

Canllaw perchenogion eiddo
Cartrefi Gwag

Datgloi potensial eich eiddo



Cynnwys

1. Cyflwyniad

2. Cymorth Ariannol

2.1. Benthyciadau Eiddo Gwag

2.2. Cynllun Prydlesu

2.3. Grant Cenedlaethol Cartrefi Gwag

2.4. Trawsnewid Trefi

2.5 Cyfleoedd Ychwanegol

3. Gostyngiadau TAW

4. Opsiynau Gwerthu

5. Opsiynau Rhentu

6. Treth Gyngor

7. Camau Gorfodi

1. Cyflwyniad

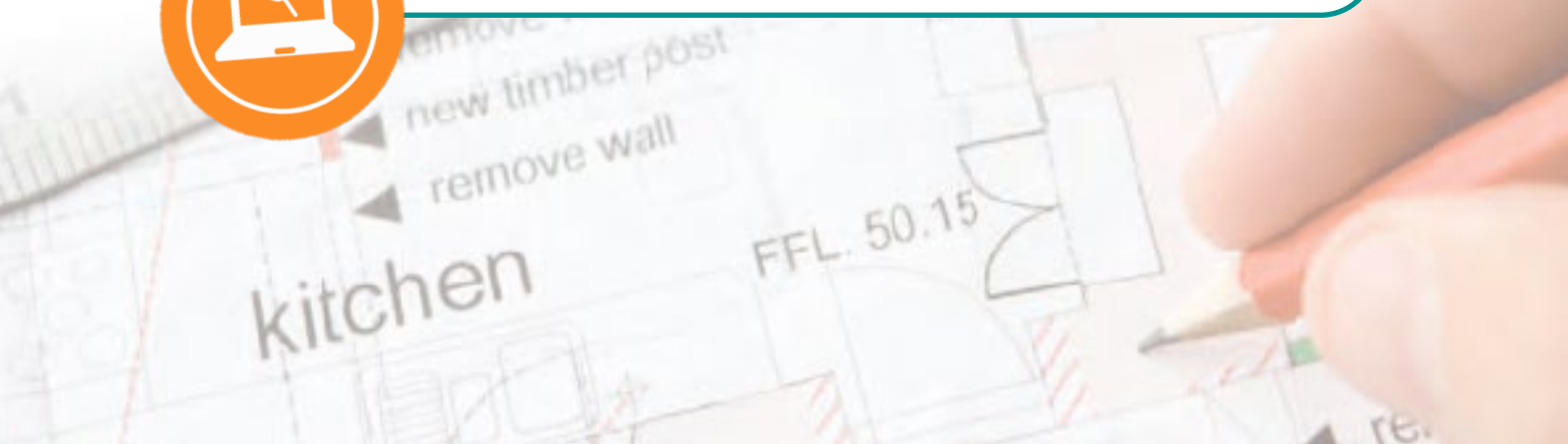
I Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr mae eiddo gwag yn adnodd gwastraffus ac felly mae wedi ymrwymo i gefnogi perchnogion eiddo gwag i ddod â nhw yn ôl i ddefnydd. Mae amrywiaeth o gynlluniau cymorth ariannol ac opsiynau cymorth ar gael i gynorthwyo perchnogion i adfer ac ailfeddiannu eu heiddo. Mae'r pecyn gwybodaeth hwn yn rhoi trosolwg o'r mentrau sydd ar gael, ynghyd â manylion cyswllt am arweiniad pellach.

Mae gan berchnogion eiddo gyfrifoldeb i sicrhau bod eu heiddo gwag yn cael eu cynnal a'u rheoli'n briodol. Mae eiddo yn dirywio'n gyflymach pan gaiff ei adael yn wag, ac felly os na chaiff ei datrys, gall eiddo gwag byrdymor ddod yn faich yn gyflym, sy'n dod yn fwyfwy anodd a chostus i berchnogion ei reoli. Felly, rydym yn argymhell bod perchnogion eiddo gwag yn cymryd camau ataliol cynnar cyn i faterion waethygu.

Mae camau gorfodi ffurfiol bob amser yn ddewis olaf, ond lle mae eiddo yn parhau i fod yn wag ac mewn cyflwr difrifol neu'n niweidiol i ardal, bydd y cyngor yn defnyddio ei bwerau deddfwriaethol i unioni'r effaith andwyol ar y gymuned a dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd.

