

CYNNWYS / CONTENTS

tudalen / page

Cyflwyniad	2
<i>Introduction</i>	2
Eich Tenantiaeth	8
<i>Your Tenancy</i>	8
Cwestiwn ac Ateb	13
<i>Questions and Answers</i>	13
Gwybodaeth Gyffredinol am y Gymdeithas	18
<i>General Information about the Society</i>	18
Rhenti a Thâl Gwasanaeth	28
<i>Rents and Service Charges</i>	28
Cynnal a Chadw	37
<i>Repairs and Maintenance</i>	37
Mynegai	49
<i>Index</i>	49



CYFLWYNIAD

Mae'r Llawlyfr Tenantiaid yma yn rhoi gwybodaeth i chi am eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel tenant. Mae hefyd yn dangos beth yw cyfrifoldebau Cymdeithas Tai Eryri fel landlord, a'r gwahanol wasanaethau a ddarperir gan y Gymdeithas.

Mae'r Llawlyfr yn cynnwys gwybodaeth ymarferol am eich cartref a'ch tenantiaeth – gobeithio'n fawr y bydd o gymorth i chi.

Mae'r Llawlyfr wedi ei gynllunio fel ein bod yn gallu adnewyddu'r wybodaeth sydd yn y ffeil fel bo'r angen. *Felly os gwelwch yn dda peidiwch â thafu'r ffeil i ffwrdd!*

Os ydych angen gwybodaeth bellach ar unrhyw un o'r eitemau sydd yn y llawlyfr, neu os oes gennych unrhyw sylwadau i'w gwneud a allai helpu i wella ein gwasanaeth, yna cysylltwch â'ch swyddfa leol. Dyma gyfeiriadau a rhifau ffôn swyddfeydd y Gymdeithas:

Prif Swyddfa:

Tŷ Silyn
Y Sgwar
Penygroes
CAERNARFON
Gwynedd
LL54 6LY
(01286) 881588

Dwyfor:

42 Stryd Fawr
PWLLHELI
Gwynedd
LL53 5RT
(01758) 701631

Meirionnydd:

Sgwar y Parc
BLAENAU FFESTINIOG
Gwynedd
LL41 3AD
(01766) 831778

Ynys Môn:

44-46 Stryd Fawr
LLANGEFNI
Ynys Môn
LL77 7NA
(01248) 750359

Gwaith trwsio pob ardal: (01286) 881080

Rhif ffôn argyfwng (tu allan i oriau swyddfa): 0800 216947

**OS YDYCH YN CAEL TRAFFERTH I DDARLLEN,
GALLWN ROI COPI O'R LLAWLYFR AR DÂP I CHI –
RHOWCH GANIAD I NI!**

INTRODUCTION

This Tenants Handbook gives you information about your rights and responsibilities as a tenant. It also shows what Cymdeithas Tai Eryri's responsibilities are as a landlord, and the different services provided by the Association.

The handbook includes practical information on your home and tenancy and we hope that it will be of some assistance to you.

The handbook has been designed in order for us to update the information in the file when required. *So please don't throw the file away!*

If you need further information on any one of the items covered in the handbook, or if you have any comments to make which could help to improve our service, then contact your local office. Here are the addresses and telephone numbers of the Association's offices:

Prif Swyddfa:

Tŷ Silyn
Y Sgwar
Penygroes
CAERNARFON
Gwynedd
LL54 6LY
(01286) 881588

Dwyfor:

42 Stryd Fawr
PWLLHELI
Gwynedd
LL53 5RT
(01758) 701631

Meirionnydd:

Sgwar y Parc
BLAENAU FFESTINIOG
Gwynedd
LL41 3AD
(01766) 831778

Ynys Môn:

44-46 Stryd Fawr
LLANGEFNI
Ynys Môn
LL77 7NA
(01248) 750359

Repair work for all areas: (01286) 881080

Emergency telephone numbers (outside office hours): 0800 216947

**IF YOU HAVE DIFFICULTY READING, WE CAN
PROVIDE YOU WITH A COPY OF THE HANDBOOK
ON TAPE – GIVE US A CALL!**

Y GWASANAETH

Mae'r Gymdeithas yn darparu gwasanaeth o 4 swyddfa – y brif swyddfa ym Mhenygroes a thair swyddfa ardal ym Mhwlheli, Blaenau Ffestiniog a Llangefni. Mae pob swyddfa yn gallu delio gyda'r gwasanaethau sylfaenol canlynol:

- Rhenti
- Ôl ddyledion Rhent
- Rhestr Aros am Lety
- Trosglwyddiadau a Chyfnewidiadau
- Gwasanaeth Cynnal a Chadw – atgyweiriadau a gwelliannau
- Rheoli Stadau

Mae cyngor tai a chynnal a chadw ar gael ymhob swyddfa. Hefyd yn y brif swyddfa y mae staff cyllid, datblygu a phersonél yn gweithio, ynghyd ag adran y Prif Weithredwr. Mae'r staff yno i'ch cynorthwyo bob amser, i drafod eich problemau ac i roi cyngor ar faterion sy'n ymwneud â'ch tenantiaeth. Fel arfer, nid oes angen i chi wneud apwyntiad i'w gweld, ond mae'n well holi gyntaf i sicrhau y byddant ar gael i'ch gweld pan fyddwch yn galw mewn i'r swyddfa. Pe bai angen, gallant ymweld â chi yn eich cartref os yw hynny'n well gennych.

Mae Swyddogion Cynnal a Chadw ar gael i drafod materion trwsio ac ati. Mae un yn gyfrifol am ardaloedd Dwyfor/Meirionnydd a'r llall yn gyfrifol am Arfon/Môn. Yn ogystal ag archwilio gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio, medrant roi cyngor i chi ar lawer o faterion eraill fel sut i ddefnyddio eich system wresogi yn effeithiol a sut i osgoi cyddwysiad (condensation). O bryd i'w gilydd byddant yn galw draw i wneud archwiliad o'ch cartref ac i gynnig cymorth pe baech angen gwneud unrhyw addasiadau i'ch cartref (fel gosod cawodydd trydanol, gosod ffens neu gwt yn yr ardd ac yn y blaen). *Mae'n bwysig i chi gofio eich bod angen cael caniatâd ysgrifenedig y Gymdeithas cyn symud ymlaen i wneud unrhyw waith ar yr eiddo.*

Os oes angen gwaith trwsio yn eich cartref, ffoniwch y brif swyddfa ar 01286 881080. Y tu allan i oriau gwaith, gallwch ffonio 0800 216947 mewn achos argyfwng yn unig.

Mae Cymdeithas Tai Eryri yn cydweithio'n agos gyda'r Awdurdodau Lleol yng Ngogledd Orllewin Cymru i ddarparu cartrefi o safon sydd o fewn cyrraedd ariannol pobl leol. Mae'r Gymdeithas hefyd yn ymroddedig i ddarparu gwasanaeth o safon i bob un o'i chwsmeriaid ac mewn ymdrech i ddarparu gwasanaeth effeithiol ac effeithlon, rydym yn annog pob un i leisio barn ar ein polisiau a'n dulliau gweithredu er mwyn cynnig y gwasanaeth gorau posib.

DELIO GYDAG YMHOLIADAU

- Rydym yn ymdrechu i ddelio gydag ymholiadau wyneb yn wyneb yn gwrtais a phrydlon.
- Rydym yn cynnig cyfleusterau cyfrinachol os ydych eisiau trafod rhywbeth yn breifat.
- Rydym yn barod i ymweld â chi yn eich cartref i gael sgwrs os mai dyna wy eich dymuniad.

THE SERVICE

The Association provides a service at 4 offices – the main office at Penygroes and three area offices at Pwllheli, Blaenau Ffestiniog and Llangefni. Each office is able to deal with the following services:

- Rents
- Rent Arrears
- Accommodation waiting lists
- Transfers and Exchanges
- Maintenance Service – repairs and improvements
- Estate Management

Housing and repairs advice is available in each office. In addition, finance, development and personnel staff work in the head office, along with the Chief Executive's department. The staff are there to assist you at all times, to discuss your problems and to advise on matters concerned with your tenancy. It is not usually necessary for you to make an appointment to see them, but it is better to ask beforehand whether they will be available to see you when you call at the office. If you prefer, they can visit you at your home.

Maintenance Officers are available to discuss repairs and maintenance matters. One is responsible for the Dwyfor/Meirionnydd areas and the other is responsible for Arfon/Anglesey. As well as inspecting maintenance and repair work, they are also able to advise you on many other matters such as how to use your heating system effectively and how to avoid condensation. From time to time they will visit you to carry out an inspection of your home and to offer assistance should you need any alterations to your home (such as installing an electric shower, erecting a fence or shed in the garden and so on). *It is important for you to remember that you need the Association's written permission before starting on any work on the property.*

If any repair work needs to be done at your home, telephone the main office on 01286 881080. Outside working hours you can telephone 0800 216947 in an emergency only.

Cymdeithas Tai Eryri co-operates closely with Local Authorities in North West Wales in order to provide homes of quality that are within the financial reach of local people. The Association is also committed to providing a quality service to all of its customers and in an effort to provide an effective and efficient service, we would encourage all tenants to voice their opinion on our policies and working methods in order to provide the best possible service.

DEALING WITH ENQUIRIES

- We aim to deal with enquires in person in a courteous and prompt manner.
- We offer a confidential facility if you wish to discuss a matter in private.
- We are prepared to visit you in your home for a discussion if that is your wish.

GALWADAU FFÔN

- Rydym yn ateb y ffôn cyn gynted ag y bo modd ac yn delio ag ymholiadau mewn dull cwrtais a phrydlon.
- Darperir gwasanaeth peiriant ateb pan fo'r swyddfeydd ar gau, sy'n rhoi gwybodaeth am ein rhif ffôn argyfwng pe baech angen gwaith trwsio tu allan i oriau swyddfa.
- Peidio â'ch cadw i aros yn rhy hir os ydych yn ffonio ac nad yw'r person y dymunwch siarad ag ef/hi ar gael. Pe digwydd hyn, byddwn yn gofyn os oes modd eich ffonio'n ôl.

YMATEB I LYTHYRAU

- Rydym yn ymdrechu i ymateb i lythyrau yn brydlon ac effeithiol, eich hysbysu o bwy sy'n delio gyda'ch ymholiad a darparu gwybodaeth ysgrifenedig sy'n eglur, cryno a hawdd ei ddeall.

GWYBODAETH AC YMGYNGHORIAD DWYIEITHOG

Rydym yn cydnabod hawliau unigolion a grwpiau i ddefnyddio'r iaith o'u dewis wrth ddelio gyda ni. Ein bwriad yw darparu gwasanaeth cyson ar gyfer siaradwyr Cymraeg a Saesneg, gan:

- Groesawu ymholiadau yn yr iaith Gymraeg neu'r Saesneg ac ymdrechwn i ymateb iddynt yn yr iaith berthnasol.
- Darparu gwybodaeth ddwyieithog ar ein perfformiad ac ynglŷn â gwasanaethau'r Gymdeithas.
- Croesawu sylwadau ar y gwasanaeth a ddarperir gennym, gan ddelio ag unrhyw broblemau yn brydlon ac effeithiol.
- Mae'r Gymdeithas wedi llunio Cynllun Iaith yn unol â Deddf yr Iaith Gymraeg ac mae croeso i unrhyw un gael copi o'r Cynllun.

TELEPHONE CALLS

- We aim to answer the telephone as quickly as possible and deal with enquiries in a courteous and prompt manner.
- When offices are closed we provide a telephone answering machine service which gives information on our emergency telephone number should you require repair work outside office hours.
- Our aim is not to keep you waiting for too long if you telephone and the person you wish to speak to is not available. Should this be the case, we will ask whether it is possible to call you back.

RESPONDING TO LETTERS

- We aim to respond to letters in a prompt and efficient manner, and will tell you who is dealing with your enquiry and provide written information that is clear, concise and easy to understand.

INFORMATION AND BILINGUAL CONSULTATION

We recognise the rights of individuals and groups to use their language of choice when dealing with us. Our aim is to provide a consistent service for Welsh and English speakers by:

- Welcoming enquiries in Welsh or English and by making efforts to respond to such enquiries in the relevant language.
- Providing bilingual information on our performance and the service provided by the Association.
- Welcoming any comments on the service we provide, dealing with any problems in a prompt and efficient manner.
- The Association has drawn up a Language Scheme in accordance with the Welsh Language Act and you are welcome to receive a copy.



BWRDD RHEOLI'R GYMDEITHAS

Etholir aelodau'r bwrdd yn unol â chyfansoddiad y Gymdeithas, a chynhelir Cyfarfod Blyneddol i aelodau lle'r etholir y swyddogion.

Aelodau'r Bwrdd yw:

Cadeirydd: Di Bushell, Caernarfon (aelod cyffredin)

Is-gadeirydd: Robert Lewis, Bryngwran

Cadeirydd y Pwyllgor Adnoddau: T Myrfyn Hughes, Llanfrothen

Aelodau:

Cynghorydd Dafydd Wyn Thomas, Penmorfa

Meinir Mai Jones, Penrhyndeudraeth (*tenant aelod*)

Olwen Roberts, Pwllheli (*tenant aelod*)

Cynghorydd T Leslie Jones, Nantlle (*Cyngor Gwynedd*)

Owen Gwilym Williams, Caernarfon (*tenant aelod*)

Cynghorydd John Rowlands, Ynys Môn (*Cyngor Ynys Môn*)

Richard Jones, Y Ffôr

Chris Schoen, Penygroes (*tenant aelod*)

Keith Davies, Blaenau Ffestiniog

John Clifford Jones, Y Bontnewydd

PWYLLGORAU ARDAL

Mae'r pwyllgorau ardal yn cyfarfod bedair gwaith y flwyddyn ac yn trafod materion yn ymwneud â gwasanaeth y Gymdeithas i denantiaid ac ymgeiswyr.

PWYLLGOR ARDAL ARFON

Cadeirydd: Owen Gwilym Williams, Caernarfon

PWYLLGOR ARDAL YNYS MÔN

Cadeirydd: John Egryn Lewis, Bodffordd

PWYLLGOR ARDAL DWYFOR/MEIRIONNYDD

Cadeirydd: Paul Evans, Blaenau Ffestiniog

Byddwn yn dosbarthu gwybodaeth yn rheolaidd i bob tenant am aelodaeth y pwyllgorau hyn, ac am unrhyw gyfle i enwebu aelodau ac i gymryd rhan mewn etholiadau.

Nodir aelodaeth y Bwrdd a'r pwyllgorau ar safle'r we'r Gymdeithas.



THE ASSOCIATION'S MANAGEMENT BOARD

Members of the Board are elected in accordance with the Association's constitution, and an annual meeting is held to elect officers.

The Members of the Board are as follows:

Chair: Di Bushell, Caernarfon

Vice-chair: Robert Lewis, Bryngwran

Chair of Resource Committee: T Myrfyn Hughes, Llanfrothen

Members:

Keith Davies, Blaenau Ffestiniog

Councillor Dafydd Wyn Thomas, Penmorfa,

Meinir Mai Jones, Penrhyndeudraeth (*tenant member*)

Olwen Roberts, Pwllheli (*tenant member*)

Councillor T Leslie Jones, Nantlle (*Gwynedd Council*)

Owen Gwilym Williams, Caernarfon (*tenant member*)

Councillor John Rowlands, Ynys Môn (*Anglesey Council*)

Richard Jones, Y Ffôr

Chris Schoen, Penygroes (*tenant member*)

John Clifford Jones, Y Bontnewydd

AREA COMMITTEES

Area Committees meet four times a year, and discuss matters related to the Association's service to tenants and applicants.

ARFON AREA COMMITTEE

Chair: Owen Gwilym Williams, Caernarfon

ANGLESEY AREA COMMITTEE

Chair: John Egryn Lewis, Bodffordd

DWYFOR/MEIRIONNYDD AREA COMMITTEE

Chair: Paul Evans, Blaenau Ffestiniog

We shall send information on a regular basis to all tenants about the membership of these committees, and on any opportunity to nominate members and to participate in elections.

Up to date lists of Committee members are shown on our website.



YMUNWCH Â'R GYMDEITHAS

Helpwch ni i ddarparu cartrefi diogel, cyfforddus a rhesymol eu rhent i bobl leol yng Ngwynedd ac Ynys Môn. Am dâl aelodaeth o £1 yn unig gall unigolion, grwpiau cymunedol a sefydliadau lleol fod yn rhan annatod o'r gwaith o ddarparu cartrefi.

PAM YMUNO?

Mae Cymdeithas Tai Eryri yn atebol i'r gymuned leol drwy aelodau'r Gymdeithas. Bydd cyfarfod blynyddol o'r aelodau yn dewis swyddogion y Gymdeithas, ac yn ethol y rhai fydd yn gwasanaethu ar y Prif Fwrdd Rheoli. Gall aelodau fod yn rhan o reolaeth gwasanaethau tai'r Gymdeithas drwy wasanaethu ar un o'r tri phwyllgor ardal.

PWY ALL YMUNO?

Unigolion, grwpiau cymunedol a sefydliadau lleol ar yr amod eu bod yn byw neu'n gweithredu yng Ngwynedd neu Ynys Môn. Mae'n rhaid i aelodau fod dros 18 oed a heb fod yn gyflogedig gan y Gymdeithas. Gall tenantiaid fod yn aelodau o'r Gymdeithas ond ni chaniateir mwy na thraean yr aelodau yn denantiaid. Bwrdd Rheoli'r Gymdeithas fydd yn ystyried ceisiadau gan ddarpar aelodau.

GWERTHOEDD CRAIDD CYMDEITHAS TAI ERYRI

- Grymuso tenantiaid a staff
- Bod yn effeithiol ac effeithlon
- Parhau i ddysgu a gwella
- Bod yn agored ac yn atebol
- Arloesi a datblygu

Dewch yn eich blaen – mentwrch – mae'n brofiad gwerth chweil. Gofynnwch am ffurflen gais drwy gysylltu â'r Brif Swyddfa.

JOIN THE ASSOCIATION

Help us to provide safe, comfortable homes at a reasonable rent for local people in Gwynedd and Anglesey. For a membership fee of only £1, individuals, community groups and local institutions can become an integral part of the work of providing homes.

WHY JOIN?

Cymdeithas Tai Eryri is accountable to the local community through the members of the Association. An annual meeting of members will select the Association's officials, and elect those who will serve on the senior Management Board. Members can play a part in the management of the Association's housing services by serving on one of three area committees.

WHO CAN JOIN?

Individuals, community groups and local institutions on condition that they live or operate in Gwynedd or Anglesey. Members must be over 18 years of age and not in the employment of the Association. Tenants may be members of the Association but no more than a third of the members may be tenants. The Association's Management Board shall consider applications for membership.

THE CORE VALUES OF CYMDEITHAS TAI ERYRI

- To empower tenants and staff
- To be effective and efficient
- To continue to learn and improve
- To be open and responsive
- To innovate and develop

Go on – take the initiative – it's a worthwhile experience! Contact the Main Office to ask for an application form.





GRWPIAU TENANTIAID

Mae'r Gymdeithas yn awyddus i roi'r cyfle i denantiaid gymryd rhan yn y penderfyniadau a'r polisiâu sy'n effeithio ar eu tenantiaeth a'u cartrefi. Mae gan y Gymdeithas Strategaeth Cyfranogiad Tenantiaid sy'n rhoi amcanion a thargedau i'r Gymdeithas gyrraedd atynt i sicrhau bod denantiaid yn cael bob cyfle i gymryd rhan. Bydd y Strategaeth yma'n cael ei hadolygu a'i monitro'n flynyddol. Un ffordd i gymryd rhan yng ngweithgareddau'r Gymdeithas ac unrhyw ddatblygiadau cymunedol yw drwy fod yn rhan o Grŵp Tenantiaid.

Cyflogir 2 Swyddog Cymuned rhan amser o fewn y Tîm Prosiectau Cymuned sy'n gallu helpu drwy:

- roi cymorth i sefydlu grwpiau, cynnig cefnogaeth a hyfforddiant, a help gyda phrosiectau.
- dalu am fan cyfarfod i'r Grŵp a rhywun i gynnal creche (i sicrhau bod rhieni hefyd yn gallu dod i gyfarfodydd).
- roi grant blynyddol o £50 i Grŵp ar gyfer costau gweinyddu (e.e. papur, galwadau ffôn, stampiau). Rhaid bod gan y Grŵp Gyfansoddiad ac wedi agor cyfrif banc cyn hawlio'r £50 yma ond gall y Swyddog Cymuned helpu.
- Galluogi Grwpiau i ddefnyddio swyddfeydd y Gymdeithas, e.e. i lungopïo.

Mae nifer o grwpiau tenantiaid yn bodoli ar draws Gwynedd a Môn. Mae rhai o'r rhain yn grwpiau i denantiaid y Gymdeithas yn unig, sef stadau bychain, ond mae rhai gydag aelodau sy'n denantiaid i'r Cyngor, cymdeithasau tai eraill a thrigolion tai preifat. Weithiau, mae grwpiau yn dewis gweithio mewn ffordd ffurfiol (gyda Chyfansoddiad), gan ei bod yn haws denu grantiau ar gyfer prosiectau sydd o fudd i'r gymuned e.e. canolfan adnoddau neu gae chwarae. Ond, mae ambell grŵp yn hollol anffurfiol, yn trafod problemau a gwelliannau i'w stadau ac yn trefnu gweithgareddau cymdeithasol, e.e. tripiâu.

Os yr hoffech chi gychwyn Grŵp Tenantiaid yn eich ardal neu'ch stad, neu os ydych eisiau unrhyw gymorth neu gyngor, cofiwch gysylltu â'r Swyddogion Cymuned ac fe ddaw un ohonynt draw i roi help llaw. Rhif ffôn – 01286 881588, rhif ffacs – 01286 881141, e-bost: olwen@taieryri.co.uk neu ben@taieryri.co.uk



TENANT GROUPS

We aim to provide tenants with an opportunity to take part in the decisions and choices that affect their tenancy and homes. The Association has a Tenants Participation Strategy which states our aims and targets in order to ensure that tenants are given every opportunity to take part. This strategy is reviewed and monitored annually. One way of taking part in the Association's activities and any community development is to be part of a tenants group.

Two part-time Community Officers are employed within the Community Projects Team and can help by:

- Providing assistance in setting up groups, offering support and training and giving assistance with projects.
- Paying for a meeting place for the group and someone to run a crèche (so that parents can attend meetings).
- Give an annual grant of £50 to the group to cover administrative costs (e.g. paper, telephone calls, stamps). The group must have a Constitution and open a bank account before claiming this £50 but the Community Officer can help.
- Enabling the groups to use the Association's offices, e.g. to photocopy.

There are already a number of tenants' groups across Gwynedd and Anglesey. Some of these are groups for the Association's tenants only, mostly on small estates, but there are also groups with members who are council tenants, other housing Associations' tenants and residents of private housing. Occasionally, groups choose to work in a formal manner (with a Constitution), since it is easier to attract grants for projects that are of benefit to the community e.g. resource centre or playing field. But some groups are completely informal, discussing problems and improvements for their estates and organising social activities, e.g. trips.

If you would like to start a tenants group in your area or estate, or if you want any assistance or advice, please contact the Community Officers and one of them will call to give you a hand. Telephone number – 01286 881588, fax number – 01286 881141, e-mail: olwen@taieryri.co.uk or ben@taieryri.co.uk

EICH CYTUNDEB TENANTIAETH

Mae'r Cytundeb yn ddogfen gyfreithiol sydd yn nodi eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel tenant a hawliau a chyfrifoldebau y Gymdeithas fel eich landlord. Unwaith y byddwch wedi ei arwyddo, mae'r gyfraith yn tybio eich bod wedi darllen y cytundeb ac yn ei ddeall. Mae'n bwysig i chi gofio y medrwyd golli eich hawliau fel tenant os ydych yn torri amodau eich cytundeb. Os oes unrhyw beth yn y Cytundeb nad ydych yn ei ddeall, dylech gysylltu gyda'r Swyddog Tai yn eich swyddfa leol.

Ni all y Gymdeithas eich gorfodi i adael eich cartref heb gael gorchymyn gan y Llys Sirol. Mae'r gyfraith yn cyfeirio at hyn fel 'hawliau meddiannu'. Gall y Llys Sirol ganiatáu gorchymyn meddiant ar nifer o seiliau, er enghraifft, ôl-ddyledion rhent, aflonyddu ar gymdogion, difrod i eiddo ac ati. Rhaid i ni gyflwyno Rhybudd o Fwriad i Geisio Meddiant i chi cyn y medrwn gychwyn gweithredoedd llys.

Fel tenant mae gennych yr hawl i fyw yn eich cartref yn heddychlon a heb ymyrraeth y Gymdeithas ond bydd angen i chi ganiatau mynediad i'n gweithwyr neu'n contractwyr i archwilio cyflwr yr eiddo neu i wneud gwaith trwsio. Byddwn yn ceisio rhoi o leiaf 24 awr o rybudd i chi mewn amgylchiadau o'r fath, ond bydd angen mynediad yn ddiodes mewn argyfwng. Disgwylir i chi fyw yn yr eiddo fel eich unig neu brif gartref.

Mae'r Gymdeithas yn cynnig dwy fath o denantiaeth ac fe esbonir y gwahaniaeth rhyngddynt isod:

TENANTIAETH SICREDIG NEU DDIOGEL

Os ydych wedi bod yn denant i'r Gymdeithas cyn 15 Ionawr 1989, yr ydych yn denant sicredig neu ddiogel. Mae tenant sicredig yn deilwng i'r hawliau gynhwysir yn 'Siarter y Tenantiaid' Deddf Tai 1985:

- Yr hawl i olynu i'r denantiaeth ar farwolaeth y tenant.
- Yr hawl i gymryd lletywyr ac isosod.
- Yr hawl i wneud gwelliannau i'r eiddo.
- Yr hawl i drwsio.
- Yr hawl i ymgynghori.
- Yr hawl i wybodaeth.
- Yr hawl i gyfnwid tenantiaeth.

Mae rhenti tenantiaid 'diogel' yn cael eu penderfynu gan Swyddog Rhent annibynnol. Bydd eich rhent yn codi unwaith bob dwy flynedd. Os ydych yn anghytuno â'ch rhent newydd, gallwch apelio i'r Swyddog Rhent neu Bwyllgor Asesu Rhent o fewn 28 diwrnod. Gall y Pwyllgor gytuno â'r Swyddog Rhent neu osod rhent newydd.

YOUR TENANCY AGREEMENT

The Agreement is a legal document that states your rights and responsibilities as a tenant and the rights and responsibilities of Cymdeithas Tai Eryri as your landlord. Once you have signed the agreement, the law judges that you have read and understood the agreement. It is important for you to remember that you can lose your rights as a tenant if you breach the conditions of your agreement. If there is anything in the Agreement that you do not understand then you should contact the Housing Officer in your local office.

The Association cannot force you to leave your home without obtaining an order from the County Court. The law refers to this as 'rights of possession'. The County Court may allow a possession order on a number of grounds, for example, rent arrears, harassment of neighbours, damage to property, etc. We must present you with a Notice of seeking Possession before we can start court action.

As a tenant you are entitled to live in your home peacefully and without intervention from the Association, but you will be required to give access to our workers or contractors so that they may inspect the condition of the property or to undertake repair work. We will try and give you 24 hours notice in such circumstances, but access will be required immediately in an emergency. You are expected to live in the property as your only or main home.

