

# Polisi Aseinio a Chyfnewid Tenantiaeth



## 1. PWRPAS

- 1.1. Pwrpas y polisi hwn yw nodi sut y bydd Cartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) yn ymdrin ag aseinio a chyfnewid tenantiaethau.

## 2. SGÔP

- 2.1. Mae'r polisi hwn yn gymwys i holl denantiaid a darpar denantiaid eiddo sy'n berchen i CCG.

## 3. MANYLION Y POLISI

- 3.1. Bydd y polisi yn egluro sut y gall tenantiaeth gael ei phasio o un person i'r llall heb orfod creu tenantiaeth newydd.
- 3.2. Aseinio yw'r broses o drosglwyddo tenantiaeth yn gyfreithiol lle bydd un tenant yn pasio tenantiaeth ymlaen yn ystod ei f/bywyd.
- 3.3. Rhaid i aseinio gael ei wneud yn ffurfiol drwy 'Weithred Aseinio' fel ei fod yn gyfreithiol.
- 3.4. Mae'r hawl i aseinio tenantiaeth wedi ei gynnwys yng Nghytundeb Tenantiaeth tenantiaid CCG.
- 3.5. Ni all tenantiaid CCG aseinio eu tenantiaeth heblaw drwy:
  - Orchymyn Llys, neu
  - gyda'n caniatâd ni wrth ymarfer yr hawl i gyfnewid tenantiaeth, neu
  - drwy aseinio'r denantiaeth i berson a fyddai'n gymwys i olynu tenantiaeth pan fydd tenant yn marw.
- 3.6. Rhaid i bob tenant dderbyn caniatâd y landlord ym mhob achos cyn gall eu tenantiaeth gael ei aseinio.
- 3.7. **Cyfnewid** - mae cyfnewid yn digwydd pan fo dau neu fwy o denantiaid yn cytuno i 'gyfnewid' eu tenantiaethau gyda chaniatâd y landlord.
- 3.8. Nid oes gan denantiaid sydd â thenantiaeth Aswiriedig Byrddaliol (cychwynnol) yr hawl i gyfnewid tan ddaw'r denantiaeth yn un Aswiriedig (ddim yn fyrddaliol) - fel arfer 12 mis ar ôl cychwyn y denantiaeth.
- 3.9. Mae gan denantiaid CCG yr hawl i ofyn am gyfnewid drwy aseinio gyda:
  - tenant presennol aswiriedig i CCG
  - tenant aswiriedig i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) arall
  - tenant sicr i Awdurdod Lleol

