.

1 **STATWS A THARGEDAU**

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL.

2 **CYMHWYSEDD**

- Mae cymorth ar ffurf benthyciadau sydd ar gael i berchnogion i ailgyflwyno eiddo gwag i'w defnyddio eto a'u gwerthu neu eu rhentu ond ddim i berchennog-ddeiliaid.
- Ni ddylai ymgeiswyr am fenthyciadau fod â chredyd anffafriol CCJ/methdaliad
- Gellir cynnig benthyciadau i unigolion (disgwylir slipiau cyflog 3 mis) Elusennau (cyfrifon 3 blynedd), cwmnïau/busnesau (cyfrifon 3 blynedd).
- Yr holl waith a ystyrir sy'n angenrheidiol i ail-gyflwyno'r eiddo i'w ddefnyddio fel eiddo preswyl gan gynnwys costau trosi ble mae eiddo wedi ei rannu yn nifer o unedau ar wahân/unigol o lety.

3 **CAIS**

- Eiddo sydd wedi bod yn wag am fwy na chwe mis
- Os nad yw'r benthyciad yn cynnwys costau llawn y gwaith, tystiolaeth o gyllid digonol i sicrhau fod y cynllun yn hyfyw yn ariannol o'r dechrau.
- Dylai ceisiadau gael eu cefnogi gan brisiant RICS annibynnol a dylai'r Cyngor ddarparu chwiliad tir lleol.
- Uchafswm benthyciad o £25,000 yr uned o lety hyd at uchafswm o £150,000 yr ymgeisydd.
- Bydd benthyciadau yn cael eu sicrhau fel pridiant 1af neu 2ail yn erbyn teitl y Gofrestrfa Dir.
- Uchafswm 80% o fenthyciad i'r gwerth – ar sail gwerth a chyflwr presennol yr eiddo a gynigiwyd fel sicrwydd.
- Bydd yr holl fenthyciadau yn cael eu cynnig yn ddi-log

4 **AMODAU**

- Yn achos benthyciadau i ddychwelyd eiddo i'w ddefnyddio eto ac i'w werthu, mae cyfnod uchafswm o ddwy flynedd i ad-dalu. Os bydd diffyg-dalu yna bydd y benthyciad yn magu llog ar gyfradd o 6% uwchben cyfradd sail Banc Lloegr..
- Yn achos benthyciadau i ddychwelyd eiddo gwag i'w rentu, mae cyfnod ad-dalu'r benthyciad yn 3 blynedd. .Os bydd diffyg-dalu yna bydd y benthyciad yn magu llog ar gyfradd o 6% uwchben cyfradd sail Banc Lloegr

- Gall amserlen ad-daliadau benthyciadau amrywio yn unol a chyfarwyddiadau Llywodraeth Cymru.
- Wedi cwblhau'r gwaith rhaid i eiddo fod ar gael i'w rentu neu ei werthu.
- Nid yw ar gael i eiddo a ddefnyddir fel ail gartrefi neu fel cartrefi gwyliau.

POLISI

BENTHYCIADAU GWELLA CARTREF *Cynllun Benthyciad Llywodraeth Cymru*

Cynllun a ddaeth i rym yn 2015 sy'n cynnig benthyciadau tymor byr di-log i berchennog-ddeiliaid a Landlordiaid i wneud eu cartref yn **ddiogel a chynnes.**

1 STATWS A THARGED

- DEWISOL yw'r math hwn o gymorth

2 CYMHWYSEDD

- Cymorth ar ffurf benthyciadau ar gael i berchennog-ddeiliaid a landlordiaid. Ni ddylai ymgeiswyr am fenthyciad fod â chredyd anffafriol CCJ/methdaliad.
- Gwaith ar ystyrir yn angenrheidiol i ddod a'r eiddo yn ôl i safon diogel a chynnes.

3 CAIS

- Os nad yw'r benthyciad yn talu am gostau llawn y gwaith mae angen tystiolaeth o gyllid digonol i sicrhau bod y cynllun yn ariannol hyfyw o'r dechrau.
- Gellir cynnig benthyciadau i unigolion, elusennau a Chwmniau/busnesau.
- Rhaid i'r ceisiadau gael eu cefnogi gan brisiad RICS annibynnol a prawf o'r Teitl.
- Isafswm benthyciad o £1000 hyd at uchafswm o £25,000 yr uned llety fesul ymgeisydd.
- Uchafswm benthyciad 80% o'r gwerth – ar sail y gwerth presennol a chyflwr yr eiddo a gynigir fel sicrwydd.
- Bydd pob benthyciad yn ddi-log ond bydd tâl gweinyddu o £500 wedi ei ychwanegu at y benthyciad.
- Bydd gallu'r ymgeisydd i fforddio'r benthyciad yn cael ei benderfynu gan Street UK(cwmni preifat sydd yn gweinyddu'r benthyciadau ar ran Cyngor Gwynedd)

4 AMODAU

- Rhaid i berchnogion-ddeiliaid ad-dalu'r benthyciad cyn pen uchafswm cyfnod benthyciad o saith mlynedd*.
- Rhaid i Landlordiaid dalu'r benthyciad cyn pen uchafswm o bum mlynedd.
- Bydd benthyciadau yn cael eu sicrhau fel pridiant 1af neu 2il yn erbyn teitl y gofrestrfa Dir.
- Dylai'r gwaith gael ei gwblhau o fewn 12 mis or treuliau cychwynnol.

* Yn amodol i unrhyw newid.

POLISI

CYMORTH DIOGELWCH YN Y CARTREF

Hyd at £500– i waith ar raddfa fechan i leihau peryglon cwympo a pheryglon tebyg yn y cartref i bobl sy'n agored i niwed, mewn partneriaeth ag asiantaethau priodol

1 **STATWS A THARGED**

- DEWISOL yw'r math hwn o gymorth
- Nid oes unrhyw hawl awtomatig i'r dyfarniad uchaf nac i unrhyw ddyfarniad
- Personau sy'n agored i niwed

2 **CYMHWYSEDD ~ boed trwy wahoddiad ynteu gais / pwy sy'n gymwys i gael yr arian**

- Drwy atgyfeiriad ffurfiol gan wasanaeth Therapi Galwedigaethol, Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant, Cyngor Gwynedd.
- Rhaid i'r rhai sy'n cymryd rhan fod yn bobl a ystyrir i fod yn agored i niwed ac angen cymorth fel y penderfynwyd gan wasanaeth Therapi Galwedigaethol y Cyngor
- Gwaith ar raddfa fach hyd at uchafswm o £500 i'w adolygu yn flynyddol

3 **CAIS**

- 100% o'r costau perthnasol hyd at uchafswm o £500

4 **AMODAU**

- Dim

BENTHYCIAD GWAITH HANFODOL

Uchafswm o £10,000 i ymgymryd â gwaith atgyweirio hanfodol i breswylwyr tai a fyddai fel arall ddim yn gallu fforddio'r costau o wneud y gwaith.

