

LLAWLYFR LESDDDEILIAID



Cartrefi Caerffili
Caerphilly Homes



Cynnwys

Croeso i'ch Llawlyfr Lesddeiliaid	2	ADRAN 7: Byw yn eich cartref	24
Cyfle Cyfartal	2	Yswiriant adeiladu	25
ADRAN 1: Ynglŷn â'ch prydles	3	Diogelwch nwy	25
Beth yw lesddaliad?	4	Ymwybyddiaeth o garbon monocsid	25
Eich cytundeb prydles	4	Iechyd a diogelwch	26
ADRAN 2: Hawliau a chyfrifoldebau	6	Dŵr	26
Eich hawliau chi	7	Trydan	26
Eich cyfrifoldebau chi	7	Cadw anifeiliaid anwes	27
Ein cyfrifoldebau ni	8	Erialau a dysglau lloeren	27
ADRAN 3: Service charges	10	Anwedd a lleithder	27
Eich taliadau	11	Gorlenwi	27
Eich hawl i fynnu bod rhywun yn ymgynghori â chi	12	Sbwriel ac eitemau personol	27
Ymgynghori'n ffurfiol	12	ADRAN 8: Diogelwch tân mewn fflatiau	28
Gwaith brys	12	Deddfwriaeth ynghylch drysau tân	29
Ailgoddi tâl	12	Cynllunio llwybr dianc	30
Talu eich biliau	13	ADRAN 9: Canllaw i fod yn gymydog da	32
Benthyciadau gorfodol	13	Peidiwch byth a chynhyrfu	33
Beth fydd yn digwydd os na fyddaf yn talu fy nhaliadau gwasanaeth?	14	Sut i gwyno am ymddygiad gwrthgymdeithasol	34
ADRAN 4: Gwaith atgyweirio a chynnal a chadw	15	Camau y gellir eu cymryd	34
Gwaith atgyweirio a chynnal a chadw	16	Fandaliaeth	35
Ein cyfrifoldebau ni	16	ADRAN 10: Prynnu eiddo lesddaliadol	36
Eich cyfrifoldebau chi	16	Hawl i Brynu	37
Sut mae rhoi gwybod bod angen gwneud gwaith atgyweirio	17	Prynu eiddo ar y farchnad agored	37
ADRAN 5: Rhaglen Fuddsoddi Cartrefi Caerffili	19	Hawl i Reoli	38
Rhaglen Fuddsoddi	20	Breinio ar y cyd	38
Cartrefi Caerffili		Gwerthu eich fflat	38
ADRAN 6: Gwelliannau/newidiadau	21	Isosod eich fflat	39
Gwneud gwelliannau neu newidiadau yn eich cartref	22	ADRAN 11: Cymryd rhan	40
Sut ydych chi'n gofyn am ganiatad y landlord?	23	Cwynion, sylwadau a chanmoliaeth	41
Newidiadau i'ch eiddo os ydych chi'n hen neu'n anabl	23	Cwestiynau cyffredin	42

Croeso i'ch Llawlyfr Lesddeiliaid

Diben y Llawlyfr Lesddeiliaid yw rhoi gwybodaeth hanfodol i chi am eich fflat lesddaliadol. Ni ellir ymdrin â phob digwyddiad posibl, ond mae'r canllaw hwn yn egluro pa wasanaethau y gallwch ddisgwyl eu cael ac mae'n esbonio eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel lesddeiliad.

Mae Cyngor Caerffili ('y Cyngor') yn darparu ystod eang o wasanaethau i denantiaid a lesddeiliaid ar draws y fwrdeistref. Pan fyddwch yn ymwneud â ni, gallwch ddisgwyl cael gwasanaeth o safon dda sy'n seiliedig ar sawl egwyddor arweiniol:

- cyfathrebu da
- gwasanaethau a ddarperir yn brydlon ac yn effeithlon
- staff cyfeillgar sy'n barod i helpu
- penderfyniadau teg

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am eich fflat lesddaliadol neu'r gwasanaeth a ddarperir gennym, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid penodedig.

Mae rhestr o gysylltiadau defnyddiol ynghlwm ar daflen ar wahân er hwylustod i chi.



Cyfle Cyfartal

Ein nod yw sicrhau bod pawb yn cael cyfle cyfartal i ddysgu, gweithio a byw'n rhydd rhag rhagfarn a heb fod neb yn gwahaniaethu yn eu herbyn neu'n aflonyddu arnynt.

Er mwyn cyflawni hynny, byddwn:

- yn parchu ein cwsmeriaid
- yn gwerthfawrogi gwahaniaethau megis ffyrdd o fyw, credoau a diwylliannau
- yn ceisio diwallu anghenion unigolion.

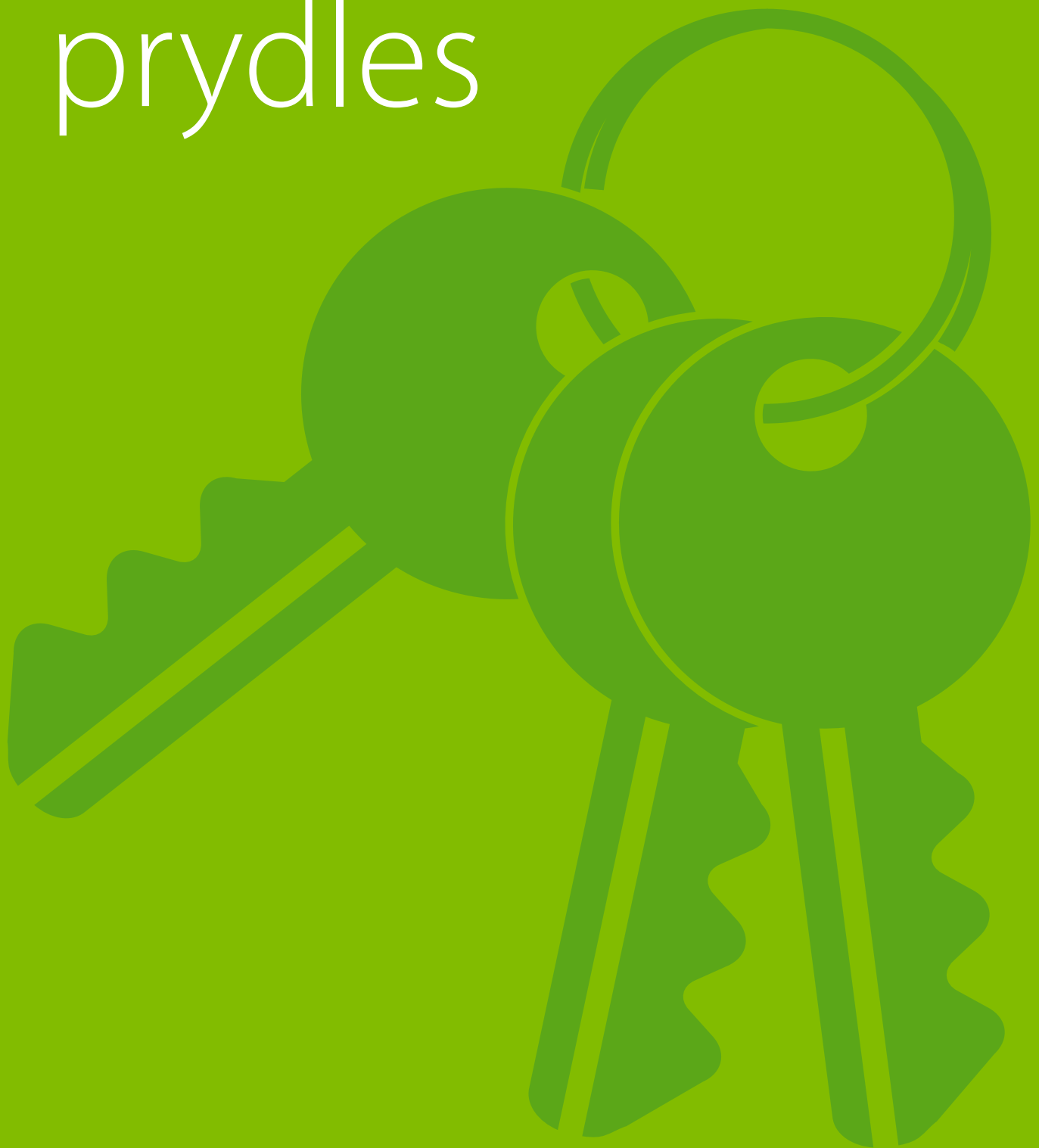
Rydym o'r farn bod amrywiaeth yn ychwanegu gwerth at ein sefydliad ac yn ein helpu i ddatblygu a gwella gwasanaethau ac archwilio syniadau newydd. Ni fydd y Cyngor yn derbyn unrhyw fath o wahaniaethu neu aflonyddu oherwydd cefndir ethnig, rhyw, oedran, statws priodasol, cyfeiriadedd rhywiol, anabledd, ailbennu rhywedd, credoau crefyddol neu ddiffyg cred, defnydd o'r iaith Gymraeg, iaith Arwyddion Prydain neu ieithoedd eraill, cenedligrwydd, cyfrifoldeb am ddibynyddion, neu unrhyw reswm arall nad oes modd dangos ei fod yn rheswm cyfiawn. Ymchwilir yn ffurfiol i honiadau o'r fath a chymerir camau priodol pan fydd angen.

Ymwadiad

Er gwybodaeth yn unig y mae'r llawlyfr hwn. Ni ddylid dibynnu arno i fod yn ddatganiad o'r gyfraith ac nid yw'n rhan o'r brydles. Mae'r brydles yn egluro'r cytundeb llawn rhwng Cyngor Caerffili a'r lesddeiliad. Dylech ofyn am gyngor cyfreithiol annibynnol os bydd unrhyw anghydfod neu broblem yn codi ynghylch y brydles.

Adran 1

Ynglŷn â'ch prydles



Beth yw lesddaliad?

Mae modd i fuddiant lesddaliadol mewn eiddo gael ei brynu ar y farchnad agored oddi wrth lesddeiliad arall neu oddi wrth y Cyngor dan y cynllun Hawl i Brynu. Os byddwch yn prynu fflat neu faisonette, byddwch yn cael yr hawl i fyw yn yr eiddo am gyfnod penodol. Ni fyddwch yn berchen ar y tir y mae'r fflat wedi'i adeiladu arno na'r adeilad y mae'r fflat yn rhan ohono. Yn ogystal, gallai ardaloedd o'r adeilad a'r strwythur fod yn rhai a rennir â phreswylwyr eraill sydd yn y bloc.

Cyngor Caerffili sy'n berchen ar rydd-ddaliad yr eiddo, felly caiff ei alw'n landlord (neu'n brydleswr). Ni sy'n gyfrifol am atgyweirio a chynnal a chadw strwythur yr adeilad, ei du allan ac unrhyw ardaloedd a rennir.

Fel perchennog fflat, cewch eich galw'n lesddeiliad (neu'n ddaliwr prydles). Chi sy'n gyfrifol am atgyweirio a chynnal a chadw'r eitemau sydd yn eich fflat, gan gynnwys eitemau megis plastr a stylod y llawr.

Os y Cyngor sy'n gyfrifol am atgyweirio a chynnal a chadw, mae eich prydles yn mynnu eich bod yn cyfrannu at gost y gwaith yn ogystal ag unrhyw gostau yr eir iddynt wrth ddarparu gwasanaethau i'r adeilad neu'r ystâd.

Eich cytundeb prydles

Mae'r brydles yn contract cyfreithiol-rwymol rhyngoch chi a'ch landlord. Mae'n caniatáu perchnogaeth amodol ar yr eiddo am gyfnod penodol, sef 125 o flynyddoedd fel rheol. Caiff y cyfnod ei bennu ar ddechrau'r contract a bydd yn lleihau bob blwyddyn nes y daw i ben maes o law, pan fydd y fflat yn cael ei rhoi'n ôl i'r landlord. Dylech wirio bob amser sawl blwyddyn sydd ar ôl ar y brydles cyn prynu fflat.

Diben cytundeb prydles yw nodi cyfrifoldebau a rhwymedigaethau'r lesddeiliad a'r landlord. Mae'n cynnwys cymalau cyfreithiol sy'n diffinio pa wasanaethau y gallwch ddisgwyl eu cael, ac mae'n egluro terfynau'r eiddo ac unrhyw rannau o ardd/ardal a rennir y mae gennych hawl i'w defnyddio.

Mae pawb sy'n llofnodi'r brydles yn gyfrifol i'r un graddau am sicrhau eu bod yn bodloni'r amodau a osodir gan y brydles. Gall methu â gwneud hynny arwain at ganlyniadau difrifol. Eich prydles yw'r prif ffactor sy'n penderfynu sut y caiff eich eiddo ei reoli a'i gynnal a'i gadw, ac ni ellir ei newid heb fod y ddwy ochr yn cytuno.

Sicrhewch eich bod yn darllen ac yn deall eich prydles, oherwydd bydd ei thelerau'n eich rhwymo pan fydd wedi'i haseinio i chi (pan fyddwch yn prynu'r eiddo).

Os nad oes gennych gopi o'ch prydles, gallwch gael copi gan:

- eich cwmni morgeisi (os yw'n berthnasol)
- y cyfreithiwr a fu'n ymdrin â'r broses brynu
- Y Gofrestrfa Tir.



Adran 2

Hawliau a chyfrifoldebau



Dylech gyfeirio bob amser at eich prydles er mwyn gweld manylion eich hawliau a'ch rhwymedigaethau, ond mae'r prif bwyntiau sydd o ddiddordeb wedi'u crynhoi isod fel canllaw cyffredinol.

Eich hawliau chi

- **Cael llonydd i fyw yn yr eiddo**
Mae gennych yr hawl i 'fwynhau eich cartref yn ddidramgwydd', sy'n golygu na fyddwn yn ymyrryd yn ddiangen neu'n afresymol yn y modd yr ydych yn defnyddio'r eiddo ac yn byw ynddo.
- **Cynnal a chadw ac atgyweirio**
Mae gennych yr hawl i ddisgwyl i'r Cyngor gynnal a chadw ac atgyweirio prif strwythur yr adeilad a rheoli'r ardaloedd a rennir.
- **Ymgynghori**
Mae gennych yr hawl gyfreithiol i fynnu bod rhywun yn ymgynghori â chi cyn y gwneir unrhyw waith mawr neu cyn yr ymrwymir i unrhyw gytundebau hirdymor (a fydd yn effeithio ar eich bloc).
- **Yswiriant adeiladau**
Bydd y Cyngor yn sicrhau bod eich fflat wedi'i hyswirio bob amser ar gyfer cost gyfan ei hailadeiladu (ond ni fydd cynnwys eich fflat wedi'i yswirio).
- **Cyfrifon**
Mae'r Cyngor yn gyfrifol am gynnal cyfrifon cywir ar gyfer eich taliadau gwasanaeth. Byddwn yn anfon anfoneb atoch yn flynyddol ac yn rhoi gwybodaeth i chi am sut y cafodd eich taliadau gwasanaeth eu cyfrifo.
- **Prynu'r rhydd-ddaliad**
Mae gennych yr hawl i brynu'r rhydd-ddaliad ar eich bloc o fflatiau (gydag amodau). Dylech ddarllen yr adran 'Breinio ar y cyd' ar dudalen 39.

- **Gwerthu'r fflat**

Mae gennych yr hawl i werthu'r fflat pryd bynnag yr ydych yn dymuno ac i bwy bynnag yr ydych yn dymuno, cyhyd â'ch bod yn bodloni'r cyfamodau yn y brydles. Rhaid i chi roi gwybod i'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid os byddwch yn gwerthu'r fflat, ac efallai y bydd angen i chi fodloni rhai amodau os oeddech wedi prynu'r fflat drwy'r cynllun Hawl i Brynu (gweler tudalen 38).

