Tai Amlfeddiannaeth

HMO

Safonau Amwynderau

Arweiniad i landlordiaid fflatiau un ystafell, tai a rennir a thai amlfeddiannaeth eraill

Dinas a Sir Abertawe
Adran Tai ac Iechyd Cyhoeddus
Cyfarwyddiaeth Lleoedd
Canolfan Ddinesig
Heol Ystumllwynarth
Abertawe
SA1 3SN

City and County of Swansea
Dinas a Sir Abertawe

TRWYDDEDU HMO - SAFONAU AMWYNDERAU

Deddfwriaeth

Golyga Deddf Tai 2004 fod gofyniad cyfreithiol ar Dai Amlfeddiannaeth (HMO) penodol i gael trwydded er mwyn gweithredu'n gyfreithlon.

Er nad oes angen trwydded ar bob HMO i weithredu, rhaid iddynt gydymffurfio â'r isafswm safonau cyfreithiol ar gyfer ffordd o ddianc os bydd tân ac amwynderau.

Cyn rhoi trwydded neu sicrhau bod eiddo'n cydymffurfio â deddfwriaeth, mae'n rhaid i'r cyngor ystyried ffactorau penodol. Un ohonynt yw amwynderau'r eiddo, i sicrhau bod yr eiddo'n addas i'w feddiannu gan nifer y meddianwyr.

Y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS)

Mae Deddf Tai 2004 yn cynyddu safonau amwynderau tai amlfeddiannaeth yn sylweddol a'r nod yw gwella safonau'n gyffredinol yn y math hwn o lety.

Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a Thai Eraill (Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) 2006 (fel y'i diwygiwyd)

Mae'r rheoliadau hyn yn rhagnodi'r amwynderau safonol sy'n ofynnol mewn HMO.

Os ydych yn gyfrifol am reoli HMO, rhaid i chi dalu sylw arbennig i ofyniad y Rheoliadau hyn.

Isafswm maint ystafelloedd gwely

Mae'r cyngor wedi mabwysiadu arweiniad ar gyfer isafswm arwynebedd llawr ar gyfer mathau penodol o ystafelloedd gwely mewn HMO trwyddedig.

- Ystafell wely sengl (lle darperir lolfa ar wahân) - 6.5m^2
- Ystafell wely sengl (lle na ddarperir lolfa ar wahân) - 10m^2
- Ystafell wely ddwbl (lle darperir lolfa ar wahân) - 10.2m^2
- Ystafell wely ddwbl (lle na ddarperir lolfa ar wahân) - 15m^2
- Fflat un ystafell sengl - 13m^2

Dyddiad adolygu: Ionawr 2016

CYFLEUSTERAU YMOLCHI A GLANWEITHIOL

Oni bai fod yr uned lety unigol h.y. ystafell wely, fflat un ystafell, fflat hunangynhwysol, etc yn cynnwys cyfleusterau ymolchi a thoiled er defnydd yr aelwyd unigol honno*, yna rhaid darparu cyfleusterau toiled ac ymolchi yn ôl y cymarebau canlynol:

DS ‘Ystafell ymolchi’ - ystafell â baddon neu gawod
‘Ystafell ymolchi lawn’ - ystafell sy’n cynnwys baddon neu gawod, toiled a basn golchi dwylo.

ISAFSWM SAFONAU

1-4 person	**1 ystafell ymolchi lawn:**	Yn cynnwys baddon neu gawod, basn golchi dwylo a thoiled
5 person	**1 ystafell ymolchi:** **AC** **1 toiled ar wahân:**	yn cynnwys baddon neu gawod gyda basn golchi dwylo (**neu** ail ystafell ymolchi sy’n cynnwys toiled)
6-10 person	**2 ystafell ymolchi:** **AC** **O leiaf 2 doiled:**	pob un yn cynnwys baddon/cawod **y mae’n rhaid i un fod ar wahân** a chynnwys basn golchi dwylo, gall yr ail fod yn un o’r ystafelloedd ymolchi

