

Cynnwys

CYFLWYNIAD

Rhan 1

Cyn Dechrau'r Broses Drosglwyddo

Adran 1

Dadansoddiad cychwynnol

Polisiâu allweddol y Cynulliad o ran trosglwyddo

Trosglwyddo landlord i fod yn Landlord Cymdeithasol

Cofrestredig

Caniatâd tenantiaid

Costau gwariant cyhoeddus

Pris

Polisi rhent

Maint y trosglwyddiad

Sicrhau bod y stoc a drosglwyddwyd yn cwrdd â'r safon

Materion allweddol ar gyfer awdurdodau lleol

Trosglwyddiad rhannol

Effaith ar y HRA

Effaith ar wasanaethau eraill y cyngor

Y landlord caffael

Osgoi gwrthdaro o ran buddiannau

Barn yr arianwyr

Meddwl ymlaen llaw am anghenion gwybodaeth

Proffil y stoc

Rhan 2

Y Broses Drosglwyddo

Adran 1

Yr amserlen a'r weithdrefn gwneud cais i drosglwyddo

Amseriad y broses drosglwyddo

Meini prawf ar gyfer cymeradwyaeth dros dro

Siart llif o'r prif gamau

Adran 2

Ymgynghori â thenantiaid

Cyngor annibynnol ar gyfer tenantiaid

Pwy y dylid ymgynghori â hwy a phwy ddylai bleidleisio?

Dulliau ymgynghori

Ymgynghori anffurfiol

Ymgynghori ffurfiol

Materion i'w cwmpasu yn y ddogfen ymgynghori ffurfiol

Y bleidlais

Adran 3

Landlord caffael

Cyfansoddiad a strwythur y Corff Llywodraethol

Contractau gydag awdurdodau lleol

Staffio

Adran 4

Cytundeb y denantiaeth

Yr Hawl i Brynu a Gedwir

Yr Hawl i Gaffael

- Adran 5** **Contract trosglwyddo**
Gwarantau
Cyfamodau
 Cyfamodau a roddir gan y prynwr
 Trosglwyddiadau rhanedig neu rannol
Cymhwyso arian prynu
- Adran 6** **Dyraniadau ac Enwebiadau**
Dyletswyddau statudol awdurdodau lleol
Enwebiadau ar gyfer tenantiaethau mewn stoc landlord y trosglwyddir iddo
- Adran 7** **Cofrestru a pherfformiad yn y dyfodol**
Cofrestru gyda'r Cynulliad
- Adran 8** **Cyfranogiad tenantiaid**
Cyfranogiad tenantiaid ac ymgynghori â hwy
Sefydliadau tenantiaid reolwyr (TMOs)
 TMOs sydd eisoes yn bodoli
 Ymarferoldeb a datblygiad
 TMOs ar ôl trosglwyddo
Ymgynghori ynghylch ariannu
Hyfforddiant
- Adran 9** **Caniatâd i drosglwyddo**
Meini prawf ar gyfer cael caniatâd i drosglwyddo
Gofynion gwybodaeth
Y caniatâd sydd ei angen
- Adran 10** **Arolygon o gyflwr stoc ac anghenion gwybodaeth**
Trosolwg
Categorioidio gwaith
Costau atgyweirio a chynnal a chadw
 Atgyweiriadau dal-i-fyny
 Gwaith atgyweirio mawr/gwaith cynnal a chadw
 arfaethedig
 Atgyweiriadau mawr posibl
 Gwaith cynnal a chadw cylchol
 Atgyweiriadau ymateb a di-rym
Gweithio ar Ystadau
Gwaith dymchwel ac ailddatblygu
Argostau
Cael gwybodaeth
 Sut i fesur
 Amseriad y gwaith
Cyflwyno gwybodaeth
- Adran 11** **Arian cyfalaf ac ymdrin â chostau trosglwyddo**

Arian cyfalaf
Gwyliau ardoll
Dyled estynedig
Derbyniadau gweddilliol
Trin costau
Costau y mae'r HRA yn eu talu
Costau y gall y derbyniadau cyfalaf eu talu
Costau y mae Cronfa'r Cyngor yn eu talu
Costau trosglwyddiadau aflwyddiannus
Costau landlordiaid newydd

Rhan 3

Gwerthuso ariannol

Adran 1

Methodoleg prisio a gwerthuso PSBR

Amseru'r gwaith gwerthuso
Asesu canlyniad y gwaith gwerthuso

Adran 2

Methodoleg brisio

Prisio
Polisi rhent a rhagdybiaethau
Rhenti tenantiaid sy'n trosglwyddo
Rhenti ailosod
Gwarantau rhenti
Rhogdybiaethau eraill a ddefnyddir wrth brisio
Y gyfradd ailosod
Cyfradd ddi-rym a dyled wael
Gwariant rheoli
Trosglwyddiadau cymhleth

Adran 3

Effeithiau trosglwyddo ar wariant cyhoeddus a gwerthuso trosglwyddiadau rhannol

Trosglwyddiadau rhannol
Cymhorthdal yr elfen tai

Rhestr termau

DRAFFT O GANLLAWIAU TROSSLWYDDO STOC TAI

CYFLWYNIAD

1. Mae'r ddogfen hon yn rhoi cyngor ac arweiniad am y broses trosglwyddo stoc tai. Fe'i hanelir yn bennaf at awdurdodau lleol sy'n ystyried trosglwyddo stoc, ond gallai fod yn ddefnyddiol i ddeiliaid eraill sydd â diddordeb yn y broses. Mae'r canllawiau yn berthnasol i bob math o drosglwyddiadau tai â thenantiaid, p'un a yw'n stoc lawn neu'n stoc rannol, neu werthiannau llai.

2. Mae'n rhaid i'r Cynulliad gytuno ar bob trosglwyddiad llawn a bydd angen iddo fod yn fodlon:

- bod y tenantiaid yn cefnogi unrhyw drosglwyddiad arfaethedig;
- bod unrhyw drosglwyddiad arfaethedig yn cyd-fynd â nodau strategol yr awdurdod;
- bod unrhyw drosglwyddiad arfaethedig yn cynrychioli gwerth am arian; a
- bod unrhyw drosglwyddiad arfaethedig yn sicrhau y bydd y tenantiaid yn elwa ar dai cymdeithasol a reolir yn dda gyda rhent y gallant ei fforddio.

3. Model a allai gwrdd â'r gofynion hyn o bosibl ac apelio at lawer o awdurdodau sy'n meddwl am drosglwyddo stoc yw "Perchnogaeth Gymunedol" a ddiffinir isod.

Perchnogaeth Gymunedol - perchnogaeth hen dai cyngor gan landlord newydd 'ddim ar gyfer elw', a reoleiddir gan y Cynulliad. Byddai'r sefydliad tai annibynnol hwn o dan gyd-reolaeth cynrychiolwyr yr awdurdod lleol a chynrychiolwyr tenantiaid, yn ogystal â chynnwys sgiliau a phrofiad busnes ar y Bwrdd. Pwrpas bwrdd y landlordiaid fyddai rhoi amodau byw gwell i denantiaid a gwasanaeth parhaus i'r gymuned.

RHAN 1

ADRAN 1 - DADANSODDIAD CYCHWYNNOL

Pwyntiau Allweddol

- Dylai'r awdurdodau sy'n ystyried trosglwyddiad drafod eu cynigion gyda'r Cynulliad cyn gynted ag y bo modd;
- Dim ond i gorff sy'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig y caniateir trosglwyddiadau;
- Ni all trosglwyddiad gymryd lle heb ganiatâd y tenantiaid;
- Mae pris y stoc a drosglwyddir yn seiliedig ar ei Gwerth ar y Farchnad gyda Thenantiaid;
- Ni ddylid rhent y tenantiaid sy'n trosglwyddo godi'n gyflymach na phe baent wedi aros yn denantiaid yr awdurdod lleol, ac ni ddylai fynd yn uwch na'r lefel meincnod a osodir ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig;
- Dylid sicrhau bod yr eiddo a drosglwyddir yn cwrdd â'r safonau targed a osodir yn y canllawiau hyn;
- Dylai awdurdodau nodi'n fanwl gostau gwariant cyhoeddus fel rhan o'u gwerthusiad;
- Bydd angen i'r awdurdodau ystyried effeithiau trosglwyddiad ar ei wasanaethau eraill, ac yn achos trosglwyddiad stoc lawn, yr effaith a gaiff ar eu strwythur corfforaethol;
- Dylai awdurdodau geisio barn arianwyr yn gynnar yn y broses.

Polisiâu Allweddol y Cynulliad o Ran Trosglwyddiadau

- 1.16 Pwysleisir yr angen i drafod yn gynnar â'r Cynulliad yn enwedig lle bo cynigion yr awdurdodau yn cynnwys nodweddion cymhleth neu anghyffredin neu lle bo dyled estynedig yn debygol. Bydd hyn yn galluogi i broblemau posibl gael eu nodi a'u datrys yn gynnar.

Trosglwyddo landlord i fod yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

- 1.16 Bydd y Cynulliad ond yn caniatáu trosglwyddiad i gorff sydd wedi'i gofrestru'n Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gyda'r Cynulliad. Bydd hyn yn sicrhau y caiff perfformiad y landlord y trosglwyddir iddo ei fonitro a'i reoleiddio fel bo'r angen er mwyn diogelu buddiannau'r tenantiaid a'r gymuned ehangach.

1.16 Dylai'r cynigion am drosglwyddiadau gydweddu â strategaeth tai gyffredinol yr awdurdod a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer buddsoddi a darparu gwasanaethau. Dylent ddarparu:

- tystiolaeth glir bod asesiad o'r gofyniad tebygol am dai wedi'i gyflawni;
- nodi sut mae'r cynigion trosglwyddo yn ffurfio rhan o strategaeth y cyngor dros fynd i'r afael â'r problemau cymdeithasol ac economaidd;
- gwybodaeth ar y graddau y bydd y trosglwyddiad yn cyfrannu tuag at adfywio'r ardal;
- manylion am unrhyw bartneriaethau o fewn y sector preifat.

Yn achos trosglwyddiadau rhannol, bydd y Cynulliad yn disgwyl i'r awdurdod ddangos bod ganddo bolisi a rhaglen glir ar gyfer rheoli'r stoc y mae'n ei chadw yn effeithiol.

1.16 Dylai awdurdodau gynnal asesiad cychwynnol o effeithiau ariannol tebygol trosglwyddiad ynghyd â'r effaith ehangach ar y tenantiaid, y gymuned a'u gwasanaethau ehangach. Dylid ystyried barn y tenantiaid a deiliaid diddordeb eraill yn gynnar yn y broses. Yn ystod yr asesiad cychwynnol, dylid gwerthuso'r opsiynau sydd ar gael, megis yr awdurdod yn parhau i fod yn berchen ar y stoc.

Caniatâd tenantiaid

1.16 Dylai awdurdodau ddatblygu ffordd i gynnwys tenantiaid wrth benderfynu a yw trosglwyddiad stoc yn opsiwn sy'n briodol i'w ddilyn, drwy Werth Gorau a chyfranogiad y tenantiaid yn y prosesau compact. Proses wirfoddol yw trosglwyddo ac ni all y Cynulliad ganiatáu'r trosglwyddiad os bydd y rhan fwyaf o'r tenantiaid yn ei wrthwynebu. Rhoddir cyngor ar ofynion ymgynghori â thenantiaid yn Rhan 2, adran 8 o'r canllawiau.

Costau gwariant cyhoeddus

1.16 Bydd costau gwariant cyhoeddus yn gysylltiedig â bron bob trosglwyddiad na fydd cyllideb y Cynulliad yn cwrdd â hwy. Bydd y Cynulliad yn ystyried y rhain wrth iddo benderfynu a ddylai ganiatáu'r trosglwyddiad. Felly mae'n bwysig bod awdurdodau yn arfarnu'r costau hyn fel rhan o'u hopsiwn gwerthuso er mwyn sicrhau gwerth cyffredinol am arian.

1.16 Mae'r Cynulliad yn cydnabod y gall trosglwyddo stoc fod yn ffordd werthfawr o greu buddsoddiad y mae galw mawr amdano er mwyn gwella amodau byw er gwaethaf y costau gwariant cyhoeddus.

Pris

- 1.16 Mae'r pris gwaelodlin yn deillio o'r gwerth ar y farchnad gyda thenantiaid (TMV) gan ddisgwyl y bydd y tenantiaid yn gallu fforddio'r rhent o hyd a chan ystyried cost dal i fyny ag atgyweiriadau ac atgyweirio yn y dyfodol. Dylid defnyddio'r pris TMV fel gwaelodlin i fesur ymagweddau eraill yn ei erbyn. Mae angen cydbwysedd rhwng gwneud y defnydd mwyaf o dderbyniadau cyfalaf gan yr awdurdod lleol, a'r angen i gael RSL i dalu pris sy'n sicrhau bod cynllun busnes ganddynt y gellir ei gynnal a'i ariannu. Mae Rhan 3 o'r canllawiau yn disgrifio'r fethodoleg prisio yn fanwl, gan gynnwys y gyfradd disgownt briodol sy'n 7% ar hyn o bryd.

Polisi Rhent

- 1.16 Mae dealltwriaeth o'r rhagdybiaethau rhentu sydd i'w defnyddio yn allweddol, gan mai cyfalafu'r system rhentu yw prisiau mewn gwirionedd. Polisi'r Cynulliad yw na ddylai rhent y tenantiaid sy'n trosglwyddo godi'n gyflymach na'r hyn a fyddai petaent wedi aros yn denantiaid yr awdurdod lleol ac, mewn unrhyw ffordd, ni ddylai fod yn uwch na'r meincnodau rhent a osodir gan y Cynulliad ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs). Rhagdybir yn weithredol y bydd y meincnodau rhent hyn yn codi'n unol â chyfradd cynnydd y Mynegai Prisiau Manwerth (RPI) bob blwyddyn hyd y gellir rhagweld. Rhoddir rhagor o fanylion am y rhagdybiaethau i'w defnyddio yn Rhan 3 adran 2.

Maint y trosglwyddiad

- 1.16 Bydd y Cynulliad yn arfarnu pob trosglwyddiad stoc ar sail ymarferoldeb ariannol a gwerth am arian. Bydd maint y stoc i'w throsglwyddo i unrhyw landlord unigol yn bwnc trafod ar gyfer yr awdurdod lleol a'i denantiaid yn unig. Mae trosglwyddiadau rhannol yn dderbyniol lle maent yn rhan o strategaeth gyfan, ar yr amod nad y stoc waelaf a/neu'r stoc anoddaf sydd gan yr awdurdod yn weddill a fyddai'n ddrud i'w rheoli a'i chynnal a'i chadw ac na fyddai'n debygol o allu denu arian preifat.

Sicrhau bod y stoc a drosglwyddir yn cwrdd â'r safon

- 1.16 Ystyria'r Cynulliad mai cyflawniad safonau tai gweddus ar gyfer tenantiaid yw prif bwrpas trosglwyddo stoc tai. O ganlyniad, bydd y Cynulliad yn gofyn i'r landlord y trosglwyddir iddo wella'r stoc i gyrraedd y safon targed a osodir yn Rhan 2, adran 10 o'r canllawiau hyn o fewn deng mlynedd o'r trosglwyddiad.

Materion Allweddol ar gyfer Awdurdodau Lleol

Trosglwyddiadau Rhannol

- 1.12 Bydd angen i'r awdurdodau sy'n cyflawni trosglwyddiad rhannol ystyried effaith trosglwyddiad o'r fath ar weddill y stoc. Dylai ceisiadau am drosglwyddiadau rhannol ddangos yr ystyriwyd costau gwariant cyhoeddus; gwerth am arian; rheolaeth y stoc ar hyn o bryd; ffiniau daearyddol; sensitifrwydd i anghenion penodol cymunedau lleol; cynladwyedd tymor hir; a sut mae'r trosglwyddiad yn cydweddu â strategaeth tai

ehangach yr awdurdod wrth ddethol tai i'w trosglwyddo. Dylai'r awdurdod egluro hefyd sut y mae'n bwriadu rheoli gweddill y stoc a rhoi manylion unrhyw gynigion trosglwyddo yn y dyfodol. Yn ogystal, mae canlyniadau posibl y Cyfrif Refeniw Tai (HRA) yn arwyddocaol ac yn bwysig iawn ar gyfer trosglwyddiadau rhannol, ac mae'n rhaid eu hasesu'n ofalus.

1.13 Lle mae awdurdodau yn ymchwilio i'r posibilrwydd o drosglwyddo rhan o'u stoc tai gwannach, dylai hwn fod yn rhan o becynnau cost effeithiol sy'n debygol o ddenu arianwyr. Dylai'r fath becynnau o stadau a thai o fathau, oedrannau a chyflyrau gwahanol fod yn ymarferol yn ariannol, a dylai fod ganddynt y potensial i leihau'r baich ar drethdalwyr.

Effaith ar y HRA

1.14 Bydd angen i awdurdodau fod yn glir hefyd am effaith trosglwyddiad ar eu Cyfrif Refeniw Tai a'r hawl i gymhorthdal HRA, yn enwedig yn achos trosglwyddiadau tai rhannol. Gallai trosglwyddiad effeithio ar gynlluniau gwario'r awdurdod am weddill eu stoc, y rhent y mae'r tenantiaid sy'n weddill yn ei dalu, a'i hawl i gymhorthdal HRA yn y dyfodol. Felly, mae'n hanfodol bod awdurdodau yn asesu'r ffactorau hyn yn gynnar fel rhan o ddatblygiad y strategaeth trosglwyddo.

1.15 Gall trosglwyddiad tai rhannol arwain at gost net i'r HRA, y gall gweddill tenantiaid yr awdurdod orfod ei dalu drwy renti uwch oni bai y gellir arbed arian. Anaml iawn y mae gwariant HRA yn cyd-fynd â'r cwmp mewn incwm rhenti ar ôl trosglwyddiad tai ar raddfa fawr. Digwydd hyn fel arfer oherwydd y bydd yr incwm rhent (yn net o gostau Rheoli a Chynnal a Chadw (M&M)) ystad a drosglwyddwyd o berchnogaeth yr awdurdod yn wahanol i gyfartaledd yr awdurdod. Yn ogystal, efallai y bydd costau gweddilliol a fydd yn aros er gwaethaf y ffaith bod yr awdurdod yn colli cyfran o'i stoc tai.

1.16 Dylai awdurdodau sy'n cyflawni trosglwyddiadau stoc cyfan sicrhau eu bod yn trosglwyddo eu holl stoc er mwyn osgoi gorfod cynnal HRA sy'n cynnwys nifer fach o dai. Fel arall, bydd cost weinyddol anghyfartal i'r awdurdod oherwydd y bydd yr holl brosesau cynhaliaeth gyffredin yn berthnasol o hyd. Felly, dylai'r awdurdodau sy'n trosglwyddo eu holl stoc anelu at gael caniatâd y Cynulliad i gau eu HRA cyn gynted ag y bo modd ar ôl y broses drosglwyddo, oni bai fod dyled estynedig.

Effaith ar wasanaethau eraill y cyngor

1.16 Dylai'r penderfyniad p'un a ddylid trosglwyddo'r stoc tai'n gyfan gwbl neu'n rhannol fod yn un corfforaethol a chynnwys pob un o fuddiannau perthnasol y Cyngor. Bydd angen i awdurdodau ystyried effaith y trosglwyddiad ar eu gwasanaethau eraill ac, yn achos trosglwyddo'r stoc yn gyfan gwbl, yr effaith y gallai ei chael ar eu strwythur corfforaethol.

Y landlord caffael

1.16 Bydd angen i awdurdodau ystyried, ar y cyd â'r Cynulliad, a ddylid trosglwyddo'r stoc i RSL cyfredol; is-gwmni newydd RSL cyfredol; neu landlord

hollol newydd. Bydd hyn yn dibynnu ar faint a natur y stoc i'w throsglwyddo a maint yr RSLs cyfredol. Fodd bynnag, dylai awdurdodau ystyried y gall fod yn haws gweithredu ac ariannu trosglwyddiadau llai i RSLs mawr cyfredol gyda chyfalaf da. Yn ogystal, mae RSLs o'r fath yn fwy tebygol o gynnig gwasanaethau cost effeithiol yn y tymor hir. Fodd bynnag gallai trosglwyddiadau ar raddfa fach i landlordiaid newydd fod yn dderbyniol, os asesir eu hymarferoldeb.

- 1.16 Efallai y bydd awdurdodau lleol yn dymuno cynnal cystadleuaeth i ddethol un RSL neu fwy neu gonsortia o RSLs ac eraill, er mwyn trosglwyddo'r stoc iddynt. Gall cyflwyno elfen o gystadleuaeth i'r broses benderfynu gynyddu maint y cyfalaf a dderbynnir, ac arwain at delerau gwell ar gyfer tenantiaid. Mae'n hanfodol clirio'r briff ar gyfer unrhyw gystadleuaeth gyda'r Cynulliad. Wrth benderfynu ar y landlord, dylai awdurdodau osgoi'r strwythurau sy'n cynnwys trefniadau cyfreithiol cymhleth e.e. lle bo consortiwm o RSLs yn dod yn berchen ar y cyd ar y stoc mewn ardal.
- 1.16 Mae'r Cynulliad yn disgwyl y bydd tenantiaid yn cyfranogi'n llawn wrth ddethol landlordiaid ac y caiff y corff ei nodi cyn y bleidlais.