- **Isosod**

Caniateir i chi isosod y fflat, ond rhaid i chi gael caniatâd y landlord gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid (gweler tudalen 40).

Eich cyfrifoldebau chi

- **Rhent tir a thaliadau gwasanaeth**
Rhaid i chi dalu eich tâl gwasanaeth blynyddol (sy'n cynnwys y rhent tir, y premiwm yswiriant adeiladau a'r ffi reoli) yn brydlon pan fydd y tâl yn ddyledus.
- **Cynnal a chadw, atgyweirio a gwneud gwelliannau**
Rhaid i chi gyfrannu at y costau y bydd y Cyngor yn mynd iddynt i atgyweirio a chynnal a chadw strwythur eich bloc, ei du allan ac unrhyw ardaloedd a rennir. Mewn rhai achosion, efallai y bydd angen hefyd i chi gyfrannu at gost gwneud gwelliannau (dylech ddarllen telerau eich prydles).
- **Cadw'r fflat mewn cyflwr da**
Rhaid i chi gadw tu mewn eich fflat a'r gosodiadau a'r ffitiadau mewn cyflwr da, gan gynnwys yr holl waliau, y carthffosydd, y draeniau a'r ceblau sy'n perthyn i'ch fflat.

- **Gwneud newidiadau neu ychwanegiadau i'r strwythur**
Rhaid i chi sicrhau nad ydych yn gwneud unrhyw newidiadau neu ychwanegiadau strwythurol i'r fflat heb gael caniatâd ysgrifenedig gan y Cyngor yn gyntaf, a elwir yn ganiatâd y landlord. Dylech gael caniatâd ysgrifenedig hefyd cyn tynnu unrhyw osodiadau neu ffitiadau sy'n eiddo i'r landlord oddi yno.
- **Mynd i mewn i'ch eiddo**
Rhaid i chi ganiatáu i weithwyr a phartneriaid cysylltiedig y Cyngor fynd i mewn i'ch fflat i atgyweirio eich eiddo neu eiddo cyfagos (ar ôl cael rhybudd rhesymol).
- **Cynnal a chadw'r ardd**
Dylai eich prydles gynnwys cynllun lliw sy'n diffinio terfyn eich fflat ac unrhyw ardaloedd o'r ardd neu'r tu allan sydd at eich defnydd chi'n unig. Chi sy'n gyfrifol am atgyweirio a chynnal a chadw'r ardaloedd hynny.
- **Ardaloedd a rennir**
Rhaid i chi sicrhau bob amser nad oes unrhyw rwystrau yn yr ardaloedd a rennir - ni chewch storio sbwriel neu eitemau personol yn yr ardaloedd hyn.
- **Bod yn gymydog da**
Rhaid i chi sicrhau nad ydych yn gwneud dim a fydd yn achosi niwsans i'ch cymdogion, sy'n cynnwys ymddwyn yn wrthgymdeithasol neu achosi gormod o sŵn. Rydych yn gyfrifol am eich ymddygiad eich hun ac am ymddygiad y sawl sy'n ymweld â'ch cartref.
- **Ad-dalu'r disgownt Hawl i Brynu**
Os oeddech wedi prynu eich fflat oddi wrth y Cyngor, ac os byddwch yn penderfynu ei gwerthu cyn pen pum mlynedd ar ôl y dyddiad prynu, efallai y bydd yn rhaid i chi ad-dalu rhywfaint o werth y disgownt.

- **Y defnydd a fwriadwyd**

Rhaid i chi ddefnyddio'r fflat fel annedd breifat yn unig (ac nid at ddibenion busnes) a rhaid i chi sicrhau nad ydych yn cyflawni unrhyw weithred a allai ddirymu'r polisiau yswiriant neu olygu bod modd eu dirymu.

- **Anifeiliaid anwes**

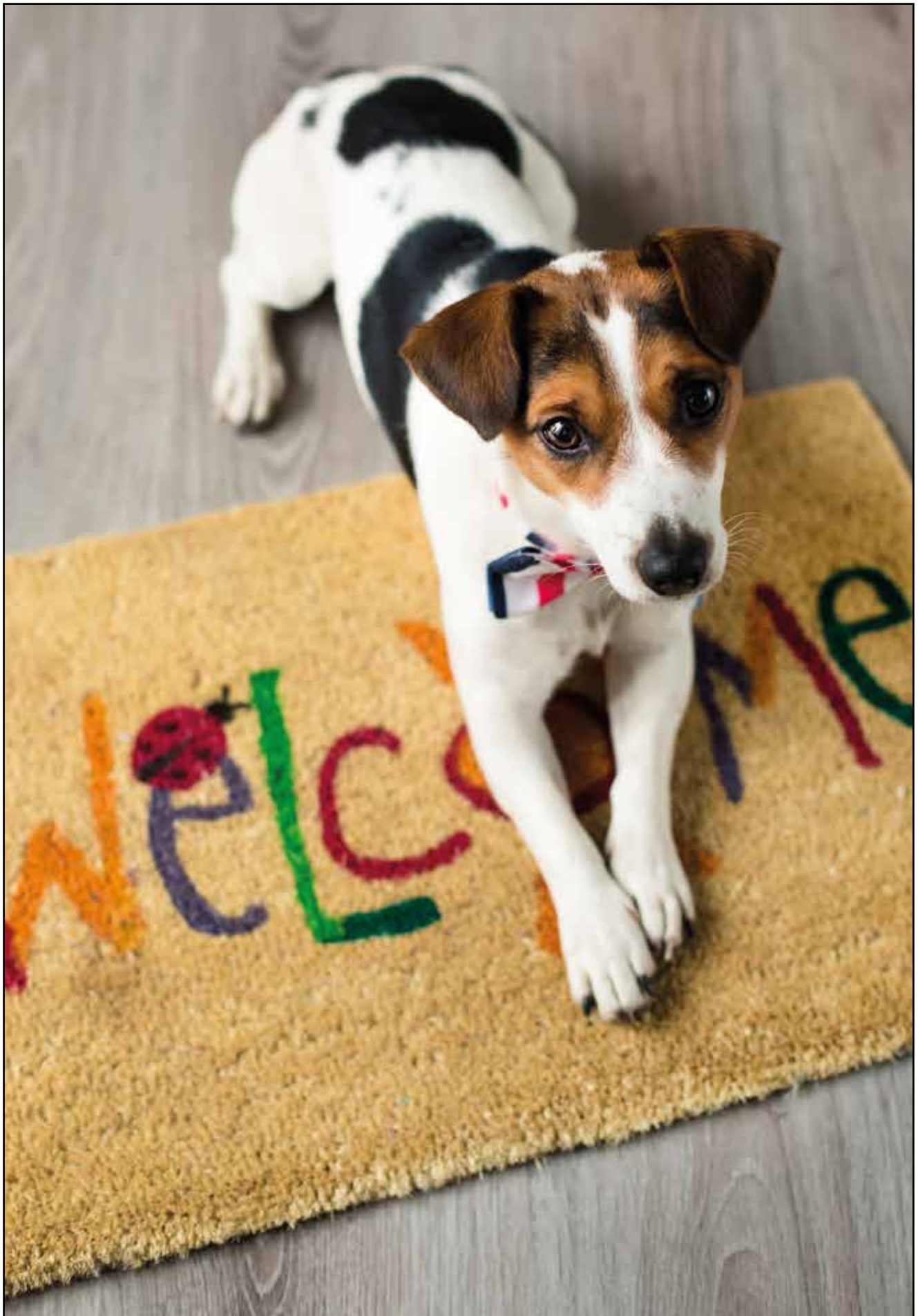
Rhaid i chi sicrhau nad ydych yn cadw anifeiliaid anwes, gan gynnwys cŵn, cathod neu adar, yn y fflat neu'r ardaloedd o ardd heb gael caniatâd y landlord yn gyntaf.

Ein cyfrifoldebau ni

Fel eich landlord, mae gennym lawer o gyfrifoldebau dan y cytundeb prydles.

Mae'n ofynnol i ni wneud y canlynol:

- Darparu'r gwasanaethau a nodir yn y brydles;
- Cyfrifo eich taliadau gwasanaeth yn unol ag amodau eich prydles;
- Sicrhau bod pob lesddeiliad yn y bloc yn cyfrannu'n deg at gost darparu'r gwasanaeth lesddaliadau;
- Rheoli'r gwaith o gynnal a chadw ac atgyweirio strwythur y bloc, ei du allan ac unrhyw ardaloedd a rennir, gan gynnwys rheoli rhaglenni ailaddurno;
- Codi tâl yn effeithiol ar bob lesddeiliad yn y bloc, ar sail cyfran a nodir gan y brydles, am gostau sy'n ymwneud â chynnal a chadw, atgyweirio a gwneud gwelliannau;
- Yswirio eich eiddo ar gyfer cost gyfan ei ailadeiladu (yswiriant adeiladau'n unig);
- Cymryd camau, neu eich helpu chi i gymryd camau, yn erbyn cymydog a allai fod yn achosi niwsans (bydd angen casglu tystiolaeth gadarn mewn achosion o'r fath).



Adran 3

Taliadau gwasanaeth



Eich taliadau

Fel lesddeiliad rydych yn gyfrifol am dalu cyfran o'r costau y bydd y Cyngor yn mynd iddynt wrth ddarparu gwasanaethau penodol i chi. Mae'r brydles yn nodi'r gyfran y mae'n ofynnol i chi ei thalu, a gaiff ei chyfrifo fel rheol ar sail nifer y fflatiau sydd yn y bloc, e.e. chwarter ar gyfer bloc sy'n cynnwys pedair fflat. Mae'r costau hyn yn daladwy dan delerau eich prydles a bydd methu â'u talu'n arwain at ganlyniadau difrifol.

- **Rhent tir**

Mae'n ofynnol i chi dalu rhent tir oherwydd mai'r Cyngor sy'n berchen ar y tir y mae eich fflat wedi'i adeiladu arno. Mae'r swm sy'n daladwy wedi'i nodi yn eich prydles a bydd yn sefydlog nes y daw'r brydles i ben.

- **Yswiriant adeiladau**

Mae'r brydles yn gorfodi'r Cyngor i drefnu yswiriant adeiladau ar gyfer eich bloc. Caiff premiwm yr yswiriant hwn ei godi arnoch yn rhan o'ch bil taliadau gwasanaeth blynyddol.

- **Ffi reoli**

Codir y tâl hwn er mwyn adennill y costau y byddwn yn mynd iddynt wrth reoli agwedd weinyddol y gwasanaeth lesddaliadau. Mae'r tâl yn ystyried yr holl gostau sy'n ymwneud â rheoli, trefnu a darparu'r gwasanaeth. Caiff y tâl rheoli ei ddosrannu'n gyfartal rhwng pob lesddeiliad Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili.

- **Gwaith atgyweirio**

Mae eich prydles yn mynnu eich bod yn talu cyfran o'r costau yr eir iddynt wrth wneud gwaith atgyweirio a chynnal a chadw. Mae hwn yn dâl ansefydlog a gaiff ei chyfrifo ar sail cost wirioneddol y gwaith atgyweirio a wneir i'ch bloc o fflatiau. Bydd yn rhaid i chi dalu cyfran gyfartal o'r costau hyn yn unol â'ch prydles a nifer y fflatiau sydd yn eich bloc.

- **Gwelliannau**

Gall y cyngor wneud gwaith gwella i'ch fflat neu'r bloc y mae wedi ei leoli ynddo yn ôl ei ddisgresiwn. Bydd eich prydles yn penderfynu os oes angen i chi gyfrannu tuag at gost y gwelliant. Mae'n rhaid i unrhyw waith a wneir fod yn deg ac yn rhesymol.

- **Gwaith mawr**

Gwaith mawr yw unrhyw waith a wneir i'ch fflat neu'ch bloc a allai arwain at gyfraniad unigol o dros £250.00. Gall gynnwys gwaith atgyweirio, gwaith cynnal a chadw a gwaith ailaddurno cylchol. Ymgynghorir â chi'n ffurfiol cyn dechrau ar unrhyw waith mawr.

- **Costau eraill**

Mae'n bosibl y codir tâl arnoch hefyd am lanhau ffenestri, torri glaswellt, a goleuo, gwresogi a glanhau ardaloedd a rennir (lle bo hynny'n berthnasol).

Eich hawl i fynnu bod rhywun yn ymgynghori â chi

Dan Adran 20 Deddf Landlord a Tenant 1985 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cyfundaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002) mae gennych hawl gyfreithiol i fynnu bod rhywun yn ymgynghori â chi cyn y gwneir unrhyw waith mawr neu cyn yr ymrwymir i unrhyw gytundebau hirdymor. Gwaith mawr yw gwaith a fydd yn arwain at gost o £250 neu fwy i lesddeiliad unigol, neu £1000 ar gyfer y bloc. Os ydym yn bwriadu gwneud gwaith mawr ar eich bloc, mae'n ofynnol yn ôl y gyfraith i ni ymgynghori â chi cyn dechrau ar y gwaith. Os byddwn yn methu â gwneud hynny, mae'n bosibl y bydd cyfyngiadau ar y swm y gallwn ei ailgodi arnoch.

Yn ogystal, rhaid i'r Cyngor ymgynghori â chi cyn ymrwymo i gytundebau neu gontractau penodol ar gyfer gwasanaethau a fydd yn para mwy na 12 mis, a lle mae'r gost i bob lesddeiliad yn uwch na £100 (caiff cytundeb o'r fath ei alw'n gytundeb hirdymor cymwys).

Ymgynghori'n ffurfiol

Mae'r broses ymgynghori'n cynnwys dau hysbysiad ffurfiol:

- **Cam Un: Hysbysiad o fwriad** - caiff yr hysbysiad hwn ei anfon at bob lesddeiliad y gallai fod yn ofynnol iddynt gyfrannu at gost y gwaith, yn ogystal ag unrhyw Gymdeithasau Preswylwyr lleol cydnabyddedig. Diben yr hysbysiad yw rhoi gwybod i chi bod y Cyngor yn bwriadu cyflawni gwaith mawr. Bydd y ddogfen yn cynnwys disgrifiad cryno o'r gwaith a bydd yn eich gwahodd i gyflwyno sylwadau ysgrifenedig cyn pen 30 diwrnod. Mewn rhai achosion, gallech gael cyfle hefyd i enwebu contractwr i ymgymryd â'r gwaith (bydd amodau'n berthnasol).

- **Cam Dau: Hysbysiad Adran 20** - bydd yr hysbysiad hwn yn darparu gwybodaeth am y tendrau a ddaeth i law ar gyfer y gwaith, a chadarnhad ynghylch y cwmni yr ydym yn bwriadu dyfarnu'r contract iddo. Rhaid i ni ddarparu o leiaf dau ddyfynbris cystadleuol, a rhaid i ni sicrhau nad oes gan un ohonynt unrhyw gysylltiad â'r Cyngor. Byddwch hefyd yn cael amcan bris ar gyfer y gwaith a wneir ar eich bloc, ac **amcangyfrif** o'ch cyfraniad unigol. Bydd gennych 30 diwrnod arall yn dilyn dyddiad yr hysbysiad i gyflwyno sylwadau ysgrifenedig. Bydd y gwaith yn dechrau ar ôl i gyfnod yr Hysbysiad Adran 20 ddod i ben.

Gwaith brys

Mewn argyfwng, er enghraifft os bydd simnai eich bloc yn dymchwel, gall y Cyngor gyflawni gwaith i sicrhau bod y simnai'n ddiogel heb ymgynghori â chi. Os gellir cyfiawnhau bod y Cyngor wedi gweithredu'n rhesymol wrth gyflawni'r gwaith atgyweirio brys, byddwch yn dal yn gorfod talu eich cyfran chi o gyfanswm y gost.

