Canllaw i Berchnogion Eiddo Gwag

eiddo gwag

Datgloi potensial eich eiddo

Cyngor Bwrdeistref Sirol
Pen-y-bont ar Ogwr
BRIDGEND
County Borough Council

Cynnwys

1. Cyflwyniad
2. Benthyciadau Eiddo Gwag
3. Grantiau Cartrefi Gwag
4. Grantiau Cartrefi yn y Dref
5. Gostyngiadau TAW
6. Rhentu Doeth Cymru
7. Opsiynau Rhentu
8. Opsiynau Gwerthu
9. Camau Gorfodi

1. Cyflwyniad

Mae eiddo gwag yn wastraff adnodd. Gall Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr gynorthwyo perchnogion eiddo gwag i ddechrau eu defnyddio unwaith eto er eu budd nhw a'r gymuned.

Mae gan landlordiaid gyfrifoldeb i sicrhau bod eu heiddo yn cael eu cynnal a'u cadw a'u rheoli yn briodol. Mae landlordiaid da yn rheoli eu heiddo fel y byddai unrhyw fusnes arall yn rheoli ei asedau. Mae eiddo gwag yn dirywio ac yn costio arian i berchnogion. Nid yw'n dderbyniol i gefnu ar eiddo a thwyllo eich hun y bydd yn cynyddu mewn gwerth dros amser.

Sut i adnabod eiddo gwag:

Mae eiddo gwag hirdymor fel arfer yn hawdd ei adnabod gan ei fod o bosib wedi'i esgeuluso neu mewn cyflwr gwael iawn. Gall rhai arwyddion amlwg gynnwys:

- Llawer iawn o lythyrau heb eu casglu yn casglu y tu fewn i'r drws ffrynt
- Yr ardd yn tyfu'n wyllt neu wastraff yn cael ei adael yn yr eiddo
- Arwyddion o ddadfeilio a difrod allanol e.e. ffenestri wedi torri neu ddifrod i'r to
- Yr eiddo wedi'i gau â choed

Pam dechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto?

I'r perchennog

Mae yna nifer o fanteision ynghlwm â dechrau defnyddio'ch eiddo unwaith eto, y rhai mwyaf amlwg i'r perchennog yw'r manteision ariannol canlynol:

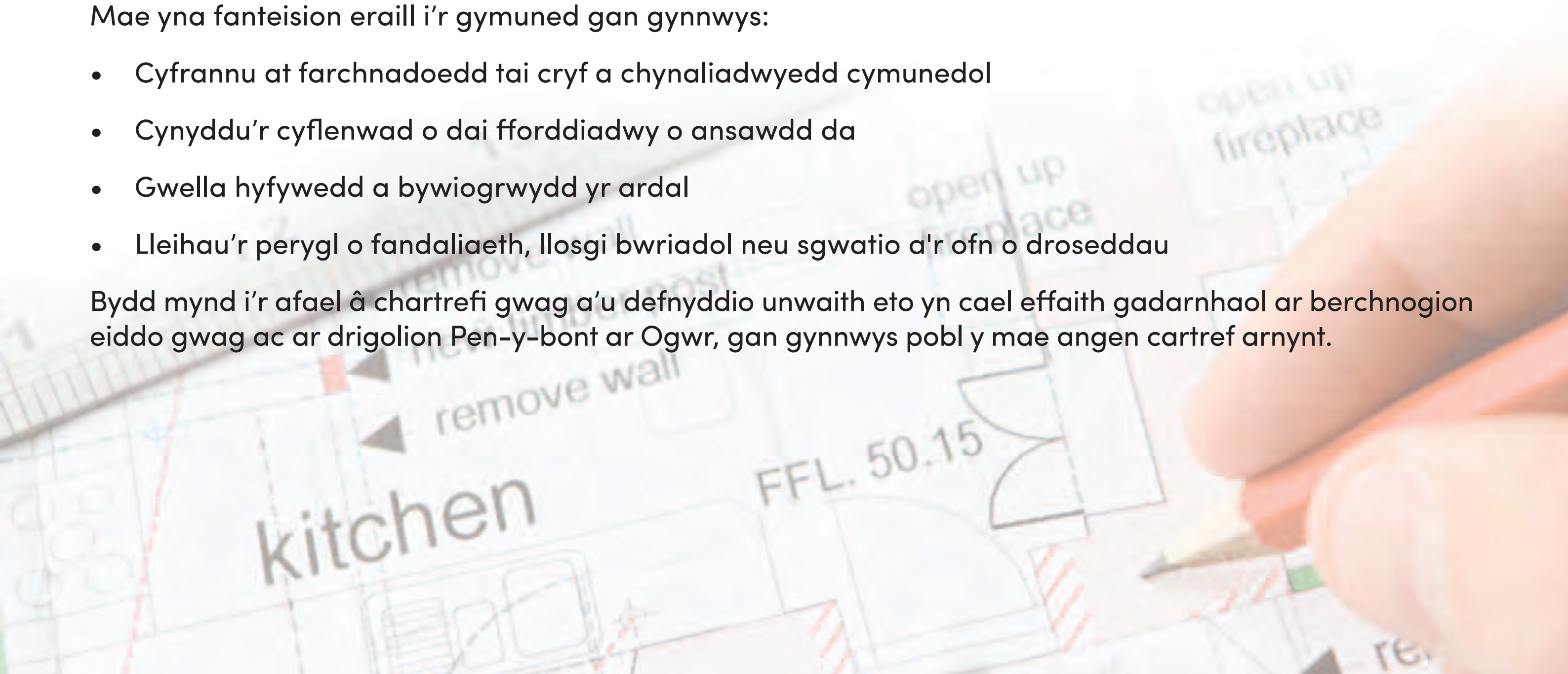
- Byddwch yn gallu cael incwm o rentu, prydlesu neu werthu eich eiddo
- Mae eich eiddo yn fwy tebygol o gadw ei werth cyfalaf os oes rhywun yn byw ynddo ac os yw'n cael ei gynnal a'i gadw