Osgoi gwrthdaro o ran buddiannau

1.21 Mae'n rhaid i bob awdurdod sy'n trosglwyddo stoc sicrhau y sefydlir lefel briodol o annibyniaeth rhwng yr awdurdod sy'n gwerthu'r stoc a'r landlord sy'n debygol o'i chaffael drwy gydol y broses er mwyn osgoi gwrthdaro o ran buddiannau. Mae'r Cynulliad yn derbyn y bydd gan rai swyddogion a chynghorwyr yn anochel rôl ddwbl gan weithio i'r awdurdod sy'n gwerthu'r stoc a'r landlord sy'n ei chaffael yn ystod camau cyntaf y broses drosglwyddo ac wrth i'r bleidlais nesáu. Mae'n bwysig y dylai'r awdurdod nodi unrhyw wrthdaro posibl o ran buddiannau ar ddechrau'r broses drosglwyddo a mabwysiadu strwythurau a phrotocolau er mwyn cael gwared arnynt neu eu lleihau. Dylai awdurdodau:

- osgoi cael Cynghorwyr sy'n gwasanaethau ar gorff llywodraethol y landlord caffael, o'r wrthblaid neu fel arall, sydd hefyd yn cyfranogi ym mhroses gwneud penderfyniadau'r cyngor mewn perthynas â'r trosglwyddiad;
- cydnabod ei bod yn bosibl y bydd llawer o swyddogion yn trosglwyddo i'r landlord newydd. Dylid rhoi arweiniad i'r swyddogion ynglŷn â sut i ddelio â gwrthdaro posibl o ran buddiannau; a
- bod yn ofalus iawn ynglŷn â gwrthdaro o ran buddiannau ar ôl y bleidlais, pan fydd trafodaethau am bris a thelerau'r gwerthiant yn digwydd.

Dylai'r awdurdod sicrhau hefyd ei fod yn arolygu ei drefniadau ar gyfer delio â gwrthdaro posibl o ran buddiannau a'i fod yn eu diweddarau'n rheolaidd, ac y rhoddir gwybod am unrhyw newidiadau diweddarach i bawb sy'n cymryd rhan yn y broses drosglwyddo.

1.22 Dylai cynghorwyr sy'n aelodau o gorff llywodraethol y landlord caffael fod yn ymwybodol o Ofynion Rheoleiddiol y Cynulliad ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn gysylltiedig ag osgoi gwrthdaro o ran buddiannau.

1.23 Dylai awdurdodau ystyried sefydlu grŵp llywio i oruchwylio'r trosglwyddiad gan gynnwys yr ystod lawn o fuddiannau'r cyngor. Gallai'r swyddog a fydd yn arwain y trafodaethau ar ran yr awdurdod ar ôl y bleidlais gadeirio'r grŵp llywio. Bydd hyn yn helpu i ddarparu dilyniant o ran gwybodaeth ac arbenigedd, a helpu i sicrhau bod y cyngor yn cael y fargen orau o'r trosglwyddiad.

1.24 Yn ystod trafodaethau â'r landlordiaid caffael mae'n rhaid i awdurdodau sicrhau hefyd eu bod wedi sefydlu trefniadau i drin gwybodaeth gyfrinachol yn ystod trafodaethau ynglŷn â phrisio'r stoc a thelerau'r contract.

1.25 Mae'r un egwyddorion yn berthnasol i gyflogi ymgynghorwyr i gynghori ac i gynorthwyo'r broses drosglwyddo. Bydd angen sefydlu trefniadau er mwyn sicrhau y cedwir buddiannau ar wahân ac na all gwrthdaro godi, megis y landlord caffael a'r awdurdod sy'n gwerthu'r stoc yn defnyddio'r un ymgynghorwyr.

Barn yr arianwyr

1.26 Dylai awdurdodau gael barn arianwyr yn gynnar yn y broses. Bydd barn ganddynt ar bosibilrwydd ariannu'r cynigion trosglwyddo ac a ydynt yn debygol o fodloni'r meini prawf ariannu. Mae hyn yn arbennig o berthnasol lle gallai'r cynnig fod yn fwy cymhleth neu'n fwy anghyffredin. Bydd awdurdod yn dymuno bod yn weddol hyderus y bydd cynllun yn gallu cael ei ariannu yn y pen draw cyn gwneud llawer o ymdrech gydag ef.

Meddwl ymlaen llaw am anghenion gwybodaeth

1.27 Bydd angen casglu gwybodaeth am gyflwr y stoc ar gyfer y broses drosglwyddo. Mae'n bwysig bod awdurdodau lleol yn ystyried cyfanswm a math y wybodaeth sydd ei hangen ar gyfer y camau gwahanol a sut y gellir dod o hyd iddi. Bydd union swm y wybodaeth sydd ei hangen yn dibynnu ar ba gam y mae'r broses ond bydd angen arolwg o gyflwr yr holl stoc cyn dechrau bargaen drosglwyddo.

Proffil y Stoc

1.28 Mae angen disgrifiad clir o'r stoc y bwriedir ei drosglwyddo, y tenantiaid a'r materion rheoli cyfredol ar y landlord a'r arianwyr newydd arfaethedig. Mae'n bwysig rhoi'r wybodaeth ddisgrifiadol ddigonol, gyda ffotograffau. Nodir y wybodaeth sydd ei hangen yn y tabl isod.

Proffil o'r stoc	
Lleoliad/math o stoc	ble mae ystad(au) o fewn yr awdurdod, nifer a math y tai; hanes byr am yr hyn sydd wedi digwydd i'r stoc yn y gorffennol a fydd yn effeithio ar ei chyflwr
Cyflwr y stoc	Disgrifiad o brif broblemau yn y tai a sut maent wedi codi (e.e. namau yn y cynllun, diffyg cynnal a chadw, fandaliaeth, nifer y tai yr effeithir arnynt, ac atebion arfaethedig
Tenantiaid	nifer y cartrefi/pobl; oedran y boblogaeth; dangosyddion cymdeithasol-economaidd
Rheoli'r Tai	nifer y bobl sy'n derbyn budd-daliadau; ceisiadau i drosglwyddo; tai sy'n anodd i'w rhentu; tai sy'n cael eu hailrentu; ôl-ddyledion; RTB; y galw am dai - y cysylltiad rhwng y galw am dai a'r tai sydd ar gael; fandaliaeth a diogelwch
Gweithgarwch adfywio	disgrifiad o'r prif weithgarwch adfywio hyd yma a'r camau a gaiff eu cymryd ar hyn o bryd

1.29 Eglurir y math o wybodaeth sy'n debygol o fod ei hangen ar gyflwr y stoc a'r ffordd y dylai awdurdodau lleol fynd ati i'w chasglu yn Rhan 2, adran 10.

RHAN 2

ADRAN 1 - AMSERLEN A GWEITHDREFNAU GWNEUD CAIS I DROSSLWYDDO STOC

Pwyntiau Allweddol

- Mae trosglwyddiadau yn cymryd tua 2 flynedd i'w cwblhau fel arfer;
- Bob hydref, bydd y Cynulliad yn gwahodd yr awdurdodau sy'n ystyried trosglwyddo eu heiddo i wneud cais am gymeradwyaeth dros dro;
- Nifer y ffactorau a ystyrir wrth benderfynu a ddylid rhoi cymeradwyaeth dros dro, sy'n cynnwys:
 - amcangyfrif o gostau PSBR;
 - barn y tenantiaid;
 - natur y landlord caffael, ac i ba raddau y byddai'n brif landlord cymdeithasol yr ardal;
 - telerau gwerthu;
 - y graddau y caiff buddsoddiad stoc ei ddwyn ymlaen, a'r angen a'r brys am fuddsoddiad o'r fath;
 - y graddau y bydd trosglwyddo stoc yn cyfrannu at amcanion tai ac adfywio eraill y Cynulliad.

Amseriad y Broses Drosglwyddo

1.1 Bydd angen i awdurdodau ddatblygu amserlen fras ar gyfer y trosglwyddiad fel rhan o'u hasesiad cychwynnol er mwyn rhoi amcangyfrif o'r flwyddyn ariannol y bydd y trosglwyddiad yn digwydd. Yn ystod y cam hwn nid oes angen i hyn fod yn fwy nag asesiad o amseriad cerrig milltir allweddol megis pleidlais y tenantiaid a'r trosglwyddiad ei hun.

1.2 Fel arfer mae awdurdod yn cymryd tua 2 flynedd i drosglwyddo stoc ar ôl y penderfyniad cychwynnol (gweler y siart llif ar ddiwedd yr adran hon). Felly bydd angen dechrau paratoi a thrafod gyda'r Cynulliad cyn gwneud cais am gymeradwyaeth dros dro.

1.3 Bwriedir y bydd cymeradwyaeth dros dro yn darparu mecanwaith i reoleiddio nifer a chost y trosglwyddiadau yn ystod cam cynnar, fel nad yw awdurdodau yn treulio amser ac yn gwario arian yn datblygu cynigion nad ydynt yn debygol o lwyddo am nifer o resymau. Oherwydd ei bod yn debygol y bydd costau i'r Cynulliad ac eraill yn sgîl trosglwyddiadau, mae'n rhaid bod rhyw ffordd o gadw'r costau hynny o fewn cyfyngiadau y cytunir arnynt.

1.4 Bob Hydref, bydd y Cynulliad yn gwahodd awdurdodau lleol sy'n dymuno trosglwyddo rhywfaint o'u stoc neu eu holl stoc i wneud cais am gymeradwyaeth dros dro. Nid yw cymeradwyaeth dros dro yn golygu bod y Cynulliad yn rhoi caniatâd i werthu'r stoc. Bydd yn rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno cais am ganiatâd i werthu'r stoc o dan adran 32 a/neu adran 43 y Ddeddf Tai 1985 o hyd.

1.5 Os bydd awdurdod yn methu â chyflawni'r amserlen wreiddiol y cytunwyd arni gyda'r Cynulliad, ni fydd hawl awtomatig i'r gymeradwyaeth dros dro gael ei hehangu.

Meini Prawf ar gyfer Cymeradwyaeth Dros Dro

1.6 Wrth benderfynu a ddylid caniatáu awdurdod i fynd ymlaen â'i gynigion i drosglwyddo stoc, bydd y Cynulliad yn ystyried y pwyntiau canlynol:

- * amcangyfrif costau'r Trysorlys a chostau gwariant cyhoeddus;
- * a fydd y rhan fwyaf o denantiaid diogel yr effeithir arnynt wrth werthu'r stoc yn debygol o wrthwynebu;
- * a oes galw tymor hir am y stoc ar ôl ei throsglwyddo;
- * natur y landlord caffael, gan gynnwys, lle y bo'n briodol, ei debygolrwydd o gyflawni statws landlord cymdeithasol cofrestredig gan y Cynulliad, os nad yw wedi'i gofrestru felly; a yw'n ddigon annibynnol ar yr awdurdod lleol er mwyn i'r arian y mae'n ei fenthyg beidio â chael ei gyfrif fel gwariant cyhoeddus; a chyfansoddiad ei gorff llywodraethol. Bydd angen i'r awdurdod gyfiawnhau y landlord y bydd yn ei ddewis yn ei gais;
- * y graddau y byddai'r prynwr arfaethedig yn dod yn brif berchennog neu berchennog sylweddol y tai cymdeithasol yn yr ardal neu'r rhanbarth;
- * telerau'r gwerthiant;
- * y graddau y caiff y buddsoddiad yn y stoc ei ddwyn ymlaen a'r graddau a'r brys am angen y buddsoddiad hwnnw; a'r
- * graddau y bydd y trosglwyddiad yn cyfrannu tuag at gyflawni amcanion eraill adnewyddu tai a'r gymuned y Cynulliad.

Yn ogystal mae'n bosibl y bydd y Cynulliad yn ystyried unrhyw faterion eraill yr ymddengys eu bod yn berthnasol.

RHAN 2

ADRAN 2- YMGYNGHORI Â THENANTIAID

Pwyntiau Allweddol

- Ni all y trosglwyddiad ddigwydd oni bai fod y mwyafrif o'r thenantiaid o'i blaid. Felly, dylai thenantiaid gymryd rhan ym mhob cam o'r broses drosglwyddo.
- Mae'n rhaid dangos y deunydd ymgynghorol i'r Cynulliad cyn ei gyhoeddi.
- Dylid penodi Ymgynghorydd Tenantiaid annibynnol i roi cyngor annibynnol i denantiaid ar bob mater yn ymwneud â throsglwyddiad.
- Fel arfer, mae'r broses ymgynghori â thenantiaid mewn dwy ran: anffurfiol a ffurfiol.
- Mae gofyniad cyfreithiol ar awdurdodau i ymgynghori'n ffurfiol, ond dim ond ar ôl cael cytundeb y Cynulliad y dylai symud i'r cam hwn. Cyn symud i'r cam ymgynghori ffurfiol, dylai'r awdurdod lleol allu dangos bod ei gynigion yn seiliedig ar gynllun busnes cadarn.
- Mae'n rhaid ystyried teimladau deiliaid prydles hir, ond nid oes rhaid cynnal pleidlais. Lle mae cynigion trosglwyddo yn effeithio ar ddeiliaid prydles hir neu berchnogion preswyl yn faterol argymhellir y byddai pleidlais ar wahân yn ffordd dda o brofi'r gefnogaeth i'r cynigion.
- Bydd y Cynulliad yn datblygu 'Siarter Trosglwyddo Stoc i Denantiaid'.

2.1 Mae ymgynghori â thenantiaid ynghlŷn â'r cynnig i drosglwyddo stoc yn rhan hanfodol o'r broses drosglwyddo. Ni all y Cynulliad roi caniatâd ar gyfer trosglwyddiad os ymddengys bod mwyafrif y thenantiaid yn gwrthwynebu'r trosglwyddiad. Felly mae thenantiaid yn chwarae rôl bwysig yn y broses drosglwyddo a dylid eu cynnwys yn ystod pob cam o'r broses. Dylai thenantiaid gymryd rhan yn y broses gyfan, gan nodi'r problemau a'r blaenoriaethau i ddechrau, a gwerthuso'r opsiynau i gyflawni'r amcanion a nodir. Bydd y Cynulliad wedi sefydlu gweithdrefn i gynnwys thenantiaid wrth asesu a yw cynnig i drosglwyddo stoc yn gynig ymarferol, drwy fecanweithiau Gwerth Gorau a Chompact Tenantiaid. Mae'r modd y mae awdurdodau lleol yn ymgynghori â'u thenantiaid ynghylch trosglwyddiadau posibl yn bwysig iawn i'r Cynulliad ac mae'n ystyried mai pleidlais annibynnol yw'r ffordd orau i ddangos cefnogaeth i'r trosglwyddiad. Felly mae'n rhaid i awdurdodau gynnal pleidlais ar gyfer pob trosglwyddiad.

2.2 Wrth gynnal yr ymarfer ymgynghori, dylai awdurdodau lleol lynu wrth y Cod Ymarfer a Argymhellir ar Gyhoeddusrwydd Awdurdodau Lleol a roddir yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig (SG) 30/88. Mae hwn yn caniatáu i'r awdurdod lleol egluro a chyfiawnhau ei gynigion ac yn sicrhau bod cyhoeddusrwydd yr awdurdod lleol yn canolbwyntio ar ffeithiau neu esboniadau neu'r ddau ohonynt. Fodd bynnag, nid yw'n gorfodi'r awdurdod lleol i gyhoeddi safbwyntiau neu farn y rheini sy'n gwrthwynebu'r trosglwyddiad neu i ariannu cyhoeddi safbwyntiau neu farn o'r fath.

2.3 Ni phennir y dulliau a'r technegau i'w defnyddio wrth ymgynghori â thenantiaid a bydd angen eu teilwra i amgylchiadau unigol y trosglwyddiad. Bydd y rhain yn amrywio yn dibynnu ar faint y trosglwyddiad, p'un a yw'n stoc gyfan neu ran o'r stoc, a thaeniad daearyddol y tenantiaid. Gallai'r broses ymgynghori gynnwys cymysgedd o ddigwyddiadau ffurfiol megis cyfarfodydd cyhoeddus neu arddangosfeydd, cyfarfodydd fforwm tenantiaid neu ymweliadau â thenantiaid unigol. Fodd bynnag, dylai awdurdodau fod yn broactif wrth sicrhau yr ymgynghorir â'i holl denantiaid fel unigolion, ac â phob sefydliad tenantiaid cynrychioliadol hefyd. Dylid gwneud pob ymdrech i sicrhau bod y broses hon yn agored ac yn atebol. Dylid seilio'r broses ymgynghori ar ddialog adeiladol â'r tenantiaid a dylid rhoi digon o wybodaeth iddynt i'w galluogi i ddod i farn ddeallus. Dylai'r ymarfer fod yn ystyrlon a dylai awdurdodau ystyried y teimladau a fynegwyd gan y tenantiaid yn llawn, gan roi adborth ar y canlyniadau.

2.4 Mae angen i'r awdurdodau roi cyfle i'r Cynulliad weld a rhoi sylwadau ar y deunydd sy'n rhan o'r broses ymgynghori sy'n ei gyhoeddi, yn enwedig y ddogfen ymgynghorol ffurfiol a Chylchlythron. Bydd hyn yn galluogi'r Cynulliad i roi gwybod i'r awdurdod am unrhyw beth sy'n annerbyniol neu unrhyw bryderon ynglŷn ag a yw'r deunydd yn ddigonol neu'n ddigon cynhwysfawr yn gyffredinol. Dylid cyflwyno fersiynau drafft o'r deunydd sy'n rhan o'r broses ymgynghori o leiaf chwe wythnos cyn y bwriedir ei gyhoeddi.

2.5 Ar ôl proses ymgynghori ar wahân, bydd y Cynulliad yn cyhoeddi 'Siarter Trosglwyddo Stoc ar gyfer Tenantiaid', a fydd yn nodi'r hawliau a'r amddiffynfeydd sydd gan denantiaid o dan y broses drosglwyddo stoc mewn iaith syml.

Cyngor Annibynnol ar gyfer Tenantiaid

2.6 Mae'n bwysig y gall tenantiaid gael cyngor annibynnol am y trosglwyddiad. Mae'n rhaid i awdurdodau benodi ymgynghorwyr annibynnol i weithredu fel Ymgynghorwyr i Denantiaid cyn y datblygir cynigion trosglwyddo stoc manwl. Mae'r Cynulliad yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau ddefnyddio set gyson o feini prawf y dylid barnu'r ymgynghorwyr annibynnol ar gyfer tenantiaid yn eu herbyn wrth eu penodi. Mae'r rhain yn cwmpasu atebolrwydd; tegwch; annibyniaeth; tryloywder; ansawdd; ac iawndal. [Caiff y meini prawf sydd wrthi'n cael eu datblygu'n fanwl drwy ymgynghori â'r bobl berthnasol eu nodi'n llawn yn rhifyn olaf y Canllawiau Trosglwyddo Stoc hyn.] Dylai awdurdodau lleol gynnwys eu tenantiaid wrth ddethol a phenodi'r Ymgynghorwyr Annibynnol ar gyfer Tenantiaid. Lle mae grwpiau tenantiaid eisoes yn bodoli mae'n bosibl y bydd yr awdurdod lleol yn dymuno cynnwys y grwpiau hynny neu sefydlu Panel Tenantiaid at y diben hwn.

2.7 Rôl yr Ymgynghorydd Tenantiaid yw rhoi cyngor annibynnol ac amhleidiol i denantiaid ar ystod eang o faterion ynghylch trosglwyddiad. Felly mae'n bwysig cael briff gweithio clir ar gyfer yr Ymgynghorydd Tenantiaid, y cytunwyd arno gan gynrychiolwyr tenantiaid, sy'n nodi ei gyfrifoldebau drwy gydol y broses drosglwyddo. Dylai'r Ymgynghorydd Tenantiaid fod yn annibynnol o farn yr awdurdod lleol, y landlord caffael, neu'r grwpiau tenantiaid ac ni ddylai ymddangos fel ei fod yn cynrychioli eu barn.

2.8 Ar ddechrau'r broses drosglwyddo mae'n bosibl y byddai rôl yr Ymgynghorydd Tenantiaid yn cynnwys rhoi cyngor cyffredinol am y broses drosglwyddo, y trefniadau ar gyfer ymgynghori â thenantiaid a'u cyfranogiad ar ôl y trosglwyddiad, a natur y landlord newydd, neu rôl y Cynulliad. Argymhellir y dylai'r Ymgynghorydd Tenantiaid gynnal prawf cynnar o farn y tenantiaid er mwyn asesu i ba raddau maent yn deall ac yn cefnogi cynigion yr awdurdod. Yn nes at y bleidlais, pan fydd manylion y trosglwyddiad wedi'u datblygu, mae'n bosibl y byddai eu rôl yn cynnwys rhoi cyngor ar bynciau penodol megis y pris gwerthu a ddefnyddir ar gyfer trosglwyddiadau lle bo'r tenantiaid am gael eglurhad symlach o'r gwerth ar y farchnad gyda thenantiaid, y rhenti y byddent yn eu talu ar ôl y trosglwyddiad, neu Barhad eu Hawl i Brynu. Gall yr Ymgynghorydd Tenantiaid chwarae rhan ddefnyddiol drwy roi cyngor i awdurdodau a'u hymgyngorwyr ar baratoi taflenni newyddion a gwybodaeth arall mewn fformat hawdd ei ddarllen ac mewn iaith syml ar gyfer eu tenantiaid.

2.9 Lle caiff tai a reolir gan sefydliad rheoli tenantiaid (TMO) eu cynnwys mewn trosglwyddiad neu lle mae'r tenantiaid wedi cychwyn y broses statudol Hawl i Reoli, gallai Ymgynghorwyr Tenantiaid chwarae rôl hefyd wrth eu helpu i baratoi am drafodaethau â'r landlord newydd ynglŷn â'r posibilrwydd o gynnal y TMO cyfredol neu roi cymorth i ddatblygu TMO newydd, ar ôl y trosglwyddiad. Rhoddir arweiniad pellach am yr Hawl i Reoli yn Rhan 2 adran 8.

2.10 Dylai Ymgynghorwyr Tenantiaid gydweithio â chynrychiolwyr tenantiaid ond dylent gynnig cyngor i bob tenant hefyd. Fel arfer, dylent roi gwybodaeth yn uniongyrchol i denantiaid cyn y cynnig cychwynol ac ar ei ôl ac fel arfer disgwylir iddynt gyflwyno cynrychioliadau ffurfiol i'r awdurdod mewn ymateb i'r cynnig cychwynol ac i'r Cynulliad mewn ymateb i hysbysiad y cynnig terfynol.