Os hoffech siarad â rhywun am gartref gwag neu angen ychydig o arweiniad, mae croeso i chi roi galwad i ni [0300 123 6696](tel:03001236696) neu anfonwch e-bost atom yn emptyproperties@bridgend.gov.uk.

Mae ein swyddogion yma i helpu.



2.1. Benthyciadau Eiddo Gwag

Cyllid di-log i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd

Ydych chi'n berchen ar eiddo ym Mhen-y-bont ar Ogwr sydd wedi bod yn wag 6+ mis?

Gallwch gael cymorth drwy [gynllun](#) Troi Tai'n Gartrefi Llywodraeth Cymru.

Beth allwch chi ei gael:

- ✓ Hyd at £25,000 fesul eiddo/uned
- ✓ Hyd at £250,000 fesul ymgeisydd
- ✓ Benthyciad di-log
- ✓ Cyllid wedi'i dalu mewn rhandaliadau y cytunwyd arnynt
- ✓ Ar gyfer atgyweirio, adnewyddu neu addasu (*yn amodol ar ganiatâd cynllunio*).

Addas ar gyfer eiddo sy'n cael eu dwyn yn ôl i ddefnydd ar gyfer:

- Gwerthu
- Rhentu
- Trosi'n breswyl neu fasnachol

Telerau Ad-dalu:

- 2 flynedd (os yw'n gwerthu)
- 5 mlynedd (os yw'n rhentu)

Meini Prawf Allweddol:

- Rhaid i'r eiddo fod yn wag ers o leiaf 6 mis
- Benthyciad wedi'i gapio ar 80% o fenthyciad i werth
- Mae angen caniatâd y benthyciwr os oes gennych forgeisi

Ar ôl cwblhau'r gwaith rhaid i'r eiddo:

- Byddwch yn addas ar gyfer meddiannaeth ar unwaith.
- Cydymffurfio â'r holl Reoliadau Adeiladu perthnasol.
- Ddim yn cyflwyno unrhyw beryglon difrifol i feddianwyr a fyddai'n cael eu nodi yn ystod Asesiad System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai.

Sylwer:

- ! Codir ffi ymgeisio
- ! Rhaid i chi allu dangos eich gallu i ad-dalu
- ! Yn amodol ar gymeradwyaeth a gwiriadau cyfreithiol

Sut i wneud cais

Cwblhewch **Ffurflen Mynegi Diddordeb** i ddechrau drwy fynd i'n gwefan drwy ddefnyddio'r cod QR neu'r ddolen isod:

<https://www.penybontarogwr.gov.uk/preswylwyr/tai/eiddo-gwag/>

Dylid cyfeirio unrhyw ymholiadau at:

✉ emptypropertyassistance@bridgend.gov.uk



2.2. Cynllun Prydlesu Cymru



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mae Cynllun Lesio Cymru yn agor drysau.

Beth yw Cynllun Lesio Cymru?

Mae Cynllun Lesio Cymru yn gynllun a ariennir gan Lywodraeth Cymru ac a reolir gan awdurdodau lleol. Mae'r cynllun yn rhoi cyfle i berchnogion eiddo lesio eu fflat neu eu tŷ i'w hawdurdod lleol am incwm rhent misol gwarantedig didrafferth.

Fe'i cynlluniwyd i wneud rhentu preifat yng Nghymru yn fwy hygyrch a fforddiadwy, gan gynnig cyfle i berchnogion eiddo fanteisio ar grantiau a chael incwm gwarantedig wrth ddarparu tai diogel, hirdymor a fforddiadwy i denantiaid.

Manteision i berchnogion eiddo

- ✓ Incwm rhent gwarantedig didrafferth am hyd y les (ar y gyfradd Lwfans Tai Lleol perthnasol) – sy'n golygu na fydd unrhyw ôl-ddyledion rhent na chyfnodau pan fydd yr eiddo'n wag.
- ✓ Grant o hyd at £25,000 i ddod â'r eiddo i safon rhentu.*
- ✓ Grant o hyd at £5,000 i gynyddu sgôr ynni eich eiddo.*
- ✓ Lesoedd rhwng 5 ac 20 mlynedd.
- ✓ Archwiliadau eiddo, atgyweiriadau a gwaith cynnal a chadw (ar gyfer traul rhesymol i'r eiddo).
- ✓ Rheolaeth lawn o'r eiddo a'r tenant am oes y les.



Sut i wneud cais

Sganiwch y Cod QR i ddod o hyd i ragor o wybodaeth am y cynllun ac ar sut i wneud cais.