The Association offers two kinds of tenancy and the difference between these tenancies are explained below.

SECURE TENANCY

If you were a tenant of the Association before 15 January 1989, you are a secure or protected tenant. A secure tenant is granted the rights included in the 'Tenants Charter' of the 1985 Housing Act:

- The right to succeed to the tenancy on the death of the tenant.
- The right to take in lodgers and to sublet.
- The right to make improvements to the property.
- The right to repair.
- The right to consult.
- The right to information.
- The right to exchange tenancies.

The rents of 'protected' tenants are decided by the independent Rents Officer. Your rent should increase once every two years. If you disagree with your new rent, you may appeal to the Rents Officer or the Rent Assessment Committee within 28 days. The Committee may agree with the Rents Officer or set a new rent.

TENANT ASWIRIEDIG

Os yw eich tenantiaeth wedi cychwyn ar ôl 15 Ionawr 1989, yr ydych yn denant 'aswiriedig'. Nid yw'r tenantiaid 'aswiriedig' yn deilwng i'r hawliau cyfreithiol a restrir yn 'Siarter y Tenantiaid'. Serch hynny, mae'r Gymdeithas yn sicrhau bod holl denantiaid y Gymdeithas yn mwynhau yr un hawliau. Disgwylir i'r Gymdeithas gydymffurfio â 'Gwarant y Tenantiaid' yn cadarnhau yr hawliau y disgwylir i gymdeithasau tai roi i'w tenantiaid ynghyd â'r safonau a ddisgwylir gan y gwasanaeth rheolaeth tai.

Mae rhenti tenantiaid 'aswiriedig' yn cael eu gosod gan Gymdeithas Tai Eryri. Bydd eich rhent yn codi unwaith y flwyddyn. Wrth benderfynu ar eich rhent bydd y Gymdeithas yn ystyried:

- costau gwasanaeth cynnal a chadw/rheolaeth,
- cost atgyweirio yn y dyfodol (e.e. to newydd),
- maint eich cartref,
- ad-dalu'r benthyciad a gafwyd i brynu eich cartref.

Ni all y Gymdeithas godi eich rhent yn amlach na 12 mis oddi ar y codiad diwethaf. Byddwch yn cael 4 wythnos o rybudd o unrhyw godiad yn eich rhenti. Os ydych yn teimlo bod y codiad rhent yn afresymol gallwch apelio i'r Pwyllgor Asesu Rhenti. Bydd y pwyllgor yn cymharu eich rhent newydd gyda rhenti tai tebyg yn yr ardal wrth benderfynu a yw'r rhent yn rhesymol ai peidio.

Mae disgwyl i'r Gymdeithas gydymffurfio â 'Gwarant y Tenant' a gyhoeddir gan y Cynulliad Cenedlaethol. Mae adran tai'r Cynulliad yn sicrhau bod cymdeithasau tai yng Nghymru yn darparu gwasanaeth o safon i'w tenantiaid.

Cynhwysir copi o'r llyfryn Gwarant i Denantiaid Cyfnodol Aswiriedig (ar gyfer landlordiaid cymdeithasol gyda 100 neu fwy o eiddo) yn y pecyn gwybodaeth ar gyfer pob tenant newydd. Mae copiâu ar gael gan Swyddog Gwybodaeth Rheolaeth Tai.

TALU RHENT

Mae'r rhent yn ddyledus ar ddydd Llun bob wythnos. Gallwch dalu mewn swyddfeydd post neu siopau sydd ar y rhwydwaith Paypoint neu gydag archeb banc. Mae'n bwysig eich bod yn cysylltu â ni os oes gennych broblemau efo talu'r rhent. Mae adran ar renti a thâl gwasanaeth yn nes ymlaen yn y Llawlyfr hwn.

TÂL GWASANAETH

Mae rhai ohonoch yn talu tâl gwasanaeth am wasanaethau fel garddio a goleuo neu lanhau cymunedol. Bydd y taliadau hyn wedi eu nodi ar eich Cytundeb Tenantiaeth. Cyn pennu'r tâl blynyddol byddwn yn ymgynghori'n llawn ynglyn â safon y gwasanaeth a gwerth am arian. Byddwn yn anfon manylion llawn ar sut y gosodwyd y tâl pan fydd yn codi. Mae'r tâl gwasanaeth yn cael ei adolygu yr un pryd â'r rhent.

ASSURED TENANT

If your tenancy started after 15 January 1989, you are an 'assured' tenant. 'Assured' tenants will not be granted the legal rights listed in the 'Tenants Charter'. Nevertheless, the Association ensures that all the Association's tenants enjoy the same rights. The Association is expected to comply with the 'Tenants Guarantee' which confirms the rights that housing associations are expected to give their tenants with regard to standards expected of the housing management service.

Cymdeithas Tai Eryri sets the rents of 'assured' tenants. Your rent will increase once a year. In determining your rent the Association will consider the following:

- maintenance / management costs,
- future costs (e.g. new roof),
- the size of your home,
- repayment of loans received to purchase your home.

The Association is not permitted to increase your rent more often than 12 months from the previous increase. You will receive 4 weeks written notice of any rent increase. If you feel that a rent increase is unreasonable you can appeal to the Rent Assessment Committee. When deciding whether or not your rent is reasonable the committee will compare your rent with the rent of similar houses in the area.

The Association is expected to comply with the 'Tenants Guarantee' published by the National Assembly. The Assembly's housing department ensures that housing associations in Wales provide a quality service to their tenants.

A copy of the booklet Guarantee for Assured Periodical Tenants (for social landlords with 100 or more properties) is included in the information pack for all new tenants. Copies are also available from the Housing Management Information Officer.

PAYING RENT

Rent is payable on the Monday of every week. You can pay in post offices or shops on the Paypoint network with your rent card or set up a standing order with the bank. It is important that you contact us if you are having trouble paying your rent. See the section on rents and service charge in this Handbook.

SERVICE CHARGE

Some of you pay a service charge for services such as gardening and Communal lighting or cleaning. These payments will have been noted on your Tenancy Agreement. Before setting your annual charges we will consult fully about the quality of the service and value for money, and will send full details on how the payment was determined. The service charge is reviewed at the same time as the rent.



CYFRINACHEDD

Rydym yn trin pob gwybodaeth a ddaw i law yn hollol gyfrinachol. Byddwn yn gofyn am eich caniatâd cyn rhannu gwybodaeth a roddwyd gennych i ni. Cedwir ffeiliau ar bob un o'n tenantiaid ac ymgeiswyr am denantiaeth, sydd yn cynnwys gwybodaeth berthnasol i'ch anghenion tai neu fanylion am eich tenantiaeth yn unig. Mae'r ffeiliau hyn ar gael i staff sydd angen eu defnyddio a neb arall. Mae gennych yr hawl i weld eich ffeil a gofyn i ni gywiro unrhyw gamgymeriadau. Gallwch drefnu apwyntiad yn un o'n swyddfeydd i drafod y mater gydag aelod o staff.

Os ydych yn derbyn cefnogaeth gan y Swyddog Cefnogi Tenantiaid, cedwir eich ffeil bersonol dan glo ac ni fydd y swyddog yn rhannu gwybodaeth amdanoch heb eich caniatâd.

Mae staffelloedd cyfswydd yn swyddfeydd y Gymdeithas er mwyn i denantiaid neu ymgeiswyr am lety gael cyfle i drafod eu hachos yn gyfrinachol.

CYFLE CYFARTAL

Mae'r Gymdeithas yn ymdrechu i sicrhau nad oes gwahaniaethu annheg yn digwydd ar sail hil, rhyw nag anabledd wrth ddarparu cartrefi a gwasanaethau i denantiaid, ymgeiswyr ac aelodau'r cyhoedd. Mae ein polisi yn datgan ein hymrwymiad i gyfle cyfartal. Darperir hyfforddiant gwrth-wahaniaethol i aelodau staff. Mae gan unigolion sydd yn ystyried bod y Gymdeithas wedi gwahaniaethu yn eu herbyn yr hawl i gyhwyn achos mewn llys sirol.

AFLONYDDU AR SAIL HIL, RHYW, ANABLEDD

Mae'r Cytundeb Tenantiaeth yn cynnwys cymal sy'n nodi bod aflonyddu ar sail hil, rhyw neu anabledd yn dor-amod tenantiaeth, ac yn sail i'r landlord fynd i'r llys am feddiant o'r eiddo. Rydym fel Cymdeithas yn ymrwmo i roi pob cefnogaeth i berson sydd yn dioddef aflonyddu fel hyn, ac i weithredu yn fuan yn erbyn y person sydd yn aflonyddu. Rydym fel landlord yn ymdrechu i sicrhau ein bod yn gweithredu mewn modd sy'n caniatâu i ni ymateb yn fuan i anghenion dioddefwyr a'u teuluoedd.

YMGYNGHORI Â THENANTIAID

Y mae dyletswydd arnom fel Cymdeithas i ymgynghori â thenantiaid am unrhyw faterion rheolaeth tai neu gynnal a chadw sydd yn debygol o effeithio yn sylweddol arnoch chi, boed fel tenant unigol, grŵp o denantiaid, neu holl denantiaid y Gymdeithas.

Yn dibynnu ar y mater dan sylw, byddwn yn ymgynghori mewn nifer o ddulliau gwahanol, e.e. llythyr yn amlinellu y newid bwriedig, gan ofyn am eich sylwadau o fewn cyfnod penodol, fel arfer 28 diwrnod, ymweliad i'ch cartref neu gyfarfod cyhoeddus i egluro oblygiadau y newid bwriedig.

Yr ydym yn croesawu ac yn annog sylwadau gan denantiaid ar bob adeg.



CONFIDENTIALITY

We treat all information that we receive in total confidence. We will ask you for your permission before sharing any information that you have given us. Files are kept on all of our tenants and applicants for tenancies, which include information relevant to your housing needs or details of your tenancy only. These files are available to staff who need to use them, they are not available for use by anyone else. You have the right to see your file and to ask us to correct any errors. You can arrange an appointment in one of our offices to discuss the matter with a member of staff.

If you are receiving support from the Tenant Support Officer, your personal file will be kept under lock and key and the officer will not share information about you with anyone without your permission.

The Association's offices have interview rooms in order for tenants or applicants for accommodation to receive an opportunity to discuss their case confidentially.

EQUAL OPPORTUNITY

The Association makes every effort to ensure that no unfair discrimination occurs on the basis of race, sex or disability when providing homes and services for tenants, applicants, and members of the public. Our policy states our commitment to equal opportunity. Members of staff are given anti-discrimination training. Individuals who believe that the Association has discriminated against them have the right to take their case to the county court.

HARASSMENT ON THE GROUNDS OF RACE, SEX OR DISABILITY

The Tenancy Agreement includes a condition which states that harassment on the basis of race, sex or disability will be deemed as breaching the conditions of tenancy, and will provide the landlord with grounds to ask the court for possession of the property. As an Association we are committed to give every support to a person who suffers such harassment, and to act quickly against the person harassing them. As a landlord we strive to ensure that that we act in a manner which allows us to respond promptly to the needs of sufferers and their families.

CONSULTING WITH TENANTS

We are obliged as an Association to consult with tenants about any housing management matters or maintenance matters that are likely to have a significant effect on you, whether as an individual tenant, group of tenants, or all the tenants of the Association.

Depending on the matter under consideration we will consult in a number of different ways, e.g. a letter outlining the proposed change, asking for your comments within a specified period, usually 28 days, a visit to your home in order to explain the proposed change, or a tenants' meeting.

We welcome and encourage comments from tenants at all times.



AMODAU EICH TENANTIAETH

GWYBODAETH AM BERFFORMIAD Y GYMDEITHAS

Y mae gennych yr hawl i dderbyn yr wybodaeth ganlynol am berfformiad y Gymdeithas:

- y rhenti a godir gennym ar wahanol fathau/maint o gartrefi;
- pa mor gyflym y gwneir gwaith trwsio;
- pa mor llwyddiannus yw'r Gymdeithas wrth gasglu rhent sy'n ddyledus;
- gwybodaeth gyffredinol am ein cartrefi gwag;
- pa mor gyflym yr ydym yn gosod neu ailosod cartrefi;
- i ba categorïau o bobl y gosodwyd cartrefi.

Byddwn yn cyhoeddi'r wybodaeth yma yn flynyddol yn yr Adroddiad Blynyddol i Denantiaid a ddsberthir i bob tenant. Croesawn sylwadau gan denantiaid ar gynnwys a dull cyflwyno'r wybodaeth yma.

HAWL I WYBODAETH

Mae gan y Gymdeithas ddyletswydd i ddarparu gwybodaeth i denantiaid am delerau tenantiaeth, eich hawliau statudol, a chyfrifoldebau trwsio y Gymdeithas. Hefyd rhaid i ni ddarparu gwybodaeth am ein polisiau ar ymgynghori â thenantiaid, gosod a dyrannu a throsglwyddo i gartref arall. Ceisiwn gydymffurfio â'r disgwyliad hwn drwy eich cytundeb tenantiaeth a'r llawlyfr hwn. Cynhyrchwn daflenni gwybodaeth ar rai polisiau hefyd, e.e. polisi dyrannu, trosglwyddo a chwynion.

GORLENWI

Byddwn yn cynnig tenantiaeth llety o faint addas i anghenion ymgeiswyr. Mae cymal yn y Cytundeb Tenantiaeth yn nodi y nifer o bobl ddylai fyw yn yr eiddo. Fel mae amgylchiadau pobl yn newid, fe all teuluoedd dyfu fel bod achos o orlenwi yn digwydd. Byddwn yn ymdrechu i drefnu trosglwyddiad i denantiaid mewn achos felly ac yn cynnig eiddo mwy sydd yn addas ar gyfer eu hanghenion. Byddwn hefyd yn cynorthwyo tenantiaid sydd yn byw mewn eiddo rhy fawr i chwilio am eiddo llai. Os oes achos o orlenwi bwriadol ac anghyfrifol yn digwydd, byddwn yn cymryd camau yn erbyn y tenant am dor-amod tenantiaeth.

ISOSOD A CHYMRYD LLETYWR

Cewch isosod rhan o'ch cartref gyda chaniatâd ysgrifenedig y Gymdeithas. Wrth isosod rydych yn rhoddi hawl 'ecliwsif' i'r is-denant ar rannau o'ch cartref. Nid oes hawl gennych i isosod eich cartref yn gyfangwbl.



CONDITIONS OF YOUR TENANCY

INFORMATION ABOUT THE ASSOCIATION'S PERFORMANCE

You have the right to receive the following information about the Association's performance:

- rents raised by us on different types/sizes of homes;
- how swiftly repair work is completed;
- how successful the Association is in collecting rent owed;
- general information about vacant homes;
- how quickly we let or re-let homes;
- to what categories of people homes are let.

We will publish this information annually in the Annual Report to Tenants which will be distributed to all tenants. We welcome comments from tenants on the contents and the methods of presenting this information.

RIGHT TO INFORMATION

The Association is obliged to provide information to tenants about the terms of their tenancy, their statutory rights, and the Association's responsibilities regarding repair work. We must also provide information on our policies in relation to consulting with tenants, lettings and transferring to another home. We make every effort to comply with this expectation through your tenancy agreement and this handbook. We have also produced information leaflets on some policies, e.g. complaints, transfer and allocation policy.

OVERCROWDING

We will offer tenancies in accommodation of a size suitable to the needs of applicants. The Tenancy Agreement includes a clause which notes the number of people who should live in the property. However, people's circumstances change, families grow and this can lead to a case of overcrowding. We will make every effort to arrange a transfer for tenants in such instances and will offer a larger property which is suitable for their needs. We will also assist tenants who are currently living in a property that is too large in their search for a smaller property. If there is a case of deliberate and irresponsible overcrowding, we will take steps against that tenant for breaching the conditions of tenancy.

SUBLETTING AND LODGERS

You may sublet a part of your home with the written permission of the Association. When subletting you are giving the subtenant 'exclusive' right on parts of your home. You are not entitled to sublet your entire home.



Os ydych yn dymuno isosod rhan o'ch cartref ysgrifennwch at y Swyddog Tai yn eich swyddfa leol gan nodi enw, oedran a rhyw yr is-denant bwriedig, ynghyd â'r rhannau o'ch cartref y bydd yn meddiannu.

Ni fydd y Gymdeithas yn gwrthod cais i isosod rhan o'ch cartref heb reswm digonol, e.e. pe bai caniatâu'r cais yn arwain at orlenwi. Byddwch yn gyfrifol am sicrhau na fydd eich is-denant yn amharu ar gymdogion nac yn ymddwyn mewn modd allai arwain at dorri amodau eich tenantiaeth.

GOFYN I DENANTIAID SYMUD

Fe all ddigwydd bod angen gwaith sylweddol ar eich cartref ac nad yw'n bosib ei wneud os ydych chi'n byw yn yr eiddo. Mewn achos o'r fath byddai'r Gymdeithas yn cynnig cartref dros dro i chi, ac yn trefnu cais am lwfans decantio, sef arian i gyfrannu at gostau symud a chostau rhent yn ystod y gwaith trwsio. Byddem yn ymgynghori'n llawn mewn achos o'r fath.

OLYNIAETH

Ar farwolaeth tenant y mae gan aelod arall o'r teulu fu'n byw gyda'r tenant hawl i olynu i'r denantiaeth. Bydd gennych yr hawl i olynu i'r denantiaeth os ydych:

NAILL AI yn gyfar i'r tenant;

NEU lle nad oes cymar, yn aelod arall o deulu'r tenant ac wedi byw gyda'r tenant trwy gydol y 12 mis cyn marwolaeth y tenant.

Lle mae mwy nag un aelod o'r teulu yn gymwys i olynu i'r denantiaeth (eto lle nad oes cymar), dylid ceisio sicrhau cytundeb rhyngddynt o ran dewis olynydd. Lle na cheir cytundeb bydd hawl gan y Gymdeithas i ddewis yr olynydd.

Os ydych am hawlio olyniaeth ar denantiaeth bydd angen cyflwyno cais ysgrifenedig i'r Gymdeithas o fewn un mis o ddyddiad marwolaeth y tenant. Cewch ffurflen bwrsopasol at y diben hwn gan y Swyddog Tai yn eich swyddfa leol.

SYMUD ALLAN O'R EIDDO

Os ydych yn bwriadu symud allan o'r eiddo, rhaid i chi:

Roi 4 wythnos o rybudd ysgrifenedig i ni – byddwn yn codi rhent arnoch hyd nes derbyn y goriadau yn eu hol. Byddwn angen cael gwybod beth yw eich cyfeiriad newydd er mwyn cael anfon eich post ymlaen. Rhaid i chi adael y tŷ mewn cyflwr glân a thaclus.



If you wish to sublet part of your home write to the Housing Officer in your local office stating the name, age and sex of the proposed subtenant, along with the parts of your home that he/she intends to occupy.

The Association will not refuse an application to sublet part of your home without adequate reason, e.g. if the application could lead to overcrowding. You will be responsible for ensuring that the subtenant does not disturb his/her neighbours or act in a manner which could lead to a breach of your conditions of tenancy.

ASKING TENANTS TO MOVE

It might be necessary to undertake significant work on your home and it might not be possible to complete such work while you are living at the property. In such cases the Association will offer you a temporary home, and will arrange an application for a decanting allowance, which provides a financial contribution towards the costs of moving house and rent costs during the repair work is carried out. In such cases we will consult fully with you.

SUCCESSION

On the death of a tenant another member of the deceased's family who lived with the tenant may have the right to succeed to the tenancy. You will be entitled to succeed to the tenancy if you are:

EITHER the tenant's partner;

OR if there is no partner, another member of the tenant's family who has lived with the tenant throughout the 12 months prior to the death of the tenant.

Where more than one member of the family qualifies to succeed to the tenancy (again where there is no partner), efforts should be made to secure agreement between them with regard to choosing someone to succeed to the tenancy. If no agreement is possible the Association has the right to choose the successor.

If you are claiming succession to a tenancy it will be necessary for you to submit a written application to the Association within one month of the date of the tenant's death. A form is available from the Housing Officer in your local office.

MOVING FROM THE PROPERTY

If you intend to move out of the property, you must:

Give us 4 weeks written notice – we will charge you rent until we receive the keys. We will need to know your new address in order to forward your mail. You must leave the house in a clean and tidy condition.

ADRAN CWESTIWN AC ATEB

YDW I DDIM YN HAPUS EFO HYN – DWI AM GWYNO! OND SUT?

Er gwaethaf ein hymdrechion fel Cymdeithas, fe all achosion godi lle bydd unigolion am wneud cwyn am y gwasanaeth. Mae gennym bolisi cwynion i ddelio ag achosion o anfonlonrwydd gyda'r gwasanaeth, ynghyd â swyddogion cwynion sydd yn gofalu bod pob cwyn yn cael ei thrin mewn modd teg a diduedd. Mae croeso i chi fynegi eich barn am y gwasanaeth a gynigir i chi gan y Gymdeithas, a gallwn eich sicrhau y bydd eich pryderon yn cael eu cymryd o ddifrif ac yn cael eu defnyddio fel gwersi at y dyfodol.

Swyddogion cwynion y Gymdeithas yw Swyddog Gwybodaeth a Gweinyddol Cynnal a Chadw a Swyddog Gwybodaeth Rheolaeth Tai, a hwy sy'n gyfrifol am sicrhau bod pob cwyn yn cael ei datrys, gan gasglu'r holl wybodaeth berthnasol ynglŷn â'r achos ynghyd â holi'r bobl briodol a chadw cofnod o bob datblygiad.

BETH YDI CWYN?

Gall tenantiaid deimlo'n anfonlon am nifer o faterion yn ymwneud â'u tenantiaeth, e.e. methiant yn y gwasanaeth cynnal a chadw, codiad rhent, ymddygiad contractwyr sy'n galw ar ein rhan yn eich cartref, neu unrhyw achos o ddiffyg gwybodaeth neu ddiffyg gweithredu ar ran y Gymdeithas. Pan fyddwch yn gwneud y gwyn, bydd aelod/au staff yn eich hysbysu o Bolisi Cwynion y Gymdeithas, ac yn sicrhau eich bod yn derbyn taflen wybodaeth yn egluro'r holl gamau y gellir eu cymryd.

SUT I GWYNO

Derbynir cwynion am fethiant y Gymdeithas i weithredu mewn sawl ffordd. Gallwch ffonio, anfon llythyr neu alw i mewn i un o swyddfeydd y Gymdeithas i wneud eich cwyn. Gallwch hefyd gwyno wrth unrhyw aelod o staff y Gymdeithas. Bydd y person hwnnw/honno wedyn yn pasio'r gwyn ymlaen i'r Swyddogion Cwynion.

Bydd manylion eich cwyn yn cael eu trin yn hollol gyfrinachol.

Os yn y pendraw, rydych yn anfonlon â'r modd y deliwyd â'ch cwyn, gallwch fynd â'r mater at y Cynulliad Cenedlaethol. Cyfeiriad y Cynulliad yw: Cangen Rheoleiddio y Gyfarwyddiaeth Dai, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ. Os byddwch yn cyfeirio'ch cwyn at y Cynulliad, bydd y swyddogion cwynion yn sicrhau bod holl fanylion eich cwyn yn cael eu hanfon atynt.

IAWNDAL AM BERFFORMIAD GWael

Mae'r Gymdeithas yn cydnabod bod gan denant/ymgeisydd am lety yr hawl i ddisgwyl ac i dderbyn y safon uchaf bosib o wasanaeth rheolaeth tai a chynnal a chadw. Mae rhan o'r rhent yn cael ei ddefnyddio i dalu am y gwasanaethau hyn. Mae polisi iawndal y Gymdeithas yn nodi'r achosion sydd yn teilyngu ystyriaeth ar gyfer iawndal:

QUESTION AND ANSWER SECTION

I'M NOT HAPPY WITH THIS – I WANT TO COMPLAIN! BUT HOW?

Despite our best efforts as an Association, instances may arise where individuals wish to make a complaint about the service. We have a complaints policy to deal with cases of dissatisfaction with the service, as well as complaints officers who ensure that every complaint is dealt with in as fair and unbiased a manner as possible. You are welcome to express your opinion on the service provided by the Association, and we assure you that your concerns will be taken seriously and used as lessons for the future.

The Association's complaints officers are the Maintenance Information and Administrative Officer and the Housing Management Information Officer, and they are responsible for ensuring that each complaint is resolved, gathering all the relevant information regarding the case as well as interviewing the appropriate people and keeping a record of each development.

WHAT IS A COMPLAINT?

Tenants may feel dissatisfied about a number of matters regarding their tenancy, e.g. failure in the maintenance service, a rent increase, the behaviour of contractors calling on our behalf at your home, or any case of a lack of information or a failure to act by the Association. When you do make a complaint, a member/s of staff will inform you of the Association's Complaints Policy, and will ensure that you receive an information leaflet explaining all the steps that can be taken.

HOW TO COMPLAIN

Complaints can be received regarding the failure of the Association to act in a given way, e.g. the standard of service offered, behaviour of the Association's staff or representatives. You can phone, send a letter or call at any of the Association's offices to make your complaint. You can also complain to any member of the Association's staff. That person will then pass on the complaint to the Complaints Officers.

The details of your complaint will be dealt with in the strictest confidence.

At the end of the day, if you are still dissatisfied with the way in which your complaint was dealt with, you can take the matter to the National Assembly. The Assembly's address is: Regulation Branch, Housing Director, National Assembly of Wales, Cathays Park, Cardiff, CF10 3NQ. If you are referring your complaint to the Assembly, our complaints officers will ensure that all the details of your complaint will be sent to the Assembly Officers.

COMPENSATION FOR POOR PERFORMANCE

The Association recognises that tenants and applicants for accommodation are entitled to expect and receive the highest possible standard of service with regard to housing management and maintenance. Part of the rent is used to pay for these services. The Association's compensation policy notes those cases that are worthy of consideration for compensation:

- Methiant y Gymdeithas i ddarparu gwasanaethau,
- Methiant y Gymdeithas i gydymffurfio ag amodau'r Cytundeb Tenantiaeth,
- Colled i'r tenant o ganlyniad i weithredoedd y Gymdeithas.

Yn y lle cyntaf dylai'r tenant/ymgeisydd gyflwyno cwyn swyddogol am y gwasanaeth i'r Swyddog Cwynion. Os yw'r Swyddog Cwynion o'r farn bod taliad iawndal yn briodol, bydd y Rheolwr Tai neu'r Rheolwr Cynnal a Chadw yn awdurdodi taliad. Lle dyfernir tenant yn deilwng o iawndal, telir y swm i gyfrif rhent y tenant, ac ad-dalir y credit o'r cyfrif rhent. Mae'r broses cwynion yn cynnwys trefn apêl.

Adroddir am achosion iawndal yn yr Adroddiad Blynyddol i denantiaid, ac i bwyllgorau ardal y Gymdeithas yn rheolaidd.

MAE YNA BLANT DRWG AR Y STÂD YN ACHOSI HELYNT. PWY ALL HELPŪ?

Mae'r Gymdeithas yn datblygu Strategaeth Niwsans ac Ymddygiad Gwrth-gymdeithasol. Fel y gwyyddoch, mae cymalau niwsans ac aflonyddu yn y Cytundeb Tenantiaeth a byddwn yn gweithredu yn fuan os digwydd tor-amod tenantiaeth, gan gynnig cefnogaeth i'r dioddefwr lle bo'r angen. Rydym yn gweithio'n agos gyda'r cynghorau lleol a'r heddlu, yn enwedig ar ôl i'r Ddeddf Trosedd ac Anhrefn 1998 ddod i rym. Mae'r ddeddf yma a Deddf Tai 1996 wedi cryfhau hawliau landlordiaid o ran delio ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol a niwsans.