2.11 Gall grwpiau ymgynghorol tenantiaid ddarparu fforwm i gyfnewid syniadau rhwng yr awdurdod lleol, y landlord a'r tenantiaid. Dylid cytuno ar gyfansoddiad, cylch gorchwyl ac ariannu grwpiau o'r fath ar y dechrau, a dylid ystyried y safonau arfer dda a gyhoeddwyd gan Ffederasiwn Tenantiaid Cymru (WTF), Gwasanaeth Cyfranogiad ac Ymgynghori Tenantiaid (TPAS) Cymru ac Athrofa Tai Siartredig (CloH). Yn enwedig, dylid ystyried unrhyw drefniadau o ran cyhoeddi barn neu deimladau grwpiau ymgynghorol yn ofalus a dylid glynu at ddarpariaethau'r Cod Ymarfer a Argymhellir ar Gyhoeddusrwydd Awdurdodau Lleol wrth gyhoeddi unrhyw gyhoeddusrwydd, (gweler paragraff 2.2 uchod). Argymhellir yn gryf bod awdurdodau yn sefydlu gweithgoreau gyda chyfranogiad gan y tenantiaid yn gynnar yn y broses, er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn cymryd rhan, eu bod yn cydlynu, ac y caiff gwybodaeth ei rhannu. Dylid sefydlu gweithdrefnau/protocolau clir i sicrhau dialog briodol rhwng grwpiau o denantiaid, yr awdurdod lleol a'r landlord caffael.

2.12 Dylid cynnig deunydd ymgynghorol Cymraeg a Saesneg i denantiaid. Mae'n bosibl nad Cymraeg na Saesneg fydd iaith gyntaf llawer o denantiaid ac felly dylai awdurdodau ystyried yr angen i gyhoeddi eu deunydd ymgynghorol mewn nifer o ieithoedd, yn enwedig y ddogfen ymgynghorol ffurfiol, er mwyn sicrhau y gall pob tenant ddeall goblygiadau'r trosglwyddiad yn llawn. Bydd ystod yr ieithoedd yn dibynnu ar broffil ieithyddol y tenantiaid. Dylid addasu'r deunydd ymgynghorol i sicrhau y gall pobl â nam ar eu golwg ac anabledau eraill, a phobl ag anawsterau llythrennedd, ymgymryd â phroses ymgynghori yn llawn ac ystyrlon.

Pwy y dylid ymgynghori â hwy a phwy ddylai bleidleisio?

2.13 Mae'r gweithdrefnau statudol yn ymwneud â thenantiaid diogel neu'r rheini â thenantiaeth ragarweiniol yn unig a dylent gynnwys tenantiaid y mae gorchymyn meddiant gohiriedig yn eu herbyn (oni fydd y tenant hwnnw yn gwrthod cydymffurfio â'r gorchymyn a bod yr awdurdod wedi cymryd camau i drefnu dyddiad meddiannu). Byddai unrhyw bleidlais ond yn cynnwys tenantiaid diogel yr awdurdod sy'n gwerthu, a dylai awdurdodau ymgynghori â deiliaid diddordeb eraill sy'n debygol o gael eu heffeithio, gan gynnwys deiliaid prydles, busnesau lleol, gwasanaethau cyhoeddus a thrigolion cyfagos eraill.

2.14 Felly dylai awdurdod ystyried nifer y deiliaid prydles hir yn ofalus, y graddau y byddai'r trosglwyddiad yn effeithio arnynt a'u teimladau am gynigion y trosglwyddiad. Felly dylid egluro'r cynigion i ddeiliad prydles hir. Ni ddisgwylir i awdurdodau roi pleidlais ffurfiol i ddeiliaid prydles hir fel i denantiaid diogel. Fodd bynnag, efallai y bydd awdurdodau yn dymuno cynnal pleidlais wahanol ar gyfer deiliaid prydles a pherchnogion preswyl lle byddai'r cynigion trosglwyddo stoc yn effeithio arnynt yn faterol.

2.15 Disgwylir i awdurdod ofyn barn grwpiau eraill yr effeithir arnynt gan y cynigion trosglwyddo, er enghraifft deiliaid adeiladau a hostelaau ar brydles, a dylai wneud yn glir sut y caiff y teimladau hyn eu hystyried yn y broses drosglwyddo. Mae'r Cynulliad hefyd yn disgwyl i'r weithdrefn ymgynghori gynnwys trafodaethau cynnar ag unrhyw TMO cyfredol, a chyn y bleidlais, mae'r Cynulliad yn disgwyl bod y cynnig trosglwyddo stoc yn nodi'n glir sut y gallai'r TMO weithio ar ôl y trosglwyddiad. Ni ddylai'r tenantiaid y rheolir eu heiddo gan TMO bleidleisio ar wahân i'r tenantiaid eraill. Dylai pob tenant diogel gael yr hawl i bleidleisio fel unigolyn yn hytrach na fel cynrychiolwyr neu aelodau o sefydliad penodol, gan gynnwys TMO.

2.28 Bydd angen i awdurdod ystyried trefniadau trefnu a rheoli penodol hefyd sy'n berthnasol i rannau o'r stoc, e.e. mewn tai a gynhelir a bydd angen ymgynghori â'r asiantaethau priodol.

2.28 Cyn y gellir rhoi caniatâd i drosglwyddo stoc mae angen i'r awdurdod lleol ymgynghori â phob tenant diogel cyfredol, a'r rheini â thenantiaeth ragarweiniol, y byddai eu cartrefi'n cael eu trosglwyddo. Yn ymarferol, mae'n rhaid i'r broses ymgynghori ddechrau gyda chyfnod o ymgynghori anffurfiol anstatudol er mwyn i awdurdodau lleol gyflwyno ac egluro eu cynigion i'r tenantiaid. Mae'r cyfnod ymgynghori ffurfiol yn dilyn hyn lle bydd rhaid i'r awdurdod wneud cynnig i'r tenantiaid o ran termau'r trosglwyddiad. Disgrifir y trefniadau ymgynghori anffurfiol a ffurfiol isod. Mae'n debygol y bydd achosion

Ile bydd rhywun yn cychwyn ar denantiaeth newydd yn ystod y broses ymgynghori. Ar yr amod eu bod wedi cychwyn ar eu tenantiaeth cyn i'r hysbysiad cam terfynol gael ei gyhoeddi, dylai'r awdurdodau eu cynnwys yn y bleidlais. Dylid rhoi gwybod am ganlyniadau tebygol y trosglwyddiad i ddeiliaid stoc yr awdurdod lleol sydd o fewn yr ardal, ond nad ydynt yn ddarostyngedig i'r cynigion trosglwyddo, a dylid gofyn am eu barn.

Dulliau Ymgynghori

2.18 Dylai awdurdodau lleol gyflwyno eu cynigion i denantiaid yng nghyd-destun gwybodaeth wrthrychol a chytbwys am yr opsiynau sydd ar gael a'u goblygiadau ar gyfer tenantiaid. Bydd yn rhaid i'r ystod o ddulliau ymgynghori a ddefnyddir ystyried graddfa y trosglwyddiad arfaethedig ac anghenion y bobl dan sylw. Defnyddiwyd pamffledi, taflenni, fideos, posteri, hysbysebion yn y wasg, cylchlythyron, cyfarfodydd, curo drysau, carafanau arddangos a llinellau ffôn yn y broses ymgynghori anffurfiol. Dengys ymchwil mai deunydd ysgrifenedig sydd bwysicaf wrth helpu tenantiaid i lunio barn. Bu cylchlythyron yn arbennig o werthfawr i egluro'r cynigion trosglwyddo stoc fesul cam ac i alluogi'r awdurdod lleol i roi atebion syml i'r cwestiynau a ofynnir gan y rhan fwyaf o'i denantiaid.

2.28 Dylai awdurdodau sefydlu trefniadau i roi ymatebion prydlon a hyddysg i gwestiynau gan denantiaid unigol neu grwpiau cynrychioliadol. Dylid rhoi gwybodaeth i bob tenant ynghŷn â lle i gyfeirio eu hymholiadau. **Byddai'r Cynulliad yn disgwyl i'r Ymgynghorwyr Tenantiaid ddarparu gwasanaeth cyngor ffôn am ddim drwy gydol y broses hyd at y bleidlais, lle caiff hyn ei gyfiawnhau gan faint y trosglwyddiad.**

2.20 Mewn llawer o drosglwyddiadau, mae cynhyrchu fideo byr da sy'n egluro manteision trosglwyddo stoc ar gyfer tenantiaid yn galluogi'r awdurdod i roi gwybodaeth mewn fformat sy'n hawdd cael gafael arni. Dylai'r broses ymgynghori ystyried anghenion ac amgylchiadau penodol tenantiaid mewn projectau tai a gynhelir, a dylai adlewyrchu canllawiau arfer dda a gyhoeddwyd yn y maes hwn gan y Cynulliad, WFHA, TPAS (Cymru) a'r Athrofa Tai Siartredig.

Ymgynghori Anffurfiol

2.21 Dylai'r awdurdod ymgynghori'n anffurfiol â thenantiaid o gyfnod gwerthuso'r opsiynau ymlaen. Unwaith y bydd wedi nodi'r landlord trosglwyddo posibl, bydd yr awdurdod mewn sefyllfa i ymgynghori'n anffurfiol â thenantiaid yn fwy manwl, gan ddefnyddio cylchlythyron, taflenni, cyfarfodydd, ac ati.

2.22 Nod y broses ymgynghori yw rhoi'r wybodaeth angenrheidiol i denantiaid er mwyn eu galluogi i wneud dewis hyddysg a diffuant. Mae'n bwysig bod pob tenant yn cael y wybodaeth, y caiff y wybodaeth ei hatgyfnerthu yn rheolaidd ac y caiff ei chyflwyno yn glir ac mewn iaith y gellir ei deall yn hawdd. Dylai'r deunydd ymgynghorol fod yn gyson ac yn gytbwys. Ni ddylai orsymleiddio'r wybodaeth ar draul cywirdeb a dylai nodi'r achos o blaid ac yn erbyn y trosglwyddiad yn glir. Dylai'r wybodaeth egluro canlyniadau aros gyda'r awdurdod a throsglwyddo'r stoc yn gywir. Gall yr awdurdod egluro pam ei fod o blaid y trosglwyddiad ond mae'n rhaid rhoi

digon o wybodaeth gywir i denantiaid er mwyn eu galluogi i benderfynu a ydynt yn cytuno â barn yr awdurdod ynglŷn â throsglwyddo'r stoc. Dylid priodoli barnau unigol yn glir. Dylid egluro sail unrhyw gymariaethau, er enghraifft rhwng rhent yr awdurdod lleol a rhent y landlord cymdeithasol cofrestredig.

2.28 Fel rhan o'r broses ymgynghori, gall yr awdurdod lleol neu'r landlord/rheolwr newydd arfaethedig wneud addewidion ar faterion megis lefel rhenti a gwasanaethau yn y dyfodol, neu atgyweiriadau a gwelliannau. Ni ddylai addewidion o'r fath fod yn amwys a dylid eu gwneud gan wybod y gellir eu cyflawni. Fel arfer dylid cario'r addewidion a wneir yn ystod y cyfnod ymgynghori anffurfiol ymlaen i'r ymgynghoriad ffurfiol. Os na wneir hynny, mae'n rhaid nodi ac egluro unrhyw newidiadau.

2.24 Mae'n ddefnyddiol briffio aelodau allweddol o staff yr awdurdod, gan gynnwys rheolwyr tai, gofalwyr a wardeiniaid, sy'n dod i gysylltiad â thenantiaid yn ddyddiol gan eu bod yn gallu bod yn ddefnyddiol wrth egluro'r cynigion a rhoi sicrwydd i denantiaid. Fodd bynnag, ni ddylai staff o'r fath geisio darbwyllo tenantiaid i bleidleisio y naill ffordd neu'r llall. Mae'n debygol y caiff nifer o staff tai secondiad i'r sefydliad newydd ac felly gellid ymddangos y byddent yn elwa o bleidlais o blaid neu yn erbyn y trosglwyddiad. Er mwyn osgoi'r fath wrthdaro o ran buddiannau, dylai awdurdodau ystyried datblygu Cod Ymddygiad.

Ymgynghori Ffurfiol

2.25 Mae'n rhaid cael cymeradwyaeth y Cynulliad er mwyn cychwyn ymgynghori'n ffurfiol. Nod y broses ymgynghori ffurfiol yw cael barn y tenantiaid am fanylion termau'r trosglwyddiad arfaethedig. Ni ddylai ddechrau nes bod yr awdurdod wedi prasio'r tai yn fanwl dros dro a bod dealltwriaeth glir ganddo am natur y gwasanaethau i'w darparu gan y landlord caffael. Bydd hyn yn helpu i sicrhau bod sail dda i'r wybodaeth a roddir i denantiaid a'r addewidion a wneir ynglŷn â pholisïau yn y dyfodol o ran rhenti ac atgyweiriadau, a lefelau gwasanaeth. Nodir gofynion ymgynghoriad ffurfiol yn Atodlen 3A Deddf Tai 1985 (fel y'i diwygiwyd gan adran 6 ac Atodlen 1 Deddf Tai a Chynllunio 1986). Mae dau gam i'r broses.

- **Hysbysiad cam 1** (para 3(2) o Atodlen 3A Deddf 1985 - a ddiwygiwyd ymhellach gan Orchymyn 1997 Deddf Tai 1996 (Diwygiadau Canlyniadol) (OS 1997/74)): mae angen i'r awdurdod gyflwyno hysbysiad i'w denantiaid diogel a'r rheini â thenantiaeth ragarweiniol gan nodi'r manylion canlynol:
 - ◆ manylion y cynnig, gan gynnwys enw(au) landlord(iaid) newydd arfaethedig;
 - ◆ canlyniadau tebygol gwerthu'r stoc ar gyfer y tenant; ac
 - ◆ effaith darpariaethau Atodlen 3A a'r darpariaethau a ychwanegwyd gan adran 8 Deddf 1986 (yr hawl i brynu a gadwyd).

Mae'n rhaid bod yr hysbysiad yn gwahodd cynrychioliadau o fewn cyfnod rhesymol. Mae'r Cynulliad yn gofyn am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf rhwng cyflwyno'r hysbysiad a chloi'r broses ymgynghori. Mae angen i'r awdurdod

Ileol ystyried unrhyw gynrychioliadau a wneir o fewn y cyfnod hwnnw ac mae'n bosibl y bydd yn dymuno adolygu eu cynigion o ganlyniad i hyn.

- **Hysbysiad cam 2** (para 3(3) Atodlen 3A Deddf 1985): mae angen i'r awdurdod gyflwyno hysbysiad ysgrifenedig arall i denantiaid sy'n:
 - ◆ disgrifio unrhyw newidiadau sylweddol yn y cynnig;
 - ◆ nodi ei bod yn bosibl cyflwyno gwrthwynebiadau i'r Cynulliad o fewn 28 diwrnod neu gyfnod hirach penodol; a
 - ◆ tynnu sylw at y ffaith na all y Cynulliad roi caniatâd ar gyfer trosglwyddiad os ymddengys bod mwyafrif y tenantiaid yn gwrthwynebu'r trosglwyddiad.

Materion i'w Cwmpasu yn Hysbysiad Cam 1

2.26 Dylai'r ddogfen ymgynghori ffurfiol nodi telerau'r trosglwyddiad arfaethedig yn glir gan gynnwys hawliau'r tenantiaid o dan gyfundrefn tenantiaeth sicr. Dylai gymharu'r hawliau hynny â hawliau tenantiaid diogel. Dylai'r ddogfen egluro'n benodol ac yn fanwl unrhyw newidiadau i hawliau statudol a chytundebol tenantiaid a fydd yn berthnasol ar ôl y trosglwyddiad. Dylid ymgorffori unrhyw addewidion a wnaed yn ystod y cam ymgynghori anffurfiol yn y deunydd ymgynghori ffurfiol.

2.27 Rhestrir y materion y disgwylir iddynt gael eu cwmpasu yn y deunydd ymgynghori isod:

- a. Y rhesymau dros gynnig trosglwyddo stoc;
- b. Natur y trosglwyddiad e.e. gwerthiant rhyddfraint i landlord cymdeithasol cofrestredig newydd;
- c. Y gofynion ymgynghori statudol;
- ch. Y mandad sydd ei angen ar yr awdurdod gan y tenantiaid er mwyn mynd â'r trosglwyddiad yn ei flaen ac yn achos trosglwyddiadau rhanedig arwydd clir o'r hyn y mae'r awdurdod yn bwriadu ei wneud os bydd un bleidlais yn mynd o blaid y trosglwyddiad a'r bleidlais arall yn mynd yn ei erbyn;
- d. Manylion y darpar brynwr/brynwyr gan gynnwys ei amcanion a'i statws fel landlord cymdeithasol cofrestredig, cyfansoddiad y corff llywodraethol (gan enwi'r aelodau), ei staff, a'i hanes os yn briodol;
- dd. Y dull a ddefnyddir er mwyn priso'r tai fel tai gweithredol ac fel tai cymdeithasol a rentir gan gynnwys esboniad byr o'r gwerth ar y farchnad gyda thenantiaid;
- e. Amlinelliad o drefniadau ariannu arfaethedig y prynwr posibl, gan gynnwys gwybodaeth i ddangos ymarferoldeb cyfalaf a referniw;

- f. Lefelau rhent cychwynnol. Os cynigir gwarant am y rhent dylid ei hegluro'n llawn a chytuno arni gyda'r Cynulliad;
- ff. Rhenti yn y dyfodol, gan gynnwys sut y penderfynir arnynt wrth drosglwyddo neu ar gyfer tenantiaid newydd, pan gaiff y rhenti eu codi a sut gall tenantiaid herio'r codiadau hyn. Dylid ei gwneud yn glir sut mae rhenti yn debygol o godi ar gyfer tenantiaid sy'n trosglwyddo pan fydd gwarant y rhent wedi dod i ben, ac ar gyfer tenantiaid newydd;
- g. Polisi y landlord trosglwyddo ar ôl-ddyledion rhent;
- ng. Cynigion am daliadau gwasanaeth a thaliadau eraill, gan gynnwys y rheini sy'n berthnasol i ddeiliaid prydles;
- h. Cynigion o ran gwaith atgyweirio a chynnal a chadw arferol gan gynnwys targedau perfformiad gwasanaeth;
- i. Rhaglen gwariant cyfalaf y prynwr gan gynnwys atgyweiriadau a gwelliannau i ddal i fyny;
- l. Strwythur trefniadol y landlord trosglwyddo, gan gynnwys trefniadau o ran staffio, datganoli a sut y gall tenantiaid gael mynediad i'r gwasanaethau;
- ll. Cynnal a chadw'r amgylchedd, diogelwch a gwasanaethau eraill gan gynnwys gwybodaeth am bwy fyddai'n gyfrifol am ddarparu gwasanaethau cynnal a chadw'r amgylchedd megis torri'r lawntiau a darparu gwasanaethau arbenigol megis llinellau gofal ar gyfer yr henoed a'r anabl. Dylai hyn hefyd nodi cynigion i fabwysiadu ffyrdd, draeniau ac ardaloedd cyffredin eraill. Y trefniadau rheoli arfaethedig ar gyfer tai lloches a phrojectau tai a gynhelir. Dylid cynnwys targedau perfformiad lle y bo'n briodol;
- m. Trefniadau rheoli arfaethedig gan gynnwys unrhyw dargedau a dangosyddion perfformiad allweddol, lleoliad swyddfeydd, y dulliau sydd ar gael er mwyn talu'r rhent, a threfniadau ar gyfer unrhyw sefydliad rheoli tenantiaid sy'n bodoli ar hyn o bryd neu sy'n datblygu;
- n. Telerau tenantiaethau sicr gan gynnwys pa hawliau yn union a fydd gan denantiaid o dan y gyfundrefn tenantiaeth sicr newydd o'u cymharu â thenantiaethau diogel, eu hawliau cytundebol ac unrhyw newidiadau a fydd yn codi o'r cytundeb tenantiaeth newydd. Yn benodol dylid egluro'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael a gadwyd yn llawn.
- o. Polisi dyrannu'r landlord newydd ar gyfer ymgeiswyr sydd ar y rhestr aros a throsglwyddiadau. Dylai'r landlord newydd nodi ei bolisi ar drosglwyddiadau tenantiaid o fewn y stoc ac ar ei gyfranogiad â

chynlluniau symud tenantiaid neu gynlluniau trosglwyddo dros ardal ehangach;

p. Cyfranogiad tenantiaid yn sefydliad y landlord newydd gan gynnwys datganiad polisi a'r gweithdrefnau o ran cynrychiolaeth tenantiaid, ymgynghori â thenantiaid a'u cyfranogiad;

ph. Manylion am gompactau tenantiaid cyfredol yr awdurdod lleol a'r landlord newydd. Dylid rhoi esboniad clir lle nad yw'n ymarferol neu'n synhwyrol parhau â'r compact cyfredol;

r. Copi o'r cytundeb tenantiaeth arfaethedig.