- 3.10. Gall tenantiaid un ai gyfnewid gydag un tenant arall - caiff hyn ei alw'n gyfnewid uniongyrchol neu gyfnewid tair ffordd neu fwy.
- 3.11. Nid oes yna gyfyngiad ar faint o denantiaid a all fod yn rhan o gais i gyfnewid. Fodd bynnag, byddai CCG yn cynghori tenantiaid, y mwyaf o denantiaid sy'n cymryd rhan yn y cais, y tebygrwydd yw y bydd y broses yn dod yn un cymhleth a bydd rhai tenantiaid yn newid eu meddyliau.
- 3.12. Ni ddylai tenantiaid godi unrhyw bremiwm wrth gyfnewid tenantiaeth.
- 3.13. Bydd CCG yn hybu'r Polisi Cyfnewid i rymuso tenantiaid CCG i symud i ardal neu eiddo sy'n fwy addas i'w anghenion ac i wneud y defnydd gorau o'r stoc tai.
- 3.14. Mae CCG wedi ei gofrestru fel rhan o gynllun cyfnewid cenedlaethol (HomeSwapper) a bydd yn cymryd rhan mewn cofrestrau cyfnewid fel sy'n briodol er mwyn hwyluso a chynorthwyo tenantiaid CCG i ddarganfod tenantiaid addas i gyfnewid gyda nhw.
- 3.15. Bydd CCG yn gweithio mewn partneriaeth â LCC eraill i gynorthwyo tenantiaid i symud i eiddo addas.
- 3.16. Pan fydd cais i gyfnewid tenantiaeth yn cynnwys tenant gyda landlord arall, rhaid i'r landlord hwnnw rhoi ei ganiatâd i'r tenant ar gyfer y cyfnewid.
- 3.17. **Proses Gyfnewid** - Rhaid i denantiaid CCG wneud cais am ganiatâd i Gyfnewid drwy gwblhau'r ffurflen gais perthnasol (TSf13)
- 3.18. Bydd CCG yn rhoi Taflen Wybodaeth am Gyfnewid (TSI06) i denantiaid wrth ymdrin ag ymholiadau am gyfnewid /neu ymateb i geisiadau.
- 3.19. Bydd tenantiaid sy'n gwneud cais i gyfnewid yn derbyn cyngor na ddylai unrhyw gyfnewid ddigwydd cyn bod caniatâd ysgrifenedig wedi ei roi gan CCG â'r landlord perthnasol.
- 3.20. Bydd CCG yn asesu pob cais ar gyfer cyfnewid yn drylwyr. Bydd hyn yn cynnwys gwiriadau cymhwysedd gyda'i Wasanaeth Rhent ac Incwm a Gwasanaethau Bro. Efallai y bydd angen i CCG hefyd wneud ymholiadau gyda Landlordiaid Cymdeithasol eraill neu Landlord Awdurdod Lleol er mwyn asesu cymhwysedd.
- 3.21. Pan fydd eiddo CCG wedi ei addasu, bydd angen i'r tenant sy'n symud i mewn gael asesiad gan Therapydd Galwedigaethol i gadarnhau eu bod angen yr addasiadau a bod yr eiddo yn addas ar gyfer eu hanghenion.
- 3.22. Bydd archwiliad o gyflwr yr eiddo yn cael ei gynnal ar gartrefi'r ymgeiswyr er mwyn asesu cyflwr eiddo CCG.
- 3.23. Bydd CCG yn rhoi ateb ysgrifenedig o'r penderfyniad am y cais i gyfnewid o fewn 42 diwrnod o'r cais.
- 3.24. Mae'r tenant sy'n symud i mewn yn gorfod derbyn eu cartref newydd 'fel ac y mae' a bydd unrhyw ddifrod neu gostau ad-daladwy gan y tenant sy'n symud allan yn gyfrifoldeb ar y tenant sy'n symud i mewn a bydd angen iddo gael ei atgyweirio/talu ganddo ef/hi.
- 3.25. Mae gofyn i'r tenant(iaid) sy'n symud i mewn arwyddo ffurflen 'Cofnod Cyflwr Eiddo' (TSf14) yn nodi eu bod yn derbyn yr eiddo 'fel ac y mae'.

- 3.26. Bydd unrhyw addasiadau sydd wedi eu gwneud i eiddo CCG gan y tenant sy'n gadael yn dod yn gyfrifoldeb ar y tenant sy'n symud i mewn.
- 3.27. Os bydd caniatâd yn cael ei roi bydd yn amodol ar nad yw'n creu unrhyw gost i CCG a bod y tenant yn derbyn yr eiddo yn ei gyflwr presennol.
- 3.28. Gall caniatâd gael ei roi i gyfnewid yn ddibynnol ar amodau pellach er enghraifft, bod unrhyw ôl-ddyledion dyledus neu arian arall sy'n daladwy i CCG yn cael eu clirio neu fod unrhyw dor- amod tenantiaeth yn cael ei gywiro.
- 3.29. Bydd CCG, fodd bynnag, yn cynnal gwiriadau diogelwch nwy a thrydan ar eiddo CCG mewn achosion cyfnewid yn ystod y broses cyfnewid tenantiaeth. Mae'n ofynnol bod tenantiaid yn caniatáu mynediad ar gyfer yr archwiliadau diogelwch.
- 3.30. Bydd CCG yn sicrhau bod cyfnewidiadau yn cael eu prosesu yn unol ag arfer da a'u bod yn cydymffurfio gyda pholisi a deddfwriaeth berthnasol
- 3.31. Mae'r Weithred Aseinio yn ddogfen gyfreithiol a rhaid cael ei harwyddo gan y tenantiaid sy'n cyfnewid a'i dystio. Dylai copïau gael eu cadw gan bob parti gan gynnwys CCG.
- 3.32. **Atal Caniatâd** - ni fydd CCG fel arfer yn gwrthod cais am gyfnewid heblaw bod yna achos o dan Atodlen 3 Deddf Tai 1985 yn bodoli. Mae'r rhain yn cynnwys:
- bod achos meddiannu wedi cychwyn neu Rybudd i Geisio Meddiant wedi ei roi ar y tenant
  - lle byddai'r cyfnewid yn golygu byddai yr eiddo yn cael ei dan feddiannu neu fod yna ormod o bobl yn byw yn yr eiddo
  - lle mae yna nodweddion arbennig i'r eiddo, er enghraifft, addasiadau neu ei fod yn addas i bob sydd ag anghenion arbennig ac nad yw'r tenant newydd (aseinai) angen y rhain
  - byddai'r tenant newydd (aseinai) yn gwrthdaro gydag amcanion statws elusennol CCG.
  - bod yr eiddo yn gysylltiedig â swydd y tenant
- 3.33. Ni fydd CCG yn dal unrhyw ganiatâd yn ôl yn afresymol ond bydd yn ystyried y seiliau o dan Atodlen 3 Deddf Tai 1985 a sicrhau defnydd effeithiol o stoc CCG wrth ystyried ceisiadau cyfnewid.
- 3.34. Mewn amgylchiadau prin ac eithriadol efallai y bydd yna resymau ychwanegol pam fydd angen i CCG wrthod cais i gyfnewid, gan gynnwys:
- pan mae CCG yn credu nad yw un o'r partïon sy'n cyfnewid yn bwriadu byw yn barhaol yn yr eiddo cyfnewid.
  - bod yr eiddo wedi ei adnabod i'w waredu ar ôl i'r denantiaeth ddod i ben
- 3.35. Os bydd cyfnewid yn cael ei wrthod bydd CCG yn rhoi gwybod i'r tenant o fewn 42 diwrnod (yn unol â Deddf Tai 1985) o'r cais gan roi rhesymau pan ei fod wedi ei wrthod.
- 3.36. Os bydd cyfnewid yn mynd yn ei flaen heb ganiatâd CCG, bydd CCG yn ceisio sicrhau bod tenantiaid yn dychwelyd i'r denantiaeth awdurdodedig.