Rwyf wedi clywed bod ASBO'n gallu rheoli'r broblem – beth yw ASBO?: Gorchymyn llys yn erbyn ymddygiad gwrth-gymdeithasol yw ASBO. Ni all y Gymdeithas fynd i'r llys i ofyn am Orchymyn Ymddygiad Gwrth-gymdeithasol, ond gallwn gydweithredu gyda'r awdurdod lleol a'r heddlu i gyflwyno cais i'r llys am orchymyn o'r fath, a ellir ei ddefnyddio yn erbyn unrhyw berson sy'n 10 oed neu hyn.

Casglu tystiolaeth: Os yw'r Gymdeithas yn cymryd camau cyfreithiol mewn achos o niwsans neu ymddygiad gwrth-gymdeithasol, mae'n bwysig iawn ein bod yn paratoui achos trwyadl drwy gasglu tystiolaeth gadarn a digonol. Mae'r Llawlyfr Niwsans yn cynnwys dyddiaduron achos i gymdogion eu llenwi, sydd yn gofyn am enwau'r troseddwr, dyddiad a lleoliad yr achosion ac ati. Mae posib hefyd i swyddogion y Gymdeithas gymryd datganiadau gan dystion neu gymdogion a'u cyfleu i'r llys wedyn, ond ein bod yn gwneud hynny air am air.

DOES NEB YN Y TŶ DRWS NESAF ERS WYTHNOSAU – BE ALLA I EI WNEUD?

O dro i dro fe fyddwn yn cael gwybod bod cymdogion yn amau bod tenant wedi gadael eiddo a ddim bellach yn byw yno. Pan ddaw gwybodaeth felly i law, byddwn yn ymchwilio i'r mater drwy:

- Canfod yw'r eiddo yn wag mewn gwirionedd, ac os yw'n wag, ers pryd.
- Cymryd camau i geisio cael hyd i'r tenant.
- Penderfynu a yw'r tenant wedi rhoi ei denantiaeth i fyny.

- Failure by the Association to provide services,
- Failure by the Association to comply with the conditions of the Tenancy Agreement,
- Loss incurred by the tenant as a result of the actions of the Association.

In the first place the tenant/applicant should submit an official complaint about the service to the Complaints Officer. If the Complaints Officer is of the opinion that a compensation payment is appropriate, then the Housing Manager or the Maintenance Manager will authorise payment. Where a tenant is compensated, the amount will be paid into the tenant's rent account, and if the account is in credit, the credit amount will be paid. The complaints process includes an appeals procedure.

Compensation cases are reported upon in the Annual Report to Tenants, and to the Association's area committees on a regular basis.

SOME CHILDREN ON THE ESTATE ARE BEHAVING BADLY. WHO CAN HELP?

The Association is developing a Nuisance and Anti-Social Behaviour Strategy. As you know, there are nuisance clauses and harassment clauses in the Tenancy Agreement and we will act quickly if there is a breach of conditions of tenancy, offering support to the victim where required. We work closely with local councils and the police, particularly after the Crime and Disorder Act 1998 came into force. This legislation and the Housing Act 1996 have strengthened the rights of landlords with regard to dealing with anti-social behaviour and nuisance.

I have heard that ASBO's can control the problem – what is an ASBO?: An ASBO is a court order against anti-social behaviour. The Association cannot ask the court for an Anti-Social Behaviour Order, but we can co-operate with the local authority and the police in submitting an application to the court asking for such an order, which can be used against any person aged 10 years or older.

Gathering evidence: If the Association takes legal steps in a case of nuisance or anti-social behaviour, it is very important that we prepare a thorough case by gathering strong and adequate evidence. The Nuisance Handbook used by staff includes case diaries for neighbours to fill in, which note the names of offenders, dates and locations of disturbances etc. It is also possible for the Association's officers to take statements by witnesses or neighbours and to convey these to the court, but we must take them down word for word.

NOBODY'S BEEN IN THE HOUSE NEXT DOOR FOR SEVERAL WEEKS – WHAT CAN I DO?

From time to time we receive information from neighbours who believe that a tenant has left a property and is no longer living there. When we receive such information, we will investigate the matter by:

- Finding out if the property is really empty, and if so, since when.
- Take steps to try and find the tenant.
- To decide whether or not the tenant has given up his tenancy.

Os nad yw tenant aswiredig neu sicredig yn defnyddio'r eiddo fel ei unig neu brif gartref, yna mae'r denantiaeth yn dod i ben (Adran 81, Deddf Tai 1985, Adran 124 Deddf Tai 1996; Adran 1(1)(b) Deddf Tai 1988). Os digwydd hyn bydd swyddogion y Gymdeithas yn cyflwyno 4 wythnos o rybudd ar yr eiddo ac os nad oes neb yn byw yn yr eiddo ar ddiwedd y 4 wythnos, gall y Gymdeithas gymryd meddiant o'r eiddo heb orchymyn llys.

Ond er bod tenant yn gallu bod yn absennol o'r eiddo am gyfnod hir, nid yw hyn o anghenrhaidd yn golygu nad yw'n defnyddio'r eiddo fel ei unig neu brif gartref: gall fod yn yr ysbyty, yn y carchar, neu yn gweithio i ffwrdd: dyna pam y mae'n bwysig i ymchwilio'n ofalus ac i gasglu gwybodaeth llawn.

MAE YNA BERSON YN SGWATIO YN Y Tŷ DRWS NESA – BE WNA I?

Byddwn yn monitro eiddo'r Gymdeithas yn rheolaidd i ddellio gydag achosion o eiddo gwag/abandonment a deiliaid heb awdurdod. Ond yn aml iawn cymdogion sydd yn gwybod am bobl sydd yn byw mewn eiddo heb hawl i fod yno. Os digwydd i chi weld person yn torri i mewn i eiddo, ffoniwch yr heddlu yn syth. Cysylltwch â'r Swyddog Tai Lleol – ni fyddwn yn datgelu eich enw i neb. Mae deilydd heb awdurdod yn tresbasu ar eiddo'r Gymdeithas, a byddai raid i ni gymryd camau cyfreithiol yn eu herbyn, yn unol â'r Ddeddf Cyfiawnder Troseddol a Threfn Gyhoeddus 1994. Pan ddaw'r achos gerbron y llys, gall y barnwr roi gorchymyn meddiant i'r Gymdeithas adfeddiannu'r eiddo a chosbi'r tresbaswr.

ALLA I DDIM GWNEUD EFO'R DYN DRWS NESA – BE WNA I?

Os ydych yn teimlo bod eich cymdogion yn achosi niwsans, y peth cyntaf i chi ei wneud yw ceisio trafod y mater yn rhesymol efo nhw. Efallai nad yw eich cymydog yn sylweddoli ei fod yn achosi niwsans i chi. Mewn achos o'r fath gall gair caredig ddatrys y mater. Trafodwch y problemau yn dawel ac ystyrlon a byddwch yn barod i ddod i gytundeb os yn bosib. Yn aml mae'n hawdd i anghydfod bychan droi yn ffræe go iawn.

Os nad yw'r sefyllfa yn gwella o gwbl neu os ydych yn teimlo bod y sefyllfa wedi datblygu i fod yn rhy ddirifol i chi allu delio â hi eich hunan, cysylltwch â'r swyddfa leol. Bydd y staff yn trin pob cwyn yn gwbl gyfrinachol ac yn trafod y mater efo chi. Byddant yn falch o'ch cynorthwyo i roi eich cwyn ar bapur ac i gofnodi digwyddiadau. Byddwn yn ymdrechu i ddatrys y mater yn effeithiol ac yn fuan, gan ddefnyddio gwasanaeth cymodi os oes angen.

RWYF WRTH FY MODD BOD YN DENANT I'R GYMDEITHAS – OND RWYF AM SYMUD I GARTREF ARALL. SUT?

Mae tenantiaid yn penderfynu symud tŷ oherwydd nifer o resymau:

- Efallai nad oes digon o loffydd ar gyfer y teulu,
- Efallai fod yr eiddo yn rhy fawr oherwydd bod y plant erbyn hyn wedi gadael cartref,
- Rhesymau meddygol a bod angen eiddo wedi ei addasu oherwydd cyflwr iechyd neu anabledd,

If an assured or secure tenant is not using the property as his /her only or main home, then the tenancy is terminated (Section 81, Housing Act 1985, Section 124 Housing Act 1996; Section 1(1)(b) Housing Act 1988). Should this be the case then the Association's officers will submit 4 weeks notice on the property and if no-one is residing at the property after this 4 week period, the Association may take possession of the property without recourse to a court order.

Although a tenant may be absent from a property for a long period, this does not necessarily mean that he/she is not using the property as their only or main residence: the tenant might be in hospital, in prison, or working away from home: that is why it is important to investigate carefully and to gather all the information.

SOMEBODY IS SQUATTING IN THE HOUSE NEXT DOOR – WHAT SHALL I DO?

We monitor the Association's properties on a regular basis in order to deal with cases of vacant property / abandonment and unauthorised occupants. More often than not however it is neighbours who are aware of people living in a property who are not entitled to be there. If you should see someone breaking into a property, telephone the police at once. Contact the local Housing Officer – we will not reveal your name to anyone. Unauthorised occupants are trespassing on the Association's property, and we would be obliged to take legal action against them, in accordance with the Criminal Justice and Public Order Act 1994. When such a case is brought before the court, the judge can issue the Association with a repossession order for the property and punish the trespasser.

I CAN'T GET ON WITH THE NEIGHBOURS – WHAT SHALL I DO?

If you feel that your neighbours are causing a nuisance, the first thing for you to do is to try and discuss the matter amicably with them. Perhaps your neighbour does not realise that he is causing a nuisance. In such cases a kind word can solve the matter. Discuss your problems in a quiet and considerate manner and be prepared to reach an agreement if possible. Often, a small dispute can get out of hand.

If the situation does not improve at all or if you feel that the situation has become too serious for you to handle yourself, then you should contact the local office. Staff will deal with all complaints in complete confidence and will discuss the matter with you. They will be more than willing to assist you in putting your complaint in writing and recording the sequence of events. We will make every effort to solve the problem effectively and promptly, using a mediation service if required.

I AM HAPPY TO BE A TENANT OF THE ASSOCIATION – BUT I WANT TO MOVE TO ANOTHER HOME. HOW?

Tenants can decide to move house for a number of reasons:

- Perhaps there aren't enough bedrooms for all the family,
- Perhaps the property is too large because the children have by now left home,
- Medical reasons and because it is necessary to adapt the property because of health or disability reasons,

- Bod angen symud cartref oherwydd eich bod wedi cael swydd mewn ardal arall,
- Bod angen symud er mwyn cael cefnogaeth teulu,
- Eich bod wedi dioddef trais.

Os ydych yn penderfynu symud tŷ, gall y Gymdeithas eich helpu mewn amrywiol ffyrdd:

CYFNEWID HEFO TENANT ARALL

Mae gennych yr hawl i gyfnewid eich tŷ gyda thenant o fewn y Gymdeithas, cymdeithas dai arall neu gyngor lleol cyn belled â bod y tŷ yn addas ar eu cyfer. Rhaid i chi gael cytundeb ysgrifenedig y Gymdeithas cyn cyfnewid gydag unrhyw denant arall.

Pe baech yn cyfnewid gyda thenant arall heb gael ein caniatâd, gallwn gymryd camau cyfreithiol i'ch troi allan o'r eiddo. Mae gennym hawl i rwystro cyfnewidiadau mewn ffyrdd eraill hefyd:

- Os oes gennych ôl-ddyledion rhent,
- Os ydych wedi gwneud gwelliannau neu newidiadau heb ein caniatâd ysgrifenedig,
- Os ydych wedi achosi difrod i'r eiddo,
- Os ydym yn cymryd camau cyfreithiol yn eich erbyn yn barod, fel rhybudd ceisio meddiant o ganlyniad i beidio talu rhent.

Medrwn hefyd rwystro cyfnewidiadau os ydym yn teimlo bod yr eiddo rydych am symud iddo yn anaddas ar eich cyfer.

Ni ddylech wneud unrhyw un o'r canlynol:

- Cynnig na derbyn arian, nac unrhyw gymhelliant arall i annog cyfnewid. Pe baech yn gwneud hynny, gallwn gymryd camau cyfreithiol yn eich erbyn.
- Rhaid i chi a'r tenant yr ydych yn bwriadu cyfnewid â hwy dderbyn yr eiddo yn y cyflwr y mae ynddo ar y pryd, gan gynnwys yr holl osodion a ffitiadau. Chi fydd yn gyfrifol am atgyweirio unrhyw newidiadau a ymgwymerwyd gan y tenant yr ydych yn cyfnewid â hwy.

Ni fydd y Gymdeithas yn gyfrifol am unrhyw waith addurno ar eich rhan pan symudwch i mewn na rhoddi lwfans, neu ddefnyddiau eraill tuag at y gost o ail addurno.

TROSGLWYDDO

Os ydych eisiau symud i gartref arall ac ar yr un pryd aros yn denant i Gymdeithas Tai Eryri, mae hawl gennych i ofyn am drosglwyddiad. Rydym yn rhestru amryw o amodau a gallwch drafod y rhain ymhellach gyda'ch Swyddog Tai. Gofynnwch am ffurflen gais a chopi o'n Polisi Trosglwyddo yn eich swyddfa leol.

- You need to move house because you have been given a job in another area,
- You need to move house in order to receive support from your family,
- You are the victim of violence.

If you do decide to move house, the Association can help you in a variety of ways.

EXCHANGING WITH ANOTHER TENANT

You are entitled to exchange your house with another tenant within the Association, another housing association or local authority as long as the house is suitable for them. You must get written permission from the Association before exchanging with any other tenant.

Should you exchange with another tenant without receiving permission, we may take legal action to evict you from of the property. We also have the right to prevent exchanges in other ways:

- If you have any rent arrears,
- If you have made improvements or alterations without our written permission,
- If you have damaged the property,
- If we are already taking legal action against you, such as an application for a possession order as a result of rent arrears.

We can also prevent exchanges if we feel that the property you are moving into is unsuitable for you.

You should not do any of the following:

- Offer or accept money, or any other incentive to encourage an exchange. Should you do so, we may take legal action against you.
- You and the tenant you intend to exchange with should receive the property in the condition it is in at the time, including all fixtures and fittings. You are responsible for repairing any work undertaken by the tenant that you are exchanging with.

The Association will not be responsible for any decorating work on your behalf when moving in and will not provide an allowance, or any other materials towards the cost of redecorating.

TRANSFERS

If you wish to move to another home and at the same time wish to remain a tenant of Cymdeithas Tai Eryri, you can apply for a transfer. There are certain conditions which you can discuss with your Housing Officer. Ask for an application form and a copy of our transfer policy in your local office.

CYNLLUN MUDOLEDD (HOMES)

Os oes arnoch angen symud i ran arall o'r wlad i fyw, gallwn eich helpu i symud drwy gyfrwng Cynllun Mudoleddd HOMES (Housing Organisation Mobility & Exchange Service) sef cynllun sy'n cael ei ariannu gan y Llywodraeth. Cynllun yw hwn lle mae cymdeithasau tai a chynghorau yn enwebu ymgeiswyr ar gyfer eiddo addas mewn ardaloedd eraill o ddewis y tenant. Am fwy o wybodaeth, cysylltwch gyda'r swyddfa leol.

RWYF YN DENANT ERS BLYNYDDOEDD – OES GEN I'R HAWL I BRYNU'R Tŷ?

YR HAWL I BRYNU: Cyflwynwyd yr Hawl i Brynu gan Ddeddf Tai 1980. Gellir cael hyd i'r ddeddfwriaeth ddiwygiedig yn Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985.

Beth yw'r hawl i brynu?

Golyga'r Hawl i Brynu y gallwch brynu eich cartref am bris llai na'r farchnad agored drwy ddefnyddio gostyngiad yn ddibynnol ar y nifer o flynyddoedd cymwysedig.

Pwy sydd â'r hawl i brynu?

Unrhyw denant sydd â Thenantiaeth Sicredig, h.y. yn denant cyn 15ed o Ionawr 1989 gyda'r hawl i Rent Teg:

- Eich bod yn byw ac yn defnyddio eich cartref fel eich unig a phrif gartref,
- Eich bod â Thenantiaeth Sicredig ers o leiaf dwy flynedd.

Nid oes hawl i brynu

- Os yw'r tŷ / fflat yn rhan o gynllun gwarchod ar gyfer yr henoed,
- Ei fod yn dŷ rhannu,
- Bod yr eiddo wedi ei lesu gan landlord arall.

Nid yw'r Hawl i Brynu yma yn berthnasol i denantiaid sicredig y Gymdeithas ym Meirionnydd. Yn 1993 cymerodd Cymdeithas Tai Eryri stoc Cymdeithas Tai Meirionnydd Nant Conwy drosodd. Gan fod Cymdeithas Tai Meirionnydd Nant Conwy yn gorff elusennol o'i sefydliad nid oedd gan unrhyw denant, sicredig ai peidio, yr hawl i brynu.

Os ydych yn gymwys neu â diddordeb gallwch dderbyn mwy o fanylion drwy gysylltu â'ch Swyddfa Ardal leol a gofyn am y llyfryn 'Yr Hawl i Brynu eich Cartref/Your right to buy your home'.

YR HAWL I GAFFAEL (RIGHT TO ACQUIRE)

Cynllun yw hwn lle mae tenantiaid cymwys i gymdeithasau tai gyda'r hawl cyfreithiol i brynu eu cartrefi. Mae'n rhaid bod yr eiddo o fewn ffiniau'r cynllun:

- Eiddo wedi ei gyllido oddi ar 1 Ebrill 1997 neu wedyn gan grant datblygu tai, neu eiddo wedi ei drosglwyddo o gyngor lleol i gymdeithas tai yn ystod yr un cyfnod.
- Y tenant wedi bod yn denant sector cyhoeddus ers 2 flynedd.
- Ni all tenant sydd yn fethdalwr neu wedi cael gorchymyn meddiant gan y llys gyflwyno cais.
- Os yw'r eiddo mewn ardal wledig lle mae pentrefi gyda llai na 3,000 o boblogaeth, nid yw'r hawl yn bodoli.

MOBILITY SCHEME (HOMES)

If you have to move to another part of the country to live, we can help you move through the Government funded HOMES (Housing Organisation Mobility & Exchange Service) mobility scheme. This is a scheme where housing associations and councils nominate applicants for a suitable property in other areas of the tenant's choice. For more information, contact the local office.

I HAVE BEEN A TENANT FOR SEVERAL YEARS – AM I ENTITLED TO BUY THE HOUSE?

RIGHT TO BUY: The Right to Buy was introduced in the Housing Act 1980. Revised legislation can be found in Section 5 of the Housing Act 1985.

What is the right to Buy?

The Right to Buy means that you can buy your house for less than the price on the open market by using a reduction based on the number of qualifying years.

Who has the Right to Buy?

Any tenant with a Secure Tenancy, i.e. a tenant before the 15th of January 1989 with a right to a Fair Rent:

- You must live and use your home as your only and main home,
- You must have held a Secure tenancy for at least two years.

There is no right to buy

- If the house/flat is part of elderly people's sheltered scheme,
- If the house/flat is part of a shared household,
- If the property is leased from another landlord.

This right to buy is not applicable to the Association's secure tenants in Meirionnydd. In 1993 Cymdeithas Tai Eryri took over the housing stock of Cymdeithas Tai Meirionnydd Nant Conwy. Because Cymdeithas Tai Meirionnydd Nant Conwy was a charitable organisation from its inception no tenant, secure or otherwise, had the right to buy.

If you are qualified or are interested you can receive more information by contacting your local Area Office and ask for the booklet 'Yr Hawl i Brynu eich Cartref/Your right to buy your home'.

RIGHT TO ACQUIRE

This is a scheme where qualifying tenants of housing associations have the legal right to buy their homes. The property must fall within the boundaries of the scheme:

- Property funded on 1 April 1997 or subsequently by a housing development grant, or property transferred from a local council to a housing association during the same period.
- The tenant must have been a public sector tenant for 2 years.
- A tenant who has been declared bankrupt or who is subject to a possession order from the court may not submit an application.
- There is no right to acquire if the property is in a rural area with populations of less than 3,000.

CYNGOR CYFFREDINOL

SYMUD I MEWN I'CH CARTREF NEWYDD

Mae symud tŷ yn dipyn o gamp, ac mae'n anodd cofio popeth. Gobeithio y bydd y rhestr yma o fudd i chi.

Dywedwch wrth bawb sydd angen gwybod eich bod wedi symud: eich teulu a'ch ffrindiau; cyflenwyr nwy a thrydan. Gallwch gael ffurflenni cais am gyflenwad trydan a nwy gan eich Swyddog Tai. Dylech gysylltu â'r cwmni nwy a thrydan yn syth er mwyn sicrhau bod gennych gyflenwad pan fyddwch yn symud i mewn.

- Dŵr Cymru.
- Y Cyngor – Adran Treth y Cyngor.
- Os ydych yn derbyn unrhyw fudd-daliadau dylech ddweud wrth yr Adran Nawdd Cymdeithasol (DSS) ac Adran Budd-dal Tai y cyngor lleol.
- Gwnewch yn siŵr eich bod yn gwybod lle mae'r 'stop-cocks', y brif bibell nwy a'r blwch tân. Gofynnwch i'ch Swyddog Tai os nad ydych yn gwybod.
- Yswirio cynnwys eich tŷ: Os nad oes gennych yswiriant yn barod dylech yswirio cynnwys eich tŷ rhag llifogydd, tân a lladrad. Nid yw ein hyswiriant ni yn diogelu eich eiddo personol chi.
- Sut i dalu'r rhent: Gofynnwch am fanylion gan eich Swyddog Tai-gellir talu gyda cherdyn rhent yn y swyddfa bost, neu siopau sydd ar y rhwydwaith Paypoint neu gydag archeb banc sefydlog drwy'ch banc. Gallwch dalu dros y ffôn gyda cherdyn debit hefyd.
- Cofiwch os oes gennych unrhyw broblem neu gwestiwn cysylltwch â'ch Swyddog Tai lleol.

GADAEL Y Tŷ

- Rhaid i chi roi rhybudd ysgrifenedig o bedair wythnos i ni os ydych yn bwriadu gadael yr eiddo.
- Dylech ddychwelyd y goriadau cyn bore Llun olaf y pedair wythnos.
- Bydd y Swyddog Tai yn ymweld â chi yn ystod y pedair wythnos i wneud y trefniadau angenrheidiol.
- Dylech adael y tŷ a'r ardd mewn cyflwr glân a chlirio bob sbwriel.
Cofiwch hefyd ddweud wrth Nwy Cymru, MANWEB a Dŵr Cymru eich bod yn gadael.

BYW EFO'N GILYDD

Mae pawb yn rhydd i fwynhau eu bywyd a'u tenantiaeth cyn belled nad ydynt yn amharu ar bobl sy'n byw gerllaw. Bydd cymydog da yn cydymddwyn a deall gwahanol fywydau pobl eraill.

GENERAL ADVICE

MOVING IN TO YOUR NEW HOME

Moving house is quite a feat, and it is difficult to remember everything. Hopefully this list will help you out.

Tell everyone who needs to know you have moved: your family and friends; gas and electricity suppliers etc. You can get application forms for gas and electricity supplies from your Housing Officer. You should contact the gas and electricity company immediately in order to ensure that you are supplied when you move in.

- Welsh Water.
- The Council – The Council Tax Department.
- If you receive any benefits you should inform the Department of Social Security and the local council's Housing Benefit Department.
- Make sure that you know where the stop-cocks, main gas pipe and fire box are located. Ask the housing officer if you are not sure.
- Insure the contents of your house. If you have not already done so then you should insure your house from the risk of flood, fire and theft. Our insurance does not cover your personal property.
- How to pay the rent: Ask for details from your housing officer – you can pay by rent card in the local office, post office or shops with a Paypoint network facility or through a bank standing order. You can also pay over the telephone with a debit card.
- Remember if you have any problems or questions you should contact the local Housing Officer.

LEAVING THE HOUSE

- You must give 4 weeks written notice if you intend to leave the property.
- You should return the keys on or before the last Monday morning of the four week period.
- The Housing Officer will visit you during the four weeks notice period to make the necessary arrangements.
- You should leave the house and garden in a clean condition and all rubbish should be cleared.
- Remember to tell Gas, Electricity suppliers and Welsh Water that you are leaving.

LIVING TOGETHER

Everyone is free to enjoy their lives and their tenancy as long as they do not interfere with those living nearby. A good neighbour will respect and understand the different lifestyles of other people.

Mae'r Gymdeithas yn llwyr gredu bod gan ein tenantiaid yr hawl i fyw yn heddychlon yn eu cartref, heb orfod dioddef aflonyddwch, niwsans nac ymyrraeth. Rydym yn ymdrechu i helpu ein tenantiaid i ddatrys eu problemau yn heddychlon, ond fe ddilynwn gamau eraill pan fo hyn yn methu.

NIWSANS AC AFLONYDDWCH

Mae eich cytundeb tenantiaeth yn nodi eich bod fel tenant yn gyfrifol am eich ymddygiad chi eich hun ond hefyd am ymddygiad a gweithgaredd pawb sy'n byw gyda chi, gan gynnwys plant ac unrhyw un arall sy'n ymweld â'ch cartref.

Medrwn gymryd camau os oes problemau yn codi nid yn unig yn eich cartref ond hefyd mewn unrhyw le o gwmpas eich cartref neu ein heiddo ni.

Ni ddylech chi fel tenant a'r bobl yr ydych yn gyfrifol amdanynt achosi niwsans, annifyrrwch neu boendod i unrhyw berson arall. Mae'r term 'niwsans' yn cyfeirio at amrywiaeth helaeth o bethau fel:

- Chwarae cerddoriaeth yn uchel,
- Gwneud sŵn afresymol rhwng 11.00pm a 7.00am,
- Ffraeo a gweiddi,
- Slamio drysau,
- Cŵn yn cyfarth a baeddu,
- Meddwi cyson a bod yn sarhaus,
- Gwerthu cyffuriau neu gamddefnyddio cyffuriau,
- Taflu gwastraff,
- Chwarae gemau pêl yn agos i gartref rhywun arall.

Wrth reswm, nid yw hon yn rhestr gyflawn ac efallai y gallwn gynnig cyngor neu gymryd camau i ddelio â mathau eraill o niwsans hefyd.

Mae aflonyddwch ar y llaw arall yn fwy difrifol na niwsans a byddwn yn sicrhau ein bod yn ymateb yn gyflym iawn i rwystro pobl sy'n ymlid ag eraill. Dyma restr o'r mathau mwyaf amlwg o aflonyddwch:

- Ymddygiad neu ddefnyddio iaith hiliol,
- Defnyddio neu fygwth defnyddio trais,
- Defnyddio geiriau neu ymddygiad ymosodol neu sarhaus,
- Difrodi/bygwth difrodi eiddo/cartref neu feddiannau pobl eraill,
- Ysgrifennu graffiti sarhaus neu ymosodol.