I'r gymuned ehangach

Mae yna fanteision eraill i'r gymuned gan gynnwys:

- Cyfrannu at farchnadoedd tai cryf a chynaliadwyedd cymunedol
- Cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd da
- Gwella hyfywedd a bywiogrwydd yr ardal
- Lleihau'r perygl o fandaliaeth, llosgi bwriadol neu sgwatio a'r ofn o droseddau

Bydd mynd i'r afael â chartrefi gwag a'u defnyddio unwaith eto yn cael effaith gadarnhaol ar berchnogion eiddo gwag ac ar drigolion Pen-y-bont ar Ogwr, gan gynnwys pobl y mae angen cartref arnynt.



Sut y gellir dechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto?

Gellir dechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto drwy werthu'r eiddo neu adnewyddu'r eiddo i safon y gellir ei rentu. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr yn cynnig nifer o fentrau i gefnogi perchnogion i ddechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto, ac mae'n ceisio cyd-weithio â nhw i gyflawni hyn. Mae cyfathrebu rheolaidd ac effeithiol yn hollbwysig i sefydlu'r camau gweithredu mwyaf priodol.

Ceir manylion am y cymorth y mae'r cyngor yn ei gynnig ar hyn o bryd yn y canllaw hwn. Mae'n cynnwys gwybodaeth am grantiau eiddo gwag, benthyciadau eiddo gwag ac ystod o wybodaeth arall i helpu perchnogion i ddechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto.

Camau gorfodi ffurfiol yw'r dewis olaf bob amser, ond mae'r cyngor o'r farn bod gadael eiddo yn wag am gyfnodau hir pan mae yna brinder tai fforddiadwy yn y fwrdeistref sirol yn annerbyniol. Pan fo eiddo yn parhau i fod yn wag ac mewn cyflwr gwael neu'n niweidiol i ardal, bydd y cyngor yn defnyddio ei bwerau deddfwriaethol i unioni'r effaith andwyol ar y gymuned ac i ddechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto.

Mae'r awdurdod yn deall bod rhai cartrefi'n cael eu gadael yn wag oherwydd eu bod yn cael eu defnyddio fel ail gartref neu gartref gwyliau ac felly ni fydd angen cymorth ar y perchnogion hyn.

Â phwy y gallaf gysylltu os oes gennyf unrhyw ymholiadau?

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynghylch eiddo gwag, ffoniwch 01656 643642, neu e-bostiwch emptyproperties@bridgend.gov.uk.

Fel arall, gallwch ysgrifennu at Matthew Jones, Cydlynydd Eiddo Gwag, Swyddfeydd Dinesig, Stryd Angel, Pen-y-bont ar Ogwr, CF31 4WB.

2. Benthyciadau Eiddo Gwag

Beth yw Benthyciadau Eiddo Gwag?

Benthyciadau di-log sydd ar gael i adfywio a gwella eiddo unigol neu i addasu eiddo gwag yn nifer o unedau, fel eu bod yn addas i'w defnyddio fel llety preswyl.

I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r ymgeisydd:

- Fod yn 18 oed neu'n hŷn ar ddyddiad cyflwyno'r cais am fenthyciad
- Bod yn unigolyn neu'n gwmni sydd eisoes yn berchen ar eiddo gwag neu sy'n ystyried prynu eiddo gwag ym Mwrdesitref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr
- Darparu gwybodaeth ariannol berthnasol: unigolyn (tri mis o slipiau cyflog), elusen (tair blynedd o gyfrifon), a chwmni/busnes (tair blynedd o gyfrifon)
- Dim dyled heb ei chlirio gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr neu gostau i'w talu yn erbyn yr eiddo
- Gwiriad Credyd Boddhaol
- Talu'r ffi ymgeisio berthnasol i Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr wrth gyflwyno'r cais terfynol

I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r eiddo gydymffurfio â'r canlynol:

- Wedi bod yn wag am o leiaf chwe mis
- Wedi cael caniatâd cynllunio os yw'r benthyciad ar gyfer troi eiddo masnachol gwag yn llety preswyl
- Bod yn addas, ym marn yr Awdurdod, ar gyfer llety cymdeithasol neu breifat; neu i'w werthu ar adeg ymgeisio
- Wedi'i adnewyddu i safon resymol, cydymffurfio â'r holl Reoliadau Adeiladu a Chaniatâd Cynllunio perthnasol, heb unrhyw beryglon difrifol a dylai'r eiddo gydymffurfio â'r Safon Troi Tai'n Gartrefi ar ôl cwblhau'r gwaith
- Bod yn addas i fyw ynddo yn syth, trwy ei werthu (benthyciad i werthu) neu ei osod (benthyciad i osod) ar ôl gorffen y gwaith
- Ddim yn destun Gorchymyn Dymchwel o dan y Ddeddf Tai nag Adran 77 o'r Ddeddf Adeiladu
- Ddim wedi cael cymorth am yr un gwaith yn ystod y 10 mlynedd flaenorol
- Ddim yn destun hawliad yswiriant neu hawliad gan drydydd parti
- Ddim yn cynnwys gwaith y tu allan i gwrtil yr eiddo oni bai ei fod yn ymwneud â darparu gwasanaethau hanfodol megis dŵr, nwy neu drydan.
- Ddim yn mynd i gael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd a/neu ei deulu fel eu cartref

A yw’r benthyciadau wedi’u gwarantu?

