Pecyn Cynghori Ar Eiddo Gwag

Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

CAERFFILI YN DDA I DDIM YN WAG

Caerphilly County Borough Council
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Cynnwys

Cyflwyniad	2
Adnewyddu eich eiddo gwag	3
Gwerthu eich eiddo gwag	9
Rhentu eich Eiddo Gwag	11
Nid yw gwneud dim yn opsiwn bellach	14

CAERFFILI YN DDA I DDIM YN WAG

Cyflwyniad

Mae eiddo gwag yn cynrychioli adnodd gwastraff, cost ariannol ac mewn llawer o achosion, cyfle sy'n cael ei golli i ddarparu tai fforddiadwy y mae gwir eu hangen. Nid yn unig y maen nhw'n wastraff adnodd tai gwerthfawr, ond maen nhw'n gallu difetha'r gymuned ac achosi gofid i drigolion sy'n gorfod dioddef eu hedrychiad hyll a'u tueddiad i ddenu troseddu, fandaliaid, sgwatwyr, meddianwyr heb ganiatâd, ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Hefyd, maen nhw'n gallu tynnu gwerth eiddo cyfagos i lawr ac maen nhw'n gostus iawn i'r Cyngor, yr Heddlu, yr Awdurdod Tân, a Phartneriaethau Diogelwch Cymunedol oherwydd yr amser a'r adnoddau sy'n cael eu gwario ar ddelio â'r problemau maen nhw'n eu creu.

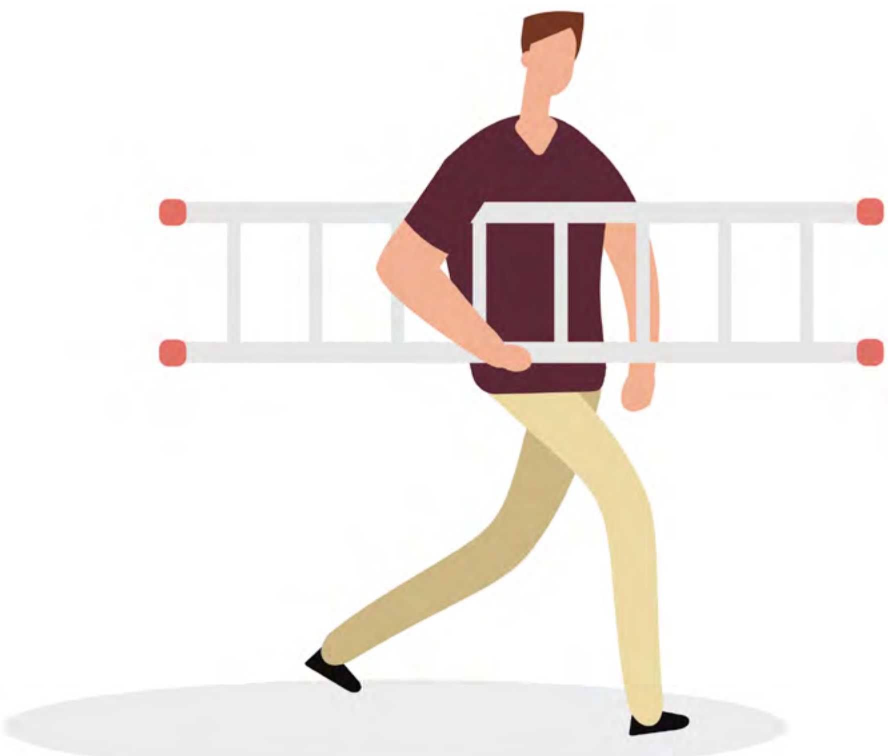
Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili wedi ymrwymo i weithio â pherchnogion eiddo gwag a darpar berchnogion i'w hannog i ddefnyddio eu heiddo unwaith eto a, lle bo'n bosibl, atal eiddo rhag dod yn wag yn y lle cyntaf.

Mae yna nifer o gynlluniau ar gael i helpu perchnogion i ddefnyddio eu heiddo gwag unwaith eto a nod y pecyn hwn yw rhoi i chi drosolwg ar ba gymorth sydd ar gael.

Fodd bynnag, os yw perchennog yn gwrthod cydweithredu neu'n rhwystrol, yna bydd y Cyngor yn ystyried defnyddio'r amrywiaeth eang o gamau gorfodi ffurfiol sydd ar gael er mwyn defnyddio'r eiddo unwaith eto.

Camau gorfodi ffurfiol yw'r dewis olaf bob amser, ond mae'r Cyngor yn credu bod gadael eiddo i sefyll yn wag am gyfnodau hir pan mae prinder tai fforddiadwy yn y Fwrdeistref Sirol yn annerbyniol.

Mae yna nifer o gynlluniau ar gael i helpu perchnogion i ddefnyddio eu heiddo gwag unwaith eto...



Adnewyddu eich eiddo gwag

Mae benthyciadau gwerth £1,000 a £35,000 ar gael i bob eiddo

Mae perchnogion eiddo gwag sydd eisiau dod â'u heiddo i safon fyw dderbyniol yn gallu elwa o ddewis eang o gymorth ariannol gan gynnwys grantiau a benthyciadau di-log. Isod, mae trosolwg byr ar y dewisiadau sydd ar gael.

BENTHYCIADAU I LANDLORDIAID

Benthyciadau di-log yw'r rhain, ac maen nhw ar gael i landlordiaid a darpar landlordiaid i'w helpu i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto neu ar gyfer gwneud gwaith cymwys i gartrefi rhent preifat.

Pwy sy'n Gallu Ymgeisio?

Mae landlordiaid preifat sydd ag eiddo ym Mwrdeistref Sirol Caerffili yn gallu ymgeisio.

Faint ydw i'n gallu ei Fenthyg?

Mae benthyciadau o rhwng £1,000 a £35,000 ar gael i bob eiddo, ar gyfer hyd at 10 eiddo i uchafswm o £250,000 i bob ymgeisydd.

***Sylwer:** bydd ffioedd gweinyddol yn daladwy.*

Cyfnodau hiraf y benthyciadau

- 2 flynedd o roi'r benthyciad os mai'r bwriad yw ailwerthu'r eiddo
- 5 flynedd o roi'r benthyciad os mai'r bwriad yw rhentu'r eiddo
- 10 mlynedd o roi'r benthyciad os mai'r bwriad yw rhentu'r eiddo ar gyfraddau'r Lwfans Tai Lleol (LHA), gan ymrwymo i'r awdurdod lleol gael yr hawl i enwebu tenantiaid am 10 mlynedd

Mae telerau ac amodau yn weithredol.