BYW YN EICH CARTREF

Mae gennych yr hawl i fyw yn eich cartref heb unrhyw ymyrraeth cyn belled â'ch bod yn cyflawni eich cyfrifoldebau. Rhaid i chi fyw ynddo a'i ddefnyddio fel eich prif gartref. Mae rhywun sy'n defnyddio cartref fel ail gartref neu fel lle i aros nawr ac yn y man yn rhwystro'r cartref hwnnw rhag mynd i rywun arall sydd ei angen.

O bryd i'w gilydd bydd achosion yn codi pan fo pobl yn helpu rhywun arall ac yn gorfod bod oddi cartref am gyfnod fel mewn achosion pan fo aelod o'r teulu yn sâl.

The Association believes that tenants are entitled to live peacefully in their homes, without suffering interference, nuisance or harassment. We strive to help our tenants to solve their problems amicably, but we will take other measures if this approach does not succeed.

NUISANCE AND HARASSMENT

Your tenancy agreement states that you as a tenant are responsible not only for your own behaviour but also for the behaviour and activities of all those living with you, including any children and any visitors to your home.

We may take action should problems arise not only in your home but also in any area around your home, should you as tenant and the people you are responsible for cause nuisance, unpleasantness or annoyance to any other person. The term 'nuisance' applies to a variety of things such as:

- Playing loud music,
- Unreasonable noise between 11.00pm and 7.00am,
- Arguing and shouting,
- Slamming doors,
- Dogs barking and fouling,
- Constant drunkenness and verbal abuse,
- Selling drugs or drug abuse,
- Throwing rubbish,
- Playing ball games close to someone else's home.

Obviously, this is not a comprehensive list and we may also offer advice or take action to deal with other kinds of nuisance.

Harassment on the other hand is much more serious matter than causing a nuisance and we will ensure a quick response in order to deal with people who harass others. Here is a list of the more obvious types of harassment:

- Racist behaviour or use of racist language,
- Using or threatening violence,
- Using threatening or abusive language or behaviour,
- Damaging/threatening to damage the property/homes or possessions of other people,
- Writing abusive or threatening graffiti.

LIVING IN YOUR HOME

You have the right to live in your home without any interference as long as you fulfil your responsibilities. You must live in and use the house as your main home. Anyone who uses the house as a second home or who stays there on an occasional basis prevents that house from being used as a home for someone in need. From time to time cases may arise when people are called to help someone else and as a result have to be away from home for a period such as when other members of the family fall ill.

Dylech ddweud wrthym ni neu'r heddlu os ydych yn mynd i fod i ffwrdd o'ch cartref am fwy na mis, gan y gall problemau ddigwydd megis pibellau'n rhewi a byrstio yn y gaeaf, fandaliaeth neu fwrgleriaeth. Os yn bosib dylech adael cyfeiriad cyswllt naill a'i yn un o swyddfeydd y Gymdeithas neu yn Swyddfa'r Heddlu rhag ofn y ceir adroddiadau bod eich cartref wedi ei ddifrodi neu hyd yn oed wedi ei dorri mewn iddo.

GOFALU AM EICH CARTREF A'R TIR O'I AMGYLCH

Ni ddylech storio unrhyw ddefnyddiau fflamychol neu ffrwydrol sy'n cynyddu'r perygl o dân. Hefyd dylech sicrhau nad ydych yn cadw unrhyw gerbydau, mopedau neu feiciau modur yn eich cartref neu mewn rhannau cymunedol am yr un rheswm.

Ni ddylech daflu unrhyw eitemau anaddas i lawr y toiled, megis hen glytiau, a.y.b. gan ei fod yn debygol o flocio'ch toiled chi ac o bosib achosi problemau blociadau i'ch cymdogion yn ogystal.

GERDDI

Eich cyfrifoldeb chi yw cadw'r ardd yn daclus ac yn rhydd o unrhyw sbwriel a gwastraff. Dylech sicrhau eich bod yn gwneud ymdrech i dorri'r gwellt ac unrhyw wrychoedd yn rheolaidd er mwyn eu cadw o fewn uchder rhesymol.

Mae gardd sydd wedi gordyfu neu sy'n llawn llanastr yn edrych yn flêr i'r cymdogion, a gall ddenu llygod mawr a phla arall.

ANIFEILIAID ANWES

Yn gyffredinol nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i chi gadw anifail anwes. Nid ydym yn caniatáu anifail anwes mewn fflatiau oherwydd nad oes gennych ardd eich hun, a bod tenantiaid eraill angen defnyddio'r manau cyffredinol.

Wrth ystyried cais i gadw anifail, byddwn yn cymryd i ystyriaeth fath a maint yr anifail a'r eiddo rydych yn byw ynddo. Fodd bynnag, bydd raid i chi ofyn am ganiatâd ysgrifenedig y Gymdeithas cyn y gallwn ganiatâd i chi gadw anifail anwes. Byddwn fel rheol yn rhoi caniatâd i chi gadw anifail sy'n ymddwyn yn dda, sy'n dawel, yn cael eu cadw'n ddiogel ac nad ydynt wedi eu gwahardd o dan y gyfraith. Petai'r anifail yn dechrau achosi niwsans neu'n aflonyddwch, yn berygl i bobl eraill neu'n baeddu manau cyffredin, byddwn yn cymryd camau i ddelio gyda'r mater yn syth.

RHEDEG BUSNES

Ni ddylech redeg busnes o'ch cartref heb gael caniatâd ysgrifenedig y Gymdeithas. Pe baem yn caniatáu i chi redeg busnes, ni ddylai'r busnes hwnnw achosi niwsans neu aflonyddwch i drigolion eraill. Y chi fel tenant sy'n gyfrifol am gael caniatâd cynllunio os oes angen.

Mae achosion niwsans yn debygol o godi os yw'r busnes yn creu swm, cryndod, mygdarthu, llwch, gweithgareddau sy'n mynd ymlaen am gyfnodau hir, parcio cerbydau / offer mawr yn y gerddi, neu'n golygu eich bod yn cael llawer o ymwelwyr a nwyddau'n cael eu cludo i'ch cartref.

You should inform us or the police if you are going to be away from home for more than a month, as problems can arise such as frozen pipes or burst pipes in winter, vandalism or burglary. If possible you should leave a contact address either with one of the Association's offices or the police station in case we receive reports that your house has been damaged or even broken into.

LOOKING AFTER YOUR HOME AND ITS SURROUNDINGS

You should not store any flammable or explosive materials which increase the danger of fire. You should also ensure that you do not keep any vehicles, mopeds or motor bikes at your home or other communal areas for the same reason. You should not throw any unsuitable items down the toilet such as used nappies, etc., since it is likely that they will cause a blockage in your toilet and might also cause blockage problems for your neighbours.

GARDENS

You are responsible for keeping the garden in a tidy condition and free of any rubbish and waste. You should ensure that you make an effort to cut the grass and any hedges regularly in order to keep them at a reasonable height. An overgrown garden full of rubbish can look untidy to neighbours, and can attract rats and other pests.

PETS

We do not have a general objection to you keeping a pet. We do not allow pets in flats because you do not have your own garden area and other tenants use the communal areas.

When considering a request to keep a pet, we will consider the type and size of the animal and the property you live in. However, you will have to ask for written permission from the Association before we can allow you to keep a pet. As a rule we will allow you to keep an animal that behaves well, is quiet, is kept safely and that has not been banned by the law. Should the animal start to become a nuisance or a source of harassment, a danger to other people or foul common areas, we will take action to deal with the matter immediately.

RUNNING A BUSINESS

You should not run a business from your home without first seeking written permission from the Association. If we do grant you permission to run a business, that business should not be a source of nuisance or harassment to any other residents. You as the tenant are responsible for obtaining any necessary planning permission.

Instances of nuisance are likely to arise if the business creates a noise, vibrations, fumes, dust, activities that continue for long periods, large vehicles / equipment parked in gardens, or which involve many visitors and goods transported to your home.

YSWIRIANT

Y Gymdeithas sy'n gyfrifol am yswirio ein hadeiladau, yn dai, fflatiau, byngalos ac unrhyw fodurdai. Fodd bynnag, nid yw'r Gymdeithas yn gyfrifol am yswirio cynnwys eich cartref. Eich cyfrifoldeb chi yw yswirio'r cynnwys.

Dylech ofalu bod gennych yswiriant addas rhag tân, llifogydd neu fwrgleriaeth. Gall anffawd fel y rhain gostio'n ddrud iawn i chi os nad oes gennych yswiriant digonol. Mae'r Gymdeithas yn argymhell i bob tenant gael polisi yswiriant cynnwys y cartref cynhwysfawr – sy'n cynnwys achosion lladrad ar ôl i rywun dorri mewn, difrod llifogydd, storm yn ogystal â cholli neu niwed i bethau gwerthfawr ac eitemau personol.

Fel rheol mae polisi cartref cynhwysfawr yn cynnwys cyfar trydydd parti rhag ofn i rywun arall wneud hawliad yn eich erbyn.

Gallwch wneud ymholiadau am bolisiau addas gydag unrhyw gwmni yswiriant, byddant yn falch o'ch helpu.

ATAL TROSEDD

Wrth reswm nid oes unrhyw ddy yn gwbl saff rhag lladron ond mae camau y gallwch gymryd i geisio atal niwed troseddol i'ch cartref:

- Sicrhewch eich bod yn cau pob ffenestr a chloi drysau ffrynt a chefn pan rydych yn mynd allan.
- Sicrhewch eich bod yn cau pob ffenestr llawr gwaelod a chloi'r drysau yn ystod y nos.
- Gallwch gael cloeon diogelwch ychwanegol i'ch drysau a'ch ffenestri pe baech angen. Dylech ofyn caniatâd ysgrifenedig y Gymdeithas pe baech yn bwriadu gosod rhai eich hun.
- Peidiwch â gadael allwedd drysau mewn manau amlwg fel o dan bot blodau yn y drws ffrynt, o dan garreg/mat neu ar ddarn o linyr y tu mewn i'r blwch llythyrau.
- Peidiwch â gadael nodyn ar unrhyw ddrws yn dweud wrth unrhyw ymgymerwyr / cyflenwyr trydan, dŵr neu nwy ble mae'r goriad wedi ei guddio.
- Os ydych yn mynd i fod oddi cartref am gyfnod o amser, dylech adael gwybod naill a'i i'r swyddfa leol neu hysbysu'r heddlu. Dylech adael rhif ffôn neu gyfeiriad cyswllt gyda hwy rhag ofn bydd angen cysylltu â chi ar frys.
- Dylech ganslo unrhyw nwyddau fel llefrith a phapurau newydd rhag denu sylw unrhyw leidr.
- Peidiwch â chaniatâu mynediad i'ch cartref i unrhyw berson dieithr. Gofynnwch am gael gweld eu cerdyn adnabod fel prawf. Pe baent yn gwrthod, peidiwch â chaniatâu mynediad hyd nes y byddwch wedi derbyn cadarnhad arall. Os ydych yn amheuo unrhyw ymwelwyr i'ch cartref, ffoniwch eich swyddfa leol neu'r heddlu yn syth.
- Os oes gennych 'system mynediad drws' yn eich bloc o fflatiau, peidiwch â gadael pobl sy'n dweud eu bod yn ymweld â thenantiaid eraill i mewn.

INSURANCE

The Association is responsible for insuring its buildings, houses, flats, bungalows and any garages. However, the Association is not responsible for insuring the contents of your home. You are responsible for insuring the contents.

You should ensure that you have adequate insurance in case of fire, floods or burglary. Incidents such as these can cost you very dearly unless you have adequate insurance. The Association recommends that each tenant should have a comprehensive home contents insurance policy – that includes theft after a break-in, flood damage, storm damage as well as loss or damage to valuable or personal items.

As a rule the comprehensive home policy includes third party cover in case someone else lodges a claim against you.

You can make enquiries about suitable policies with any insurance company, who will be glad to help you.

CRIME PREVENTION

Obviously no house can be completely secure from burglars but there are steps which you can take to prevent criminal damage to your property:

- Ensure that all windows are shut and that the front and back doors are locked when you go out.
- Ensure that all ground floor windows are shut and that all doors are locked when you retire at night.
- You can get additional locks for your doors and windows if required. You should ask the Association for written permission if you intend to install these yourself.
- Do not leave keys in obvious places such as under a plant pot by the front door, under a stone/mat or on a string inside the letterbox.
- Do not leave notes on any door telling any contractor / electric, water or gas supplier where they key has been hidden.
- If you are going to be away from home for a period, you should inform either the local office or the police station about this. You should leave a contact telephone number or address in case it is necessary to contact you in an emergency.
- You should cancel any goods such as milk or newspapers in case it attracts the attention of any possible burglar.
- Do not allow any strangers to enter your home. Ask to see their identity card as proof. If they refuse, do not admit them until you have received other confirmation. If you are suspicious of any visitors to your home, you should telephone your local office or police immediately.
- If you have a 'door entry system' in your block of flats, do not admit people who say they are visiting other tenants.



Ni ddylech adael drysau allanol heb eu cloi neu wedi eu dal ar agor.
Mae'r drysau hyn wedi eu gosod er eich lles chi.

Hyd yn oed gyda'r holl drefniadau hyn, mae pethau yn gallu mynd o chwith, felly mae'n bwysig bod gennych yswiriant digonol ar gyfer eich cartref.

GORIADAU SBÂR

Nid yw'r Gymdeithas yn cadw goriadau sbâr o gwbl, felly os ydych yn eu colli, neu os cânt eu dwyn, byddwn yn codi tâl arnoch am oriadau newydd.

CLIRIO SBWRIEL / CYNNAL A CHADW'R STAD

Bydd y Gymdeithas yn gwneud ymdrech i sicrhau bod eu stadau yn cael eu cadw cyn laned ag y bo modd rhag sbwriel. Byddwn hefyd yn sicrhau bod holl fannau cymunedol yn cael eu cadw i safon mor uchel â phosib.

Fodd bynnag, dylech chwithau fel tenantiaid gymryd cyfrifoldeb dros gadw'r stad yn daclus drwy gadw golwg arni a sicrhau nad oes sbwriel a gwastraff fel hen ddodrefn a cheir nad oes neb eu hangen yn cael eu gadael ar y stad.

CLIRIO EITEMAU NAD OES EU HEISIAU

Os oes gennych unrhyw sbwriel neu eitemau nad ydych eu heisiau yn eich cartref neu ardd, dylech gael gwared ohonynt yn syth mewn ffordd gyfrifol a phriodol. Gallwch wneud trefniadau gyda'r Cyngor i gasglu eitemau trwm a thrwsogl drwy eu gwasanaeth casglu arbennig. Mae'r gwasanaeth yma yn un rhad ac am ddim a gallant fynd a hyd at 4 eitem ar y tro. Gallwch ofyn am y gwasanaeth yma ddwywaith y flwyddyn.

O bryd i'w gilydd mae'r Cyngor yn darparu gwasanaeth 'sgip' cymunedol ymhob ardal. Bydd rhestr o'r dyddiadau pryd fydd y 'sgip' ar gael yn eich ardal chi yn eich swyddfa bost lleol. Mae'n wasanaeth rhad ac am ddim a dylech fanteisio ar y cyfle i gael gwared o unrhyw sbwriel a gwastraff.

PARCIO CEIR

Dylech ystyried diogelwch eich cymdogion a golwg y stad pan yn parcio unrhyw gerbyd. Ni ddylech barcio cerbydau ar unrhyw fan lle mae gwellt yn tyfu nac mewn unrhyw ffordd a allai rwystro cerbydau gwasanaeth argyfwng fel Ambiwlans ac Injan Dân, oherwydd gallai hyn beryglu bywyd eich teulu neu eich cymdogion os oes argyfwng. Mae eich Cytundeb Tenantiaeth, yn nodi'n glir nad oes hawl gennych i redeg busnes o'ch cartref heb gael caniatâd ysgrifenedig y Gymdeithas. Ni ddylech ddefnyddio eich cartref a'r tir sydd o'i amgylch at ddibenion ar wahân i gadw car neu feic modur. Ni ddylech ymgymryd â gwaith masnachol o drwsio ceir gan fod cartref efo llwyth o hen geir wedi torri o'i gwmpas nid yn unig yn edrych yn flêr ond yn bwysicach fyth yn gallu bod yn hynod beryglus. Dylech ofalu nad ydych yn blocio mynediad i dai pobl eraill ac nad ydych yn aflonyddu ar gymdogion drwy ddefnyddio offer swm uchel, taro a refio injans. Ni ddylech chwaith flocio draeniau a gwlliau gydag olew car neu unrhyw hylifau eraill.



You should not leave the external doors unlocked or ajar. These doors have been installed for your security.

Even with all these arrangements, things can go wrong, it is therefore important for you to ensure adequate insurance for your home.

SPARE KEYS

The Association does not keep spare keys for houses or flats, so if you lose them, or if they are stolen, we will charge you for a new set of keys.

CLEARING RUBBISH / ESTATE MAINTENANCE

The Association will make every effort to ensure that estates are kept as clean as possible from rubbish. We will also ensure that all communal areas are kept to as high a standard as possible.

However, you as tenants should also take responsibility for keeping the estate in a tidy condition by keeping an eye open and ensuring that rubbish and waste such as old furniture and unwanted cars are not left around the estate.

CLEARING UNWANTED ITEMS

If you have any rubbish or unwanted items in your home or garden, you should dispose of them immediately in a responsible and appropriate manner. You can make arrangements with the Council to collect heavy and bulky items through their special collection service. This service is free of charge and they can take up to 4 items at a time. You can ask for this service twice a year.

From time to time the Council provides the service of a community skip in each area. A list of dates stating when the skip will be available is advertised in your local post office. The service is free of charge and you should take advantage of the opportunity to dispose of any rubbish or waste.

CAR PARKING

You should consider the safety of your neighbours and the appearance of the estate when parking any vehicle. You should not park vehicles on any grassy area or in any way which could obstruct emergency service vehicles such as ambulances or fire engines, because this could endanger the lives of your family or your neighbours in an emergency. You should not use your home or the surrounding land for purposes other than parking a car or motor bike. You should not undertake commercial vehicle repair work since a house with a load of old broken down cars outside it not only looks untidy but more importantly it can be extremely dangerous. Your tenancy agreement clearly states that you are not entitled to run a business from your home without written permission from the Association. You should ensure that you do not block the entrance to other people's houses and do not disturb neighbours by using noisy equipment, and rev engines. Neither should you block drains and gulleys with car oil or any other liquids.



FANDALIAETH

Bob blwyddyn, mae fandaliaeth yn achosi anghyfleustra mawr i denantiaid ac yn costio llawer o arian i'r Gymdeithas – difrod fel malu'r systemau intercom, systemau mynediad drws, coed, gwrychoedd a ffensys. Gallwch helpu drwy gysylltu â'ch swyddfa leol os gwelwch unrhyw weithred o fandaliaeth. Byddwn yn trin yr wybodaeth a dderbynnir gennych yn gwbl gyfrinachol.

Y chi fel tenant sy'n gyfrifol am sicrhau fod pawb sy'n byw yn eich cartref neu'n ymweld â chi yn ymddwyn mewn ffordd gyfrifol. Pe bai unrhyw ddiffrod yn cael ei achosi gennych chi neu nhw, bydd raid i chi dalu am y gost o'i drwsio.

BYW MEWN FFLATIAU

Pan fo nifer o bobl a theluoedd yn byw gyda'i gilydd mewn un adeilad fel fflatiau, gall problemau godi os nad yw tenantiaid yn dangos goddefgarwch a dealltwriaeth tuag at ffordd o fyw y naill a'r llall.

BINIAU A MANNAU SYCHU DILLAD

Cofiwch ddefnyddio 'compounds' sbwriel, pwyntiau casglu sbwriel a manau sychu dillad mewn modd cywir. Er ein bod yn ceisio darparu leiniau dillad ar gyfer pob tenant, mewn ambell safle mae'n rhaid rhannu oherwydd diffyg lle. Ni ddylid sychu dillad ar falconau cyffredin nac ar bibellau draenio. Gofalwch bod y safle biniau yn daclus a bod unrhyw wastraff yn cael ei roi mewn bagiau bin addas. Os ydych yn teimlo nad yw eich cymdogion yn cadw at y drefn, yna cysylltwch gyda'ch swyddfa leol yn syth er mwyn i ni geisio datrys y mater cyn gynted â phosib.

CORIDORAU A MANNAU CYMUNEDOL

Dylech sicrhau bod y manau cymunedol er enghraifft y coridorau ac o dan y grisiau, yn glir bob amser. Ni ddylech gadw unrhyw feiciau (gan gynnwys beiciau modur a mopedau) yn y manau hyn oherwydd y perygl pe bai tân. Dylech hefyd sicrhau nad ydych yn storio dodrefn, pramiau nac unrhyw sbwriel yn y manau hyn er diogelwch rhag tân.

OFFER TÂN A SYSTEMAU DIOGELWCH

Mae pawb sydd yn byw mewn fflatiau wedi eu gwarchod gan Offer Tân a Systemau Diogelwch er enghraifft systemau drysau mynediad, ac yn y blaen. Ni ddylid ymyrryd â'r rhain o gwbl gan eu bod wedi eu gosod yno er eich iechyd a'ch diogelwch.

Peidiwch â gosod rhwystr i ddal drysau diogelwch ar agor – maent wedi eu gosod yno i'ch diogelu. Maent ond yn ddiogel os cant eu defnyddio'n gywir.

Ni ddylech storio unrhyw beth yn eich cartref nac yn y manau cymunedol (gan gynnwys o dan y grisiau) a allai fynd ar dân neu achosi ffrwydriad.

Ni ganiateir i chi gadw hylif petrolewm nwy (LPG) mewn adeiladau sydd dros ddau lawr o uchder.



VANDALISM

Each year, vandalism causes inconvenience for tenants and costs a great deal of money to the Association – damage such as breaking the intercom systems, door entry systems, damage to trees, hedges and fences. You can help by contacting your local office if you see any act of vandalism. We will treat the information you give in the strictest confidence.

As a tenant you are responsible for ensuring that everyone who lives in your home or who visits you acts in a responsible manner. Should you or they cause any damage, you will have to pay for the cost of repair.

LIVING IN FLATS

When a number of people and families live together in one building, problems may arise unless tenants show tolerance and understanding towards one another's way of life.

BINS AND CLOTHES DRYING AREAS

Remember to use the rubbish compounds, rubbish collection points and clothes drying areas in the correct manner. Although we aim to provide clothes lines for each tenant, in some sites these must be shared due to a lack of space. Clothes should not be dried on shared balconies or drainage pipes. Make sure that the bins area is tidy and that any waste is put in suitable bin bags. If you feel that your neighbours are not keeping to this arrangement, then you should contact your local office immediately in order for us to try and solve the matter as quickly as possible.

CORRIDORS AND COMMUNAL AREAS

You should ensure that communal areas, for example, the corridors and under the stairs are clear at all times. You should not keep any bicycles (including mopeds and motor bikes) in these places because of the risk of fire. You should also, as a fire prevention measure, ensure that you do not store furniture, prams or any rubbish in these areas.

FIRE EQUIPMENT AND SECURITY SYSTEM

Everyone who lives in flats are protected by fire equipment and security systems, for example door entry systems, and so on. These should not be interfered with at all since they have been installed for your health and safety.

Do not leave obstructions to keep fire doors open – they have been installed for your safety. They only act as a protection if they are used correctly.

You should not store anything in your home or communal areas (including under the stairs) which could catch fire or cause an explosion. You are not allowed to keep liquid petroleum gas (LPG) in buildings over two storeys.



TAI AR GYFER HENOED

Mae gan y Gymdeithas stoc dai yn benodol ar gyfer pobl dros 55 oed. Y gwahaniaeth rhwng y rhain a gweddill stoc y Gymdeithas yw bod system galw argyfwng ynddynt. Beth yw system galw argyfwng? Mae offer yn yr eiddo sydd yn cysylltu â chanolfan argyfwng sydd yn eu tro yn gallu cysylltu â'r gwasanaethau brys neu aelod o'ch teulu. Pan fydd tenant newydd yn symud i mewn, bydd un o swyddogion y Gymdeithas yn egluro pwrpas y system galw argyfwng ac yn dangos sut i'w ddefnyddio. Mae aelod o staff y ganolfan argyfwng ac o'r Gymdeithas yn mynd o gwmpas yr holl eiddo henoed unwaith y flwyddyn i weld bod popeth yn iawn efo'r system galw argyfwng. Mae tâl yn cael ei godi am y system yma, ar ben y rhent ond mae posib gael help tuag at ei dalu os ydych yn gymwys i dderbyn budd-dal tai. Byngalos a fflatiau yw'r eiddo yma fel arfer, ac mae modd i denant presennol mewn tŷ cyffredin gael trosglwyddiad i fyngalo neu fflat o eiddo arferol y Gymdeithas, yn unol â'r polisi trosglwyddo ac os dros 55 oed.

SYSTEM GALW

Dylai'r warden neu'r Swyddog Tai ddangos i chi sut i ddefnyddio'r system galw a ddechrau eich tenantiaeth. Dylai system galw gael ei defnyddio mewn argyfwng yn unig.

LOLFA GYMUNEDOL

Os oes yna lolfa gymunedol yn y cynllun henoed mae yno ar gyfer defnydd yr holl denantiaid. Chi ynghyd â'r warden fydd yn penderfynu pa weithgareddau fydd yn cael eu cynnal yn y lolfa gymunedol. Bydd y warden yn annog defnydd llawn o'r lolfa gymunedol gan yr holl denantiaid, e.e. bingo, a.y.b.

CEGIN GYMUNEDOL

Gallwch ddefnyddio'r gegin gymunedol i baratoi te, coffi, byrbrydau a phrydau cymunedol. Ni ddylech goginio prydau unigol yn y gegin gymunedol. Bydd y warden yn sicrhau bod y gegin gymunedol yn lân ac yn ddiogel.

OFFER GOLCHI DILLAD CYMUNEDOL

Lle mae offer golchi dillad ar gael bydd y warden yn rheoli pryd mae'r peiriannau ar gael.

YSTAFELL YMWELWYR

Mae'r ystafell ymwelwyr ar gael i'ch gwsteion sy'n ymweld am gyfnod byr. Nid ydym yn codi tâl am y gwasanaeth yma. Rhoddir blaenoriaeth i deulu neu ffrindiau tenant sydd yn wael, felly efallai bydd rhaid i'r warden ofyn i rywun adael yr ystafell ar fyr rybudd.

RÔL Y WARDEN

Cyflogir warden mewn rhai cynlluniau henoed er mwyn sicrhau diogelwch a lles tenantiaid yn y modd gorau posib. Mae'r warden yn chwarae rhan cynghorwr a chyfaill – y person yn y fan a'r lle sy'n sylwi ar anghenion tenantiaid. Nid oes gofyn i'r warden weithredu fel cymorth cartref na swyddog nos. Rhaid cofio bob amser fod gan y warden gyfrifoldeb tuag at yr holl denantiaid yn y cynllun, ac nid i ambell denant unigol.



HOUSING FOR OLDER PEOPLE

The Association has housing stock specifically developed for people aged 55 and over, called sheltered properties. The difference between these properties and the rest of the Association's stock is that they have an emergency call system. What is an emergency call system? The properties include equipment which connects directly with an emergency centre which in turn can contact the emergency services or your family. When new tenants move in, one of the Association's officers will explain the purpose of the emergency call system and show them how to use it. A member of staff from the emergency centre and the Association will visit all sheltered properties once a year to see that the emergency call system is in working order. A fee is charged for this system, in addition to the rent but it is possible to receive help to pay for the system if you receive housing benefit. These properties are bungalows and flats usually, and it is possible for a current tenant of a general needs house to be transferred to a sheltered bungalow or flat, in accordance with the transfer policy and if he/she is aged 55 or over.