Fel arall, gallwch gysylltu â thîm tai y sector preifat drwy e-bost:

privatesectorhousing@bridgend.gov.uk

2.3. Grant Cenedlaethol Cartrefi



Cynllun Grantiau
CARTREFI GWAG
Cenedlaethol

Grantiau Cartrefi Gwag

Mae grantiau o hyd at £25,000 ar gael i adnewyddu eiddo gwag i'w gwneud yn ddiogel i fyw ynddynt a gwella eu heffeithlonrwydd ynni.

Mae'r grant ar gael mewn rhandaliadau wrth i'r gwaith gael ei wneud. Mae angen o leiaf 15% o gyfraniad gan yr vmøeisvdd.

Cymhwysedd

Gall unrhyw un wneud cais am grant, ond er mwyn bod yn gymwys:

- rhaid i'r eiddo fod wedi'i gofrestru gyda'r awdurdod lleol yn wag am o leiaf 12 mis;
- rhaid i'r eiddo fod yn eiddo i'r ymgeisydd, neu yn y broses o gael ei brynu ganddo ar adeg y cais; ac
- os yw'n llwyddiannus, rhaid i'r ymgeisydd fyw yn yr eiddo am o leiaf 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r gwaith fel ei brif breswylfa a'i unig breswylfa.

Sut i wneud cais

Sganiwch y Cod QR i ddod o hyd i ragor o wybodaeth am y cynllun ac ar sut i wneud cais.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r tîm yn EmptyHomesGrant@rctcbc.gov.uk neu 01443 494712



2.4. Trawsnewid Trefi

Wedi'i hariannu gan Lywodraeth Cymru, mae'r Rhaglen Trawsnewid Trefi yn cynnig cyfle i berchnogion a lesddeiliaid hirdymor gael mynediad at gyllid grant i ddatgloi potensial lloriau uchaf gwag a chreu cartrefi o ansawdd uchel yng nghanol ein trefi.

Mae'r gronfa hon ar gael i berchnogion / lesddeiliaid (7+ oed) i drosi gofod llawr gwag ar y lloriau uchaf yn llety preswyl newydd.

Ardaloedd sy'n cael eu cynnwys: Canol Trefi Pen-y-bont ar Ogwr, Maesteg, Porthcawl

Y gofyniad lleiaf o bob cynllun yw:

- Fflat hunangynhwysol ag un ystafell wely

Dylai cynlluniau gydymffurfio â'r isafswm arwynebedd llawr fel yr argymhellir yn Safonau Ansawdd Tai mwyaf diweddar Cymru, sydd ar hyn o bryd fel a ganlyn:

- 46m² fesul fflat un ystafell wely
- 59m² fesul fflat dwy ystafell wely

Sylwer: *NID* yw llety myfyrwyr, fflatiau un ystafell a stiwdios yn gymwys i gael cyllid grant.



Mae grantiau eraill ar gael ar gyfer adeiladau masnachol.

Sganiwch y Cod QR i ddod o hyd i ragor o wybodaeth am y rhain ar ein [tudalen we](#) neu cysylltwch â ni:

regeneration@bridgend.gov.uk



2.5. Cyfleoedd Ychwanegol

Yn berchen ar adeilad rhestredig?

Efallai y byddwch yn gymwys i gael cyllid atgyweirio a chadwraeth trwy [Grantiau Adeiladau Hanesyddol Cadw](#).

🔍 Gweler a yw'ch eiddo wedi'i restru drwy [gofrestr ar-lein Cadw](#) a manylion y grant trwy sganio'r Cod QR.



Cyfleoedd Eiddo Gwag yng Nghanol y Dref

Ydych chi'n edrych i fuddsoddi neu ehangu yng nghanol y dref?

📱 Sganiwch y cod QR i weld yr [eiddo gwag diweddaraf](#) a gweld y cymorth adnewyddu sydd ar gael.



Gwella Effeithlonrwydd Ynni

Lleihau costau a diogelu eich eiddo i'r dyfodol.

Sganiwch y cod QR ar gyfer y [cynlluniau effeithlonrwydd ynni diweddaraf](#), [grantiau](#) a chyngor ymarferol ar wefan y cyngor.



Datgloi'r ystod lawn o gefnogaeth sydd ar gael a chymryd y cam nesaf heddiw.

3. Gostyngiadau TAW

Os ydych chi'n adnewyddu, trosi, neu ddod â chartref gwag yn ôl i ddefnydd, efallai y bydd gennych hawl i gyfraddau TAW gostyngol sy'n gwneud eich prosiect yn fwy fforddiadwy.

