RHEOLAU GWEITHREDU
AR GYFER DATBLYGIADAU MWY

Fersiwn terfynol i'w gymeradwyo ar 27ain Mehefin 2006

Rheolau Gweithredu Cenedlaethol ar gyfer Datblygiadau Mwy

ar gyfer llety myfyrwyr sydd yn cael ei redeg a'i reoli gan sefydliadau addysgol
2006

Rhagarweiniad

Mae'r Rheolau hyn wedi eu cynllunio'n benodol parthed â llety myfyrwyr ar gyfer pobl sydd yn ymgymryd â chwrs addysg uwch neu addysg bellach, llawn-amser yn y sefydliad sy'n darparu'r llety.

Mae'r Rheolau yn sefydlu safonau sy'n arbennig o berthnasol i ddatblygiadau lle mai myfyrwyr yw'r tenantiaid. Maent yn ymwneud â phob datblygiad a gaiff ei redeg a'i rheoli gan sefydliadau addysgol, ag eithrio'r rheiny sydd ar brydles.

Mae i Lety Myfyrwyr anghenion a threfniannau penodol o ran y ffordd y caiff ei redeg ac mae'r Rheolau hyn yn adlewyrchu hynny.

Diben y Rheolau Gweithredu Cenedlaethol yw galluogi sefydliadau addysgol a myfyrwyr i gytuno i ymrwymiadau tryloyw a defnyddiol parthed â sut maent yn dymuno gwneud busnes â'i gilydd.

Mae'r meini prawf yn y Rheolau Gweithredu wedi cael eu dewis i adlewyrchu cydbwysedd o oblygiadau a chyfrifoldebau synnwyr cyffredin rhwng rheolwyr adeiladau llety myfyrwyr a thenantiaid, ynghyd â gosod safonau y gall rheolwyr eu cyrraedd heb dreulio gormod o amser na gwario llawer o arian, a heb effeithio ar eu hawliau cyfreithiol.

Bydd cydymffurfio â'r Rheolau Gweithredu yn sicrhau fod:

- Rheolwyr a thenantiaid yn manteisio o safonau rheolaeth ac arferion uchel o ran rhedeg llety.
- Llai o gamddealltwriaeth a gwrthdaro.
- Lle mae problemau yn codi, eu bod yn cael eu datrys yn ddioed.

Ym mhob achos, caiff y ffaith fod sefydliad addysgol wedi cytuno i gydymffurfio â'r Rheolau Gweithredu ei wneud yn eglur ar hybysebion sy'n perthyn i'r llety a gwybodaeth ar gyfer tenantiaid, a chaiff y Rheolau eu hyrwyddo'n gadarnhaol ymhlith myfyrwyr.

Mae'r Rheolau yn cael cefnogaeth gan Undeb Cenedlaethol y Myfyrwyr (UCM), Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog, Rhwydwaith Achredu'r DU, Cymdeithas Siartredig Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, a Phrifysgolion y DU - mae eu swyddfeydd canolog yn adeilad Cartrefi Myfyrwyr *Unipol*. Caiff enw da o ran gwasanaethau cwsmeriaid y rheiny sy'n cydymffurfio â'r Rheolau Gweithredu ei wella, o gymharu â'r rheiny sydd naill ai'n dewis gweithredu tu allan i'r Rheolau, neu yn methu anrhydeddu eu haddewid i weithio o fewn iddynt.

Mae penderfyniad darparwyr llety i fabwysiadu'r Rheolau Gweithredu yn gwbl **wirfoddol**. Mae ymrwymo i gadw at y Rheolau yn fater difrifol, ac mae methu cadw at gytundeb o'r fath yn torri addewid. Mae'r Pwyllgor Cenedlaethol sy'n gofalu am y Rheolau Gweithredu yn ymgymryd â nifer o brofion cydymffurfiaeth at ddiben penderfynu os yw sefydliad yn cydymffurfio â'r Rheolau, a gall tenantiaid gwyno os ydynt yn teimlo fod y Rheolau wedi cael eu torri.

Penderfyniad os yw Datblygiad yn cael ei Redeg a'i Reoli gan Sefydliad Addysgol

Caiff llawer o ddatblygiadau llety myfyrwyr eu rhedeg mewn partneriaeth rhwng darparwyr gwasanaethau a'r sefydliad addysgol. Er mwyn canfod pwy sy'n rhedeg ac yn rheoli'r adeilad, mae fframwaith o gwestiynau prawf wedi cael ei datblygu.

Mae nifer o bwyntiau ynghlwm i bob cwestiwn. Rhoddir pwyntiau yn ôl pa mor bwysig yw pob eitem o ran rhedeg a rheoli'r datblygiad. *At ddibenion penderfynu cymwyster i arwyddo'r Rheolau hyn, rhaid i'r sefydliad addysgol fod â'r sgôr uchaf*.

Mae'r system sgorio a'r canllawiau ar gyfer ateb y cwestiynau yn Atodiad 1 ar ddiwedd y Rheolau.

Eiddo ar Brydles

Diffinir eiddo ar brydles fel adeiladau ar strydoedd, a addaswyd ar gyfer 10 neu lai o denantiaid, a gaiff eu prydlesu am gyfnod heb fod yn hwy na 3 blynedd, gan sefydliad addysgol oddi wrth berchennog preifat.

Oblygiadau Cyfreithiol

Trwy gytuno i gydymffurfio â'r Rheolau hyn, gellir eithrio sefydliadau addysgol rhag Trwyddedu Tai Aml-Ddeiliaid dan Ddeddf Tai 2004, yn unol â Rheolaethau a wneir dan baragraff 4 o Gymal 14 o Ddeddf Tai 2004

Mae Adran 233 o Ddeddf Tai 2004 yn nodi y gall yr awdurdod cenedlaethol priodol (yr Ysgrifennydd Gwladol yn Lloegr, neu'r Cynulliad Cenedlaethol yng Nghymru) gymeradwyo rheolau gweithredu (os ydynt wedi cael eu paratoi gan yr awdurdod hwnnw neu gan rywun arall) yn nodi'r safonau ymddygiad a gweithredu y dylid eu dilyn o ran rheolaeth Tai Aml-Ddeiliaid neu lety a gaiff ei eithrio o'r diffiniad o Dy Aml-Ddeiliaid at ddibenion Deddf Tai 2004 ar wahan i Rhan 1. Nid yw cymeradwyo rheolau dan Adran 233 o Ddeddf Tai 2004 yn cael yr effaith o wneud torri'r rheolau hynny'n drosedd nac yn mynd yn groes i gyfraith sifil. Serch hynny, gellir defnyddio'r rheolau fel tystiolaeth o arfer da gan lys neu dribiwnlys. Nid yw'r Rheolau eu hunain mewn unrhyw ffordd yn tarfu ar unrhyw achos cyfreithiol y dymuna naill ai'r tenant neu'r sefydliad addysgol ei ddwyn ar wahan: mae'n darparu haen ychwanegol wirfoddol o hawliau a chyfrifoldebau.

Mae gan yr awdurdod cenedlaethol priodol y dewis o eithrio llety a gaiff ei redeg neu ei reoli gan brifysgol neu sefydliad addysg uwch arall, rhag cael ei ddiffinio fel Ty Aml-Ddeiliaid, at ddibenion trwyddedu, dan Adran 254(5) a Chymal 14, paragraff 4 o'r Ddeddf honno. Gellir eu heithrio ar y sail y bydd eiddo o'r fath yn cael ei redeg yn unol â rheolau gweithredu wedi eu cymeradwy dan Adran 233.

Mae'r Rheolau hyn, cyn belled â'u bod yn dderbyniol dan Adran 233, wedi eu bwriadu i berthyn i lety myfyrwyr a gaiff ei redeg a'i reoli gan sefydliadau addysgol, y gellir eu heithrio rhag y diffiniad o Dy Aml-Ddeiliaid at holl ddibenion Deddf Tai 2004 ar wahan i Rhan 1.