I gael rhagor o wybodaeth am y Benthyciad i Landlordiaid, cysylltwch â'r adran tai sector preifat ar 01443 811378 neu e-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk

BENTHYCIADAU I BERCHNOGION-FEDDIANWYR

Mae benthyciadau di-log ar gael i berchnogion-feddianwyr a darpar berchnogion-feddianwyr i wneud gwelliannau hanfodol i'r eiddo / neu waith i wneud cartrefi yn saff, yn gynnes ac yn ddiogel. Mae hyn yn cynnwys perchnogion eiddo gwag sydd eisiau byw yn yr eiddo eu hunain ar ôl cwblhau'r gwaith.

Mae'r benthyciad yn gallu cael ei ddefnyddio ar gyfer amrywiaeth eang o waith cymwys. Er enghraifft:

- Adnewyddu to neu dynnu simneiau diffygiol i lawr
- Gwaith i uwchraddio systemau trydan a mesurau diogelwch tân
- Gwaith draeniau
- Adnewyddu ffenestri, drysau, ystafelloedd ymolchi, a cheginau diffygiol
- Mesurau effeithlonrwydd ynni a gwresogi
- Gwaith atal lleithder
- Adnewyddu elfennau diffygiol yn eich cartref

Pwy sy'n Gallu Ymgeisio?

Mae perchnogion cartrefi neu ddarpar berchnogion cartrefi sy'n berchen ar eiddo gwag yn y Fwrdeistref yn gallu bod yn gymwys i ymgeisio am fenthyciad i berchnogion-feddianwyr cyn belled â'u bod yn byw yn yr eiddo ar ôl cwblhau'r gwaith angenrheidiol dros dymor y benthyciad.

Faint ydw i'n gallu ei fenthyg?

Mae benthyciadau ar gael o rhwng £1,000 a £35,000, gyda chyfnod benthyciad o ddim mwy na 10 mlynedd.

Ni chaiff y cais am fenthyciad gwella cartrefi ond ei brosesu os bydd asesiad yr Undeb Credyd yn tybio ei fod yn fforddiadwy. Does dim modd i ni herio na gwrthdroi unrhyw benderfyniad a wna'r Undeb Credyd.

Caiff pob cais am y benthyciadau i berchnogion-feddianwyr ei gyfeirio at yr undeb credyd i'w hasesu. Bydd ffioedd gweinyddol yn daladwy. Mae telerau ac amodau yn weithredol.

I gael rhagor o wybodaeth am y Benthyciad i Berchnogion-feddianwyr, cysylltwch â'r adran tai sector preifat ar 01443 811378 neu e-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk

PRYNWYR TRO CYNTAF

Fe allai Prynwyr Tro Cyntaf fod yn gymwys am Grant Atgyweirio Cartrefi Cymorth ariannol graddfa fechan yw hwn i helpu i ariannu gwaith atgyweirio hanfodol y mae'r Cyngor yn ystyried ei fod yn angenrheidiol. Mae'r grant hwn, fel arfer, yn talu am waith fel adnewyddu drysau a ffenestri, trwsio toeau ac adnewyddu systemau gwresogi.

Mae Prynwyr Tro Cyntaf yn gallu bod yn gymwys am Grant Atgyweirio Cartrefi.

Pwy sy'n Gallu Ymgeisio?

Ar gyfer cartrefi gwag, mae'r grantiau hyn yn gyfyngedig i:

- Eiddo sydd dros 10 oed
- Eiddo mewn bandiau treth y cyngor A-D
- Ymgeiswyr sy'n cael Cymhorthdal Incwm, Credyd Pensiwn Gwarantedig, Budd-Dal Tai, Lwfans Ceisio Gwaith seiliedig ar Incwm, Lwfans Cyflogaeth a Chymorth (cysylltiedig ag incwm) neu ymgeiswyr a all ddangos dim cyfraniad gan ddefnyddio prawf modd y Cyngor
- Ymgeiswyr sy'n brynwyr tro cyntaf

Dyfernir 100% o grant hyd at uchafswm o £10,000.

Faint o grant ariannol ydw i'n gallu ei gael?

Bydd grant o 100% yn cael ei roi hyd at uchafswm o £10,000.
Bydd yn rhaid meddiannu'r eiddo am 10 mlynedd ar ôl cael y grant.

I gael rhagor o wybodaeth am y Benthyciad Atgyweirio Cartrefi, cysylltwch â'r adran tai sector preifat ar 01443 811378 neu e-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk

GRANTIAU ADDASU

Caiff grantiau addasu eu cynnig ar ddisgresiwn y Cyngor ac maen nhw ar gael i berchnogion eiddo gwag i ddarparu llety hunangynhwysol drwy addasu:

- Llety annomestig yn llety domestig
- Llety domestig yn unedau lletyau domestig llai
- Llety defnydd cymysg yn ddefnydd domestig
- Addasu Tai Amlfeddiannaeth yn llety hunangynhwysol

Nid yw grantiau addasu ond ar gael os yw'r Cyngor yn ystyried bod y cynnig yn briodol i fodloni anghenion tai ac anghenion cyffredinol ardal.

Faint o gyllid grant ydw i'n gallu ei gael?

Gyda'r grantiau hyn, rhaid i'r landlord gyfrannu 50%, a bydd uchafswm o £15,000 o grant yn cael ei gynnig ar gyfer pob uned lety sy'n cael ei darparu.

Ar gyfer perchnogion-feddianwyr, mae'r cyfraniadau'n seiliedig ar brawf modd ac mae uchafswm y grant ar gyfer pob uned lety sy'n cael ei darparu yn £15,000.

Rhaid i'r holl ymgeiswyr gydymffurfio ag amodau'r grant am ddeng mlynedd ar ôl cwblhau'r gwaith y mae'r grant ar ei gyfer.

I gael rhagor o wybodaeth am y Grantiau Addasu, cysylltwch â'r adran tai sector preifat ar 01443 811378 neu e-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk

CAERFFILI YN DDA I DDIM YN WAG

DISGOWNTIAU TAW

Mae gwaith adnewyddu ac addasu ar eiddo preswyl a fu'n wag am o leiaf 2 flynedd (10 mlynedd os nad yw'n eiddo preswyl) yn gymwys i gael cyfradd TAW is o 5%. Mae'r gyfradd hon yn berthnasol i gostau llafur a deunyddiau ar gyfer gwaith atgyweirio, addasu, adeiladu garejys cysylltiedig, a gwaith tirlunio caled. Fe allai gweithio ag adeiladwr sydd wedi'i gofrestru ar gyfer TAW leihau'n sylweddol y gost o ddefnyddio eich eiddo gwag unwaith eto.

