

Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth

Mae'r cynllun trwyddedu gorfodol yn berthnasol i'r holl dai amlfeddiannaeth sydd â thri neu fwy o lorïau ac yn cael eu meddiannu gan bump neu fwy o bobl sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy ac yn rhannu o leiaf un cyfleuster sylfaenol (ystafell ymolchi, toiled neu gegin).

Mae'r cynllun trwyddedu ychwanegol yn berthnasol i bob math arall o Dai Amlfeddiannaeth ym Mhensarn, Bae Colwyn, Craig y Don a Llandudno nad ydynt yn destun trwyddedu gorfodol.

Cwestiynau Cyffredin

C. Mae fy fflatiau yn annibynnol ac nid oes yn rhaid rhannu cyfleusterau. Ydi hyn yn golygu nad yw'r eiddo yn Dŷ Amlfeddiannaeth?

A. Os ydi'r eiddo wedi ei drawsnewid o dŷ/adeilad yn fflatiau annibynnol yn unol â Rheoliadau Adeiladu 1991 (fis Mehefin 1992 ymlaen) ac yn cyrraedd y safonau hynny, ni ystyrir bod yr eiddo i yn Dŷ Amlfeddiannaeth. Os ydi'r eiddo wedi ei drawsnewid cyn y dyddiad yma, mae'n bosibl nad ydi o'n cyrraedd y safonau hyn ac felly'n Dŷ Amlfeddiannaeth ac angen ei drwyddedu (cyn belled â nad ydi 2/3 ohono yn eiddo i berchen-feddiannydd).

C. Mae gan bob un o'r fflatiau yn ein bloc ni fynedfeydd eu hunain ac nid oes unrhyw ardal gymunedol (cynteddau, grisïau, pen grisïau).

A. Ystyrir bod yr eiddo yn dal yn Dŷ Amlfeddiannaeth oni bai ei fod yn cyrraedd y safonau Rheoliadau Adeiladu perthnasol neu fod 2/3 ohono yn eiddo i berchen-feddiannydd.

C. Mae pob un o'r fflatiau yn yr adeilad wedi eu gwerthu ar brydlesi ar wahân

A. Ystyrir bod yr eiddo yn dal yn Dŷ Amlfeddiannaeth oni bai ei fod yn cyrraedd y safonau Rheoliadau Adeiladu perthnasol neu fod 2/3 ohono yn eiddo i berchen-feddiannydd.

C. Rydw i'n berchen ar fflat ac mae perthynas (mab, merch, tad, mam ac ati) i mi yn byw ynddo. Ydi hyn yn golygu bod y fflat yn eiddo i berchen-feddiannydd?

A. Nac ydi, oni bai eich bod yn byw yn y fflat efo nhw.

C. Rydw i'n berchen ar adeilad gyda thri fflat. Rydw i'n byw mewn un, mae gen i denant mewn un arall ac mae'r llall yn wag. Ydi hyn yn golygu bod 2/3 o'r eiddo yn eiddo i berchen-feddiannydd ac felly wedi ei eithrio rhag trwyddedu?

A. Nac ydi, dim ond traean o'r eiddo rydych chi'n ei feddiannu ac felly mae'r eiddo yn Dŷ Amlfeddiannaeth os mai dim ond dau ohonoch chi sy'n byw yn yr adeilad.

C. Does arnaf i ddim eisiau trwyddedu'r eiddo, felly rydw i am gyflwyno Hysbysiad Meddiant er mwyn lleihau nifer y preswylwyr yn yr adeilad i lefel lle sy'n golygu nad ydi o'n Dŷ Amlfeddiannaeth.

A. Fedrwch chi ddim gwneud hynny. Mae Adran 75 Deddf Tai 2004 yn datgan:-

"Canlyniadau eraill rhedeg Tai Amlfeddiannaeth sydd heb eu trwyddedu: cyfyngiad ar derfynu tenantiaethau

(1) Ni cheir cyflwyno hysbysiadau adran 21 mewn perthynas â thenantiaeth fyrddaliol Tŷ Amlfeddiannaeth didrwydded cyn belled â'i fod yn parhau i fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth o'r fath.

(2) Yn yr adran hon-

- mae "hysbysiad adran 21" yn golygu hysbysiad dan adran 21(1)(b) neu (4)(a) Deddf Tai 1988 (c. 50) (adennill meddiant ar derfynu tenantiaeth fyrddaliol);
- mae "tenantiaeth fyrddaliol" yn golygu tenantiaeth fyrddaliol sicr o fewn ystyr Pennod 2 Rhan 1 o'r Ddeddf honno;
- mae gan "Tŷ Amlfeddiannaeth didrwydded" yr un ystyr ag yn adran 73 y Ddeddf hon."

C. Dim ond rhydd-ddaliad yr adeilad rydw i'n berchen arno, nid prydlesi'r fflatiau. Pam y gofynnwyd i mi drwyddedu'r eiddo?