Mae swyddfeydd y Rheolau Gweithredu Cenedlaethol a'r Pwyllgor Rheoli wedi eu lleoli yn adeilad Cartrefi Myfyrwyr *Unipol*, 155-157 Woodhouse Lane, Leeds LS2 3ED, a gellir cysylltu â Gweinyddwr y Rheolau Gweithredu Cenedlaethol yno:
Ffôn: 0113 243 0169
Ffacs: 0113 234 3549
Info@unipol.leeds.ac.uk
www.unipol.leeds.ac.uk neu www.anuk.org.uk

Elusen Gofrestredig Rhif 1063492

CYFLEOEDD CYFARTAL

1.0 Bydd rheolwyr yn sicrhau fod pob trefniant ar gyfer pennu llety yn cydymffurfio ag unrhyw bolisïau cyfleoedd cyfartal sy'n bodoli eisoes sy'n perthyn i'w sefydliad addysgol. Lle nad yw'r rhain yn bodoli, bydd y sefydliad addysgol yn sicrhau nad oes unrhyw berson na grwp o bobl sy'n gwneud cais am lety yn cael eu trin yn llai ffafriol nag unrhyw berson neu grwp o bobl eraill oherwydd eu hil, lliw eu croen, tarddiad ethnig neu genedlaethol, rhyw, anabledd, ymddangosiad, oedran, statws priodasol, rhywioldeb na statws cymdeithasol.

1.01 Fel rhan o'r ymrwymiad i gynorthwyo'r rheiny sydd ag anableddau, cytunwyd na fydd y swm a gaiff ei godi am 'stafelloedd sydd wedi cael eu haddasu ar gyfer myfyrwyr ag anabledau yn uwch na'r hyn a godir ar gyfer 'stafelloedd cyffredin o fewn i'r datblygiad hwnnw.

MARCHNATA CYN GOSOD EIDDO I DENANTIAID

Bydd rheolwyr yn sicrhau:

2.00 Y bydd pob manylion ynglyn â'r eiddo yn cael eu nodi'n gywir heb unrhyw gamddehongliad i ddarpar denantiaid. Bydd hyn yn cynnwys manylion a ddarperir mewn unrhyw brosbectws, llawlyfr neu safwe.

2.01 Caiff darpar denantiaid eu hysbysu ynglyn ag unrhyw delerau sy'n gynwysedig yn y cytundeb ar gyfer rhentu'r eiddo, gan gynnwys y rheiny sy'n perthyn i unrhyw ffioedd sy'n daladwy yn ychwanegol i rent, megis ffioedd bwcio, cost cyfleustodau, blaendaliadau, yswiriant, cost ffôn a safwe.

2.02 Lle codir ffi bwcio, dylai'r ffi honno fod yn ffi safonol ar gyfer pob tenant a chaiff gwybodaeth ei ddarparu ar: gost y ffi, natur y trefniant a wneir, dulliau ar gyfer dileu'r trefniant a dychwelyd y ffi; hefyd y pwynt lle na chaiff y ffi ei ddychwelyd os na chytunir i gymryd tenentaiaeth, sut y caiff y ffi bwcio ei ddychwelyd i'r tenant pan y cytunir ar denantiaeth. Ym mhob achos, rhoddir derbyneb i'r tenant ar gyfer y ffi bwcio a chaiff yr amodau ar gyfer codi a dychwelyd, neu beidio dychwelyd, y ffi honno ei nodi ar y dderbyneb honno.

2.03 Ni fydd gofyn i unrhyw un dalu arian blaendal na rhent cyn arwyddo a chyfnewid unrhyw gytundeb rhentu.

2.04 Darperir pob tenant â chopi ysgrifenedig o'r cytundeb rhentu pan fyddant yn arwyddo'r cytundeb hwnnw neu pan fyddant yn talu'r ffi bwcio neu flaendal.

2.05 Ni fydd unrhyw gytundebau a ddefnyddir yn cynnwys telerau sy'n groes i'r Rheolau sy'n perthyn i Delerau Annheg mewn Cytundebau 1999.

2.06 Lle mae adeilad yn newydd neu'n cael ei adnewyddu, a bod y rhaglen adeiladu yn rhedeg yn hwyr, gan arwain at 'stafelloedd sydd eisoes wedi cael eu gosod

ddim yn barod ar gyfer tenantiaid, bydd y rheolwr yn hysbysu'r darpar denant mor fuan â phosibl fod hyn yn debygol a beth yw'r oblygiadau iddynt hwy.

2.07 Os nad yw 'stafell yn barod i rywun symud i mewn iddi ar y dyddiad mae'r tenantiaeth i gychwyn, yna caiff 'stafell arall addas ei darparu, gan y sefydliad addysgol, mewn adeilad cyfagos, neu o leiaf o fewn hanner milltir i'r datblygiad gwrieiddiol; rhaid i'r adeilad hwn ddarparu'r un lefel o wasanaethau a chyfleusterau y cytunwyd arnynt yn wreiddiol. Os nad oes gwely arall ar gael ar y telerau uchod, yna caiff 'stafell ei rhentu mewn gwesty, a chaiff unrhyw rent a delir yn ystod y cyfnod a dreulir yno ei ad-dalu i'r tenant gan y sefydliad addysgol. Os na chaiff llety hunan-arlwyo ei ddarparu yna caiff brecwast ac un pryd arall ei ddarparu, neu gwneir trefniadau eraill ar gyfer derbyn y prydau bwyd hyn.

Talu Rhent
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

2.08 Fod darpar denantiaid yn cael datganiad eglur o'r rhent sy'n daladwy, gan gynnwys y dyddiadau, symiau sy'n ddyledus a dulliau talu yn ystod cyfnod y cytundeb.

2.09 Fod derbyneb yn cael ei rhoi am bob tâl a wneir, boed yn rhent, blaendâl, tâl am gyfleustodau neu wasanaethau. Lle gwneir unrhyw daliad gydag arian parod, caiff derbyneb ysgrifenedig ei darparu bob amser gan y rheolwr.

Manylion Cysylltu ar gyfer y Staff
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

2.10 Caiff enw, cyfeiriad ac unrhyw gyfeiriad e-bost y rheiny sy'n gyfrifol am reoli'r adeilad, ynghyd ag arwydd yn cadarnhau aelodaeth o'r Rheolau hyn (a ddarperir ar adeg arwyddo'r cytundeb) eu harddangos yn eglur ar hysbysfwrdd naill ai yng nghyntedd neu gyfleusterau canolog y datblygiad. Os nad oes yno brif gyntedd, yna caiff ei osod ar wal ger gwaelod prif risiau'r adeilad.

2.11 Caiff enw a manylion cysylltu unrhyw aelod staff sy'n berthnasol i'r datblygiad eu darparu i denantiaid pan fyddant yn symud i mewn, gan gynnwys yr amseroedd y byddant ar gael ac yn nodi beth yn union yw eu dyletswyddau.

Mae gofal am fyfyrwyr yn rhan bwysig i o'r pecyn gofal a ddarperir i fyfyrwyr gan sefydliadau addysgol. Bydd y sefydliad yn sicrhau:

2.12 Fod presenoldeb preswyl mewn unrhyw ddatblygiad sy'n cynnwys mwy na 150 o fyfyrwyr, ac mewn datblygiadau mwy, bydd yno o leiaf 1 presenoldeb preswyl ar gyfer pob 250 o fyfyrywr sy'n byw yno.

2.13 Gall y presenoldeb preswyl fod yn aelod staff, neu efallai myfyriwr yn byw i mewn yn ystod cyfnod tenantiaeth arferol myfyrwyr.

2.14 Fod gan staff ddealltwriaeth ynglyn â'u rôl a beth yw eu dyletswyddau. Bydd y manylion hynny wedi cael eu darparu iddynt wrth iddynt ymgymryd â'r dyletswyddau hynny naill ai ar ffurf disgrifiad swydd, manylion personol neu gytundeb rhwng y sefydliad addysgol a'r unigolyn sydd dan sylw. Gwneir y dyletswyddau hynny hefyd yn glir i'r myfyrwyr sy'n byw yn yr adeilad.