Fe all datblygwr neu berchennog cartref hawlio'n ôl yr holl TAW sy'n cael ei chodi ar y gwaith o adnewyddu adeilad a fu'n wag am 10 mlynedd neu ragor ar ôl gwerthu'r annedd.

Bydd cyfraddau TAW is yn cael eu codi hefyd gyda nifer o wahanol fathau o waith adeiladu

Caiff cyfraddau TAW is eu codi hefyd gyda nifer o wahanol fathau o waith adeiladu, megis gosod mesurau effeithlonrwydd ynni neu arbed ynni, addasu adeilad ar gyfer unigolyn anabl, neu waith i addasu adeilad amhreswyl yn gartref. Fe allai'r disgowntiau hyn fod ar gael ar gyfer gwaith sy'n cael ei wneud er mwyn gallu defnyddio eiddo gwag unwaith eto.

Mae rhagor o wybodaeth am y gyfradd is hon i'w chael yn Adran 8 o Hysbysiad Cyhoeddus 708 – TAW: Adeiladau ac Adeiladu, sydd ar gael gan y Gwasanaeth Cynghori Cenedlaethol ar 0845 0109 000 neu gan Dollau a Chyllid EM yn www.gov.uk/business-tax/vat

DISGOWNTIAU TAW AR GYNHYRCHION ARBED YNNI

Os ydych chi'n gymwys, byddwch chi'n talu cyfradd TAW is (5%) pan mae cynhyrchion arbed ynni penodol yn cael eu gosod yn eich cartref. Bydd eich cyflenwr yn codi'r gyfradd is arnoch chi am y gwaith gosod ac am unrhyw waith ychwanegol cysylltiedig.

Nid yw pob cynnyrch na gwaith gosod yn gymwys am y gyfradd is, ac ni chewch chi eu prynu na'u gosod eich hun.

Pwy sy'n gymwys

I fod yn gymwys am y gyfradd is, rhaid i chi fod dros 60 oed neu'n cael un neu ragor o'r canlynol:

Mae'n bosibl y bydd ar waith adnewyddu penodol angen Caniatâd Cynllunio neu Gymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu.

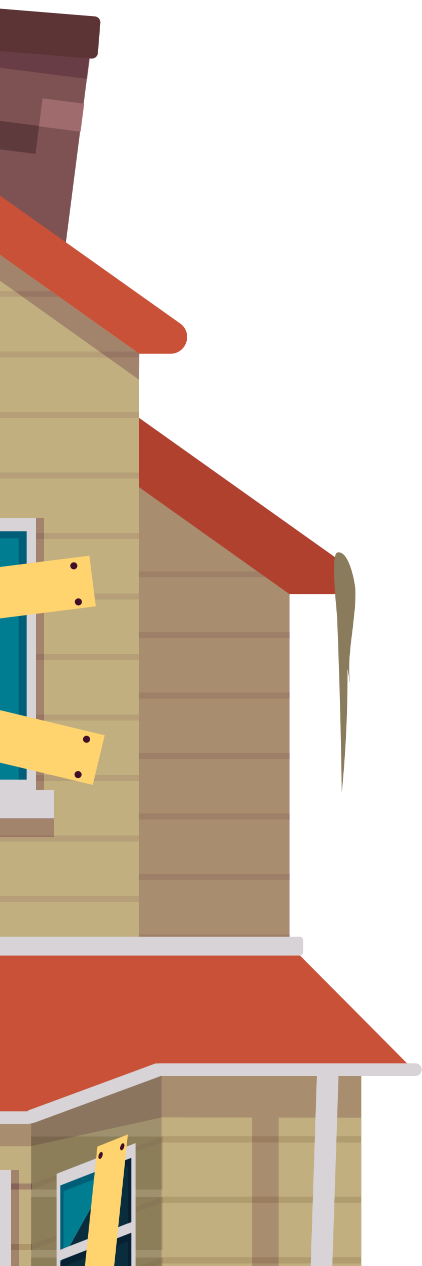
- Credyd Treth Plant (ond nid yr elfen deulu)
- Budd-dal Treth y Cyngor
- Lwfans Byw i'r Anabl
- Taliad Annibyniaeth Personol
- Pensiwn anabledd
- Budd-Dal Tai
- Lwfans Ceisio Gwaith (seiliedig ar incwm)
- Cymhorthdal Incwm
- Pensiwn Anabledd Rhyfel
- Credyd Treth Gwaith

Byddwch chi hefyd yn gymwys i gael y gyfradd is ar y cynhyrchion os nad yw cyfanswm eu cost (heb gynnwys TAW) dros 60% o gost y gwaith o osod y cynhyrchion (heb gynnwys TAW).

Os yw eich cynhyrchion yn costio mwy na 60% o'r gwaith gosod, ni fydd gennych chi ond yr hawl i'r gyfradd is ar y gwaith gosod. Eich cyflenwr fydd yn gyfrifol am godi'r gyfradd TAW gywir arnoch chi.

Esiampl: Caiff £400 (heb gynnwys TAW) ei godi ar y gosodwr am ddeunydd inswleiddio ac mae'n codi £1,000 (heb gynnwys TAW) arnoch chi am y gwaith gosod. Gan nad yw gwerth y deunyddiau (y deunydd inswleiddio) ond yn 40% o gyfanswm y gost i chi am y deunyddiau a'r gwaith gosod, gall y gosodwr godi'r gyfradd TAW is o 5% ar gyfanswm y gost gan mai £50 yw 5% o £1,000.

Esiampl: Caiff £3,500 (heb gynnwys TAW) ei godi ar y gosodwr am baneli solar a batri ac mae'n codi £5,385 (heb gynnwys TAW) arnoch chi am y gwaith gosod. Gan fod gwerth y deunyddiau (y paneli solar a'r batri) yn 65% o gyfanswm y gost i chi am y deunyddiau a'r gwaith gosod, mae dros 60% o'r trothwy. Mae hyn yn golygu y bydd angen i'r gosodwr godi TAW am y paneli solar a'r batri ar y gyfradd safonol a bydd y gwaith gosod yn gymwys am y gyfradd is o 5%.