Ailgodi tâl

Os gwelir eich bod yn gyfrifol am achosi difrod bwriadol i strwythur eich fflat neu'r bloc, eu tu allan neu unrhyw ardaloedd a rennir, gellir ailgodi tâl arnoch am holl gost unrhyw waith a gaiff ei wneud i atgyweirio'r difrod. Er enghraifft, os byddwch wedi achosi difrod bwriadol i ddrws ffrynt eich fflat, bydd y Cyngor yn gosod drws arall yn ei le ond ailgodir tâl arnoch am holl gost y gwaith atgyweirio. Yn ogystal, gellir ailgodi tâl arnoch am waith os oes difrod wedi'i achosi oherwydd esgeulustod ar eich rhan chi. I gael rhagor o wybodaeth am ailgodi tâl, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliad.

Talu eich biliau

Bydd y Cyngor yn anfon bil taliadau gwasanaeth blynyddol atoch ym mis Medi bob blwyddyn. Bydd eich bil yn cynnwys y rhent tir, premiwm yswiriant adeiladau, ffi rheoli a chyfran o unrhyw waith atgyweirio a wnaed i'ch bloc yn ystod y cyfnod dan sylw. Dilynnir y bil am daliadau gwasanaeth gan anfoneb ffurfiol, sydd yn daliadwy yn llawn ar gais. Os nad ydych yn gallu talu'r balans yn llawn, efallai bydd termau taliad hyblyg ar gael drwy gysylltu â Thîm Cyllid y Cyngor (uchafswm cyfnod o 12 mis o'r dyddiad cyhoeddi).

Cyflwynir anfoneb ar wahân ar gyfer gwaith mawr, ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau. Yn yr achos hwn gall fod telerau talu estyniedig ar gael drwy gysylltu â Thîm Cyllid y Cyngor. Efallai y bydd angen i chi gwblhau holidaur incwm a gwariant i asesu eich amgylchiadau ariannol.

Caiff eich cyfraniad at waith atgyweirio a gwaith mawr ei gyfrifo'n unol â thelerau eich prydles, ac fel rheol caiff cyfanswm y gost ei rannu'n gyfartal â nifer y fflatiau sydd yn y bloc.

Os ydych yn isosod yr eiddo, caiff hynny ei ystyried yn weithgarwch masnachol a bydd angen felly i anfonebau'n ymwneud â'r fflat gael eu talu'n llawn pan gewch orchymyn i wneud hynny. Mae hyn oherwydd bod derbyn incwm rhent ar gyfer y fflat yn cael ei ystyried yn weithred fasnachol. Os na allwch dalu'r anfonebau yn llawn, bydd yn ofynnol i chi ddarparu tystiolaeth resymol i ddangos eich bod wedi methu â chael credyd i dalu'r biliau y mae angen eu talu. Yna, gall y Cyngor ystyried cynnig amserlen ad-dalu i chi, a allai gynnwys tâl ar gyfer llog.

Dulliau o dalu:

- Debyd uniongyrchol
- Archeb reolaidd
- Taliadau ar-lein
- Taliadau dros y ffôn â cherdyn debyd/credyd
- Sieciau sy'n daladwy i Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
- Taliadau trwy'r swyddfa bost
- Taliadau ag arian parod yn unrhyw un o swyddfeydd Cwsmer yn Gyntaf Cyngor Caerffili.

Cofiwch ddweud eich rhif anfoneb wrthym wrth wneud taliad.

Benthyciadau gorfodol

Mae deddfwriaeth y llywodraeth (Rheoliadau Tai (Benthyciadau Ffioedd Gwasanaeth) 1992) yn nodi bod yn rhaid i'r Cyngor, dan rai amgylchiadau, gynnig benthyciad i lesddeiliaid i'w galluogi i ad-dalu cost gwaith atgyweirio mawr.



Dyma amodau benthyciadau gorfodol:

- Rhaid bod y bil ar gyfer eich cyfran chi o'r gwaith atgyweirio'n fwy na £1500
- Rhaid bod y bil ar gyfer gwaith atgyweirio'n cael ei roi cyn diwedd y 10 mlynedd cyntaf ar ôl dyddiad prynu'r brydles (nid oes help ar gael ar gyfer taliadau a gaiff eu gorchymyn ar ôl 10 mlynedd cyntaf y brydles)
- Yr isafswm y gellir ei fenthycia yw £500
- Yr uchafswm y gellir ei fenthycia yw £20,000
- Rhaid i'r benthyciad gael ei ddiogelu gan y fflat, drwy forgais
- Caiff llog ar y benthyciad ei godi ar sail cyfradd llog a bennir dan Ddeddf Tai 1985
- Bydd gennych rhwng 3 a 10 mlynedd i ad-dalu'r benthyciad yn dibynnu ar y swm a fenthyciwyd
- Gellir codi ffi weinyddu o hyd at £100.

Os hoffech gael rhagor o wybodaeth am fenthyciadau gorfodol, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.



Beth fydd yn digwydd os na fyddaf yn talu fy anfonebau?

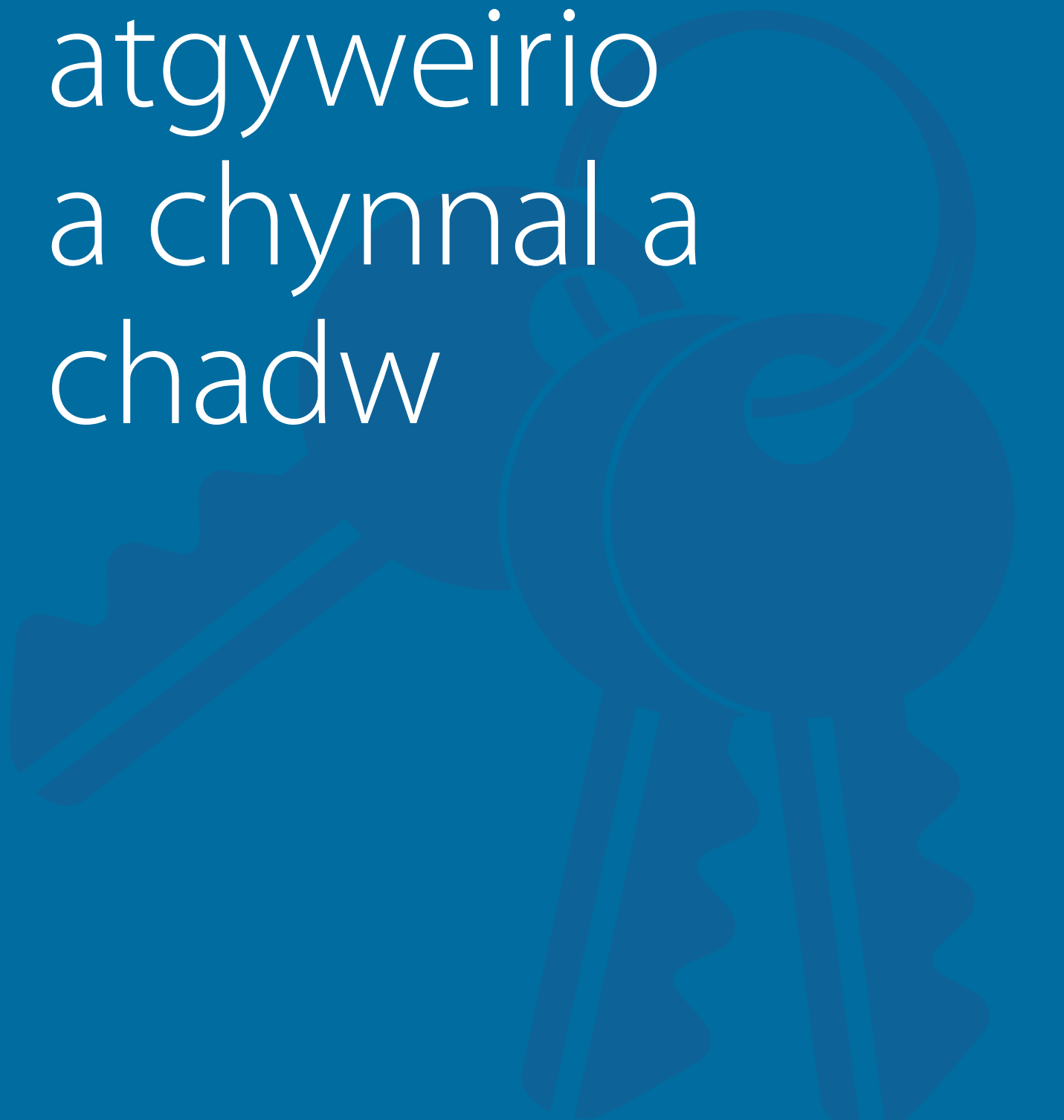
Bydd methu â thalu eich anfonebau'n ymwneud â'r eiddo yn golygu y byddwch yn torri eich cytundeb prydles. Byddwn yn cysylltu â chi'n ysgrifenedig os byddwch yn hwyr yn talu, gan orchymyn am y tro olaf i chi dalu. Os byddwch yn dal heb dalu eich ôl-ddyledion wedyn, gallwn gymryd y camau canlynol yn eich erbyn:

- Gwneud cais i'r Llys Sirol am orchymyn dyfarnu arian – bydd hynny'n effeithio ar eich statws o ran credyd ac mae'n bosibl y bydd yn rhaid i chi dalu costau cyfreithiol a gweinyddol ychwanegol.
- Rhoi gwybod i'ch benthyciwr morgeisi – efallai y bydd rhai benthycwyr morgeisi'n cytuno i dalu'r taliadau ar eich rhan oherwydd eu buddiant ecwitiol yn yr eiddo. Os bydd hynny'n digwydd, bydd eich benthyciwr morgeisi'n ychwanegu'r ôl-ddyledion taliadau gwasanaeth at y morgais sy'n weddill ac yn codi llog arnoch.
- Ceisio eich cael i fforffedu'r brydles – daw'r cytundeb prydles i ben a byddwch yn colli eich cartref heb gael iawndal.

Os oes gennych broblemau ariannol, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid i gael cyngor.

Adran 4

Gwaith atgyweirio a chynnal a chadw



Gwaith atgyweirio a chynnal a chadw

Mae'r brydles yn nodi pwy sy'n gyfrifol am wahanol fathau o waith atgyweirio a chynnal a chadw. Os y Cyngor sy'n gyfrifol, rhaid i ni benderfynu pa waith y mae angen ei wneud a beth yw'r ffordd orau o'i gyflawni. Byddwn yn ystyried barn lesddeiliaid a thenantiaid, ond dylech fod yn ymwybodol bod gennym yr awdurdod i wneud y penderfyniad terfynol ynghylch pa waith y mae angen ei wneud a phryd y bydd yn cael ei wneud, cyhyd â'n bod yn gweithredu'n rhesymol.

Ein cyfrifoldebau ni

Yn gyffredinol, mae'r Cyngor yn gyfrifol am yr holl waith atgyweirio a chynnal a chadw a wneir i strwythur yr adeilad, ei du allan ac unrhyw ardaloedd a rennir. Mae hynny'n cynnwys:

- Yr holl ardaloedd a rennir, y tu mewn a'r tu allan
- Yr holl osodiadau a ffitiadau a rennir, gan gynnwys systemau diogelwch tân, systemau rheoli mynediad, tanciau dŵr a phibellau carthion a rennir
- Yr holl lwybrau, tramwyfeydd, ffensys a waliau terfyn (sy'n gwasanaethu'r bloc)
- Yr holl waith addurno allanol, gan gynnwys ffensys a siediau
- Yr holl waith addurno mewn ardaloedd mewnol a rennir, gan gynnwys grisiau a choridorau a rennir
- Holl elfennau strwythurol yr adeilad, gan gynnwys y waliau allanol, y to, y corn simnai, y cafnau a'r pibellau dŵr, y sylfeini, y preniau, y distiau a'r trawstiau
- Yr holl garthffosydd a draeniau a rennir, yr holl ffenestri a drysau a rennir, yr holl waith trydanol a goleuadau a rennir, a'r systemau dŵr poeth a rennir

- Drysau mynediad unigol fflatiau a drysau storfeydd sy'n agor i mewn i ardaloedd a rennir
- Fframiau ffenestri (heb gynnwys y gwydr)
- Tiroedd a manau parcio a rennir
- Atgyweiriadau i systemau mynediad drws

Codir tâl arnoch am eich cyfran chi o gost y gwaith atgyweirio hwn, yn unol â thelerau eich prydles.

Eich cyfrifoldebau chi

Mae eich cyfrifoldebau chi'n ymwneud yn bennaf â thu mewn eich fflat, ac maent yn cynnwys y canlynol:

- Allweddi
- Pibellau y tu mewn i'r fflat yn rhewi neu'n byrstio (mae hynny'n cynnwys unrhyw beth sy'n gollwng i mewn i fflatiau cyfagos)
- Rheiddiaduron, sestonau, tanciau, bwyleri a phibellau sy'n cael eu defnyddio yn eich fflat chi'n unig
- Ffitiadau glanweithiol gan gynnwys pibellau a thrapiau
- Ffiwsys, ffitiadau goleuadau, a ffitiadau a theclynnau trydan neu nwy eraill
- Gwaith addurno mewnol
- Gwaith rhoi gwasanaeth i declynnau nwy a glanhau simneiau
- Gorchuddion lloriau mewnol, gan gynnwys stylod lloriau, teils, carpedi, finyl a gorchuddion lamedig
- Waliau mewnol nad ydynt yn cynnal pwysau, gan gynnwys plastr neu ddeunydd arall sydd ar wyneb y waliau, a theils wal
- Ffitiadau mewnol megis gwydr, rheiliau llenni, unedau gosod at ddibenion storio, unedau cegin, sinciau, baddonau, cawodydd, toiledau a heyrn drysau

- Drysau a fframiau mewnol (ond nid drws ffrynt y fflat)
- Unrhyw ddifrod a achosir gan y sawl sy'n byw gyda chi ac sy'n ymweld â chi
- Gwaith atgyweirio a chynnal a chadw ffensys ac ardaloedd preifat mewn gardd.

Sut mae rhoi gwybod bod angen gwneud gwaith atgyweirio

Os byddwch yn sylwi ar broblem gydag unrhyw rai o'r elfennau y mae'r Cyngor yn gyfrifol amdanynt, dylech roi gwybod amdani cyn gynted ag sy'n bosibl.

Gallwch roi gwybod bod angen gwneud gwaith atgyweirio drwy:

- Ffonio Tîm Atgyweirio Canolog y Cyngor
- Ymweld â'ch swyddfa dai leol
- Ysgrifennu at eich swyddfa dai leol
- Ebstio eich swyddfa dai leol
- Ffonio'r gwasanaeth y tu allan i oriau gwaith arferol - dylid defnyddio'r gwasanaeth hwn ar gyfer gwaith atgyweirio brys yn unig. Os nad yw'r gwaith atgyweirio'n waith brys, gellir ailgodi tâl arnoch am ddefnyddio'r gwasanaeth.

Pan roddir gwybod bod angen gwneud gwaith atgyweirio, byddwn:

- Yn edrych i weld a roddwyd gwybod am y broblem yn barod, neu a fydd y gwaith yn cael ei wneud drwy raglen gwaith mawr Safon Ansawdd Tai Cymru
- Yn edrych i weld ai chi fel lesddeiliad sy'n gyfrifol am wneud y gwaith
- Yn penderfynu pa mor gyflym y dylem ymateb.

Byddwn yn dweud wrthyfch:

- A fydd angen i ni archwilio'r broblem, a phryd y cynhelir yr archwiliad
- Pa flaenoriaeth fydd yn cael ei rhoi i'r dasg
- Beth yw rhif / cyfeirnod y dasg
- Pryd y mae modd i chi gael apwyntiad, os yw hynny'n briodol
- Ai chi ynteu ni sy'n gyfrifol am y gwaith atgyweirio
- A allem ailgodi tâl am y gwaith atgyweirio, ac os felly tua faint y bydd yn ei gostio
- A fydd y gwaith atgyweirio'n cael ei wneud gan weithlu'r Cyngor ynteu gan gontractwr

Erbyn pryd y bydd y gwaith atgyweirio'n cael ei gwblhau?