1 STATWS A'R GRŴP TARGED

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL a thrwy wahoddiad.
- Nid oes hawl awtomatig i dderbyn y taliad uchaf neu unrhyw daliad.
- Pobl sydd un ai yn derbyn budd-daliadau neu yn derbyn tâl isel fel na fyddent fel arall yn gallu fforddio talu costau'r gwaith atgyweirio.
- Eiddo angen ei atgyweirio neu ddiffygion eraill a fyddai'n syrthio i'r meini prawf yn rhan 1 – 4 o Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS)

2 CYMHWYSEDD ~ boed drwy wahoddiad neu gais / pwy sy'n gymwys i dderbyn yr arian

- Drwy gais gan ddeilydd tŷ, ond dyraniad y cymorth yn cael ei gyfyngu gan yr adnoddau sydd ar gael.
- Perchnogion tai
- Bydd y gwaith sydd i'w wneud yn cael ei flaenoriaethu yn unol ag uchafswm y grant.

3 CAIS

- Mae'r prawf modd sy'n gymwys i'r math yma o gymorth yn brawf adnoddau statudol fel y diffiniwyd gan ddeddfwriaeth gyfredol ac a weithredir ar gyfer Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl, ac mae'r canlyniad yn ddilys am 6 mis.
- Hyd at uchafswm o £10,000 yn daladwy dros gyfnod treigl o dair blynedd

4 AMODAU

- Yn ad-daladwy yn llawn heb eithriad pan waredir yr eiddo.
- Bydd y benthyciad yn Bridiant Tir Lleol yn erbyn yr eiddo tan y bydd yn cael ei ad-dalu

CYMORTH PROSIECTAU

Cefnogaeth dechnegol mewn perthynas ag atgyweirio ac adnewyddu eiddo perthnasol. Darperir y gefnogaeth dechnegol yn uniongyrchol gan y Cyngor ac fe fydd y ffioedd yn cael eu seilio ar gostau canran y gwaith cymwys.

1 STATWS A'R GRŴP TARGED

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL.
- Nid oes hawl awtomatig i dderbyn y taliad uchaf neu unrhyw daliad.
- Bwriadwyd y math yma o gymorth i helpu perchnogion Preifat anheddau sy'n derbyn benthyciadau neu grant gan y Cyngor i ymgymryd â gwaith atgyweirio a/neu waith adnewyddu.
- Perchnogion preifat anheddau gwag sy'n derbyn grantiau a/neu fenthyciadau gan y Cyngor i ailgyflwyno'r eiddo i'w ddefnyddio unwaith yn rhagor.

2 CYMHWYSEDD

- Bydd y math yma o gymorth yn cael ei gyfyngu gan yr adnoddau sydd ar gael i gynnig grantiau a/neu fenthyciadau. Mae'r cymorth yn ddewisol a drwy wahoddiad yn unig.
- Rhaid i'r rhai sy'n cymryd rhan fod yn unigolion preifat sy'n berchennog-ddeiliaid neu landlordiaid preifat sy'n berchen ar eiddo gwag neu eiddo sydd angen ei atgyweirio.
- Bydd cymorth technegol ar gael tuag at y costau o ddarparu'r canlynol:
  - Tô, Cyrn, nwyddau dwr glaw ac astellau tywydd
  - Drysau a ffenestri
  - Rendro
  - Gwaith trydanol
  - Gwaith plymwr/gwresogi
  - Cegin
  - Ystafell Ymolchi
  - DPC/Tancio/Trin pren
  - Arolwg Arbenigol- Trefnu Arolwg Asbestos a chyflwr tamprwydd pren
  - CDM 2015 –
    Darparu templed Iechyd a Diogelwch a Chynllun Diogewlch at ddefnydd y contractwyr.

3 CAIS

- Rhaid i'r ymgeiswyr brofi Teitl yr eiddo
- Nid oes unrhyw brawf modd.
- Ffioedd yn seliedig ar gostau o 15% o'r gwaith cymwys

AMODAU

- Os yw'r ymgeisydd yn tynnu'n ôl o'r CP yna bydd yn gyfrifol am unrhyw gostau a gymerwyd ymlaen gan y Cyngor cyn iddynt dynnu'n ôl.

CYNLLUN BENTHYCIAD BLAEN-DÂL MORGAIS PRYNWR TRO CYNTAF

Cynllun i gynnig benthyciadau i gwrdd â gofynion blaendal darparwyr morgais i brynwyr tro cyntaf lleol Y pwyslais yw helpu ail-gyflwyno eiddo gwag i'w ddefnyddio eto drwy helpu prynwyr tro cyntaf lleol i brynu eiddo ac felly mynd ar y farchnad dai lleol.

1 STATWS A'R GRŴP TARGED

- Mae'r math hwn o gymorth yn un DEWISOL.
- Nid oes hawl awtomatig i dderbyn y taliad uchaf neu unrhyw daliad.
- Bwriad y math yma o gymorth yw helpu pobl leol sy'n brynwyr tro cyntaf.
- Eiddo gwag – h.y. eiddo sydd wedi aros yn wag am 6 mis neu fwy.

2 CYMHWYSEDD

- Rhaid i'r ymgeiswyr fod yn lleol (fel y diffiniwyd yn yr amodau safonol (tudalen 25) ac yn brynwyr tro cyntaf.
- Rhaid i ymgeiswyr ddangos eu gallu i gynnal morgais llawn drwy gyflwyno prawf (tystysgrif) o gynnig morgais.
- Rhaid i ymgeiswyr ddarparu 5% o'r costau prynu o'u cynilion eu hunain.
- Mae'n rhaid i'r eiddo fod wedi bod yn wag am leiafswm o 6 mis ar y pwynt prynnu.

3 CAIS

- Gellir cynnig hyd at 20% o werth yr eiddo fel benthyciad i gwrdd â gofynion blaendâl benthycwyr, hyd at uchafswm o £30,000.
- Cynigir y benthyciad ar sail di-log heb unrhyw ofynion ad-dalu am gyfnod dechreuol o saith mlynedd. Gellir talu yn ôl yn ystod y cyfnod yma drwy daliadau cyson neu fel lwmp-swm drwy ail-gyllido.
- Bydd benthyciadau yn cael eu sicrhau fel pridiant 1af neu 2ail yn erbyn teitl y Gofrestrfa Dir.