Ydyn Mae’n rhaid i'r holl fenthyciadau sy'n cael eu cymeradwyo gael eu gwarantu gan dâl ariannol cyntaf neu ail dâl ariannol yn erbyn yr eiddo. Os oes yna forgais ar yr eiddo yn barod, bydd y cyngor angen caniatâd y benthycwyr i warantu’r tâl.

Beth yw'r benthyciad mwyaf y gallaf ymgeisio amdano?

Mae benthyciad o hyd at £25,000 fesul eiddo neu uned ar gael, hyd at uchafswm o £150,000 fesul ymgeisydd (6 eiddo). Er enghraifft, uchafswm y benthyciad a fyddai ar gael i adnewyddu/creu tri fflat mewn un eiddo fyddai £75,000 (3x £25,000).

Bydd yna uchafswm o 80% rhwng benthyciadau a gwerth, yn seiliedig ar werth a chyflwr presennol yr eiddo a gynigir fel gwarant, wedi’i gefnogi gan brisiad annibynnol gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a chwiliad tir awdurdod lleol.

Felly, os oes gennych forgais presennol o £65,000 ar eiddo sydd â gwerth marchnad cyfredol o £100,000, yna'r benthyciad mwyaf y gellir ei gymeradwyo yw £15,000; £65,000 + £15,000 = £80,000 (uchafswm 80% benthyciad i werth).

Mewn achosion penodol, gall fod yn bosibl i eiddo arall gael ei ddefnyddio fel gwarant ar gyfer y benthyciad. Pan fo cost y gwaith yn fwy na gwerth y benthyciad, yna mae’n rhaid i’r ymgeisydd allu dangos fod ganddo ddigon o arian i gwblhau’r datblygiad.

Bydd yr arian ar gael mewn dau randaliad: 50% ymlaen llaw i ddarparu cyfalaf gweithio a 50% pan ystyrir bod cynnydd rhesymol wedi'i wneud. Bydd hyn yn cael ei gytuno a'i amlinellu yn y Cytundeb Cyfleuster Benthyciad.

Beth sy’n rhaid i mi ei wneud gyda’r eiddo neu unedau ar ôl gorffen y gwaith?

Gallwch naill ai osod yr eiddo/unedau neu gallwch werthu’r eiddo/unedau i berchennog newydd. Nid yw benthyciadau ar gael i bobl sydd am adnewyddu'r eiddo a byw ynddo fel eu prif gartref.

A oes rhaid cynnal y gwaith/newid i unrhyw safon benodol?

Oes. Mae’n rhaid cynnal y gwaith yn unol ag unrhyw ganiatâd cynllunio neu gymeradwyaeth rheoliadau adeiladu a wneir mewn cysylltiad â’r eiddo. Bydd asesiad annedd yn cael ei wneud unwaith y bydd cais am fenthyciad wedi'i gyflwyno. Bydd hyn yn adnabod peryglon posibl a fydd angen mynd i’r afael â nhw a’u lleihau yn ystod y broses adnewyddu. Os mai’r bwriad yw gosod yr eiddo, bydd rhaid mynd i’r afael â phob perygl categori 1 a’u lleihau i lefel dderbyniol cyn gosod yr eiddo.

Beth yw’r gyfradd llog ar gyfer y benthyciad?

Mae’r benthyciad yn ddi-log. Fodd bynnag, os yw amodau’r benthyciad yn cael eu torri, gall Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr alw am ad-dalu'r benthyciad ar unwaith a chodi llog ar y Gyfradd Genedlaethol Safonol sydd ar waith ar adeg y benthyciad, neu ar y gyfradd a amlinellir yn y Cytundeb Cyfleuster Benthyciad.

A oes unrhyw amodau ynghlwm wrth gymeradwyo’r benthyciad?

- Mae’n rhaid i chi wneud y gwaith addasu/atgyweirio o fewn cyfnod amser cytunedig
- Mae’n rhaid i’r eiddo/unedau fod ar gael i’w gwerthu neu osod o fewn cyfnod rhesymol ar ôl cwblhau’r gwaith (12 wythnos). Os nad ydynt, yna efallai y bydd yn rhaid ad-dalu’r benthyciad.
- Mae'n rhaid ad-dalu'r benthyciad ar neu cyn y dyddiad y nodwyd yn eich Cytundeb Cyfleuster Benthyciad
- Bydd tâl ariannol yn cael ei godi ar yr eiddo drwy gydol oes y benthyciad.
- Gwiriad Credyd Boddhaol

Pa bryd bydd rhaid i mi ad-dalu’r benthyciad?

- Os ydych yn adnewyddu eiddo sydd i’w werthu, mae’n rhaid ad-dalu’r benthyciad pan werthir yr eiddo neu hyd at ddwy flynedd o ddyddiad cymeradwyo’r benthyciad, pa bynnag un sydd gynharaf.
- Os bydd yr eiddo/unedau ar gael i’w gosod, mae’n rhaid ad-dalu’r benthyciad o fewn pum mlynedd o ddyddiad cymeradwyo’r benthyciad.
- Gellir ad-dalu pob benthyciad yn gynharach os dymuna’r ymgeisydd wneud hynny.

A oes yna unrhyw ffioedd yn gysylltiedig â'r benthyciadau?

