



Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl
Residential Property Tribunal

Canllawiau ar Gymdeithasau Tenantiaid

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg. Cysylltwch â'r tribiwnlys am fersiwn Saesneg o'r ddogfen hon.

Cais am Gydnabyddiaeth

Beth yw Cymdeithas Tenantiaid?

Cymdeithas Tenantiaid yw grŵp o denantiaid (lesddeiliaid) sy'n dal tai neu fflatiau ar denantiaethau/lesoedd gan yr un landlord gyda thelerau tebyg sy'n cynnwys darpariaethau i dalu taliadau gwasanaeth amrywiol.

Er mwyn bod yn gwbl effeithiol, rhaid i Gymdeithas gael ei chydabod yn ffurfiol.

Pam ffurfio Cymdeithas Tenantiaid?

Gellir ei gwneud hi'n ofynnol i landlord ymgynghori â Chymdeithas gydnabyddedig ynghylch materion fel taliadau gwasanaeth a rheoli, rhywbeth na ellir ei wneud yn achos tenantiaid unigol. Dylai hefyd fod yn ddefnyddiol i landlord ymgynghori â Chymdeithas yn hytrach na gorfod delio â thenantiaid unigol, sy'n fwy o drafferth ac yn fwy costus.

Beth yw rôl Cymdeithas gydnabyddedig?

Bydd yr Aelodau wedi dod ynghyd i gynrychioli'r buddiannau sydd ganddynt yn gyffredin, fel y gall y Gymdeithas wneud y canlynol gyda'u caniatâd ac ar eu rhan:

- gofyn am grynodedb o'r costau a gafodd eu gwario gan eu landlord mewn perthynas â materion y mae'n rhaid iddynt dalu tâl gwasanaeth amdanynt;
- archwilio'r cyfrifon a'r derbynebau perthnasol;
- cael copi o'r dyfynbrisiau a roddir i'r landlord am waith arfaethedig i'w heiddo;
- cynnig enwau contractwyr i'w cynnwys ar unrhyw restr dendro pan fo'r landlord am wneud gwaith mawr;
- gofyn am grynodedb ysgrifenedig o'r yswiriant a darllen y polisi;
- cael ei chynnwys mewn ymgynghoriad ar benodi neu ailbenodi'r asiant sy'n rheoli'r gwasanaethau.

Sut y caiff Cymdeithas ei chydabod?

Mae dwy ffordd o gael cydnabyddiaeth. Y cyntaf yw bod Cymdeithas yn gofyn i'r landlord am hysbysiad ysgrifenedig o gydnabyddiaeth. Os caiff yr hysbysiad hwn ei roi, nid oes angen cymryd camau pellach i sicrhau cydnabyddiaeth. Ni all y landlord dynnu cydnabyddiaeth yn ôl heb roi o leiaf chwe mis o rybudd i'r Gymdeithas yn gyntaf. Fodd bynnag, os bydd y landlord yn gwrthod rhoi cydnabyddiaeth neu'n tynnu cydnabyddiaeth yn ôl, yna gall y Gymdeithas wneud cais i'r Tribiwnlys am gydnabyddiaeth.

Pwy fydd yn gymwys i fod yn aelodau o'r Gymdeithas?

Nid oes diffiniad penodol o gymwysterau tenantiaid a rhaid ystyried pob achos ar ei rinweddau ei hun.

Yn syml, mae'n rhaid i aelod fod yn talu tâl gwasanaeth a godir gan landlord ac y gall y landlord, o dan delerau lesioedd/tenantiaethau tebyg, ei amrywio o bryd i'w gilydd er mwyn talu costau a gafodd eu gwario neu a gaiff eu gwario ar gynnal a chadw, atgyweirio neu yswirio bloc neu ystad o anheddau o dan berchenogaeth y landlord.

Ni all tenantiaid sy'n talu rhenti penodedig, sy'n cynnwys tâl gwasanaeth na ellir ei amrywio, fod yn Aelodau llawn ac, er y gallant fod yn Aelodau, ni fydd ganddynt hawliau pleidleisio.

Ni all landlordiaid eu hunain fod yn aelodau neu, yn achos landlordiaid sy'n gwmnïau, ni all eu cyflogeion na'u cyfarwyddwyr fod yn aelodau.