4 AMODAU

- Rhaid i'r ymgeiswyr fyw yn yr eiddo hyd nes fo'r benthyciad wedi ei ad-dalu'n llawn.
- Mae'r benthyciad yn cael ei gynnig fel cyfranddaliad ecwiti, lle mae'r Cyngor yn cadw perchnogaeth o ganran gwreiddiol y blaendal ar werth cyfredol yr eiddo. Mae'r cynllun yn wahanol i gynlluniau cyfranddaliadau arferol gan ei fod yn rhoi cyfle ir client dalu'r benthyciad yn nol o fewn cyfnod o 7mlynedd yn ddi-lôg, ac yn diystyru unrhyw gynnydd yng ngahnran o werth cyfredol yr anedd o fewn y cyfnod 7 mlynedd cychwynol yma.Er engraifft, petai benthyciad o £20,000 yn cael ei ddefnyddio i gynorthwyo pryniant o eiddo sydd werth £100,000, cost y benthyciad yw 20%.Gall y Cyngor yn gyfreithiol hawlio 20% o werth yr eiddo pan mae'r benthyciad yn cael ei dalu.Fodd bynnag, os bydd y client yn ad-dau'r benthyciad o fewn 7 mlynedd, bydd y Cyngor yn rhyddhau'r pridiant ar yr eiddo. Os nad yw'r benthyciad yn cael ei ad-dalu o fewn y cyfnod o 7 mlynedd, bydd y benthyciad yn troi'n fenthyciad cyfranddaliad cyffredin, lle bydd y swm iw dalu nol ar werthiant, neu drosglwyddiad teitl yn y canran gwreiddiol a fenthycwyd, yn seiliedig ar werth cyfredol yr eiddo ar y farchnad agored. Petai dibrisiad yn y farchnad, ni fydd yr adaliad yn llai na'r swm a fenthycwyd yn wreiddiol.
- Os gwerthir yr eiddo, neu drosglwyddir teitl yr eiddo yna rhaid ad-dalu'r benthyciad yn llawn.

STRATEGAETH a PHOLISI

Adran 2

CYMHWYSEDD a DIFFINIADAU

Nodiadau Cyffredinol

1 Mae'r diffiniadau fel y'i disgrifir isod. Os na roddir diffiniad, neu os oes angen egluro'r diffiniad, yna defnyddir y testun perthnasol yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 59/96 a deddfiadau cysylltiedig fel arweiniad **CYN BELLED** ag y bo unrhyw ddehongliad yn rhoi ystyriaeth ddyledus i'r egwyddorion a gynhwysir mewn mannau eraill o'r polisi hwn.

2 Bwriedir i'r polisi hwn alluogi unrhyw un sydd â budd mewn tai sector preifat yng Ngwynedd i HOLI i gael eu **cynghori a'u cyfeirio.** Bydd yr ymatebion yn dibynnu ar haeddiant a'r brys y cred y gwasanaeth tai sector preifat (y gwasanaeth) sy'n ofynnol, gan roi ystyriaeth i flaenoriaethau corfforaethol.

Os bydd ymholiad yn haeddu ystyried **cymorth ariannol** ym marn y gwasanaeth rhaid i'r sawl sy'n bwriadu ymgeisio -

1 fod yn ***berson cymwys***, ac

2 ymgeisio yng nghyswllt ***eiddo cymwys***, ac

3 ymgeisio yng nghyswllt ***gwaith cymwys***

Gweler isod am ddiffiniadau o'r termau a welir uchod mewn ***llythrennau italig du***

Mae'r term "Cyfranogwr" yn gyffredinol yn cyfeirio at bobl a wahoddwyd i gymryd rhan mewn cynlluniau rhagweithiol gyda golwg ar gael eu gwahodd yn ddiweddarach i ymgeisio am gymorth ariannol

3 Mae dau amrywiaeth i'r broses ymgeisio –

1 **Gwahoddiad i ymgeisio**. Yn gyffredinol, hwn fydd yr achos i hybu amcanion rhagweithiol strategol, pan fydd y gwasanaeth yn dynodi **grwpiau** o bobl/eiddo y mae eisiau eu targedu a bydd yn eu gwahodd i gymryd rhan mewn asesiad. Mae'n bosib y bydd gwahoddiad i ymgeisio'n ffurfiol am gymorth ariannol yn dilyn yr asesiad hwnnw. Mewn amgylchiadau eithriadol, bydd y gwasanaeth yn gwahodd cais yng nghyswllt un eiddo.

2 **Cais uniongyrchol** heb wahoddiad ymlaen llaw. Bydd y gwasanaeth yn derbyn ceisiadau uniongyrchol am fathau penodol o gymorth. Yn gyffredinol, bydd y rhain yn gysylltiedig â'r system gyfeirio mewn partneriaeth â sefydliadau partner a gwasanaethau eraill.

Pobl gymwys

4 Caiff unrhyw un dros 18 oed sydd –

1. yn denant preifat, yn brydleswr neu'n berchen-feddiannydd cyfredol ar annedd, adeilad neu dir yn sir Gwynedd, neu

2. yn rhiant neu'n warcheidwad i blentyn neu berson ifanc a gofrestrwyd yn anabl hyd at 17 oed neu blentyn neu berson ifanc a gofrestrwyd dan Ddeddf Cleifion Cronig a Phobl Anabl 1970, neu

3. yn ofalwr cydnabyddedig neu'n ddeilydd gyda phŵer atwrnai i unrhyw un yn (1) uchod

ymgeisio am gymorth dan y polisi hwn yn amodol ar unrhyw eithriadau y rhoddir sylw iddynt mewn mannau eraill o'r polisi hwn neu a benna'r Cyngor ar ôl hyn

5 Yn amodol ar ymgynghoriad a chyngor cyfreithiol fel sy'n briodol, gellir ystyried pobl ifanc 16 a 17 oed mewn amgylchiadau lle ystyrir bod y person ifanc yn gyfrifol am annedd ac yn cael arweiniad priodol gan oedolyn.

6 Rhaid i **berchen-feddianwr fodloni'r** Cyngor –

1 fod ganddo ef neu hi fuddiant mewn teitl perthnasol, yn yr eiddo fel rhydd-ddeiliad

ac

2 y bydd ef/hi yn meddiannu'r eiddo dan sylw gydol cyfnod yr amodau fel ei unig neu brif breswylfa ef/hi.