Mae ein hamseroedd targed yn seiliedig ar y canlynol:

- Y polisi a'r gweithdrefnau y mae'r Cyngor wedi cytuno arnynt
- Y ddeddfwriaeth Hawl i Atgyweirio
- Arfer da safonol
- Blaenoriaethau y mae ein Syrfewyr a'n Tîm Atgyweirio Canolog wedi penderfynu yn eu cylch.



Blaenoriaethau ar 1af Ebrill 2017:

Côd Blaenoriaeth Categori	Amser targed ar gyfer cwblhau'r gwaith atgyweirio
01	Gwaith brys – y tu allan i oriau gwaith arferol 2 awr
02	Gwaith brys – yn ystod oriau gwaith Ar yr un diwrnod
03	Apwyntiad 25 diwrnod
05	Apwyntiad 50 diwrnod
08	Apwyntiad yn dilyn archwiliad o'r gwaith ymlaen llaw 66 diwrnod

Pwy fydd yn gwneud y gwaith?

Caiff y rhan fwyaf o waith atgyweirio ei gyflawni gan weithlu mewnol Gweithrediadau Atgyweirio Tai y Cyngor. Rydym hefyd yn defnyddio contractwyr allanol i gyflawni tasgau arbenigol. Rhaid i bob contractwr lynu wrth drefniadau gweithio'r Siarter Ymddiriedaeth wrth weithio yn eich cartref. Gellir cael copi o'r Siarter gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Beth os wyf yn anhapus â'r gwaith atgyweirio?

Os ydych eisoed wedi rhoi gwybod am waith atgyweirio ac mae gennych bryderon ynglŷn ag unrhyw faterion yn ymwneud â'r gwaith, e.e. am yr amser yr ydych wedi bod yn aros, neu ansawdd y gwaith a wnaed, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Beth ddylwn i wneud os ydw i'n credu y dylai'r gwaith atgyweirio ddod o dan fy yswiriant adeiladu?

Os ydych yn amau bod yr eiddo wedi ei ddifrodi o ganlyniad i beryglon sydd wedi'u hyswirio, e.e. storm, llifogydd neu fandaliaeth, dylech adrodd hyn i'r Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid cyn gynted ag sy'n ymarferol. Bydd y Cyngor yn ymchwilio ac os caiff ei gadarnhau, byddwch yn gymwys i wneud cais o dan eich polisi yswiriant adeiladau. Gellir dod o hyd i fwy o wybodaeth ynghylch eich yswiriant adeiladau ar Dudalen 25.



Adran 5

Rhaglen Fuddsoddi Cartrefi Caerffili



Rhaglen Fuddsoddi Cartrefi Caerffili

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai pawb yng Nghymru gael y cyfle i fyw mewn cartref o ansawdd da mewn cymuned saff a diogel. Mae ansawdd cartrefi pobl yn allweddol i ansawdd eu bywyd. Gan gofio hynny, mae'r Llywodraeth wedi rhoi landlordiaid tai cymdeithasol dan rwymedigaeth statudol i sicrhau bod eu tai'n cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020.

Mae Cyngor Caerffili yn gwario £200 miliwn i sicrhau bod ei holl gartrefi'n cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2020. Mae hynny'n golygu y dylai'r holl gartrefi:

- fod mewn cyflwr da
- fod yn saff ac yn ddiogel
- fod wedi'u gwresogi'n ddigonol
- cael eu rheoli'n dda
- fod mewn amgylchedd deniadol a diogel
- fod yn addas i aelwydydd penodol.

Bydd y Cyngor yn cynnal arolygon o bob eiddo er mwyn gweld pa waith y mae angen ei wneud. Mae'r safon yn cynnwys gwaith i du mewn a thu allan eiddo, ond dim ond gwaith allanol y byddwn yn ei wneud i fflatiau lesddaliadol. Gallai'r gwaith hwnnw gynnwys gwaith sy'n ymwneud â:

- waliau a ffensys terfyn y tu blaen a'r tu cefn i'r eiddo
- gatiau
- sied / drws a tho'r sied
- draeniau dŵr wyneb
- llwybrau a stepiau
- y to, estyll tywydd, soffitiau a chafnau dŵr
- drysau allanol.

Fel lesddeiliad, efallai y bydd yn ofynnol i chi gyfrannu at gost y gwaith a wneir i'ch fflat a'r bloc. Os yw'n debygol y bydd y gost yn fwy na £250 i bob lesddeiliad, byddwn yn ymgynghori â chi cyn dechrau ar y gwaith. Caiff gwybodaeth bellach am waith sy'n ymwneud â Safon Ansawdd Tai Cymru ei hanfon atoch wrth i'r rhaglen fynd yn ei blaen.



Adran 6

Gwelliannau / newidiadau



Gwneud gwelliannau neu newidiadau yn eich cartref

Dylech gofio mai'r Cyngor sy'n gyfrifol am strwythur eich fflat a'r bloc y mae'n rhan ohono, ei thu allan ac unrhyw ardaloedd a rennir. Os ydych am wneud unrhyw welliannau neu newidiadau a allai effeithio ar yr ardaloedd hynny, dylech gael cyngor gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid yn gyntaf.

Os ydych yn bwriadu gwneud mân welliannau neu newidiadau i du mewn eich fflat, er enghraifft gwneud gwaith addurno neu newid ffitiadau a gosodiadau, ni fydd angen caniatâd ysgrifenedig arnoch. Fodd bynnag, os bydd angen newid strwythurol er mwyn gwneud y newid neu'r gwelliant, megis gwaith ar waliau sy'n cynnal pwysau, gwaith ar bibellau gwresogi, pibellau nwy neu blymwaith, neu waith ailweirio trydanol, bydd yn rhaid i chi ofyn i ni am ganiatâd landlord.

Ni fydd y Cyngor yn rhoi caniatâd landlord ar gyfer gwaith atgyweirio neu baentio sy'n ymwneud â strwythur neu du allan yr adeilad, neu'r ardaloedd a rennir.

Bydd y Cyngor yn ystyried rhoi caniatâd landlord ar gyfer gwaith sy'n cynnwys newid strwythurol, ond gellid gosod rhai amodau er mwyn sicrhau bod safonau'n cael eu bodloni. Diben hynny yw sicrhau bod gofynion diogelwch yn cael eu bodloni a bod golwg allanol y bloc yn parhau'n gyson. Chi fydd yn gorfod talu am y gwaith, a chi fydd yn gyfrifol am unrhyw waith cynnal a chadw yn y dyfodol. Efallai y

byddwn yn gofyn i chi amrywio telerau'r brydles er mwyn cydnabod y cyfrifoldebau cynnal a chadw'n ffurfiol. Mae'r broses yn un gymharol syml, ond chi fydd yn gyfrifol am dalu unrhyw gostau.

Mewn rhai achosion, efallai y bydd angen i un o'n staff technegol ymweld â'ch cartref i asesu'r gwaith arfaethedig. Efallai y byddwn yn codi tâl arnoch am y gwasanaeth hwn os yw'r newid yn gymhleth neu os yw'r brosiect hynod dechnegol. Byddwn hefyd yn gofyn i chi gysylltu â ni pan fyddwch wedi gorffen y gwaith er mwyn i ni ei archwilio.

Sicrhewch eich bod wedi cael pob caniatâd perthnasol, gan gynnwys caniatâd cynllunio a chymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu.

Dyma enghreifftiau o'r mathau o waith y mae angen caniatâd landlord ar eu cyfer:

- Adnewyddu'r ystafell ymolchi a'r gegin (os effeithir ar geblau trydan neu bibellau);
- Gosod cawod;
- Gwneud gwaith ar unrhyw bibellau dŵr neu bibellau gwastraff;
- Gosod system gwres canolog a system twymo dŵr;
- Ailweirio eich cartref;
- Gosod erialau a dysglau lloeren ar du allan yr eiddo;
- Gwneud newidiadau strwythurol i du mewn yr eiddo;
- Gosod addasiadau ar gyfer pobl ag anableddau;
- Adeiladu ffensys a gatau;
- Tirlunio a gosod pyllau ac addurniadau dŵr yn yr ardd;

- Codi tŷ gwydr neu sied bren;
- Codi ystafelloedd gwydr ac estyniadau;
- Adeiladu tai allan a garejis;
- Gosod neu gynnal a chadw tramwyfeydd, llwybrau a phatios;
- Atgyweirio neu adnewyddu drysau a ffenestri allanol (heb gynnwys y gwydr).

Ni chaniateir i chi ymgymryd ag unrhyw un o'r gweithiau canlynol:

- Gwneud unrhyw waith ar do'r adeilad, gan gynnwys simneiau;
- Paentio'r tu allan;
- Gwneud unrhyw waith ar gafnau dŵr/estyll tywydd/soffitiau/peipiau dŵr/pibellau carthion;
- Rendro'r tu allan;
- Gwneud gwaith ar waliau terfyn a waliau cynhaliol;
- Gwneud unrhyw waith ar ffensys a gatau sy'n eiddo'r cyngor;
- Unrhyw atgyweiriadau i'r strwythur, ardaloedd cymunedol mewnol, ardaloedd cymunedol allanol ac adeiladau allanol.

Sut mae gofyn am ganiatâd landlord?

Dylech ysgrifennu at eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid gan ddarparu manyleb lawn o'r gwaith arfaethedig a darlun os yw hynny'n briodol. Efallai y gofynnir i chi ddarparu gwybodaeth ychwanegol yn dibynnu ar y math o waith yr ydych yn bwriadu ei wneud.

Rydym yn deall y gallech fod yn awyddus iawn i ddechrau ar y gwaith, ond rhaid i chi aros nes y byddwch wedi cael caniatâd ysgrifenedig gennym. Ni allwn warantu y byddwch yn cael caniatâd, ac os bydd eich

cais yn cael ei wrthod ar ôl i chi ddechrau ar y gwaith, neu hyd yn oed ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, gellid gofyn i chi roi'r fflat yn ôl fel yr oedd yn wreiddiol gan dalu am y gwaith hwnnw eich hun. Yn ogystal, os bydd yn rhaid i'r Cyngor wneud gwaith adfer, codir tâl arnoch am y gost yr eir iddi.

Newidiadau i'ch eiddo os ydych yn berson hŷn neu'n berson anabl

Os ydych yn berson hŷn neu'n berson anabl sy'n ei chael yn anodd cyrraedd y fflat neu symud o gwmpas y tu mewn i'r fflat, gallwch gysylltu â'r adran Gwasanaethau Cymdeithasol i gael cyngor ynghylch addasiadau defnyddiol. Os oes angen gwneud addasiadau ar eich cyfer, gallai cyllid fod ar gael i'ch helpu.



Adran 7

Byw yn eich cartref



Yswiriant adeiladau

Dan delerau'r brydles, mae'r Cyngor yn gyfrifol am drefnu yswiriant adeiladau ar gyfer eich bloc. Caiff premiwm blynyddol yr yswiriant ei godi arnoch yn rhan o'ch bil taliadau gwasanaeth blynyddol.

Mae'r polisi yswiriant adeiladau'n yswirio'r adeilad rhag unrhyw golled neu ddifrod a achosir gan unrhyw rai o'r peryglon y mae'r yswiriant yn berthnasol iddynt: tân, mell, ffrwydrad, daeargryn, awyren, storm, timestl, llifogydd, dŵr yn dianc, olew yn dianc, lladrad, gwrthdrawiad, cythrwfl a therfysg cyhoeddus.

Nid yw'r yswiriant yn berthnasol i gynnwys y fflat, i waith cynnal a chadw arferol, traul neu ddirywiad graddol.

Rhaid i lesddeiliaid dalu'r premiwm yswiriant adeiladau. Mae'r premiwm yn seiliedig ar gost ailadeiladu eich bloc, a chaiff cyfran ohono ei ddosrannu i chi.

I gael cyngor pellach ynghylch eich yswiriant adeiladau neu gael copi o'r polisi neu ffurflen hawlio, cysylltwch ag Adran Yswiriant y Cyngor.

Diogelwch nwy

Chi sy'n gyfrifol am ddiogelwch nwy yn eich fflat – mae hynny'n cynnwys archwilio teclynnau a ffliwiau. Dylech sicrhau bod unrhyw gyfarpar sy'n llosgi nwy, gan gynnwys bwyleri nwy, ac unrhyw declynnau nwy'n cael gwasanaeth priodol ac yn cael eu harchwilio'n flynyddol gan gontractwr sydd wedi'i gofrestru gyda Gas Safe a pheiriannydd sydd wedi'i ardystio gan Gynllun Ardystio Achrededig. Dylai

Dyfais Goruchwylio Fflam fod wedi'i gosod ar bob ffwrn neu hob nwy newydd. Mae'n ofynnol i ni gael copi o Gofnod Diogelwch Nwy y Landlord - CP12 - ar gyfer ein cofnodion, a dylid ei anfon at eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Os oes gennych dân sy'n llosgi nwy neu danwydd solet, chi sy'n gyfrifol am sicrhau bod eich simnai'n cael ei glanhau'n rheolaidd a bod yr holl ffliwiau yn cael eu profi a'u gwasanaethu'n rheolaidd.

Ymwybyddiaeth o garbon monocsid

Mae carbon monocsid yn sylwedd hynod wenwynig a gaiff ei gynhyrchu pan na fydd tanwydd megis nwy, olew, glo neu goed yn llosgi'n gyfan gwbl. Gall hynny ddigwydd pan fydd teclyn nwy wedi'i osod yn anghywir, wedi'i atgyweirio'n wael neu wedi'i gynnal a'i gadw'n wael. Gall hefyd ddigwydd pan fydd fflw, simnai neu fent wedi'u blocio. Mae carbon monocsid yn wenwynig os caiff ei anadlu i mewn a gall achosi i bobl fygu a marw, ond nid oes modd ei flasuo, ei arogleuo na'i weld.

Dyma arwyddion o garbon monocsid:

- Ffwrn neu dân yn llosgi â fflam felen yn hytrach na fflam las
- Marciau tywyll, pardduog ar y wal neu o gwmpas y teclyn
- Rydych yn teimlo'n gysglyd, yn fyr eich anadl, yn benysgafn neu'n sâl
- Rydych yn cael pennau tost, yn llewygu neu'n mynd yn anymwybodol.

Os byddwch yn amau bod problem gyda charbon monocsid:

- Diffoddwch y cyflenwad nwy
- Agorwch y ffenestri

- Cysylltwch â'r peiriannydd priodol i ddod i ymchwilio ar unwaith. Bydd yn rhaid i chi dalu am unrhyw waith y mae angen ei wneud
- Ewch i weld eich meddyg teulu cyn gynted ag sy'n bosibl.

Iechyd a diogelwch

Mae iechyd a diogelwch yn arbennig o bwysig mewn bloc o fflatiau, oherwydd gall gweithredoedd un preswlydd effeithio ar yr holl breswylwyr eraill sydd yn y bloc. Dylech wneud pob ymdrech i gydymffurfio â chyngor ynghylch iechyd a diogelwch ac osgoi unrhyw weithgareddau a allai beryglu eich iechyd chi neu iechyd rhywun arall. Yn benodol, ni ddylech ddefnyddio gwresogyddion nwy symudol na gwresogyddion paraffin, ac ni ddylech storio unrhyw hylif llosgadwy yn eich cartref ar wahân i ychydig o hylifau glanhau.

Cofiwch eich bod yn gyfrifol am unrhyw ddifrod a achosir i eiddo cyfagos.

Dŵr

Gall dŵr sy'n rhewi achosi difrod difrifol i blymwaith. Sicrhewch eich bod yn gwybod ble mae eich stopdap a sut y mae'n gweithio, fel y gallwch ddod o hyd iddo'n gyflym pan fydd angen.