CALL SYSTEM

The warden or housing officer should show you how to use the call system at the start of your tenancy. The call system should only be used in an emergency.

COMMUNAL LOUNGE

If your sheltered scheme includes a communal lounge it is there for the use of all tenants. You along with the warden will decide what activities will be held in the communal lounge. The warden will encourage full use of the communal lounge by all tenants, e.g. bingo evenings.

COMMUNAL KITCHEN

You can use the kitchen to prepare tea, coffee, snacks and communal meals. You should not cook individual meals in the communal kitchen. The warden will ensure that the communal kitchen is clean and safe.

COMMUNAL LAUNDRY EQUIPMENT

Where clothes washing equipment is available the warden will regulate when the machines are available.

VISITORS ROOM

The visitors' room is available for your guests who are visiting for a short period. We do not charge for this service. Priority will be given to families or friends of tenants who are ill, it may therefore be necessary for the warden to ask someone to leave the room at short notice.

ROLE OF THE WARDEN

We have sheltered schemes where a warden is employed in order to protect the safety and welfare of tenants and offer support and advice. The warden plays the part of adviser and friend – the person on the spot who notices the needs of tenants. The warden is not required to act as home help or night-time officer. It should be remembered at all times that the warden has a responsibility towards all tenants of the scheme, and not only some individual tenants.



LLETY Â CHEFNOGAETH

Mae'r Gymdeithas wedi datblygu eiddo sydd yn benodol ar gyfer tenantiaid sydd angen cefnogaeth i fyw yn y gymuned. Mae'r eiddo yma wedi eu lleoli ym mhob rhan o'n ardal weithredu yng Ngwynedd ac Ynys Môn, a rydym yn gweithio mewn partneriaeth gydag asiantaethau eraill wrth redeg y cynlluniau. Y Gymdeithas yw'r landlord, ac mae'r partner rheoli yn darparu'r gefnogaeth i'r tenantiaid yn eu cartrefi. Mae'r Gymdeithas a'r partner rheoli wedi arwyddo Cytundeb Rheolaeth sydd yn gosod allan sylfeini'r cydweithio rhyngddynt. Dyma fraslun o'n partneriaid rheoli:

Gisda – Prif swyddfa: Caernarfon. Mae Gisda yn gweithio gyda phobl ifanc sengl digartref a merched beichiog sengl digartref rhwng 16 a 25 oed. Mae'r Gymdeithas a Gisda yn gweithio mewn partneriaeth mewn 6 o gynlluniau. Mae'n amcan gan y cwmni i alluogi unigolion i feithrin y lefel uchaf o annibyniaeth fel y gallant gynnal eu cartrefi. Mae hosteli yng Nghaernarfon a Blaenau Ffestiniog ac eiddo symud ymlaen hefyd, sef llety parhaol i bobl ifanc a rhiant sengl.

Cymorth i Ferched (De Gwynedd ac Ynys Môn) – Yn gweithio gyda merched yn dioddef trais yn y cartref. Mae Cymorth i Ferched ar gael i roi cymorth – gyda lloches a chanolfan wybodaeth i gefnogi a chynorthwyo merched a phlant i reoli eu bywydau. Mae cyngor ar gael am fudd-daliadau, cymorth cyfreithiol, plant ac ysgariad, gan drin pob achos yn gyfrinachol a gyda chydymdeimlad. Mae cymorth ymarferol ar gael hefyd gyda symud tŷ neu newid ysgol ac ati.

Cartrefi Cymru – Swyddfa ardal: Cricieth. Yn gweithio gyda phobl ag anawsterau dysgu ac anableddau corfforol yng Ngwynedd ac Ynys Môn. Mae'r Gymdeithas yn gweithio mewn partneriaeth efo Cartrefi Cymru mewn 7 o gynlluniau. Cwmni cenedlaethol yw Cartrefi Cymru, yn darparu hyfforddiant safonol i bob aelod o'r staff. Mae'r gefnogaeth a gynigir yn gallu bod yn 24 awr, neu'n 'un i un' yn y cartrefi.

Nacro Cymru – Swyddfa ardal: Bangor. Mae'r Gymdeithas yn gweithio mewn partneriaeth â Nacro mewn cynlluniau ar gyfer cyn-droseddwr ifanc, sengl digartref yn ardal Caerdybi a Bangor. Mae Nacro yn un o'r prif gyrrff gwirfoddol sydd yn gweithio ym maes gofal ac ail sefydlu cyn droseddwr, ac wedi ei sefydlu ers 1966.

Digartref Ynys Môn – Prif swyddfa: Caerdybi. Mae DYM yn gweithio gyda phobl ifanc sengl digartref mewn partneriaeth gyda'r Gymdeithas mewn 2 gynllun. Yng Nghaerdybi y mae'r cynlluniau ond mae'r gwasanaeth ar gael i bobl ifanc ym mhob rhan o'r ynys. Amcan y cwmni yw gweithio gyda phobl ifanc i roi cyngor a chefnogaeth iddynt allu byw yn annibynnol yn y gymuned.

Anheddau – Prif swyddfa: Bangor. Rydym yn cydweithio gydag Anheddau yng Ngwynedd ac Ynys Môn, gan gynorthwyo tenantiaid sydd â salwch meddwl ac anableddau dysgu.

Adran Gwasanaethau Cymdeithasol – Rydym yn cydweithio ag adrannau gwasanaethau cymdeithasol ym mhob rhan o'n ardal weithredu, yng Ngwynedd ac Ynys Môn, i sicrhau llety â chefnogaeth ar gyfer pobl ag anableddau dysgu o fewn eu gymuned.



SUPPORTED HOUSING

The Association has developed property that is specifically for tenants who require support in order to live in the community, located in all parts of our area of operation in Gwynedd and Anglesey. We work in partnership with other agencies in running these schemes. The Association is the landlord, and the management partner provides the support for the tenants in their homes. The Association and the management partner have signed a Management Agreement which sets out the basis of the co-operation between them. Here is an outline of our management partners:

Gisda – Head Office: Caernarfon. Gisda works with homeless single young people and homeless expectant single mothers between 16 and 25 years old. The Association and Gisda work in partnership in 6 projects. The aim of the company is to enable individuals to foster a high level of independence. There are hostels in Caernarfon and Blaenau Ffestiniog and also move on properties, permanent accommodation for young people and single parents.

Women's Aid (South Gwynedd; Anglesey) – Working with women who have suffered domestic violence. Women's Aid provides support – with a refuge and information centre – to support and assist women and children to manage their lives. Advice is available on benefits, legal aid, children and divorce, and each case is treated in a confidential and sympathetic manner. Practical help is also available with moving house or changing schools, etc.

Cartrefi Cymru – Area office: Cricieth. Working with people with learning difficulties and physical disabilities in Gwynedd and Anglesey. The Association works in partnership with Cartrefi Cymru on 7 schemes. Cartrefi Cymru is a national company providing training of quality for all members of staff. The support offered can be 24 hour, or 'one to one' in the home.

Nacro Wales – Area office: Bangor. The Association works in partnership with Nacro on two projects in the Holyhead and Bangor areas for young ex-offenders who are homeless and single. Nacro is one of the main voluntary bodies working in the area of care and re-settling ex-offenders, and has been established since 1966.

Di-gartref Ynys Môn – Head Office: Holyhead. Di-gartref Ynys Môn works with homeless single young people in partnership with the Association in 2 projects, located in Holyhead, but the service is available for young people in all parts of the island. The aim of the company is to work with young people to give them advice and support so that they are able to live independently in the community.

Anheddau – Head Office: Bangor. We work with Anheddau in Gwynedd and Anglesey, they are specialists in supporting tenants with mental illness and learning difficulties.

Social Services Departments – We work closely with social service departments in Gwynedd and Anglesey, in order to ensure accommodation and support for people with learning difficulties within their community.

Tyddyn Môn – Wedi eu lleoli yn Ynys Môn, ac yn rheoli dau cynllun gyda'r Gymdeithas, y naill yng Nghaerdybi a'r llall ym Mhorthaethwy. Yn cynorthwyo pobl gydag anableddau dysgu sydd angen cymorth a chefnogaeth ychwanegol i fyw mor annibynnol â phosib o fewn y gymuned.

Grŵp Neuadd Wen – Wedi eu lleoli ym Meirionnydd, ac yn rheoli un cynllun yn ardal Blaenau Ffestiniog mewn partneriaeth â'r Gymdeithas, ar gyfer pobl ag anableddau dysgu.

Cais – Prif swyddfa: Llandudno. Yn gweithio yng Ngogledd Cymru i gefnogi pobl sydd wedi bod yn ddibynnol ar alcohol neu gyffuriau, ac yn cydweithio efo'r Gymdeithas ym Mangor ac Ynys Môn.

Cymdeithas Tai Hafan – Prif swyddfa: Caerfyrddin, gyda 22 cynllun dros Gymru. Yn gweithio yn ardal Bangor, Caernarfon ac Ynys Môn i ddarparu gwasanaethau tai a chefnogaeth o safon i ferched a phlant.

Llys Seion – Prif swyddfa: Pwllheli. Rheolir y cynllun yma yn uniongyrchol gan y Gymdeithas, a chyflogir dau swyddog yno i ddarparu cefnogaeth a chymorth i bobl ddigartref yn yr ardal. Mae chwe fflat yn Llys Seion, yn cynnwys dau ar gyfer mam a'i phlentyn ac mae darpariaeth leol i'r tenantiaid symud ymlaen tra'n parhau i dderbyn cefnogaeth a chyngor.

Darperir atodiad i'r Llawlyfr hwn i gartrefi llety a chefnogaeth. Bydd yr atodiad yn amlinellu:

- Natur a maint y gofal a'r gefnogaeth a ddarperir yn yr eiddo,
- Manylion cyffredinol am reolaeth y cynllun penodol,
- Arweiniad ar reolau tŷ,
- Beth i'w wneud mewn argyfwng,
- Mynediad staff i'r eiddo ac i stafelloedd tenantiaid,
- Sut y gall tenantiaid gymryd rhan yn rheolaeth y cynllun,
- Trefniadau symud ymlaen.

EIRIOLAETH

Mae eiriolaeth yn fodd i helpu pobl i sefyll drostynt eu hunain, i gael rhywun ar yr un ochr â chi, yn cefnogi ac yn sicrhau bod eich llais yn cael ei glywed.

Beth all eiriolaeth ei gyflawni i helpu pobl?

- hel a deall gwybodaeth am eu sefyllfa,
- Gwneud dewisiadau am opsiynau gwahanol,
- Cyfleu teimladau ac anghenion,
- Cyfranogi mor llawn â phosib mewn penderfyniadau sy'n ymwneud â nhw,
- Cael mynediad i wasanaethau,
- I gwyno os oes raid,
- Y teimlad nad ydych ar eich pen eich hun a bod rhywun ar gael i roi cefnogaeth.

Sut i gael gafael ar eiriolwr – cysylltwch â'ch partner rheoli, CAB, Mind neu â swyddfa'r Gymdeithas.

Tyddyn Môn – Located on Anglesey, and managing two projects in partnership with the Association, one in Holyhead the other in Menai Bridge, working with people with learning difficulties who require support and assistance to live as independently as possible within the community.

Grŵp Neuadd Wen – Located in Meirionnydd, and managing one project in the Blaenau Ffestiniog area in partnership with the Association, for people with learning disabilities.

Cais – Head Office: Llandudno. Working in North Wales to support people who have been dependent on drugs or alcohol, and working with the Association in Bangor and Anglesey.

Cymdeithas Tai Hafan – Head Office: Carmarthen, with 22 schemes across Wales. Working in Bangor, Caernarfon and Anglesey with the Association in order to provide quality housing and support services for women and children.

Llys Seion – Head Office: Pwllheli. This scheme is managed directly by the Association, and two officers are employed there to provide support and advice for homeless people in the area. Llys Seion contains six flats, including two for a mother and child and provision is available locally to enable tenants to move on whilst continuing to receive support and advice.

An appendix will be provided to this handbook to supported housing tenants. The appendix will outline the following:

- The nature and size of the care and support provided at the property,
- General details on the management of specific schemes,
- Guidance on house rules,
- What to do in an emergency,
- Staff access to the property and tenants' rooms,
- How tenants can participate in the management of the scheme,
- Arrangements for move on.

ADVOCACY

Advocacy is a means to help people to stand on their own feet, to get someone on the same side as you, supporting and ensuring that your voice is heard.

What can advocacy achieve in order to help people?

- Collect and understand information about their situation,
- Make choices on different options,
- Convey feelings and needs,
- Participate as fully as possible in decisions that concern them,
- Gain access to services,
- To complain if necessary,
- The feeling that you are not alone and that someone is available to give you support.

How to get hold of an advocate – contact your Management Partner, CAB. Mind or one of the Association's offices.



PERCHNOGAETH COST ISEL

RHANBERCHNOGAETH

Prynu eich tŷ bob yn dipyn – os ydych yn awyddus i brynu tŷ ond ddim cweit yn gallu fforddio gwneud, efallai mai rhanberchnogaeth yw'r ateb i chi.

Beth yw rhanberchnogaeth?

Cynllun i roi hwb i bobl allu prynu tŷ – gallwch brynu rhan o'r eiddo a thalu rhent ar y gweddi. Yn raddol, gallwch brynu mwy o ran yn y tŷ ac yn y diwedd fod yn berchen llwyr arno.

Pwy all brynu drwy'r cynllun rhanberchnogaeth?

Mae'r cynllun wedi ei fwriadu ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu tŷ addas mewn ffordd arall. Mae'n ofynnol iddynt fod mewn angen ac yn methu fforddio prynu tŷ ar y farchnad agored. Rhoddir blaenoriaeth fel arfer i bobl sydd ar hyn o bryd yn denantiaid sector cyhoeddus neu sydd ar restr aros unai'r cyngor neu'r Gymdeithas.

Er mai rhan o'r tŷ rydych wedi ei brynu, byddwch â'r un hawliau a chyfrifoldebau â pherchnogion arferol, felly cofiwch holi eich cyfreithiwr yn ogystal â'r Gymdeithas.

CYMORTH PRYNU

Mae'r Gymdeithas yn gallu darparu benthyciad di-log i bobl na fyddent yn gallu fforddio prynu eu cartrefi fel arall, hyd at 50% o bris yr eiddo. Mae'r cyfran yma yn cael ei dalu'n ôl i'r Gymdeithas os gwerthir yr eiddo yn y dyfodol. Mae'r prynwr yn cael morgais arferol am weddill gwerth yr eiddo. Cysylltwch â'r Tîm Datblygu yn y brif swyddfa am fwy o fanylion am y cynllun yma.



LOW COST OWNERSHIP

SHARED-OWNERSHIP

Buying your house gradually – if you are keen to buy your house but are not quite able to afford it just yet, perhaps shared-ownership is the answer for you.

What is shared-ownership?

Shared-ownership is a scheme which provides assistance to people so that they are able to buy a house – you can buy part of the property and pay rent on the remainder. Gradually you can buy more of a share in the house and at the end of the day you can own the house completely.

Who can buy through the part-ownership scheme?

The scheme is aimed at people who are unable to afford to buy a suitable house in any other way. It is necessary for them to be in need and unable to afford to buy a house on the open market. Priority is usually given to people who are currently public sector tenants or who are on the waiting list of either the council or the Association.

Although you have only bought part of the house, you will have the same rights and responsibilities as normal buyers, so remember to consult with your solicitors as well as the Association.

HOME BUY

The Association can provide an interest free loan to people who would otherwise be unable to afford to buy their homes. This loan can be up to 50% of the cost of the property. The loan is repaid to the Association when the property is sold in the future. The buyer receives a normal mortgage for the value of the remainder of the property. Contact the Development Team at the head office for further details.



RHENT A THÂL GWASANAETH

TALU'R RHENT

Dylech sicrhau eich bod yn talu eich rhent bob dydd Llun. Fodd bynnag, os dymunwch dalu'n fisol, rhaid talu ymlaen llaw. Bydd rhai ohonoch yn talu tâl gwasanaeth ar ben eich rhent am wasanaethau ychwanegol fel garddio, goleuo a glanhau cymunedol, systemau larwm tân a systemau galw (Gofal Môn / Llinell Gymorth). Bydd y taliadau hyn wedi eu nodi ar eich Cytundeb Tenantiaeth.

NEWIDIADAU YN Y RHENT

Gall y Gymdeithas godi neu ostwng y rhent neu'r tâl gwasanaeth drwy roi pedair wythnos o rybudd ysgrifenedig ymlaen llaw. Mae'r rhybudd yn nodi'r rhent a'r tâl gwasanaeth y bwriedir ei godi arnoch. Nid ydym yn codi'r rhent fwy nag unwaith y flwyddyn ac ni fydd unrhyw gynnydd yn dod i rym ymhen llai na blwyddyn o'r cynnydd diwethaf neu ddyddiad cychwyn eich tenantiaeth. Fel rheol mae'r rhent yn cynyddu ym mis Mai bob blwyddyn.

Byddwn yn anfon datganiadau o'ch cyfrif rhent atoch yn rheolaidd, sydd yn nodi'r rhent a thaliadau a dderbyniwyd. Mae'n bwysig eich bod yn bwrw golwg dros y datganiadau yma i sicrhau bod eich taliadau wedi eu cofnodi'n gywir.

SUT I DALU'R RHENT

Gallwch ddefnyddio unrhyw un o'r dulliau canlynol i dalu'r rhent:

Yn y Swyddfa Bost:

Gallwch dalu'r rhent mewn unrhyw swyddfa bost gyda'ch cerdyn rhent. Os ydych yn talu gyda siec, gwnewch y siec yn daladwy i 'Cownteri Swyddfa Post Cyf' ac nid Cymdeithas Tai Eryri.

Mewn siopau ar y rhwydwaith Paypoint: efo'ch cerdyn rhent – cofiwch gymryd gofal ohono! Cofiwch gadw eich derbynnebau talu yn ddiogel.

Drwy Archeb Banc:

Gall eich swyddfa leol roi ffurflen Archeb Banc i chi gael gwneud archeb sefydlog yn caniatâu eich banc/cymdeithas adeiladu wneud taliadau rhent yn uniongyrchol i ni. Gallwch drefnu bod y rhain naill a'i yn daliadau wythnosol neu fisol.

Yn eich swyddfa leol:

Gallwch dalu'r rhent yn y swyddfa pe baech yn galw mewn ond fel rheol rydym yn argymhell eich bod yn gwneud taliadau rhent yn y Swyddfa Bost neu drwy Archeb Banc sefydlog.

Dros y ffôn:

Gallwch dalu efo cerdyn debit fel Switch neu Electron a hynny dros y ffôn.



RENT AND SERVICE CHARGE

PAYING THE RENT

You should ensure that you pay your rent every Monday. However if you wish to pay on monthly basis, you must pay in advance. Some tenants' will pay a service charge in addition to their rent for additional services such as gardening, lighting and communal cleaning, fire alarm systems and call systems. These payments will have been noted on your tenancy agreement.

CHANGES IN THE RENT

The Association can increase or decrease the rent or service charge by giving four weeks written notice in advance. The notice will indicate the rent and service charge you will be charged. We will not increase the rent more than once a year and no increase will come into effect in less than a year since the last increase or the date your tenancy started. As a rule the rent increases are in May of each year.

We will send you statements of your rent account on a regular basis, which will note the rent and payments received. It is important for you to study these statements in order to ensure that your payments have been accurately recorded.

HOW TO PAY THE RENT

You can use any of the following methods to pay your rent:

At a Post Office:

You can pay your rent at any Post Office with your rent card. If paying by cheque, you should make the cheque payable to 'Post Office Counters Ltd' and not Cymdeithas Tai Eryri.

In shops on the Paypoint network: with your rent card – remember to look after it! Remember to keep your receipts in safe place.

Through a Standing Order:

Your local office can give you a Standing Order form so that you can make a standing order which will allow your bank / building society to make rent payments directly to us. You can arrange for these to be weekly or monthly payments.

At your local office:

You can pay rent at the office when you call in but as rule we would recommend that you make rent payments through the Post Office or Standing Order.

Over the telephone:

You can pay by debit card such as Switch or Electron over the telephone.



CAEL TRAFFERTHION I DALU'R RHENT?

Rheol bwysig o fewn eich cytundeb tenantiaeth yw talu'r rhent ar amser. Os ydych yn denant ar y cyd, mae'r ddau ohonoch yn gyfrifol am y rhent cyfan ac unrhyw ôl ddyledion rhent. Medrwn adennill y cyfan o'r ôl-ddyledion rhent gan unrhyw un o'r cyd-denantiaid. Os bydd un tenant yn gadael, mae'r tenant neu'r tenantiaid sydd ar ôl yn gyfrifol am unrhyw rent sy'n ddyledus.

Os ydych yn cael trafferth i dalu eich rhent, y peth cyntaf dylech ei wneud yw cysylltu efo'r Swyddog Tai yn eich swyddfa leol ar unwaith.

Peidiwch ag anwybyddu'r problem gan ei fod yn gallu mynd yn fater difrifol iawn mewn ychydig wythnosau.

Bydd eich Swyddog Tai yn medru eich helpu gydag unrhyw geisiadau am fudd-dal tai, a'ch cynghori ynglŷn a'ch hawliau. Cofiwch eu bod yno i'ch helpu. Gall un alwad ffôn wneud llawer o wahaniaeth ac osgoi trafferthion yn hwyrach ymlaen.

Ein hagwedd tuag at denantiaid sy'n gwrthod talu rhent

Fe wnawn bopeth o fewn ein gallu i'ch helpu os ydych yn cael problemau gwirioneddol i dalu eich rhent ond fe gymerwn gamau cadarn yn erbyn y sawl nad ydynt yn talu eu rhent yn fwiadol.

Os ydych yn cael trafferth i dalu'r rhent, neu yn rhagweld y byddwch yn cael trafferthion yn y dyfodol, yna cysylltwch â'r Swyddog Tai yn eich swyddfa leol cyn gynted â phosib.

Mae cyngor ar gael hefyd gan gyrff fel Shelter Cymru, Canolfannau CAB, Canolfannau Cynghori Cymunedol neu gan Gyfreithwyr.

Yn unol â'r Polisi Ôl-ddyledion Rhent, gall y Gymdeithas gychwyn camau cyfreithiol i adennill meddiant o eiddo ar sail ôl-ddyledion.

MEDDIANT O EIDDO (EVICTION)

- Ar ddiwrnod y meddiant bydd y Swyddog Tai a'r beili yn ymweld â'r eiddo i gyflwyno'r warant gyda saer i newid y cloeon.
- Byddwn eisoes wedi cysylltu â Swyddog Digartref y Cyngor a'r Gwasanaethau Cymdeithasol os oes plant yn y teulu.
- Yr unig amser y gallwn atal y broses o feddiant yw os bydd y tenant yn talu'r ddyled yn llawn cyn diwrnod y meddiant.

Cofiwch – yr ydym yma i'ch helpu – os ydych yn cysylltu, byddwn yn gwneud popeth i'ch helpu i dalu'r rhent neu unrhyw ddyled mewn rhan-daliadau y gellwch eu fforddio.



HAVING DIFFICULTY PAYING THE RENT?

An important condition within your tenancy agreement is one which states that you must pay your rent on time. If you are a joint tenant, then both of you are responsible for the total rent and any rent arrears. We can reclaim all rent arrears from either joint tenant. If one tenant leaves, then the remaining tenant or tenants are responsible for paying any outstanding rent.

If you are having trouble paying your rent, the first thing you should do is to contact your Housing Officer in your local office immediately.

Do not ignore this problem since it can become a very serious matter within a few weeks.

Your Housing Management Officer can help you with any applications for Housing Benefit, and give you advice on your entitlements. Remember that we are here to help. One telephone call can make a great deal of difference and avoid difficulties later on.

Our attitude towards those tenants who refuse to pay their rent

We will do everything within our power to help you if you have real trouble in paying your rent but we will take firm steps against those who deliberately refuse to pay their rent.

If you have trouble paying the rent, or if you foresee that you will have difficulty in future, then contact the Housing Officer in your local office as soon as possible.

Advice is also available from organisations such as Shelter Cymru, CAB, and Community Advice Centres or from Solicitors.

In accordance with its Rent Arrears Policy, the Association may start legal action to reclaim possession on the grounds of rent arrears. We can only regain possession of the property following an order from a County Court Judge.

REPOSSESSING THE PROPERTY (EVICTION)

Remember that this is a last resort

- On the date of repossession the Housing Management Officer and the bailiff will visit the property to issue a warrant along with a person who will change the locks.
- We will already have contacted the Council's Homelessness Officer and Social Services if there are children in the family.
- The only time we can halt the repossession process is if the tenant pays the arrears in full before the repossession date.

Remember we are here to help you – if you contact us, we will do everything possible to help you pay the rent or any debt in instalments which you can afford.



BUDD-DAL TAI

Beth yw Budd-dal Tai?

Mae Budd-dal Tai yn un o fudd-daliadau lles sydd yn cael ei dalu gan y Cyngor ac yn helpu pobl ar incwm isel allu talu eu rhent.

Pwy all wneud cais am Fudd-dal Tai?

Gall unrhyw un wneud cais am Fudd-dal Tai, er nad yw pawb yn gymwys i'w dderbyn. Mae'n bosib i chi golli arian drwy beidio gwneud cais am Fudd-dal Tai. Yn aml mae'n well anfon cais i mewn rhag ofn eich bod yn gymwys amdano.

Sut i wneud cais am Fudd-dal Tai

Gallwch dderbyn ffurflen gais yn uniongyrchol o'r Adran Budd-dal Tai yn y Cyngor neu drwy ofyn i'r Swyddog Tai yn un o swyddfeydd y Gymdeithas.

Mae Budd-dal Tai yn gymhleth iawn i'w weithio allan ac mae'r ffurflen gais yn cynnwys nifer o gwestiynau sydd yn gofyn am wybodaeth amdano chi a'ch teulu. Mae'n bwysig eich bod yn ateb y cwestiynau i gyd. Os ydych yn dod ar draws cwestiwn sy'n amherthnasol i chi a'ch teulu, dylech roi llinell drwy'r cwestiwn hwnnw. Os nad ydych yn llenwi'r ffurflen yn gywir, fe fydd yn cymryd fwy o amser i'r Adran Budd-dal Tai ddelio gyda'ch cais. Os oes angen help i llenwi'r ffurflen arnoch, yna bydd un o'n Swyddogion Tai yn falch o'ch helpu.

Os nad ydych yn gallu cynnwys yr holl wybodaeth mae'r Adran Budd-dal ei angen, dylech anfon y ffurflen i mewn ac anfon gweddill yr wybodaeth cyn gynted ag y gallwch. Mae'n bwysig eich bod yn anfon y ffurflen yn ôl i'r Adran Budd-dal Tai yn brydlon neu fe allwch golli budd-dal.

Pob hyn a hyn mae'r Adran Budd-dal Tai yn gwneud adolygiad o'ch cais ac mae'n bwysig eich bod yn dychwelyd y ffurflen adolygiad o fewn 28 diwrnod. Os na fyddwch yn ei dychwelyd, ni fydd Budd-dal Tai yn cael ei dalu.