7 Rhaid i **berchen-feddiannydd ddarparu'r** dogfennau canlynol hyd at safon foddhaol –

1 TYSTYSGRIF TEITL derbyniol. Mae derbyniol fel arfer yn golygu cael ei gyflwyno drwy Dwrnai neu fenthyciwr cydnabyddedig (h.y. aelod o Gyngor CML o Fenthycwyr Morgeisiau) gyda llythyr esboniadol *bona-fide* yn gwirio dilysrwydd y ddogfen

2 DATGANIAD PERCHEN-FEDDIANNYDD yn cadarnhau -

1 y bydd yr annedd yn cael ei feddiannu gan y cyfranogwr yn bersonol gydol cyfnod yr amodau, a
2 bod y cyfranogwr yn cytuno â chyflawni gwaith o'r fath fel y tybia'r Cyngor sy'n berthnasol

8 Rhaid i **brydleswr fodloni'r** Cyngor bod gan –

1 Y rhydd-ddeiliad fuddiant mewn teitl perthnasol, ac

2 Y bu'r brydles mewn bodolaeth am gyfnod o ddwy flynedd o leiaf cyn ystyried cymorth, ac

3 Y bydd y brydles yn aros mewn grym am gyfnod o dair blynedd o leiaf o adeg yr ystyriwyd cymorth i ddechrau (gwneir hyn er mwyn sicrhau y bydd ymgeisydd prydles yn gallu bodloni'r amodau ôl-gymorth heb risg i'r brydles ddod i ben a pheidio â chael ei hadnewyddu gan y rhydd-ddeiliad), a

4 Bod y brydles yn rhoi rhwymedigaeth i atgyweirio ar brydleswr o safbwynt y gwaith (fel y noda'r gwasanaeth), ac

5 Nad yw'r brydles wedi cael ei llunio i osgoi profion modd nac i gael mwy o fudd a fyddai'n cronni i'r rhydd-ddeiliad.

9 Rhaid i **brydleswr ddarparu'r** dogfennau canlynol i safon foddhaol –

1 COPI derbyniol o'r BRYDLES. Mae derbyniol fel arfer yn golygu cael ei gyflwyno drwy Dwrnai neu fenthyciwr cydnabyddedig (h.y. aelod o Gyngor CML o Fenthycwyr Morgeisiau) gyda llythyr esboniadol *bona-fide* yn gwirio dilysrwydd y ddogfen

2 TYSTYSGRIF TEITL derbyniol. Mae derbyniol fel arfer yn golygu cael ei gyflwyno drwy Dwrnai neu fenthyciwr cydnabyddedig (h.y. aelod o Gyngor CML o Fenthycwyr Morgeisiau) gyda llythyr esboniadol *bona-fide* yn gwirio dilysrwydd y ddogfen

3 DATGANIAD PRYDLESWR yn cadarnhau -

1 y bydd yr annedd yn cael ei feddiannu gan y cyfranogwr yn bersonol gydol cyfnod yr amodau, a

2 bod y cyfranogwr yn cytuno i'r cyfryw waith y tybia'r Cyngor ei fod yn briodol iddo gael ei wneud

10 Rhaid i **denant preifat fodloni'r** Cyngor–

1 Y bu'r denantiaeth mewn bodolaeth am gyfnod o ddwy flynedd o leiaf cyn ystyried y cymorth, a

2 Bod y denantiaeth yn rhoddi rhwymedigaeth atgyweirio benodol ar y tenant o safbwynt y gwaith perthnasol (fel y dynoda'r gwasanaeth), ac

3 Nad yw'r brydles wedi cael ei llunio i osgoi profion modd nac i gael mwy o fudd nac a fyddai'n cronni i'r landlord

5 Y bydd yr annedd yn cael ei meddiannu gan denant cymwys am holl gyfnod yr amodau (dwy flynedd ar hyn o bryd).

11 Rhaid i **denant preifat ddarparu'r** dogfennau canlynol i safon foddhaol -

1 COPI derbyniol o'r CYTUNDEB TENANTIAETH. Mae derbyniol fel arfer yn golygu cael ei gyflwyno drwy Dwrnai neu fenthyciwr cydnabyddedig (h.y. aelod o Gyngor CML o Fenthycwyr Morgeisiau) gyda llythyr esboniadol *bona-fide* yn gwirio dilysrwydd y ddogfen.

2 DATGANIAD LANDLORD yn cadarnhau-

1 bod y landlord yn deall yn iawn oblygiadau cais y tenant, ac

2 *y caiff yr annedd ei osod dan denantiaeth gymwys am o leiaf ddwy flynedd yn dilyn y Dyddiad Ardystiedig i rywun heblaw am aelod o deulu'r landlord, ac

3 y bydd yr annedd yn cael ei hail-osod i denant cymwys yn ddi-oed pe byddai'r annedd yn dod yn wag unrhyw adeg yn ystod cyfnod yr amodau, a

4 bod y landlord yn cytuno i'r tenant wneud y cyfryw waith ag y tybia'r Cyngor sy'n briodol, a

5 bod y landlord yn cytuno i hysbysu gwasanaeth Gosod y Cyngor yn ysgrifenedig cyn gynted ag y bo tenant yr eiddo hwn yn rhoi rhybudd neu'n cael rhybudd ymadael neu fod yr eiddo yn dod yn wag yn ddirybudd fel mater o ffaith, ac yn cytuno i gydweithredu gyda'r Gwasanaeth Gosod i ymdrechu i osod yr eiddo i rywun oddi ar restr aros y Cyngor neu'n mynd i Gytundeb Prydlesu gyda'r Cyngor

6 bod y landlord yn cytuno i gydweithredu gyda'r Cyngor i ymdrechu i sefydlu Cynllun Achrediad (neu'n cytuno i ymuno â chynllun o'r fath os sefydlwyd un eisoes)

*mae hyn er mwyn sicrhau bod landlord yn gallu bodloni'r amodau ôl-gymorth ni waeth a yw'r tenant presennol yn dal mewn meddiannaeth ai peidio

Rhaid i **landlord fodloni'r** Cyngor –

12 1 Fod ffurf o denantiaeth derbyniol wedi bodoli am gyfnod sydd yn o leiaf ddwy flynedd cyn ystyried y cymorth (neu a sefydlir mewn achos o addasiad drwy gymorth), a

2 Nad yw'r denantiaeth wedi eu llunio i osgoi profion modd nac i gael mwy o fudd na fyddai fel arall yn cronni i'r landlord, a

3 Bydd yr eiddo yn cael ei feddiannu gan denant cymwys am holl gyfnod yr amodau – dwy flynedd ar hyn o bryd i anheddau sydd yn bodoli yn barod, fel arall am gyfnod a sefydlir drwy gytundeb rhwng y Cyngor a'r Landlord mewn achosion o addasiad trwy gymorth.