- **Rhaid** i’r holl faddonau, cawodydd a basnau golchi dwylo gynnwys tapiau sy’n darparu cyflenwad digonol o ddŵr oer a dŵr twym cyson.
- **Rhaid** i’r holl ystafelloedd gwely fod wedi’u **gwresogi** a’u **hawyru’n** ddigonol
  e.e. rheiddiadur gwres canolog
  awyru ar ffurf ffenestr y gellir ei hagor o faint digonol a/neu awyru mecanyddol, meddu ar ddyfais sy’n gor-redeg.
- Rhaid i’r holl ystafelloedd ymolchi a thoiledau fod o faint digonol a dylent fod yn ddiogel i’w defnyddio. (Gofyniad HHSRS.)
- Dylai’r holl faddonau, toiledau, basnau golchi dwylo a chawodydd fod yn ‘addas i’r diben’ h.y. mewn cyflwr da, yn ddiogel i’w defnyddio ac yn gallu cael eu glanhau’n hawdd.
- Rhaid bod gan yr holl gawodydd, baddonau a basnau golchi dwylo sblasgefnau addas.
- Dylai’r holl ystafelloedd ymolchi a thoiledau mewn HMO gael eu lleoli’n addas yn y tŷ.

DS

* **Aelwyd** - pobl sy’n aelodau o’r un teulu h.y. parau priod, perthnasau, partneriaid sy’n cyd-fyw.

- Rhaid i’r holl gyfleusterau a restrir yn y tabl uchod fod yn gallu cael eu defnyddio fel fflatiau un ystafell a rennir a thai HMO a rennir.

Mae’r tabl trosodd yn rhoi cynlluniau opsiynol ar gyfer ystafelloedd ymolchi a thoiledau ar gyfer nifer y preswylwyr mewn HMO er mwyn cydymffurfio â gofynion cyfreithiol.

Nifer y meddianwyr	Opsiynau sydd ar gael						
4	1 ystafell ymolchi 'lawn'						
5	1 baddon/ystafell gawod **AC** 1 toiled ar wahân â basn golchi dwylo	**NEU**	Ystafell ymolchi 'lawn' (h.y. gyda thoiled a basn golchi dwylo) **AC** 1 ystafell gawod/ymolchi	**NEU**	2 ystafell ymolchi 'lawn' sy'n cynnwys baddon/cawod, toiled a basn golchi dwylo		
6 - 10	1 ystafell ymolchi sy'n cynnwys baddon/cawod **AC** 1 ystafell ymolchi lawn sy'n cynnwys baddon/cawod, toiled a basn golchi dwylo **AC** 1 toiled ar wahân â basn golchi dwylo	**NEU**	2 ystafell ymolchi 'lawn' gyda baddon/chawod, basn golchi dwylo a thoiled **AC** 1 ystafell gawod/ymolchi	**NEU**	2 ystafell ymolchi 'lawn' gyda baddon/ystafell gawod, basn golchi dwylo a thoiled **AC** 1 toiled ar wahân â basn golchi dwylo/ystafell ymolchi	2 ystafell gawod/ymolchi **A** 2 doiled ar wahân â basn golchi dwylo.	3 ystafell ymolchi lawn sy'n cynnwys baddon/cawod, toiled a basn golchi dwylo.

DS **Ystafell ymolchi lawn - baddon/cawod, toiled a basn golchi dwylo**
Ystafell ymolchi - ystafell sy'n cynnwys baddon neu gawod
Dylai pob toiled ar wahân gynnwys basn golchi dwylo

CYFLEUSTERAU CEGIN - LLETY A RENNIR

Oni bai fod yr uned lety h.y. ystafell wely, fflat un ystafell, fflat hunangynhwysol etc. yn cynnwys cyfleusterau coginio bwyd, yna rhaid darparu cyfleusterau cegin, fel a ganlyn:

MAINT/CYNLLUN Y GEGIN

- Rhaid bod cegin maint a chynllun addas sydd â chyfleusterau er mwyn i'r rhai sy'n ei rhannu storio, paratoi a choginio bwyd.
  Yn gyffredinol, dylai maint y gegin fod fel a ganlyn:
  cegin i'w defnyddio gan 1 - 5 person ~ o leiaf **7m²**
  cegin i'w defnyddio gan 6 - 10 person ~ o leiaf **10.5m²**