Sut mae Budd-dal Tai yn cael ei weithio allan?

Mae faint o Fudd-dal yr ydych yn ei dderbyn yn dibynnu ar eich incwm, cynilion (ac incwm a chynilion eich partner) a swm y rhent. Mae'r Adran Budd-dal Tai hefyd yn cymryd i ystyriaeth faint o blant dibynnol sydd gennych a'i hoedran ac unrhyw berson perthnasol arall sy'n byw yn eich cartref. Mae'r manylion hyn yn cael eu hasesu a'u cymharu gyda'r gradd cenedlaethol, sy'n cael ei benderfynu gan y Llywodraeth.

Os ydych yn gweithio, eich incwm net sy'n cael ei ystyried, sef yr arian sydd gennych ar ôl yn eich poced ar ôl tynnu treth incwm a chyfraniadau yswiriant gwladol allan o'ch cyflog. Os nad ydych yn gweithio maent yn ystyried y budd-daliadau rydych yn ei dderbyn gan yr Asiantaeth Budd-daliadau.

Nid yw Budd-dal Tai yn cymryd i ystyriaeth rhai Budd-daliadau ac efallai fod derbyn y budd-daliadau hyn yn cynyddu eich hawl i Fudd-dal Tai. Y peth gorau i chi wneud yw cysylltu gyda'r Adran Budd-dal Tai am sgwrs bellach.



HOUSING BENEFIT

What is Housing Benefit?

Housing Benefit is a welfare benefit paid by the Local Council which helps people on low incomes with paying their rent.

Who can apply for Housing Benefit?

Anyone can apply for Housing Benefit, although not everyone will qualify to receive it. You could be losing benefits by not applying. Often it is better to send in an application just in case you qualify to receive it.

How to apply for Housing Benefit

You can get an application form directly from the Council's Housing Benefit Department or by asking the Housing Officer at one of the Association's offices. Housing Benefit is complex to calculate and application forms include a number of questions that ask you for information about yourself and your family. It is important that you answer all the questions. If you come across a question that is not relevant to you or your family, you should draw a line through that question. If you do not fill in the form correctly, it will take more time for the Housing Benefit Department to deal with your application. If you do need help to fill in your form, then one of our Housing Officers will be glad to help you.

If you cannot include all the information that the Housing Benefit Department require, you should send in the form and send the remainder of the information as soon as you can. It is important that you return the form to the Housing Benefit Department promptly or you may lose benefit.

The Housing Benefit Department will review your application regularly and it is important that you return the review form within 28 days. If you do not return the form to the Housing Benefit department promptly you may lose benefit.

How is Housing Benefit calculated?

The amount of Housing Benefit that you receive depends on your income, savings (as well as the income and savings of your partner) and the amount of rent.

The Housing Benefit Department also takes account of the number and age of dependant children you may have and any other relevant person living in your home. These details are assessed and compared with the national scale, which is determined by the Government.

If you are in work, your net income is taken into account, namely the money that you have left in your pocket after income tax and National Insurance contributions have been deducted from your salary. If you are not in work consideration will be given to other benefits that you are receiving from the Benefits Agency.

Housing Benefit does not take account of some benefits and perhaps receiving these benefits might increase your entitlement to Housing Benefit. The best thing for you to do would be to contact the Housing Benefit Department for further discussions.

A yw pobl eraill sy'n byw gyda mi yn debygol o effeithio fy nghais?

Os oes pobl yn byw yn eich cartref nad ydynt yn ddibynnol arnoch, chi na'ch partner, yn blant neu aelod arall o'r teulu sydd dros 18 oed ac sydd wedi gadael yr ysgol, gall maint eich Budd-dal Tai fod yn llai oherwydd bod disgwyl i'r bobl hynny roi arian i chi tuag at y gost o redeg eich cartref. Wrth reswm mae hynny'n ddibynnol ar eu hamgylchiadau er enghraifft os ydynt yn gweithio, yn ddiwaith, a.y.b.

Cael tystiolaeth i gyd fynd â'ch cais

Mae pawb sy'n hawlio Budd-dal Tai neu Fudd-dal Treth y Cyngor yn gorfod darparu tystiolaeth i brofi mai nhw ydi'r person sy'n gwneud y cais. Mae'n rhaid i chi ddarparu o leiaf dwy eitem o dystiolaeth pan yn gwneud cais am Fudd-dal Tai. Gall yr eitemau hynny fod yn unrhyw un o'r canlynol:

- Pasport,
- Llyfrau Budd-dal,
- Datganiad (Statement) Banc sydd wedi ei chyhoeddi o fewn pedair wythnos i ddyddiad y cais,
- Tystysgrif Geni,
- Cardiau Credyd,
- Trwydded Yrru,
- Slipiau Cyflog,
- Bil Gwasanaeth Cyhoeddus (sef bil trydan, dŵr, nwy, a.y.b.) am y chwarter diwethaf sydd wedi ei dalu yn eich enw.

Os nad ydych yn gallu darparu tystiolaeth o unrhyw fath, dylech gysylltu gyda'r Adran Budd-dal Tai yn y Cyngor ar unwaith i drafod y mater ymhellach. Os nad ydych yn darparu tystiolaeth, ni all yr Adran brosesu eich cais ac o ganlyniad ni fyddwch yn derbyn Budd-dal Tai.

Rhif Yswiriant Cenedlaethol

Bydd raid i chi hefyd ddarparu Rhif Yswiriant Cenedlaethol eich hun a'ch partner ynghyd â phrawf o'r rhifau hynny. Mae'n bosib y bydd y Rhif Yswiriant Cenedlaethol ar rai o'r eitemau fydd yn cael eu darparu fel tystiolaeth o bwy ydych (fel eich slipiau cyflog neu lyfrau budd-dal). Os nad oes gennych rif yswiriant Cenedlaethol, neu ddim yn gwybod beth ydyw, yna cysylltwch â'r Adran Budd-dal Tai i drafod y mater ar unwaith.

Beth os yw eich amgylchiadau yn newid?

Mae'n bwysig eich bod yn gadael i'r Adran Budd-dal Tai wybod am unrhyw newid yn eich amgylchiadau. Efallai bydd rhaid i chi lenwi ffurflen Budd-dal Tai newydd. Dylech hefyd hysbysu'r Asiantaeth Budd-daliadau. Rhestrir rhai o'r prif newidiadau isod:

- Unrhyw newid yn eich incwm (neu incwm aelod arall o'ch teulu) er enghraifft eich bod yn cychwyn neu orffen gweithio.
- Bod unrhyw Fudd-dal rydych yn ei dderbyn yn gorffen am unrhyw reswm.

Will the people who live with me affect my application?

If there are any non-dependents living with you in your home, such as your partner, children or another member of the family over 18 years old and has left school, the amount of Housing Benefit may be less because of the expectation for those people to give money towards the cost of running your home. Obviously this depends on their circumstances for example if they are in work, unemployed, etc.

Providing evidence to go with your application

Everyone who claims Housing Benefit or Council Tax Benefit has to provide evidence of identity to show that they are the person making the application. You must provide at least two items of evidence when making an application for Housing Benefit. Those items can be any one of the following:

- Passport,
- Benefit books,
- Bank Statement issued within four weeks of the application date,
- Birth Certificate,
- Credit Cards,
- Driving Licence,
- Payslips,
- Public Utility Bill (electricity bill, water bill, gas bill, etc.) for the last quarter paid in your name.

If you are not able to provide evidence of any kind, you should contact the Council's Revenue Section immediately to discuss the matter further. If you do not provide evidence, the Housing Benefit Department will not be able to process your application and as a result you will not receive Housing Benefit.

National Insurance Number

You will also have to provide you and your partner's National Insurance Numbers along with proof of those numbers. It is possible that the National Insurance Number will be on some of the items provided as proof of identity (such as payslips or benefit books). If you do not have a National Insurance Number, or cannot remember what it is then you should contact your Housing Benefit department to discuss the matter at once.

What if your circumstances change?

It is important that you let the Housing Benefit Department know of any changes in your circumstances. Perhaps you will be asked to fill in a new Housing Benefit form. You should also inform the Benefits Agency. Some of the main changes are listed below:

- Any changes in your income (or the income of another member of your family) for example if you start or finish work.
- If the benefit you are receiving should end for some reason.

- Newid yn y nifer o bobl sy'n byw yn eich cartref, er enghraifft bod plant yn gadael cartref neu eich bod yn caniatâu i rywun arall fyw yn eich cartref gyda chi.
- Eich bod yn symud cyfeiriad.

Mae'n bwysig eich bod yn hysbysu'r Adran Budd-dal Tai a'r Gymdeithas o unrhyw newid yn eich amgylchiadau.

Cyn i chi gael cynnig tenantiaeth gyda'r Gymdeithas, bydd un o'n swyddogion wedi sôn wrthydych am fudd-dal tai ac wedi rhoi amcan i chi a ydych yn gymwys i'w dderbyn ac o'r swm rydych yn debygol o'i gael. Chi fel tenant sydd yn gyfrifol am dalu'r rhent, er bod y cyngor yn anfon taliadau budd-dal am eich rhent i gyd neu ran o'ch rhent.

Os ydych yn hawlio budd-dal tai, mae'n debyg eich bod wedi sylwi bod oedi efo taliadau. Mae dyledion rhent Cymdeithas Tai Eryri wedi cynyddu yn sylweddol oherwydd problemau y mae tenantiaid yn eu cael wrth hawlio budd-dal tai. Mae'n bwysig iawn eich bod yn llenwi'r ffurflen yn llawn fel y nodir uchod – cewch gyngor a help i wneud hyn gan swyddogion y Gymdeithas.

Tâl Gwasanaeth

Beth ydi tâl gwasanaeth? Taliad a wneir gan y tenant, perchennog neu brydleswr tuag at gost gwasanaethau ychwanegol sydd yn cael eu darparu iddynt, e.e. lifft mewn bloc o fflatiau, garddio / glanhau cymunedol.

Mae polisi tâl gwasanaeth y Gymdeithas gyda'r amcan i sicrhau codi tâl am unrhyw wariant nad yw wedi ei dalu amdano gan incwm rhent arferol, bod costau yn cael eu cadw o fewn cyrraedd y rhai nad ydynt yn derbyn budd-dal tai ond sydd ar incwm isel; bod tâl gwasanaeth yn cael ei gadw mor agos â phosib i elfennau y bydd adrannau budd-dal tai'r cyngor yn fodlon talu amdanynt a bod costau gwasanaethau yn cael eu rhannu'n deg rhwng tenantiaid sy'n derbyn y gwasanaethau'n unig.

Rydym yn ymgynghori'n llawn gyda'r tenantiaid i sicrhau bod eu hanghenion a'u dymuniadau yn cael eu hystyried cyn penderfynu'r elfennau y bydd y tâl gwasanaeth yn eu cynnwys. Rydym hefyd yn egluro cynnwys tâl gwasanaeth, ac unrhyw newidiadau, i denantiaid a darpar-denantiaid. Darperir crynodeb o'r costau a datganiad cyfrif tâl gwasanaeth i'r tenantiaid yn flynyddol, ac atodir rhestr o'r eitemau tâl gwasanaeth gyda'ch Cytundeb Tenantiaeth..

Tenantiaethau rhent teg neu ddiogel

Mae'r tâl gwasanaeth ar gyfer tenantiaethau diogel yn rhan o'r rhent sydd wedi ei gofrestru (Adran 71 Deddf Rhent 1977). Ni all y Gymdeithas godi'r tâl gwasanaeth hyd nes y cofrestrir y rhent y tro wedyn.

- A change in the number of people living at your home, for example if children leave home or if you permit someone else to live at your home with you.
- If you move home.

It is important that you inform the Housing Benefit Department and the Association of any change in your circumstances

Before you are offered a tenancy with the Association, one of our officers will have talked with you about Housing Benefit and will have given you an idea whether or not you are eligible to receive it and the amount you can expect to receive. You as tenant are responsible for paying the rent, although the council sends us payment for all or part of your rent.

If you are claiming Housing Benefit, it is likely that you will have noticed some delay in payments. Cymdeithas Tai Eryri's rent arrears have increased significantly due to the problems tenants face when claiming Housing Benefit. It is very important that you fill in the form correctly as noted above – you will be given advice and help to do this from the Association's officers.

Service Charges

What is a service charge? It is a payment made by the tenant, owner or leaseholder towards the cost of additional services provided for them, e.g. a lift in a block of flats, communal cleaning / gardening.

The Association's policy with regard to service charge is aimed at charging for any expenditure that is not paid for by normal income for rent, that costs are kept within reach of those who do not receive Housing Benefit but who are on a low income; that the service charge is kept as close as possible to those elements that the council's Housing Benefit department is prepared to pay for and that the costs of services are distributed evenly amongst only those tenants who receive those services.

We consult fully with those tenants in order to ensure that their needs and wishes are considered before deciding on those elements that will be included in the service charge. We also explain what the service charge includes, and any changes, to tenants and prospective tenants. A summary of costs and a statement of account regarding service charges are provided annually to tenants, and an appendix stating the charges is provided with your Tenancy Agreement.

Fair rent or secure tenancies

The service charge for protected tenancies is part of the registered rent (Section 71 Rent Act 1977). The Association cannot increase the service charge until the next time the rent is registered.



Tâl gwasanaeth a budd-dal tai

Adran budd-dal tai'r cyngor sydd yn penderfynu pwy sydd yn gymwys ar gyfer derbyn budd-dal tai, ac mae ganddynt restr o wasanaethau cymwys ac anghymwys. Mae gwasanaethau cymwys i dderbyn budd-dal tai yn cynnwys lifftiau, system mynediad drws, system galw argyfwng ar gyfer henoed, offer golchi dillad. Mae gwasanaethau anghymwys yn cynnwys bwyd, tanwydd, trethi dŵr, golchi dillad personol.

Trefn apêl

Os ydych yn anfodlon â lefel y tal gwasanaeth, neu heb dderbyn gwybodaeth ddigonol gan y Gymdeithas, mae gennych hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad. Cyfeiriwch eich apêl at eich Swyddog Tai Lleol. Bydd y Swyddog a'r Rheolwr Tai yn ystyried eich apêl ac yn eich hysbysu o'u penderfyniad o fewn 10 diwrnod gwaith. Os ydych yn parhau i fod yn anfodlon â'r ymateb, gallwch wneud cwyn swyddogol drwy law Swyddog Cwynion Rheolaeth Tai. Bydd y drefn cwynion swyddogol yn cael ei dilyn.



Service charges and housing benefit

The council's housing benefit department decides who qualifies for Housing Benefit, and they have a list of eligible and ineligible services. Services eligible to receive Housing Benefit include lifts, door access systems, emergency call systems for the elderly, clothes washing equipment. Ineligible services include food, fuel and water rates.

Appeals procedure

If you are dissatisfied with the level of service charge, or if you have not received adequate information from the Association, you have the right to appeal against the charge. You should refer your appeal to the local Housing Officer. The Officer and the Housing Manager will consider your appeal and inform you of their decision within 10 days working days. If you continue to be dissatisfied with the response, you can submit an official complaint through the Housing Management Complaints Officer. The official complaints procedure will then be implemented.

SWYDDOG CEFNOGI TENANTIAID

Bu'r Gymdeithas yn llwyddiannus efo cais am arian gan y Cynulliad i benodi i'r swydd hon. Y bwriad ydi darparu cefnogaeth symudol i denantiaid yn y stoc gyffredinol. Beth ydi cefnogaeth symudol? Yn yr achos hwn, cymorth a chefnogaeth i denant sydd mewn trafferthion o ryw fath, er mwyn iddo/iddi allu cynnal y denantiaeth. Gall y trafferthion hyn gynnwys methu rheoli dyledion, a methu ymdopi yn gyffredinol. Yn awr, mae'r Swyddog Cefnogi Tenantiaid ar gael i roi hwb i bobl yn y fath sefyllfa. Gelwir y gefnogaeth yn symudol, gan ei fod yn symud i denant arall pan fydd y tenant cyntaf wedi gallu ymdopi a delio efo'i sefyllfa. Cafwyd digon o gyllid i gynnal swydd rhan amser, a hynny yng Ngwynedd yn unig ar hyn o bryd, felly mae achosion yn gorfod cael eu blaenoriaethu. Os am wybod mwy am waith y swyddog, cysylltwch â'r Rheolwr Tai yn y brif swyddfa.

BETH YDI GWERTH GORAU?

Cynllun gan y Llywodraeth yw Gwerth Gorau sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyrrff cyhoeddus ddarparu gwasanaethau o ansawdd a gwerth am arian. Er mwyn gallu mesur a yw hyn yn digwydd bydd y gwasanaethau yn cael eu hadolygu a'u monitro yn rheolaidd a bydd y cymdeithas yn ymgynghori gyda defnyddwyr y gwasanaethau i holi eu barn.

- Mae angen herio'r gwasanaethau – oes angen y gwasanaethau? Ydyn nhw'n gweithio?
- Mae angen cymharu'r gwasanaethau efo rhai cyrff tebyg.
- Mae angen i ddarparwyr y gwasanaethau fod yn gystadleuol.
- Mae angen ymgynghori efo defnyddwyr y gwasanaeth i ganfod eu barn ac i gymryd sylw o'u sylwadau a gweithredu arnynt.

COMPACTAU TENANTIAID

Cytundeb neu gyfmod rhwng y landlord a'r tenantiaid yw Compact Tenantiaid. Y bwriad yw cael pobl a chymunedau lleol i gymryd rhan wrth benderfynu ar y gwasanaethau y maent yn eu derbyn, ac i wella ar y gwasanaethau hynny. Mae'r compactau yn fodd i hyrwyddo datblygiad unigol a chymunedol, i feithrin amgylchedd cynladwy ac i annog a chefnogi tenantiaid i gymryd rhan. Bydd y Gymdeithas yn ymgynghori â chi ynglŷn a sefydlu a datblygu compactau lleol ac yn cyhoeddi polisiau perthnasol drwy gyfrwng gohebiaeth gyffredinol, Taro'r Post a'r Adroddiad Blynnyddol i Denantiaid. Bydd unrhyw gompact yn cynnwys canllawiau ar gyfer dosbarthu gwybodaeth yn effeithiol, trefnu talu treuliau i denantiaid am fynychu cyfarfodydd, anghenion tenantiaid wrth fynychu cyfarfodydd, fel creche ac offer cyfieithu, a threfniadau hyfforddiant ac adnoddau i sicrhau gweithrediad y compact. Yr egwyddorion sylfaenol yw hawl i ddweud eich dweud, yr hawl i wybodaeth, hawl i hyfforddiant ac i gael eich trin yn deg ac yn gyfartal. Mae copi o Gompact y Gymdeithas ar gael o'r brif Swyddfa.

TENANT SUPPORT OFFICER

The Association has been successful in an application submitted to the Assembly for money to fund this post. The aim is to provide floating support to tenants in our general needs stock. What is floating support? In this case, support and assistance for a tenant in order for him/her to be able to maintain their tenancy. The tenant's problems can include failure to manage debts, and general failure to cope. The Tenant Support Officer is available to give people in such situations support and advice. The support is called floating, because the officer will move on to another tenant once the first tenant is able to cope and deal with their situation. Sufficient finance has been secured to enable us to fund the post on a part time basis, only in Gwynedd for the time being, so cases have to be prioritised. If you want to know more about the work of the officer, contact the housing manager in the main office.

WHAT IS BEST VALUE?

Best Value is a Government initiative which makes it necessary for public bodies to provide quality services and value for money. In order to evaluate whether this is the case services will be reviewed and monitored regularly and the Association will consult with service users to ask their opinion.

- Services need to be challenged – are the services necessary? Do they work?
- Services need to be compared with services provided by similar organisations.
- Service providers need to be competitive.
- Service users should be consulted to find out their opinion and to take notice of their comments and to act upon them.

TENANTS' COMPACTS

Tenants' Compacts are agreements or covenants between the landlord and tenants. The aim is to get local people and communities to participate in decisions about the services they receive, and to improve those services. Compacts are a way of promoting individual and community development, to foster a sustainable environment and encourage and support tenants to take part. The Association will consult with you regarding setting up and developing local compacts and will publish relevant policies in general correspondence, Taro'r Post and the Annual Report to Tenants. Any compact will include guidelines for distributing information effectively, arranging payment of expenses to tenants for attending meetings, tenants' needs when attending meetings, such as crèche and translation facilities, and arranging training and resources to secure the implementation of the compact. The basic principles are the right to have your say, the right to information, the right to receive training and the right to be treated fairly and with equality. Copies of the Association's Tenants Compact are available at the main office.



SAFLE'R WE

Gallwch ymweld â safle'r Gymdeithas ar y rhyngwrwyd ar:
<http://www.taieryri.co.uk>

Mae gwybodaeth yno ar sut i wneud cais am dŷ, sut i ofyn am waith trwsio, cyngor ar dalu'r rhent a gwneud cais am fudd-dal tai, hanes grwpiau tenantiaid ac eiddo newydd rydym yn ei ddatblygu. Cewch ddarllen am weithgareddau pob tîm o fewn y Gymdeithas a chael gwybod pwy sydd ar y Bwrdd Rheoli a'r Pwyllgorau Ardal. Os oes gennych sylwadau – beirniadol neu beidio – ar ei gynnwys, neu gyda syniadau ar sut i'w wella, cysylltwch â'r Gymdeithas.

GWAHARDDIADAU

Rydym fel Cymdeithas yn credu y dylai pawb allu cael mynediad i lety diogel ac addas, ac na ddylid gwahaniaethu o ran mynediad i'r rhestr aros na'r rhestr trosglwyddo ar sail hil, lliw, crefydd, rhyw, anabledd na thueddiad rhywiol. Mewn rhai achosion, gall ein bod yn gwahardd person o'r rhestrau hyn oherwydd gweithredoedd gwrth-gymdeithasol neu ddyledion rhent. Byddwn yn trin pob achos yn unigol, ac os penderfynir gwahardd y person, ni fydd y penderfyniad yn un terfynol a byddwn yn ei adolygu. Wrth reswm, bydd gan y person hwnnw yr hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad.

Mewn achos lle mae person a allai greu risg o fewn y gymuned yn cyflwyno cais am lety, mae tystiolaeth yn awgrymu nad yw 'blanket ban' yn llesol. Mewn achosion fel hyn, mae'r Gymdeithas yn cydweithio ag asiantaethau eraill, fel y cyngor, yr heddlu a'r gwasanaeth prawf i asesu'r risg o gartrefu'r person dan sylw. Mae angen i ni fel landlord gadw balans rhwng anghenion yr unigolyn am lety a lles y gymuned yn gyffredinol.

Y DDEDDF HAWLIAU DYNOL 1998

Daeth y Ddeddf Hawliau Dynol i rym ar 2 Hydref 2000. Bwriad y Llywodraeth yw hyrwyddo cymunedau lle diffinnir hawliau a chyfrifoldebau dinasyddion. Byddwn fel Cymdeithas yn codi ymwybyddiaeth staff am y ddeddf ac yn ymdrechu i sicrhau ein bod yn rhoi ystyriaeth i'r ddeddf mewn penderfyniadau polisi a gwaith dydd i ddydd.

YMWELWYR I'CH CARTREF

Bydd gan unrhyw aelod o staff Tai Eryri sydd yn ymweld â'ch cartref gerdyn adnabod swyddogol yn ei feddiant. Os nad ydych yn adnabod yr ymwelydd gofynnwch am gael gweld y cerdyn adnabod. Os nad oes gan yr ymwelydd gerdyn adnabod peidiwch â chaniatáu mynediad i'ch cartref.

Mae hyn hefyd yn wir am ymwelwyr sydd yn cynrychioli asiantaethau eraill, e.e. MANWEB, Nwy Cymru, y cyngor lleol.

Nid oes disgwyl i gontractwyr cynnal a chadw fod â chardiau adnabod, ond mi ddylai fod ganddynt dystiolaeth eu bod yn galw ar gais y Gymdeithas, e.e. copi o'r archeb waith swyddogol.

Os nad ydych yn sicr peidiwch â chaniatáu mynediad iddynt.



WEBSITE

You can visit the Association's website on the internet at:
<http://www.taieryri.co.uk>

There you will find information on how to apply for a tenancy, how to ask for repair work, advice on paying rent and applying for Housing Benefit, the activities of tenant groups and new properties we are developing. You can read about the activities of every team within the Association and get information on who's who on the Management Board and Area Committees. If you have any comments – critical or otherwise – on its contents, or if you have ideas on how it can be improved, then contact the Association.

EXCLUSIONS

As an Association we believe that everyone should be given access to safe and suitable accommodation, and that we should not discriminate with regard to admission to the waiting list or transfer list on the basis of race, colour, religion, disability or sexual orientation. In some cases, we might have to exclude a person from these lists due to anti-social behaviour or rent arrears. We will treat every case on an individual basis, and if the decision results in the exclusion of the person, then the decision will not be final and will be reviewed. Obviously, that person will have the right of appeal against the decision.

In cases where a person who could pose a risk within the community submits an application for accommodation, evidence suggests that a blanket ban is not advisable. In such cases, the Association will co-operate with other agencies, such as the council, the police and probation service to conduct a risk assessment of housing that person. As a landlord we are required to maintain a balance between the needs of the individual for accommodation and the welfare of the community as a whole.

HUMAN RIGHTS ACT 1998

The Human Rights Act came into force on 2 October 2000. The aim of the Government is to promote communities where the rights and responsibilities of citizens are defined. As an Association we shall raise staff awareness of the act and will strive to ensure that we give consideration to the act in our policy decisions and our work from day to day.

VISITORS TO YOUR HOME

Any member of Tai Eryri's staff visiting your home will have an official identity card. If you do not recognise the visitor ask for their identity card. If the visitor does not have an identity card do not allow them to enter your home.

The same applies for visitors representing other agencies, e.g. MANWEB, Wales Gas, county council.

Maintenance contractors are not expected to carry identity cards, but they should produce evidence that they are calling on behalf of the Association, e.g. a copy of the official order for work.

If you are unsure do not allow them to enter your home.



GOFAL A THRWSIO GWYNEDD A GOFAL A THRWSIO MÔN

Mae asiantaethau Gofal a Thrwsio yn cynorthwyo pobl hyn ac anabl i drwsio, gwella ac addasu eu cartrefi drwy gynnig y gwasanaethau canlynol:

- Cyngor ar opsiynau cartrefu, yr angen am waith trwsio, atebion ymarferol, costau a ffynonellau arian;
- Cymorth ariannol drwy gynghori ar fudd-daliadau lles, ceisiadau grant a benthyciadau;
- Cymorth gweinyddol: llenwi ffurflenni, amcangyfrif adeiladwyr, cyd-drefnu'r gwaith; Cymorth technegol: cyngor ar gontractwyr wedi'u cymeradwyo, arolygon technegol, cynlluniau;
- Monitro ansawdd y gwaith adeiladu;
- Cefnogaeth – cymorth ymarferol o ran trefnu llety dros dro, ail-addurno, glanhau ac ati.

Nod Gofal a Thrwsio yw galluogi pobl hyn a phobl anabl i aros yn eu cartrefi eu hunain, o fewn eu cymunedau eu hunain, drwy wella cyflwr eu cartrefi.

Rhif ffôn y brif swyddfa ym Mhenygroes yw: 01286 881576.