13 Rhaid i **landlord ddarparu'r** dogfennau canlynol i safon foddhaol –

1 COPI derbyniol o'r CYTUNDEB TENANTIAETH. Mae derbyniol fel arfer yn golygu cael ei gyflwyno drwy Dwrnai neu fenthyciwr cydnabyddedig (h.y. aelod o Gyngor

CML o Fenthycwyr Morgeisiau) gyda llythyr esboniadol *bona-fide* yn gwirio dilysrwydd y ddogfen

2 TYSTYSGRIF TEITL derbyniol. Mae derbyniol fel arfer yn golygu cael ei gyflwyno drwy Dwrnai neu fenthyciwr cydnabyddedig (h.y. aelod o Gyngor CML o Fenthycwyr Morgeisiau) gyda llythyr esboniadol *bona fide* yn gwirio dilysrwydd y ddogfen.

3 DATGANIAD LANDLORD yn cadarnhau-

1 *y bydd yr annedd yn cael ei osod dan denantiaeth gymwys am o leiaf ddwy flynedd yn dilyn y Dyddiad Ardystiedig, ac

2 y bydd yr annedd yn cael ei ail-osod i denant cymwys yn ddi-oed pe byddai yn dod yn wag ar unrhyw adeg yn ystod cyfnod yr amodau, a

3 bod y landlord yn cytuno i gydweithredu gyda'r Cyngor i geisio sefydlu Cynllun Achrediad (neu'n cytuno i ymuno â chynllun o'r fath os sefydlwyd un eisoes)

* mae hyn i sicrhau bod landlord yn gallu bodloni'r amodau ôl-gymorth ni waeth a yw'r tenant presennol yn dal mewn meddiannaeth ai peidio.

14 Gall rhywun y tybir ei fod yn gymwys dan y meini prawf uchod fod yn **gyfranogwr - yn gyffredinol drwy wahoddiad** (gweler paragraffau 2 a 3 uchod) **CYN BELLED** ag y gallant fodloni'r Cyngor eu bod yn meddu ar yr hawliau angenrheidiol fel y rhoddir i ddinasyddion y DU. Mewn achosion o amheuaeth, ceisir barn gyfreithiol (h.y. rhaid i ddinasyddion/deiliaid pasportau gwledydd eraill yn y GE, y Gymanwlad a gwledydd eraill gadarnhau eu bod yn gymwys dan Gyfraith Prydain, ni waeth ers faint y maent wedi preswylio yng Ngwynedd/DU)

15 Mae'n bosib y bydd landlordiaid sy'n methu â chydweithredu yn foddhaol gyda cheisiadau rhesymol gan y Cyngor i godi safonau llety, neu reolaeth i lefel sy'n ofynnol gan y gyfraith neu a bennir dan y polisi hwn, yn agored i gael eu herlyn.

Eiddo cymwys

16 Unrhyw adeilad o fewn ffin Sir Gwynedd sydd -

1. yn annedd hollgynhwysol presennol, neu
2. yn dŷ amlfeddiannaeth (HMO) presennol

17 Tybir bod eiddo yn gymwys –

1 os cafodd ei adeiladu fel annedd o leiaf ddeng mlynedd cyn unrhyw ystyriaeth gychwynnol, neu

2 os cafodd ei addasu yn annedd o leiaf ddeng mlynedd cyn unrhyw ystyriaeth gychwynnol, neu

3 os yw'n syrthio i un o'r categorïau eithriedig mewn man arall o'r polisi hwn

yn amodol ar unrhyw eithriadau a welir mewn man arall yn y polisi hwn

CYMHWYSEDD : rhag-amodau safonol

18 Mewn achosion ble fo'r eiddo yn statudol orlawn bydd camau yn cael eu cymryd i ymdrin â hyn gan y Gwasanaeth Gorfodaeth.

19 bod angen gwneud gwaith ar yr eiddo dan sylw a bod y gwaith hwnnw yn gymwys am gymorth, a

20 bod yr eiddo dan sylw yn annedd (neu, yn achos cymorth i addasu, y bydd yn dod yn annedd neu'n floc o anheddau)

DIFFINIADAU CYFFREDINOL

21 **Y CYNGOR** : Cyngor Gwynedd (gan gynnwys unrhyw swyddogion mae'r Cyngor yn dirprwyo awdurdod iddynt – cyfeirir ato yn gyffredinol mewn mannau eraill o'r polisi hwn fel y gwasanaeth, sy'n golygu Gwasanaeth Tai Sector Preifat y Cyngor)

22 **PANEL APELIADAU :** Mae hwn yn banel o Swyddogion Cyngor sy'n cynnwys staff o wahanol adrannau, fydd yn ystyried unrhyw gwynion, apeliadau neu sefyllfaoedd a gyfyd na ellir eu penderfynu drwy bolisi yn unig. Byddant yn ystyried pob mater yn ôl ei rinwedd unigol ac yn dod i benderfyniad terfynol yn annibynnol.

O SAFBWYNT POBL

23 **PERSON neu YMGEISYDD**: gweler "person cymwys" uchod

24 **PERCHEN-FEDDIANNYDD**: gweler Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 59/96 a'r ddeddfwriaeth berthnasol

25 **RHYDD-DDEILIAD**: gweler Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 59/96 a'r ddeddfwriaeth berthnasol

26 **PRYDLESWR** : gweler Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 59/96 a'r ddeddfwriaeth berthnasol

27 **LANDLORD** : gweler Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 59/96 a'r ddeddfwriaeth berthnasol

28 **TENANT** : Mae "tenant cymwys" neu "denantiaeth gymwys" yn cyfeirio at denantiaid statudol sy'n gymwys i'w hystyried am gymorth yn rhinwedd natur y denantiaeth – tenantiaid hir dymor neu warchodedig gyda rhwymedigaethau atgyweirio penodol, yn hytrach na thenantiaid byr-ddaliol neu'r rheini sydd mewn meddiannaeth dymor byr mewn cartrefi gwyliau a chyffelyb. Gweler hefyd "**pobl gymwys**" uchod – yn gyffredinol, ni chynigir cymorth i landlordiaid na thenantiaid anheddau lle na cheir unrhyw gytundeb i hawliau enwebu na chydweithrediad gyda Chynllun Prydlesu'r Cyngor a Chynllun Achredu arfaethedig y Cyngor os y'i mabwysiadir.

29 **AELWYD**: pawb (gan gynnwys yr ymgeisydd) sy'n bwriadu byw yn yr eiddo dan sylw ar ôl cwblhau'r gwaith heblaw mewn achosion o geisiadau landlordiaid. Mae prif arwyddocâd hyn yn ymwneud â phrofion modd – bydd pob person o'r fath yn cael ei gynnwys er y gall rhai eu trin fel rhai eithriedig – megis plant dibynnol heb unrhyw incwm sylweddol, ecwiti na chyfalaf. Gall aelwyd fod yn un person yn byw ar ei ben ei hun.