Mae'n bosibl y gallwch gael:

- TAW gostyngedig o 5% ar gyfer cartrefi sy'n wag ers 2 flynedd neu fwy.
- Mae TAW gostyngol o 5% hefyd yn berthnasol i osod rhai deunyddiau sy'n arbed ynni mewn llety preswyl.
- Cyfradd sero o TAW ar gartrefi sy'n wag ers 10 mlynedd o fwy.
- Cyfradd TAW ar gyfer Trosi adeilad amhreswyl yn annedd neu newid yn nifer yr unedau annedd.



I fod yn gymwys, rhaid i'r gwaith gael ei wneud gan adeiladwr cofrestredig TAW. Mae'r gostyngiad hwn yn rhan o [Hysbysiad TAW Adeiladau ac Adeiladu 708](#) a [Hysbysiad CThEM 431C](#). Am fanylion llawn, ewch i [wefan](#) CThEF.

Ar gais, gall y Cyngor roi llythyr swyddogol i berchennog yr eiddo yn cadarnhau am ba mor hir mae'r eiddo wedi bod yn wag.

I ofyn am lythyr, cysylltwch â'n tîm trwy anfon e-bost atom yn emptyproperties@bridgend.gov.uk

Efallai y bydd cwmnïau yn gofyn am y llythyr hwn cyn cymhwyso'r TAW gostyngol fel y gallai fod yn ofynnol gan Gyllid a Thollau Ei Fawrhydi.

Sylwer: Dim ond CThEF sy'n gallu penderfynu ar y gwaith sy'n gymwys neu gadarnhau'r gyfradd TAW ostyngedig sy'n berthnasol i'ch eiddo.

4. Opsiynau Rhentu

Rhentu Doeth Cymru

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord preifat gofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru.



Rhaid i landlordiaid sy'n rheoli eu heiddo eu hunain hefyd gael trwydded, cwblhau hyfforddiant cymeradwy, a dangos eu bod yn 'addas ac yn briodol'. Os nad yw landlord eisiau rheoli'r eiddo ei hun, gall benodi asiant gosod trwyddedig yn lle hynny.

I gael rhagor o wybodaeth am ofynion Rhentu Doeth Cymru a sut i gofrestru, ewch i www.rhentudoeth.llyw.cymru neu gysylltu â **03000 133 344**.

Cyngor i Landlordiaid

Mae'r Wallich yn cynnal Fforymau Landlordiaid yn

rheolaidd ar ran y Cyngor i gefnogi landlordiaid lleol. Mae'r digwyddiadau hyn yn cynnig cyfle i:



- Rwydweithio a rhannu syniadau gyda landlordiaid eraill
- Clywed gan siaradwyr gwadd arbenigol
- Manteisio ar gyngor a chymorth
- Dysgwch am y ddeddfwriaeth ddiweddaraf sy'n gysylltiedig â landlordiaid yng Nghymru

P'un a ydych chi'n landlord profiadol neu newydd ddechrau, mae'r fforwm yn ffordd ddefnyddiol o gael y wybodaeth ddiweddaraf a chael arweiniad ymarferol. I ddysgu mwy am fynychu'r Fforwm Landlordiaid nesaf, cysylltwch â The Wallich dros y ffôn ar **01656 674184** neu e-bostiwch: mail@thewallich.net

Asiant gosod tai

Gall asiantau gosod eich helpu i osod a rheoli tenantiaeth rhent preifat trwy hysbysebu'r eiddo; rheoli a chynnal ymweliadau, gwiriadau diogelwch ac arolygiadau o gasglu rhent yr eiddo, cynnal a chadw a gwaith papur.