2.15 Fod staff yn derbyn o leiaf 1 diwrnod o hyfforddiant wedi ei strwythruo cyn dechrau ar eu dyletswyddau, a dylai sefydliadau sicrhau fod yr hyfforddiant yma yn cynnwys gwybodaeth ynglyn â phwy i gysylltu â hwy mewn asiantaethau eraill, gwasanaethau statudol ac adnoddau o fewn i'r sefydliad ei hun. Dylai'r hyfforddiant hefyd gynnwys gwybodaeth ynglyn ag ymddygiad anghymdeithasol; sut i'w adnabod, ymateb iddo a chyfeirio materion o'r fath at eraill a all ymdrin â hyn.

2.16 Fod gan staff rywun y gallant gysylltu â hwy mewn argyfwng, a'u bod yn cael eu darparu ag enwau a rhifau cysylltu'r aelodau staff hynny.

Cyflwr yr Adeilad
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

2.17 Caiff tenantiaid eu darparu â rhestr gyfredol o gynnwys eu 'stafell/fflat sy'n nodi cyflwr unrhyw ddodrefn neu gyfarpar pan mae'r tenant yn symud i mewn. Os na chaiff rhestr o'r fath ei darparu, ni chaiff unrhyw arian ei dynnu oddi ar flaendâl ar ddiwedd y denantiaeth oherwydd cyflwr y dodrefn nac unrhyw offer arall. Lle caiff yr un dodrefn ei ddarparu ym mhob 'stafell mewn datblygiad, gellir darparu rhestr o'r cynnwys a fyddai'n caniatáu i arian gael ei dynnu oddi ar flaendâl ar gyfer unrhyw eitemau sydd ar goll o'r 'stafell ar ddiwedd y denantiaeth.

YN YSTOD Y DENANTIAETH

Sicrhau Meddiant
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

3.00 Caiff rhybuddion statudol ar gyfer cymryd meddiant eu gweithredu ar denantiaid presennol er mwyn lleihau unrhyw oedi neu galedi a ellir ei beri i'r rheolwyr neu denantiaid sy'n symud i mewn.

Mynediad:
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

3.01 Pan fo angen mynediad ar gyfer archwilio achlysurol, caiff y tenantiaid eu rhybuddio o'r dyddiad, amser a diben yr ymweliad, o leiaf 24 awr ymlawn llaw, ag eithrio mewn amgylchiadau lle nad yw rhybudd o'r fath yn ymarferol, a bod preifatrwydd y tenantiaid a hawliau i fwynhad tawel yn cael eu parchu.

3.02 Pan fo'r adeiladwr yn mynd ati i drwsio ac atgyweirio'r adeilad a bod angen gwneud gwaith o bryd i'w gilydd, caiff y tenantiaid eu hysbysu ymlaen llaw, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith a gaiff ei wneud. Caiff contractwyr ac unrhyw is-gontractwyr, lle bo hynny'n ymarferol, eu hebrwng gan gynrychiolwyr y perchennog er mwyn sicrhau fod mynediad i'r adeilad yn drefnus ac nad yw'r gwaith y byddant yn ei wneud yn peri gormod o anghyfleustra i'r trigolion. Ni ddylai contractwyr fynd i mewn i unrhyw adeilad heb ganiatâd y tenantiaid.

3.03 Fod unrhyw waith yn cael ei wneud mewn modd proffesiynol, cwrtais a gofalus ar bob adeg.

Dirwyon
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

3.04 Ni chaiff tenantiaid eu dirwyo dan unrhyw system fewnol sy'n rhan o'u cytundeb tenantiaeth. Caiff costau unrhyw ddifrod a wneir gan denantiaid ei dynnu allan o flaendaliadau neu trwy ddulliau eraill a ganiateir dan y gyfraith.

Trwsio, Cynnal a Chadw
Bydd rheolwyr yn sicrhau:

3.05 Caiff tenantiaid eu darparu â gwybodaeth ynglyn â sut i ymdrin ag unrhyw faterion sy'n perthyn i drwsio neu gynnal a chadw, ynghyd â manylion ynglyn â phwy y dylid cysylltu â hwy yn eu cylch.

3.06 Lle bo'r ddeddfwriaeth berthnasol mewn grym, caiff y datblygiad ei gynnal mewn ffordd sy'n cydymffurfio â holl reolau statudol a'r rheiny sy'n perthyn i lywodraeth leol o ran Tai Aml-Ddeiliaid a/neu ddatblygiadau a adeiladwyd yn benodol i'r diben hwn.

3.07 Fod unrhyw waith trwsio a wneir yn cydymffurfio â'r safonau perfformiad canlynol:
Blaenoriaeth Un - Trwsio mewn Argyfwng - caiff y rhain eu cwblhau o fewn i 24 awr o nodi'r nam. Golyga hyn waith trwsio a fyddai ei angen i osgoi perygl i iechyd a diogelwch y trigolion, neu ddifrod difrifol i'r adeilad neu eiddo'r trigolion;
Blaenoriaeth Dau - Trwsio Brys - caiff y rhai eu cwblhau o fewn pum diwrnod gwaith o nodi'r nam. Golyga hyn unrhyw beth a fyddai'n effeithio ar gysur neu gyfleustra'r trigolion.
Blaenoriaeth Tri - Trwisio lle nad oes Brys - caiff y rhain eu cwblhau o fewn 28 diwrnod o nodi'r nam. Golyga hyn unrhyw waith trwsio nad yw'n perthyn i'r categorïau uchod;

3.08 Caiff cynlluniau cynnal a chadw megis gwasanaethu cyfarpar nwy, glanhau ffenestri a chafnau bargod, paentio mewnol ac allanol eu gwneud yn ôl yr angen, mewn dull wedi ei gynllunio, gan roi ystyriaeth i gyfleustra'r tenantiaid.

3.09 Mewn adeilad sydd â mwy na thri llawr, rhoddir rhybudd o fwriad i lanhau a phaentio tu allan i ffenestri o leiaf 24 awr ymlaen llaw.

3.10 Pan fo anghydfod yn codi rhwng y rheolwyr a'r tenantiaid ynglyn ag unrhyw waith atgyweirio, yna caiff y dyddiad lle nodwyd y nam mewn ysgrifen i'r rheolwr ei dderbyn fel y dyddiad swyddogol.

3.11 Bydd contractwyr yn symud pob defnydd gwastraff ac ysbwriel oddi ar y safle o fewn i gyfnod rhesymol o amser a byddant yn ymddwyn yn broffesiynol a chwrtais ar bob adeg.

Glanhau a Chynnal Mannau Cyffredin
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau

3.12 Caiff manylion llawn ynglyn ag amseroedd glanhau, cynnal a chadw mannau cyffredin eu darparu mewn ysgrifen i'r tenantiaid neu eu harddangos ar hysbysfwrdd priodol o fewn i'r datblygiad.

Dodrefn a Mannau Storio
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

3.13 Fod pob 'stafell wely yn cynnwys gwely, lle digonol ar gyfer storio dillad, desg, cadair a llenni sy'n gorchuddio'r ffenest.

3.14 Fod pob dodrefn, llenni a.y.b. yn lân a mewn cyflwr derbyniol ar ddechrau'r denantiaeth a'u bod yn cydymffurfio â'r rheolau perthnasol o ran Diogelwch Tân 1988

Cyfleusterau Cegin
Bydd rheolwyr yn sicrhau:

3.15 Fod pob cyfarpar a chyfleusterau wedi eu cynllunio a'u gosod yn ddiogel.

3.16 Fod cyfleusterau storio a pharatoi bwyd yn cydymffurfio â'r lefelau o ddarpariaeth a osodir i lawr gan yr Awdurdod Lleol ar gyfer datblygiadau o'r math yma.

3.17 Fod ceginau'n cynnwys nifer digonol o socedi ar gyfer plygiau trydan, a'u bod mewn mannau priodol.

3.18 Fod ceginau ar yr un llawr â'r 'stafelloedd cysgu, neu fod yno 'stafell fwyta gyfagos lle gall pobl fwyta wrth fwrdd.

Toiledau a Chyfleusterau Ymolchi
Bydd rheolwyr yn sicrhau:

3.19 Fod y toiledau, baddonau a/neu gawodydd sydd ar gael yn cydymffurfio â'r ddarpariaeth a wneir gan yr Awdurdod Lleol ar gyfer datblygiad o'r math yma.