Oes Bydd ffi weinyddol yn seiliedig ar swm y benthyciad:

£495 ar gyfer benthyciad ar 1 uned breswyl Bydd £50 ychwanegol yn daladwy ar gyfer pob uned ychwanegol a gynhwysir yn y cais am fenthyciad.

Er enghraifft, os ydych yn newid annedd bresennol yn dri fflat, y ffi weinyddol fydd:

£495 + (2 X £50) = £595

3. Grantiau Cartrefi Gwag

Mae'r grant cartrefi gwag yn ffurfio rhan o ddull cyffredinol yr awdurdod o fynd i'r afael ag eiddo gwag yn y fwrdeistref sirol, a bydd yn cynorthwyo i gynyddu'r cyflenwad o lety rhent fforddiadwy. Bydd yr awdurdod yn pennu'r gwaith angenrheidiol sydd ei angen i ddechrau eu defnyddio unwaith eto mewn ymgynghoriad â'r Gwasanaethau Rheoleiddio a Rennir. Ni ddylid dechrau ar y gwaith cyn i'r cais gael ei gymeradwyo, a rhaid cwblhau'r gwaith o fewn chwe mis o'i gymeradwyo.

Beth yw'r grant mwyaf sydd ar gael?

- Hyd at £10,000 neu 75% o'r gost gymwys fesul uned ar gyfer gwaith addasu tebyg am debyg, megis tŷ dwy ystafell wely yn cael ei ddefnyddio eto fel tŷ dwy ystafell wely
- Hyd at £15,000 neu 75% o'r gost gymwys fesul uned ar gyfer addasu eiddo yn nifer o unedau, megis tŷ dwy ystafell wely yn cael ei droi yn ddau fflat un ystafell wely
- Hyd at £9,000 neu 75% o'r gost gymwys fesul uned ar gyfer addasu eiddo yn unedau sydd â chyfleusterau a rennir, megis unedau tebyg i fflatiau un ystafell sy'n rhannu cyfleusterau ystafell ymolchi neu gegin neu'r ddau.

Bydd y grant yn cynnwys ffioedd sy'n daladwy am geisiadau cynllunio, rheoliadau adeiladu, Teitl a Chynllun Teitl yr eiddo gan y Gofrestrfa Tir, ffi brisio resymol gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), a chofrestru gyda Thŷ'r Cwmnïau (os oes angen). Dim ond os yw'r awdurdod yn ystyried bod yr eiddo yn addas ar gyfer ei osod fel eiddo tai cymdeithasol y bydd hyn yn cael ei ystyried.

I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r ymgeisydd:

- Fod yn 18 oed neu'n hŷn ar ddyddiad cyflwyno'r cais am grant
- Bod â budd perchennog yn yr eiddo ac mae'n rhaid iddo allu dangos bwriad i osod yr annedd i rywun nad yw'n aelod o'i deulu drwy gydol y cyfnod amodol o dair blynedd
- Wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru erbyn i'r gwaith gael ei gwblhau

I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r eiddo:

- Fod dros 10 oed ac wedi'i nodi fel eiddo gwag ar gofrestr eiddo gwag yr Awdurdod
- Bod yn addas ar gyfer ei osod fel cartref cymdeithasol ar adeg gwneud y cais
- Heb unrhyw beryglon Categori 1 ar ôl cwblhau'r gwaith
- Cael ei osod ar ôl cwblhau'r gwaith, ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol, a bod ar gael i'w enwebu gan yr Awdurdod neu asiant a benodir gan yr Awdurdod, am gyfnod o dair blynedd
- Ddim yn destun Gorchymyn Dymchwel o dan y Deddfau Tai
- Ddim wedi cael cymorth yn ystod y 10 mlynedd flaenorol

Pa waith sy'n gymwys? (nid yw’r rhestr hon yn gynhwysfawr)

1. Adnewyddu neu atgyweirio gorchuddion to gan gynnwys yr holl waith plwm a theils crib
2. Ail-adeiladu neu ail-bwyntio cyrn simnai diffygiol
3. Adnewyddu ffasgiâu, soffitiau, estyll talcen, landeri a pheipiau dŵr
4. Ail-bwyntio gwaith cerrig allanol neu ail-rendro gwaith rendro allanol diffygiol
5. Gosod ffenestri newydd yn rhai diffygiol
6. Adnewyddu drysau allanol gyda drysau UPVC 'diogel trwy ddylunio'
7. Ailweirio gwifrau trydanol diffygiol at ddibenion diogelwch
8. Adnewyddu nenfydau, gwaith plastr a sgertins diffygiol
9. Gwaith i gael gwared â lleithder a chwistrellu cwrs gwrthleithder cemegol
10. Atgyweirio grisiau am resymau diogelwch
11. Darparu bath neu gawod, basn golchi dwylo a thoiled addas
12. Darparu uned sinc a'r plymio cysylltiedig lle nad oes cegin yn bodoli eisoes
13. Darparu boeler addas i wresogi dŵr ar gyfer bob cyfleuster

Dyfernir yr holl waith yn ôl disgresiwn y cyngor ac nid yw'n golygu y bydd yr holl waith a restrir yn cael ei ystyried yn awtomatig o fewn y grant, os cymeradwyir grant. Bydd pob eiddo yn cael ei archwilio cyn i unrhyw waith ddechrau er mwyn adnabod gwaith sy'n cymwys ar gyfer cymorth grant. Hefyd, ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, bydd yr eiddo'n cael ei archwilio gan swyddogion y cyngor a bydd angen iddo fodloni'r safon ofynnol i alluogi preswylwyr yr eiddo i fyw mewn amgylchedd diogel, addas a boddhaol.