I ddod o hyd i asiant gosod lleol, ewch i www.arla.co.uk/find-agent

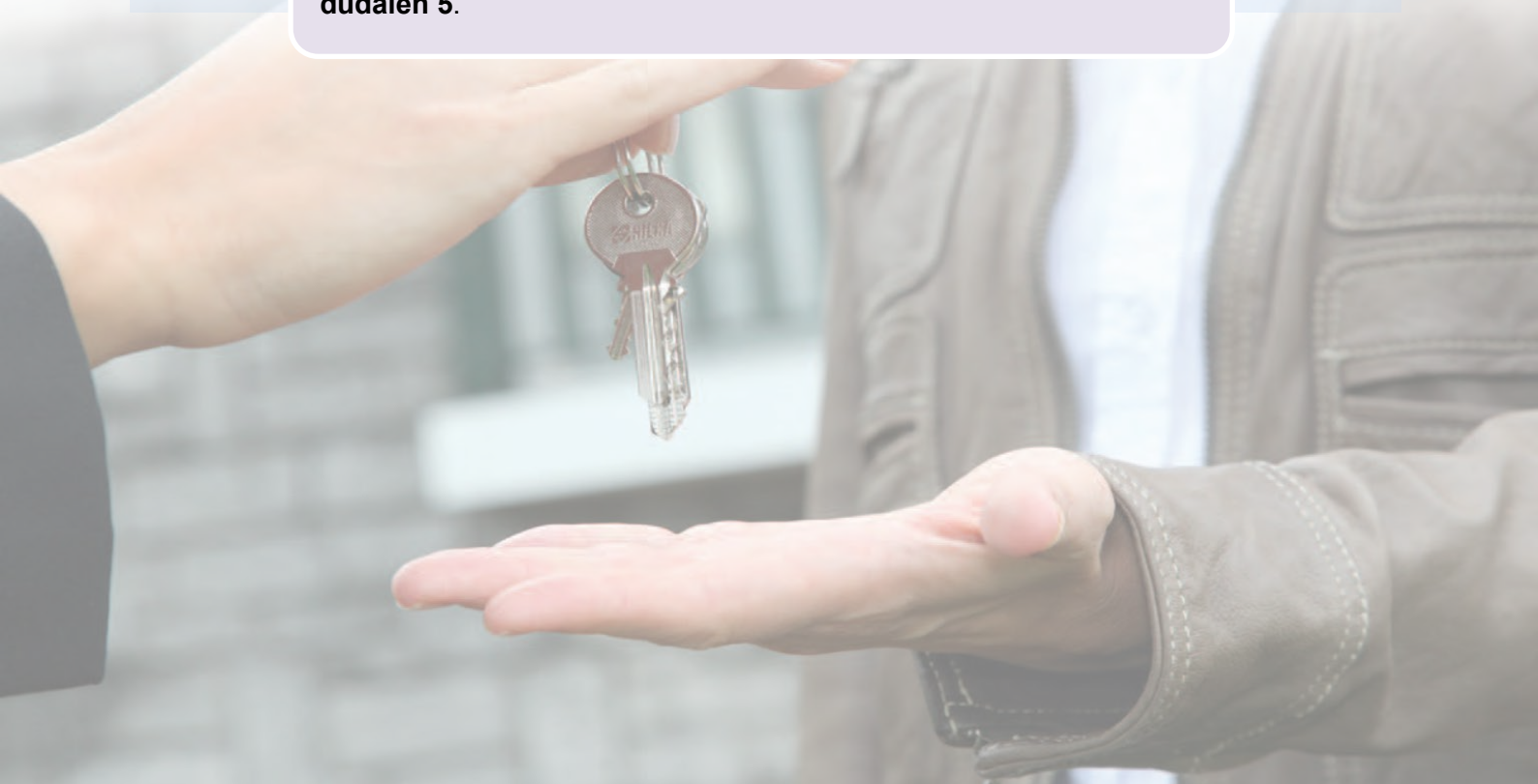
Argymhellir dewis asiant gosod sy'n aelod o sefydliad proffesiynol, fel Cymdeithas yr Asiantau Gosod Preswyl ac sydd wedi'i drwyddedu gyda Rhentu Doeth Cymru.

I weld a yw asiant wedi'i drwyddedu, ewch i:

<https://www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/cofrestr-gyhoeddus/> a theipiwch enw'r asiant.

Sylwer: Nid oes gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr gysylltiad ag unrhyw un o'r asiantau gosod preifat hyn.

Cofiwch: Mae'r Cyngor hefyd yn gweithredu ei gynllun prydlesu ei hun fel opsiwn amgen i landlordiaid. I gael gwybod mwy, ewch i **dudalen 5**.



5. Opsiynau Gwerthu

Asiantau Tai

Mae gwerthu eich eiddo trwy asiant tai yn debygol o fod yn gyflymach ac yn haws na'i werthu eich hun os nad oes gennych brofiad blaenorol. Bydd asiantau tai yn gwerthuso, marchnata a gwerthu eich eiddo, yn trefnu ymweliadau, yn negodi cynigion, yn cysylltu â'ch cyfreithiwr ac yn delio â'r gwaith papur.