3.20 Dylai pob toiledau sydd wedi eu lleoli o fewn i 'stafelloedd tenantiaid fod wedi eu cau i ffwrdd, gyda chyfleusterau gwyntyllu naturiol neu fecanyddol.

3.21 Pan y disgrifir 'stafell fel *en suite*, golyga hyn fod yno faddon/cawod, basn ymolchi a thoiled sydd at ddefnydd y tenant hwnnw'n unig, a bydd y cyfleuster

hwn yn hygyrch heb orfod defnyddio unrhyw goridor a ddefnyddir gan unrhyw un arall.

Cyfleusterau Golchi Dillad
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

3.22 Caiff cyfleusterau eu darparu ar gyfer golchi a sychu dillad. Lle caiff cyfleusterau *launderette* eu darparu, ni ddylai fod yno lai nag un peiriant ar gyfer pob 75 tenant, a dylid rhoi ystyriaeth i'r posibilrwydd o beiriannau'n torri i lawr.

3.23 Lle caiff *launderette* ei ddarparu o fewn i ddatblygiad, a chaiff y cyfleuster hwnnw ei gynnwys yn y rhestr o'r hyn a gaiff ei ddarparu wrth sefydlu'r denantiaeth, caiff manylion ynglyn â'r cwmni sy'n gyfrifol am ddelio â'r *launderette* ei arddangos, ynghyd â gwybodaeth ar sut i gofnodi unrhyw nam sydd angen ei drwsio ei ddarparu i'r tenantiaid. Os nad yw'r cyfleuster ar agor 24 awr y dydd, yna caiff tenantiaid eu hysbysu ynglyn ag amseroedd agor.

Y Post
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

3.24 Fod tenantiaid yn cael eu hysbysu ynglyn â dosbarthu post sy'n cyrraedd, ac o ble y gellir ei gasglu. Dylai tenantiaid fod yn gallu cael mynediad i'w blwch post o fan diogel; rhywle sy'n hygyrch o fewn i'r adeilad os yw hynny'n bosibl.

3.25 Lle na chaiff post ei osod trwy flwch llythyron mewn drws fflat neu 'stafell, yna caiff y post ei osod mewn blwch-post cyfleus, diogel, y gellir ei gloi.

3.26 Lle mae rheolwr yr adeilad yn gyfrifol am ddosbarthu'r post, caiff ei ddosbarthu ar ddyddiau gwaith cyffredin, dydd Llun i ddydd Gwener, heb fod mwy na 24 awr ar ôl i'r post gyrraedd yr adeilad. Caiff post sy'n cyrraedd yn ystod gwyliau cyhoeddus ac ar y penwythnos ei ddosbarthu heb fod mwy na 24 awr ar ôl diwrnod gwaith cyffredin. Nid oes gofyn i'r rheolwr dderbyn parseli ac eitemau mawr, ond yn yr amgylchiadau hyn, rhaid rhoi rhybudd y gellir casglu eitemau o'r fath o fan canolog o fewn i'r amserlen uchod. Os yw rheolwr yn derbyn parseli, yna rhaid rhoi rhybudd o'r eitemau hyn i'r tenantiaid o fewn i'r amserlen uchod.

3.27 Rhaid hysbysu tenantiaid ynglyn ag unrhyw drefniadau ar gyfer anfon post ymlaen o leiaf 14 diwrnod cyn diwedd unrhyw denantiaeth. Nid yw yn angenrheidiol i reolwyr gytuno i anfon post ymlaen, ond rhaid gwneud hyn yn eglur i denantiaid ymlaen llaw. Lle na chynigir gwasanaeth anfon post ymlaen, rhaid anfon post na chaiff ei ddosbarthu yn ôl i'r sawl â'i gyrrodd ynghyd â nodyn sy'n dweud "wedi mynd i ffwrdd" ar bob eitem.

IECHYD A DIOGELWCH

Cyfarpar a Chyflenwadau Nwy

Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

4.00 Mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Lleol, fod adeiladau yn cael eu cynnal mewn cydymffurfiad â gofynion Rhan 1 o Ddeddf Tai 2004 (gweler atodiad 3 sy'n ymdrin â System Graddio Tai o ran Iechyd a Diogelwch).

4.01 Fod pob cyflenwad nwy, ynghyd ag unrhyw newidiadau neu waith trwsio a wneir i gyfarpar nwy yn cydymffurfio â'r Rheolau Diogelwch Nwy (Gosod a Defnyddio) cyfredol.

4.02 Fod pob cyfarpar nwy yn cael ei wasanaethu'n rheolaidd bob blwyddyn gan beiriannydd Cyngor Gweithwyr Nwy Cofrestredig (CORGI) a chaiff cadarnhad o'r gwasanaethu hwn ei ddarparu ar gyfer tenantiaid y datblygiad/fflat.

4.03 Caiff cyfarwyddiadau clir ynglyn â'r defnydd diogel o systemau gwres canolog a dwr poeth eu darparu ar gyfer y tenantiaid.

Cyfarpar Trydanol

Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

4.04 Fod ganddynt Adroddiad Archwiliad Achlysurol (y seiliedig ar Atodiad 6 o BS 7671) yn dangos fod pob cyfarpar trydanol mewn cyflwr derbyniol. Rhaid gwneud yr archwiliad hwn gan beiriannydd trydanol cymwys (NICEIC neu ECA fyddai orau) er mwyn dangos fod y cyfarpar yn ddiogel ac yn foddhaol a fod y gwaith wedi cael ei wneud o fewn y 5 mlynedd diwethaf.

4.05 Fod pob gwaith trwsio a newidiadau i gyfarpar trydanol yn cydymffurfio â'r fersiwn gyfredol o Reolau Gosod Gwirfau Trydanol ac yn cwrdd â gofynion BS 7671.

4.06 Fod camau rhesymol yn cael eu cymryd i sicrhau fod pob cyfarpar trydanol a gaiff eu darparu ganddynt hwy yn gweithio'n effeithiol, yn unol â rheolau defnyddio'r gwneuthurwyr, a hynny mewn ffordd ddiogel. Gall Profion Cyfarpar Cludadwy (PAT) fod yn ddull boddhaol o sicrhau hyn; byddai gosod torwyr cylched yn ddull effeithiol arall. Caiff cyfarpar eu harchwilio'n rheolaidd am draul a chaiff unrhyw nam ei drwsio. Caiff tenantiaid eu darparu â gwybodaeth ynglyn â sut, ac phwy y dylid eu hysbysu ynglyn ag unrhyw nam.

4.07 Caiff cyfarwyddiadau ar gyfer y defnydd diogel o gyfarpar trydanol eu darparu ar gyfer tenantiaid a dylid gosod labelau ar bob swits ynysu.

4.08 Pan ddisgrifir 'stafell fel bod â gwres canolog, rhaid i hyn gynnwys gwresogydd y gellir ei reoli naill ai o fewn i'r 'stafell neu fflat, y gellir ei newid gydag offer amseru sy'n eich galluogi i reoli'r gwres dros gyfnod o 24 awr. Dylid disgrifio gwresogydd panel trydan sy'n caniatáu i chi ei ddefnyddio am gyfnod gosod, fel gwres trydanol.

Effeithlonrwydd Ynni
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

4.09 Fod pob datblygiad a adeiladwyd ers 2002 yn cynnwys lefel rhesymol o fesurau effeithlonrwydd ynni:

4.10 Fod tenantiaid, os ydynt yn gofyn amdano, yn derbyn cyngor ar y ffordd orau o wresogi'r llety a defnyddio dwr poeth mewn ffordd sy'n effeithlon o ran y defnydd o ynni, pan fyddant yn defnyddio'r cyfleusterau a ddarperir.

Diogelwch Tân
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

4.11 Fod pob datblygiad yn cael eu darparu â'r mesurau angenrheidiol, wedi eu cynnal yn iawn, i alluogi tenantiaid i adael yr adeilad yn ddiogel pe bai tân yn digwydd. Caiff datblygiadau eu darparu â mesurau diogelwch tân sy'n cydymffurfio â deddfwriaeth gyfredol, a all gynnwys er enghraifft:
- dihangfa dân gydag'r gallu i wrthsefyll o leiaf 30 munud o dân
- system larwm tân awtomatig
- system oleuo mewn argyfwng wedi ei lleoli i amddiffyn y llwybr dianc

Caiff cynllun a manylion y mesurau hyn eu penderfynu yn unol ag asesiad o risg diogelwch tân, gan gydymffurfio â safonau Tai Aml Ddeiliaid yr awdurdod lleol.