Y Bleidlais

2.28 Mae'r Cynulliad yn gofyn i'r bleidlais gael ei chynnal wrth drosglwyddo unrhyw stoc â thenantiaid, a bydd yn disgwyl y caiff pob cwestiwn ar y bleidlais ei fynegi'n deg ac mewn iaith syml. Yn gyffredinol, dylai awdurdodau gynnal pleidlais tenantiaid yn syth ar ôl cyflwyno hysbysiad Cam 2. Gall y cyfnod a nodir ar gyfer gwrthwynebu gydredeg â'r cyfnod pleidleisio. Bydd y Cynulliad yn ystyried bod mwyafrif syml y rheini sy'n pleidleisio o blaid y trosglwyddiad yn ddigon i nodi bod y tenantiaid yn gefnogol i'r trosglwyddiad. Fodd bynnag, efallai y bydd awdurdod yn dymuno gosod prawf llymach. Dylai hysbysiadau Cam 1 a Cham 2 (gweler para 2.25 uchod) nodi'r mandad sydd ei angen ar yr awdurdod gan denantiaid er mwyn parhau â'i gynigion a dylai hyn rwymo y camau a gymer yr awdurdod yn y dyfodol. Dylid cyflwyno'r papur pleidleisio i bob tenant mewn llythyr ar wahân i unrhyw ddeunydd ymgynghori'r awdurdod neu'r prynwr.

2.28 Yn ystod y cyfnod pleidleisio, dylai'r awdurdodau lleol ymatal rhag rhoi unrhyw ddeunydd arall am y trosglwyddiad arfaethedig i denantiaid. Fodd bynnag, efallai y bydd amgylchiadau lle mae'r awdurdod yn ystyried ei bod yn rhesymol egluro rhai agweddau ar y trosglwyddiad arfaethedig. Er enghraifft, lle bydd sefydliad tenantiaid yn gwneud honiadau anghywir am natur y broses drosglwyddo, neu ei heffaith ar denantiaid, efallai y bydd yr awdurdod lleol yn dymuno cyhoeddi datganiad sy'n delio â phob un o'r pwyntiau a godwyd. Fodd bynnag, ni ddylent godi unrhyw fater newydd.

RHAN 2

ADRAN 3 - Y LANLORD CAFFAEL

Pwyntiau Allweddol

- Lle bydd stoc i'w throsglwyddo i landlord newydd, ni chaiff caniatâd ei roi i drosglwyddo'r stoc nes y cofrestir y landlord fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gyda'r Cynulliad;
- Mae'r model 'Perchnogaeth Gymunedol' yn rhoi rheolaeth ar y cyd o'r landlord newydd i'r awdurdod lleol a chynrychiolwyr y tenantiaid;
- Mae'n rhaid bod landlordiaid yn ddigon annibynnol o'r awdurdod lleol i sicrhau na chaiff yr arian y maent yn ei fenthyg ei gyfrif fel gwariant cyhoeddus;
- Mae'n rhaid rhoi gwybod i'r Cynulliad am unrhyw gontractau y mae'r awdurdod yn bwriadu eu gwneud gyda'r landlord newydd;
- Bydd y Cynulliad yn disgwyl y bydd cyrff y landlordiaid newydd yn gwasanaethu ardal leol a ddiffinnir - heb fod yn fwy nag ardal un awdurdod lleol fel arfer.

- 3.1 Sefydlodd Deddf Tai 1996 fframwaith ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Polisi'r Cynulliad yw rhoi caniatâd ar gyfer trosglwyddiadau i landlordiaid cofrestredig cyfredol neu newydd yn unig.
- 3.1 Bydd y Cynulliad eisiau bod yn fodlon bod yr awdurdod wedi ystyried pob opsiwn posibl ar gyfer y landlord newydd gan ystyried y cyngor a geir yn Rhan 1, paragraffau 1.12 - 1.17 ar effaith maint y trosglwyddiad ar gost, ymarferoldeb, argaeledd arbenigedd ar lefel y Bwrdd a swyddogion, ac ymarferoldeb ei ariannu.
- 3.1 Lle cynigir sefydlu landlord newydd neu drosglwyddo'r stoc i is-gwmni newydd RSL cyfredol, ni chaniateir y trosglwyddiad nes bod y landlord wedi llwyddo i gofrestru gyda'r Cynulliad. Nodir y meini prawf cofrestru mewn arweinaid ar wahân. Maent yn cynnwys gofyniad i gyfansoddiad y landlord newydd nodi'r ardal lle bydd yn gweithredu. Fel arfer, dylai hyn fod yn rhan o ardal un awdurdod lleol neu'r ardal gyfan. Bydd y Cynulliad ond yn caniatáu iddo ehangu ei ardal weithredu i ardal awdurdod cyfagos os bydd yr awdurdod perthnasol yn cefnogi hyn yn benodol.
- 3.1 Bydd angen i'r landlord caffael allu dangos i'r Cynulliad ei fod yn annibynnol. Bydd y Cynulliad yn ystyried cyfansoddiad y corff llywodraethol, yn enwedig nifer y bobl sy'n gysylltiedig â'r awdurdod lleol sy'n gwerthu'r stoc, a'r berthynas â'r awdurdod, yn enwedig drwy unrhyw ddarpariaeth gwasanaethau parhaus. Mae'n rhaid bod aelodaeth neu gyfranddaliad yr awdurdod mewn landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n caffael yn ddiddordeb lleiafrifol, p'un a yw'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.

Cyfansoddiad a Strwythur y Corff Llywodraethol

- 3.1 Mae'r model Perchnogaeth Gymunedol yn rhoi'r sefydliad tai annibynnol newydd o dan gyd-reolaeth yr awdurdod lleol a'i denantiaid. Dylai cyfansoddiad y corff llywodraethol gynnwys ystod lawn o sgiliau busnes a chraffter ariannol er mwyn gallu rheoli sefydliad mawr a fydd mewn dyled sylweddol o'r cychwyn.
- 3.1 Fel arfer bydd y Cynulliad yn disgwyl mai cynrychiolwyr tenantiaid fydd o leiaf draean o fwrdd llywodraethol y landlord sy'n trosglwyddo. Ni all aelodau o'r awdurdod lleol, ei swyddogion neu'r bobl eraill a enwebir ganddo ar unrhyw gyfrif fod yn fwy na thraean yr aelodaeth, oherwydd byddai'r arian a fenthycwyd gan y landlord y trosglwyddir iddo yn cael ei gyfrif fel gwariant cyhoeddus petai hynny'n digwydd.
- 3.1 Bydd y Cynulliad yn caniatáu i denantiaid ffurfio'r mwyafrif ar gorff llywodraethol yr RSL, ar yr amod y gellir dangos yn glir bod y sgiliau a'r profiad addas gan y corff llywodraethol.
- 3.1 Mewn rhai achosion gall y landlord caffael ffurfio rhan o strwythur grŵp o landlordiaid trosglwyddo tai sydd newydd eu sefydlu, RSLs cyfredol, neu gymysgedd o'r ddau.
- 3.9 Dylid gofyn am gyngor ac arweinaid gan Is-adran Perfformiad a Chyllid Tai y Cynulliad lle bydd trosglwyddiad yn golygu sefydlu strwythur grŵp neu lle bydd stoc am gael ei throsglwyddo i aelod o grŵp sydd eisoes yn bodoli.

Contractau gydag Awdurdodau Lleol

- 3.10 O dan Ddeddf Tai 1996, gall awdurdodau lleol ddarparu gwasanaethau i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig drwy Orchymyn Deddf Tai (Darpariaethau Canlyniadol) 1996 sy'n berthnasol i ddarpariaethau Deddf Awdurdodau Lleol (Nwyddau a Gwasanaethau) 1970. Dylid rhoi gwybod i'r Cynulliad am unrhyw drefniadau cytundebol y mae'r awdurdod lleol yn bwriadu eu gwneud gyda'r landlord caffael.
- 3.11 Fel rhan o'r broses gofrestru, bydd y Cynulliad yn dymuno bod yn fodlon bod gwasanaethau o'r fath yn cynrychioli gwerth am arian, ar gyfer y landlord newydd, ac fel arfer ni fydd yn cytuno ar gyfnod contract cychwynnol sy'n fwy na thair blynedd. Ar ôl hynny, gall awdurdodau lleol wneud cynnig cystadleuol i ddarparu'r gwasanaethau. Dylid codi cyfraddau masnachol ar gyfer pob gwasanaeth a ddarperir a dylid cydymffurfio â Deddf Awdurdodau Lleol (Nwyddau a Gwasanaethau) 1970 bob amser.
- 3.12 Bydd angen caniatâd y Cynulliad lle bydd y landlord yn bwriadu rhoi contractau i unrhyw un sefydliad a lle bydd gwerth cyfan y sefydliad hwnnw yn fwy na

49% o'i gostau gweithredu. Bydd y Cynulliad yn cynnal nifer o brofion i sicrhau nad yw'r contractau yn llesteirio annibyniaeth y landlord.

Staffio

3.13 Dylai landlord caffael ddethol staff yn ôl ei ddisgresiwn ei hunan. O ran landlord a noddir gan awdurdod lleol gallai'r awdurdod nodi uwch staff allweddol i weithredu ar ran y corff newydd hyd nes y gwneir penodiadau parhaol. Gellir secondio aelodau eraill o staff, ond heb unrhyw sicrwydd o gyflogaeth parhaol. Lle ymddengys bod gwerthu'r stoc yn gyfystyr â throsglwyddo ymrwymiad, efallai y bydd angen i'r awdurdod lleol a'r landlord caffael ystyried cymhwyso Rheoliadau Trosglwyddo Ymrwymadau (Diogelu Cyflogaeth) (TUPE). Argymhellir y dylid cael cyngor priodol yn gynnar yn y broses.

RHAN 2

ADRAN 4 - CYTUNDEB Y DENANTIAETH

Pwyntiau Allweddol

- Mae'n rhaid cynnig cytundeb tenantiaeth i'r tenantiaid sy'n trosglwyddo:
 - Sy'n cyflwyno tenantiaeth sicr yn unol â Deddf Tai 1988;
 - Sy'n cydymffurfio â Gofynion Rheoliadol y Cynulliad;
 - Sy'n cyflawni'r ymrwymadau a wnaed yn ystod y cyfnod ymgynghori.
- Ar ôl trosglwyddo'r stoc, bydd Hawl i Brynu a Gedwir statudol gan Denantiaid cyfredol.
- Mae'r stoc yn ddarostyngedig i'r Hawl i Gaffael.

4.6 Mae angen i'r landlord caffael gyfamodi â'r awdurdod i gynnig cytundeb tenantiaeth newydd i denantiaid sy'n trosglwyddo. Dylid anfon cytundeb tenantiaeth drafft i denantiaid fel rhan o'r deunydd ymgynghori ffurfiol. Mae'n rhaid cyflwyno cytundeb fel rhan o gais am ganiatâd o dan adran 32 a/neu 43 o Ddeddf 1985.

4.6 Dylai'r cytundeb gyflwyno tenantiaeth sicr yn unol â Deddf Tai 1988; dylai gydymffurfio â Gofynion Rheoliadol y Cynulliad; a dylai gyflawni'r ymrwymadau perthnasol a gynigiwyd i'r tenantiaid yn ystod y cyfnod ymgynghori. Fel arfer disgwylir y bydd termau anstatudol cytundeb tenantiaeth cyfredol yr awdurdod yn aros yr un perth neu'n debyg yn y cytundeb tenantiaeth newydd neu y bydd yn cynnig gwelliannau i hawliau tenantiaid, oni bai y cafodd y newidiadau eu hegluro i'r tenantiaid yn ystod y broses ymgynghori. Dylid drafftio cytundebau tenantiaeth yn ôl safonau arfer gorau cyfredol, gan ystyried modelau a gynhyrchwyd gan Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru (WFHA).

Yr Hawl i Bryn a Gedwir

4.3 Pan fydd awdurdod lleol yn trosglwyddo tai i landlord cymdeithasol cofrestredig, y tenantiaid sy'n trosglwyddo fydd â'r Hawl i Brynu a Gedwir (PRTB) statudol. Golyga hyn bod yr Hawl i Brynu ganddynt o hyd, gyda rhai newidiadau, er eu bod wedi dod yn denantiaid sicr. Mae pris prynu t¹ a brynir o dan yr Hawl i Brynu yn seiliedig ar ei werth ar y farchnad, namyn disgownt sy'n gysylltiedig â nifer y blynyddoedd y bu'r prynwr yn denant y sector cyhoeddus. O dan y PRTB, bydd y disgownt hwn yn parhau i gronni ar ôl iddynt drosglwyddo i'r landlord newydd. Fodd bynnag, ni all y disgownt, o dan yr Hawl i Brynu cyffredin, ostwng y pris i fod yn is na'r costau a dalwyd yn ystod y deng mlynedd ddiwethaf wrth adeiladu, prynu neu wella'r eiddo. Yn yr un modd, o dan y PRTB, ni all y disgownt ostwng y pris i fod yn

is na'r costau a dalwyd gan y landlord wrth brynu a gwella'r eiddo ond nid oes cyfyngiadau amser ynglŷn â phryd y talwyd y costau hynny. Yn gyffredinol, cyfeirir at y rheol hon fel llawr costau'r PRTB.

4.4 Mae'r Cynulliad wrthi'n ystyried ymgynghori ynglŷn â newidiadau posibl i lawr costau'r PRTB. Os newidir llawr costau'r PRTB, nid yw'n debygol y byddant yn dod i rym cyn canol 2001.

4.5 Mae tenant sy'n prynu tŷ o dan yr Hawl i Brynu yn ymrwymo i dalu cyfran o'r disgownt yn ôl os gwerthir yr eiddo o fewn 3 blynedd. O dan y PRTB, mae'n bosibl y bydd y landlord yn gofyn am ymrwymiad o'r fath, ond nid oes rhaid iddo wneud hynny. Nid yw'r PRTB yn cynnwys yr hawl i brynu o dan y Cynllun Rhent i Forgais neu ar delerau perchnogaeth a rennir. Nid oes hawl ychwaith i gael benthyciadau costau gwasanaeth neu gymorth dewisol gan y Cynulliad lle bydd angen camau cyfreithiol er mwyn defnyddio'r Hawl i Brynu.

4.6 Nodir Rheoliadau'r Hawl i Brynu a Gedwir yn 'Rheoliadau Tai (Cadw'r Hawl i Brynu) 1993' a 'Deddf Diwygio Prydles, Tai a Datblygiad Trefol 1993 (Cychwyniad a Darpariaethau Trosiannol Rhif 1) Gorchymyn 1993'.

4.7 Ar y cyfan bydd aelod o deulu'r tenant sydd wedi caffael tenantiaeth sicr drwy ewyllys neu ddiffyg ewyllys tenant a fu farw yn 'etifeddu'r' PRTB. Ehangwyd y PRTB statudol i gynnwys gwŷr a gwragedd o dan baragraff 26 Atodlen 18 Deddf Tai 1996. Dim ond yn achos aelod o'r teulu oedd yn byw gyda'r tenant a fu farw yn ystod blwyddyn olaf eu bywyd y mae angen PRTB cytundebol.

Yr Hawl i Gaffael

4.8 Cyflwynodd Deddf Tai 1996 (adrannau 16, 17, 20 a 24 i 25) y cynllun Hawl i Gaffael. Mae Deddf Tai 1996 yn rhoi Hawl i Gaffael statudol i denantiaid tai a drosglwyddir i landlord cymdeithasol cofrestredig gydag ambell eithriad, megis cartrefi'r henoed a thai a gynhelir. Bydd tenantiaid â PRTB statudol yn cadw'r hawl hon, a gallant brynu'r tŷ o dan y PRTB neu'r Hawl i Gaffael, ond ni allant gyfuno'r ddau beth. Ceir Rheoliadau Grantiau Prynu Statudol yn Offeryn Statudol 1997 Rhif 619 "Rheoliadau Tai (yr Hawl i Gaffael) 1997".

RHAN 2

ADRAN 5 - CONTRACT TROSGLWYDDO

Pwyntiau allweddol

- Llywodraethir gwerthu'r stoc tai a'r berthynas rhwng yr awdurdod a'r RSL gan y Contract Trosglwyddo;
- Dylai'r contract fod yn gofnod llawn o bob cytundeb a wnaed gan yr awdurdod a'r RSL;
- Mae'n bosibl y gofynnir i'r awdurdod roi gwarantiau sy'n cwmpasu materion arbennig sy'n effeithio ar y stoc a drosglwyddwyd;
- Dylai'r landlord newydd cyfamodi â'r awdurdod i gadw unrhyw addewidion a wnaed i denantiaid yn ystod y cyfnod ymgynghori.

5.6 Llywodraethir gwir werthiant y tai a'r berthynas rhwng yr awdurdod a'r prynwr yn y dyfodol gan y "Contract Trosglwyddo". Mae'n rhaid cyflwyno'r contract hwn i'r Cynulliad i gefnogi cais yr awdurdod i gael caniatâd o dan adran 32 a/neu 43 Deddf Tai 1985.

5.2 Dylai'r contract trosglwyddo fod yn gofnod llawn o bob cytundeb rhwng yr awdurdod a'r prynwr wrth drosglwyddo'r stoc a dylai gynnwys:

- y contract a'r gwarantiau trosglwyddo sy'n penderfynu termau gwerthiant y stoc tai (gweler paragraffau 5.3 i 5.5 isod);
- hawliau enwebu a gweithdrefnau ar gyfer dyrannu o'r gofrestr tai;
- contractau â'r awdurdod lleol sy'n penderfynu'r berthynas barhaus rhwng yr awdurdod lleol a'r prynwr;
- cyfamodau gan y prynwr o ran ei ymrwymadau a'i rwymedigaethau yn y dyfodol (gweler paragraffau 5.6 i 5.7 isod);
- gweithdrefn anghydfodau y cytunwyd arni; a
- dogfennau trosglwyddo drafft.

5.3 Dylai'r cytundeb trosglwyddo roi pris ar gyfartaledd fesul annedd a'r pris trosglwyddo gros, a'r costau cychwynnol. Gellir cynnwys eiddo sy'n cael eu hadeiladu yn y trosglwyddiad drwy gyfrwng cyfamod i werthu. Mae'n bosibl y bydd angen darpariaeth arbennig hefyd i ddelio â thir y nodir bod potensial i'w ddatblygu, neu os lleolir unrhyw un o'r tai ar dir y bydd yn rhaid i'r awdurdod ei glirio er mwyn cyflawni cynllun aiddatblygu. Dylai'r cytundeb ganiatáu i ôl-ddyledion rhent gael eu talu a'u dyrannu ac i ddodrefn ac offer gael eu trosglwyddo. Dylai'r contract hefyd gwmpasu unrhyw eiddo arall megis siopau a garejys a adeiladir ar eu pennau eu hunain sy'n rhan o'r pecyn trosglwyddo.

5.4 Gall y contract trosglwyddo hefyd gynnwys telerau unrhyw gyfyngiadau daearyddol o ran gwaith y landlord fel rhan o'r pecyn trosglwyddo.

Gwarantau

5.5 Bydd yn rhaid i'r awdurdod sy'n trosglwyddo roi gwarantau i'r landlord caffael a'r benthyciwr/benthycwyr sy'n ariannu'r trosglwyddiad. Bydd angen i'r landlord caffael roi gwarantau i'r benthyciwr/benthycwyr hefyd. Argymhellir bod awdurdodau yn cael trafodaethau cynnar am warantau drwy ymgynghori â'u hymgynghorwyr, gan y gallai cynigion i ariannu ddibynnu ar eu darpariaeth yn y pen draw. Gall gwarantau fod yn gymhleth ac yn ddadleuol o bosibl, ond serch hynny, maent yn rhan hanfodol o'r broses trosglwyddo tai. Maent yn arbed amser ac adnoddau ar gyfer pob parti drwy gyfyngu'r archwiliadau cyn y trosglwyddiad drwy rannu'r cyfrifoldebau ar ôl trosglwyddo os dônt yn broblem. Gellir gofyn am warantau ar gyfer meysydd megis:

Teitl asedau;
Trosglwyddo staff;
Diffygion mawr; a
Materion amgylcheddol ac ati.

Cyfeirlyfr defnyddiol yw cyhoeddiad y Gorfforaeth Tai/DETR, "Dealing with Uncertainty - The role of warranties in stock transfers," (a gyhoeddwyd ym mis Tachwedd 1999).

Cyfamodau

Cyfamodau a roddir gan y prynwr

5.6 Dylai'r prynwr gyfamodi â'r awdurdod i gydymffurfio ag unrhyw addewidion a wnaed i denantiaid sy'n trosglwyddo yn ystod yr ymgynghoriadau a gyflawnwyd yn unol ag Atodiad 3A Deddf Tai 1995 a chynnig Cytundeb Tenantiaeth newydd i bob tenant sy'n trosglwyddo (gweler Rhan 2, adran 4). Dylid diogelu cyfamodau gan y prynwr o blaid yr awdurdod sy'n effeithio ar hawliau a lles y tenantiaid drwy ddatganiad ymddiriedaeth gan yr awdurdod o blaid y tenantiaid sy'n trosglwyddo.

Cyfamodau mewn trosglwyddiadau rhanedig neu rannol

5.7 Lle ceir trosglwyddiadau rhanedig neu rannol, mae'n bosibl y bydd y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r awdurdod lleol yn dymuno cydgyfamodi i ganiatáu i denantiaid gael hawliau trosglwyddo.

Cymhwyso arian prynu

5.8 Ystyria'r Cynulliad y gall unrhyw gyfamod i gymhwyso enillion y trosglwyddiad i'r prynwr drwy grant fod yn rhwystr anghyfreithlon i ddisgresiwn yr awdurdod. Fodd bynnag, gall y partïon gofnodi eu bwriad o ran enillion y gwerthiant gan ddeall nad ymrwymiad gorfodol ydyw.

RHAN 2

ADRAN 6 - DYRANIADAU AC ENWEBIADAU

Pwyntiau Allweddol

- Ar ôl trosglwyddo, erys yr awdurdodau yn gyfrifol am gynnal cofrestr tai a chynllun dyrannu. Maent hefyd yn cadw'r cyfrifoldebau o dan y ddeddfwriaeth digartrefedd.
- Gellir cadw'r dyletswyddau hyn yn fewnol neu gellir eu gosod ar contract.
- Bydd y Cynulliad yn gofyn bod landlordiaid y trosglwyddir tai iddynt yn sicrhau bod o leiaf 50% o'u tenantiaethau newydd ar gael ar gyfer y bobl a enwebir gan yr awdurdod lleol.
- Efallai y bydd awdurdodau trosglwyddo yn dymuno trafod lefel uwch o enwebiadau fel rhan o'r broses drosglwyddo.
- Dylai'r awdurdodau nodi'r angen am dai cymdeithasol yn eu hardaloedd yn glir a sicrhau bod mynediad i ddigon o dai cymdeithasol er mwyn diwallu'r angen.