- 3.37. **Aseinio** - aseinio yw pan fydd tenant yn rhoi eu tenantiaeth i berson arall drwy gyfnewid fel y manylir uchod, drwy achos llys neu i berson a fyddai'n gymwys i fod yn olynydd i'r denantiaeth.
- 3.38. Bydd aseinio (tenant newydd) yn cymryd y denantiaeth drosodd ac mae'r denantiaeth yn parhau ar yr un sail gyda'r un hawliau a chyfrifoldebau a'r tenant gwreiddiol.
- 3.39. Mae aseinio i olynydd posib yn golygu bod y person yn cymryd y denantiaeth drosodd (aseinai) a bydd yn cael ei drin fel olynydd. (Mae Polisi Olyniaeth Tenantiaeth CCG yn darparu manylion y bobl sy'n gymwys i gymryd olyniaeth i denantiaeth)
- 3.40. Ni fydd aseinio i berson drwy orchymyn llys neu gyfnewid yn cael ei drin fel olynydd heblaw bod y tenant wedi cymryd yr aseinio gan olynydd.
- 3.41. Rhaid gwneud cais i aseinio tenantiaeth yn ysgrifenedig ac os bydd caniatâd yn cael ei roi bydd rhaid arwyddo Gweithred Aseinio a bod hwn yn cael ei dystio.
- 3.42. Rhaid i'r Weithred roi enw(au) a chyfeiriad y tenant(iaid) gwreiddiol, y tenant(iaid) newydd (aseinai) a CCG. Dylai copïau gael eu cadw gan bob parti gan gynnwys CCG.
- 3.43. Ni fydd CCG yn rhoi caniatâd ar gyfer aseinio mewn rhai amgylchiadau, er enghraifft:
- bod yna achos meddiannu wedi cychwyn yn erbyn y tenant
  - lle byddai'r aseinio yn golygu y byddai yr eiddo yn cael ei dan feddiannu neu fod yna ormod o bobl yn byw yno
  - lle mae yna nodweddion arbennig i'r eiddo, er enghraifft, addasiadau neu ei fod yn addas i bob sydd ag anghenion arbennig ac nad yw'r tenant newydd (aseinai) angen y rhain
  - bydda'r tenant newydd (aseinai) yn gwrthdaro gydag amcanion statws elusenol CCG.
  - bod y tenant (aseinai) newydd yn euog o ymddygiad gwrthgymdeithasol neu ymddygiad annerbyniol
  - nad yw'r tenant newydd (aseinai) yn olynydd posib fel sydd wedi ei nodi ym Mholisi Olyniaeth Tenantiaeth CCG.
- 3.44. Gellir rhoi caniatâd ar gyfer aseinio ar amod bod unrhyw ôl-ddyledion neu arian arall sy'n daladwy i CCG yn cael eu talu neu fod tor-amod tenantiaeth yn cael ei adfer.

#### **4. CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU**

- 4.1. Cyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau yw sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei weithredu yn effeithiol a bod y staff wedi eu hyfforddi yn briodol yn y gweithdrefnau sydd ynghlwm â'r polisi hwn.
- 4.2. Mae cyfrifoldebau penodol a threfniadau rheoli risg yn cael eu hamlinellu ar ffurf matrices yn Atodiad A.