4.12 Fod systemau larwm a chanfyddwyr tân yn cael eu cynnal a'u cadw, eu profi'n rheolaidd, a bod peiriannydd cymwys yn cynnal prawf o'r holl system yn flynyddol.

4.13 Fod llyfr cofnod neu dystysgrif ar gael yn cynnwys gwybodaeth sy'n cadarnhau pa bryd y cynhaliwyd y prawf a'r archwiliad o'r system larwm tân, a gan bwy.

4.14 Fod dogfennau ar gael i dystio fod y larwm tân a'r systemau goleuo mewn argyfwng wedi cael eu gwirio'n flynyddol a'u bod yn gweithio'n iawn.

4.15 Fod tenantiaid yn cael eu darparu â chanllawiau eglur ysgrifenedig ar y trefniadau ar gyfer diogelwch tân, gan gynnwys manylion o'r mesurau diogelwch sydd mewn lle, pam eu bod yno, sut maent yn gweithredu a beth i'w wneud os oes tân

4.16 Fod rhybuddion y cynnwys yr wybodaeth yma yn cael eu harddangos ym mhob 'stafell a mannau cyffredin

4.17 Fod pob llwybr allan o'r adeilad, megis cynteddau a grisiau, cyn belled â'u bod dan reolaeth y perchennog, a chyn belled a byd hynny'n ymarferol, wedi eu cadw'n ddiogel a di-rwystr er mwyn galluogi pobl i adael yr adeilad os oes tân.

Mesurau Diogeledd
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

4.18 Fod drysau allanol yr adeilad wedi eu gwneud o ddefnyddiau cryf, cadarn a diogel a bod yno sytem gloi sy'n eich galluogi i agor y drws o'r tu mewn heb ddefnyddio allwedd (os caiff system electronig ei gosod y bydd yn agor yn awtomatig os yw'r trydan yn methu). Dylai fframiau'r drysau fod yn gryf ac wedi eu gosod yn gadarn.

4.19 Ni ddylai unrhyw system fynediad intercom ganiatáu mynediad i'r adeilad heb fod y tenant yn gallu bod yn sicr ynglyn â phwy sydd yno.

4.20 Fod ffenestri'r llawr gwaelod a'r lloriau uwch y gellir cael mynediad iddynt o lefel y llawr wedi eu gwneud o ddefnyddiau cadarn a bod yno system gloi sy'n eich galluogi i agor y ffenestr o'r tu mewn heb ddefnyddio allwedd. Dylid darparu tenantiad 'stafelloedd y llawr gwaelod â gwybodaeth arbennig ynglyn â diogeledd.

4.21 Dylai'r adeilad fod â chynllun diogeledd sy'n cynnwys manylion ynglyn â pha lefel o reolaeth sy'n angenrheidiol i gynnal safonau diogeledd, a gellir dangos y cynllun hwn i'r tenantiaid os ydynt yn dymuno ei weld. Dylai'r cynllun hefyd nodi pa wybodaeth ynglyn â diogeledd a gaiff ei darparu ar gyfer tenantiaid.

Yr Amgylchedd
Bydd Rheolwyr yn sicrhau:

4.22 Fod i bob datblygiad gyfleusterau gwaredu ysbwriel digonol ar gyfer y nifer o drigolion.

4.23 Lle caiff cyfleusterau gwaredu gwastraff eu defnyddio gan fwy na 10 o denantiaid yna dylai fod yno gynllun gwaredu gwastraff ar gyfer yr adeilad, y gall tenantiaid gyfeirio ato os ydynt yn dymuno gwneud hynny. Rhaid hefyd hysbysu tenantiaid, o fewn i 24 awr o symud i mewn i'r adeilad, ynglyn â threfniadau casglu gwastraff. Lle bo'r awdurdod lleol yn rhedeg system ailgylchu, bydd y cynllun gwaredu gwastraff yn cydymffurfio â'r safonau perthnasol ar gyfer ailgylchu ysbwriel.

4.24 Fod y tir sy'n amgylchynu pob datblygiad yn cael ei gadw mewn cyflwr taclus, ac yn rhydd o wastraff ac ysbwriel, cyn belled â bod hynny'n ymarferol.

4.25 Os oes gerddi tu allan i'r adeilad, y byddant yn cael eu cadw'n daclus, ac ni chânt dyfu'n wyllt. Caiff pob llwybr sy'n arwain at ddrysau allanol yr adeilad eu cadw mewn cyflwr da ac yn rhydd o unrhyw rwystr.

4.26 Os oes gerddi tu allan i'r adeilad, byddant yn cynnwys gro a phlanhigion nad oes angen llawer o gynnal arnynt, er y gellir ychwanegu llwybrau. Caiff llwyni a phlanhigion eu cynnal yn daclus ac ni chânt dyfu ar draws y palmant a mannau cyhoeddus eraill sy'n amgylchynu'r adeilad.

4.27 Caiff gwrychoedd a llwyni eu cadw'n isel lle bo hynny'n ymarferol, er mwyn osgoi darparu cuddfan i weithgareddau troseddol.

4.28 Caiff cymdogion ddefnyddio'r trefniannau cwynion (7.00 a 7.01). Diffinir cymydog fel unrhyw un sy'n byw yn yr un stryd, neu'r stryd nesaf, o fewn 200 metr i'r adeilad.

Goleuo Cymunedol
Bydd rheolwyr llety yn sicrhau:

4.29 Fod mannau cyffredin, mewnol ac allanol, yn cael eu darparu â goleuo digonol a diogel.

4.30 Lle caiff switsys wedi eu hamseru'n awtomatig eu gosod ar oleuadau, dylent ganiatáu digon o amser i denentiaid gyrraedd eu 'stafelloedd neu i adael yr adeilad.

4.31 Ni ddylai mwy na phump o lampau fod wedu methu ar oleuadau allanol cyn y caiff lampau newydd eu gosod yn eu lle, ac ni ddylai mwy na thair o lampau ar risiau neu goridorau fod wedi methu cyn y caiff lampau newydd eu gosod yn eu lle.

AR DDIWEDD Y DENANTIAETH

Blaendal
Bydd rhwolwyr yn sicrhau:

5.00 Fod blaendaliadau, lle bo'u hangen, yn cael eu gweinyddu'n effeithlon a rhesymol, ac na chânt eu cadw'n ôl am unrhyw reswm ag eithrio'r rheswm y codwyd hwy.

5.01 Fod tenantiaid yn derbyn canllawiau ysgrifenedig eglur ynglyn â safonau glanhau a threfniadau eraill a ddiswgylir pan ddaw'r denantiaeth i ben.

5.02 Yn unol â pharagraff 5.03, fod blaendaliadau yn cael eu dychwelyd i gyn-denantiaid o fewn pedair wythnos i ddiwedd y denantiaeth

5.03 Lle caiff arian ei ddal yn ôl o flaendaliadau i gwrdd â chostau, caiff unrhyw arian sydd ar ôl ei ddychwelyd o fewn y ffin amser a osodir allan ym mharagraff 5.02 ynghyd â datganiad ysgrifenedig yn darparu manylion o unrhyw arian sydd wedi cael ei gadw'n ôl.

Geirda
Bydd rheolwyr yn sicrhau:

5.04 Yn dilyn cais ysgrifenedig gan gyn-denant, y caiff geirda ei ddarparu.

5.05 Mae llythyron geirda yn seiliedig ar ymddygiad yr unigolyn yn ystod cyfnod y denantiaeth, neu mewn achos tenantiaeth ar y cyd y rheiny a gynhwysir yn y cytundeb.