Pa waith sydd DDIM yn gymwys am y grant? (nid yw’r rhestr hon yn gynhwysfawr)

1. Drysau mewnol newydd
2. Swît ystafell ymolchi neu gegin newydd os oes rhai yn bodoli eisoes
3. Ail-addurno mewnol ac allanol
4. Gosodiadau golau neu fyrddau sil ffenestr newydd
5. Adnewyddu boeleri gwres canolog a rheiddiaduron sy'n bodoli eisoes
6. Unrhyw waith arall a ystyrir yn waith cynnal a chadw o ddydd i ddydd

Beth yw'r amodau ad-dalu?

Mae 100% o'r grant yn ad-daladwy am hyd at dair blynedd yn dilyn dyddiad yr ardystiad os:

- Yw'r eiddo yn wag am gyfnod o chwe mis neu fwy
- Yw'r eiddo yn cael ei werthu
- Na fodlonir y cytundeb enwebu.

Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd, ynghyd ag unrhyw gydberchennog, gytuno i gymryd arwystl cyfreithiol ar yr eiddo, neu unrhyw fath arall o ddiogelwch sy'n briodol ym marn yr Awdurdod er mwyn sicrhau bod y benthyciad yn cael ei ad-dalu.

Sut wyf yn gwneud cais?

Bydd angen i chi lenwi ffurflen 'Mynegi Diddordeb Grant Cartrefi Gwag'. Ar ôl derbyn y ffurflen wedi'i chwblhau, bydd yr awdurdod yn gwirio eich bod chi a'r eiddo yn cydymffurfio â'r meini prawf cymhwyster. Os na fyddwch chi neu'r eiddo yn cydymffurfio â'r meini prawf cymhwyster, rhoddir gwybod i chi yn ysgrifenedig, yn ogystal â'r rhesymau pam.

Os ydych chi a'r eiddo yn cydymffurfio â'r meini prawf cymhwyster, byddwn yn cysylltu â chi i drefnu ymweliad â'r eiddo. Bydd y cyngor yn ymweld â'r eiddo ar amser a drefnwyd ymlaen llaw gyda chi neu eich asiant, a byddwn yn gallu ateb unrhyw gwestiynau penodol sydd gennych ynglŷn â'r gwaith neu'r cais. Bydd y gwaith cymwys yn cael ei nodi a bydd rhestr o'r gwaith sy'n cael cymorth grant yn cael ei gynhyrchu. Os nad yw'r gwaith yn gymwys am gymorth grant am unrhyw reswm, byddwch yn cael gwybod ar adeg cynnal yr arolwg.

Yn dilyn hyn, byddwn yn anfon ffurflen gais grant cartrefi gwag atoch, tystysgrif benthyca arfaethedig a holiadur atodol i chi ei llenwi. Byddwch hefyd yn cael rhestr o'r gwaith sy'n cael cymorth grant

4. Grantiau Cartrefi mewn Trefi

Cynlluniwyd y grant hwn i annog byw yng nghanol trefi yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r Grant Cartrefi mewn Trefi (HIT) yn ffurfio rhan o ddull cyffredinol yr Awdurdod o fynd i'r afael â lle gwag yng nghanol tref Pen-y-bont ar Ogwr a'r cyffiniau, er mwyn cynyddu'r cyflenwad o lety fforddiadwy yn yr ardal a chynorthwyo i adfywio canol y dref. Rhoddir blaenoriaeth i geisiadau sydd ar gyfer eiddo yng nghraidd mewnol canol y dref yn y lle cyntaf, er y gwahoddir ceisiadau am eiddo yn yr ardal allanol. Bydd cais yn cael ei ystyried, dim ond os yw'r Awdurdod yn credu bod eiddo yn addas ar gyfer ei osod trwy enwebiad o'r Gofrestr Tai Cyffredin neu o dan y Polisi Gosod Lleol sydd gan y Cyngor ar waith adeg yr atgyfeiriad.

Yr awdurdod fydd yn pennu'r gwaith angenrheidiol sydd ei angen i ddechrau defnyddio eiddo unwaith eto. Ni ddylid dechrau ar y gwaith cyn i'r cais gael ei gymeradwyo, a rhaid dechrau'r gwaith o fewn 6 mis a'i gwblhau o fewn 12 o'i gymeradwyo.

Beth yw'r grant mwyaf sydd ar gael?

- 85% o'r gost, hyd at uchafswm o £10,000, i greu mynediad ar wahân i'r eiddo preswyl (os nad oes un yno eisoes)
- 85% o unrhyw waith a nodwyd/ a argymhellwyd o ganlyniad i arolwg acwstig
- 60% o'r gost, hyd at uchafswm o £30,000 fesul uned llety, i addasu lle gwag yn uned breswyl.

Bydd unrhyw gymorth grant yn cynnwys yr holl gostau ar gyfer gwaith cymwys, adroddiadau arbenigol a chostau rhagarweiniol ac ategol.