#### **5. ADOLYGU'R PENDERFYNIAD**

- 5.1. Mae CCG yn cydnabod yr hawl i ofyn am adolygu unrhyw benderfyniad sy'n ymwneud â'r polisi hwn. Bydd unrhyw adolygiad o'r fath yn derbyn sylw fel cwyn o dan CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon.
- 5.2. Bydd CCG yn sicrhau bod unrhyw benderfyniadau sy'n berthnasol i'r polisi hwn yn rhesymol ac yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth berthnasol.

## **6. CYDRADDOLDEB AC AMRYWIAETH**

- 6.1. Wrth weithredu'r polisi hwn, bydd CCG yn ymrwymo i ymdrin â phob ymholiad yn deg ac yn unol â'i bolisi Cydraddoldeb ac Amrywiaeth.
- 6.2. Bydd CCG yn sicrhau fod y gwasanaeth hwn ar gael i bawb sy'n gymwys neu sydd â gwir ddi-ddordeb aseinio eu tenantiaeth.

## **7. CYFEIRNODAU**

- 7.1. Wrth ddrafftio'r polisi hwn rydym wedi cyfeirio at y cyhoeddiadau a deddfwriaethau canlynol:
  - Deddf Achosion Priodasol 1973
  - Deddf Cyfraith Teulu 1996
  - Deddf Partneriaeth Sifil 2004
  - Deddf Tai 1985
  - Deddf Tai 1988
  - Deddf Tai 1996

## **8. DOGFENNAU/COFNODION PERTHNASOL**

- 8.1. CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon
- 8.2. Cytundeb Tenantiaeth CCG
- 8.3. TSI06 – Taflen Wybodaeth Cyfnewid
- 8.4. TSf13 – Ffurflen gais i Gyfnewid Tenantiaeth
- 8.5. TSf14 – Cofnod Cyflwr Eiddo
- 8.6. TSpol05c - Polisi Olyniaeth
- 8.7. WHQSpol03 - Polisi Addasiadau
- 8.8. ALLpol02 - Polisi Tan Feddiannu

## **9. ADOLYGU**

- 9.1. Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu bob 3 mlynedd neu'n gynt os bydd newid i ddeddfwriaeth, arfer da neu bolisiâu perthnasol eraill CCG yn gofyn i ni wneud hynny.

## ATODIAD A - CYFRIFOLDEBAU A THREFNIADAU

Allwedd:

**C** = **Cyfrifol**: Person sy'n gyfrifol am sicrhau bod trefniadau rheoli risg fel sy'n cael eu manylu uchod yn cael eu gweithredu o fewn eu timau

**A** = **Atebol**: Person cyfrifol am bob gweithred sydd wedi eu manylu yn y matrices

**Y** = **Ymgynghori**: Unigolion/Timau sy'n cael ymgynghoriaeth ar drefniadau rheoli risg fel caiff eu manylu isod

**G** = **Gwybodaeth**: Unigolion/Timau yn cael gwybod drwy hyfforddiant, briffiau, sgysiaiu bocs tŵls neu drwy ymglyfarwyddo eu hunain gyda phrosesau, gweithdrefnau a chanllaw ar gael ar Clic

TREFNIADAU RHEOLI RISG	Prif Weithredwr/SLT	Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau	Rheolwr Gwasanaethau Bro	Cydlynnydd Gwasanaethau Tenantiaeth	Cydlynnydd Gwasanaethau Cwsmer	Trwsio, Cynnal a Chadw	Therapydd Galwedigaethol	Tenantiaid CCG	Tenantiaid LCC eraill neu Landlord Awdurdod Lleol	Holl staff
Sicrhau ymrwymiad i gyflawni ein strategaeth a gofynion sicrwydd IDAA drwy sicrhau bod dogfennau a phrosesau yn cael eu datblygu i ymdrin ag aseinio tenantiaeth a chyfnewid.	A	C	Y	Y	Y	Y	Y	G	G	G
Sicrhau bod y polisi hwn yn cael ei gymhwyso yn effeithiol a bod staff yn cael eu hyfforddi yn y gweithdrefnau sy'n gysylltiedig â'r polisi.	G	C	Y	Y	Y	Y	Y	G	G	G
Bydd adolygu unrhyw benderfyniad sy'n ymwneud a'r polisi yma yn cael ei drin fel cwyn o dan CCpol01c - Polisi Cwynion a Phryderon.	G	G	Y	Y	C	Y	Y	G	G	G