Dyletswyddau Statudol Awdurdodau Lleol

6.1 Cyn rhoi caniatâd i drosglwyddo bydd yn rhaid i'r Cynulliad fod yn fodlon y gall yr awdurdod lleol a'r landlord caffael gwrdd â'u rhwymedigaethau statudol. Mae angen i awdurdodau lleol a'u landlordiaid caffael ystyried graddau unrhyw ddyraniad a'r hawliau enwebu y cytunwyd arnynt fel rhan o'r broses drosglwyddo yn ofalus.

6.2 Mae Rhan VI Deddf Tai 1996 yn rhoi'r dyletswyddau canlynol i awdurdodau tai lleol:

- mae'n rhaid i bob awdurdod sefydlu cofrestr (cofrestr tai) o bobl sy'n gymwys i gael eu hystyried ar gyfer llety tymor hir (tenantiaethau diogel a sicr);
- mae'n rhaid i bob awdurdod fabwysiadu cynllun dyrannu a gynllunnir i adlewyrchu'r blaenoriaethau a'r egwyddorion a nodir yn y Ddeddf 1996 ei hun, neu mewn rheoliadau a wneir gan y Cynulliad; a
- ar wahân i nifer cyfyngedig o eithriadau, mae'n rhaid i bob awdurdod ddyrannu bob tenantiaeth ddiogel ymysg ei stoc tai, a phob un o'i enwebiadau i denantiaethau mewn tai landlordiaid cymdeithasol eraill i bobl sy'n gymwys, yn unol â chynllun dyraniadau a gyhoeddir.

6.3 Bydd y ddwy swyddogaeth hon, a'r cyfrifoldebau o dan y ddeddfwriaeth digartrefedd (Rhan VII Deddf Tai 1996) yn aros gyda'r awdurdodau ar ôl y trosglwyddiad, er bod gan awdurdodau gryn hyblygrwydd wrth benderfynu sut i'w rhyddhau. Mae Gorchymyn Awdurdodau Lleol (Contractio Dyraniadau Swyddogaethau Tai a Digartrefedd) 1996 (OS 1996 Rhif 3205) a wnaed o dan Deddf Dadreoleiddio a Chontractio 1994 yn galluogi awdurdod i gontractio'r gwaith dyrannu

tai, a llawer o'i swyddogaethau o dan y ddeddfwriaeth digartrefedd. Dylai awdurdodau sy'n contractio swyddogaethau o'r fath ystyried y bydd y cyfrifoldeb terfynol dros unrhyw beth a wneir wrth i gontractwr weithredu swyddogaeth a drosglwyddwyd iddo yn aros gyda'r awdurdod o dan adran 74 Deddf 1994. Yn ogystal, mae Rhan VI Deddf 1996 yn caniatáu i awdurdodau ddewis sut y maent yn cadw eu cofrestr tai. Yn enwedig, mae adran 162(2) yn caniatáu i'r awdurdod gadw ei gofrestr tai fel rhan o gofrestr gyffredin gyda RSLs eraill ar yr amod y gellir gwahaniaethu rhwng y cofnodion yn y gofrestr tai.

Awdurdodau Lleol - Enwebiadau ar gyfer Tenantiaethau mewn Stoc Landlord y Trosglwyddir Iddo

6.4 Yn ôl Deddf 1996 mae'n rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gydweithio ag awdurdodau lleol i gynnig llety i bobl sydd â blaenoriaeth ar gofrestr tai'r awdurdod ac i gynnig cymorth i bobl ddigartref. Yn ôl Gofynion Rheoleiddiol y Cynulliad ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae'n rhaid i landlordiaid y trosglwyddir tai iddynt ddarparu o leiaf 50% o'u tenantiaethau ar gyfer enwebiadau yr awdurdod lleol fel arfer ond efallai y bydd yr awdurdod sy'n trosglwyddo yn dymuno trafod lefel uwch o enwebiadau ar adeg trosglwyddo'r stoc. Dylai fod gan awdurdodau sy'n meddwl am drosglwyddo stoc strategaeth glir sy'n diffinio'r angen am dai cymdeithasol yn eu hardaloedd ac sy'n sicrhau digon o enwebiadau i'w galluogi i gwrdd â'r angen hwnnw.

RHAN 2

ADRAN 7 - GWEITHDREFN COFRESTRU A PHERFFORMIAD YN Y DYFODOL

Pwyntiau Allweddol

- Bydd y Cynulliad ond yn cytuno i drosglwyddo stoc i landlordiaid sydd wedi cofrestru gyda'r Cynulliad fel Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig;
- Mae RSLs yn destun monitro a rheoleiddio yn barhaus;
- Y Cynulliad i arolygu dogfennaeth ddrafft;
- Dim ond os bydd y Cynulliad yn fodlon y caiff meini prawf cofrestru ffurfiol eu bodloni y caniateir cofrestru;
- Cynhelir ymweliad arolygu gan y Cynulliad flwyddyn ar ôl cofrestru.

Cofrestru gyda'r Cynulliad

7.1 Dim ond i landlordiaid sydd wedi'u cofrestru gyda'r Cynulliad fel Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig y bydd y Cynulliad yn cytuno i stoc gael ei throsglwyddo (nid y Gorfforaeth Tai). Diben hyn yw sicrhau y bydd y landlord y throsglwyddir iddo yn parhau i gael ei fonitro a'i reoleiddio drwy'r amser er lles y tenantiaid a'r gymuned ehangach. Bydd y Cynulliad a'r awdurdod yn cytuno ar amserlen i hyrwyddo'r broses cofrestru a throsglwyddo. Caiff swyddog arweiniol y Cynulliad ei benodi i gysylltu â'r awdurdod drwy gydol y broses gofrestru.

7.2 Lle caiff y stoc ei throsglwyddo i RSL cyfredol yn uniongyrchol, bydd angen i'r Cynulliad ystyried gallu rheoli ac ariannol y landlord i ymgymryd â stoc ychwanegol. Felly mae trafodaethau cynnar â'r Cynulliad yn hanfodol yn yr achos hwn fel ym mhob achos arall.

7.3 Bydd angen i'r Cynulliad weld dogfennaeth ddrafft megis offerynnau llywodraethu'r landlord newydd, y cynllun busnes a'r polisiau cyn gynted ag y bo modd.

7.4 Dim ond pan fydd yn fodlon bod y corff newydd yn bodloni'r meini prawf cofrestru ffurfiol y bydd y Cynulliad yn caniatáu i chi gofrestru.

RHAN 2

ADRAN 8 - CYFRANOGIAD TENANTIAID

Pwyntiau Allweddol

- Mae'n rhaid i landlordiaid sy'n trosglwyddo gydymffurfio â phennod Perthynas â Thenantiaid Gofynion Rheoliadol y Cynulliad.
- Mae'n rhaid i ymgynghoriad a chyfranogiad tenantiaid, gan gynnwys cyfranogiad tenantiaid yn y gwaith rheoli, fod yn nodwedd bwysig o drefniadau rheoli yn y dyfodol ar gyfer eiddo a drosglwyddir.
- Dylid ymgynghori â thenantiaid a'u cynnwys yn llawn wrth wneud penderfyniadau am gynlluniau ar gyfer y dyfodol neu reolaeth eu cartrefi.
- Gall contract trosglwyddo gynnwys 'hawl i reoli' cytundebol.
- Lle bo Sefydliad Tenantiaid Rheolwyr (TMO) yn bodoli eisoes neu yn y broses o gael ei sefydlu, disgwylir i'r landlord caffael ganiatáu i'r TMO barhau ar ôl trosglwyddo'r stoc, lle bynnag y bo'n bosibl.
- Bydd y Cynulliad yn ystyried rhoi arian i denantiaid o dan yr amgylchiadau canlynol:
 - er mwyn galluogi tenantiaid i archwilio'r cyfle i gymryd rhan yn y gwaith o reoli eu hystadau;
 - er mwyn galluogi tenantiaid sydd wedi dechrau'r broses Hawl i Reoli i barhau ar ôl y trosglwyddiad ar yr amod bod y landlord newydd yn fodlon cefnogi'r TMO;
 - er mwyn helpu TMOs sy'n bodoli ar hyn o bryd sy'n dymuno parhau i reoli'r stoc ar ôl ei throsglwyddo.

Cyfranogiad Tenantiaid ac Ymgynghori â Hwyl

8.1 Disgwylir i landlordiaid y trosglwyddir tai iddynt gydymffurfio â'r gofynion a gynhwysir ym mhennod 'Perthynas â Thenantiaid' Gofynion Rheolaethol y Cynulliad ar gyfer RSLs. Ymhlith y rhain mae gofynion i landlordiaid caffael roi gwybodaeth i denantiaid, ymgynghori â hwyl, a chynnig cyfleoedd iddynt ddylanwadu ar ddarpariaeth gwasanaethau tai a rheolaeth y sefydliad a chymryd rhan ynddynt. Dylai'r trefniadau hyn alluogi'r tenantiaid i gael eu cynrychioli ar gorff llywodraethol y landlord newydd, a dylent roi'r cyfle i ddatblygu'r lefel a'r math o gyfranogiad y mae tenantiaid am ei gael, gan gynnwys y cyfle i gael cyfrifoldeb rheoli llawn, gan weithio mewn partneriaeth â'u landlord.

8.2 Dylai ymgynghori â thenantiaid a'u cyfranogiad, gan gynnwys cyfranogiad tenantiaid yn y gwaith rheoli fod yn nodwedd bwysig yn nhrefniadau rheoli yn y dyfodol ar gyfer eiddo a drosglwyddwyd. Dylid hyrwyddo cyfranogiad effeithiol y tenantiaid ar bob lefel o'r sefydliad gan fod hyn yn helpu i atal aelodau'r bwrdd

tenantiaid rhag ynysu eu hunain oddi wrth y bobl y maent yn eu cynrychioli, ac yn sicrhau bod cyflenwad rheolaidd o aelodau newydd posibl ar y bwrdd tenantiaid. Disgwylir i landlordiaid y trosglwyddir tai iddynt roi cyfleoedd i'w tenantiaid ddweud eu barn ynglŷn â'r ffordd y caiff eu cartrefi eu rheoli. Disgwylir i landlordiaid caffael gynnwys cynrychiolwyr tenantiaid ar eu corff llywodraethol. Mae'r mecanweithiau ar gyfer cyfranogiad tenantiaid yn is na lefel y bwrdd yn bwysig hefyd. Dylid datblygu strwythur priodol sy'n caniatáu newidiadau o ran faint o ran y mae'r tenantiaid yn awyddus i'w chymryd.

8.3 Dylid ymgynghori â'r tenantiaid a'u cynnwys yn llawn wrth wneud penderfyniadau am gynlluniau ar gyfer rheoli eu cartrefi yn y dyfodol. Mae'r Cynulliad yn disgwyl i'r landlord caffael lunio polisi i gyflawni atebolrwydd effeithiol i'w drigolion, yn cwmpasu darparu gwybodaeth, cyfranogiad a chwynion. Dylai hefyd sefydlu strwythurau ac arferion i'w alluogi i ymgynghori â thenantiaid yn unigol a thrwy sefydliadau tenantiaid cynrychioliadol neu strwythurau ymgynghorol eraill. Dylid rhoi cyfleoedd hefyd i denantiaid ddylanwadu ar eu gwasanaethau tai a'u rheoli, gan gynnwys rheoli tenantiaid, er ei bod yn well penderfynu ar y trefniadau hyn yn lleol, yn ôl anghenion a blaenoriaethau'r ardal a dymuniadau a galluoedd y tenantiaid. Bydd angen i'r landlord caffael ystyried ei rwymedigaeth i fabwysiadu Compact Tenantiaid wrth ddatblygu'r trefniadau hyn. Bydd awdurdodau yn dymuno ystyried a ddylai'r Ymgynghorydd Tenantiaid helpu i ddatblygu trefniadau addas o ran ymgynghori â thenantiaid ar ôl trosglwyddo'r stoc a'u cyfranogiad.

8.4 Mae'r Cynulliad yn disgwyl y bydd compactau tenantiaid yn eu lle gan yr awdurdodau lleol a'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig erbyn Ebrill 2001. Mae'n rhaid i awdurdodau sy'n ystyried trosglwyddo stoc sicrhau bod gan y tenantiaid sy'n trosglwyddo o leiaf yr un lefelau o hawliau o hyd ag a oedd ganddynt o dan gompact tenantiaid yr awdurdod lleol. Lle na fydd yn ymarferol neu'n synhwyrol i gadw'r compact tenantiaid cyfredol, dylai fod rhesymau cadarn ac eglur dros hyn ac mae'n rhaid i'r landlord newydd gyfiawnhau unrhyw benderfyniad i beidio â chadw'r hawliau cyfredol a nodir yn y compact tenantiaid.

8.5 Ers 1 Ebrill 1994, gallai sefydliadau tenantiaid cyngor sy'n gallu bodloni ystod o feini prawf penodedig arfer yr 'Hawl i Reoli' drwy sefydlu sefydliadau tenantiaid reolwyr (TMO). Er nad yw'r hawl hwn yn parhau ar ôl trosglwyddo'r stoc, gall y contract trosglwyddo gynnwys 'hawl i reoli' cytundebol.

Sefydliadau Tenantiaid Reolwyr

TMOs sydd eisoes yn bodoli

8.6 Lle mae TMO eisoes yn bodoli, byddai'r Cynulliad yn disgwyl i'r landlord caffael ganiatáu i'r TMO barhau ar ôl trosglwyddo'r stoc, lle bynnag y bo modd. Bydd angen i'r cytundeb rheoli cyfredol â'r cyngor ddod i ben a bydd angen cael contract newydd â'r landlord caffael yn ei le ar yr un telerau. Lle nad yw'n ymarferol neu'n synhwyrol gadw'r trefniadau rheoli cyfredol, dylai'r rhesymau dros hyn fod yn gadarn ac eglur ac mae'n rhaid i'r landlord newydd gyfiawnhau unrhyw benderfyniad i beidio â chadw'r TMO cyfredol.

Ymarferoldeb a datblygiad

8.7 Lle caiff hysbysiad Hawl i Reoli (RTM) ei dderbyn gan yr awdurdod lleol cyn y bleidlais drosglwyddo, caiff y landlord newydd ei annog yn gryf i barhau i gefnogi'r TMO drwy ei gamau ymarferoldeb, a bod yn fodlon arwyddo cytundeb â'r TMO pan ddaw ei ddatblygiad i ben. Lle mae tenantiaid eisoes wedi dechrau'r broses Hawl i Reoli, byddai'r Cynulliad yn ystyried rhoi arian i gwblhau'r astudiaeth ymarferoldeb, a lle y bo'n briodol, talu grant adran 16 tuag at ddatblygu'r TMO, hyd yn oed ar ôl trosglwyddo'r stoc, yn amodol ar gefnogaeth y landlord newydd. Byddai'r grant yn cael ei dalu fel petai'r tenantiaid wedi aros gyda'r awdurdod (h.y. gan gyfrannu 75% o'r costau datblygu gyda'r landlord caffael yn cyfrannu 25%). Fodd bynnag, byddai'r Cynulliad yn llai tebygol o gefnogi TMO os rhoddwyd hysbysiad RTM ar ôl cyhoeddi pleidlais trosglwyddo stoc lwyddiannus.

Cyfleoedd i Denantiaid sefydlu TMO ar ôl trosglwyddo stoc

8.8 Mae'r Cynulliad yn gofyn i RSLs roi cyfleoedd cadarnhaol i denantiaid er mwyn iddynt gymryd rhan yn y gwaith o reoli eu tai a'r gwasanaethau cysylltiedig neu i ddylanwadu arnynt; ac i ddylanwadu ar reolaeth yr RSL. Un ffordd o fodloni'r gofyniad yw datblygu sefydliad a reolir gan denantiaid. Mae deddfwriaeth gyfredol yn atal tenantiaid RSLs rhag cael yr hawl i sefydlu TMO. Fodd bynnag, efallai y bydd landlordiaid y trosglwyddir tai iddynt yn dymuno cynnig yr hawliau hyn i'w tenantiaid drwy gyfrwng contract.

Ceir rhagor o wybodaeth am yr amgylchiadau lle gellir cymeradwyo ariannu gan swyddogion y Cynulliad.

Ymgynghori Ynghylch Ariannu

8.9 Wrth ddatblygu cynigion i drosglwyddo stoc bydd awdurdodau yn mynd i wariant y gellir ei rhannu yn gostau cyn y bleidlais, costau ymgynghori a chostau ar ôl y bleidlais. I grynhoi, yn nhab y Cynulliad, dim ond y costau yr aeth yr awdurdod iddynt wrth gyflawni ei ddyletswydd statudol i ymgynghori o dan Adran 106A ac Atodlen 3A Deddf Tai 1985 y dylid eu codi ar y HRA fel gwariant i reoli stoc tai'r awdurdod. Byddai hyn yn cynnwys costau cynnal pleidlais. Gellir talu costau gweinyddol sy'n gysylltiedig â gwerthu stoc gymhwysol o'r derbyniadau cyfalaf (adran 42(2)(e) Deddf 1989). Dylid cwrdd ag unrhyw gostau eraill o Gronfa'r Cyngor.

Hyfforddiant ar gyfer cyfranogwyr

8.10 Bydd angen i Awdurdodau Lleol sicrhau y gall pawb sy'n ymwneud â'r broses ymgynghori ddeall y materion y maent yn eu hystyried. Mae'n debygol y bydd angen hyfforddiant perthnasol a mynediad i wybodaeth am brofiadau tebyg mewn llefydd eraill ar Aelodau'r Cyngor, swyddogion a thenantiaid. Mae'n arbennig o bwysig bod cynrychiolwyr y tenantiaid yn cael hyfforddiant yn y maes hwn. Gellir cyflawni hyn drwy ddefnyddio mecanweithiau Compactau Cyfranogiad Tenantiaid sefydledig.

RHAN 2**ADRAN 9 - CAEL CANIATÂD I DROSGLWYDDO STOC**Pwyntiau Allweddol

- Dylid gwneud cais ffurfiol i drosglwyddo stoc o leiaf chwe wythnos cyn y dyddiad pan fo angen y caniatâd;
- Bydd y Cynulliad yn cymhwyso'r meini prawf a restrir ym mharagraff 9.2 wrth benderfynu a ddylai roi caniatâd.

9.1 Dylai awdurdodau a'u hymgynghorwyr drafod â'r Cynulliad ynglŷn â'r dyddiad yr hoffent i'r Cynulliad roi'r caniatâd er mwyn helpu i sicrhau y caiff y broses ei chwblhau o fewn yr amserlen. Dylid gwneud ceisiadau ffurfiol am ganiatâd o leiaf chwe wythnos cyn y dyddiad y bydd angen caniatâd.

Meini Prawf ar gyfer Cael Caniatâd i Drosglwyddo

9.2 Mae'r meini prawf y mae'r Cynulliad yn eu cymhwyso wrth benderfynu a ddylai roi caniatâd i drosglwyddo fel a ganlyn:

- y bu ymarfer ymgynghori'r cyngor yn ddigonol;
- nid yw mwyafrif y tenantiaid diogel yr effeithir arnynt wrth werthu stoc yn ei wrthwynebu;
- cofrestrir y landlord caffael gyda'r Cynulliad;
- bod y landlord caffael yn annibynnol ar y cyngor;
- bod galw tymor hir i drosglwyddo'r eiddo;
- bod costau'r Trysorlys a gwariant cyhoeddus arfaethedig yn cynrychioli gwerth am arian;
- bod termau'r gwerthiant yn dderbyniol; a
- bod yr awdurdod lleol yn gallu cyflawni ei rwymedigaethau statudol o dan Ddeddf Tai 1996 fel y'i diwygiwyd gan "*Reoliadau Dyrannu Tai (Blaenoriaeth resymol ac ychwanegol) 1997*" (OS 1997/1902) ac mae hawliau enwebu a dyrannu digonol ganddo.

Yn ogystal gall y Cynulliad ystyried unrhyw faterion eraill a allai fod yn berthnasol.

Gofynion Gwybodaeth

9.3 Cyn rhoi caniatâd, bydd angen i'r Cynulliad gael y wybodaeth ganlynol. Yn ymarferol, efallai y bydd y wybodaeth hon wedi cael ei darparu yn ystod y broses drosglwyddo.

- Cofnodion y cyngor yn penderfynu mynd ar drywydd trosglwyddiad;
- Y contract gwerthiant rhwng yr awdurdod lleol a'r prynwr, gan gynnwys:
 - trefniadau cytundebol wrth i'r prynwr ddefnyddio gwasanaethau'r ALL;
 - dyraniadau ac enwebiadau;
- Copïau o ddogfennau cofrestru'r prynwr gyda Chofrestrydd Cymdeithasau Cyfeillgar, Cofrestrydd Cwmnïau neu'r Comisiwn Elusennau, lle y bo'n briodol;
- Manylion am gorff llywodraethol y prynwr, aelodaeth, deiliaid diddordeb neu aelodau ac unrhyw gysylltiadau neu gontractau â'r awdurdod lleol;
- Prisiad y stoc ynghyd â'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd a'r deunydd ategol, a ddylai gynnwys arolwg diweddar o gyflwr y stoc, a manylion am y gwaith y bwriedir ei wneud i'r tai. Dylid darparu disg a chopi caled o'r wybodaeth hon;
- Model ariannol PSBR y Cynulliad;
- Manylion am yr arianwyr, cyfanswm y cyfleusterau a thelerau ad-dalu - dylid darparu copïau o'r cytundeb ariannu;
- Tystysgrif gan yr awdurdod i brofi eu bod wedi ymgynghori â thenantiaid yn unol ag atodlen 3A Deddf Tai 1985;
- Dogfennau ymgynghori â thenantiaid, gan gynnwys yr hysbysiadau a gyhoeddwyd, y briffiau a ddefnyddiwyd mewn cyfarfodydd, rhestr o ymrwymïadau a wnaed yn ystod y broses ymgynghori ac a ydynt wedi'u cyflawni, papurau pleidleisio;
- Canlyniadau'r bleidlais;
- Manylion y cynrychioliaethau a wnaed gan unrhyw bartïon eraill sydd â diddordeb yn y trosglwyddiad e.e. deiliaid prydles hir;
- Copi o'r cytundeb tenantiaeth arfaethedig;
- Dyled allanol a dyled tai sydd gan yr awdurdod lleol ar adeg trosglwyddo;
- Cadarnhad o unrhyw gostau cychwynnol ar gyfer y landlord newydd a gafodd eu cymeradwyo o dan adran 25 Deddf Llywodraeth Leol 1998.