Mae rhagor o wybodaeth am y gyfradd is hon i'w chael yn Adran 8 o Hysbysiad Cyhoeddus 708 – TAW: Adeiladau ac Adeiladu, sydd ar gael gan y Gwasanaeth Cynghori Cenedlaethol ar 0845 0109 000 neu gan Dollau a Chyllid EM yn www.gov.uk/business-tax/vat

CYDYMFFURFIO Â'R GOFYNION RHEOLEIDDIO

Mae'n bosibl y bydd ar waith adnewyddu penodol angen Caniatâd Cynllunio neu Gymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu. Mae'n bwysig i berchnogion eiddo gwag gael gwybodaeth am beth sy'n ofynnol cyn dechrau unrhyw waith.

CAERFFILI YN DDA I DDIM YN WAG

I gael rhagor o wybodaeth ac i ganfod a oes angen caniatâd cynllunio a/neu Gymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu, ewch i www.planningportal.co.uk/cymru

I wneud cais neu i gael rhagor o wybodaeth, ewch i wefan Adran Rheoli Cynllunio ac Adeiladu Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn **www.caerphilly.gov.uk/services/planning-and-building-control?lang=cy-gb**

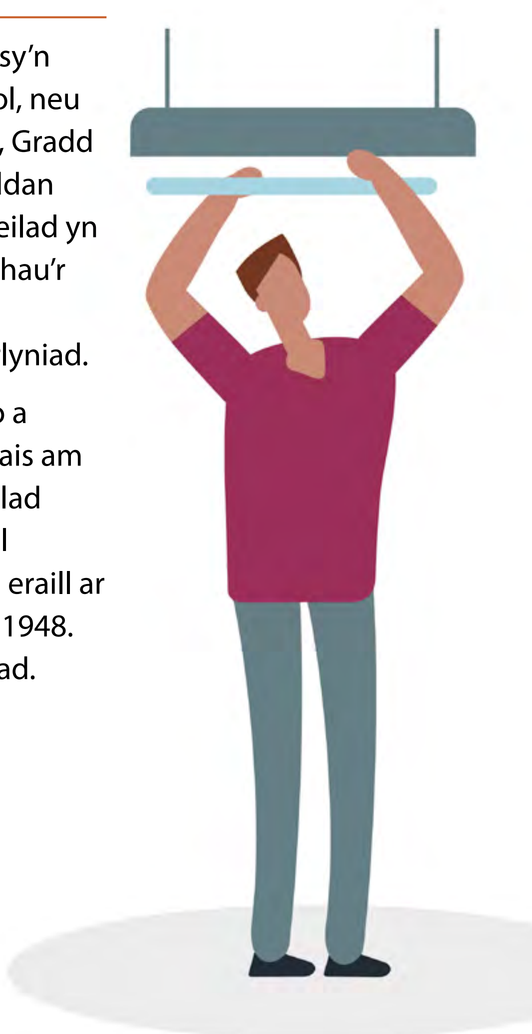
ADEILADAU RHESTREDIG A CHYDSYNIAD ADEILAD RHESTREDIG

Mae 'adeilad rhestredig' yn adeilad, yn wrthrych neu'n adeiladwaith sy'n cael ei ystyried yn ased o ddiddordeb cenedlaethol, lleol, hanesyddol, neu bensaernïol. Caiff adeiladau eu rhestru ar dair lefel wahanol: Gradd I, Gradd II* a Gradd II. Caiff pob adeilad rhestredig ei ystyried yr un fath a byddan nhw'n cael eu trin yn gyfartal yn y system gynllunio. Mae rhestru adeilad yn rhoi iddo amddiffyniad cyfreithiol, fel y gellir ei warchod i genedlaethau'r dyfodol ei fwynhau. Gall gwaith adeiladu ar adeilad rhestredig heb gydsyniad ymlaen llaw fod yn niweidiol i'r adeilad a gall arwain at erlyniad.

Os yw eich tŷ yn adeilad rhestredig, yn ogystal â chaniatâd cynllunio a chymeradwyaeth rheoli adeiladu, bydd arnoch chi angen gwneud cais am gydsyniad adeilad rhestredig. Mae arnoch chi angen cydsyniad adeilad rhestredig i addasu, ymestyn neu ddymchwel yn llwyr neu'n rhannol adeilad rhestredig a/neu wrthrychau neu adeiladwaith ac adeiladau eraill ar dir adeilad rhestredig sydd wedi cael ei adeiladu cyn 1af Gorffennaf 1948. Mae hefyd yn berthnasol i waith sy'n cael ei wneud i du mewn adeilad.

Mae angen cydsyniad adeilad rhestredig er enghraifft i:

- adnewyddu drysau a ffenestri
- ail-doi adeilad
- adnewyddu potiau simnai
- adnewyddu nwyddau dŵr glaw (e.e. cafnau a phibellau)
- ail-bwyntio'r adeilad cyfan
- rendro neu ail-rendro
- peintio neu ailbeintio rendrad, cerrig, gwaith brics, a gwaith coed allanol
- gwneud gwaith adeiladwaith mewnol gan gynnwys tynnu waliau a pharwydydd, gwneud adwyon drysau newydd neu flocio (neu ddadflocio) drysau/ffenestri
- gwneud unrhyw waith i risiau, llefydd tân, brest simnai neu elfennau adeiladwaith/addurnol eraill



Os yw eich tŷ yn adeilad rhestredig, bydd arnoch chi angen gwneud cais am gydsyniad adeilad rhestredig.

Mae'n drosedd gwneud gwaith i unrhyw adeiladau rhestredig heb gydsyniad hyd yn oed os nad ydych chi'n gwybod bod yr adeilad yn rhestredig. Gallwch chi gael eich cosbi am wneud gwaith heb ganiatâd drwy ddirwy neu ddedfryd carchar a gallwn ni fynnu eich bod yn adfer yr adeilad yn ôl i fel yr oedd.