I atal dŵr rhag rhewi mewn pibellau:

- Ceisiwch gadw eich eiddo'n gymharol gynnes
- Rhowch ddeunydd inswleiddio o gwmpas y pibellau lle mae'r dŵr yn fwyaf tebygol o rewi

- Atgyweiriwch unrhyw dapiau sy'n gollwng.

Os oes pibell wedi byrstio gennych neu os oes llawer o ddŵr yn gollwng:

- Rhowch rywbeth dan y dŵr sy'n gollwng, er mwyn ei ddal
- Caewch y stopdap er mwyn atal y cyflenwad dŵr
- Agorwch bob tap nes eu bod yn rhedeg yn sych
- Diffoddwch y trydan yn y man lle mae'r prif gyflenwad trydan yn cyrraedd eich fflat, a diffoddwch unrhyw wresogyddion dŵr/eich system gwres canolog
- Rhybuddiwch unrhyw gymdogion a allai ddioddef difrod yn eu fflatiau nhw
- Cysylltwch â chrefftwr priodol er mwyn ymchwilio i'r broblem / ei datrys. Efallai y bydd yn rhaid i chi dalu am y gwaith hwnnw.

Trydan

Gall diffygion trydanol achosi tân neu anaf. Peidiwch â chymryd risg.

Cofiwch:

- Rhaid i declynnau trydan gael eu gosod gan osodwr cymwys
- Peidiwch â gosod gwifrau neu fflecsys ar draws ystafelloedd neu dan garpedi
- Peidiwch â defnyddio teclynnau trydan yn yr ystafell ymolchi
- Peidiwch byth â chyffwrdd unrhyw beth trydanol â dwylo gwlyb
- Peidiwch â gorlwytho socedi

Cadw anifeiliaid anwes

At ei gilydd, nid yw fflatiau a maisonettes yn lleoedd addas ar gyfer llawer o anifeiliaid anwes, a dylid ystyried lles yr anifail yn ofalus yn ogystal â'r effaith bosibl ar eich cymdogion, cyn gwneud unrhyw ymrwymiad.

Os hoffech gadw anifail anwes yn eich fflat, gan gynnwys cath, ci, ymlusgiad neu unrhyw anifail arall, rhaid i chi gael caniatâd ysgrifenedig gan y Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid. Ni fyddwn yn gwrthod rhoi caniatâd heb reswm, ond gallwn wrthod rhoi caniatâd os byddwn o'r farn bod hynny'n briodol. Os byddwch yn cadw anifeiliaid yn yr eiddo, rhaid i chi sicrhau nad ydynt yn achosi niwsans (yn enwedig o ran sŵn a baw) ac ni ddylid eu cadw yn ardaloedd cyffredin y bloc.

Erialau a dysglau lloeren

Os hoffech osod erial teledu, dysgl loeren neu declyn tebyg, rhaid i chi gael caniatâd ysgrifenedig gan y Cyngor yn gyntaf. Yn ogystal, chi sy'n gyfrifol am wirio a oes angen caniatâd cynllunio a chi sy'n gyfrifol am dalu am gywiro unrhyw ddifrod a gaiff ei achosi i strwythur yr adeilad.

Anwedd a lleithder

Bydd anwedd yn digwydd pan fydd lleithder yn cael ei ollwng ar wyneb oerach, megis wal neu ffenestr, ac yn troi'n ddafnau o ddŵr. Os bydd hynny'n digwydd yn rheolaidd, gall llwydni ddechrau tyfu.

Os oes anwedd yn eich cartref, dylech geisio lleihau'r lleithder sydd yn yr aer fel a ganlyn:

- Agorwch y ffenestri er mwyn awyru'r ystafell

- Sychwch y ffenestri a'r silffoedd ffenestri bob bore
- Ceisiwch osgoi sychu dillad ar y rheiddiaduron yn eich cartref
- Rhowch gaeadon ar sosbenni wrth goginio a pheidiwch â gadael i degellau ferwi'n ddi-ddiwedd
- Sicrhewch fod fent eich peiriant sychu dillad yn gollwng aer llaith y tu allan i'r adeilad
- Cadwch eich cartref yn gynnes
- Sicrhewch nad yw fentiau aer yn cael eu rhwystro.

Mae llwydni ac anwedd yn wahanol iawn i damprwydd strwythurol. Os ydych yn credu bod tamprwydd yn eich eiddo, a achosir gan bibellau sy'n gollwng, teils diffygiol ar y to neu damprwydd codi, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Gorlenwi

Mae Deddf Tai 1985 yn nodi bod yn rhaid i chi beidio â gadael i'ch eiddo fod yn orlawng o safbwynt statudol. I gael cyngor pellach, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Sbwriel ac eitemau personol

Mae'n bwysig bob amser eich bod yn cael gwared â sbwriel yn ofalus, ond mae hynny'n arbennig o bwysig mewn blociau o fflatiau. Ni ddylech byth adael bagiau sbwriel y tu allan i'ch drws ffrynt/drws cefn neu ddrysau a rennir, a chi sy'n gyfrifol am wneud trefniadau priodol i gael gwared ag eitemau mawr o wastraff.

Adran 8

Diogelwch tân mewn fflatiau

Mae tân yn lladd!

Ewch allan ac
arhoswch allan!
Ffoniwch 999!

Chi sy'n gyfrifol am sicrhau bod synwryddion mwg wedi'u gosod yn briodol yn eich cartref. Gallwch eich diogelu chi eich hun, eich teulu a phreswylwyr eraill yn y bloc trwy ddefnyddio, profi a glanhau eich larymau'n rheolaidd. Sicrhewch fod pawb sy'n byw yn eich fflat yn gwybod beth i'w wneud os bydd y larwm yn canu. Mae hynny'n arbennig o bwysig mewn adeiladau sydd â dau neu dri llawr.

Sicrhewch nad ydych yn gadael unrhyw wrthrychau neu eitemau llosgadwy (gan gynnwys celfi, biniau ag olwynion, carpedi a llenni) nac unrhyw eitemau eraill ar landins neu ar unrhyw risiau a rennir, a allai rwystro'r llwybr tuag at yr allanfa neu a allai helpu'r tân i ymledu ar hyd y llwybrau dianc cyffredin gan roi eich bywyd chi, eich teulu a'ch cymdogion mewn perygl.

Mae'n dderbyniol cael un mat y tu allan i ddrws ffrynt pob fflat cyhyd â'i fod yn fat drws go iawn a'i fod yn cael ei osod yn syth o flaen eich drws. Rhaid bod y defnydd sydd ar gefn y mat yn ei atal rhag llithro, a rhaid bod y mat mewn cyflwr da ac nad yw ei ymylon wedi dechrau cyrlio. Rhaid sicrhau nad yw'r mat yn lletach na'r drws, ac ni cheir ei roi ar dop y grisiau nac mewn man lle gallai beri i rywun faglu. NID yw rygiau, carpedi hir, darnau sy'n weddill o garpedi, neu deils carped yn dderbyniol.

Deddfwriaeth ynghylch drysau tân

Cyflwynodd Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 ddyletswyddau'n ymwneud â diogelwch tân yn yr ardaloedd a rennir mewn blociau o fflatiau. Mae'r deddfwriaeth yn nodi, ar gyfer blociau o fflatiau lle mae'r preswylwyr yn rhannu un llwybr allan, er enghraifft grisiau a rennir, bod yn rhaid i'r llwybr gael ei ddiogelu er mwyn sicrhau diogelwch pe bai tân. Mae'r rheoliadau yn nodi bod yn rhaid i ddrysau ffrynt fflatiau sy'n agor ar un llwybr allan fod yn gallu gwrthsefyll tân am 30 munud.

Ni ddylech newid drws ffrynt eich fflat na gwneud unrhyw newidiadau iddo heb gael Caniatad Landlord gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid yn gyntaf. Ni ddylech byth gael gwared â'r ddyfais ar ddrws tân sy'n galluogi'r drws i gau ar ei ben ei hun.



Cynllunio llwybr dianc

Mae'n bwysig cynllunio llwybr dianc a bod yn barod ar gyfer tân.

Camau i'w cymryd er mwyn bod yn ddiogel:

1. Sicrhewch eich bod chi a'r sawl sy'n byw gyda chi'n gyfarwydd â'r cynllun a'r holl lwybrau ar gyfer dianc rhag tân, a'ch bod yn gwybod beth i'w wneud pe bai tân. Y ffordd orau o ddianc yw drwy fynd i lawr y grisiau a rennir ac allan drwy'r drws cefn neu'r drws ffrynt.
2. Sicrhewch fod manylion yr hyn y dylid ei wneud mewn tân i'w gweld yn rhywle amlwg yn eich cartref, er mwyn atgoffa'r sawl sy'n byw gyda chi beth y dylent ei wneud pe bai tân. Sicrhewch fod pawb yn gwybod ble mae'r allanfeydd tân.
3. Cadwch bob allanfa a phob ardal a rennir yn rhydd rhag rhwystrau bob amser.
4. Cadwch y drysau tân ar gau er mwyn helpu i atal tân rhag ymledu, a rhoi mwy o amser i chi fynd allan. Peidiwch â chael gwared â dyfeisiau sy'n galluogi'r drws i gau ar ei ben ei hun.
5. Dewch o hyd i ystafell yn eich cartref lle gallwch fod yn ddiogel pe bai tân - ystafell â ffôn a ffenestr os yn bosibl.
6. Cadwch gyfeiriad eich eiddo ar bwys y ffôn, oherwydd bydd hynny'n helpu eich plant a'ch perthnasau i alw am help a rhoi gwybodaeth gywir i'r gwasanaethau brys.
7. Cadwch dortsh da yn eich cartref, sydd o fewn cyrraedd yn hawdd. Sicrhewch fod pawb sy'n byw gyda chi'n gwybod ble mae cael gafael arno. Bydd hynny'n eich helpu i adael yr adeilad yn ddiogel yn ystod y nos os bydd y trydan neu'r golau yn methu a'i brofi'n rheolaidd' after'cael gafael arno.
8. Os oes gan unrhyw rai sy'n byw gyda chi anabledd sy'n eu hatal rhag symud o gwmpas yn hawdd (e.e. problem gyda'u clyw neu'u golwg), sicrhewch fod unrhyw gymhorthion y maent yn dibynnu arnynt yn cael eu cadw mewn man lle gallant gael gafael arnynt yn hawdd (e.e. cymhorthion cerdded). Pan fyddwch yn ffonio'r gwasanaethau brys, sicrhewch eich bod yn dweud wrthynt os oes gan unrhyw rai anabledd a allai effeithio ar eu gallu i symud o gwmpas yn hawdd.
9. Cyfrwch faint o ddrysau y mae angen i chi fynd drwyddynt wrth fynd ar hyd eich llwybr dianc – mae'n hawdd drysu mewn mwg neu yn y tywyllwch.
10. PEIDIWCH Â CHYNHYRFU A GWEITHREDWCH YN GYFLYM
11. Os yw'r tân **yn eich fflat** chi ac na allwch ei reoli:
 - Cyn agor unrhyw ddrws, defnyddiwch gefn eich llaw i'w gyffwrdd. Peidiwch â'i agor os yw'n gynnes oherwydd gallai'r tân fod yr ochr arall iddo. Os nad yw'n ddiogel i chi adael, dilynwch y cyngor ym mhwynt 12 isod
 - Os yw'n ddiogel i chi adael, dylech wneud hynny ar unwaith a chau pob drws mewnol ac allanol os yn bosibl
 - Peidiwch â gwastraffu amser yn casglu eitemau neu eiddo gwerthfawr
 - Rhybuddiwch eich cymdogion os yn bosibl
 - Ffoniwch y gwasanaethau brys
 - Gadewch yr adeilad gan ddefnyddio'r llwybr dianc mwyaf diogel

- Os yw'n ddiogel i chi aros ar y safle, arhoswch y tu allan ac yn ddigon pell o'r tân. Byddai'n helpu'r gwasanaethau brys pe gallech ddweud wrthynt beth achosodd y tân a ble y mae'r tân. Bydd hynny'n arbed amser gwerthfawr, a gallai helpu i achub bywydau a lleihau'r difrod.
12. Os yw'r tân mewn **ardal a rennir**:
- Os ydych yn gwybod bod eich allanfa'n glir, gadewch yn gyflym a rhybuddiwch eich cymdogion os yn bosibl
 - Peidiwch â gwastraffu amser yn casglu eitemau neu eiddo gwerthfawr
 - Os nad yw'n ddiogel i chi adael, ewch â phawb i'r ystafell fwyaf diogel yn eich cartref
 - Caewch bob drws mewnol ac allanol os yn bosibl
 - Blociwch waelod y drysau yn eich ystafell ddiogel â dillad gwlyb er mwyn atal mwg rhag dod i mewn
 - Os oes llawer o fwg, ceisiwch gropian ar hyd y llawr lle bydd yr aer yn lanach
 - Agorwch y ffenestr a galwch am help - os na allwch agor y ffenestr, torrwch hi mor ofalus ag sy'n bosibl
 - Ffoniwch y gwasanaethau brys a dywedwch wrthynt mor glir ag sy'n bosibl beth sy'n digwydd.
13. Os bydd eich dillad yn mynd ar dân, gorweddwch ar y llawr a rholiwch o gwmpas neu mygwch y fflamau â defnydd trwm. **COFIWCH STOPIO, GORWEDD A RHOLIO!**
14. Os ydych ar y llawr gwaelod, bydd yn haws i chi fynd allan. Os oes angen i chi dorri ffenestr, gwnewch hynny'n ofalus a gorchuddiwch unrhyw ymylon miniog er mwyn i chi allu dringo allan yn ddiogel.
15. Os oes angen i chi fynd allan o fflat sy'n uwch na'r llawr gwaelod, taflwch ddillad gwely neu eitemau meddal ar y ddaear i dorri eich cwmp. Dim ond os yw'n ymarferol ac os yw'r uchder yn rhesymol y dylech wneud hynny. Ni ddylech byth neidio o ffenestr! Gollyngwch eich hun i lawr yn araf, ac yna disgynnwch o hyd braich.
16. Pan fydd y gwasanaethau brys yn cyrraedd, byddant yn dweud wrthy ch beth i'w wneud nesaf.
17. **PEIDIWCH Â MYND YN ÔL I MEWN I'R ADEILAD.**