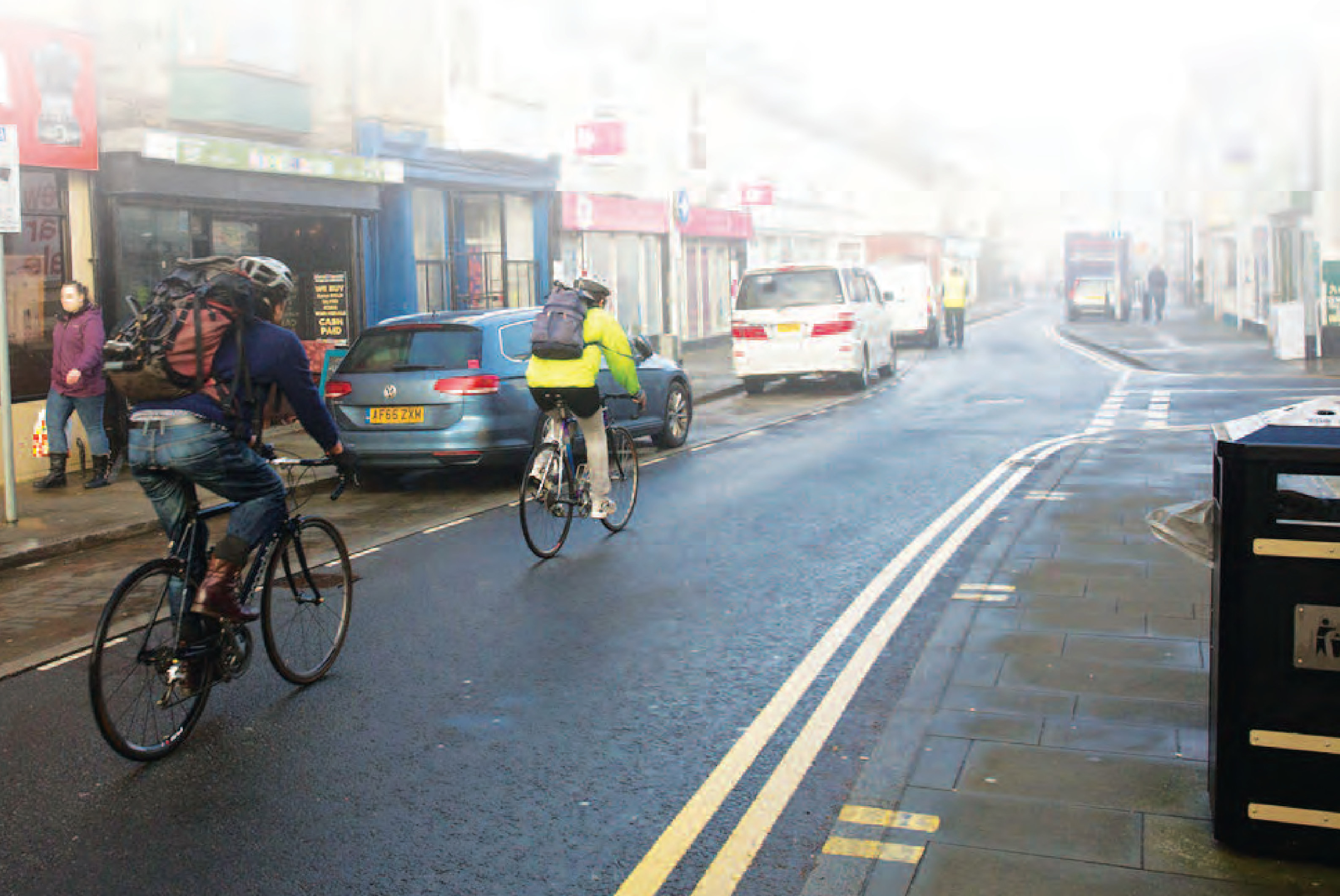
Gellir cyfuno'r grant hwn ag unrhyw grantiau eraill megis y Fenter Treftadaeth Treflun a Benthyciadau Eiddo Gwag sydd ar gael gan y Cyngor, hyd at uchafswm cyfunedig o £500,000, fesul ymgeisydd/ymgeiswyr, dros unrhyw gyfnod ariannol o dair blynedd, yn amodol ar gydymffurfiad â Rheoliadau Cymorth Gwladwriaethol de Minimis yr Undeb Ewropeaidd.

I fod yn gymwys, mae’n rhaid i’r ymgeisydd:

- Fod yn 18 oed neu’n hŷn ar ddyddiad cyflwyno’r cais am grant
- Bod â budd perchennog yn yr eiddo ac mae’n rhaid iddo allu dangos bwriad i osod yr annedd i rywun nad yw’n aelod o’i deulu drwy gydol y cyfnod amodol o dair blynedd
- Wedi cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru erbyn i'r gwaith gael ei gwblhau

I fod yn gymwys, mae’n rhaid i’r eiddo:

- Fod dros 10 oed ac wedi’i nodi’n addas i’w addasu ar gyfer defnydd preswyl
- Cael ei ystyried yn addas gan yr awdurdod i’w osod ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol ar adeg y cais
- Heb unrhyw beryglon Categori 1 ar ôl cwblhau’r gwaith
- Cael ei osod ar ôl cwblhau’r gwaith, ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol, a chael ei roi ar gael o dan y Polisi Gosod Tai sydd ar waith gan y Cyngor ar adeg yr atgyfeirio am gyfnod o dair blynedd o leiaf pan grëir 1-5 uned a pum mlynedd pan grëir 6 neu fwy o unedau;
- Ddim yn destun Gorchymyn Dymchwel o dan y Deddfau Tai
- Ddim wedi cael cymorth am yr un gwaith yn ystod y 10 mlynedd flaenorol



Beth yw'r amodau ad-dalu?