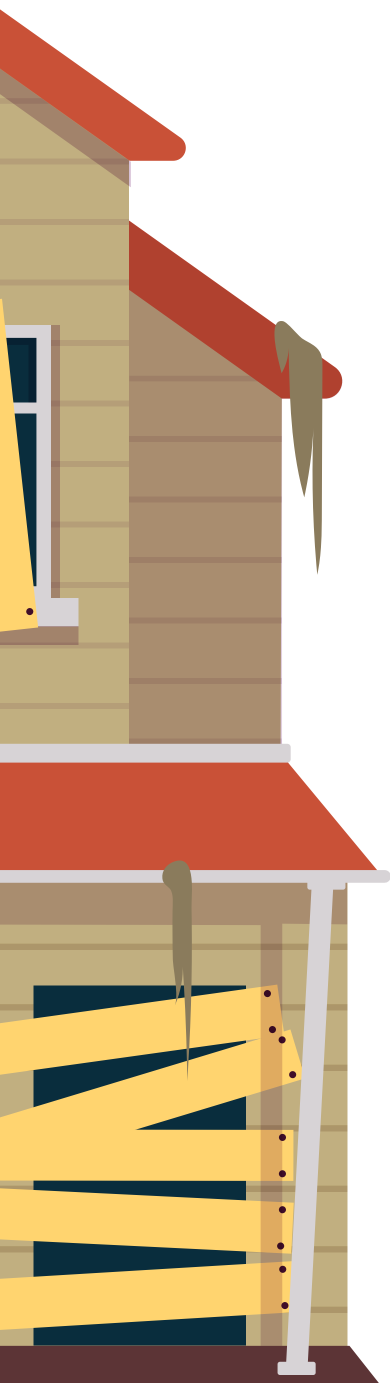
HERITAGE FUNDING DIRECTORY

Un o'r ffyrdd cyflymaf a hawsaf o ddelio â'ch eiddo gwag yw gwerthu'r eiddo.

Mae'r Heritage Funding Directory yn arweiniad rhad ac am ddim i gymorth ariannol i unrhyw un sy'n cynnal prosiectau treftadaeth sy'n gysylltiedig â'r Deyrnas Unedig. Mae hwn yn fan cychwyn defnyddiol i chwilio am ffynonellau cyllid yn y sector a dylech chi fynd i wefan y cyllidwr yn uniongyrchol i ddarllen y wybodaeth ddiweddaraf.

I gael manylion llawn am yr amrywiol grantiau sydd ar gael, ewch i **www.heritagefundingdirectoryuk.org**

I gael rhagor o wybodaeth am Adeiladau Rhestredig, Cydsyniad Adeilad Rhestredig neu Gyllid Treftadaeth, cysylltwch â'r Swyddog Creu Lleoedd a Chadwraeth Adeiladau ar 07850 916859 neu e-bostio mcglyd@caerffili.gov.uk



Gwerthu eich eiddo gwag

Un o'r ffyrdd cyflymaf a hawsaf o ddelio â'ch eiddo gwag yw gwerthu'r eiddo. Mae'r farchnad dai yn gryf iawn ar hyn o bryd ac mae hyn yn ddewis perffaith i berchnogion nad oes ganddyn nhw ddim diddordeb mewn defnyddio'r eiddo unwaith eto eu hunain.

BUDDSODDWYR MEWN EIDDO GWAG

Mae gan y Cyngor restr o ddatblygwyr a buddsoddwyr mewn eiddo gwag sydd â diddordeb mewn prynu eiddo gwag ym Mwrdeistref Sirol Caerffili er mwyn gallu eu defnyddio unwaith eto. Gall perchnogion eiddo gwag yn y Fwrdeistref sydd â diddordeb mewn gwerthu eu heiddo i ddatblygwr ddefnyddio'r rhestr hon. Mae hon yn aml yn ffordd gyflymach o werthu eich eiddo ac mae, fel arfer, yn ddidrafferth ac yn osgoi unrhyw ffioedd gan asiantaeth.

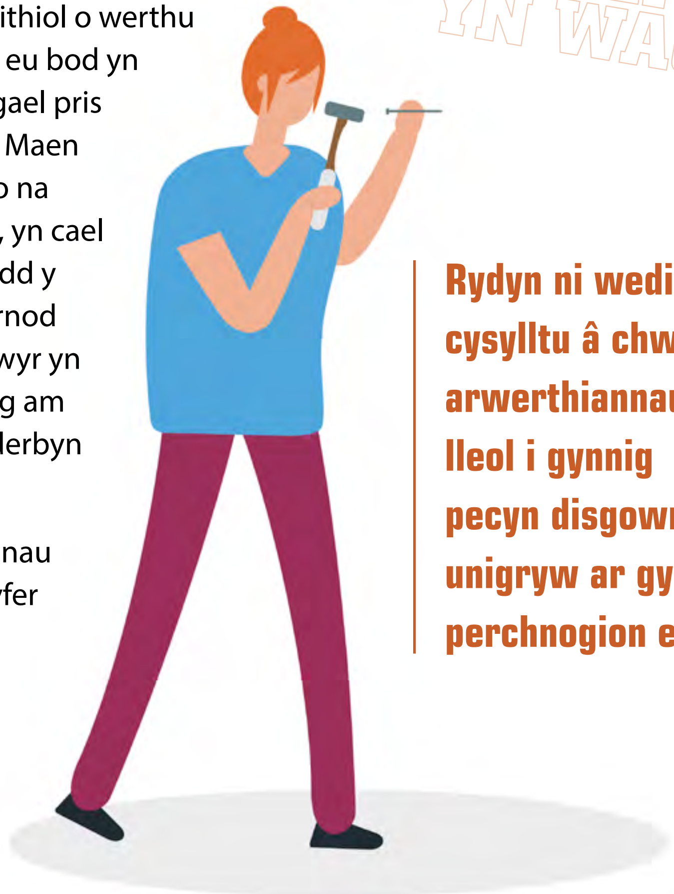
Nid yw'r datblygwyr wedi cael eu fetio ac mae'r cynnig i fod ar y rhestr yn agored i bawb. Bydd angen i'r perchennog eiddo gwag gysylltu â'r datblygwyr yn uniongyrchol a bydd unrhyw drafod neu gytundebau sy'n cael eu gwneud rhwng y ddwy ochr yn cael eu gwneud yn annibynnol ar y Cyngor. Perchennog yr eiddo gwag a fydd yn gyfrifol am sicrhau ei fod yn cael pris teg am y trawsgludo. Rydyn ni'n awgrymu eich bod yn ceisio cyngor cyfreithiol ac yn cael prisio eich eiddo yn annibynnol wrth drafod a chytuno ar delerau'r gwerthiant.