Sylwer: Mae nifer o asiantau tai sy'n gweithredu ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, ond nid oes gan y cyngor gysylltiad ag unrhyw un ohonynt. Fodd bynnag, argymhellir i chi sicrhau eu bod yn aelodau o Gymdeithas Genedlaethol yr Asiantau Eiddo (NAEA). I ddod o hyd i asiant tai lleol: www.naea.co.uk/find-agent



Buddsoddwyr Eiddo Gwag

Mae'r Cyngor yn cadw rhestr o fuddsoddwyr eiddo gwag sydd wedi gwneud ymholiadau ynglŷn â phrynu eiddo gwag o fewn yr Awdurdod.

Gyda'ch caniatâd, gallwn drosglwyddo eich manylion cyswllt a manylion eich eiddo gwag i chi drafod gwerthiant posibl ymhellach.

Sylwer: Bydd y Cyngor ond yn cynorthwyo i gyfnewid manylion cyswllt, a bydd yn dod yn fater preifat rhwng y prynwr a'r gwerthwr ar ôl y pwynt hwn. Argymhellir eich bod yn ceisio cyngor cyfreithiol a chael prisiad annibynnol o'ch eiddo wrth drafod a chytuno ar delerau gwerthu.

I gyfeirio'ch eiddo at fuddsoddwr eiddo gwag, cysylltwch â'r Cydlynnydd Eiddo

Gwag ar 0300 123 6696 neu emptyproperties@bridgend.gov.uk

Gwerthu trwy Ocsiwn

Gall gwerthu eiddo mewn ocsiwn fod yn ffordd gyflym ac effeithiol o sicrhau gwerthiant, yn enwedig ar gyfer eiddo sy'n anodd eu gwerthu. Mae arwerthiannau yn denu cynulleidfa wedi'i dargedu o ddatblygwyr, prynwyr arian parod, buddsoddwyr a landlordiaid portffolio, gan gynyddu'r tebygolrwydd o werthiant llwyddiannus.

Un o'r manteision allweddol yw bod y prynwr wedi ymrwymo'n gyfreithiol i gwblhau'r pryniant, gan ddileu'r risg o werthiannau yn cwmpo. Mae arwerthiannau hefyd yn cynnig llwybr amgen cyflym. Mae eiddo fel arfer yn cael eu rhestru o fewn mis, ac mae cwblhau fel arfer yn digwydd o fewn 20–30 diwrnod i ddyddiad yr ocsiwn.

Gall galw gan brynwyr lluosog yrru pris yr eiddo yn gyflym a gall helpu i gyflawni pris gwerthu cryf.

Mae nifer o arwerthwyr yn gweithredu ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ac ar draws De Cymru, gyda llawer ohonynt yn cynnal arwerthiannau misol neu chwarterol ledled y rhanbarth.

I gael rhagor o wybodaeth am y broses ocsiwn ac i ddod o hyd i arwerthwr lleol, ewch i:
www.propertyauctionaction.co.uk



6. Treth Gyngor

Premiwm Treth Gyngor ar gyfer eiddo gwag hirdymor

Ar 1 Ebrill 2023, cyflwynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr Premiwm y Dreth Gyngor ar eiddo gwag hirdymor.

Bydd eiddo gwag hirdymor ym Mhen-y-bont ar Ogwr yn destun tâl Treth Gyngor o 200% o dâl blyneddol y dreth gyngor am y ddwy flynedd gyntaf, ac ar ôl hynny bydd y tâl yn cynyddu i 300% o'r tâl blyneddol.

Diffinnir annedd wag hirdymor fel annedd sydd heb ei meddiannu a fawr ddim dodrefn ynddi am gyfnod parhaus ers o leiaf flwyddyn.

Mae rhai eithriadau ar gyfer eiddo heb eu meddiannu ac eithriadau i'r premiwm.

I gael rhagor o wybodaeth, ewch i dudalen we Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr i gael rhagor o wybodaeth gan ddefnyddio'r Cod QR.

Os oes angen help arnoch neu os ydych chi'n meddwl eich bod yn gymwys i gael eithriad, anfonwch e-bost at: premiums@bridgend.gov.uk



7. Camau Gorfodi

Pan fydd perchnogion eiddo gwag ddim yn cydymffurfio ac mae'r holl drafodaethau eraill wedi methu, bydd y cyngor yn ceisio cymryd y camau gorfodi priodol i sicrhau bod yr eiddo gwag yn cael ei ddwyn yn ôl i ddefnydd a'i ddychwelyd i gyflwr preswyl.

Y pwerau gorfodi y byddwn yn eu hystyried yw:

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