30 **TEULU** : yn gyffredinol, ystyrir bod aelodau o un teulu yn ffurfio un aelwyd. Aelodau'r teulu at ddibenion y polisi hwn yw'r ymgeisydd a'i briod neu ei bartner ef/hi fel y diffinnir yn gyfreithiol, ynghyd â pherthnasau dibynnol neu annibynnol sy'n syrthio i'r diffiniadau canlynol -

- plant a wyrion/wyresau, drwy enedigaeth neu drwy fabwysiadu cyfreithiol, yr ymgeisydd neu ei briod/partner
- rhieni a nain a thaid yr ymgeisydd neu ei briod/partner
- brodyr a chwiorydd yr ymgeisydd neu ei briod/partner

31 **AELWYD ARALL** : cefndryd a chyfnitherod, cyn-ŵr/gwraig neu bartneriaid, neiaint, nithoedd a phob perthynas arall yr ystyrir fel arfer eu bod yn ffurfio aelwyd ar wahân, oni ystyria'r Cyngor eu bod yn ddibynnol ar yr ymgeisydd. Yn achos amheuaeth neu anghydfod ceisir barn oddi wrth Wasanaeth Cyfreithiol y Cyngor.

32 **PERSON LLEOL**: Rhywun sydd wedi byw neu weithio'n barhaus yng Ngwynedd am leiafswm o 5 mlynedd cyn gwneud cais, neu am leiafswm cyfnod o 5 mlynedd yn barhaus yn y gorffennol. Bydd angen tystiolaeth o hyn yn ddieithriad, ar ffurf biliau cyfleusterau, tystysgrif geni, hanes cyflogaeth ac ati.

33 **PERSON ANABL**: fel y diffinnir gan Ddeddf Cleifion Cronig a Phobl Anabl 1970 fel y'i diwygiwyd.

34 **PERSON AGORED I NIWED** :
Diffinnir aelwyd sydd yn agored i niwed, oni chaiff ei diffinio yn benodol fel arall, i ddibenion y polisi hwn fel aelwyd sydd ar un neu fwy o fudd-daliadau sy'n gysylltiedig ag incwm neu fudd-daliadau anabledd. Y budd-daliadau perthnasol yw:

- cymhorthdal Incwm
- budd-dâl tai
- budd-dâl Treth y Cyngor (heb gynnwys disgownt person sengl)
- lwfans ceiswyr gwaith wedi ei seilio ar incwm
- Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (ar sail incwm)
- Credyd treth gwaith neu gredyd treth plant gydag incwm o lai na £15050
- lwfans gweini neu lwfans byw i'r anabl
- budd-dâl anabledd anafiadau diwydiannol;
- pensiwn anabledd rhyfel;
- pensiwn credyd neu warant credyd pensiwn

Mae'r budd-daliadau cymwys yn cael eu gosod gan y llywodraeth a gallent fod yn amodol i newid. Gall perchnogion tai a ystyrir fel pobl ar incwm isel sy'n syrthio y tu allan i'r meini prawf hyn ddal i fod yn gymwys ac mae'r dewis gyda'r awdurdod lleol.

35 **PRYNNWYR TRO CYNTAF:**
Mae Prynwy' r Tro Cyntaf yn ddiffiniedig fel unigolyn neu unigolion sydd erioed wedi bod yn berchen neu wedi bod a diddordeb mewn eiddo preswyl yn y Deyrnas Unedig neu unrhyw le arall yn y byd, ac sydd i feddiannu yr eiddo fel prif gartref. Gall y Cyngor ofyn am Dystysgrif Morgais.

O SAFBWYNT EIDDO

36 **EIDDO neu ANNEDD** :
Mae eiddo yn golygu unrhyw adeilad neu dir yng Ngwynedd a ddefnyddir fel annedd neu sydd â'r potensial i'w ddefnyddio fel annedd neu floc neu grŵp o anheddau. Mae "eiddo dan sylw" yn cyfeirio at yr eiddo sy'n cael ei ystyried am gymorth.

Mae annedd yn golygu adeilad, neu ran o adeilad sy'n ffurfio set o eiddo ar wahân, neu resymol ar wahân a hollgynhwysol, y bwriadwyd iddo gael ei feddiannu gan un aelwyd. Mae grwpiau o fflatiau un ystafell (heb ddefnydd llwyr o faddon na thoiled) sy'n rhannu cyfleusterau yn cyfrif fel un annedd.

Ni fydd y diffiniadau hyn yn gyffredinol yn cynnwys y canlynol oni phenderfyna'r Cyngor y dylai unrhyw eiddo o'r fath gael ei gynnwys er budd strategol. Mae'n bosib y bydd y Cyngor yn ceisio barn gyfreithiol cyn cynnwys eiddo o'r fath :-

- Anheddau sy'n destun gorchmynion dymchwel neu gau neu a cafwyd eu caffael i'w dymchwel gan awdurdod dan ran VI Deddf Tai 1985
- Neuaddau preswyl
- Hosteli
- Sefydliadau cyffredin eraill
- Anheddau a prydlesir neu a drwyddedir i'r awdurdod
- Anheddau a werthwyd dan rent neu gydberchnogaeth i gynlluniau morgais

Mae'r uchod yn seiliedig ar ddiffiniadau a fabwysiadwyd gan yr Uned Ddata Llywodraeth Leol (LGDU)

37 **HOLLGYNHWYSOL** : annedd sydd ag o leiaf un ystafell ymolchi ac un gegin ar gyfer defnydd llwyr aelwyd yr ymgeisydd. Bydd ystafell ymolchi fel arfer yn cynnwys baddon neu gawod, basn ymolchi a thoiled - nid o anghenraid mewn un ystafell. Bydd cegin yn cynnwys cyfleusterau i storio a pharatoi bwyd ac i olchi llestri. Os rhennir unrhyw rai o'r cyfleusterau hyn gydag aelwyd arall, tybir bod yr annedd yn rhan o Dŷ Amlfeddiannaeth (HMO).

38 **TY GWAG** :
Annedd sydd wedi ei adael yn wag am gyfnod fwy na 6 mis. Gall hynny gynnwys ty teuluol, fflatiau neu anheddau uwch ben siopau.

39 **TŶ AMLFEDDIANNAETH (HMO)** : gweler Deddf Tai 2004

O SAFBWYNT COSTAU a MATERION ARIANNOL ERAILL

40 **FFIOEDD A CHOSTAU** : y cyfryw gostau y cred y Cyngor sy'n uniongyrchol angenrheidiol a phriodol er mwyn cwblhau'r gwaith yn foddhaol - megis ffioedd dylunio proffesiynol, costau archwiliadau a chaniatâd statudol, costau hawddfreintiau a hawliau eraill ac i fodloni gofynion TAW. Mae ffioedd Dylunio a Gweinyddu y cyngor ar hyn o bryd yn 15% or gwaith.