A. Mae Offeryn Statudol 2007 Rhif 3231 yn datgan, mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth sydd â phrydlesi hir (dros 21 mlynedd), mai'r person sydd â'r rheolaeth yw'r person perthnasol dan baragraff cyntaf isadran (8), gan gymryd paragraff (a) o'r isadran yn gyntaf, yna paragraff (b), ac yn y blaen:-

- (a) Yw'r person sydd wedi caffael yr hawl i reoli'r Tŷ Amlfeddiannaeth dan Ran 2 Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002(1);
- (b) Yw'r person sydd wedi ei benodi gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau dan adran 24 Deddf Landlord a Tenant 1987(2);
- (c) Yw'r person sy'n lesddeiliad y cyfan o'r Tŷ Amlfeddiannaeth dan brydles rhyngddo ef a'r prif brydleswr neu'r rhydd-ddeiliad, neu ef yw'r rhydd-ddeiliad y Tŷ Amlfeddiannaeth.

C. Mae preswylwyr yr eiddo yn rhannu cyfleusterau ond dydi o ddim yn eiddo 3 llawr, ydi hyn yn golygu bod y cynllun trwyddedu gorfodol yn berthnasol iddo?

A. Nac ydi, dydi'r cynllun trwyddedu gorfodol ddim yn berthnasol i'r eiddo. Fodd bynnag, mae ein Cynllun Trwyddedu Ychwanegol yn berthnasol os ydi'ch eiddo ym Mhensarn, Bae Colwyn, Craig y Don neu Llandudno.

C. Mae 2 fflat yn fy adeilad ac 1 person yn byw ym mhob fflat, ydi o'n Dŷ Amlfeddiannaeth?

A. Nac ydi. Fodd bynnag, os bydd tri pherson yn byw yn yr eiddo (mae babi/plentyn bach yn cyfrif fel person) bydd yn Dŷ Amlfeddiannaeth, cyn belled â bod y ddau fflat wedi eu meddiannu.

C. Rwyf wedi adnewyddu'r adeilad (fflatiau presennol) i safon uchel ychydig o flynyddoedd yn ôl. A yw hyn yn golygu fy mod wedi fy eithrio rhag trwyddedu?

a. Ddim o reidrwydd. Byddai'n rhaid i chi ddarparu tystiolaeth o ran safon y gwaith adnewyddu i'r adeilad, er enghraifft, inswleiddio rhag sŵn, rhagofalon tân etc. I drafod y mater cysylltwch â'r Adain Gorfodaeth Tai ar e-bost HMOLicensing@conwy.gov.uk.

C. Fe gafodd fy eiddo ei gofrestru dan Gynllun Cofrestru 2002 yr Awdurdod. Ydi hyn yn golygu nad oes yn rhaid i mi drwyddedu eiddo?

A. Nac ydi. Dydi'r Cynllun Cofrestru yma ddim yn bodoli bellach ac felly mae'n ofynnol i chi i drwyddedu'r eiddo.

C. A allaf dalu'r ffi drwyddedu mewn rhandaliadau?

A. Gallwch dalu dros ddau randaliad, ond mae ffi weinyddol ychwanegol ar gyfer hyn. Gallwch dalu trwy Drosgrwyddiad BACS, cerdyn credyd neu gerdyn debyd. Anfonwch e-bost i HMOLicensing@conwy.gov.uk

C. Nid fi piau'r holl fflatiau yn yr adeilad. Oes angen i mi ddarparu'r gwaith papur angenrheidiol gyda'r cais trwyddedu ar gyfer y fflatiau hynny yn ogystal â fy fflatiau fy hun a'r ardaloedd cymunedol?

A. Nac oes, dim ond gwaith papur eich fflatiau a'ch ardaloedd cymunedol chi sy'n rhaid i chi eu darparu. Byddwn yn gofyn i berchnogion y fflatiau eraill am eu gwaith papur nhw.

C. Fedra i enwebu rhywun arall i fod yn ddeiliad y drwydded?

A. Medrwn, ar yr amod bod y person hwnnw yn hapus i ddal y drwydded ac yn deall eu cyfrifoldebau yn hynny o beth yn llawn ac yn cael ei ystyried yn addas a phriodol.

C. Mae rhydd-ddeiliad coll/ yn absennol ar gyfer ein hadeilad, beth ddylem ni ei wneud fel lesddeiliad?

A. Fe ddylech chi edrych ar ffurfio cwmni rheoli neu wneud cais am yr hawl i reoli'r eiddo dan Ran 2 Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002(1).

C. Beth sy'n digwydd os nad ydw i'n trwyddedu fy eiddo?

A. Mae methu gwneud cais am drwydded yn drosedd a gall arwain at ddirwy o hyd at £20,000. Mewn rhai achosion, gellir adennill rhent budd-dal tai neu rent tenant os yw landlord yn gweithredu heb drwydded.

Mewn sefyllfaoedd penodol lle nad yw Tŷ Amlfeddiannaeth wedi ei drwyddedu, mae'n ddyletswydd ar y Cyngor i gyhoeddi Gorchymyn Rheoli Dros Dro. Mae hyn yn ei alluogi i gamu i mewn a rheoli'r eiddo, gan gynnwys casglu rhent. Gall y gorchymyn yma bara am flwyddyn, hyd nes y gellir gwneud trefniadau parhaol addas. Os bydd y gorchymyn yn dod i ben ac os nad yw newid cadarnhaol yn yr amgylchiadau yn debygol, fe all y cyngor gyhoeddi Gorchymyn Rheoli Terfynol. Mae hyn yn golygu y bydd yr eiddo'n cael ei dynnu o reolaeth y perchennog am gyfnod o hyd at bum mlynedd, a gellir adnewyddu'r gorchymyn ar ôl i'r cyfnod hwnnw ddod i ben.