Mae 100% o'r grant yn ad-daladwy yn dilyn dyddiad yr ardystiad os:

1. Yw'r eiddo yn wag am gyfnod o chwe mis neu fwy
2. Yw'r eiddo yn cael ei werthu
3. O na fodlonir y cytundeb enwebu gyda'r Cyngor neu'r asiant a benodir ganddo

Bydd hyn yn berthnasol am y cyfnod canlynol

- Heb unrhyw beryglon Categori 1 ar ôl cwblhau'r gwaith
- 3 blynedd os oedd y grant a ddyfarnwyd gwerth hyd at £150,000
- 5 mlynedd os oedd y grant a ddyfarnwyd gwerth hyd at £150,001+

Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd, ynghyd ag unrhyw gydberchennog, gytuno i gymryd arwystl cyfreithiol ar yr eiddo, neu unrhyw fath arall o ddiogelwch sy'n briodol ym marn yr Awdurdod er mwyn sicrhau bod y grant yn cael ei ad-dalu.

5. Gostyngiadau TAW

Os ydych yn bwriadu dod ag eiddo gwag nad oes neb wedi byw ynddo yn ystod y 2 flynedd cyn i'ch gwaith gychwyn, a'ch bod yn bwriadu defnyddio'r eiddo at 'ddiben preswyl perthnasol' yn unig, gallwch fod yn gymwys am gyfradd TAW ostyngedig.

Pa ostyngiadau TAW y gallaf eu cael?

Hysbysiad TAW 708 (Adeiladu - Cyllid a Thollau EM) – Gall cartrefi gwag nad oes neb wedi byw ynddynt am ddwy flynedd fod yn gymwys i gael lefel ostyngedig o TAW (5%) ar gyfer gwaith adeiladu. Gall hyn fod yn ostyngiad sylweddol yng nghostau cyffredinol y gwaith o ddechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto.

Hysbysiad TAW 708/6 (Deunyddiau Arbed Ynni - Cyllid a Thollau EM) – Mae cyfraddau TAW gostyngedig hefyd yn berthnasol i osod nifer o fesurau effeithlonrwydd ynni neu arbed ynni. Gall y gostyngiadau hyn fod yn berthnasol i waith er mwyn dechrau defnyddio eiddo unwaith eto.

Sut y gall Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr fod o gymorth?

Ar gais, gallwn ysgrifennu llythyr swyddogol at berchennog yr eiddo i gadarnhau am ba mor hir y mae'r eiddo wedi bod yn wag. Gall cwmnïau ofyn am y llythyr hwn cyn cymeradwyo cyfraddau TAW gostyngedig gan y gall Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi ofyn amdano. Os ydych chi angen i'r llythyr hwn gael ei anfon atoch chi, cysylltwch â Chyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr.

Gyda phwy sydd angen i mi gysylltu i gael rhagor o wybodaeth?

Ffoniwch Wasanaeth Cynghori Cenedlaethol Cyllid a Thollau EM ar 0845 010 9000. Fel arall, ewch i wefan Cyllid a Thollau EM www.hmrc.gov.uk a chwiliwch am Hysbysiad Cyhoeddus 708, Adeiladu.

6. Rhentu Doeth Cymru

Dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae yna rwymedigaethau cyfreithiol newydd ar landlordiaid sydd ag eiddo rhent yng Nghymru. Mae Gwefan Rhentu Doeth Cymru yn esbonio'r rhwymedigaethau hyn a bydd yn eich helpu chi i ddeall y broses. Gall landlordiaid sy'n gweithredu yn unrhyw le yng Nghymru gydymffurfio â'r gyfraith newydd trwy gwblhau'r cais priodol ar y wefan. I gychwyn y broses, mae rhaid i chi greu cyfrif.

Cofrestru fel Landlord

Mae hi'n ofynnol i unrhyw landlord sydd ag eiddo rhent yng Nghymru sy'n gosod eiddo ar denantiaeth sicr, tenantiaeth byrddaliad sicr neu denantiaeth reoleiddiedig, gofrestru. Pennir pwy sydd angen cofrestru eiddo yn seiliedig ar sut y caiff ei berchen. Caiff pob cofrestriad ei gwblhau gyda Rhentu Doeth Cymru ac maent yn para 5 mlynedd.

Trwyddedu Landlordiaid

Nid oes angen trwydded ar landlordiaid nad ydynt yn rhan o'r gwaith o sefydlu tenantiaethau a rheoli eu heiddo rhent; fodd bynnag mae'n rhaid iddynt ddefnyddio asiant trwyddedig a chofrestru fel landlord gan ddatgan eu hasiant wrth gofrestru. Mae hi'n ofynnol i landlordiaid yng Nghymru sy'n gosod eiddo ar rent ac sy'n cyflawni tasgau rheoli mewn perthynas â nhw, ymgymryd â hyfforddiant ac ymgeisio am drwydded. Yn aml, disgrifir landlordiaid o'r fath fel rhai sy'n 'hunanreoli'. Gellir cwblhau hyfforddiant drwy Rhentu Doeth Cymru (cyrsiau ar-lein neu mewn ystafell ddosbarth). Fel arfer mae hyfforddiant ar-lein yn rhatach na chwrs mewn ystafell ddosbarth. Mae'r drwydded landlord yn para 5 mlynedd.

Am ragor o wybodaeth ewch i wefan Rhentu Doeth Cymru

7. Opsiynau Rhentu

Mae yna nifer o asiantau gosod yn y fwrdeistref sirol a all eich cynorthwyo wrth osod a rheoli tenantiaethau rhentu preifat. Bydd asiantau gosod sydd wedi ymuno â chynllun megis Rhentu Doeth Cymru, y Cynllun Gosod Cymeradwy Cenedlaethol (NALS) neu'r Gymdeithas Asiantaethau Gosod Tai Preswyl (ARLA) yn darparu safonau gwasanaeth proffesiynol i'r landlord a'r tenant. Mae hi bob amser yn ddoeth i wirio a yw'r asiant gosod wedi ymuno ag unrhyw un o'r cynlluniau hyn neu gynlluniau perthnasol eraill.