Ni all cwmni rheoli (gan gynnwys ei gyfarwyddwyr, cyflogeion, aelodau neu gyfranddalwyr) sydd wedi prynu'r rhydd-ddaliad ar ran y tenantiaid (lesddeiliaid) fod yn aelod(au) o Gymdeithas Tenantiaid. Y rheswm am hyn yw mai'r cwmni, ar ôl y cam rhyddfrenio, yw landlord yr adeilad(au) i bob pwrpas.

Ni fyddai tenantiaid siopau, swyddfeydd neu safleoedd busnes tebyg (oni bai bod eu tenantiaethau yn cynnwys llety preswyl) yn gymwys fel arfer chwaith.

Gellir ymestyn aelodaeth Cymdeithas i gynnwys unigolion eraill sy'n rhannu'r un buddiannau (er enghraifft, is-denantiaid) ond ni fydd ganddynt hawliau pleidleisio ac ni allant fod yn rhan o weithrediadau'r Gymdeithas yn ei rôl fel Cymdeithas Gydnabyddedig.

A all ystad gael mwy nag un gymdeithas gydnabyddedig?

O dan amgylchiadau penodol, caiff mwy nag un Gymdeithas ei chydabod lle nad yw hynny'n arwain at unrhyw ddyblygu a lle gellir gweld bod buddiannau'r tenantiaid yn wahanol - er enghraifft, blociau o fflatiau gwahanol (ond ni ellir cael Cymdeithasau ar wahân i gynrychioli tenantiaid yn yr un bloc).

Beth os bydd y landlord yn newid?

Dylai Cymdeithas â Thystysgrif Cydnabyddiaeth gyfredol gyflwyno Hysbysiad i'r landlord newydd os hoffai barhau i gael ei chynnwys mewn ymgynghoriadau, gan nodi bod Tystysgrif yn bodoli.

Beth yw cost y cais?

Nid yw'r Tribiwnlys yn codi tâl ond mae'n rhaid i bob parti dalu ei gostau ei hun.

Sut mae gwneud cais am gydnabyddiaeth i'r Tribiwnlys?

Gellir cael ffurflen gais gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Bydd angen i'r Gymdeithas ddarparu copi o'i rheolau a'i chyfansoddiad gyda'r cais, ynghyd ag unrhyw ohebiaeth berthnasol.

Pa fath o reolau y dylai'r Gymdeithas eu cael?

Gallwch ddrafftio eich rheolau eich hun, ond dylech ystyried gofyn am gyngor cyfreithiol ar eu cynnwys. Fodd bynnag, mae'n rhaid i chi sicrhau eu bod yn deg ac yn ddemocrataidd a'u bod yn bodloni'r meini prawf hanfodol a nodir yn y paragraff isod.

Beth mae teg a democrataidd yn ei olygu?

Bydd angen i'r Tribiwnlys fod yn fodlon bod y rheolau yn ymdrin â'r materion canlynol, ymhlith eraill:

- aelodaeth agored;
- ethol Ysgrifennydd, Cadeirydd ac unrhyw Swyddogion eraill;
- talu'r tanysgrifiad a swm y tanysgrifiad;
- cyfarfodd blynyddol gorfodol;
- hysbysiadau o gyfarfodydd;
- trefniadau pleidleisio a'r cworwm;
- dim ond un bleidlais fesul fflat neu gartref a ganiateir;
- annibynnol ar y landlord.

Dewis iaith

Mae'r tribiwnlys yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi. Mae'r tribiwnlys hefyd yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Gallwch chi gyflwyno ffurflenni, dogfennau a chyflwyno sylwadau ysgrifenedig i'r tribiwnlys yn Gymraeg neu'n Saesneg.

Pwy fydd yn delio â'r mater?

Y Clercod sy'n rhan o staff gweinyddol y Tribiwnlys fydd yn delio â'r cais yn gyntaf. Byddant yn delio â phob gohebiaeth a byddant yn parhau i ddelio â'r gwaith papur hyd nes bod y penderfyniad terfynol yn cael ei wneud.