9.4 Mae'r Cynulliad yn gwerthfawrogi na chaiff rhai dogfennau sydd ar y rhestr uchod, megis y contract trosglwyddo a'r cytundeb ariannu, eu cwblhau tan ddiwedd y broses drosglwyddo, yn agos at y dyddiad pan ddisgwylir y caiff caniatâd ei roi. Serch hynny, mae angen i'r Cynulliad gael digon o amser i ystyried y dogfennau hyn cyn y gall roi caniatâd ac felly, mae'n syniad da rhoi copïau drafft o'r contract trosglwyddo a'r cytundeb ariannu wrth iddynt gael eu llunio. Sut bynnag, mae'r Cynulliad yn disgwyl derbyn un copi o fersiwn rhwymedig terfynol y contract

trosglwyddo at ei ddefnydd ei hunan, copi arall i atodi at y caniatâd a chymaint o gopïau ag sydd eu hangen gan bartïon eraill er mwyn iddynt ei ddilysu cyn y rhoddir caniatâd. Mae'n arfer gan y Cynulliad i beidio â rhoi caniatâd i drosglwyddo stoc nes ei fod wedi derbyn fersiwn terfynol y contract trosglwyddo a chytuno arno.

Y Caniatâd sydd ei Angen

9.5 Ceir y prif ganiatâd sydd ei angen er mwyn trosglwyddo o dan adrannau 32 a/neu 43 Deddf Tai 1985. Mae adran 32 yn galluogi awdurdod i werthu tir a gedwir at ddiben Rhan 2 Deddf Tai 1985 ac mae adran 43 yn galluogi'r awdurdod i werthu tai nas caffaelwyd neu nas priodolwyd at ddibenion Rhan 2 yr un Ddeddf.

Adran 133 Deddf Tai 1998

9.6 Bydd gwerthu tai ar ôl eu trosglwyddo (ac eithrio arwystl am yr eiddo ac unrhyw werthiannau eraill a esgusodir o dan adran 81(1) Deddf 1998) yn ddarostyngedig i ganiatâd y Cynulliad o dan adran 133 Deddf Tai 1998. Rhoddwyd caniatâd cyffredinol i rai arianwyr i werthu tai gwag o dan eu pler gwerthu os dônt yn forgeisai â meddiant. Fel arfer, mae'r Cynulliad yn fodlon rhoi caniatâd cyffredinol tebyg i arianwyr eraill. Mae amodau'r caniatâd fel a ganlyn:

- bod y tŷ yn wag pan gwblheir y broses o'i werthu;
- y gwerthir y tŷ am y pris gorau y gellir ei gael yn rhesymol; ac
- y gwerthir y tŷ gan ddefnyddio'r pler gwerthu a gynhwyswyd yn y morgais gwreiddiol neu'r arwystl ar y tŷ.

Adran 9 Deddf Tai 1996 ac adran 171(D) Deddf Tai 1985

9.7 Mae angen caniatâd y Cynulliad o dan adran 9 Deddf Tai 1996 i werthu tai y mae RSL yn berchen arnynt (gan gynnwys gwerthu drwy gyfrwng warant benthyciad). Yn ogystal, mae angen caniatâd o dan adran 171(D) Deddf Tai 1985 i roi arwystl ar unrhyw dai a drosglwyddwyd sy'n ddarostyngedig i'r hawl i brynu a gedwir.

Adran 25 Deddf Llywodraeth Leol 1988

9.8 Ar yr un pryd ag y bydd awdurdod yn gwneud cais am ganiatâd i drosglwyddo stoc bydd angen iddynt hefyd roi asesiad terfynol o'r hyn y mae angen caniatâd ar ei gyfer o dan adran 25 Deddf Llywodraeth Leol 1988 sy'n eu galluogi i roi budd-dâl rhad neu gymorth ariannol i'r prynwr. Rhoddir manylion y gwariant a ganiateir yn Rhan 2, adran 11 o'r arweiniad hwn.

RHAN 2**ADRAN 10 - AROLYGON O GYFLWR STOC AG ANGHENION GWYBODAETH**Pwyntiau Allweddol

- ▽ Bydd angen i fenthycwyr a'r landlord caffael gael disgrifiad clir o'r stoc a drosglwyddir, ei thenantiaid, y problemau sy'n wynebu'r stoc, yr atebion arfaethedig, a'u sail resymegol. Dylid ategu disgrifiadau o'r stoc drwy roi lluniau;
- ▽ Bydd yn rhaid bod awdurdodau wedi cynnal arolwg o gyflwr y stoc cyn y gallant sicrhau bargaen drosglwyddo;
- ▽ Dylai awdurdodau gofio pwysigrwydd arolwg diduedd;
- ▽ Dylai awdurdodau ddeall yn glir yr allbwn sydd ei angen cyn cynnull neu gomisiynu ymgynghorwyr i gasglu unrhyw wybodaeth;
- ▽ Mae'n rhaid i'r landlord y trosglwyddir tai iddo ymrwymo i wella'r stoc a drosglwyddir i gyrraedd safon darged y Cynulliad o fewn deng mlynedd ar ôl trosglwyddo;
- ▽ Dylai'r arolwg o'r stoc nodi pan fydd angen gwaith ar y tai a chyfrif y gost debygol. Mae'n arbennig o bwysig rhoi amcangyfrif o gost gwaith mwy costus yn gywir gan y bydd hyn yn cael effaith sylweddol wrth asesu ymarferoldeb y trosglwyddiad;
- ▽ Dylid cyflwyno'r wybodaeth am yr arolygon o gyflwr y stoc yn eglur iawn gan gofnodi pob rhagdybiaeth.

Trosolwg

10.1 Mae'r Cynulliad o'r farn y dylai pob tenant gael cartref boddhaol, ac mai pwrpas pwysicaf trosglwyddo stoc yw galluogi i'r tai gael eu gwella er mwyn cyrraedd safon dderbyniol yn gyflymach nag a fyddai'n bosibl petai'r cyngor yn berchen arnynt o hyd. Felly, bydd y Cynulliad ond yn caniatáu i stoc gael ei throsglwyddo pan fo'r landlord trosglwyddo yn ymrwymo i wella'r stoc a drosglwyddir i gyrraedd safon darged y Cynulliad o fewn 3 blynedd o'r trosglwyddiad, a lle y gall ddangos bod cynlluniau realistig ganddo i gyflawni hyn.

10.2 Mae dwy ran i safon darged y Cynulliad ar gyfer stoc a drosglwyddir:

- (i) Gwella tai unigol i gyrraedd safon y mae'r Cynulliad eisoes yn ei gosod ar gyfer RSLs cyfredol. Fe'i cyhoeddir fel "Gofynion Ansawdd Datblygu ar gyfer Anheddau Cyfredol ac Adferedig". Mae'r safon hon yn sicrhau bod pob annedd mewn cyflwr da, ac mae'n rhoi cartref i'r tenantiaid sy'n dwym, sych ac sy'n rhoi lefel resymol o gysur ac amwynderau. Ar yr un pryd, mae'r safon yn hyblyg lle na fyddai'n ymarferol cydymffurfio ag elfennau unigol am gost resymol;

- (ii) Gwaith i wella trefn ac amgylchedd stadau penodol, lle y cytunir ei fod yn angenrheidiol er mwyn rhoi safon byw dderbyniol a dyfodol hyfyw i'r ystad.

10.3 Mae'r adrannau canlynol yn disgrifio yn fanylach y math o wybodaeth fydd ei hangen a'r modd y dylid ei chasglu a'i chyflwyno. Eu prif ffocws yw gwybodaeth am gyflwr y stoc gan mai'r wybodaeth hon yw'r un anoddaf i'w chasglu. Oherwydd cymhlethdodau'r broses hon a phwysigrwydd anochel y canlyniad, argymhellir yn gryf y dylai awdurdodau benodi trefnwrwyr proffesiynol i gynnal yr arolwg o gyflwr y stoc. Mae paratoi'r briff i'w roi i'r ymgynghorwyr annibynnol sy'n arolygu cyflwr y stoc yn hanfodol a dylai gwmpasu'r gofynion a nodir yn yr adran hon. Mae'n bwysig sicrhau bod yn y rheini sy'n cynnal yr arolwg yn gyfarwydd â'r broses trosglwyddo stoc, gan ei bod yn bosibl y caiff y canlyniadau eu modelu fel rhan o'r prisiad. Dylid cael indemniadau proffesiynol priodol oherwydd y gall y landlord caffael a/neu ariannwr yn y dyfodol ddefnyddio adroddiadau'r ymgynghorwyr.

Categoriadau gwaith

10.4 Rhennir y gwaith y mae angen ei gyflawni ar gyfer yr arolwg o gyflwr y stoc yn ddau grŵp eang, a fydd wedyn yn rhoi'r wybodaeth berthnasol sydd ei hangen i brisio'r stoc:

- (i) y gwaith atgyweirio a gwella sydd ei angen er mwyn dod â'r holl stoc â thenantiaid i'r safon darged;
- (ii) y gwaith amgylcheddol a'r gwelliannau'r ystad sydd eu hangen er mwyn gwella safon byw cyffredinol y trigolion yn unol â chreu cymunedau cynladwy.

Mae angen cyflwyno'r costau sy'n gysylltiedig â'r mathau hyn o waith heb gynnwys argostau a TAW (lle bo hyn yn ymarferol). Ychwanegir argostau gan gynnwys TAW fel cyfradd ganran at y costau gwaith priodol (gweler para 10.14 isod) yn y model ariannol.

Costau atgyweirio a chynnal a chadw

10.5 Mae'n rhaid i'r costau hyn ystyried y gwaith y mae angen ei wneud er mwyn dod â'r annedd i'r safon darged ac er mwyn ei chynnal a'i chadw yn y cyflwr hwnnw am y 30 mlynedd nesaf. Mae'r gwaith hwn yn cwmpasu pob gwaith cynnal a chadw, atgyweirio ac unrhyw waith ailosod a gwella sylweddol. Mae'n rhaid ei ddosbarthu yn ôl y pum elfen ganlynol:

- * dal i fyny â'r atgyweiriadau a'r gwelliannau sydd eu hangen er mwyn cyflawni'r safon darged;
- * gwaith atgyweirio mawr/gwaith cynnal a chadw arfaethedig;
- * atgyweiriadau posibl;
- * gwaith cynnal a chadw cylchol; ac
- * atgyweiriadau ymateb a di-rym.

Atgyweiriadau a gwelliannau dal-i-fyny

10.6 Dyma'r gwaith y mae angen ei wneud ym mhob eiddo i gyrraedd safon darged y Cynulliad. O fewn y categori hwn, dylid nodi gwaith sylweddol eithriadol ar wahân. Dyma'r gwaith sylweddol y mae angen ei gyflawni er mwyn gwella diffygion sylweddol penodol ac sy'n syrthio y tu allan i ddiffiniad atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw arferol. Fel arfer hwn yw'r gwaith sydd ei angen er mwyn datrys problemau technegol yn fwyaf effeithiol a bydd yn lleihau gwaith atgyweirio a chostau cynnal a chadw yn y dyfodol. Enghraifft o'r math hwn o waith fyddai rhoi cladin dros floc i atal dŵr rhag mynd drwyddo a oedd yn achosi lleithder.

Gwaith atgyweirio mawr/gwaith cynnal a chadw arfaethedig

10.7 Mae'r gwaith hwn yn cwmpasu gwaith ailosod/gwaith atgyweirio mawr hyd at 30 mlynedd ar ôl i'r gwaith o ddal i fyny ag atgyweiriadau a gwelliannau gael ei gwblhau, gan gymryd yn ganiataol y dylid cynnal cyflwr y stoc a gyflawnwyd ar ôl ei hadnewyddu. Fel arfer caiff y gwaith hwn ei wneud wrth i gyfansoddion gyrraedd diwedd eu bywyd disgwylidig. Dylid nodi gwybodaeth am waith sylweddol yn y dyfodol erbyn y flwyddyn y bernir bod angen y gwaith ac yn seiliedig ar fethodoleg gytûn. Wrth gyflawni gwaith sylweddol, dylai cyfansoddion sy'n cael eu hailosod fod o'r un safon neu safon gyfwerth.

10.8 Gall rhai atgyweiriadau sylweddol yn y dyfodol godi yn ystod blynyddoedd 1-5 wrth i elfennau ddod i ddiwedd eu bywyd economaidd. Ni ellir categoreiddio'r gwaith hwn fel ôl-groniad o waith atgyweirio dal-i-fyny gan nad oedd yn rhaid ei wneud pan drosglwyddwyd y stoc a dylid ei gofnodi fel gwaith sylweddol ar gyfer y dyfodol, ond yn ystod blynyddoedd 1-5.

Atgyweiriadau mawr posibl

10.9 Mae atgyweiriadau mawr posibl yn waith y gellid ei ragweld o bosibl ond nid oes tystiolaeth uniongyrchol bod problem yn y tai perthnasol. Er enghraifft, gall awdurdod ragweld y gallai methiant tei wal effeithio ar anheddau gan fod hynny wedi effeithio ar anheddau o fath ac oedran tebyg mewn man arall, ond nid oes tystiolaeth o'r broblem wedi codi yn yr anheddau i'w trosglwyddo hyd yma. Dylid categoreiddio costau sy'n gysylltiedig â'r math hwn o waith fel arian wrth gefn a bydd angen ei gyfiawnhau'n llwyr. Ni fyddai'r Cynulliad yn disgwyl gweld bod swm arian yn cael ei ychwanegu'n awtomataidd ar gyfer symiau posibl ar gyfer gwaith amhenodol. Gallai symiau wrth gefn hefyd gynnwys eitemau na fu'n ymarferol eu hasesu yng nghydestun yr arolwg.

Gwaith cynnal a chadw cylchol

10.10 Mae hyn yn cwmpasu gwaith cylchol a wneir ar gylch o flwyddyn neu dymor hirach. Mae'n cynnwys gweithgareddau megis gwasanaethu gwres canolog neu ailbaentio. Gellir penderfynu ar raddau gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol drwy arfer gorau a dylai ystyried effaith natur atgyweiriadau mawr yn y dyfodol ac unrhyw welliannau a gynllunnir. Er enghraifft, os caiff ffenestri pren eu hailosod â ffenestri UPVC gellir eithrio'r angen i ailbaentio o gostau cynnal a chadw cylchol yn y dyfodol.

Dylid rhagdybio y cyflawnwyd gwaith cynnal a chadw arferol yn y gorffennol ac nid oes gwaith wrth gefn y mae angen delio ag ef. Dylid nodi unrhyw waith ôl-gronedig cyfredol fel atgyweiriadau dal-i-fyny. Os defnyddir cofnodion yr awdurdod lleol i benderfynu ar gostau gwaith cylchol, dylid ystyried i ba raddau y mae'r costau cyfredol hyn yn adlewyrchu unrhyw waith cynnal a chadw wrth gefn neu'r graddau nad ydynt yn ddigonol i atal y tai rhag gwaethygu'n sylweddol.

Atgyweiriadau ymateb a di-rym

10.11 Gall yr angen i ymgymryd â'r math hwn o waith ddeillio o gofnodion atgyweiriadau ymateb a wnaethpwyd yn y gorffennol. Mae angen nodi i ba raddau y maent yn rhan o gyflwr cyfredol y stoc a'r graddau y cânt eu cynhyrchu gan nifer o atgyweiriadau dal-i-fyny, neu i ba raddau y maent yn deillio o gamddefnyddio cyfredol. Efallai y caiff yr angen am atgyweiriadau o'r fath ei lleihau yn y dyfodol ar ôl i'r gwaith ôl-gronedig gael ei wneud neu ar ôl i arferion rheoli newid.

Gweithio ar Ystadau a'u Gwella

10.12 Wrth asesu cyflwr y stoc y gellir ei throsglwyddo, mae angen ystyried nid yn unig yr anheddau eu hunain, ond asedau cysylltiedig yr ystadau lle y'u lleolir. Mae'n rhaid cwmpasu adeiladau cymydol, gwaith tirlunio ar yr ystad, garejys, llefydd parcio a seilweithiau eraill os bwriedir eu cynnwys yn y trosglwyddiad. Bydd angen adlewyrchu'r gwelliannau a fydd o fudd i'r cymunedau ac a fydd yn gwella ansawdd bywyd y trigolion. Dylid cynnwys pob gwaith atgyweirio a chynnal a chadw arferol i nodweddion yr ystad o dan y pennawd hwn, ynghyd â gwaith sy'n codi safonau'r cyfleusterau a ddarperir ar yr ystad drwy ddarparu rhywbeth newydd (e.e. cyfleusterau parcio ychwanegol) neu drwy wella cyfleuster cyfredol.

Gwaith Dymchwel ac Ailddatblygu

10.13 Lle bydd y gost o ddatblygu ystad neu grŵp o anheddau fel eu bod yn cyrraedd y safon darged yn agosáu at gost adeiladu tai newydd, dylid ystyried eu dymchwel ac ailddatblygu'r safle. Dylai unrhyw gynnydd i wneud gwaith ailddatblygu roi ystyriaeth ofalus i batrymau galw tebygol yn y dyfodol.

Argostau

10.14 Maer rhain yn cwmpasu taliadau a phob math o gostau cyffredinol gan gynnwys TAW ar gostau gwaith y dylid eu nodi a'u cyflwyno fel cost ar wahân gan wneud y ganran gymhwyso yn glir. Fodd bynnag, os yw'n arfer gan yr awdurdod i ddefnyddio costau "hollgynhwysfawr" sy'n cynnwys TAW a/neu ffioedd, dylid nodi hyn a dylid rhoi canran oblygedig yn y testun ategol. O fewn pob categori, dylid nodi costau ar wahân ar gyfer elfennau adeiladu unigol fel ei bod yn bosibl gweld yr hyn sy'n effeithio ar y costau.

Cael Gwybodaeth

10.15 Gall amcangyfrifon o gost ymgymryd â gwaith angenrheidiol amrywio'n eang gan ddibynnu ar y fethodoleg a ddefnyddir i gasglu'r data a'r rhagdybiaethau a wneir. Mae angen deall y ffactorau allweddol sy'n arwain at amrywiadau eang yn y ffigurau

costau. Lle caiff ymgynghorwyr proffesiynol eu cyflogi i gynnal yr arolwg o gyflwr y stoc, dylai'r awdurdod sicrhau bod yr holl wybodaeth berthnasol am ei stoc ar gael er mwyn iddynt allu cynnal yr arolwg. Dylai unrhyw ragdybiaethau sy'n sail i'r data gael eu nodi mewn unrhyw adroddiad ar gyflwr y stoc.

10.16 Wrth gyflwyno adroddiad am gyflwr y stoc, mae'n ddefnyddiol, os yn bosibl, nodi costau atgyweiriadau ymateb a chynnal a chadw cylchol ar gyfer asedau cysylltiedig ar wahân i'r costau sy'n gysylltiedig â'r anheddau.

10.17 Mae'n fwy anodd mesur yr angen am atgyweiriadau dal-i-fyny a gwaith sylweddol yn y dyfodol i'r asedau cysylltiedig perthnasol hyn gan nad yw arolwg cynrychioliadol yn ffordd addas o'u hasesu. Mae rhestr o'r hyn a ddarperir ar yr ystadau yn fan cychwyn da gan ei bod yn eu galluogi i asesu graddfa asedau cysylltiedig. Os nad yw hyn ar gael gellir ei hamcangyfrif drwy ddethol ardaloedd bach o fewn yr ystadau i'w trosglwyddo a mesur yr asesu cysylltiedig mewn perthynas â nifer yr anheddau i'w trosglwyddo yn yr ardal a ddewisir. Bydd lluosog i'r cymarebau hyn â chyfanswm yr anheddau i'w trosglwyddo yn rhoi amcangyfrif o gyfanswm yr asedau cysylltiedig.

10.18 Gellir mabwysiadu ymagwedd debyg wrth asesu eu cyflwr drwy arolygu'r ased hon mewn ardaloedd bach o fewn yr ystadau a ddiffinnir a chan ddefnyddio'r canlyniadau hyn i allosod i'r holl asedau cysylltiedig. Os caiff y costau sy'n ymwneud â'r asedau cysylltiedig a gynhyrchir o amcangyfrifon bras effaith sylweddol wrth brisio'r stoc wedyn byddai'n briodol asesu'r stoc yn fwy manwl ond os bydd yr effaith yn fach iawn wedyn bydd amcangyfrifon bras yn ddigonol.