Anghydfod

Pan fo anghydfod yn codi gyda thenantiaid, bydd rheolwyr yn sicrhau:

6.00 Eu bod yn ymateb yn rhesymol ac yn brydlon i denantiaid neu eu cynrychiolwyr. Pan fo rhiant un o'r tenantiaid yn gwneud cwyn, yn bydd y tenant yn cadarnhau mewn ysgrifen fod y rhiant yn gweithredu fel cynrychiolydd iddynt.

6.01 Eu bod yn ymateb mewn ysgrifen i unrhyw ohebiaeth gan denantiaid neu eu cynrychiolwyr o fewn tair wythnos i'w dderbyn.

6.02 Fod unrhyw benderfyniadau neu gytundebau a gyrhaeddir yn cael eu anrhydeddu o fewn tair wythnos i lunio'r penderfyniad hwnnw.

6.03 Eu bod yn cynnal perthynas gwrtais a phroffesiynol gyda'r tenantiaid yn ystod unrhyw anghydfod.

Cwynion
Bydd rheolwyr yn sicrhau:

7.00 O fewn pedair wythnos i dderbyn unrhyw gwynion ysgrifenedig gan denant (neu eu cynrychiolydd) byddant yn datrys unrhyw achos o dorri'r Rheolau Gweithredu hyn neu, lle caiff yr honiadau eu herio, y byddant yn gohebu â'r tenantiaid neu eu cynrychiolwyr. (mae Atodiad 2 yn disgrifio'r drefn ar gyfer datrys cywnion)

7.01 Lle caiff achos o'r fath ei herio, neu os na chaiff y sefyllfa ei datrys, yn unol â 7.00 uchod, byddant yn cydnabod awdurdod Tribiwnlys a fydd yn penderfynu os yw'r Rheolau Gweithredu wedi cael eu torri ac yn gwneud argymhellion priodol. Os na chaiff yr argymhellion hyn eu dilyn gan y rheolwr, yna ystyrir hwy i fod wedi torri'r Rheolau a gwneir hyn yn hysbys i ddarpar denantiaid. Bydd gan y Tribiwnlys yr awdurdod i allgau unrhyw berchennog o'r Rheolau Gweithredu.

Amddiffyn Data
Bydd pob gwybodaeth sy'n ymwneud â pherchenogion/rheolwyr a ddangosir ar y safwe o ran cwynion a dderbyniwyd dan y rheolau gweithredu hyn yn cydymffurfio ag egwyddorion arferion gorau ar gyfer ymdrin â data personol. Caiff ei brosesu'n deg a chyffreithlon; ni fydd yn cynnwys dim ond gwybodaeth ddigonol a pherthnasol ynglyn â chwyn; bydd yn adlewyrchu manylion y cwyn yn gywir; ni fydd ar y safwe am fwy na thair blynedd; caiff ei brosesu yn unol â hawliau testun y data; a chaiff ei gadw'n ddiogel.

Rheolau Gweithredu Cenedlaethol ar gyfer Datblygiadau Mwy

ar gyfer llety myfyrwyr sydd yn cael ei redeg a'i reoli gan sefydliadau addysgol

Penderfyniad os yw Datblygiad yn cael ei Redeg a'i Reoli gan Sefydliad Addysgol

Caiff llawer o ddatblygiadau llety myfyrwyr mwy eu rhedeg mewn partneriaeth rhwng darparwyr gwasanaethau a'r sefydliad addysgol. O'r herwydd, gall fod yn anodd penderfynu os yw'r adeilad yn cael ei redeg a'i reoli gan y sefydliad addysgol neu gan y darparwyr preifat. Er mwyn canfod pwy sy'n rhedeg ac yn rheoli'r adeilad, mae fframwaith o gwestiynau prawf wedi cael ei datblygu.

Gofynnir 12 o gwestiynau: gall yr ateb fod yn ie, cyfrifol, na, ddim yn gyfrifol neu mae'r ddau yn gyfrifol. Mae nifer o bwyntiau yn perthyn i bob cwestiwn, fel a ganlyn:

Marchnata -	1 pwynt
Casglu Rhent -	1 pwynt
Tenantiaeth -	6 phwynt
Cynnal a chadw adeiladau	2 bwynt
Gwasanaethau 'meddal'	
Glanhau -	1 pwynt
Diogeledd -	1 pwynt
Trwsio -	1 pwynt
Trefniannau Iechyd a Diogelwch -	1 pwynt
Gwasanaethau tu allan i oriau -	1 pwynt
Y Berthynas â Thenantiaid -	2 bwynt
Gofal Preswyl -	1 pwynt

Mae'r nifer o bwyntiau yn adlewyrchu pwysigrwydd pob eitem o ran penderfynu pwy sy'n rhedeg ac yn rheoli'r datblygiad.

Mae yno gyfanswm o 18 pwynt. Rhoddir pob sgôr yn ôl pwy, y sefydliad addysgol neu'r darpwrwr eraill, sy'n gyfrifol am beth. Ystyrir pwy bynnag sydd â'r sgôr uchaf i fod yn rhedeg ac yn rheoli'r adeilad. <u>At ddibenion penderfynu pwy sy'n gymwys i arwyddo'r Rheolau hyn, rhaid i'r sefydliad addysgol fod â'r sgôr uchaf.</u>

Am enghraifft o'r dull yma o benderfynu, gweler isod:

Canllawiau ar y Cwestiynau
Golyga "sefydliad addysgol" yr hyn a ystyrir y term i olygu, a golyga "darparwyr" fudiad ag eithrio sefydliadau addysgol sy'n darparu dyletswyddau a gwasanaethau.

Marchnata - golyga hyn pwy sy'n gyfrifol am hysbysebu a gosod yr adeilad. Os yw'r brifysgol yn gwarantu'r datblygiad mewn unrhyw ffordd, yna byddai hyn yn golygu mai'r sefydliad addysgol sy'n ei farchnata. Byddai trefniant anffurfiol rhwng sefydliad

addysgol a chyflenwyr preifat, lle mae'r cyflenwyr hefyd yn marchnata'r adeilad yn uniongyrchol, yn golygu mai'r cyflenwyr sy'n ei farchnata.

Casgu Rhent - dyma pwy sy'n casglu'r rhent

Tenantiaeth - golyga hyn gyda phwy mae'r myfyriwr yn arwyddo cytundeb tenantiaeth; naill ai'r sefydliad addysgol neu ddarparwyr eraill. Mae hwn yn fater pwysig gan ei fod yn gosod fframwaith gyfreithiol ar gyfer y denantiaeth.

Cynnal a chadw - golyga hyn gynnal a chadw, ynghyd â thrwsio'r adeilad ac unrhyw gyfarpar cysylltiedig, a gall ymestyn i'r ystad lle saif yr adeilad (gan gynnwys tiroedd cyfagos a gerddi).

Gwasanaethau 'meddal' - sef y gwasanaethau a gaiff eu darparu i fyfyrwyr sy'n byw yn yr adeilad. Mae yno saith o gwestiynau yn perthyn i wahanol agweddau o'r gwasanaethau hynny:

> *Glanhau* - pwy sy'n ymgymryd â'r glanhau, naill ai 'stafelloedd y trigolion neu fannau cyffredin.
>
> *Diogeledd* - pwy sy'n ymgymryd â'r diogeledd, yn arbennig diogeledd tu allan i oriau. Yn aml iawn caiff y gwaith yma ei rannu rhwng y darparwyr a'r sefydliad addysgol; os dyma yw'r achos, yna rhoddi pwyntiau i'r naill a'r llall.
>
> *Trwsio* - pwy sy'n ymgymryd â gwaith trwsio o ddydd i ddydd o fewn i'r adeilad.
>
> *Trefniannau Iechyd a Diogelwch* - pwy sy'n gyfrifol am drefniannau iechyd a diogelwch: profi larymau tân, gwasanaethu cyfarpar diogelwch, ymgymryd â dadansodiad risg o'r adeilad.
>
> *Gwasanaethau Tu Allan i Oriau* - pwy fyddai'n ymdrin ag achosion brys tu allan i oriau, o ran yr adeilad, er enghraifft toriad yn y cyflenwad trydan, neu bibell yn gollwng. Nid yw hyn yn cynnwys gwasanaethau tu allan i oriau i fyfyrwyr a gynigir dan y berthynas â thenantiaid neu ofal preswyl.
>
> *Y Berthynas â Thenantiaid* - pwy fyddai'n ymdrin â materion megis myfyrwyr sy'n dymuno gadael, neu dyndra rhwng tenantiaid, swn ac ymddygiad gwrth-gymdeithasol, a phroblemau iechyd meddwl.
>
> *Gofal Preswyl* - pwy sy'n darparu gofalaeth preswyl dros-nos i ymdrin â materion sy'n perthyn i'r tenantiaid sy'n digwydd yn ystod y nos. Nid yw hyn yn cynnwys materion sy'n ymwneud â diogeledd y cyfeirir atynt uchod.