Pa wasanaethau y gall asiant gosod eu darparu?

- Cyngor ar lefelau rhent
- Dod o hyd i denantiaid a gwirio geirdaon
- Casglu rhent a chadw'r arian mewn cyfrif cleient ar wahân a darparu datganiad misol
- Trefnu gwiriadau diogelwch cyfleustodau a gwaith cynnal a chadw rheolaidd
- Trefnu archwiliadau rheolaidd o'r eiddo
- Ymdrin â'r holl waith papur cyfreithiol a gweinyddol rhwng y tenant a'r landlord.

Mae ffioedd yn amrywio rhwng bob asiantaeth, ond fel arfer maent yn codi rhwng 10% a 15% o'r incwm rhent (gan gynnwys TAW). Fel landlord, chi fyddai'n gyfrifol am yswirio'r adeilad ac am waith atgyweirio a chynnal a chadw sylweddol.

I wirio a yw asiantaeth yn Drwyddedig drwy Rhentu Doeth Cymru ewch i www.rhentudoeth.llyw.cymru/cyma theipio enw'r Asiantaeth.

Gellir dod o hyd i fanylion cyswllt asiantaethau gosod tai ar y gwefannau canlynol Nid oes gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr gysylltiad ag unrhyw un o'r asiantau gosod preifat hyn.

Y Cynllun Gosod Tai Cymeradwy Cenedlaethol (NALS) www.nalscheme.co.uk

Y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Tai Preswyl (ARLA) www.arla.co.uk

8. Opsiynau Gwerthu

Gwerthu eich eiddo drwy asiant tai preifat

Mae yna nifer o asiantau tai sy'n gweithredu ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ond nid oes gan y cyngor gysylltiad ag unrhyw un ohonynt. Fodd bynnag, rydym yn argymell eich bod yn sicrhau bod yr asiantau tai yr ydych yn cysylltu â nhw yn aelodau o'r Gymdeithas Genedlaethol Asiantau Tai (NAEA). Gellir symleiddio'r broses o werthu eiddo drwy ddefnyddio asiant tai preifat i helpu i werthu eich eiddo drwy:

- Brisio'r eiddo a'i hysbysebu yn y ffordd orau bosib er mwyn targedu prynwyr addas
- Trefnu ymweliadau o'r eiddo a'i ddangos i brynwyr posibl
- Derbyn cynigion gan brynwyr posibl a helpu i drafod cynigion
- Eich cynghori ar unrhyw welliannau y gellid eu gwneud i'r eiddo er mwyn helpu i'w werthu.

Gwerthu eich eiddo drwy ocsiwn

Un o brif fanteision gwerthu eiddo mewn ocsiwn yw bod gan ocsiynau gynulleidfa wedi'i thargedu sy'n cynnwys datblygwyr, prynwyr arian parod, buddsoddwyr a landlordiaid portffolio. Yn annhebyg i werthu drwy asiant tai, unwaith mae'r morthwyl yn taro mae rhwymedigaeth gyfreithiol ar y prynwr i gwblhau'r broses o brynu'r eiddo. Mae hyn yn dileu'r cymhlethdod pan fo darpar brynwr yn tynnu'n ôl o'r gwerthiant fel sy'n gallu digwydd pan werthir eiddo yn amodol ar gontract drwy ddull yr asiant tai. Hefyd, ceir y budd ychwanegol o werthu'n gyflym drwy werthu mewn ocsiwn. Ar ôl cytuno ar y gwerthiant, fel arfer mae ond yn cymryd 20 diwrnod gwaith i'w gwblhau. Gyda phrisiau canllaw realistig, mae hefyd y ffordd orau o sicrhau pris gwerthu da.

Ceir nifer o arwerthwyr sy'n gwerthu eiddo yn ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr. Mae'r rhan fwyaf o arwerthwyr yn cwmpasu De Cymru neu Gymru gyfan ac yn cynnal ocsiynau bob mis neu chwarter mewn amrywiol leoliadau.

9. Camau Gorfodi

Pan nad yw perchnogion eiddo gwag yn cydymffurfio ac os yw'r holl drafodaethau eraill wedi methu, bydd y cyngor yn cymryd y camau gorfodi priodol i sicrhau bod yr eiddo gwag yn dechrau cael ei ddefnyddio unwaith eto i gyflwr y gellir byw ynddo.

Dyma'r pwerau gorfodi y byddwn yn ystyried eu defnyddio:

- Adran 80, Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 ac Adran 76, Deddf Adeiladu 1984 i fynd i'r afael ag achosion o niwsans
- Adran 4, Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949 i fynd i'r afael â phlâu o lygod mawr a llygod
- Adran 29, Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 ac Adran 79, Deddf Adeiladu 1984 i fynd i'r afael ag eiddo anniogel neu adfeiliedig
- Adran 215, Deddf Cynllunio Tref a Gwlad 1990 i fynd i'r afael ag Eiddo hyll
- Adran 77 a 78, Deddf Adeiladu 1984 i fynd i'r afael ag eiddo peryglus
- Y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai yn Neddf Tai 2004 i wella amodau tai
- Prynu gorfodol o dan Adran 17 Deddf Tai 1985
- Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag o dan Ddeddf Tai 2004
- Gwerthu Gorfodol o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925