Sut i Fesur

10.19 Wrth gasglu gwybodaeth am yr arolwg o gyflwr y stoc, mae angen penderfynu ar yr hyn y gellir ei gyflawni drwy arsylwi'n uniongyrchol; yr hyn y gellir ei amcangyfrif yn foddhaol o gofnodion cyfredol a'r wybodaeth sydd ar gael am berfformiad adeiladu; a'r hyn y bydd angen ei ragdybio oherwydd nad yw'n bosibl cael gafael ar y wybodaeth yn rhwydd. Bydd yn rhaid i'r awdurdod benderfynu ar y cydbwysedd, ond wrth gyflwyno'r wybodaeth dylid gwneud yn glir sut y cafodd ei chasglu. Lle bydd gwybodaeth wrthi'n cael ei chasglu ar gyfer astudiaeth ymarferoldeb caiff mwy o bwyslais ei roi ar gasglu gwybodaeth o'r cofnodion cyfredol ac ar gyfyngu'r wybodaeth newydd a gesglir.

10.20 Lle nad oes gwybodaeth ar gael efallai y bydd angen cynnwys swm arian posibl. Gall y swm hwn gynnwys gwaith y gellir yn rhesymol ei ragweld gan ei fod wedi codi mewn amgylchiadau tebyg mewn anheddau eraill. Er enghraifft, o ddiffygion cudd yn yr adeiladwaith neu'r cynllun; risgiau sydd heb eu hyswirio; presenoldeb asbestos nas gwyddir amdano; diffygion mewn elfennau na ellir eu harolygu megis y draeniau tanddaearol. Felly, bydd yn rhaid seilio rhagdybiaethau am yr angen tebygol am waith o'r fath yn y dyfodol ar brofiad o stoc debyg yn y gorffennol. Mae'n rhaid cadw dogfennaeth lawn am unrhyw ragdybiaethau.

Amseriad y gwaith

10.21 Nodwedd allweddol y broses o asesu pa waith sydd ei angen yw penderfyniad ynglŷn â phryd y mae angen y gwaith hwnnw. Mae'n rhaid nodi anghenion presennol (sy'n mynd dros bum mlynedd fel arfer). Ar ôl cwblhau'r gwaith dal-i-fyny, mae angen ystyried pa waith ailosod neu waith atgyweirio stoc sylweddol y bydd angen ei wneud yn y dyfodol. Mae amseriad y gwaith hwn yn bwysig gan y bydd yn cael effaith sylweddol ar gostau yn y dyfodol. Dylid defnyddio barn trefesurwyr pan fydd angen ailosod elfennau am y tro cyntaf. Mae'n bwysig defnyddio barn trefesurwyr i gael amcangyfrif o'r cyfnod cyn i'r elfen gael ei hailosod am y tro cyntaf, gan fod elfennau adeilad yn perfformio'n well neu'n waeth nag yr hyn ag awgrymwyd gan gylchoedd bywyd safonol y gallai ffactorau megis amodau amgylcheddol a lleol effeithio arnynt, mewn rhai achosion. Caiff cylchoedd bywyd safonol eu defnyddio lle bydd cyfansoddion bron yn newydd.

10.22 Bydd angen ailosod rhai elfennau o'r adeiladau fwy nag unwaith mewn cyfnod o 30 mlynedd. I benderfynu ar hyn, mae'n rhaid sefydlu cylchoedd bywyd priodol ar gyfer elfennau adeiladau. Mae gosod cylchoedd bywyd priodol yn hanfodol gan eu bod yn gallu cael effaith sylweddol ar ragolygon costau yn y dyfodol.

10.23 Sefydlwyd Rhagolygon Cylch Bywyd Cyfansoddion gan y Cynulliad at ddibenion rhagweld yn ariannol. Defnyddir y rhain, ynghyd ag arweiniad ar wahân ar gyfer arolygu cyflwr y stoc, gan RSLs yng Nghymru ar hyn o bryd ac maent ar gael gan y Cynulliad. Lle bydd trefesurwyr yn dewis defnyddio cylchoedd bywyd eraill, efallai y bydd y Cynulliad yn dymuno sicrhau eu bod yn rhesymol.

Cyflwyno Gwybodaeth

10.24 Dylai cyflwyniadau o'r wybodaeth am arolygon stoc fod yn eglur iawn, gan gofnodi pob rhagdybiaeth a dylid amlygu unrhyw addasiadau a wnaed i'r wybodaeth gychwynnol. Er mwyn i'r Cynulliad allu ystyried y cynigion trosglwyddo, mae angen cyflwyno gwybodaeth am y stoc a'r gwaith a gynigir yn glir ac yn ddigon manwl i alluogi'r Cynulliad i ddeall y cynnig. Mae'r wybodaeth y disgwylir iddi gael ei darparu fel a ganlyn:

Mewnbynnau:

Ffynonellau gwybodaeth;

Costau uned ar gyfartaledd ar gyfer pob elfen o'r adeilad;

Oes pob elfen o'r adeilad;

Safon y gwaith i'w gyflawni gan nodi:

a) a yw'r atgyweiriadau dal-i-fyny yn rhagdybio y gwneir gwaith atgyweirio neu a yw gwaith ailosod yn fwy cyffredin;

b) a oes gwyriadau oddi wrth waith ailosod ar sail tebyg am debyg;

Cyfiawnhad dros y gwelliannau;

Esboniad o unrhyw symiau wrth gefn a gaiff eu cynnwys;

Nodi a yw'r costau yn cynnwys costau rhagarweiniol ac a gaiff y costau eu diddymu; a

Sut y penderfynwyd ar amseriad gwaith yn y dyfodol;

Allbynnau:

Ffrydiau costau ar wahân wedi'u cyflwyno fel:

a) costau blynyddol;

- b) costau ar draws pob cyfnod 5 mlynedd gyda'r cyfanswm ar gyfer 30 mlynedd;
- c) cost flynyddol ar gyfartaledd fesul anedd;
- ch) addasiadau i'w gwneud i ffrydiau costau cyn y cânt eu cynnwys wrth brisio'r stoc; a
- d) nifer y tai a gaiff eu hasesu ar gyfer pob un o'r mathau o waith neu gostau canlynol:
 - atgyweiriadau dal-i-fyny;
 - gwaith sylweddol yn y dyfodol (gan restru'r costau ar gyfer asedau cysylltiedig ar wahân):
 - atgyweiriadau ymateb a di-rym;
 - gwaith cynnal a chadw cylchol;
 - gweithio ar ystadau a'u gwella;
 - gwaith sylweddol eithriadol;
 - gwaith posibl a gwaith atgyweirio;
 - argostau;
 - TAW.

RHAN 2

ADRAN 11 - ARIAN CYFALAF AC YMDRIN Â CHOSTAU TROSGLWYDDO

Pwyntiau Allweddol

- Bydd angen i awdurdodau ystyried a fydd trosglwyddo'r stoc yn arwain at dderbyniad cyfalaf, ac, os felly, faint fydd hynny;
- Ar ôl derbyn arian y brif flaenoriaeth fydd ad-dalu dyled HRA;
- Bydd y Cynulliad yn rhoi cymorth i awdurdodau â dyled estynedig;
- Dim ond costau sy'n ymwneud â'r broses ymgynghori gan gynnwys y bleidlais drosglwyddo, y gellir eu codi ar yr HRA;
- Gellir talu costau gweinyddol gan gynnwys taliadau cyfreithiol, arolwg, prisiad a thaliadau ymgynghorwyr, a chostau staff a achosir mewn perthynas â phrisio'r stoc neu baratoi'r contract trosglwyddo o'r derbyniad cyfalaf;
- Dylid cwrdd ag unrhyw gostau eraill o Gronfa'r Cyngor;
- Gallai awdurdodau fenthylg arian i'r landlord caffael i'w helpu gyda'r costau cyn y trosglwyddiad a chostau trafod, gyda chaniatâd y Cynulliad.

Arian Cyfalaf

11.1 Derbyniad cyfalaf yr awdurdod yw'r arian a dderbynnir mewn perthynas â gwerthu'r stoc. Un o ystyriaethau cychwynnol wrth ddadansoddi'r cynnig i drosglwyddo stoc yw a fydd y trosglwyddiad yn arwain at dderbyniadau cyfalaf ac, os felly, faint gaiff ei dderbyn. Ar gyfer rhai awdurdodau, ni fydd y cyfalaf y maent yn ei dderbyn yn ddigon i dalu'r ddyled HRA briodoladwy. Cyfeirir at y ddyled sy'n aros fel "dyled estynedig".

11.2 Yn unol ag adran 59 Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989, mae'r Cynulliad yn cynnig y disgwylir i awdurdodau neilltuo cyfran ddigonol o'r hyn y maent yn ei dderbyn wrth werthu'r stoc i'r landlord newydd i ad-dalu eu dyled HRA yn llawn (gan gynnwys costau am unrhyw beth a gaiff ei dorri), a dylent neilltuo 100% lle bo dyled estynedig. Hefyd mae'n rhaid neilltuo'r arian cyfalaf a gaiff ei dderbyn wedyn o ganlyniad i werthu'r stoc o dan gytundeb adfachu yr Hawl i Brynu. Bydd cyfradd yr arian a neilltuir yn ddarostyngedig i'r un rheolau ag sy'n berthnasol i'r prif dderbyniadau.

11.3 Mae adran 59(9) Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 yn darparu y dylid didynnu costau gweinyddol y gwerthiant a'r costau gweinyddol sy'n gysylltiedig â'r gwerthiant o'r arian a dderbynnir cyn cyfrifo'r arian a neilltuir, ar yr amod y caiff ei dalu o'r arian a dderbynnir.

Gwylliau ardoll

11.4 Er mwyn peidio â digalonni awdurdodau lleol rhag mabwysiadu ateb a allai fod er lles gorau eu tenantiaid a'r gymuned ehangach yn eu barn hwy, mae'r Cynulliad yn bwriadu gohirio'r ardoll trosglwyddo stoc mewn perthynas â throsglwyddiadau a gymeradwyir cyn 31 Mawrth 2004.

Dyled Estynedig

11.5 Lle bydd awdurdod lleol yn disgwyl y bydd dyled estynedig ganddo ar ôl trosglwyddo stoc, dylai gysylltu â'r Cynulliad cyn gynted ag y bo modd. O ran egwyddor, mae'r Cynulliad yn fodlon cynorthwyo awdurdodau sydd â dyled estynedig, naill ai drwy roi un grant i glirio'r ddyled, neu drwy barhau i dalu cymhorthdal HRA.

Derbyniadau gweddilliol

11.6 Nid yw Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 yn cyfyngu ar gyfradd gwario derbyniadau defnyddiadwy awdurdod. Gellir defnyddio rhan ddefnyddiadwy'r derbyniadau unrhyw bryd er mwyn talu unrhyw wariant at ddibenion cyfalaf neu gellir ei neilltuo'n wirfoddol fel darpariaeth ychwanegol ar gyfer rhwymedigaethau credyd (PCL). Gofynnir i awdurdodau nodi sut y maent yn bwriadu defnyddio'r arian a dderbynnir.

Trin Costau

11.7 Gellir disgrifio'r costau sy'n deillio o drosglwyddo stoc yn gyfleus fel a ganlyn:

Costau'r Awdurdod Lleol

- Costau cyn y bleidlais, gan gynnwys ffioedd ymgynghorwyr, taliadau cyfreithiol a chostau staff ychwanegol, cost yr arolwg o gyflwr y stoc a phrisio'r stoc, costau ymgynghori â'r tenantiaid yn anffurfiol cyn ymgynghori â hwy yn ffurfiol a chostau rhoi cyngor annibynnol am y trosglwyddiad i'r tenantiaid.
- Costau ymgynghori statudol, sy'n deillio o gynnal y broses ymgynghori sydd ei hangen o dan adran 106A Deddf Tai 1985, gan gynnwys costau cyhoeddi'r ddogfen ymgynghorol ffurfiol (ac unrhyw grynoded y gellir ei gyhoeddi gyda hi) a'r 'hysbysiad pellach' statudol i denantiaid a chostau cynnal pleidlais y tenantiaid. Ni fyddai hyn yn cynnwys cylchlythyron at ddibenion ehangach.
- Costau ar ôl y bleidlais, gan gynnwys costau trefnu a gweithredu'r trosglwyddiad a'i throsglwyddo, taliadau ymgynghorwyr parhaus, taliadau cyfreithiol a chostau staff.

Costau'r landlord cymdeithasol cofrestredig

- Ar gyfer landlordiaid newydd a gaiff eu sefydlu yn benodol er mwyn derbyn stoc y Cyngor, mae'r costau hyn yn cynnwys costau cyn trosglwyddo'r stoc megis costau cychwynnol rhentu swyddfa, cyflogau staff a phrynu offer cyfrifiadurol. Mae pob cymdeithas yn cyflogi ymgynghorwyr arweiniol, ymgynghorwyr cyfreithiol ac

ymgynghorwyr ariannu ac yn talu am y trafodion ei hunan gan gynnwys toll stamp, taliadau trefnu'r arianwyr, ffioedd yfreithiol a ffioedd cofrestru.

- Ar gyfer landlordiaid cyfredol, mae'r costau hyn yn cynnwys costau sy'n gysylltiedig â'r trafodion yn unig.

Costau y mae'r HRA yn eu talu

11.8 Mae Cylchlythyr 33/95 y Swyddfa Gymreig yn egluro mai'r costau y bydd yr HRA yn eu talu yw'r costau hynny sy'n gysylltiedig â rheoli'r tai o fewn y cyfrif hwnnw. Mae'r Cynulliad yn ystyried bod yr arian a wariwyd yn sgîl y broses ymgynghori statudol sy'n ofynnol o dan adran 106A Deddf Tai 1985, gan gynnwys costau unrhyw bleidlais, yn gysylltiedig â rheoli'r tai sydd o fewn yr HRA ac felly, mae'n rhaid eu codi ar y cyfrif hwnnw. Yn ôl y Cynulliad, nid yw costau trosglwyddo eraill, megis costau cyn y bleidlais ac ar ôl y bleidlais yn gysylltiedig â rheoli'r tai a gynhelir o dan yr HRA ac felly, mae'n rhaid talu amdanynt o rywle arall, a ddisgrifir isod.

Costau y gall y derbyniadau cyfalaf eu talu

11.9 Mae adran 42(2) Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 (Deddf 1989) yn rhestru mathau arbennig o wariant nad yw'r awdurdod lleol yn gorfod eu talu o gyfrif refeniw. Mae hyn yn cynnwys gwariant sy'n cynnwys cymhwyso'r refeniw cyfalaf sy'n deillio o werthiant cymwys (h.y. gwerthiant o dan adran 59(9) (a) neu (b)) wrth dalu "costau gweinyddol" gwerthu stoc a "chostau gweinyddol sy'n gysylltiedig â" gwerthu stoc. Mae "costau gweinyddol" gwerthiant cymwys a "chostau gweinyddol sy'n gysylltiedig â" gwerthiant cymwys yn cynnwys taliadau cyfreithiol, taliadau trefsurwyr, taliadau a chostau prisio, taliadau ymgynghorwyr (na wnaethant ddeillio o'r ymarfer ymgynghori ac a godwyd cyn y bleidlais neu ar ôl y bleidlais) a chostau staff a achoswyd mewn perthynas ag arolygu a phrisio tai a drafftio, cwblhau a chynnal y contract trosglwyddo. Nid oes rhaid cwrdd â chostau o'r fath o'r refeniw: gellir eu talu o'r derbyniadau cyfalaf.

11.10 Lle telir am y gwariant hwn o'r derbyniadau cyfalaf sy'n deillio o drosglwyddo'r tai, caiff cyfanswm y derbyniadau cyfalaf ei ostwng gan y cyfanswm a delir at ddibenion penderfynu ar y cyfanswm sydd angen ei neilltuo fel darpariaeth ar gyfer rhwymedigaethau credyd.

Costau y mae Cronfa'r Cyngor yn eu talu

11.11 Mae'n rhaid i unrhyw gyfrif cyfalaf o fewn Cronfa'r Cyngor ar wahân i'r HRA dalu costau trosglwyddo tai os na all yr HRA neu gyfalaf eu talu drwy adrannau 42(2)(e) a 59(9). Gall awdurdodau ddewis gwrdd â "chostau gweinyddol" trosglwyddo tai a "chostau gweinyddol sy'n gysylltiedig â" throsglwyddo tai (a drafodwyd ym mharagraff 11.8 uchod) o unrhyw gyfrif cyfalaf o'r fath.

Costau trosglwyddiadau aflwyddiannus

11.12 Nid yw trosglwyddiadau aflwyddiannus yn cynhyrchu derbyniadau cyfalaf a all dalu unrhyw gostau. Felly mae'n rhaid i'r HRA neu Gronfa'r Cyngor dalu'r costau

hyn, gan ddibynnu a wnaethant ddeillio o reoli'r tai. Yn yr amgylchiadau hyn, o ran egwyddor, mae'r Cynulliad yn fodlon cynorthwyo â hyd at 50% o gostau rhesymol awdurdod cyn y bleidlais.

Costau landlordiaid newydd

11.13 Gall awdurdodau lleol wneud cais i'r Cynulliad o dan adran 25 Deddf Llywodraeth Leol 1988 i alluogi awdurdod lleol i fenthycu arian i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn talu costau cyn trosglwyddo'r stoc a chostau'r trafodion. Bydd penderfynu a yw benthycu yr arian yn rhan o wariant cyfalaf yr awdurdod lleol neu a yw ad-dalu benthyciad yn cynhyrchu derbyniadau cyfalaf yn dibynnu ar bwrpas y benthyciad. Yn ôl y Cynulliad, mae benthyciadau at y dibenion canlynol yn enghreifftiau o wariant y dylid eu trin fel cyfalaf:

- prynu offer cyfrifiadurol; a
- caffael swyddfeydd.

Gallai awdurdod ariannu gwariant o'r fath o dderbyniadau cyfalaf neu dderbyniadau cyfalaf defnyddiadwy; neu, ar sail cymeradwyaeth credyd, gallai fenthycu'r arian neu dynnu ar ei ddarpariaeth ar gyfer rhwymedigaethau credyd.

11.14 Yn ôl y Cynulliad, ni ddylid trin benthyciadau at y dibenion canlynol fel gwariant cyfalaf:

- recriwtio staff a chyflogau;
- costau ymchwil ac ymgynghorwyr;
- taliadau cyfreithiol;
- cofrestrfa tir a ffioedd eraill;
- hyfforddiant; a
- cyhoeddusrwydd, deunyddiau ysgrifennu, ffonau, llungopio ac ati.

Ni fydd angen neilltuo arian o ad-dalu benthyciadau o'r fath.

11.15 Lle bydd trosglwyddiad yn aflwyddiannus ac na chaiff yr arian a fenthycwyd gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig arfaethedig ei wario dylid ei ad-dalu i'r awdurdod lleol. Lle nad oes arian heb ei wario yna bydd yn rhaid i'r awdurdod lleol ddileu'r benthyciad.

RHAN 3

ADRAN 1 - METHODOLEG PRISIO A GWERTHUSO PSBR

Pwyntiau Allweddol

- Mae'n rhaid i awdurdod lleol roi dadansoddiad PSBR o'r trosglwyddiad arfaethedig;
- Ni fydd y broses Gwerthuso PSBR ar ei phen ei hun yn penderfynu o reidrwydd a ellir trosglwyddo neu a ddylid trosglwyddo;
- Nid yw proses gwerthuso PSBR yn dangos a fyddai trosglwyddiad penodol yn denu arianwyr y sector preifat.

1.1 Mae'r Rhan hon o'r canllawiau yn rhoi cyngor ac arweiniad am y prif ystyriaethau ariannol y mae angen eu hystyried wrth feddwl am drosglwyddo stoc.

1.2 Dylai awdurdodau ymglyfarwyddo â'r rhan hon o'r arweiniad er mwyn deall pwrpas a natur y broses prisio a gwerthuso PSBR yn fras ac er mwyn penderfynu ar yr hyn y mae angen ei wneud neu ei gomisiynu. Yn gyffredinol, efallai y bydd awdurdodau yn dymuno comisiynu ymgynghorwyr i brisio'r stoc a/neu gynnal gwaith cloriannu PSBR, ond bydd angen i'r awdurdod gyfranogi drwy ddarparu data i'w gloriannu a thrwy gytuno ar ragdybiaethau allweddol. Efallai y bydd yn rhaid trin trosglwyddiadau rhanedig fel trosglwyddiadau rhannol os bydd cyfnod sylweddol rhwng y trosglwyddiad cyntaf a'r gweddill. Mae angen asesu cynlluniau lle mai dim ond un rhan yn unig ohonynt yw trosglwyddo tai yn ofalus iawn.

Amseru'r Gwaith Prisio a Gwerthuso PSBR

1.3 Mae angen i awdurdodau sy'n dymuno trosglwyddo tai, p'un a yw'n drosglwyddiad llawn neu'n drosglwyddiad rhannol, ategu eu cais drwy werthuso'r goblygiadau ariannol ar gyfer y sector cyhoeddus. Gwahoddir awdurdodau a'u hymgyngorwyr i drafod y canlyniadau â swyddogion y Cynulliad cyn cyflwyno eu cais os dymunant.

1.4 Caiff awdurdodau eu cynghori i werthuso effeithiau ariannol trosglwyddo stoc ar wariant cyhoeddus cyn gynted ag y bo modd. Fodd bynnag, dylid cofio bod rhaid cael cydbwysedd rhwng gwerthuso'r effeithiau yn rhy gynnar, pan fo ffurf y cynnig yn amwys neu pan fo gormod o opsiynau, a gwerthuso'r effeithiau yn rhy hwyr, pan all y gobeithion a godir yn sgîl misoedd o waith gael eu chwalu petai cynllun yn werth gwael am arian. Fel y cam cyntaf, dylai awdurdodau sefydlu'r gwerth ar y farchnad gyda thenantiaid dros dro ar gyfer unrhyw dai y gallant eu trosglwyddo. Bydd hyn yn eu helpu wrth iddynt wneud penderfyniadau a bydd yn arwain trafodaethau â thenantiaid, arianwyr, prynwyr a phartneriaid eraill.