Gellir cael arweiniad pellach oddi wrth Weinyddwr y Rheolau ar unrhyw adeg cyn mynd ati i weithredu'r cwestiynau prawf uchod.

Ni ystyrir eiddo ar brydles, a ddiffinir fel tai ar stryd a addaswyd i ddarparu llety ar gyfer 10 neu lai o denantiaid, wedi eu prydlesu am gyfnod heb fod yn hwy na 3 blynedd gan sefydliad addysgol gan berchennog preifat, i gael eu rhedeg a'u rheoli gan y Sefydliad Addysg Uwch, ac o'r herwydd ni chânt eu heithrio rhag trwyddedu.

Mae'r dull hwn o benderfynu pwy sy'n rhedeg ac yn rheoli adeilad wedi cael ei fabwysiadu gan Rwydwaith Achredu'r DU a Phrifysgolion y DU er mwyn darparu llwybr cyson a sensitif sydd ond yn caniatáu i sefydliadau addysgol sy'n rhedeg ac yn rheoli adeiladau i arwyddo'r Rheolau hyn neu rai Prifysgolion y DU. Caiff y meini prawf eu hadolygu o bryd i'w gilydd yng ngoleuni profiad a chaiff canllawiau mwy cynhwysfawr eu cyhoeddi os oes problemau yn dod i'r amlwg mewn meysydd penodol.

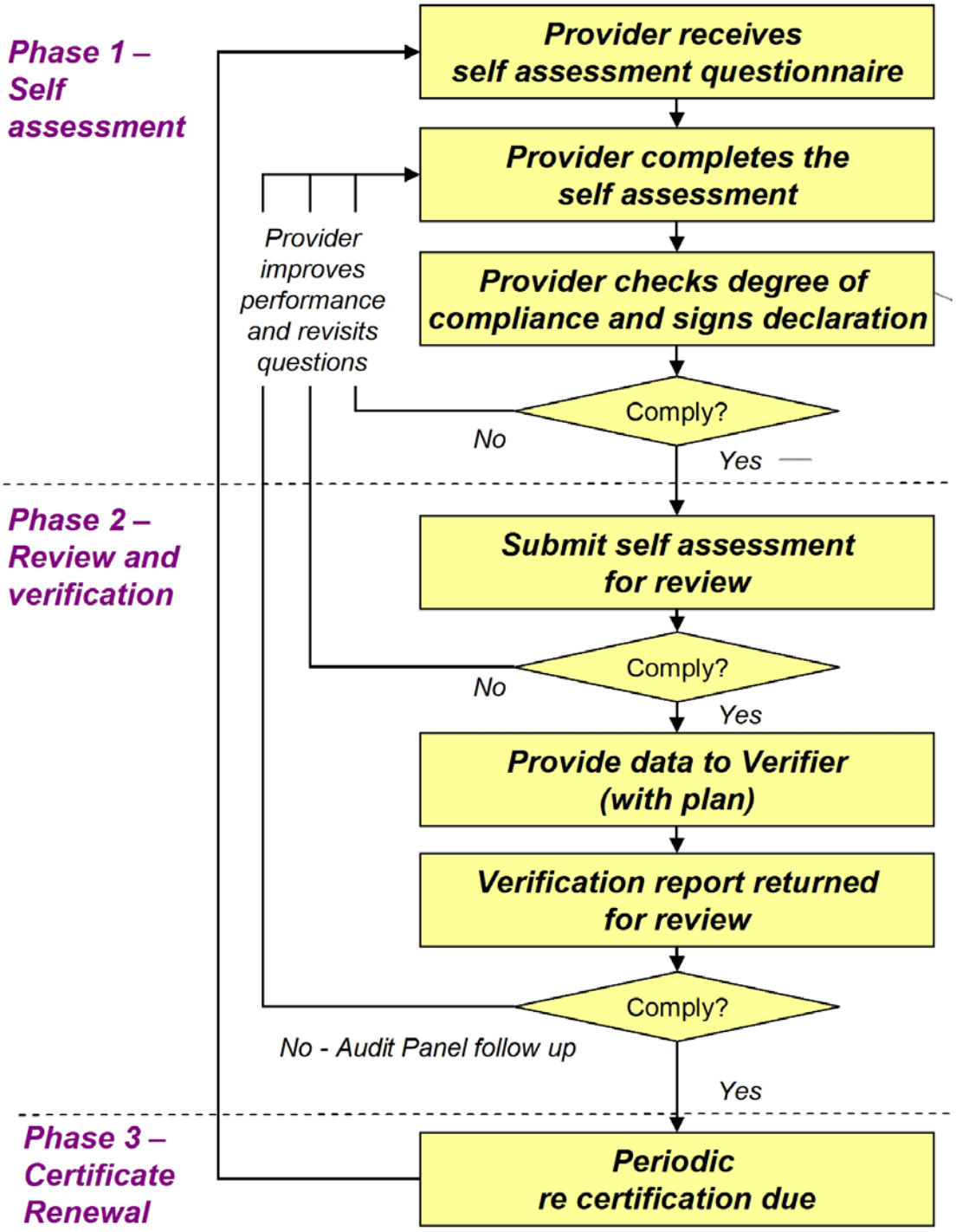
Penderfyniad os yw Datblygiad yn cael ei redeg a'i reoli gan sefydliad adysgol

Enw'r Datblygiad:

	Pwyntiau sydd ar gael	Pwy	Darparwr	Pwyntiau	Sefydliad Addysgol	Pwyntiau
Marchnata	1	y ddau	ie	1	ie	1
Casglu Rhent	1	y ddau	ie	1	ie	1
Tenantiaeth	6	y ddau	ie	6	ie	6
Cynnal a Chadw Adeiladau	2	y ddau	ie	2	ie	2
Gwasanaethau 'Meddal'						
Glanhau	1	y ddau	ie	1	ie	1
Diogeledd	1	y ddau	ie	1	ie	1
Trwsio	1	y ddau	ie	1	ie	1
Trefniannau Iechyd a Diogelwch	1	y ddau	ie	1	ie	1
Gwasanaethau Allan o Oriau	1	y ddau	ie	1	ie	1
Y Berthynas â Thenantiaid	2	y ddau	ie	2	ie	2
Gofal Preswyl	1	y ddau	ie	1	ie	1
Cyfanswm Pwyntiau				**18**		**18**

Ni ystyrir y Sefydliad Addysgol i fod yn rhedeg ac yn rheoli datblygiad oni fydd yn sgorio'r nifer fwyaf o bwyntiau

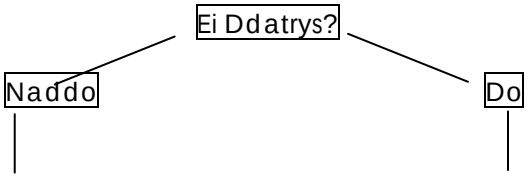
Appendix 1 - Audit and Compliance Framework



Atodiad 2 – Trefniant Cwyno

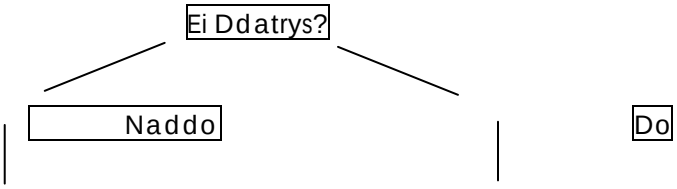
A. Honiad fod y Rheolau wedi cael ei torri

B. Caiff y mater ei godi gyda'r sawl sy'n darparu llety



C. Cwyn ffurfiol yn cael ei gyflwyno i Weinyddwr Cenedlaethol y Rheolau (GCRh) — Dim gweithredu pellach

Ch. GCRh yn cysylltu â'r darparwr yn amlinellu'r cywn a gofyn am ymateb



D. Cyfeirio'r mater at Gadeirydd y Tribiwnlys — Dim gweithredu pellach

Dd. Y Cadeirydd yn ystyried y cwyn, ac mae ganddo ddau ddewis or an sut i weithredu:

Dyfarniad y Cadeirydd - Mae'r Cadeirydd yn penderfynu, mewn ymgynghoriad â'r Is-Gadeiryddion, os yw'r achos yn un digon difrifol i'w gyfeirio at dribiwnlys llawn. Os nad yw, mae'r Cadeirydd yn gwneud dyfarniad ac mae'r manylion yn ymddangos ar y safwe.