Os hoffech chi drafod hyn ymhellach, cysylltwch â'r adran sector tai preifat i drafod eich bwriad ar gyfer yr eiddo ar 01443 811378 neu E-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk

CAERFFILI YN DDA I DDIM YN WAG

Gwerthu drwy Arwerthiant

Mae arwerthiannau eiddo yn dod yn fwyfwy poblogaidd a gallan nhw yn aml fod yn ffordd gyflym ac effeithiol o werthu eiddo, gan gynnwys rhai sy'n cael eu hystyried eu bod yn anodd eu gwerthu ac mae'n aml yn arwain at gael pris da am eiddo sy'n anghyffredin neu'n dadfeilio. Maen nhw'n aml yn ffordd gyflymach o werthu eiddo na drwy asiant gwerthu gan fod yr eiddo, fel arfer, yn cael ei restru mewn arwerthiant cyn pen 1 mis a bydd y gwerthiant wedi'i gwblhau cyn pen 20-30 diwrnod ar ôl yr arwerthiant. Gall galw gan nifer o brynwyr yn aml godi pris yr eiddo, neu fe allech gael cynnig am yr eiddo cyn yr arwerthiant, ac os ydych chi'n derbyn hwnnw, ni fydd angen i chi fynd i arwerthiant.



Rydyn ni wedi cysylltu â chwmnïau arwerthiannau lleol i gynnig pecyn disgownt ac unigryw ar gyfer perchnogion eiddo gwag sydd eisiau gwerthu eu heiddo drwy Arwerthiant. Fe allai'r pecyn disgownt hwn gynnwys dim costau ymlaen llaw, budd dim gwerthu dim ffi a disgownt ar ffi'r gwerthwr. Nid yw hyn ond ar gael drwy atgyfeiriad gan Swyddog Eiddo Gwag Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili.

Rydyn ni wedi cysylltu â chwmnïau arwerthiannau lleol i gynnig pecyn disgownt ac unigryw ar gyfer perchnogion eiddo...

Os hoffech chi drafod hyn ymhellach, cysylltwch â'r adran sector tai preifat i drafod eich bwriad ar gyfer yr eiddo ar 01443 811378 neu e-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk

GWERTHU DRWY ASIANTAU TAI

Mae'n debygol y bydd yn haws i chi werthu eich eiddo drwy asiant tai na'i werthu eich hun os nad oes gennych chi ddim profiad blaenorol, fodd bynnag, mi fydd yn costio mwy. Bydd asiantau tai yn prisio, marchnata a gwerthu eich eiddo, yn trefnu ymweliadau, yn trafod pris, yn cysylltu â'ch twrnai ac yn delio â'r gwaith papur. Gallwch chi ddisgwyl talu rhwng 0.75% a 3.0% o'r pris gwerthu a TAW i asiant tai, felly rydyn ni'n awgrymu eich bod chi'n holi o gwmpas yn gyntaf am y cynnig gorau. I ddod o hyd i asiant tai lleol, ewch i **www.naea.co.uk/find-agent**

Rydyn ni wedi cysylltu ag asiantau tai lleol i ddarparu cynnig arbennig unigryw i berchnogion eiddo gwag sydd eisiau gwerthu'r eiddo drwyddyn nhw. Nid yw hyn ond ar gael drwy atgyfeiriad gan Swyddog Eiddo Gwag Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili. I gael rhestr o'r cynigion arbennig hyn, cysylltwch â'r adran sector tai preifat i drafod eich bwriad ar gyfer yr eiddo ar 01443 811378 neu e-bostio **TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk**

Rhentu eich Eiddo Gwag

Os oes gennych chi ddiddordeb mewn rhentu eich eiddo, gallwn ni gynnig amrywiaeth eang o wybodaeth a chymorth i chi...

Nid yw'n gyfrinach bod prinder lletyau rhent addas o ansawdd da ym Mwrdeistref Sirol Caerffili. Os oes gennych chi ddiddordeb mewn rhentu eich eiddo, gallwn ni gynnig amrywiaeth eang o wybodaeth a chymorth i chi a byddwn ni'n gallu eich pwyntio yn y cyfeiriad cywir.

Mae'r tabl isod yn dangos bras incwm posibl ceidwadol y gallech chi fod wedi'i ennill dros y cyfnod pan fu eich eiddo'n wag:

Incwm posibl ar sail nifer y blynyddoedd y bu'n wag
(yn seiliedig ar y Lwfans Tai Lleol rhwng Ebrill 21 - Mawrth 22)

	1 flwyddyn	2 flynedd	3 blynedd	4 blynedd	5 mlynedd
2 Wely	£5,385	£10,770	£16,155	£21,540	£26,925
3 Gwely	£5,624	£11,248	£16,872	£22,497	£28,121

	6 blynedd	7 mlynedd	8 mlynedd	9 mlynedd	10 mlynedd
2 Wely	£32,310	£37,695	£43,080	£48,466	£53,851
3 Gwely	£33,745	£39,370	£44,994	£50,618	£56,243

CYNGOR I LANDLORDIAID

Gall rhentu eich eiddo fod yn ffordd o gael incwm ychwanegol, gwella cyflwr yr eiddo a lleihau'r tebygolrwydd o fandaliaeth a throseddu y mae eiddo gwag yn gallu eu denu'n aml. Os ydych chi'n meddwl am rentu eich eiddo, gall y Cyngor gynnig cyngor i chi ar fod yn landlord, gan gynnwys:

- Cyfrifoldebau a rhwymedigaethau
- Y gyfraith landlordiaid a thenantiaid
- Cytundebau tenantiaeth
- Dod o hyd i denant
- Cymorth â thenantiaeth
- Y farchnad dai leol ac incwm rhent
- Cyflenwad a galw
- Cyfle i'r dyfodol
- Rhentu Doeth Cymru
- Fforymau a chylchlythyron i landlordiaid

CAERFFILI YN DDA I DDIM YN WAG

GWASANAETH TAI RHENT PREIFAT ALLWEDDI CAERFFILI

Prosiect dan arweiniad ein tîm Gwasanaethau Tai yw Allweddi Caerffili ac mae'n helpu landlordiaid preifat i ddod o hyd i denantiaid tymor hir ar gyfer eu heiddo, ac mae'n atal digartrefedd hefyd.

- Mae Allweddi Caerffili yn cydlynu'r denantiaeth drwy gysylltu â landlordiaid
- Mae'n wasanaeth rhad ac am ddim
- Mae llwyth achosion mawr o bobl sy'n barod i symud i mewn i gartrefi
- Mae Allweddi Caerffili yn trefnu pob ymweliad
- Ymweliadau monitro chwarterol
- Mae Allweddi Caerffili yn gweithredu fel y prif gyswllt ar gyfer tenantiaid a landlordiaid gan roi cymorth parhaus i'r ddau

I gael rhagor o wybodaeth, ewch i'w gwefan www.caerphillykeys.co.uk/cy/ neu gysylltu â thîm Allweddi Caerffili ar 01443 873564. E-bost AllweddiCaerffili@caerffili.gov.uk

Mae Allweddi Caerffili yn helpu landlordiaid preifat i ddod o hyd i denantiaid tymor hir ar gyfer eu heiddo...