Asesu Canlyniad y Gwaith Gwerthuso PSBR

1.5 Ni fydd y gwaith gwerthuso PSBR ynddo'i o reidrwydd yn penderfynu a all trosglwyddiad neu gynllun sy'n ymwneud â throsglwyddo stoc ddigwydd neu a ddylai

ddigwydd. Efallai y bydd angen pwysu a mesur costau gwariant cyhoeddus yn erbyn costau'r tai ac allbynnau eraill sy'n debygol o gael eu cyflawni ac yn erbyn costau cyflawni'r un allbynnau mewn ffyrdd eraill.

1.6 Mae angen i awdurdodau gofio hefyd nad yw gwaith gwerthuso gwariant cyhoeddus yn dangos a fydd cynnig trosglwyddo penodol yn denu arianwyr o'r sector preifat. Bydd angen iddynt gael cyngor ynghlŷn â hyn yn uniongyrchol gan yr arianwyr.

RHAN 3

ADRAN 2 - METHODOLEG BRISIO

Pwyntiau Allweddol

- Sail y prisiad yw'r Gwerth ar y Farchnad gyda Thenantiaid (TMV). Dengys y TMV werth cyfredol y rhenti namyn costau'r atgyweiriadau dal-i-fyni, gwaith atgyweirio yn y dyfodol, rheoli a chynnal a chadw, a'r gwelliannau sydd eu hangen er mwyn cyflawni'r safon darged;
- Mae'r rhent yn cynnwys costau gwasanaethau sy'n gymwys i gael Budd-dâl Tai;
- Ni ddylai rhent y tenantiaid sy'n trosglwyddo godi'n gyflymach na'r hyn a fyddai wedi digwydd petaent wedi aros yn denantiaid yr awdurdod lleol. Bydd lefel codiadau'r awdurdod lleol yn parhau i fod yn berthnasol hyd at yr amser pan fydd y rhenti hynny yn cyrraedd lefel meincnod RSL;
- Os bydd strwythur rhent cyfredol yr awdurdod lleol yn achosi i'r corff a drosglwyddwyd fynd dros lefelau meincnod RSL mae'n rhaid gostwng rhenti un o'r mathau uned neu fwy er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r system meincnod.

2.1 Caiff trosglwyddiadau eu prisio ar sail y Gwerth ar y Farchnad gyda Thenantiaid (TMV). Mae'n rhaid i TMV fod yn barod am bob trosglwyddiad yn y modd a benodir yn y canllawiau hyn er mwyn galluogi'r Cynulliad i gymharu trosglwyddiadau ar sail gyfartal. Mae'r Cynulliad yn gofyn i awdurdodau lleol gyflwyno disg a chopi caled o'r prisiadau hyn fel rhan o'u cynigion. Dylid cytuno ar unrhyw newidiadau sylweddol i'r rhagdybiaethau a ddefnyddir yn y prisiadau gyda'r Cynulliad cyn cael caniatâd i drosglwyddo stoc. Mae'n rhaid ailgyflwyno prisiad cyn gynted ag y bo modd ar ôl i'r trafodaethau rhwng yr awdurdod lleol a'r landlord caffael ddod i ben. Lle bo angen i'r Cynulliad gofrestru landlord newydd fel rhan o'r trosglwyddiad, mae'n rhaid cytuno ar y prisiad cyn y gall gofrestru'r landlord. Felly, mae'n hanfodol bwysig cyflwyno prisiadau i'r Cynulliad ymhell cyn dyddiad cyfarfod cofrestru'r Cynulliad.

Prisio

2.2 Caiff tai cymdeithasol eu prisio fel busnes gweithredol. Mae'r fethodoleg brisio yn mabwysiadu ymagwedd safonol y cyfeirir ati fel Prisiad Defnydd Cyfredol - Tai Cymdeithasol (EUV-SH). Mae'n cymryd yn ganiataol y bydd y stoc tai yn aros yn y sector tai cymdeithasol a gaiff eu rhentu. Defnyddir y term Gwerth ar y Farchnad gyda Thenantiaid (TMV) i ddisgrifio'r math hwn o brisio yn aml. Mae'r TMV yn rhoi arfarniad gwaelodlin ac mae'n deillio o werth cyfredol y rhenti namyn y gwaith cynnal a chadw cyfredol. Cyflwynir hyn drwy fodel llif arian â disgownt i gynhyrchu gwerth y stoc (y gwerth cyfredol net). Ynghyd â'r tai eu hunain, efallai y bydd ymagweddau eraill i'r trosglwyddiad y bydd angen eu cydnabod wrth brisio'r stoc e.e. adeiladau masnachol, tir i'w ddatblygu yn y dyfodol ac ati. Er ei bod yn bwysig i'r awdurdod sicrhau ei fod yn cael y pris gorau am ei dai, dylai gofio ei brif amcanion, a sicrhau nad yw'n peryglu ymarferoldeb ariannol y cynnig i drosglwyddo stoc.

Polisi Rhent a Rhagdybiaethau Rhent yn y Prisiad

2.3 Mae angen i awdurdodau a'r landlord caffael roi manylion am y rhenti arfaethedig. Mae gosod y lefelau rhent iawn yn un o rannau pwysicaf y broses drosglwyddo, ac mae'n hanfodol i'r prisiadau. Mae lefelau rhenti, unrhyw warantau rhenti, a chynnydd rhenti yn bwysig i denantiaid, yr awdurdod sy'n gwerthu'r stoc a'r landlord caffael. Mae'r Cynulliad yn awyddus i sicrhau bod y rhagdybiaethau rhent a ddefnyddir wrth brisio tai yn cydymffurfio â pholisi rhent y Cynulliad a bod tenantiaid yn gallu fforddio gwir lefel y rhenti y maent yn eu talu a bod y rhenti yn is na'r rhenti ar y farchnad o hyd.

2.4 Mae'r Cynulliad yn ystyried lefel gychwynnol rhenti i'w trosglwyddo a rhenti ailosod a chyfradd cynnydd dros gyfnod o 30 mlynedd. At ddibenion y gwaith prisio, dylid gosod y rhenti ar gyfer tai a gaiff eu trosglwyddo a rhenti ailosod cyfwerth fel a ganlyn:

Rhenti tenantiaid sy'n trosglwyddo

Ni ddylai rhent tenantiaid sy'n trosglwyddo gynyddu'n gyflymach na'r hyn a fyddai'n berthnasol petaent wedi aros yn denantiaid yr awdurdod lleol. Bydd lefel y cynnydd yn rhent yr awdurdod lleol yn berthnasol hyd at yr amser y mae'r rhenti hynny yn cyrraedd lefel meincnod RSL.

Os bydd strwythur rhent cyfredol yr awdurdod lleol yn achosi i'r corff a drosglwyddwyd fynd dros lefelau meincnod RSL mae'n rhaid gostwng rhenti un o'r mathau uned neu fwy er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r system meincnod.

Rhenti ailosod

Dylid gosod rhenti ailosod ar lefel y rhent cyfwerth ar gyfer eiddo landlord cymdeithasol cofrestredig, gan ystyried ei faint, cyflwr, lleoliad a chyfleusterau. Lle bo rhenti awdurdod lleol eisoes ar yr un lefel â rhenti cyfwerth landlord cymdeithasol cofrestredig, gall y rhent ailosod cychwynnol fod ar yr un lefel â'r rhent trosglwyddo.

Gwarantau Rhenti

2.5 Fel arfer ni fyddai'r Cynulliad yn cytuno ar warant rhent ar gyfer mwy na phum mlynedd. Bydd angen i RSLs gyhoeddi manylion am eu polisiau rhent a'u rhenti ar gyfartaledd a thâl gwasanaeth.

Ymdrin â Gwaith Mawr a Gwaith Dymchwel wrth Brisio

2.6 Rhagdybir bod awdurdod lleol sy'n cynnig trosglwyddo tai sy'n cwmpasu rhywfaint o waith dymchwel yn fodlon rhoi'r tir lle digwydd y gwaith dymchwel i gyfrannu at dai newydd. Os felly, mae angen ystyried gwerth y tir hwn a roddir am ddim i'r landlord fel cost wrth asesu effeithiau PSBR y cynllun. Dylai gwerth y tir a roddir am ddim hefyd ymddangos yn y cynllun busnes fel budd. O ran y prisiadau,

prisiad yr eiddo i'w ddymchwel yw gwerth cyfredol renti ney yr eiddo nes y caiff ei ddymchwel.

Rhagdybiaethau Eraill a ddefnyddir wrth Brisio'r Stoc

2.7 Ynghyd â rhagdybiaethau am lefel yr incwm a gynhyrchir drwy renti a'r arian a gaiff ei wario ar waith sy'n deillio o'r arolwg o gyflwr y stoc, mae prisiadau yn defnyddio nifer o amcangyfrifon incwm a gwariant eraill. Dylid cyflenwi sail yr amcangyfrifon hyn fel rhan o'r prisiad.

Y gyfradd ailosod

Dyma gyfran y stoc a drosglwyddwyd a gaiff ei hailosod i denantiaid newydd bob blwyddyn. Gall profiad diweddar yr awdurdod lleol fod yn fan cychwyn. Dylid eithrio tenantiaid cyfredol sy'n symud o fewn y stoc gan y byddant yn cadw'r gyfundrefn rhent sy'n berthnasol i gyn-denantiaid y cyngor.

Cyfradd ddi-rym a dyled wael

Bydd cofnodion diweddar yr awdurdod lleol yn feincnod cychwynol defnyddiol. Fodd bynnag, disgwylir i landlordiaid caffael reoli'r stoc yn fwy effeithlon yn y dyfodol, ac felly mae'n bosibl y bydd cyfradd ddi-rym/dyled wael is yn briodol (a byddai hynny'n ddisgwylidig petai'r gyfradd yn gymharol uchel ar y pryd).

Gwariant rheoli

Wrth benderfynu ar lefel briodol costau rheoli yn y dyfodol, dylai awdurdod lleol a'r landlord caffael ystyried:

- gwariant diweddar yr awdurdod lleol;
- asesiad o'r cyfle i wneud arbedion effeithlonrwydd;
- costau realistig rheoli'r tai;
- costau RSL nodweddiadol (sy'n deillio o'r dangosyddion perfformiad a gaiff eu cyhoeddi); a
- darpariaeth TAW.

2.8 Dylid cynnwys incwm a gwariant o garejys a siopau, unrhyw incwm taliadau gwasanaeth ac asedau eraill y mae tenantiaid neu ddefnyddwyr eraill yn eu talu yn unigol.

Trosglwyddiadau Cymhleth

2.9 Mae rhai trosglwyddiadau yn rhan o gynlluniau sy'n cynnwys datblygu tai newydd a/neu ailddatblygu, neu ddymchwel ac ailosod stoc cyfredol hefyd. Yn aml, mae trosglwyddiadau cymhleth o'r fath yn gofyn am wariant cyhoeddus ychwanegol a dylai awdurdodau sy'n ystyried cynnal trosglwyddiadau o'r fath gael cyngor ar yr agweddau hyn gan y Cynulliad yn ystod cam cynnar o'r broses.

RHAN 3

ADRAN 3 - PRIF EFFEITHIAU ARIANNOL TROSLWYDDO STOC AR WARIANT CYHOEDDUS A GWAITH GWERTHUSO TROSLWYDDIADAU RHANNOL

Pwyntiau Allweddol

- Mae'r Cynulliad yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal gwerthusiad ariannol llawn o effeithiau gwariant cyhoeddus;
- Lle bydd trosglwyddiad stoc lawn, disgwylir i awdurdod gau ei HRA yn gyffredinol;
- Mae'r gwaith dadansoddi ariannol yn fwy cymhleth ar gyfer trosglwyddiadau rhannol nag ar gyfer trosglwyddiadau stoc lawn;
- Mewn trosglwyddiad rhannol, mae'n rhaid i awdurdod ystyried yr effaith a gaiff ar y stoc y mae'n ei chadw.

3.1 Gall trosglwyddiadau tai gael effaith ariannol sylweddol ar y sector cyhoeddus. Mae'r union effaith yn amrywio yn ôl amgylchiadau'r awdurdod, gan gynnwys yr arian y mae'n disgwyl ei dderbyn drwy werthu'r tai, unrhyw gostau Budd-dâl Tai oherwydd y trosglwyddiad, a'r ddyled yn y Cyfrif Refeniw Tai. Fel rhan o broses asesu cynigion i drosglwyddo stoc, neu gynlluniau cymhleth lle caiff llawer o stoc ei throsglwyddo, mae'r Cynulliad yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal gwerthusiad ariannol llawn o effeithiau gwariant cyhoeddus.

3.2 Caiff effaith ariannol trosglwyddo stoc ar wariant cyhoeddus eu hasesu yn ôl gofyniad benthyca'r sector cyhoeddus (PSBR) yn bennaf ac mae'n cynnwys ystyried ystod eang o ffactorau. Mae'r gwaith dadansoddi yn cymharu cost PSBR cadw'r stoc o dan reolaeth yr Awdurdod Lleol, â'r gost PSBR ar ôl trosglwyddo'r stoc a chost PSBR y trosglwyddiad ei hunan.

3.3 Mae trosglwyddo stoc tai yn golygu y caiff costau PSBR neu fanteision cadw'r stoc honno yn y sector cyhoeddus eu harbed neu eu colli. Mae costau PSBR neu fanteision PSBR cadw'r stoc yn y sector cyhoeddus yn daliadau gwasanaeth dyled ar y stoc honno namyn y gwir renti, h.y. y rhenti namyn costau rheoli a chostau cynnal a chadw. Mewn awdurdod ag arian dros ben, mae taliadau gwasanaeth dyled namyn y gwir renti yn gyfwerth â chyfranogiad yr awdurdod i'r gostyngiadau yn y rhenti, sef elw PSBR cyn trosglwyddo'r stoc. Mae taliadau gwasanaeth dyled namyn y gwir renti mewn awdurdod â dyled yn gyfwerth â chymhorthdal yr elfen tai, sef cost PSBR cyn trosglwyddo'r stoc.

3.4 Ymhlith y prif ffactorau wrth ddadansoddi PSBR mae:

Derbyniadau trosglwyddo: Mae'r derbyniadau trosglwyddo o'r gwerthiant gan gynnwys costau yn cyfrif fel arbediad PSBR;

Newidiadau i wariant yr awdurdod lleol: Mae newidiadau sy'n deillio o werthu stoc yn cynnwys effaith colli'r incwm rhent, newidiadau i'r gwariant cyfalaf ar

dai, a chreu derbyniadau defnyddiadwy. Caiff unrhyw dderbyniadau dros ben a gynhyrchir eu cyfrif fel cost PSBR;

Newidiadau i Gymhorthdal yr Efen Tai: Mae awdurdod â dyled sy'n trosglwyddo ei holl stoc yn gwneud arbediad PSBR, gan nad oes yn rhaid i'r Llywodraeth ariannu'r diffyg drwy elfen tai ei gyfrif FRA. Mae gwir newidiad yng nghymhorthdal yr elfen tai mewn trosglwyddiad rhannol yn cyfrif fel cost neu elw PSBR.

3.5 Fel arfer caiff awdurdod sy'n trosglwyddo ei holl stoc ei ddisgwyl i gau ei Gyfrif Refeniw Tai (HRA) ac felly ni fydd yn derbyn cymhorthdal HRA bellach. Gellir cael eithriad lle bydd dyled estynedig.

3.6 Ar gyfer trosglwyddiadau stoc lawn, lle bydd y ddyled HRA yn llai na 75% o'r derbyniadau wrth drosglwyddo'r stoc, mae'r Cynulliad yn bwriadu diwygio'r Rheoliadau Cyllid Cyfalaf Awdurdodau Lleol, fel y dylid caniatáu i awdurdod lleol ddefnyddio'r holl arian sydd dros ben at ddibenion cyfalaf priodol yn ôl ei ddisgresiwn. Cost PSBR yw'r derbyniadau defnyddiadwy.

Gwerthuso Trosglwyddiadau Rhannol

3.7 Ceir trosglwyddiad stoc rhannol lle bydd awdurdod ond yn trosglwyddo cyfran o'i stoc i'r sector preifat. Gall hyn fod yn un ystad sydd ond yn cynrychioli cyfran fach o holl stoc yr awdurdod, neu gall fod cymaint â 50 y cant (neu fwy) o stoc yr awdurdod.

3.8 Er bod yr un egwyddorion yn berthnasol, mae dadansoddi effaith ariannol trosglwyddiad rhannol yn fwy cymhleth na dadansoddi trosglwyddiad stoc lawn. Mae hyn yn wir oherwydd y bydd yr awdurdodau sy'n trosglwyddo rhan o'i stoc yn cadw HRA ar gyfer y stoc y mae'n ei chadw. Felly, mae'n rhaid i asesiad o effeithiau ariannol trosglwyddiadau rhannol fodelu cyfrifo'r cymhorthdal HRA yn glir pan na throsglwyddir y stoc, ac ar gyfer y stoc gweddilliol ar ôl trosglwyddo stoc. Cyfrifir effaith gyffredinol trosglwyddo stoc ar y cymhorthdal HRA drwy gymharu'r cymhorthdal HRA a gyfrifir cyn trosglwyddo'r stoc ac ar ôl trosglwyddo'r stoc.

3.9 Yn achos trosglwyddiad rhannol, mae'n bwysig bod yr awdurdod lleol yn ystyried effaith trosglwyddiad arfaethedig ar ei HRA a'i hawl i gael cymhorthdal HRA. Efallai y bydd gwir gost i HRA yr awdurdod, y bydd yn rhaid i'r tenantiaid sy'n aros gyda'r awdurdod ei thalu, neu elw net. Nid yw'n debygol y bydd effaith trosglwyddo stoc yn hollol niwtral. Yn achos trosglwyddiad stoc lawn, mae'n ddigon edrych ar lwfansau rhent ar ôl trosglwyddo'r stoc, derbyniadau'r trosglwyddiad, arbedion o ran gwariant cyfalaf yr awdurdod lleol, a thaliadau TAW, a chymharu hyn â chyfanswm y cymhorthdal HRA a delir pan na chafodd stoc ei throsglwyddo. Fodd bynnag, pan geir trosglwyddiad rhannol, mae angen ystyried effaith y stoc tai, dyled a gwariant cyfalaf llai ar yr HRA ar gyfer y stoc a gedwir hefyd.

3.10 Cyfrifir unrhyw dderbyniadau trosglwyddo ar gyfer stoc a drosglwyddir mewn trosglwyddiad rhannol yn union yr un ffordd ag ar gyfer trosglwyddiad stoc lawn. Felly, y TMV yw'r gwerth cyfredol net dros 30 mlynedd o'r rhenti gros gormodol o ran gwariant rheoli, cynnal a chadw ac atgyweirio a gwelliannau na chânt eu

hadlewyrchu yn y gost. 7 y cant yw'r gyfradd ddisgownt y mae'r Cynulliad yn ei defnyddio ar hyn o bryd, ond gellir amrywio hon yn ôl disgrisiwn y Cynulliad. Y gwir dderbyniadau trosglwyddo yw'r derbyniadau trosglwyddo ar ôl talu costau.

3.11 75% yw'r arian a neilltuir o'r gwir dderbyniadau trosglwyddo stoc rannol, sy'n rhoi derbyniadau defnyddiadwy o 25% i awdurdodau sy'n trosglwyddo stoc, lle ceir trosglwyddiad rhannol.

Cymhorthdal yr Eifen Tai

3.12 Gall elfen tai cymhorthdal HRA godi neu ostwng pan geir trosglwyddiad rhannol. Bydd ad-dalu dyled HRA sy'n ddyledus i gyfran y derbyniadau trosglwyddo a neilltuir yn lleihau'r taliadau llog dyled wrth gyfrifo cymhorthdal HRA. Yn yr un modd, bydd unrhyw ostyngiad o ran gwariant cyfalaf yr awdurdod lleol ar ôl trosglwyddo stoc yn arwain at daliadau llog dyled llai wrth gyfrifo'r cymhorthdal HRA. Yr arbedion gosod o'r ddyled is a gwariant cyfalaf yr awdurdod lleol yw colled gwir incwm rhentu tybiedig (incwm rhentu tybiedig gros namyn yr M&M tybiedig) ar y stoc a gaiff ei throsglwyddo.

3.13 Mewn rhai trosglwyddiadau rhannol, gall y derbyniadau net uned (fesul annedd) drwy werthu'r stoc fod yn llai na dyled HRA uned. Yn yr amgylchiadau hyn, bydd yr elfen tai fesul uned ar y stoc a gedwir yn codi wrth i'r ddyled ar gyfartaledd fesul annedd godi, er gwaethaf yr arbedion cyffredinol o ran dyled llog a chymhorthdal yr elfen tai na chaiff eu cynnal.

RHESTR TERMAU

CIOH	Athrofa Tai Siartredig
DETR	Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau
DSS	Adran Nawdd Cymdeithasol
HRA	Cyfrif Refeniw Tai
HRAS	Cymhorthdal Cyfrif Refeniw Tai
HSOP	Y Strategaeth Tai a'r Cynllun Gweithrediadol
LSVT	Trosglwyddo Stoc ar Raddfa Fawr yn Wirfoddol
MPA	Cytundeb Diogelu'r Lleiafrifoedd
PFI	Menter Ariannu Preifat
PRTB	Yr Hawl i Brynu a Gedwir
PSBR	Gofyniad Benthycyca'r Sector Cyhoeddus
PWLB	Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus
RPI	Mynegai Prisiau Manwerthu
RSG	Grant Cynnal Refeniw
RSL	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
RTB	Yr Hawl i Brynu
RTM	Yr Hawl i Reoli
SCA	Cymeradwyaeth Credyd Atodol
SPV	Cerbyd at Ddibenion Arbennig
TC	Tai Cymru
TMO	Sefydliad Tenantiaid Reolwyr
TPAS	Gwasanaeth Cyfranogiad ac Ymgynghori Tenantiaid
VCT	Tendro Cystadleuol Gwirfoddol
WFHA	Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru
WGA	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
WO	Y Swyddfa Gymreig
WTF	Ffederasiwn Tenantiaid Cymru