Tribiwnlys llawn - Caiff y cwyn ei glywed gan banel yn cynnwys hyd at naw o bobl - Cadeirydd, dau aelod o'r consortiwm (o leiaf un o UCM), tri chynrychiolydd y perchenogion, un person o'r awdurdod lleol, un person o'r undeb myfyrwyr lleol, un person o'r sefydliad addysgol (lle bo hynny'n briodol). Bydd y perchennog a'r tenant yn bresennol i gyflwyno eu hachos. Caif penderfyniad y Tribiwnlys ei osod ar y safwe, a bydd yn hygyrch i'r cyhoedd am dair blynedd.

Atodiad 3 - System Raddio Tai o ran Iechyd a Dioglewch

Cyfeirir at gyflwr pob ty yn Rhan 1 o Ddeddf Tai 2004, ynghyd â'r broses o asesu risg ar sail tystiolaeth sy'n perthyn i'r System Raddio Tai o ran Iechyd a Diogelwch (SRTID) - rhaid i awdurdodau lleol bellach seilio unrhyw benderfyniadau gorfodaeth ar y system hon, ac mae'n perthyn i bob math o adeiladau preswyl, os yw cyfleusterau'n cael eu rhannu neu beidio

Yn dilyn cwyn, neu am unrhyw reswm arall, gall awdurdod lleol drefnu i archwilio adeilad i benderfynu os oes perygl categori 1 neu 2 yn bodoli.

Mae'r SRTID yn asesu dau-ddeg-naw categori o beryglon mewn tai. Mae'r asesiad technegol yn broses dwy-ran, gan edrych yn gyntaf ar ba mor debygol yw i rywbeth ddigwydd, ac yna'r gwahanol fathau o niwed sy'n debygol o gael eu hachosi. Caiff y ddau ffactor yma wedyn eu cyfuno trwy ddefnyddio dull cyffredin i roi sgôr sy'n perthyn o bob perygl. Nid yw SRTID yn darparu un sgôr ar gyfer y llety i gyd, neu mewn achos o dy sydd â nifer o drigolion, ar gyfer yr adeilad cyfan.

Mae'n amhosibl cael canlyniad ystyrlon trwy gasglu sgôr y gwahanol beryglon at ei gilydd. Nid oes yno sail gref ar gyfer cyfuno sgôr gwahanol beryglon, a byddai ymgais i wneud hyn yn ei gwneud yn llawer anoddach i asesu'r tebygolrwydd o beryglon ledaenu ac effeithio ar y trigolion. Serch hynny gall presenoldeb nifer o o beryglon categori 2 fod yn ffactor mewn penderfyniad awdurdod i weithredu.

Caiff peryglon eu sgorio mewn bandiau, o fand A, sef y mwyaf difrifol i fand J. Caiff y berthynas rhwng y bandiau hyn a chategori 1 a chategori 2 ei osod i lawr yn y Rheolau. Caiff peryglon categori 1 eu graddio ym mandiau A-C. Caiff peryglon band D ac is eu gosod yng nghategori 2. Mae peryglon categori 1 yn gorfodi'r awdurdod lleol i weithredu dan Adran 5. Gellir ymdrin â pheryglon categori 2 dan bwerau dewisol yr awdurdod, a osodir allan yn Adran 7.

Mae Deddf 2004 yn rhoi pwerau i awdurdodau lleol ymyrryd os ydynt yn ystyried fod cyflwr tai yn annerbyniol, ar sail y peryglon o ran iechyd a diogelwch i ddarpar drigolion. Mae Deddf 2004 yn gosod dyletswydd gyffredinol ar awdurdodau i weithredu pan fo yno berygl categori 1. Pan fo ganddynt ddyletswydd gyffredinol i weithredu, rhaid iddynt gymryd y camau mwyaf priodol o blith y canlynol:

- Cyflwyno rhybudd i wella ansawdd y llety yn unol ag Adran 11
- Cyflwyno gorchymyn atal yn unol ag Adran 20
- Cyflwyno rhybudd ymwybyddiaeth o berygl yn unol ag Adran 28
- Gweithredu ar fyrder i adfer y sefyllfa dan Adran 40 neu gyflwyno gorchymyn atal dan Adran 43
- Cyflwyno gorchymyn i ddymchwel yr adeilad dan Adran 265 o Ddeddf Tai 1985 fel y'i diwygiwyd
- Cyhoeddi ardal glir dan Adran 289 o Ddeddf 1985 fel y'i diwygiwyd.

DATGANIAD

Rydym ni (enw'r cwmni / perchennog / prifysgol neu Sefydliad Addysg Uwch)

o (Cyfeiriad y Cwmni)

Rhif ffôn ar gyfer cysylltu:
Safwe:
Cyfeiriad e-bost:

yn datgan:

Ein bod ni yn dymuno ymuno â'r Rheolau Gweithredu ar gyfer Datblygiadau Mwy o'r 1af Ionawr 2005 - 31ain Rhagfyr 2006, a'n bod yn cytuno i gwrdd â holl delerau ac amodau'r Rheolau Gweithredu a chydymffurfio â'r rheolau strwythurol a threfniannau cwyno a nodir yn y Rheolau.

Hoffem ddatgan fod ein **holl** ddatblygiadau (gweler y rhestr ar y ddogfen sydd ynghlwm) yn diwallu telerau ac amodau'r Rheolau.

Cytunwn i gwrdd â chost ymuno â'r Rheolau, sef 0.87c (heb gynnwys TAW) ar gyfer pob gwely; bydd hyn ar ffurf cofrestru o'r 1af Ionawr - 31ain Rhagfyr 2006 (dylid gwneud sieciau'n daladwy i *Unipol Student Homes*)

Hoffem ddatgan fod datblygiadau (gweler y rhestr ar y ddogfen sydd ynghlwm) yn diwallu telerau ac amodau'r Rheolau.

'Rydym yn derbyn ei bod yn rhan bwysig o'r Rheolau i hysbysu ein tenantiaid o'n haelodaeth ac y caiff pob tenant ei dd/darparu â naill ai taflen A5 pan fyddant yn casglu eu hallweddi (neu ynghynt) neu caiff poster A3 ei arddangos wrth waelod unrhyw risiau neu dderbynfa berthnasol (mae'r naill a'r llall ar gael oddi wrth Weinyddwr Cenedlaethol y Rheolau).

Llofnod:

Enw (printiwch os gwelwch yn dda)
Swydd o fewn i'r cwmni:
Rhif ffôn ar gyfer cysylltu:
Safwe:
Cyfeiriad E-bost

DATGANIAD – RHESTR O ADEILADAU

Enw'r datblygiad	Cyfeiriad (yn cynnyws côd post)	Disgrifiad o'r Datblygiad (nifer o welyau a nifer o adeiladau ar wahan)	Gwybodaeth Cysylltu ar gyfer y datblygiad (enw, rhif ffôn, cyfeiriad E-bost, Safwe)

Llofnod: Enw(printiwch os gwelwch yn dda):

Swydd o fewn i'r cwmni: Rhif ffôn ar gyfer cysylltu:

Safwe: Cyfeiriad E-bost:

Am fwy na thri datblygiad, a fyddech gystal â chopïo'r dudalen hon yn ôl yr angen. Dylid llofnodi pob tudalen.