Gall y Clercod siarad ag ymgeisydd am y prosesau a'r gweithdrefnau sy'n ymwneud â'r cais.

Fodd bynnag, ni allant roi cyngor cyfreithiol na rhoi cyngor i bartïon ar y gyfraith sy'n ymwneud â chais.

Cofiwch ei bod hi'n arferol i'r Tribiwnlys drosglwyddo copïau o ddogfennaeth gan un parti i unrhyw barti arall sydd â buddiant, ni ellir derbyn unrhyw ohebiaeth 'heb ymrwymiad' nac unrhyw ohebiaeth 'gyfrinachol'.

Pan fydd y Panel yn cael y cais, pa weithdrefn y bydd yn ei dilyn?

Ar ôl cael y cais, caiff copi ei anfon at y landlord ac unrhyw bartïon eraill sydd â buddiant fel y gallant roi eu sylwadau. Ar ôl i'r sylwadau hyn ddod i law, bydd y Clercod yn cyflwyno'r cais ac unrhyw sylwadau gan y landlord ac unrhyw bartïon eraill â buddiant i Gadeirydd Tribiwnlys eu hystyried.

Pwy fydd yn penderfynu a ddylid rhoi cydnabyddiaeth ai peidio?

Y Cadeirydd, a fydd wedi'i enwebu gan y Llywydd neu'r Dirprwy Lywydd, fydd yn ystyried y cais ac yn penderfynu a ddylid rhoi cydnabyddiaeth ai peidio. Bydd y Cadeirydd yn gyfreithiwr cymwys fel arfer.

A gaiff cydnabyddiaeth ei rhoi yn awtomatig?

Na. Gall y Tribiwnlys ddefnyddio ei ddisgresiwn i benderfynu a ddylid rhoi cydnabyddiaeth ai peidio a bydd angen iddo fod yn fodlon bod rheolau'r gymdeithas yn deg ac yn ddemocrataidd a hefyd y bydd aelodaeth wirioneddol y Gymdeithas yn cynrychioli cyfran sylweddol o'r aelodaeth bosibl.

Yn gyffredinol, byddai'r Tribiwnlys yn disgwyl i o leiaf 60% o'r rhai sy'n gymwys i ymuno â'r gymdeithas fod yn aelodau ohoni.

O dan amgylchiadau eithriadol iawn, os na ellir datrys anghydfod ffeithiol drwy ohebiaeth, gall y Cadeirydd drefnu gwrandawriad llafar.

Sut mae Tribiwnlys yn rhoi cydnabyddiaeth ac am ba hyd y bydd yn para?

Os yw'r Cadeirydd yn fodlon bod y rheolau yn deg ac yn ddemocrataidd ac nad oes rheswm dros wrthod cydnabyddiaeth, bydd yn rhoi Tystysgrif Cydnabyddiaeth. Mater i'r Tribiwnlys fydd penderfynu am ba hyd y bydd y Dystysgrif yn ddilys, ond bydd yn para am bedair blynedd fel arfer. Pan ddaw'r Dystysgrif i ben, gall y gymdeithas wneud cais i'w hadnewyddu.

Gall y Tribiwnlys ganslo Tystysgrif ar unrhyw adeg os na fydd yn teimlo bod y Gymdeithas yn haeddu cael ei chydnabod mwyach am unrhyw reswm.

A yw penderfyniadau'r Tribiwnlys ar gael i'r cyhoedd?

Mae holl benderfyniadau'r Tribiwnlys ar gael i'r cyhoedd. Er mwyn atal penderfyniad neu fanylion personol sydd wedi'u cynnwys yn y penderfyniad hwnnw rhag cael eu cyhoeddi, rhaid gwneud cais ysgrifenedig i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Dylai'r cais nodi'r rhesymau dros atal cyhoeddi'r penderfyniad. Ystyrir pob cais yn unigol.

Y Tribiwnlys Eiddo Preswyl

**Oak House,
Cleppa Park,
Celtic Springs,
Cleppa Park,
Casnewydd**

NP10 8BD

Tel: 0300 025 2777

E-bost: rpt@llyw.cymru

Ymwadiad

Mae cynnwys y cyhoeddiad hwn yn gywir ar adeg ei gyhoeddi.