<b>TREFNIADAU RHEOLI RISG</b>	Prif Weithredwr/SLT	Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau	Rheolwr Gwasanaethau Bro	Cydlynnydd Gwasanaethau Tenantiaeth	Cydlynnydd Gwasanaethau Cwsmer	Trwsio, Cynnal a Chadw	Therapydd Galwedigaethol	Tenantiaid CCG	Tenantiaid LCC eraill neu Landlord Awdurdod Lleol	Holl staff
Darparu gwybodaeth i denantiaid am y broses gyfnewid wrth ymdrin ag ymholiadau a/neu ymateb i geisiadau	G	Y	C	C	Y	Y	Y	G	G	G
Cyfeirio tenantiaid at wybodaeth am gyfnewid	G	C	C	C	C	C	C	G	G	C
Gwneud cais am gyfnewid drwy gwblhau'r ffurflen gais berthnasol (TSf??)	G	G	G	G	G	G	G	C	C	G
Sicrhau bod caniatâd ysgrifenedig y landlord wedi ei roi cyn aseinio tenantiaethau	G	Y	Y	Y	G	G	G	C	C	G
Asesu pob cais am gyfnewid gan gynnwys gwiriadau cymhwysedd gyda Gwasanaethau Bro, Gwasanaeth Rhent ac Incwm a landlordiaid eraill fel bo'r gofyn yn galw	G	Y	Y	C	G	Y	Y	G	G	G
Sicrhau cynnal archwiliad cyflwr eiddo ar gartref yr ymgeisydd	G	G	G	C	G	G	G	Y	Y	G
Asesu addasrwydd yr eiddo sydd wedi ei addasu ar gyfer y tenant sy'n symud i mewn	G	G	Y	Y	G	G	C	G	G	G

<b>TREFNIADAU RHEOLI RISG</b>	Prif Weithredwr/SLT	Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau	Rheolwr Gwasanaethau Bro	Cydlynnydd Gwasanaethau Tenantiaeth	Cydlynnydd Gwasanaethau Cwsmer	Trwsio, Cynnal a Chadw	Therapydd Galwedigaethol	Tenantiaid CCG	Tenantiaid LCC eraill neu Landlord Awdurdod Lleol	Holl staff
Rhoi ateb ysgrifenedig o'r penderfyniad am y cais i gyfnewid o fewn 42 diwrnod o'r cais	G	Y	Y	C	G	G	G	G	G	G
Dim ond gwrthod caniatâd am gyfnewid yn unol â'r seiliau ac amodau sydd wedi eu nodi yn y polisi	G	Y	Y	C	G	G	G	G	G	G
Sicrhau bod gwiriad nwy a thrydan yn cael ei drefnu	G	G	G	C	G	C	G	Y	Y	G
Caniatáu mynediad i gynnal gwiriadau diogelwch nwy a thrydan	G	G	G	Y	G	Y	G	C	C	G
Derbyn y cartref newydd 'fel ac y mae' - unrhyw ddifrod neu gost ad-daladwy gan y tenant sy'n gadael yn dod yn gyfrifoldeb ar y tenant sy'n symud i mewn	G	G	G	G	G	G	G	C	C	G
Arwyddo ffurflen 'Cofnod o Gyflwr yr Eiddo' yn derbyn yr eiddo 'fel ac y mae'	G	G	G	G	G	G	G	C	C	G
Gwneud cais ysgrifenedig am ganiatâd i aseinio'r denantiaeth	G	G	G	G	G	G	G	C	C	G
Arwyddo 'Gweithred Aseinio' a chadw copi	G	Y	Y	C	G	G	G	C	C	G



<b>TREFNIADAU RHEOLI RISG</b>	Prif Weithredwr/SLT	Cyfarwyddwr Cwsmeriaid a Chymunedau	Rheolwr Gwasanaethau Bro	Cydlynnydd Gwasanaethau Tenantiaeth	Cydlynnydd Gwasanaethau Cwsmer	Trwsio, Cynnal a Chadw	Therapydd Galwedigaethol	Tenantiaid CCG	Tenantiaid LCC eraill neu Landlord Awdurdod Lleol	Holl staff
Ystyried ceisiadau aseinio yn unol â'r polisi	G	Y	Y	C	G	G	G	G	G	G
Aseinai i gymryd y denantiaeth drosodd a pharhau ar yr un sail gyda'r un hawliau a chyfrifoldebau a'r tenant gwreiddiol	G	G	G	G	G	G	G	C	C	G