41 **PRAWF MODD** : - gellir hefyd ei fynegi fel PRAWF O ADNODDAU - gweithdrefn i ganfod gallu'r ymgeisydd a'i aelwyd ef neu hi i dalu am neu gyfrannu yn ariannol tuag at gost y gwaith (gweler TPC). Defnyddir y profion modd canlynol ym mhob achos –

1. y prawf STATUDOL ar gyfer ceisiadau am Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl
2. prawf SAFONOL (gan arwain at gyfraniad penodol o 25% o gost y gwaith) fel y disgrifir ym manylion y mathau o gymorth. Bydd hyn yn berthnasol ym mhob achos o geisiadau landlordiaid oni fynegir yn wahanol mewn man arall o'r polisi hwn. Mae'n bosib y bydd perchen-feddianwyr a phrydleswyr sy'n honni y bydd hyn yn achosi caledi yn dewis cymryd prawf statudol a allai arwain at gyfraniad rhwng dim a 25%
3. prawf EITHRIO (gan arwain at DDIM cyfraniad gan yr ymgeisydd) fel y disgrifir ym manylion y mathau o gymorth

O SAFBWYNT AMODAU ac ANFODDHAD

.

42 **EITHRIAD :** cyfeiria hyn at achos unigol lle mae rhywun yn dymuno ymgeisio i'r Cyngor (yn ysgrifenedig gyda thystiolaeth ategol) i geisio ystyriaeth arbennig yng ngoleuni amgylchiadau eithriadol. Rhaid i hyn fod cyn i'r Cyngor wneud penderfyniad terfynol yn unol â'r broses arferol

43 **DYDDIAD ARDYSTIEDIG** : y dyddiad y tybia'r Cyngor fod y gwaith wedi ei gwblhau i raddau helaeth. Pwysigrwydd hyn yw bod yr ôl-amodau yn dechrau ar y dyddiad hwn. Gellir cywiro unrhyw ddiffygion ar ôl y Dyddiad Ardystiedig.

44 **CYFNOD YR AMODAU** :yn cyfeirio at y cyfnod sy'n dechrau gyda'r Dyddiad Ardystiedig pryd yr erys amodau'r cymorth mewn grym.

45 **PRIDIANNAU TIR LLEOL :** fel y diffinnir gan Wasanaeth Cyfreithiol y Cyngor

ADRAN 3

MANYLION POLISI A CHANLLAW

BENTHYCIADAU GWELLA CARTREFI

Cynllun Benthyciadau Gwella Cartrefi

Cefndir

Datblygwyd Benthyciadau Gwella Cartrefi i alluogi perchnogion tai i ariannu gwelliannau/atgyweirio yn eu heiddo; i'w gwneud yn ddiogel a chynnes, ble na fyddai hyn yn bosib fel arall oherwydd y cyfyngiadau cyllidol. Mae'r cynllun yn caniatáu i'r cleientiaid ryddhau rhan o'r ecwiti yn eu heiddo sydd wedyn yn cael ei ddefnyddio i dalu am y gwaith sydd ei angen. Mae'r gwir arian yn dod gan Llywodraeth Cymru ar Awdurdod Lleol. Mae'r benthyciadau yn ddi-lôg, gyda ffi gweinyddu o £500 yn cael ei ychwanegu ir benthyciad.

Mae'n rhaid i ymgeiswyr ddarparu dau amcan bris. Gall Swyddogion y Cyngor roi help llaw gyda hyn os yn ddymunol. Gall ymgeiswyr hefyd wneud cais am grant Rheoli Prosiect i gyd fynd gyda'r benthyciad. Pan derbynnir ffurflen gais , bydd yr ymgeiswyr yn derbyn ymweliad gan Street UK* a fydd yn penderfynu ar fforddiadwyaeth.

*(Street UK yw'r enw masnachol ar gyfer Street (UK)CIC, wedi eu cofrestru yn Lloegr a Chymru fel cwmni rhif 3832332.Mae'nt yn awdurdodedig ac yn cael ei rheoli gan yr Awdurdod Ymddygiad Cyllidol. Wedi derbyn hawliau gan 'FCA' rhif 673046.Yn gofrestredig gyda'r Swyddfa Comisiynydd Gwybodaeth mewn cydymffurfiad gyda'r Ddeddf Diogelu Data 1998o dan gofrestriad Z4788287. Swyddfa cofrestredig 50 Cliveland Street, Birmingham B19 3SH. Mae Street UK yn ymroddedig i fenthyciadau cyfrifol.)

Mae'r benthyciad i fod yn fforddiadwy gyda ad-daliadau rheolaidd dros gyfnod penodol. Mae'r wybodaeth a roddir ar y ffurflen gais yn cael ei ystyried yn ogystal ac unrhyw wybodaeth a geir gan Asiantaeth Cyfeirnod Credydwyr mwyn sicrhau bod unrhyw fenthyciad yn un fforddiadwy.

Os yw eich cais yn derbyn cymeradwyaeth byddwch yn derbyn yr holl ddogfennau a fydd yn cynnwys y gytundeb benthyciad i chwi fedru ei adolygu a chytuno ir amodau fydd ynghlwm.

Bydd swm terfynol y benthyciad fydd yn cynnwys holl ffioedd yn cael ei gofrestru fel pridiant tir yn erbyn yr annedd. Yn dilyn cwblhad y gwaith bydd yr arian yn cael ei drosglwyddo ir contractwyr neu drwy gytundeb blaenorol ir cleient.

Fel benthyciad di-log, gall y cynllun yma gynorthwyo llawer iawn o ymgeiswyr na all fforddio benthyciadau masnachol. Fodd bynnag, ni fydd y cynllun yn ddeniadol i bawb, gall benthyciad fasnachol fod yn fwy deniadol, os yn cyrraedd meini prawf fforddiadwyaeth.

Os bydd cyllid y cynllun yn cael ei ddyrannu, yna fe all y Cyngor ddiweddu'r cynllun.

Bydd adnoddau yn cael eu cyfeirio yn unol a fframwaith polisi gadarn tuag at grwpiau o gleientiau, ardaloedd ac anheddau sydd wedi eu blaenoriaethu. Mae cynnwys y fframwaith isod:

Cymhwysedd y cleient

Mae'r cyllid ar gael i berchnogion-ddeiliad neu landlord.
Gall landlord elusennol hefyd wneud cais. Fodd bynnag, bydd darpariaeth benthyciadau ar gael ar ddisgresiwn y Cyngor.