RHENTU DOETH CYMRU

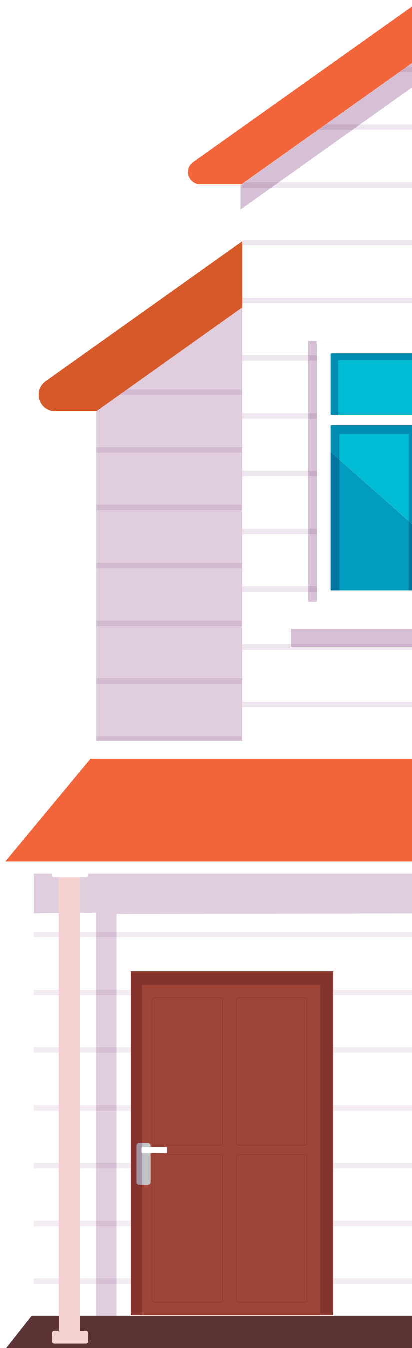
Fe wnaeth Deddf Tai (Cymru) 2014 ei gwneud hi'n ofynnol i landlordiaid fod yn gofrestredig, ac i asiantau a landlordiaid sy'n hunan-reoli ac sy'n gosod a rheoli eiddo ddilyn hyfforddiant a chael trwydded. Rhentu Doeth Cymru sy'n goruchwylio'r gofynion hyn gyda'r nod o godi safonau yn y sector rhent preifat i warchod tenantiaid a helpu landlordiaid ac asiantau da.

Rhaid i bob landlord preifat gofrestru nhw eu hunain a'u heiddo. Os oes landlord eisiau rheoli'r eiddo ei hun, rhaid iddyn nhw hefyd fod wedi'u trwyddedu, dangos eu bod yn 'gymwys a phriodol' i ddal trwydded a chwblhau hyfforddiant cymeradwy yn llwyddiannus. Neu, fe all landlord benodi asiant trwyddedig i fod yn gyfrifol am eu heiddo ar eu rhan.

I gael rhagor o wybodaeth am ofynion Rhentu Doeth Cymru, i gofrestru, ymgeisio am drwydded neu gadw lle ar gwrs hyfforddiant, ewch i www.rhentudoeth.llyw.cymru neu gysylltu â 030 0013 3344.

ASIANTAU GOSOD

Manteision gosod eich eiddo drwy asiant gosod yw y caiff eich eiddo ei hysbysebu yn effeithiol, maen nhw'n adnabod y farchnad dai leol, byddan nhw'n delio â'r ymweliadau, yn dod o hyd i denantiaid, yn casglu'r rhent; byddan nhw'n gwneud gwaith cynnal a chadw arferol, yn gwneud archwiliadau a gwiriadau diogelwch yn yr eiddo, ac yn delio â'r gwaith papur perthnasol gan sicrhau, ar yr un pryd, eich bod yn cael gwybod



am unrhyw newidiadau yn y ddeddfwriaeth. Mae'r nifer o wasanaethau sy'n cael eu darparu yn amrywio rhwng asiantau ac mae'r pris y byddwch chi'n ei dalu yn dibynnu ar lefel y gwasanaeth sydd angen arnoch chi ond bydd, fel arfer, rhwng 10% ac 20% o'r incwm rhent. Er enghraifft, efallai mai dim ond dod o hyd i denant ydych chi am i'r asiant ei wneud, neu efallai eich bod eisiau iddynn nhw ddelio â'r cytundeb rhentu o'r dechrau i'r diwedd. Dylech chi ddewis asiant gosod sy'n aelod o sefydliad proffesiynol, fel Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl. Mae'r gyfraith yn mynnu bod pob asiant gosod sy'n delio â'r gwaith o osod neu gadw golwg ar eiddo wedi cofrestru â Rhentu Doeth Cymru fel asiant trwyddedig. Ewch i'r wefan ganlynol ar unwaith i gael gwybodaeth bellach, y costau ac i ddod o hyd i asiant cofrestredig lleol yn eich ardal.

I gael rhagor o wybodaeth am ofynion Rhentu Doeth Cymru, i gofrestru, ymgeisio am drwydded neu gadw lle ar gwrs hyfforddiant, ewch i www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/home/ neu gysylltu â 030 0013 3344.

Dylech chi ddewis asiant gosod sy'n aelod o sefydliad proffesiynol, fel Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl.