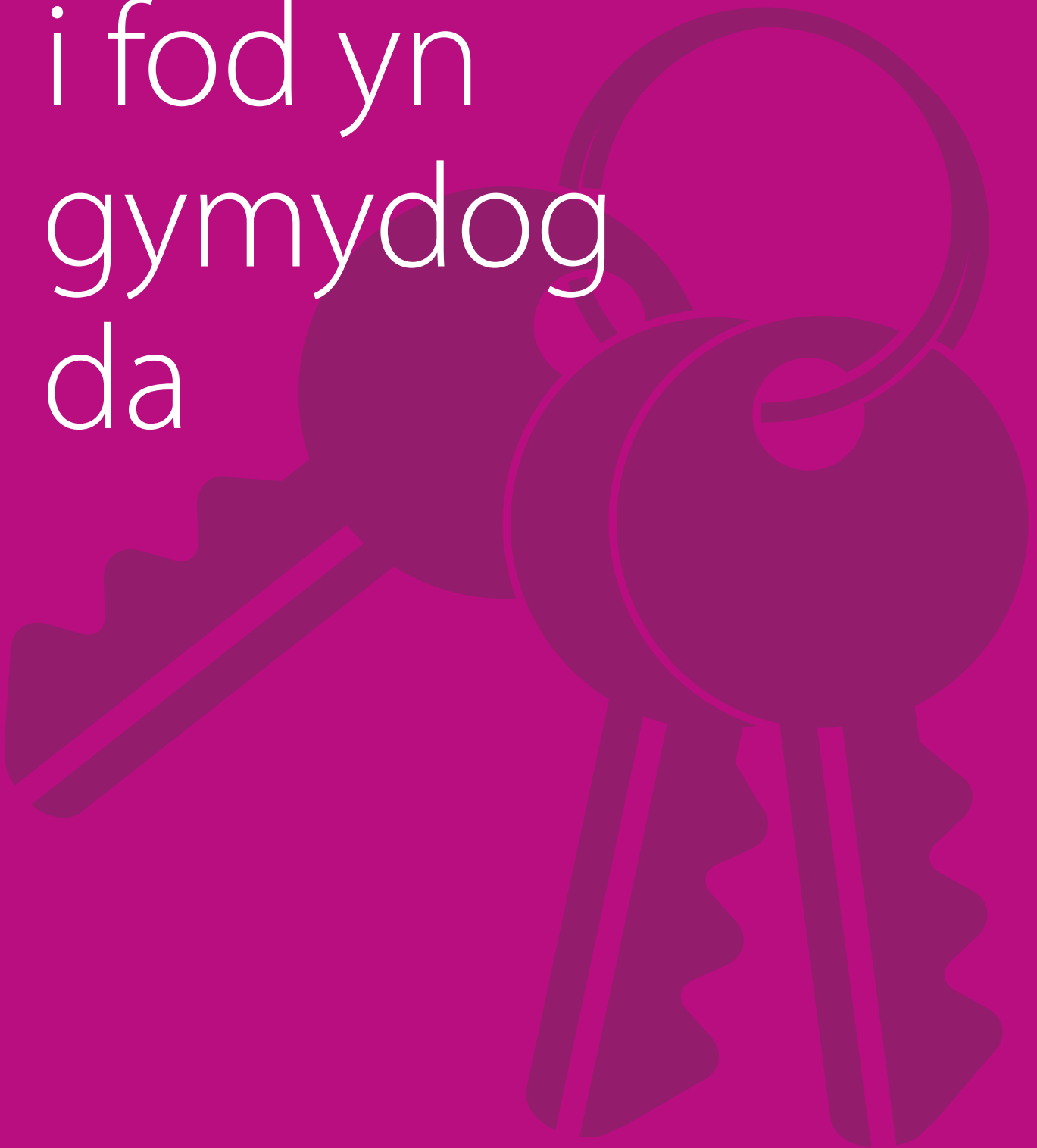
Rhestr wirio

- Caewch y drysau mewnol dros nos er mwyn atal tân rhag ymledu
- Diffoddwch declynnau trydan a thynnwch y plwg allan oni bai bod y teclynnau wedi'u cynllunio i fod ymlaen drwy'r amser
- Gwiriwch fod eich ffwrn wedi'i diffodd
- Peidiwch â gadael y peiriant golchi ymlaen
- Diffoddwch unrhyw wresogyddion a gosodwch y gardiau tân yn eu lle
- Sicrhewch fod canhwyllau a sigarêts wedi'u diffodd yn iawn
- Peidiwch â gadael dyfeisiau trydanol, e.e. ffonau symudol, yn llwytho
- Sicrhewch fod pob allanfa'n rhydd rhag rhwystrau
- Cadwch allweddi'r drysau a'r ffenestri mewn man lle gall pawb ddod o hyd iddynt.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am eich diogelwch, cysylltwch â'ch gwasanaeth tân lleol i gael cyngor yn rhad ac am ddim.

Adran 9

Canllaw i fod yn gymydog da



Mae'r rhan fwyaf o gymdogyion yn gwneud eu gorau i gyd-dynnu'n dda â'i gilydd, ond weithiau bydd problemau'n codi. Os bydd hynny'n digwydd, mae rhai pethau syml y gallwch eu gwneud fel cymydog da i helpu i ddatrys problemau'n ymwneud ag ymddygiad sy'n niwsans.

Os dyma'r tro cyntaf i chi gael problemau gyda'ch cymydog, mae ceisio datrys pethau'n uniongyrchol gyda'r sawl dan sylw o gymorth yn aml cyn cynnwys trydydd parti. Efallai na fydd eich cymydog yn sylweddoli ei fod wedi peri problem i chi. Mae modd i'r rhan fwyaf o broblemau sy'n ymwneud â chymdogyion gael eu datrys yn hawdd os rhoddir sylw iddynt yn gynnar.

Peidiwch byth â chynhyrfu

Efallai fod esboniad syml i'r broblem ac nad oedd eich cymydog yn sylweddoli ei fod wedi peri problem i chi. Isod, ceir rhai rheolau syml i'w dilyn os ydych yn bwriadu mynd at eich cymydog i drafod y broblem.

Pethau y dylech eu gwneud:

- Ceisio datrys y broblem eich hun yn gyntaf
- Peidio byth â chynhyrfu
- Meddwl beth yr ydych am ei ddweud cyn mynd at eich cymydog
- Mynd at eich cymydog pan fyddwch yn gwybod y bydd ganddo amser i siarad â chi (nid pan fydd ar ei ffordd i'r gwaith)
- Siarad â'ch cymydog wyneb yn wyneb pan fydd ar ei ben ei hun
- Siarad â'ch cymydog yn gwrtais ac yn dawel
- Gwrando ar ochr eich cymydog o'r stori
- Bod yn barod i gyfaddawdu

- Gadael ar unwaith os bydd pobl yn ymddwyn yn ymosodol neu'n fygythiol pan fyddwch yn mynd atynt – os bydd hynny'n digwydd, mae'n fwy na thebyg y bydd angen i chi ystyried cael help i ddatrys y broblem.

Pethau na ddylech eu gwneud:

- Siarad â'ch cymydog os ydych yn teimlo'n flin neu'n ddig
- Wfftio esboniad eich cymydog ynghylch y broblem
- Rhegi neu weiddi ar eich cymydog
- Colli eich tymer, ymddwyn yn ymosodol, defnyddio iaith y corff sy'n annog gwrthdaro, neu ddefnyddio iaith wahaniaethol

Os ydych yn teimlo eich bod wedi ceisio siarad â'ch cymydog am ei ymddygiad neu'i weithredoedd sy'n peri problem (megis sŵn sy'n niwsans) ond nad yw hynny wedi gwneud unrhyw wahaniaeth, gallai fod yn bryd gofyn i rywun am help.

Beth yw ymddygiad gwrthgymdeithasol?

Gall ymddygiad gwrthgymdeithasol gael ei achosi mewn sawl ffordd a chan sawl peth, er enghraifft:

- Sŵn
- Achosion o gam-drin geiriol/aflonyddu/brawychu/ymddwyn yn fygythiol
- Trais/camdriniaeth ddomestig
- Cyffuriau/camddefnyddio sylweddau/gwerthu cyffuriau
- Fandaliaeth
- Anifeiliaid anwes sy'n achosi niwsans
- Sbwriel/tipio gwastraff yn anghyfreithlon
- Graffiti.

Gall pob un o'r pethau uchod ymyrryd â hawliau preswylwyr i ddefnyddio a mwynhau eu cartref neu'u cymuned. Chi sy'n gyfrifol am eich gweithredoedd eich hun ac am weithredoedd eich plant ac unrhyw un sy'n ymweld â'r fflat. Os gwelir eich bod yn achosi niwsans i'ch cymdogion neu'ch bod yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol, gallai unrhyw gamau a gymerir yn eich erbyn o ganlyniad olygu y byddwch yn colli eich cartref.

Sut i gwyno am ymddygiad gwrthgymdeithasol

Os ydych yn teimlo bod eich cymydog yn gyfrifol am achosi unrhyw fath o ymddygiad gwrthgymdeithasol, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid a fydd yn cofnodi eich cwyn ac yn rhoi rhywfaint o gyngor i chi. Caiff pob honiad ffurfiol o niwsans neu ymddygiad gwrthgymdeithasol ei gyfeirio at yr Adran Gorfodi Amodau Tenantiaeth. Caiff cwynion llai difrifol eu cyfeirio at eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid a fydd yn ymchwilio ac yn ymateb yn briodol iddynt. Os yw'r gŵyn yn ymwneud â honiad difrifol megis ymosodiad, ymddygiad bygythiol neu gamdriniaeth hiliol, bydd yr Adran Gorfodi Amodau Tenantiaeth yn ymdrin â'r mater.

Mae bob amser yn ddefnyddiol cadw cofnod o unrhyw ddigwyddiadau (e.e. y dyddiad/ amser) oherwydd gellid gofyn i chi lenwi taflenni cofnodi dyddiadur i helpu gydag unrhyw ymholiadau.

Ni fydd y Cyngor yn ffafrio'r naill ochr na'r llall yn ystod ymchwiliad, ond bydd yn ceisio darganfod y ffeithiau sy'n ymwneud â'r gŵyn a'r ffordd orau o ddatrys y broblem os profwyd bod amodau'r denantiaeth neu'r cytundeb prydles wedi'u torri. Mae'r Cyngor

yn gweithio ar y cyd ag asiantaethau eraill gan gynnwys yr heddlu, gwasanaethau cymdeithasol a'r gwasanaeth troseddau ieuenctid i atal achosion o niwsans ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Camau y gellir eu cymryd

Mae gennych yr hawl i fwynhau eich cartref yn ddidramgwydd a dylech deimlo'n saff ac yn ddiogel. Gall y Cyngor gymryd amryw fathau o gamau yn ystod ei ymchwiliad er mwyn helpu i ddatrys problemau sy'n ymwneud â chymdogion.

Mae'r camau hynny'n cynnwys y canlynol:

- Ysgrifennu at yr unigolyn sy'n achosi problemau neu'i gyfweld
- Darparu cymorth er mwyn helpu i atal y problemau
- Cyfeirio'r achos at wasanaeth cyfryngu
- Cyfeirio'r achos at wasanaeth cymorth
- Cyflwyno gwaharddeb yn erbyn yr unigolyn
- Gwneud cais i'r llys i gymryd meddiant o gartref yr unigolyn.

Cyfyngiadau:

Dylai fod gennych ddisgwyliadau rhesymol ynghylch y camau y gall y Cyngor eu cymryd pan fydd cymdogion yn achosi niwsans ac yn ymddwyn yn wrthgymdeithasol. Cofiwch:

- Os bydd lesddeiliad yn torri amodau ei gytundeb prydles, ni all y Cyngor geisio cymryd camau fforffedu heb fynd i'r llys. Er mwyn llwyddo mewn achos llys, rhaid cael digon o dystiolaeth i brofi bod y lesddeiliad wedi torri amodau'r cytundeb.

- Os bydd tenant yn torri amodau ei denantiaeth, ni all y Cyngor ei droi allan heb fynd i'r llys. Unwaith eto, rhaid cael digon o dystiolaeth i brofi bod y tenant wedi torri amodau'r denantiaeth.
- Ni chaiff gwasanaethau cyfryngu eu hystyried oni bai bod pob ochr yn barod i gymryd rhan yn y broses er mwyn datrys y broblem.
- Ni ellir cymryd camau os nad yw problem yn ddigon difrifol, neu os nad yw'r gyfraith wedi'i thorri, neu os na cheir digon o dystiolaeth.

Peidiwch â dioddef yn dawel. Mae ein timau ymroddgar yma i'ch helpu. Os ydych yn teimlo eich bod yn dioddef unrhyw fath o ymddygiad gwrthgymdeithasol, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid ar unwaith. Rydym yn cymryd pob cwyn am niwsans o ddifrif. Os byddwch yn cyflwyno cwyn, byddwn yn gwneud popeth o fewn ein gallu i ddatrys y sefyllfa.

Fandaliaeth

Os byddwch yn gweld unrhyw un yn fandaleiddio eich fflat, y bloc y mae'r fflat yn rhan ohono neu rannau allanol y bloc, dylech ddilyn y camau canlynol:

- Rhoi gwybod i'ch gorsaf heddlu leol ar unwaith am y digwyddiad a chael cyfeirnod ar gyfer y drosedd
- Rhoi gwybod i'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid cyn gynted ag y bo'n ymarferol.

O ddilyn y camau uchod, efallai y bydd modd i chi ddefnyddio eich yswiriant adeiladau i hawlio arian i dalu am gost unrhyw ddifrod a achoswyd gan y fandaliaeth.



Adran 10

Prynu eiddo lesddaliadol



Gellir prynu fflat lesddaliadol ar y farchnad agored oddi wrth lesddeiliad blaenorol neu oddi wrth Gyngor Caerffili yn uniongyrchol dan y cynllun Hawl i Brynu.

Prynu eiddo ar y farchnad agored

Efallai eich bod wedi prynu eiddo lesddaliadol neu'ch bod yn bwriadu prynu eiddo lesddaliadol ar y farchnad agored oddi wrth berchennog blaenorol. Os felly, dylai eich cyfreithiwr gysylltu â Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid y Cyngor a fydd yn darparu Holiadur Landlord (mae'n bosibl y codir tâl am y gwasanaeth hwn). Bydd y ddogfen hon yn cynnwys yr holl fanylion y mae eu hangen i wneud penderfyniad deallus ynghylch a yw'r eiddo yn briodol i chi a'ch cyllideb.

Bydd yr Holiadur Landlord yn cynnwys y wybodaeth arferol ganlynol, ond gellir darparu rhagor o fanylion o gael cais i wneud hynny:

- Manylion y rhent tir, yr yswiriant a'r biliau taliadau gwasanaeth yn ystod y 3 blynedd diwethaf;
- Datganiad cyfredol ynghylch y cyfrifon taliadau gwasanaeth sy'n berthnasol i'r eiddo (a ph'un a oes unrhyw daliadau'n ddyledus neu beidio);
- Manylion unrhyw waith mawr sydd wedi'i drefnu ar gyfer y 3 blynedd nesaf;
- Crynodeb o'r yswiriant adeiladau;
- Gwybodaeth gyffredinol am strwythur y fflat a'r bloc y mae'r fflat yn rhan ohono.

Os byddwch chi'n penderfynu prynu'r fflat, rhaid i chi sicrhau bod y gwerthwr wedi talu yr holl daliadau sy'n ddyledus hyd at y dyddiad prynu. Bydd hyn yn golygu cael datganiad cwblhau gan y Cyngor cyn

dyddiad cyfnewid contractau. Gall methiant i wneud hynny achosi oedi yn yr eiddo yn cael ei neilltuo'n ffurfiol i chi. Os ydych chi wedi prynu fflat lesddaliad yn ddiweddar a reolir gan Gyngor Caerffili, dylech gysylltu â ni ar unwaith i sicrhau ein bod wedi diwygio ein cofnodion i adlewyrchu'r newid perchnogaeth. Mae Adran Gyfreithiol y Cyngor yn gofyn am Hysbysiad o Aseiniad (ffioedd yn berthnasol) y dylid eu hanfon gan eich cyfreithiwr. Os oes angen cyngor arnoch am y broses newid perchenogaeth, neu eich rhwymedigaethau a'ch cyfrifoldebau o dan y cytundeb prydles, gall eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid gynorthwyo gydag ymweliad cartref os oes angen.

Hawl i Brynu

Pan fydd tenant yn gwneud cais i brynu fflat neu faisonette drwy'r cynllun Hawl i Brynu, bydd y Cyngor yn cyflwyno hysbysiad a elwir yn 'Hysbysiad Cynnig' sy'n ofynnol gan Adran 125 Deddf Tai 1985.

Mae'r hysbysiad hwn yn nodi'r telerau gwerthu ac yn cynnwys amcan brisiau ar gyfer gwasanaethau a gwaith a wneir yn rheolaidd, ynghyd â rhestr o waith atgyweirio neu welliannau mawr a gynllunnir ar gyfer y 5 mlynedd ar ôl gwerthu'r fflat.

Ni allwn godi mwy na'r amcan bris a lwfans ar gyfer chwyddiant arnoch am waith o'r fath yn ystod cyfnod cychwynnol o bum mlynedd ar ôl y dyddiad y cafodd y brydles ei gwerthu gyntaf. Pan fydd y cyfnod hwnnw wedi dod i ben, gallwn godi tâl arnoch ar sail eich cyfran chi o gost resymol unrhyw waith a wneir.