Mae Gofal a Thrwsio Môn yn cydweithio'n agos gyda Chyngor Môn mewn sawl cynllun blaengar. Gellir cysylltu â'r asiantaeth yn swyddfa'r Gymdeithas yn Llangefni, rhif ffôn: 01248 750625.

DATBLYGU A DARPARU EIDDO

Mae'r Gymdeithas yn rheoli bron i 1,400 o stoc yng Ngwynedd ac Ynys Môn, yn gymysgedd o dai wedi eu hadnewyddu a stadau newydd a ddatblygwyd gennym. Wrth ddatblygu eiddo mae'r Gymdeithas yn gweithio'n agos iawn efo'r cynghorau lleol – nhw wedi'r cwbl sydd yn adrodd i'r Cynulliad am gynlluniau at y dyfodol yn yr ardal. Mae'r Cynulliad yn rhoi grant ar gyfer datblygu pob eiddo, sydd yn gallu amrywio, ond sydd yn gyffredinol o gwmpas y 55-60%. Er mwyn cael yr arian i gyd, mae'r Gymdeithas yn gorfod codi morgais gan gymdeithas adeiladu neu fanc. Mae'r tîm cyllid yn trefnu'r morgais hyn. Pan ddaw yr eiddo yn barod i'w osod, bydd y rhent ar ei gyfer yn cynnwys elfen ar gyfer taliad morgais. Mae'r cymdeithasau adeiladu hefyd yn gosod cyfamodau gyda'u benthyciadau, e.e. i gadw lefelau ôl-ddyledion rhent o dan ganran a osodir ganddynt.



GOFAL A THRWSIO GWYNEDD CYF AND GOFAL A THRWSIO MÔN

Care and Repair agencies assist older and disabled people in repairing, improving or adapting their homes by offering the following services:

- Advice on housing options, the need for repair work, practical solutions, costs and sources of funding;
- Financial assistance by advising on welfare benefits, grant applications and loans;
- Administrative assistance: filling in forms, builders' estimates, co-ordinating the work; technical assistance: advice on approved contractors, technical surveys, schemes;
- Monitoring the quality of building work;
- Support – practical support with regard to arranging temporary accommodation, redecorating, cleaning, etc.

The aim of Care and Repair is to enable older and disabled people to remain in their own homes and communities, by improving the condition of their homes.

The telephone number of the main office in Penygroes is: 01286 881576.

Gofal a Thrwsio Môn / Anglesey Care and Repair co-operates closely with Anglesey Council on many innovative schemes. The agency can be contacted at the Association's office in Llangefni, telephone number: 01248 750625.

DEVELOPING AND PROVIDING PROPERTIES

The Association manages a stock of nearly 1,400 in Gwynedd and Anglesey, a mixture of existing properties and new estates developed by us. In the field of property development the Association works closely with local councils – they after all are the ones who report to the Assembly on future projects in the area. The Assembly grants for developing each property can vary, but in general is around 55-60%. In order to finance developments, the Association has to raise a mortgage from a building society or bank. The finance team arranges these mortgages. When the property becomes ready to let, the rent for that property will include an element for the mortgage payment. Building societies also set covenants with regard to their loans, e.g. to keep levels of rent arrears under a percentage determined by them.



CYNNAL A CHADW

Gwaith trwsio

Mae'r adran hon yn egluro yn fanwl beth yw'r gwasanaeth trwsio a ddarperir gan y Gymdeithas.

Cyfrifoldebau

Y Gymdeithas sy'n gyfrifol am y rhan fwyaf o'r gwaith trwsio i ch cartref, ond gallwch fod yn gyfrifol am dalu am ddifrod a achoswyd ar bwrpas neu drwy ddiolfalwch.

MAE'R TABL ISOD YN DANGOS PWY SY'N GYFRIFOL AM BETH:

Eitem	Cymdeithas Tai Eryri	Tenant	Onibai am
BWYLER	●		
CANLLAW (MEWNOL)	●		
BADDONAU	●		
BLYCHAU BIN	●		
GWAITH BRICS / BLOCS, a.y.b.	●		
CARPORT	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
CYRN A PHOTIAU SIMNE, a.y.b.	●		
LLNAU SIMNE		●	
SISTERN	●		
LEIN / POLYN DILLAD	●		CYMUNEDOL YN UNIG
BYNCAR GLO	●		
STÔF		●	OS WEDI EI DDARPARU GAN Y GYMDEITHAS
MANNAU CYMUNEDOL MEWN FFLATIAU	●		
CYPRDDAU	●		
CYRSIAU TAMP	●		
ADDURNO, MEWNOL		●	
CLOCH DRWS	●		
DRYSAU A FFITIADAU DRWS (MEWNOL AC ALLANOL)	●		DIFROD GAN DENANT
CLOEON DRYSAU, GAN GYNNWYS DRWS STAFELL YMOLCHI	●		LLE MAE'R TENANT WEDI COLLI/MALU'R GORIAD
PEIPIAU DŴR	●		
TRAENIO	●		LLE MAE'R TENANT WEDI ACHOSI BLOCIO
MANNAU SYCHU	●		CYMUNEDOL YN UNIG
GWRESOGYDDION TRYDANOL WEDI EU DARPARU GAN Y GYMDEITHAS	●		
PLYGIAU TRYDAN	●		
WEIRIO TRYDANOL, SOCEDI, a.y.b.	●		DIFROD GAN DENANT



MAINTENANCE

Repairs – This section explains in detail the Repair and Maintenance Service provided by Cymdeithas Tai Eryri.

Responsibilities

We are responsible for most of the repairs to your home but there are some items which you are responsible for and other items which, although they are Tai Eryri's responsibility, you may have to pay for the cost of repair where the damage was caused maliciously or by negligence.

THE FOLLOWING TABLE SHOWS YOU WHO IS RESPONSIBLE FOR WHAT:

Item	Cymdeithas Tai Eryri	Tenant	Exception
BOILER	●		
BANISTER (INTERNAL)	●		
BATHS	●		
BIN SHELTERS	●		
BLOCKS / BRICKWORK, etc.	●		
CAR PORTS	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
CHIMNEY STACKS / POTS, COWLS, etc.	●		
CHIMNEY SWEEPING		●	
CISTERN	●		
CLOTHES LINE / POLE	●		COMMUNAL ONLY
COAL BUNKER	●		
COOKER		●	WHERE PROVIDED BY TAI ERYRI
COMMUNAL AREAS TO FLATS	●		
CUPBOARDS	●		
DAMP-PROOF COURSES	●		
DECORATION (INTERNAL)		●	
DOOR BELL	●		
DOORS AND DOOR FITTINGS (INTERNAL AND EXTERNAL)	●		DAMAGED BY TENANTS
DOOR LOCKS, INCLUDING BATHROOM DOOR	●		WHERE TENANT HAS LOST/BROKEN THE KEY
DOWNPIPES	●		
RAIN AND SOIL DRAINAGE (INC. BLOCKAGES)	●		WHERE TENANT HAS CAUSED THE BLOCKAGE
DRYING AREAS	●		COMMUNAL ONLY
ELECTRICAL HEATERS PROVIDED BY TAI ERYRI	●		
ELECTRICAL PLUGS	●		
ELECTRIC WIRING, SOCKETS AND SWITCHES, etc.	●		DAMAGE BY TENANT



Eitem	Cymdeithas Tai Eryri	Tenant	Onibai am
SYSTEMAU MYNEDIAD	●		
FFENSUS	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
BASGEDI TÂN, GRATIAU A LLEFYDD TÂN	●		
TÂN (TRYDAN / NWY) WEDI EI OSOD GAN Y GYMDEITHAS	●		
TEILS LLE TÂN	●		
TEILS LLAWR	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
LLORIAU PREN	●		
SYLFEINI	●		
DODREFN WEDI EI DDARPARU GAN Y GYMDEITHAS	●		
BLWCH FFIWS, ELCB FFIWSUS MCB / RCD	●		
FFIWS I BLWG		●	
MODURDAI	●		MODURDY WEDI EI GODI GAN DENANT
CWT GARDD	●		CYTIAU WEDI EU CODI GAN Y TENANT
SYSTEM GWRES CANOLOG	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
PEIPIAU NWY	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
TŶ GWYDR		●	
GWYDR		●	
LANDERI	●		
CANLLAW, ALLANOL	●		
DRWS I'R DAFLOD	●		
CYNHESYDD DŴR POETH	●		
GORIAU (NEWYDD)		●	
FFITIADAU CEGIN A WYNEB GWAITH	●		DIFROD MALEISUS
BYLBIAU GOLAU		●	
GOLEUADAU TO	●		DIFROD MALEISUS
ADEILADAU ALLANOL		●	
PEIPIAU GORLIFO	●		
PEINTIO, ALLANOL	●		
PEINTIO, MEWNOL		●	MANNAU CYMUNEDOL
MAN PARCIO (CYMUNEDOL)	●		
LLWYBR I'R PRIF FYNEDIAD	●		



Item	Cymdeithas Tai Eryri	Tenant	Exception
DOOR ENTRY SYSTEMS	●		
FENCES	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
FIRE BASKETS, GRATES AND SURROUNDS	●		
FIRE (ELECTRICAL / GAS) PROVIDED BY TAI ERYRI	●		
FIREPLACE TILES	●		
FLOOR TILES	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
FLOOR BOARDS	●		
FOUNDATIONS	●		
FURNISHINGS PROVIDED BY TAI ERYRI	●		
FUSE BOX ELCB FUSES MCB / RCD	●		
FUSE PLUG		●	
GARAGES	●		GARAGES ERECTED BY TENANTS
GARDEN SHEDS	●		SHEDS ERECTED BY TENANTS
CENTRAL HEATING SYSTEM	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
GAS PIPING	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
GREENHOUSES		●	
GLASS		●	
GUTTERING	●		
HANDRAIL, EXTERNAL	●		
HATCH TO LOFT	●		
IMMERSION HEATERS	●		
KEYS (REPLACEMENT)		●	
KITCHEN FITTINGS AND WORKTOPS	●		MALICIOUS DAMAGE
LIGHT BULBS		●	
LIGHTING PENDANTS AND ROSES	●		MALICIOUS DAMAGE
OUTBUILDINGS		●	
OVERFLOW PIPES	●		
PAINTING, EXTERNAL	●		
PAINTING, INTERNAL		●	COMMUNAL ACCESS
PARKING AREA (COMMUNAL)	●		
PATH TO THE MAIN ACCESS	●		

Eitem	Cymdeithas Tai Eryri	Tenant	Onibai am
LLWYBR I'R PRIF ARDD		●	MYNEDIAD CYMUNEDOL
PLASTR A BWRDD PLASTR	●		DIFROD MALEISUS
PORCH	●		WEDI EI GOSOD HEB GANIATÂD
WAL ATAL (WEDI EI GOSOD GAN Y GYMDEITHAS)	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
TO, LLECHI TO, a.y.b.	●		
RHAFF AR GYFER FFENESTRI SASH	●		
LEIN AR GYFER SYCHU DILLAD		●	
LEIN ROTARY	●		DIFROD MALEISUS
UNED CAWOD		●	OS WEDI EI OSOD GAN Y GYMDEITHAS
DATGELYDD MWG (TRYDAN)	●		DIFROD MALEISUS
DATGELYDD MWG (BATRI)	●		GOSOD BATRIS NEWYDD
PLYGIAU BATH A SINC		●	
GRISIAU	●		
GOLAU GRISIAU	●		CYMUNEDOL YN UNIG
STEPIAU	●		
TAPIAU	●		
ERIAL TELEDU		●	OS WEDI EI OSOD GAN Y GYMDEITHAS
AWRYRYDD	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
BASN GOLCHI DWYLO	●		DIFROD MALEISUS
PLYGIAU / CHEINIAU BATH A SINC		●	
CYNHESU DŴR	●		WEDI EI OSOD HEB GANIATÂD
CYFLENWAD DŴR	●		
TOILED	●		
FFRAMIAU, SILIAU A FFITIADAU FFENESTRI	●		

Item	Cymdeithas Tai Eryri	Tenant	Exception
PATH TO THE GARDEN		●	COMMUNAL ACCESS
PLASTER AND PLASTER BOARD	●		MALICIOUS DAMAGE
PORCH	●		UNAUTHORISED STRUCTURE
RETAINING WALL (PROVIDED BY TAI ERYRI)	●		UNAUTHORISED STRUCTURE
ROOF, ROOF TILES /SLATES	●		
ROOF LIGHTS	●		
ROPES FOR SASH AND CORD WINDOWS	●		
ROPES FOR CLOTHES DRYING		●	
ROTARY CLOTHES DRIERS	●		MALICIOUS DAMAGE
SHOWER UNIT		●	WHERE PROVIDED BY TAI ERYRI
SMOKE DETECTORS (MAINS)	●		MALICIOUS DAMAGE
SMOKE DETECTORS (BATTERY)	●		REPLACEMENT OF BATTERIES
SINK AND BATH PLUGS		●	
STAIRS	●		
STAIRLIGHTING	●		COMMUNAL ONLY
STEPS	●		
TAPS	●		
TELEVISION AERIALS		●	WHERE PROVIDED BY TAI ERYRI
VENTILATORS	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
WASH HAND BASIN	●		MALICIOUS DAMAGE
WASTE PLUGS / CHAINS TO BASIN / BATH / SINK		●	
WATER HEATING	●		UNAUTHORISED INSTALLATION
WATER SUPPLY	●		
WC	●		
WINDOW FRAMES, SILLS AND FITTINGS	●		

ADRODD AM WAITH TRWSIO

Gallwch adael i ni wybod am waith trwsio drwy:

- Ffonio'r tîm cynnal a chadw ar 01286 881080,
- Sgwennu at y tîm yn y brif swyddfa ym Mhenygroes,
- Galw heibio yn y swyddfa agosaf,
- Dychwelyd eich ffurflen bodlonrwydd,
- e-bostio ar trwsio@taieryri.co.uk

Fel ein bod yn gallu delio'n sydyn â phob cais am waith trwsio, cofiwch roi'r wybodaeth yma i ni:

- Eich enw, cyfeiriad a rhif ffon lle gellir cael gfael arnoch,
- Disgrifiad manwl o'r gwaith sydd angen ei wneud,
- Rhowch wybod i ni pryd y byddwch adref er mwyn i weithwyr gael mynediad,

*Mae gwasanaeth argyfwng ar gael y tu allan i oriau swyddfa, gyda'r rhif ffôn yma: **0800 216947**.*

Cofiwch – mae'n bosib y bydd y Gymdeithas yn codi tâl ar denant sydd yn cam-ddefnyddio'r gwasanaeth argyfwng.

GWNEUD Y GWAITH

Mae'r amser y mae gwaith trwsio yn ei gymryd i'w wneud yn dibynnu ar pa fath o waith sydd ei angen. Mae tri prif gategori ar gyfer gwaith trwsio, ac mae'r amser i gyflawni'r gwaith yma yn ddibynol ar y categori:

CATEGORIAU GWAITH TRWSIO

Gwaith argyfwng

Gall peidio cyflawni'r gwaith yma effeithio ar eich iechyd a'ch diogelwch, neu achosi difrod difrifol i'ch cartref

- e.e. Dim cyflenwad dŵr oer na phoeth o gwbl
 Dim gwres o gwbl;
 Ffenestri wedi malu;
 Drysau allanol wedi / cloeon wedi malu;
 Difrod tân; traenau wedi blocio; dŵr yn gollwng yn ddrwg.

Amcan y Gymdeithas yw ymateb i'r gwaith yma oddi fewn i 4 awr ac i gyflawni'r gwaith o fewn 24 awr o'ch galwad chi. Dylech nodi, os ydych wedi colli eich goriadau a bod angen i weithwyr y Gymdeithas geisio mynediad, byddwch yn gorfod talu am hynny.

REPORTING REPAIR WORK

You can report repairs to us by:

- Telephoning the maintenance team on 01286 881080,
- Writing and addressing your letter to the Maintenance Team, Tŷ Silyn, Y Sgwâr, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd, LL54 6LY,
- By visiting either your local office or the main office at Penygroes,
- When returning your tenancy satisfaction sheet,
- E-mail on: trwsio@taieryri.co.uk

In order that your repair request can be processed efficiently, please ensure that you give us the following information:

- Your name, address and contact telephone number where you can be reached,
- Describe the repair in as much detail as possible,
- Tell us when you will be at home to allow access to the workmen.

We also operate an out-of-hours emergency repair service for when the offices are closed. To report an emergency repair out of office hours, please telephone Tai Eryri's emergency repair number:

0800 216947

Please remember that if you make inappropriate use of the emergency repairs service you may be charged for the cost of the call out.

GETTING THE REPAIR DONE

The time taken to carry out repairs depends upon the type of repair you need. We have three main categories of repairs and the time taken to complete the repair will be based on which category the repair request is placed in.

REPAIR CATEGORIES

Emergency Repairs

These are repairs, which could affect your health, safety or security or cause serious structural damage to your home if not attended to:

- e.g. Total loss of hot and cold water supplies;
 Total loss of heating;
 Insecure or broken windows;
 Insecure external doors or broken locks;
 Fire damage; blocked drains; severe leaks.

Gymdeithas Tai Eryri aims to respond to these repairs within 4 hours and complete or make safe within 24 hours of being notified by you. You should note that, if your door keys are lost and Tai Eryri is called out to gain entry, the cost of this work will be charged to you.

Gwaith trwsio brys

Mae achosion o waith trwsio brys hefyd yn gallu bod yn beryglus i iechyd a diogelwch, ond heb fod digon drwg i fod yn argyfwng.

- e.e. Cyflenwad rhannol o ddŵr oer a phoeth,
- Diffyg rhannol yn y gwres,
- Toeau yn gollwng,
- 'Overflows' yn gollwng mewn fflatiau.

Bydd y Gymdeithas yn ymateb i'r gwaith yma o fewn 5 diwrnod gwaith gyda'r amcan o'i gwblhau o fewn 7 diwrnod yn dilyn derbyn eich galwad.

Gwaith trwsio angenrheidiol

Gwaith trwsio dydd i ddydd yw'r rhain, nad ydynt wedi ei rhestru o fewn y categorïau eraill ac nid ydynt oddi fewn i'n Rhaglen Cynllunedig.

- e.e. Trwsio blwch llythyrau,
- Ffan cegin/stafell molchi ddim yn gweithio,
- Drws wedi chwyddo,
- Ail-selio o amgylch y bath.

Bydd y Gymdeithas yn ymateb i'r gwaith yma o fewn 25 diwrnod gyda'r amcan o'u cwblhau o fewn 30 niwrnod.

Pan fydd cryn waith dyddiol angen ei wneud mewn un ardal arbennig, byddwn yn trefnu cwblhau'r gwaith ar yr un pryd. Mewn amgylchiadau felly byddwn yn sgrifennu atoch i adael i chi wybod.

Hawl i drwsio

Rydym bob amser yn amcanu i gwblhau bob gwaith trwsio i safon ac o fewn targedau amser penodol. Fodd bynnag, os yw'r Gymdeithas wedi methu cyflawni mathau arbennig o waith trwsio, er eich bod chi wedi rhoi mynediad rhesymol i ni, gallwch chi fel tenant ddefnyddio eich 'Hawl i Drwsio' cyfreithiol.

Cynllun yw'r 'Hawl i Drwsio' sydd am sicrhau bod gwaith trwsio bach brys, a allai effeithio ar eich iechyd a'ch diogelwch, yn cael ei gyflawni yn sydyn ac yn ddiogel.

Urgent Repairs

These are also repairs, which could be health and safety hazards but are not serious enough to be classed as an emergency.

- e.g. Partial loss of hot or cold water,
- Partial loss of heating,
- Most roof leaks,
- Constantly running overflows in flats.

The Association will respond to these repairs within 5 working days with the aim to complete them within 7 days of being notified by you.

Non-Urgent Repairs

These are routine repairs that are not included in the above and also not included within our Planned Maintenance Programmes.

- e.g. Repair letter box,
- Extractor fan not working,
- Door sticking,
- Re-seal around bath.

Tai Eryri will respond to these repairs with 25 days with the aim to complete them within 30 days.

When a large amount of non-urgent repair work is required in a particular area these can be grouped together so that they can all be dealt with at the same time, if we do so we will advise you in writing when such work will be carried out.

Right to Repair

We aim to complete all repairs to a good standard within the priority time scales. However, if we have failed to carry out certain repairs within a certain time and you have given us reasonable access, then you may use the legal 'Right to Repair'.

The 'Right to Repair' is a scheme to make sure that certain small urgent repairs, which might affect your health, safety or security, are done quickly and safely.



Yr enw ar rhain yw gwaith Atgyweirio Cymwys ac maent yn gyfrifoldeb i Gymdeithas Tai Eryri.

Rhestr o diffygion / gwaith trwsio sy'n waith TRWSIO CYMWYS, ac amserlen benodol ar gyfer cwblhau.

DIFFYG / GWAITH TRWSIO	Amserlen benodol
1 Ffliw i dân agored neu fwyler wedi blocio	1 diwrnod
2 Draeniau neu doiledau wedi blocio neu'n arogl'n ddrwg lle nad oes toiled arall yn y tŷ	1 diwrnod
3 Sinc, bath neu basn wedi blocio	1 diwrnod
4 Colli pŵer trydan yn llwyr	1 diwrnod
5 Colli pŵer trydan yn rhannol	5 diwrnod
6 Ffenestr allanol, drws neu glo nad yw'n cau'n iawn	1 diwrnod
7 Dŵr yn gollwng neu'n llifo o beipiau dŵr neu wres, tanciau neu sestonau	1 diwrnod
8 Colli cyflenwad nwy yn llwyr neu yn rhannol	1 diwrnod
9 Colli dull gwresogi dŵr neu ofod yn llwyr neu'n rhannol, lle nad oes unrhyw ffordd arall o wresogi ar gael	1 diwrnod
10 Toiledau ddim yn fflysio lle nad oes toiled arall ar gael yn y tŷ	1 diwrnod
11 Soced pŵer neu olau, neu ffitiad trydanol ddim yn ddiogel	1 diwrnod
12 Colli cyflenwad dŵr yn llwyr	1 diwrnod
13 Colli cyflenwad dŵr yn rhannol	5 diwrnod
14 Canllaw neu rheilen grisiau yn rhydd neu wedi torri	5 diwrnod
15 Llawr neu risiau pren ddim yn ddiogel	5 diwrnod

Os ydych yn adrodd ynghylch un or mathau hyn o waith trwsio, yna mae'n rhaid cwblhau'r gwaith o fewn yr amserlen benodol a nodwyd, os ydych wedi rhoi mynediad addas i'r contractiwr. Gofynnir hyn i chi pan fyddwch yn adrodd am y gwaith trwsio.

Mae'r cynllun hefyd yn caniatáu i chi ofyn i gontractiwr arall wneud y gwaith ac anfon y bil atom ni ar yr amod:

- Na chafodd y gwaith ei wneud o fewn yr amserlen benodol,
- Eich bod wedi cydymffurfio gyda'r trefniadau mynediad i'r contractiwr,
- Eich bod yn cysylltu gyda'r Gymdeithas er mwyn rhoi gwybod i ni am y methiant i gwblhau'r gwaith cyn gofyn i'r contractiwr arall wneud y gwaith.

Os gofynnir i'r contractiwr arall wneud y gwaith heb i'r amodau uchod gael eu cyflawni yna fe ellir gofyn i chi dalu cost y gwaith trwsio.

Tai Eryri fydd yn dewis y contractiwr arall a byddwch yn cael gwybod ei enw a'i rif ffôn pan fyddwch yn cysylltu gyda'r TîmCynnal a Chadw.



These repairs are called Qualifying Repairs and are Cymdeithas Tai Eryri's responsibility.

List of defect / repairs which are QUALIFYING REPAIRS, and maximum time scale for completion.

DEFECT/REPAIR	Maximum Time
1 Blocked flue to open fire or boiler	1 day
2 Blocked or leaking foul drains, soil stacks or toilet pans where there is no other toilet in the house	1 day
3 Blocked sink, bath or basin	1 day
4 Complete loss of electric power	1 day
5 Partial loss of electric power	5 days
6 Insecure external window, door or lock	1 day
7 Leaks or flooding from water or heating pipes, tanks or cisterns	1 day
8 Loss or partial loss of gas supply	1 day
9 Loss or partial loss of space or water heating, where no alternative heating is available	1 day
10 Toilet not flushing where there is no other toilet in the house	1 day
11 Unsafe power or lighting socket, or electrical fitting	1 day
12 Complete loss of water supply	1 day
13 Partial loss of water supply	5 days
14 Loose or detached banister or handrail	5 days
15 Unsafe timber flooring or stair treads	5 days

If you report one of these types of repair, the work must be completed in the response time stated as long as you have provided suitable access for the contractor. You will be asked this when you report the repair.

The scheme also allows you the right to instruct an alternative contractor to do the work and send the bill to us providing that:

- The work has not been completed within the response time,
- You have complied with the access arrangements,
- You contact the Association to advise us of the failure to complete the work before instructing the alternative contractor.

If the alternative contractor is instructed and the above conditions are not met you may be recharged the cost of the repair.

The alternative contractor is selected by Tai Eryri and you will be advised of the name and telephone number when you contact the Maintenance Team.

Os ydych yn anhapus gyda'r ffordd yr ydym wedi delio gyda'ch cais am waith trwsio, neu os yw'r gwaith yn anfodddhaol yna:

- Ffoniwch y Tîm Cynnal a Chadw ar 01286 881080.
- Ysgrifennwch at y Rheolwr Cynnal a Chadw yn Nhŷ Silyn, Y Sgwâr, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd LL54 6LY gan egluro beth sydd o'i le.
- Os nad yw'r atebion yn foddhaol i chi, dylech ddefnyddio'r Drefn Gwyno Swyddogol.

COFIWCH

Llenwch y Slip Bodlonrwydd Tenant yn dweud wrthym beth yw eich barn am y gwasanaeth trwsio ac anfonwch y slip atom yn yr amlen Rhadbost a ddarparwyd. Bydd hyn yn caniatáu i ni archwilio ansawdd y gwaith yr ydym ni a'n contractwyr yn ei ddarparu'n rheolaidd.

GWAITH CYNNAL A CHADW CYLCHOL/CYNLLUNIEDIG

Fel rhan o'r broses o gadw eich cartref mewn cyflwr da, mae Cymdeithas Tai Eryri hefyd yn gweithredu Rhaglen Cynnal a Chadw Cynlluniedig sy'n cynnwys:

- Gwasanaethu Systemau Gwres Canolog,
- Gwasanaethu Systemau Larwm Tân,
- Addurno manau cymunedol allanol a mewnol bob 4/5 mlynedd. Rydych yn gyfrifol am addurno y tu mewn i'ch cartref, a'i gadw mewn cyflwr rhesymol a glân. (fel nodwyd yn eich Cytundeb Tenantiaeth).

GWAITH TRWSIO SYLWEDDOL

Mae gwaith trwsio sylweddol yn rhan o raglen y Tîm Cynnal a Chadw ar gyfer gosod eitemau newydd yn eich cartref am fod yr eitemau hynny wedi cyrraedd diwedd eu hoes defnyddiol, e.e.

- Unedau cegin,
- Bwyleri gwres canolog,
- Ffenestri.

Rydym yn cynnal Arolwg o Gyflwr Stoc mewn llawer o'n heiddo, sy'n ein galluogi i raglennu gwaith trwsio Cynlluniedig / Sylweddol rhag blaen ac o fewn cyllidebau dyranedig.