TAI AMLFEDDIANNAETH (HMO)

Os ydych chi'n berchen ar eiddo gwag ac yr hoffech chi ddefnyddio eich eiddo unwaith eto drwy feddiannaeth a rennir neu unedau sengl a bod yr eiddo yn bodloni unrhyw rai o'r meini prawf canlynol, caiff yr eiddo ei gyfrif fel HMO:

- Tŷ neu fflat cyfan sy'n cael ei osod i 3 neu ragor o denantiaid sy'n ffurfio 2 neu ragor o aelwydydd ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu doiled.
- Tŷ sydd wedi'i addasu'n gyfan gwbl yn fflatiau un ystafell neu lety o fath arall nad yw'n hunangynhwysol ac sy'n cael ei osod i 3 neu ragor o denantiaid sy'n ffurfio dwy aelwyd neu ragor ac sy'n rhannu cegin, ystafell ymolchi neu gyfleusterau toiled.
- Tŷ sydd wedi'i addasu ac sy'n cynnwys un neu ragor o fflatiau nad ydyn nhw'n gwbl hunangynhwysol (h.y. nid oes yn y fflat gegin, ystafell ymolchi a thoiled) ac sy'n cael ei feddiannu gan 3 neu ragor o denantiaid sy'n ffurfio dwy aelwyd neu ragor.
- Adeilad sydd wedi'i addasu'n gyfan gwbl yn fflatiau hunangynhwysol os nad oedd y gwaith addasu yn bodloni'r safonau yn Rheoliadau Adeiladu 1991 a bod mwy nag un rhan o dair o'r fflatiau yn cael eu gosod ar denantiaethau tymor byr.

Mae gofyn i HMO mwy, penodol hefyd gael eu trwyddedu gan y Cyngor. Mae trwyddedu yn cael ei gyfyngu i HMO sydd ar 3 llawr neu ragor ac sy'n lletya 5 neu ragor o denantiaid, sy'n cynnwys 2 aelwyd neu ragor. (Mae hyn yn ychwanegol at ofynion trwyddedu Rhentu Doeth Cymru fel a welir uchod).

Bydd unrhyw berchennog sydd eisiau addasu ei eiddo gwag yn HMO angen cysylltu â'r adran Gynllunio, Rheoli Adeiladu a'r adran Tai Sector Preifat i gael cyngor a gwybodaeth benodol cyn dechrau ar unrhyw waith.

Nid yw gwneud dim yn opsiwn bellach

Mae'r Awdurdod hwn wedi ymrwymo i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto...

Mae'r Awdurdod hwn wedi ymrwymo i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto er budd y gymuned. Nid yw gadael eiddo gwag am flynyddoedd heb ddim cynlluniau i'w defnyddio unwaith eto yn opsiwn i chi mwyach. Mae cost cael eiddo gwag yn cynyddu a bydd yr Awdurdod hwn yn mynd ati i dargedu tai a fu'n wag yn yr hirdymor ac sy'n cael eu hesgeuluso a'u hanwybyddu gan eu perchnogion.

TRETH Y CYNGOR

Os yw eich eiddo yn wag a heb ddim dodrefn ynddo, caiff ei eithrio am y 6 mis cyntaf o'r dyddiad y daeth yn ddi-ddodrefn. Gallai'r dyddiad hwn fod cyn i chi gymryd drosodd yr eiddo, a fyddai'n golygu na fyddech chi ond yn cael rhan o'r cyfnod eithrio 6 mis hwnnw sy'n berthnasol i chi.

Ar ôl i'r amser hwn fynd heibio, mae eich eiddo wedyn yn syrthio o fewn y dosbarth anheddau rhagnodedig yn Adran 12, Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992. Mae hwn yn rhoi i'r Cyngor ddisgresiwn i ganiatáu disgownt ai peidio. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili wedi penderfynu na fydd y dosbarth hwn o eiddo yn cael dim disgownt. Felly, bydd cost lawn yn daladwy.

CAMAU GORFODI

Yn ddieithriad, gall cartrefi gwag gael eu hesgeuluso a dadfeilio. Fe all eiddo y mae eu perchnogion yn eu hanwybyddu a'u hesgeuluso fod yn ddarostyngedig i nifer o ddewisiadau gorfodi sy'n mynnu bod perchnogion yn gweithredu i ddiogelu, atgyweirio, adnewyddu neu ddymchwel adeiladau sy'n peri problemau.

Ymysg y prif ddewisiadau gorfodi sydd ar gael i'r Cyngor y mae:

- **Cadw eich eiddo gwag mewn cyflwr da:** os yw eich eiddo neu'ch tŷ yn achosi niwsans neu'n cael effaith niweidiol ar y gymuned, mae gan y Cyngor amrywiaeth eang o wahanol bwerau i'ch gorfodi i wneud gwaith

i roi sylw i'r pryderon. Os na wnewch CHI hynny, fe all yr Awdurdod wneud gwaith yn ddiofyn. Byddan nhw wedyn yn adennill y costau am wneud y gwaith gennych chi. Mae hyn yn cynnwys diogelu adeiladau rhag bod neb yn mynd i mewn iddyn nhw heb ganiatâd, gwaredu gwastraff, atal difrod gan blâu, trwsio nwyddau dŵr glaw diffygiol a phroblemau draenio, yn ogystal â gwelliannau i'r edrychiad allanol, a hyd yn oed ddymchwel adeiladau.

...os ydych chi'n amharod i ddefnyddio eich eiddo unwaith eto, gall y Cyngor wneud cais i gymryd rheolaeth dros yr eiddo.

- **Gwerthu drwy orfodaeth:** os yw'r Cyngor yn gwneud gwaith yn ddiofyn drwy hysbysiadau a sy'n cael eu cyflwyno ar eich eiddo neu'ch tir, dan Adran 103 o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925, mae gennym ni'r grym i werthu eich eiddo neu'ch tir er mwyn adennill y costau am y gwaith.
- **Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMOs):** os ydych chi'n amharod i ddefnyddio eich eiddo unwaith eto, gall y Cyngor wneud cais i gymryd rheolaeth dros yr eiddo. Mae EDMO yn caniatáu i ni wneud gwaith i godi'r eiddo i safon fel ei fod yn addas i fyw ynddo ac yna rhentu a rheoli eich eiddo am hyd at 7 mlynedd. Bydd unrhyw gostau am y gwaith i ddod â'r eiddo i'r safon ofynnol yn cael eu hadennill o'r incwm rhent yn ystod yr amser hwn.
- **Gorchmynion Prynu Gorfodol (CPOs):** os ydym ni'n methu â'ch annog i ddefnyddio eich eiddo unwaith eto neu os ydych chi'n methu â chydymffurfio â hysbysiadau statudol i wella eich eiddo, fe allai'r Cyngor ystyried CPO. Os bydd dadl ddigon cryf a bod hynny er budd y cyhoedd, bydd CPO yn caniatáu i ni gaffael eich eiddo neu'ch tir.

Peidiwch â'i anwybyddu, cymerwch reolaeth o'ch eiddo gwag heddiw.

Cysylltwch â'r adran sector tai preifat i drafod eich bwriad ar gyfer yr eiddo ar 01443 811378 neu e-bostio TaiSectorPreifat@caerffili.gov.uk