Os gwnaethoch brynu eiddo ar y farchnad agored oddi wrth y perchennog blaenorol, a oedd yn eiddo a werthwyd lai na phum mlynedd yn ôl drwy'r cynllun Hawl i Brynu, bydd yr Hysbysiad Adran 125 yn dal yn ddilys. Caiff copi o'r brydles arfaethedig ei roi i chi pan fyddwch yn gwneud cais i brynu'r eiddo. Byddwch yn cael cynnig ymweliad â'ch cartref gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid yn ystod y broses ymgeisio er mwyn trafod rhai o'r prif faterion y dylai darpar lesddeiliad fod yn ymwybodol ohonynt. Dim ond gwybodaeth sylfaenol yr ydym yn ei chynnig yn ystod yr ymweliadau hyn. Dylai eich cyfreithiwr eich cynghori'n fanylach ynghylch telerau'r brydles y byddwch yn rhwym wrthi a'r taliadau gwasanaeth amcanol y bydd disgwyl i chi eu talu. Sylwch ar adeg argraffu (Mehefin 2017), mae Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar atal yr hawl i brynu.

Hawl i Reoli

Dan Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, mae gan lesddeiliaid yr hawl i reoli eu bloc o fflatiau heb orfod dangos bod y landlord ar fai neu'i fod yn rheoli'r bloc yn wael. Mae'r hawl hon yn rhwym wrth nifer o ofynion cyfreithiol ac mae'n berthnasol ond i'r sawl sy'n berchen ar brydles hir (y sawl a elwir yn lesddeiliaid cymwys). Yn ogystal, yr unig bryd y mae'n berthnasol yw pan fydd cyfanswm nifer y fflatiau y mae lesddeiliaid cymwys yn berchen arnynt yn cyfateb i ddwy ran o dair o leiaf o gyfanswm nifer y fflatiau sydd yn yr eiddo. Rhaid bod mwyafrif y lesddeiliaid yn cytuno â hynny.

Rhaid i'r sawl sy'n dymuno arfer yr Hawl i Reoli sefydlu cwmni 'hawl i reoli', ac yna ceisio arfer eu hawliau. Rhaid dilyn proses gyfreithiol sy'n cynnwys cyflwyno nifer

o hysbysiadau i'r landlord mewn fformat penodol.

I gael rhagor o wybodaeth am hyn, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid neu gofynnwch am gyngor cyfreithiol.

Breinio ar y cyd

Cyhyd â bod rhai amodau'n cael eu bodloni, mae gan lesddeiliaid fflatiau yr hawl i brynu rhydd-ddaliad eu hadeilad fel grŵp os ydyn nhw a'u hadeilad yn gymwys. Mae breinio'n golygu hawl grŵp neu hawl ar y cyd i lesddeiliaid fflatiau brynu rhydd-ddaliad yr adeilad y maent yn byw ynddo. I gael rhagor o wybodaeth am hyn, gofynnwch am gyngor cyfreithiol annibynnol.

Gwerthu eich fflat

Gallwch werthu eich eiddo (h.y. aseinio eich prydles i rywun arall) unrhyw bryd, ond dylech gadw nifer o bethau mewn cof:

- **Rhowch wybod i ni**
Os ydych yn bwriadu gwerthu eich cartref i rywun arall, bydd angen i chi roi gwybod i ni ar unwaith. Er nad yw'r Cyngor yn gweithredu cynllun prynu eiddo'n ôl ar hyn o bryd, mae gennym yr hawl i gael y cynnig cyntaf i brynu'r eiddo, a rhaid cydnabod a bodloni'r hawl honno.
- **Ad-dalu'r disgownt**
Os byddwch yn gwerthu eich eiddo yn ystod cyfnod y disgownt Hawl i Brynu (h.y. cyn pen 5 mlynedd ar ôl i'r eiddo gael ei werthu'n wreiddiol gan y Cyngor) bydd yn rhaid i chi ad-dalu rhywfaint o'r disgownt a gawsoch pan gafodd yr eiddo ei werthu'n wreiddiol, neu'r cyfan ohono.

- **Gwybodaeth i'ch prynwr**

Bydd y sawl yr ydych yn gwerthu eich fflat iddo am gael amryw fanylion am eich cartref. Gall eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid ddarparu'r wybodaeth honno yn yr 'Holiadur Landlord'. Mae'r holiadur hwn yn cynnwys manylion unrhyw daliadau sy'n ddyledus ar eich cyfrif, yn ogystal â gwybodaeth am daliadau gwasanaeth a strwythur yr adeilad. Efallai y codir tâl am y gwasanaeth hwn.

- **Taliadau gwasanaeth**

Dylai eich cyfreithiwr gysylltu â ni i gael datganiad cwblhau, pan gytunir ar ddyddiad gwerthu. Darperir datganiad terfynol ar gyfer cyfrif, a fydd yn cynnwys taliadau a ddosrannwyd nad ydych wedi cael bil ar eu cyfer eto (caiff taliadau gwasanaeth eu cyflwyno ar ffurf ôl-daliadau). Ni fyddwn yn aseinio'r brydles yn ffurfiol, h.y. yn trosglwyddo'r hawliau i'r perchennog newydd, nes y bydd yr holl arian sy'n ddyledus ar y datganiad cwblhau wedi'i dalu. Yn ogystal, os ymgynghorwyd â chi ynghylch gwaith mawr a bod dyddiad talu'r bil terfynol ar ôl dyddiad gwerthu eich eiddo, bydd yn rhaid i chi gytuno â'ch prynwr pwy sy'n gyfrifol am dalu'r bil. Dylech roi gwybod i ni am fanylion unrhyw gytundebau a wnaed yn rhan o'r broses werthu, er mwyn sicrhau ein bod yn anfon anfonebau at y person cywir.

- **Hysbysiad aseinio**

Ar ôl i'r broses werthu gael ei chwblhau, sicrhewch fod eich cyfreithiwr yn ein hysbysu bod eich prydles wedi'i haseinio i rywun arall. Os na fydd y Cyngor yn cael hysbysiad ffurfiol, byddwch chi'n parhau'n lesddeiliad yn ein cofnodion a byddwn yn cysylltu â chi ynghylch unrhyw faterion sy'n ymwneud â'r eiddo, gan gynnwys taliadau.

Isosod eich fflat

Mae gennych yr hawl i gymryd lletywyr neu osod eich fflat ar rent i unrhyw un. Nid oes yn rhaid i chi ofyn am ein caniatâd, ond rhaid i chi roi gwybod i ni oherwydd gallai effeithio ar eich yswiriant adeiladau. Yn ogystal, bydd angen i chi ddweud wrthym pwy sy'n byw yn y fflat, a rhoi eich cyfeiriad post a'ch rhif ffôn i ni fel y gallwn gysylltu â chi mewn argyfwng. Mae'n ofynnol i ni gael copi o'r cytundeb tenantiaeth ar gyfer ein cofnodion, a dylid ei anfon at y Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Byddwch yn parhau'n gyfrifol am dalu eich rhent tir, eich yswiriant a'ch taliadau gwasanaeth hyd yn oed os nad ydych yn byw yn y fflat. Chi fydd yn gyfrifol hefyd am sicrhau bod eich tenantiaid yn glynwr wrth amodau'r brydles. Os bydd amodau eich cytundeb prydles yn cael eu torri, bydd camau'n cael eu cymryd yn eich erbyn chi ac nid yn erbyn eich tenant. Dylech hefyd nodi y byddwn yn disgwyl ymdrin â chi'n uniongyrchol, ac nid â'ch tenant neu asiantaeth gosod eiddo, os bydd unrhyw broblemau'n codi.

Adran 11

Cymryd rhan



Cymryd rhan gyda Chyngor Caerffili

Ceir amryw ffyrdd y gallwch gymryd rhan yn y broses o reoli eich cartref. Ein nod yw bod yn gwbl atebol i'n preswylwyr a'ch cynnwys yn ein gwaith. Rydym o'r farn bod gan breswylwyr rôl bwysig i'w chwarae yn y gwaith o fonitro ein gwasanaethau, ac rydym yn croesawu adborth ynghylch sut y gallwn wella. Os hoffech gael rhagor o gyngor ynghylch sut y gallwch gymryd rhan, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Cwynion, sylwadau a chanmoliaeth

Cwynion

Ein nod yw darparu'r gwasanaeth gorau posibl i'n tenantiaid a'n lesddeiliaid, ond rydym yn cydnabod bod cwynion yn rhan anochel o unrhyw fusnes.

Os oes gennych gŵyn am y gwasanaeth lesddaliadau, gan gynnwys eich bil taliadau gwasanaeth, y ffordd yr ydych wedi cael eich trin neu unrhyw broblemau'n ymwneud â gwaith atgyweirio, dylech gysylltu â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid yn gyntaf. Byddwn yn gwneud popeth o fewn ein gallu i ddatrys eich cwyn cyn gynted ag sy'n bosibl, a gallai hynny gynnwys eich cyfeirio at hwylusydd annibynnol. Os nad ydych yn fodlon â'n hymateb i'ch cwyn, gallwch gyflwyno cwyn ffurfiol drwy'r Weithdrefn Gwyno Gorfforaethol.

Gallwch gyflwyno eich cwyn drwy unrhyw un o'r dulliau canlynol:

- Ar-lein
- Drwy ebost
- Dros y ffôn
- Yn ysgrifenedig

- Drwy fod eich cwyn yn cael ei hatgyfeirio gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Os hoffech gael rhagor o wybodaeth am ein gweithdrefn gwyno, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid neu ewch i wefan y Cyngor, www.caerffili.gov.uk

Ombwdsmon

Os na fyddwn yn llwyddo i ddatrys eich cwyn, gallwch gwyno wrth Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru.

Y Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau

Mae'r Tribiwnlys hwn yn gorff annibynnol a diduedd sy'n ystyried cwynion ynghylch lesddaliadau. Mae'r gwrandawriadau y mae'r Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau yn eu cynnal yn rhai lled-ffurfiol, ac yn aml maent yn opsiwn cynt a symlach nag achosion llys. Mae'n bosibl y codir tâl am y gwasanaeth hwn.

Sylwadau a chanmoliaeth

Rydym yn gwerthfawrogi eich adborth, felly helpwch ni i wybod ble'r ydym yn darparu gwasanaeth da a pha weithwyr sydd wedi bodloni eich disgwyliadau neu sydd wedi rhagori arnynt.

Ein nod yw parhau i wella ein gwasanaeth, ac rydym yn croesawu sylwadau ac awgrymiadau ynghylch sut y gallwn wneud hynny.

I gael gwybodaeth am sut y gallwch gyflwyno sylw neu ganmoliaeth, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid.

Cwestiynau cyffredin

Pryd y byddaf yn cael bil taliadau gwasanaeth?

Caiff biliau taliadau gwasanaeth eu cyflwyno ar ffurf ôl-daliadau ar ôl 18 mis, a byddwch yn cael anfoneb swyddogol erbyn diwedd mis Medi bob blwyddyn.

Nid wyf yn gallu fforddio talu fy mil taliadau gwasanaeth. Beth y dylwn i ei wneud?

Peidiwch ag anwybyddu anfonebau neu orchmynion terfynol i dalu – gall hynny olygu y bydd rhagor o gostau'n cael eu hychwanegu at eich cyfrif. Os oes gennych broblemau ariannol, dylech gysylltu â'n Tîm Cyllid i gael cyngor. Yn y rhan fwyaf o achosion, byddwn yn gallu cynnig cynllun ad-dalu fforddiadwy i chi.

Mae'r brydles yn nodi mai chi sy'n gyfrifol am waith atgyweirio a chynnal a chadw, felly pam y mae'n rhaid i mi dalu amdano?

Mae'r brydles yn gosod dyletswydd gyfreithiol ar y Cyngor i wneud rhai mathau o waith a darparu rhai gwasanaethau i lesddeiliaid. Y ddyletswydd a osodwyd arnom yw'r ddyletswydd i ymgymryd â'r gwaith, ac nid i dalu amdano. Pe baech yn berchen ar dŷ rhydd-ddaliol byddech yn gorfod talu'r holl gostau sydd ynghlwm wrth redeg eich cartref, ond fel lesddeiliad caiff y costau hynny eu rhannu â'ch landlord a lesddeiliaid eraill. Mae eich prydles yn mynnu eich bod yn talu cyfran o'r costau hyn, ac os byddwch yn methu â gwneud hynny byddwch yn torri amodau'r cytundeb prydles.

Pam y mae'n rhaid i mi dalu am waith atgyweirio a gaiff ei wneud i fflatiau eraill yn fy mloc, pan nad wyf i'n elwa o'r gwaith hwnnw?

Mae eich prydles yn nodi eich bod yn gyfrifol am dalu cyfran wedi'i dosrannu o'r costau atgyweirio ar gyfer eich bloc. Mewn rhai achosion, efallai na fyddwch chi yn elwa'n uniongyrchol o'r gwaith atgyweirio ond nid yw hynny'n golygu nad oes yn rhaid i chi gyfrannu. Cofiwch, pan gaiff gwaith atgyweirio tebyg ei wneud i'ch fflat chi, cyfran o'r gost yn unig y byddwch chi'n ei thalu yn hytrach na'r gost i gyd.

Pam nad yw fy yswiriant adeiladau'n berthnasol i gost gwaith atgyweirio?

Mae eich premiwm yswiriant adeiladau'n berthnasol i gost unrhyw waith atgyweirio a gaiff ei wneud o ganlyniad i ddifrod gan storm, fandaliaeth, llifogydd, tân a pheryglon eraill y mae'r yswiriant yn berthnasol iddynt. Nid yw'n berthnasol i waith cynnal a chadw cyffredinol neu draul arferol. Mae'n bwysig eich bod yn rhoi gwybod i ni os ydych yn credu bod difrod wedi'i achosi o ganlyniad i un o'r peryglon y mae'r yswiriant yn berthnasol iddynt. I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch ag Adran Yswiriant y Cyngor.

Sut y byddaf yn gwybod fy mod yn talu cyfraddau teg am waith atgyweirio a chynnal a chadw?

Bydd rhywfaint o'r gwaith atgyweirio a chynnal a chadw'n cael ei wneud gan weithlu mewnol y Cyngor, a bydd rhywfaint ohono'n cael ei wneud gan gontractwyr sydd wedi ennill y contract mewn cystadleuaeth agored â chontractwyr eraill. Mae gan Gyngor Caerffili restr o gyfraddau ar gyfer tasgau atgyweirio, a chaiff y rhestr honno ei meincnodi â'r Rhestr Gyfraddau Genedlaethol i sicrhau bod ein prisiau'n gystadleuol.

Sut y byddaf yn gwybod pryd yr ydych yn bwriadu gwneud gwaith ar fy mloc i?

Ni fydd y Cyngor yn rhoi gwybod i chi os byddwn yn gwneud mân dasgau atgyweirio neu gynnal a chadw a fydd yn costio llai na £250 i chi'n bersonol. Fodd bynnag, yn achos unrhyw waith atgyweirio a fydd yn costio mwy na £250 i chi, neu os yw'n debygol y bydd y gost i'r bloc yn fwy na £1000, byddwn yn ymgynghori â chi cyn dechrau ar y gwaith.

Sut mae rhoi gwybod bod angen gwneud gwaith atgyweirio?

Cysylltwch â'n Tîm Atgyweirio Canolog a fydd yn cymryd y manylion ac yn trefnu'r gwaith atgyweirio.

A gaf i wneud fy ngwaith atgyweirio fy hun?

Cewch wneud gwaith atgyweirio y tu mewn i'ch fflat, ond ni chewch wneud unrhyw waith atgyweirio neu gynnal a chadw na gwneud unrhyw newidiadau neu welliannau i strwythur eich bloc, ei du allan neu'r ardaloedd a rennir. Y Cyngor sy'n llwyr gyfrifol am yr ardaloedd hynny.