Mathau o waith gwella a gwelliannau dilynol i gartrefi

Bydd benthyciadau yn cael eu hystyried i bersonau cymwys ac ar ddisgresiwn y Cyngor, i fynd i'r afael â diffygion ac i wneud cartrefi yn ddiogel a chynnes.

Gwaharddiad

Gwaherddir y gwaith canlynol:

- Creu modurdy/man parcio, ac eithrio ble fo'r cleient yn anabl (neu fod person anabl yn byw yno) a bod symudedd yn drafferthus.
- Creu lle storio – ac eithrio pan fo angen lle storio i offer meddygol, neu gymhorthion i'r anabl.
- Estyniadau i eiddo, ac eithrio i liniaru gorlenwi neu gyfleusterau presennol fel lle anaddas i gegin ble nad ydynt yn cwrdd â'r WHQS neu rywbeth yn lle estyniadau presennol.
- Addurno, ac eithrio ble fo'r gofyniad i addurno wedi codi o ganlyniad i waith arall sy'n cael ei wneud o dan y benthyciad.
- Carpedi gosodedig (neu loriau symudol e.e. 'laminate'), wardrobau neu eitemau celfi eraill.
- Ystafelloedd haul – ac eithrio yn lle ystafelloedd haul presennol sy'n dadfeilio ac mai ei newid yw'r dewis mwyaf priodol.
- Gwaith atgyweirio sydd ei angen o ganlyniad i niwed maleisus achoswyd gan y preswylwyr.
- Unrhyw waith dymunol ble fo'r cleient yn dewis anwybyddu gwaith sydd â blaenoriaeth uwch.
- Unrhyw gais dilynol am fenthyciad cyn pen 5 mlynedd o'r benthyciad gwreiddiol (o ddyddiad cwblhau'r gwaith ble nad yw'r benthyciad wedi ei ad-dalu).
- Siediau gardd/ffensio/tŷ haf

Uchafswm benthyciad

Gall y perchennog gymryd benthyciad o hyd at 80% o'r ecwiti rhydd yn ei eiddo. Er enghraifft:

Gwerth y tŷ	£60,000
Morgais	£30,000
Ecwiti rhydd	£30,000
80% o'r ecwiti rhydd sydd ar ôl	£24,000

Uchafswm y benthyciad ariannol yw hyd at £25k (yn ôl disgresiwn y Cyngor). Rhaid ystyried yr holl forgeisi a benthyciadau sydd heb eu talu a sicrhawyd yn erbyn yr eiddo ac mae'n rhaid i'r benthyciad allu gwrth sefyll cynnydd o 10% pe byddai gwaith na ragwelwyd yn digwydd. Dim ond uchafswm o 80% o'r ecwiti rhydd a ddefnyddir mewn amgylchiadau eithriadol a bydd yr awdurdod yn cytuno ar y cyfyngiadau uchaf yn unol â'r gwaith gofynnol.

Isafswm benthyciad

Isafswm y benthyciad yw £1,000.

Amodau ad-dalu benthyciad

Gellir ad-dalu'r benthyciad nol ir Cyngor unrhyw dro heb gosb ariannol. Fel arall, bydd ad-daliadau yn cael eu gwneud yn unol ar gytundeb fydd gyda Street UK. Bydd rhaid hysbysu Street Uk ar Cyngor yn ysgrifenedig o unrhyw newid ir trefniant hwn.

Ysgogi ad-dalu cynnar

Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw gymhelliant ad-dalu cynnar yn cael ei gynnig. Gall hyn newid yn ôl disgresiwn y Cyngor.

Costau benthyciad

Gall y benthyciad olygu costau ymweliadau ôl-ddyledion os oes angen. Yn ychwanegol gall ffi prisio fod yn berthnasol os yw gweinyddwr y benthyciad yn cyfarwyddo prisiad cyn cytundeb i gynnig BGC.

Bydd y costau canlynol yn berthnasol ir benthyciad ac maent yn cael eu talu gan yr ymgeisydd. Gall y Cyngor ystyried darparu rhai o gostau'r benthyciad fel grant. Gellir ychwanegu costau'r benthyciad i swm y benthyciad.

.

- Cofrestriad cyfreithiol
- Archwiliad tir lleol
- Ffi'r Gofrestrfa Dir

- Cyfreithiwr a benodwyd gan berchennog y tŷ

Dilyniant

Nid oes unrhyw hawl uniongyrchol i ddilyniant. Bydd pob achos yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau unigol.

Ymgynghorwyr Ariannol Annibynnol a Chyfreithwyr

Darperir rhestr o YAA i'r ymgeisydd. Os yw ymgeisydd yn dewis defnyddio YAA a bod tâl, gall y Cyngor gwrdd â'r gost dechreuol ac wedyn gellir ei gynnwys yn y benthyciad, neu gall yr ymgeisydd dalu amdano yn uniongyrchol.

Bydd perchnogion yn cael eu cynghori i benodi cyfreithiwr ar ei cost eu hunain. Os yw cleient yn dewis peidio penodi cyfreithiwr yna mae'n rhaid iddynt arwyddo i gadarnhau mai dyma oedd eu dewis.

Talu contractwyr

Ble cytunwyd cyn dechrau'r gwaith, gall rhan daliad gael ei wneud i'r contractwr yn ystod camau allweddol a benderfynwyd ymlaen llaw. Mae taliadau cyfnod i uchafswm o 97.5% yn unig.

Mae'r holl daliadau yn cael eu gwneud yn uniongyrchol i'r contractwr, os na cytunwyd yn wahanol o flaen llaw.

Apeliadau a Chwynion

Bydd cwynion yn erbyn y gwasanaeth a ddarparwyd gan weinyddwr y benthyciad, ac yn arbennig apeliadau yn erbyn y swm benthyciad mae'r gweinyddwr benthyciad yn barod i'w fenthyg, yn cael eu trin gan weinyddwr y benthyciad.

Dylid cyflwyno cwynion am wasanaethau darparu benthyciad, contractwr a'r gwaith a wnaed, i'r Cyngor yn y lle cyntaf.

Disgresiwn polisi

Bydd y Cyngor yn adolygu'r Polisi yma yn achlysurol i sicrhau ei fod yn cyflwyno ei amcanion a chynorthwyo perchnogion. Mewn amgylchiadau unigol eithriadol gall y Cyngor os yn dymuno gymeradwyo benthyciad y tu allan i'r meini prawf caeth a nodir yn y Polisi yma. Bydd penderfyniadau ar achosion o'r fath yn cael eu dirprwyo i'r Uwch Reolwr Tai ar y cyd â'r Pennaeth Tai, Oedolion a Llesiant.