GWELLIANNAU/NEWIDIADAU TENANTIAID

Os ydych yn dymuno gwella neu addasu eich cartref mewn unrhyw ffordd (ac eithrio addurno) mae'n rhaid i chi gael caniatâd Cymdeithas Tai Eryri cyn cychwyn y gwaith.

Fel arfer bydd caniatâd yn cael ei roi yn gyflym a gallwch gael gafael ar ffurflenni cais o swyddfeydd y Gymdeithas. Trwy gynnwys y Gymdeithas yn eich cynlluniau o'r cychwyn gallwch fod yn siŵr y bydd eich newidiadau yn ddiogel ac yn cydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu neu gynllunio.

If you are unhappy with the way your request for a repair is being handled, or the repair is unsatisfactory then:

- Telephone the Maintenance Team on 01286 881080,
- Write to the Maintenance Manager at Tŷ Silyn, Y Sgwâr, Penygroes, Caernarfon, Gwynedd LL54 6LY explaining what is wrong,
- If replies from the above procedure do not satisfy you, please use the Official Complaints Procedure.

REMINDER

Please do fill in the Tenant Satisfaction Slip telling us about what you think of the repairs service and return the slip in the Freepost envelope provided. This allows us to regularly check on the quality of work we and our contractors are providing.

PLANNED/CYCLICAL MAINTENANCE

As part of the process of keeping your home in good repair, Cymdeithas Tai Eryri also operates a Planned Maintenance Programme which includes:

- Servicing of Central Heating Systems,
- Servicing of Fire Alarm Systems,
- Decoration of external and internal communal areas every 4/5 years. You are responsible for decorating the inside of your home, and for keeping it in a reasonable and clean condition. (as laid down in the Tenancy Agreement).

MAJOR REPAIRS

Major repairs are part of the Maintenance Team's programme for replacing items within your home that require replacing because they have reached the end of their life cycle, e.g.

- Kitchen units,
- Central heating boilers,
- Windows.

We do carry out a Stock Condition Survey of many of our properties, which enables us to programme Planned/Major repairs in advance and within allocated budgets.

TENANTS ALTERATIONS/IMPROVEMENTS

If you wish to improve or adapt your home in any way (except by decorating) you must have Tai Eryri's permission before you begin.

Permission will normally be granted quickly and application forms can be obtained from Cymdeithas Tai Eryri's offices. By involving the Association from the beginning of your plans you can be sure that the alterations will be structurally safe and will comply with building or planning regulations if required.

IAWNDAL AM WELLIANNAU

Cynllun gwirfoddol sy'n cael ei redeg gan Y Gymdeithas yw'r Cynllun Hawl Tenantiaid i lawndal am Welliannau.

Er mwyn bod yn gymwys am iawndal o dan y cynllun hwn mae'n rhaid cyflawni'r amodau canlynol:

Mae'n rhaid i'r gwelliant

- fod wedi ei gychwyn ar ôl 1af Ebrill 2001 ac fe ddylech gael caniatâd ysgrifenedig gan Tai Eryri,
- fod yn welliant cymwys. Gellir cael rhestr gyflawn o welliannau cymwys gan y Tîm Cynnal a Chadw. Mae'r rhestr isod er gwybodaeth yn unig:
 - Gosod ffenestri, drysau neu ffitiadau ystafell ymolchi neu gegin newydd,
 - Inswleiddio llofft, wal, pibell neu danc,
 - Porth, estyniadau neu drosi lloffydd,
 - Addasiadau ar gyfer yr anabl,
 - Gosod systemau gwres canolog newydd,
 - Ailweirio yn cynnwys gosod larymau mwg.

Mae'n rhaid i'ch tenantiaeth fod wedi dod i ben, ond nid trwy brynu eich cartref trwy'r cynllun Hawl i Brynu.

Er mwyn gwneud cais am iawndal dylech gysylltu â'r tîm Cynnal a Chadw er mwyn cael manylion llawn am y cynllun a ffurflen gais. Mae'n bwysig bod eich cais am iawndal yn cael ei wneud ar yr un adeg a phan fyddwch yn cyflwyno eich rhybudd 4 wythnos i offren eich tenantiaeth neu dim hwyrach na 21 diwrnod ar ôl i'ch tenantiaeth ddod i ben.

YN EICH CARTREF

DESGLAU LLOEREN

Galwch osod desgl lloeren ar ôl derbyn caniatâd gan y Gymdeithas. Cysylltwch â'r Tîm Cynnal a Chadw cyn prynu desgl neu wneud trefniadau i gael un. Mewn rhai achosion, mae amodau arbennig ynghlwm â'r defnydd o ddesglau lloeren mewn blociau o fflatiau.

Ffoniwch y Tîm Cynnal a Chadw am fwy o wybodaeth.

GERDDI

Os oes gennych ardd eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau ei fod mewn cyflwr taclus a derbyniol.

COMPENSATION FOR IMPROVEMENTS

The Tenants' Right to Compensation for Improvements Scheme is a voluntary scheme run by Tai Eryri.

To qualify for compensation under this scheme the following conditions must be met:

The improvement must

- have been started after 1st April 2001 and you must have received written consent from Tai Eryri,
- be a qualifying improvement. A full list of qualifying improvements can be obtained from the Maintenance Team. The short list below is for general information only:
 - Replacement of windows, doors or bathroom or kitchen fittings,
 - Loft, wall, pipe or tank insulation,
 - Porches, house extensions or loft conversions,
 - Adaptations for the disabled,
 - Replacement of central heating systems,
 - Re-wiring including the installation of smoke detectors.

Your must have ended your tenancy, but not by purchasing your home through the Right to Buy scheme.

To apply for compensation you should contact the Maintenance Team to obtain full details of the scheme and an application form. It is important that your application for compensation is made when you submit your 4 weeks notice to end your tenancy or no later than 21 days after the end of your tenancy.

LOOKING AFTER YOUR HOME

SATELLITE DISHES

You may install a satellite dish once you have received permission from the Association. Contact the Maintenance Team before buying a dish or making arrangements to get one. In some instances, there are special conditions attached to the use of satellite dishes on blocks of flats.

Telephone the Maintenance Team for more information.

GARDENS

If you have a garden it is your responsibility to ensure that it is kept in a tidy and acceptable condition.

CYDDWYSIAD (CONDENSATION)

Gall gormod o wlybanaeth yn yr aer yn eich cartref greu cyddwysiad. Pan mae'r aer gwlyb yma yn cyfarfod arwyneb oer fel ffenestr neu wal allanol mae'n newid yn ôl yn ddŵr. Os yw hyn yn digwydd yn aml fe all llwydni ddechrau tyfu.

- Gwres** Cewch lai o gyddwysiad os byddwch yn cadw eich cartref yn gynnes. Os ydych yn poeni sut y gallai hyn effeithio ar eich biliau gwresogi gofynnwch i'ch swyddfa nwy neu drydan lleol am gynllun rhad er mwyn helpu i fforddio'r gost.
- Awyriad** Mae yna fwy o siawns y bydd eich cartref yn dioddef Cyddwysiad os yw'r awyriad (ventilation) yn wael. Mae awyriad yn bwysig iawn, yn arbennig os ydych yn defnyddio offer gwresogi nwy neu danwydd caled. Ceisiwch beidio defnyddio tân nwy potel, er enghraifft, gan fod y rhain yn cynhyrchu peint o ddŵr am bob pint o danwydd y mae nhw'n ei ddefnyddio. Agorwch yr awyrellau (vents) yn eich ffenestri a gwnewch yn siŵr nad oes dim yn gorchuddio'r awyrellau yn y waliau.
- Simneiau** Peidiwch byth â chau'r simdde'n llwyr. Os ydych yn selio lle tân gwnewch yn siŵr bod awyrell wedi ei gosod.

CYNGHORION I LEIHU CYDDWYSIAD YN EICH CARTREF

- Sychwch eich dillad yn yr awyr agored os yw hynny'n bosib. Os yn sychu dan do agorwch ffenest er mwyn gadael i'r aer gylchredeg.
- Os ydych yn defnyddio sychwr tumble drier gwnewch yn siŵr fod ganddo awyrell y tu allan neu agorwch ffenestr er mwyn caniatáu mwy o awyriad i'r ystafell.
- Cadwch ddrysau'r gegin a'r ystafell ymolchi ar gau neu fe fydd anwedd dŵr yn lledaenu trwy eich cartref a bydd cyddwysiad yn effeithio ar stafelloedd eraill.
- Peidiwch a gorlenwi cypyrddau neu gypyrddau dillad oherwydd gall hynny ei gwneud yn anodd i'r aer gylchredeg.
- Defnyddiwch ffaniau tynnu aer os oes rhai wedi eu gosod yn eich cartref.

GLANHAU SIMNEIAU. Beth i'w wneud a beth i beidio ei wneud:

- Dylech lanhau eich simne ddwywaith y flwyddyn. Cofiwch wneud yn siŵr bod y throatplate yn glir o faw 24 awr ar ôl i'r simne gael ei glanhau. Edrychwch eto ar ôl 7 niwrnod.
- Dylech dynnu a glanhau'r throatplate bob mis os oes gennych wresogydd ystafell neu stôf.
- Dylech ddefnyddio'r tanwydd cywir yn ôl argymhelliad eich gwerthwr glo
- Dylech ddilyn cyfarwyddiadau'r gwneithurwr ar gyfer gweithio a glanhau eich offer.
- Peidiwch â gorchuddio gwely'r tân yn llwyr wrth ail lenwi'r tanwydd oherwydd bod hynny'n gallu arwain at broblemau wrth gynnau'r tân.

CONDENSATION

Too much moisture in the air within your home causes condensation. When this moist air meets a cold surface such as a windows or external wall it changes back to water. If this happens regularly mould may start to grow.

- Heating** You will get less condensation if you keep your home warm. If you are concerned about how this might affect you heating bills ask your local Gas or electricity Office about budget schemes to help spread the costs.
- Ventilation** There is a greater chance your home will suffer from condensation if the ventilation is poor. Ventilation is essential, particularly where you use gas or solid fuel heating appliances. Try not to use bottled gas fires, for example as these produce a pint of water for every pint of fuel they use. Open the vents in your windows and ensure that wall vents are not covered up.
- Chimneys** Never block up a chimney completely. If you are sealing off a fireplace make sure an air vent is fitted.

TIPS TO REDUCE CONDENSATION IN YOUR HOME.

- Dry clothes out of doors if possible. If drying indoors open a window to allow air to circulate.
- If you use a tumble drier ensure it has an outside vent or open a window to allow more ventilation to the room where your drier is.
- Keep kitchen and bathroom doors closed otherwise water vapour could spread through your home and condensation could affect other rooms.
- Don't overfill cupboards or wardrobes as this can make it difficult for the air to circulate.
- Use extractor fans if they are fitted.

CHIMNEY SWEEPING. Do's and Don'ts:

- Do have your chimney swept twice each year. Remember to check the throatplate is clear of deposits 24 hours after chimney sweeping. Check again after 7 days.
- Do remove and clean the throatplate each month if you have a room heater or stove.
- Do use the correct fuel as recommended by your approved coal merchant.
- Do follow the manufacturer's instructions fully for operating and cleaning your appliance.
- Don't smother the firebed entirely when refuelling, otherwise this may lead to combustion problems.

- Peidiwch â selio awyriad yr ystafell.
- Peidiwch â gadael tân agored heb osod giard tân o'i flaen.
- Os ydych yn arogl nwyon neu yn teimlo fel llewygu ac wedi dechrau dioddef cur pen yn didweddar, efallai fod hyn oherwydd problem carbon monoxide sy'n gallu arwain at wenwyno angheuol.

Beth i'w wneud:

- Agorwch pob drws a ffenestr.
- Peidiwch ag aros yn yr ystafell am fwy na sydd raid.
- Gadewch i'r tân losgi ei hun allan – peidiwch ag ailgynnu'r tân.
- Cysylltwch â Chymdeithas Tai Eryri.

Beth i'w wneud mewn argyfwng

Gall argyfyngau ddigwydd ar unrhyw adeg ac i unrhyw un. Gwnewch yn siwr y gallwch ymdopi gyda'r argyfyngau. Dyma rai rhifau ffôn defnyddiol.

HEDDLU, TÂN, AMBIWLANS	999
NWY YN GOLLWNG	0800 111 999
PWER YN METHU – SCOTTISH POWER	0845 272 2424
ARGYFYNGAU TU ALLAN I ORIAU GWAITH TAI ERYRI	0800 216947

TÂN

Yn achos tân nad ydych yn gallu ei reoli:

- Caewch ddrws yr ystafell lle mae'r tân wedi'i leoli. Bydd hyn yn help i gadw'r tân dan reolaeth ac atal nwyon gwenwynig rhag lledaenu.
- Rhybuddiwch y bobl eraill yn y tŷ a gadewch yn gyflym. Peidiwch aros i gasglu dim.
- Cofiwch y gall eich llwybr allan gael ei rwystro yn gyflym iawn. Os nad oes ffordd allan i chi, dylech gau drws eich ystafell a'i selio gyda blanced neu ryg er mwyn atal y tân neu'r mwg rhag lledaenu. Galwch am help drwy'r ffenestr
- Galwch y Frigâd Dân.
- Peidiwch â mynd yn ôl i mewn am unrhyw reswm.

NWY YN GOLLWNG

Os ydych yn arogl nwy:

- Diffoddwch unrhyw sigarêts. Peidiwch â defnyddio matsys neu fflam agored.
- Peidiwch â defnyddio switsys trydanol neu glychau drws.
- Agorwch pob drws a ffenestr a'u cadw'n agored.
- Edrychwch i weld os yw tap nwy wedi cael ei adael ymlaen ar ddamwain neu os yw'r golau peilot wedi diffodd.
- Ffoniwch y cyflenwr nwy a dweud wrthynt bod nwy yn gollwng.

- Don't seal off room ventilation.
- Don't leave an open fire unattended without a fireguard.
- If you do smell fumes or you feel unusually faint and have recently started to suffer with headaches, this may be due to the problem of carbon monoxide which can lead to fatal poisoning.

What to do:

- Open all doors and windows.
- Do not stay in the room longer than necessary.
- Let the fire burn out – do not re-light.
- Contact Cymdeithas Tai Eryri.

What to do in an Emergency

Emergencies can happen anytime and to anyone. Make sure you can cope with them. Here are some useful telephone numbers.

POLICE, FIRE, AMBULANCE	999
GAS ESCAPES	0800 111 999
POWER FAILURE – SCOTTISH POWER	0845 272 2424
TAI ERYRI'S OUT OF HOURS EMERGENCIES	0800 216947

FIRE

In the event of a fire which you cannot control:

- Close the door of the room where the fire is located. This will help to contain the fire and restrict the spread of poisonous fumes.
- Warn the other people in the house and leave quickly. Don't stop to collect anything. Remember your escape route can be cut off very quickly.
- If your exit is cut off close the door of your room and seal it with a blanket or rug to prevent fire or smoke spreading. Call for help from a window.
- Call the Fire Brigade.
- Don't go back in for any reason.

GAS ESCAPES

If you smell gas:

- Put out cigarettes. Do not use matches or naked flames.
- Do not operate electrical switches or door bells.
- Open all doors and windows and keep them open until the escape is stopped.
- Check to see if a gas tap has been left on accidentally or if a pilot light has gone out.
- Phone the Gas supplier and report the escape.

PEIPIAU WEDI TORRI

- Diffoddwch y dŵr yn y stop tap / falſ.
- Diffoddwch y trydan yn y mains. (Os yw'r dŵr yn cyffwrdd offer trydanol).
- Diffoddwch unrhyw wresogyddion dŵr.
- Diffoddwch y system gwres canolog. Os oes gennych system tanwydd caled gadewch i'r tân ddiffodd. Peidiwch â cheisio draenio'r bwyler oni bai fod y tân wedi diffodd.
- Agorwch pob tap sinc a bath er mwyn draenio'r system.
- Os yn bosib dylech gasglu dŵr yn y bath er mwyb fflysio'r toiled ac ar gyfer ymolchi.
- Ffoniwch rhif argyfwng y Gymdeithas 0800 216947.
- Rhybuddiwch unrhyw gymdogion a allai ddioddef difrod.

PEIPIAU WEDI RHEWI

- Diffoddwch y dŵr yn y stop tap / falſ.
- Agorwch pob tap sinc a bath.
- Os yn bosib dylech gasglu dŵr yn y bath er mwyb fflysio'r toiled ac ar gyfer ymolchi.
- Ffoniwch rhif argyfwng y Gymdeithas 0800 216947.

PROBLEMAU TRYDANOL

Os ydych newydd droi golau neu offer trydanol ymlaen neu wedi rhoi plwg mewn soced trydan ac mae'r pŵer yn methu.

- Edrychwch ar y switsys tripio yn yr RCD. Mae'r blwch hwn fel arfer wrth ymyl y mesurydd trydan.
- Os yw un o'r switsys yn dangos OFF tynnwch y plwg o'r soced neu diffoddwch y golau ac yna ailosodwch y swits tripio.
- Rhowch y golau ymlaen, os yw hyn yn tripio'r swits mae'n bosib bod y nam yn cael ei achosi gan y bylbg golau felly checiwch y bylbiau a gosod bylbiau newydd yn lle'r rhai sydd wedi ffiwsio os oes angen. Os yw'r swits yn tripio pan fyddwch yn plygio offer i mewn peidiwch â'i ddefnyddio a gwnewch yn siwr bod trydanwr cymwys yn cael golwg arno.
- Os nad ydych yn gallu darganfod achos y nam, neu yn ansicr beth sydd o'i le, cysylltwch a'r Gymdeithas.

CARTREFI NEWYDD

Os mai cartref newydd ei adeiladu yw eich cartref neu os yw newydd gael ei adnewyddu yna'r adeiladwr fydd yn gyfrifol am unrhyw waith trwsio (ar wahân i ddifrod damweiniol / maleisus) am gyfnod o 6 mis neu flwyddyn. Yr enw ar hyn yw cyfnod diffygion.

BURST PIPE

- Turn off the water at the stop tap / valve.
- Switch off the electricity at the mains. (If water is in contact with electrical equipment).
- Switch off any water heaters.
- Switch off the central heating system. If you have a solid fuel fire system let the fire die down. Do not attempt to drain the boiler unless the fire has gone out.
- Open all taps to sinks and baths to drain down the system.
- If possible collect water in the bath for flushing the toilet and for washing.
- Contact Cymdeithas Tai Eryri's emergency number 0800 216947.
- Warn any neighbours who might suffer damage.

FROZEN PIPES

- Turn off the water at the stop tap / valve.
- Open all taps to sinks and baths.
- If possible collect water in the bath for flushing the toilet and for washing.
- Contact Cymdeithas Tai Eryri. (Emergency number 0800 216947).

ELECTRICAL PROBLEMS

If you have just switched on a light or appliance or plugged in an appliance and the power fails.

- Check the trip switches at the RCD. This box is usually near the electricity meter.
- If one of the switches is at OFF unplug the appliance or switch off the light and then reset the trip switch.
- Switch on the light, if this trips the switch the fault may be caused by the light bulb so check and replace any fused bulbs. If the switch is tripped when you plug in an appliance do not use it and ensure that it is checked by a qualified electrician.
- If you cannot identify, or are unsure of the cause of the fault, contact Cymdeithas Tai Eryri.

NEWLY BUILT HOMES

If your home is newly built, or renovated, the responsibility for carrying out any repair works (other than accidental / malicious damage) will rest with the builder for a period of 6 months or one year. This is called a Defects liability period.



Os oes angen gwneud gwaith cynnal a chadw o fewn y cyfnod diffygion yma, dylech gysylltu â'r tîm cynnal a chadw. Byddwn ni yn rhoi gwybod i'r adeiladwr ac yn gofyn iddo wneud y gwaith yn unol â'n hamserlen targed ar gyfer cwblhau gwaith.

Ar ddiwedd y cyfnod diffygion bydd y Gymdeithas yn archwilio eich cartref yn drwyadl er mwyn gwneud yn siŵr nad oes yno broblemau heb eu datrys. Unwaith mae'r gwaith diffygiol wedi ei gwblhau, cyfrifoldeb y Gymdeithas fydd cynnal a chadw eich cartref.

Cofiwch na ddylech addurno eich cartref yn y cyfnod diffygion rhag ofn ichi guddio unrhyw ddiffygion.

IAWNDAL

Byddwn yn gwneud ein gorau i ddarparu gwasanaeth Cynnal a chadw effeithiol i chi. Er hynny, nid ydym ni na'n contractwyr yn gallu gwarantu na fydd dim byd yn mynd o'i le! Os na fyddwn yn gallu darparu'r gwasanaeth yma ichi i'r safon yr ydym yn anelu ato, yna gallwch hawlio iawndal am unrhyw golledion.

Categoriâu Iawndal

- Os ydym yn darparu ffurf arall o wresogi oherwydd bod eich system wresogi wedi torri ac os yw'r gwresogi dros dro yn ddrutach i'w redeg, byddwn yn talu'r gwahaniaeth mewn cost. Bydd angen fodd bynnag, i chi anfon manylion biliau gwresogi cynharach atom ni er mwyn i ni allu gweithio allan y gwahaniaeth mewn costau.
- Os, trwy ein hesgeulustod, y difrodir eich dodrefn, byddwn yn talu am y difrod, ar yr amod ein bod yn gallu gweld maint y difrod. Cofiwch fodd bynnag, bod gofyn i bob tenant gael ei Bolisi yswirio Eiddo Cartref ei hun.
- Os yw eich eiddo yn cael ei ddifrodi gan un o'n Contractwyr ni, yna bydd rhaid iddo ef / iddi hi dalu iawndal i chi trwy eu polisi yswiriant eu hunain. Ni allwn dalu iawndal, ond fe fyddwn yn eich helpu mewn unrhyw ffordd i ddatrys y mater.
- Os ydym yn methu cyflenwi'r gwasanaethau rydych yn talu amdanynt (nid yw pob tenant yn talu tâl gwasanaeth), byddwn yn ystyried unrhyw gais am iawndal sy'n deillio o'n methiant. **D.S.** rydym yn derbyn llawer o gwynion am dorri gwair a garddio. Byddwch yn amyneddgar os yw tywydd gwael a glaw trwm, eira, rhew a gwynt yn ein rhwystro rhag gweud y gwaith.
- Os ydych chi neu aelod o'ch teulu wedi cael damwain a'ch bod yn meddwl ein bod ni'n gyfrifol am y ddamwain, dylech anfon y manylion llawn yn ysgrifenedig atom ar unwaith ac fe fyddwn yn cyfeirio'r mater at ein Cwmni Yswiriant ein hunain.
- Cysylltwch â ni ar unwaith os rydych yn teimlo eich bod yn haeddu iawndal:
 - Os na chadwyd apwyntiad gyda chi, a'ch bod wedi ysgwyddo costau teithio, galwadau ffôn, stampiau, a.y.b.
 - Os nad ydym wedi delio'n briodol efo unrhyw fater yn ymwneud â'r gwasanaeth cynnal a chadw, a thrwy hynny wedi achosi anghyfleustra a chost ariannol i chi.



If maintenance work is required in this defects period, you should contact the Maintenance team. We will inform the Builder and request that the work is carried out in accordance with our completion target times.

At the end of the defects liability period Cymdeithas Tai Eryri will inspect your home thoroughly to make sure there are no unresolved problems. Once the builder has completed the defective work, the responsibility for maintaining your home will be Cymdeithas Tai Eryri's.

Remember you should not decorate your home in the defects liability period in case you conceal any defects.

COMPENSATION

We will do our best to provide you with a good and efficient Repair and Maintenance service. However, neither we nor our contractors can guarantee that nothing will ever go wrong! If we fail to provide this service to the standard we set out to achieve, then you should be entitled to claim compensation for any loss.

Compensation Categories

- If we provide you with an alternative form of heating because your heating system has broken down and the temporary heating is more expensive to run, we will pay the difference in cost. You will need, however, to forward to us details of earlier heating bills so as to enable us to work out the difference in costs.
- If by our negligence, we damage your furniture, we will pay for the damage, subject to us being able to verify the extent of the damage. Please remember though, that all tenants are advised to take out their own Home Contents Insurance Policy.
- If your property is damaged by one of our Contractors, he / she must compensate you through their own Insurance Policy. We cannot pay compensation but we will help you in any way we can to resolve the matter.
- If we fail to deliver the services for which you are paying (not all tenants pay service charges), we will consider any compensation claim arising from our failure. **N.B.** we receive many complaints about gardening and grass-cutting. Please bear with us when the weather is bad: heavy rain, snow, ice and wind will interfere with this.
- If you or a member of your household has an accident which you think we are responsible for, send us full details in writing at once, and we will refer the matter to our Insurance Company.
- Please write to us at once giving full details, if you feel you are owed compensation:
 - if we failed to turn up for an appointment causing you as a result extra expense through travelling costs, telephone calls, postage stamps, etc.
 - if we failed to deal properly with any matter to do with the Repair and Maintenance Service that has caused you expense and inconvenience.



Anifeiliaid anwes	20	Abandoned properties	14
Budd-dal tai	30	Advocacy	26
Bwrdd Rheoli / Pwyllgorau	5	Best Value	34
Codiadau rhent	28	Board of Management	5
Compactau Tenantiaid	34	Business, operating a	20
Cwynion swyddogol	13	Car parking	22
Cyddwysiad	45	Care & Repair	36
Cyfle Cyfartal	10	Chimney sweeping	45
Cyfrinachedd	10	Compensation	44, 48
Cymorth Prynu	27	Complaints about the service	13
Cyngor efo rhent	29	Condensation	45
Diogelwch yn y cartref	46	Confidentiality	10
Dysglau lloeren	44	Death of a tenant	12
Eiddo wedi ei adael	14	Elderly, homes for	24
Eiriolaeth / adfocatiaeth	26	Equal opportunities	10
Gofal a Thrwsio	36	Exclusions	35
Grwpiau tenantiaid	7	Fire precautions	46
Gwaharddiadau	35	Gas escapes	46
Gwerth Gorau	34	Homebuy Option	27
Hawl i brynu	17	Housing Benefit	30
Hawliau Dynol	35	Human Rights	35
lawndal	44, 48	Insurance	21
Llnau simdde	45	Lodgers	11
Lodjars	11	Management partners / agents	25
Marwolaeth tenant	12	Membership of Tai Eryri	6
Nwy yn gollwng	46	Mobility options	16
Parcio ceir	22	Pets	20
Partneriaid rheoli	25	Pipes, broken / frozen	47
Peipiau wedi torri / rhewi	47	Rent increases	28
Peryglon tân	46	Rent payments	28
Rhanberchnogaeth	27	Rent, advice	29
Rhedeg busnes	20	Right to buy	17
Safle'r We	35	Safety in the home	46
Sgwatars	15	Satellite Dishes	44
Swyddog Cefnogi Tenantiaid	34	Service Charges	32
Tai efo cefnogaeth	25	Shared ownership	27
Tai henoed	24	Squatters	15
Tal gwasanaeth	32	Supported housing	25
Talu rhent	28	Tenancies: assured	9
Tenantiaethau: aswiriedig	9	secure	8
diogel	8	Tenant Compacts	34
Symud-opsiynau	16	Tenant groups	7
Warden henoed	24	Tenant Support Officer	34
Ymuno efo'r Gymdeithas	6	Wardens	24
Yswiriant	21	Website	35