A gaf i baentio tu allan fy eiddo?

Na chewch. Ni chewch baentio tu allan yr adeilad nac unrhyw ardaloedd mewnol a rennir. Mae hynny'n bwysig iawn oherwydd mae angen triniaeth arbennig ar rai arwynebau cyn eu paentio, neu mae angen defnyddio math penodol o baent. Os byddwch yn gwneud gwaith paentio amhriodol, byddwn yn ailgodi unrhyw gostau arnoch sy'n gysylltiedig â thynnu'r paent i ffwrdd.

Pam y mae'n rhaid i mi gael caniatâd landlord i newid neu wella fy fflat?

Fel landlord y bloc, rhaid i ni sicrhau na fydd unrhyw newidiadau neu welliannau'n cael effaith andwyol ar iechyd neu ddiogelwch unrhyw un sy'n byw yn eich bloc o fflatiau. Rhaid i ni hefyd sicrhau na fydd y gwaith yr ydych yn bwriadu ei wneud yn effeithio ar ein gallu i atgyweirio neu gynnal a chadw'r fflat neu'r bloc yn y dyfodol. Penderfynir ynghylch pob cais a gyflwynir gennych ar sail ei rinweddau ei hun, ond rydym yn cadw'r hawl i wrthod eich cais am y rhesymau uchod. Rhaid i geisiadau gael eu cyflwyno'n ysgrifenedig er mwyn i gofnod clir a chywir o'r cais gael ei gadw yn eich ffeil.

Beth y dylwn i ei wneud os oes dŵr yn dod i mewn i fy eiddo o'r fflat uwchben?

Os ydych yn amau bod dŵr yn gollwng yn fflat eich cymydog i fyny'r grisiau, dylech geisio cysylltu'n uniongyrchol â'ch cymydog yn gyntaf er mwyn datrys y broblem. Os na allwch wneud hynny, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid a fydd efallai'n medru eich helpu. Byddwch yn ofalus os yw'r dŵr yn dod i mewn ar bwys unrhyw switshys neu socedi trydan. Dylech ffonio trydanwr os ydych yn pryderu bod dŵr yn mynd i mewn i'ch system a'ch cyfarpar trydan. Os yw'r dŵr wedi achosi difrod i'ch eiddo, cysylltwch ag Adran Yswiriant y Cyngor i gael gwybod a allwch gyflwyno hawliad.

Mae fy nghymydog sy'n byw i lawr y grisiau'n honni bod dŵr yn gollwng i mewn i'w fflat o fy eiddo i. Beth y dylwn i ei wneud?

Chi sy'n gyfrifol am yr holl bibellau dŵr mewnol sydd yn eich cartref. Dylech drafod y mater â'ch cymydog er mwyn cael cymaint o wybodaeth ag sy'n bosibl ynghylch lleoliad y broblem. Efallai y bydd angen i chi gyflogi plymer i'ch helpu i ddarganfod a datrys y broblem.

Beth y gallaf i ei wneud os wyf yn dioddef ymddygiad gwrthgymdeithasol?

Mae gan y Cyngor Dîm Gorfodi Amodau Tenantiaeth sy'n ymchwilio i gwynion am ymddygiad gwrthgymdeithasol. Os ydych o'r farn eich bod yn dioddef ymddygiad gwrthgymdeithasol, cysylltwch â'ch Swyddog Gwasanaethau Lesdeiliaid a fydd yn eich helpu i gyflwyno cwyn.

Beth y dylwn i ei wneud os bydd fy eiddo'n cael ei fandaleiddio neu'n cael ei ddifrodi gan storm?

Mae prif strwythur yr adeilad wedi'i yswirio rhag fandaliaeth a difrod gan storm, ond bydd yn rhaid i chi ddilyn y weithdrefn gywir neu mae'n bosibl na fydd eich hawliad yn llwyddiannus. Trowch i'r adrannau perthnasol yn y llawlyfr i gael manylion pellach.



Mae'r cyhoeddiad hwn ar gael yn Saesneg ac mewn ieithoedd a fformatau eraill os gofynnir amdanynt.

Siarter Lesddeiliad

Cyflwyniad

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn ymroddedig i ddarparu gwasanaeth o'r safon uchaf sydd mor gost effeithiol â phosibl. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy:

- Gyhoeddi'r safonau ar gyfer y gwasanaethau yr ydym yn eu darparu.
- Adolygu gwasanaethau gyda golwg ar wella safonau ac effeithlonrwydd.
- Datblygu polisiau gofal cwsmer i gwrdd ag anghenion sy'n newid.

Mae gan y Cyngor rwymedigaeth gyfreithiol i ddarparu gwybodaeth i denantiaid a lesddeiliaid ynglŷn â'u gwasanaethau ac mae'r Siarter hwn yn ffurfio rhan o'r pecyn gwybodaeth yr ydym yn awr yn darparu.

Mae'r Siarter Lesddeiliad hwn yn dweud wrthyh beth y gallwch ddisgwyl gan ein staff pan fyddwch yn derbyn gwasanaethau gennym. Hwn yw'n haddewid gyhoeddus i chi o'r safonau yr ydym yn bwriadu cwrdd.

Ein Staff

Gallwch ddisgwyl i'n staff:

- fod yn gwrtais ac yn sylwgar.
- fod yn sensitif i'ch anghenion ac yn onest am sut y gallant helpu.
- fod yn wybodus ac wedi'u hyfforddi yn eu dyletswyddau.
- gario cardiau adnabod swyddogol yn arddangos eu henwau a'u lluniau.
- gyflawni eu gwaith yn deg a heb wahaniaethu am unrhyw reswm.

Ein Swyddfeydd

Gallwch ddisgwyl i'n swyddfeydd gael:

- Amgylchedd glân, cynnes a chyfeillgar.
- Man lle gallwch drafod eich busnes yn breifat pryd bynnag y bo modd.
- Gwybodaeth gyffredinol am waith y Cyngor.

Byddwn yn anelu at:

- Roi apwyntiad i chi weld aelod penodol o staff ar gais.
- Roi amcangyfrif o ba mor hir mae angen i chi aros i weld aelod o staff.
- Drin gwybodaeth amdanoch yn gyfrinachol ac yn unol â gofynion cyfreithiol.
- Roi enwau, lleoliadau a rhifau ffôn y staff sy'n gyfrifol am faterion lesddeiliaid a thai lleol lle gofynnir am hynny.
- Roi cyngor, gwybodaeth a chymorth i lenwi ffurflenni sy'n ymwneud â'r lesddaliad i chi.
- Trefnu ymweliadau cartref lle bo hynny'n briodol.
- Adael cardiau galw os ydych allan sy'n dweud wrthoch chi sut i gysylltu â ni.

Cysylltu â ni dros y ffôn

Byddwn yn anelu at:

- Ateb eich galwad o fewn 8 caniad (20 eiliad). Byddwn yn darparu llinellau uniongyrchol (lle bo modd) er mwyn i chi osgoi'r switsfwrdd a mynd i'r person perthnasol yn uniongyrchol.
- Ateb eich galwad gan aelod o staff yn nodi eu henw a'u hadran.
- Rhoi eich galwad drwodd i ffôn a fynychwyd os yw staff yn absennol.
- Ffonio'n ôl o fewn terfyn amser cytunedig os na ellir ateb ar unwaith - hyd yn oed os gallwn roi adroddiad cynnydd i chi yn unig.

Cysylltu â ni drwy lythyr

Byddwn yn anelu at:

- Gydabod pob llythyr a dderbyniwyd oddi wrth lesddeiliaid o fewn 5 diwrnod gwaith a darparu ateb llawn o fewn 20 diwrnod gwaith.
- Ysgrifennu ein hateb mewn iaith syml.
- Rhoi ein hymateb yn iaith a fformat yr ohebiaeth wreiddiol.

Gwybodaeth am ein gwasanaethau

Byddwn yn anelu at:

- Ddarparu copi o lawlyfr lesddeiliaid i bob lesddeiliad a rhoi diweddariadau pan fo angen.
- Byddwn yn cynnig ymweliad cartref i bob lesddeiliad newydd i roi cyngor ar y gwasanaethau yr ydym yn eu darparu ac i lesddeiliad eraill ar gais.
- Cynhyrchu cylchlythyr blynyddol ar gyfer pob lesddeiliad.

- Cynhyrchu adroddiadau rheolaidd i lesddeiliaid sy'n darparu gwybodaeth yn ymwneud â gwaith atgyweirio ar eu bloc.
- Darparu crynodeb ysgrifenedig o'r yswiriant presennol a chaniatáu archwiliad o'r polisi llawn ar gais.

Eich hawl i wybodaeth

Byddwn yn dweud wrthyhch am y canlynol:

- Telerau eich cytundeb les.
- Ein rhwymedigaethau cyfreithiol i wneud gwaith atgyweirio penodol.
- Yr eitemau sy'n ffurfio eich tâl gwasanaeth.
- Eich hawl i gymryd lletywyr neu i is-osod.
- Eich hawl i aseiniad.
- Eich hawl i wneud gwaith atgyweirio.
- Eich hawl i wneud gwelliannau neu addasiadau i'ch cartref.
- Eich hawl i gael dweud eich barn.

Gellir cael gwybodaeth fanwl ynglŷn â'r hawliau uchod gan eich Swyddog Gwasanaethau Lesddeiliaid. Fodd bynnag, mae gwybodaeth gyffredinol am rai o'r hawliau hyn yn cael ei gynnwys yn eich Llawlyfr Lesddeiliad.



Cysylltiadau Defnyddiol

Swyddog Gwasanaethau

Lesddeiliaid

Tîm Cynnwys Tenantiaid a'r Gymuned

Blwch Post 129

Hengoed

CF82 9BQ

Ffôn: 01495 235387

I drafod anfonebau a thaliadau:

Adran Incwm

Tŷ Penallta

Tredomen

Ystrad Mynach

Hengoed

CF82 7PG

Ffôn: 01443 863272

I roi gwybod am waith
atgyweirio:

Tîm Atgyweirio Canolog

Tŷ Gilfach

Stryd William

Gilfach

Bargod

CF81 8ND

Ffôn: 01443 864886

I wneud cais ar eich
yswiriant adeiladau:

Adran Yswiriant

Tŷ Penallta

Tredomen

Ystrad Mynach

Hengoed

CF82 7PG

Ffôn: 01443 863259

I wneud cwyn ffurfiol:

Cwynion Tai

Tîm Cyfranogiad Tenantiaid a'r Gymuned

Blwch Post 129

Hengoed

CF82 9BQ

Ffôn: 01495 235372

E-bost: cwyniontai@caerffili.gov.uk

I adrodd am ymddygiad
gwrthgymdeithasol:

Is-adran Gorfodi Tenantiaeth

Blwch Post 129

Hengoed

CF82 9BQ

Ffôn: 01495 235448

E-bost: gorfoditenantiaeth@caerffili.gov.uk

Cartrefi Caerffili
Caerphilly Homes



Gwneud taliad:

TRWY'R POST - gallwch dalu drwy anfon siec neu archeb bost wedi'i groesi ac yn daladwy i "**CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CAERFFILI**".

Sicrhewch eich bod yn ysgrifennu'r rhif anfoneb ar gefn y siec.

YN SWYDDFEYDD ARIAN Y CYNGOR -

Gellir gwneud taliadau yn bersonol gydag arian parod neu siec yn unrhyw un o swyddfeydd arian y cyngor.

Y TWYN - Caerffili.

PALAS RHISGA, Stryd Tredegar.

NEUADD GOFFA - Trecelyn.

BARGOD - Capel Hanbury,
Heol Hanbury, Bargod.

PONTLOTYN - 7 Stryd y Masnachwyr,
Pontlotyn.

TŶ PENALLTA - Ystrad Mynach.

COED DUON - Uned 5, Lle'r Farchnad,
Coed Duon.

DRWY GERDYN DEBYD - Gellir gwneud taliadau yn unrhyw un o'n swyddfeydd arian yn bersonol neu dros y ffôn ar **01443 863366**.

DRWY DDEBYD UNIONGYRCHOL - Cysylltwch â **01443 863272** ar gyfer taliadau am wasanaethau.

ARLEIN - Gellir gwneud taliadau ar-lein drwy ein gwefan **www.caerffili.gov.uk** drwy ddewis y ddolen "talw arlein" a dilyn y cyfarwyddiadau ar y sgrin.



Cysylltiadau Defnyddiol

Swyddfa Dai Ardal

y Cymoedd Dwyreiniol

Uned 5, Lle'r Farchnad,

Coed Duon

NP12 1AU

Ffôn: 01495 235229

E-bost: sdacwmdwyreiniol@caerffili.gov.uk

Swyddfa Dai Ardal

Cwm Rhymni Uchaf

Tŷ Gilfach, Stryd William,

Gilfach, Bargod,

CF81 8ND

Ffôn: 01443 873535

E-bost: sdacwmrhymniuchaf@caerffili.gov.uk

Swyddfa Dai Cymdogaeth

Graig-y-rhaca

Gerddi Grays,

Graig-y-rhaca,

Machen

CF83 8TW

Ffôn: 02920 853050

E-bost: sdcgrraig-y-rhaca@caerffili.gov.uk

Parc Lansbury

Swyddfa Dai Cymdogaeth

45 Cwrt Attlee,

Parc Lansbury,

Caerffili

CF83 1QU

Ffôn: 02920 860917

E-bost: sdcparclansbury@caerffili.gov.uk

Rhifau Ffôn Defnyddiol:

Atgyweirio brys y tu allan
i oriau arferol 01443 875500

Warden cŵn 01495 235036

Cerbydau wedi eu gadael 01443 866544

Cwynion sŵn 01443 866544

Casglu Sbwriel 01443 866533

Priffyrdd (graenu/tyllau) 01443 866511

Rheoli plâu 01443 866544

Cynllunio 01495 235268

Goleuadau Stryd 01495 235789

Treth y Cyngor 01443 863002

Rhenti 01495 235600

Budd-daliadau Tai 01443 864099

Cyfeiriadau E-bost Defnyddiol:

trethycyngor@caerffili.gov.uk

budd-daliadau@caerffili.gov.uk

tai@caerffili.gov.uk

gwybodaeth@caerffili.gov.uk

Gwefan CBSC:

www.caerffili.gov.uk

Gwneud taliad:

TRWY'R POST - gallwch dalu drwy anfon siec neu archeb bost wedi'i groesi ac yn daladwy i "**CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CAERFFILI**".

Sicrhewch eich bod yn ysgrifennu'r rhif anfoneb ar gefn y siec.

YN SWYDDFEYDD ARIAN Y CYNGOR -

Gellir gwneud taliadau yn bersonol gydag arian parod neu siec yn unrhyw un o swyddfeydd arian y cyngor.

Y TWYN - Caerffili.

PALAS RHISGA, Stryd Tredegar.

NEUADD GOFFA - Trecelyn.

BARGOD - Capel Hanbury,
Heol Hanbury, Bargod.

PONTLOTYN - 7 Stryd y Masnachwyr,
Pontlotyn.

TŶ PENALLTA - Ystrad Mynach.

COED DUON - Uned 5, Lle'r Farchnad,
Coed Duon.

DRWY GERDYN DEBYD - Gellir gwneud taliadau yn unrhyw un o'n swyddfeydd arian yn bersonol neu dros y ffôn ar **01443 863366**.

DRWY DDEBYD UNIONGYRCHOL - Cysylltwch â **01443 863272** ar gyfer taliadau am wasanaethau.

ARLEIN - Gellir gwneud taliadau ar-lein drwy ein gwefan **www.caerffili.gov.uk** drwy ddewis y ddolen "talw arlein" a dilyn y cyfarwyddiadau ar y sgrin.