CYFARPAR

- **Rhaid** bod gan y gegin y cyfarpar canlynol, y mae'n rhaid iddo fod yn addas i'r diben ac yn addas ar gyfer nifer y bobl sy'n rhannu'r cyfleusterau:
  - **Unedau sinc** (â bwrdd draenio)
    i'w defnyddio gan 1 – 5 person ~ 1 uned sinc
    i'w defnyddio gan 6 – 10 person ~ 2 uned sinc (**neu** sinc powlen ddwbl â bwrdd draenio)
    Rhaid i bob uned sinc feddu ar gyflenwad o ddŵr twym ac oer a sblasgefn anhydraidd.
    DS Ar gyfer uchafswm o 6 pherson ~ bydd 1 uned sinc a pheiriant golchi llestri'n dderbyniol.
  - **Popty** (h.y. pentan 4 cylch a phopty)
    i'w ddefnyddio gan 1 – 5 person ~ 1 popty maint llawn
    i'w ddefnyddio gan 6 pherson ~ 2 bopty maint llawn **neu** 1 popty gyda phentan 6 chylch **yn ogystal â** microdon i'w ddefnyddio gan
    7 – 10 person ~ 2 bopty maint llawn
    (Rhaid bod arwyneb gwaith o leiaf 500mm gyferbyn â phob popty).
  - **Oergelloedd**
    i'w defnyddio gan 1 – 4 person ~ 1 oergell safonol dan y cownter
    i'w defnyddio gan 5 – 8 person ~ 2 oergell safonol dan y cownter (neu oergell fawr gyfwerth)
    i'w defnyddio gan 9 – 12 person ~ 3 oergell safonol dan y cownter
  - **Rhewgelloedd**
    I'w darparu **yn ogystal â** oergelloedd yn yr un gymhareb a maint os nad oes adran rewgell yn yr oergell.
    DS **ni** chaiff blychau iâ eu cyfrif fel adran rewgell.

- **Cypyrddau Storio (ar gyfer bwyd ac offer)**
  1 uned waelod/wal safonol 500mm fesul preswylydd.
  DS Ni chaiff cypyrddau o dan unedau sinc eu cyfrif fel cwpwrdd bwyd/offer.

- **Arwynebau gwaith (er mwyn paratoi bwyd)**

  O leiaf 1m x 0.6m - i gynnwys sblasgefn anhydraidd 0.45m o uchder.
  DS Rhaid bod arwyneb gwaith o leiaf 500mm gyferbyn â phob popty.

- **Socedi Trydanol**
  Argymhellir darparu o leiaf **3 soced pŵer dwbl** ym mhob cegin gyferbyn ag arwynebau gwaith, yn ogystal â soced y popty.

- **Cyfleusterau gwaredu gwastraff**
  Darparu offer addas yn y gegin ar gyfer gwastraff cegin.

- **Ffaniau Echdynnu**
  Dylent gael eu gosod lle y bo'n briodol a byddant yn hanfodol os nad oes unrhyw awyru naturiol mewn cegin.

- **Blancedi a Drysau Tân**
  I'w gosod yn unol ag Arweiniad Cyfeirio Cyflym LACORS (ar wefan y cyngor) neu fel a nodir mewn atodlenni gwaith sy'n atodedig i Hysbysiad Trwyddedu neu Statudol.

LLETY HUNANGYNHWYSOL

A) **Cyfleusterau Cegin**

Pan fo cyfleusterau cegin at **ddefnydd** aelwyd unigol **yn unig**. **h.y.** mewn fflat hunangynhwysol neu fflat un ystafell unigol, **rhaid** darparu'r canlynol:

- **Popty** maint addas i gynnwys pentan 2 i 4 cylch a phopty neu ficrodon.
- **Uned sinc** (â bwrdd draenio) â digon o ddŵr twym ac oer cyson.
- **Arwyneb gwaith** ar gyfer paratoi bwyd, o leiaf 1m x 0.6m.
  DS Rhaid bod arwyneb gwaith o leiaf 500mm gyferbyn â phob popty.
- **Oergell** safonol o dan y cownter.
- Rhaid darparu rhewgell yn ogystal â'r oergell.
  DS Byddai un oergell/rhewgell safonol yn bodloni'r gofyniad hwn.
- **Cwpwrdd** ar gyfer storio bwyd ac offer, uned waelod neu wal safonol o leaif 500mm.
- **Socedi trydanol** digonol. Argymhellir y dylid darparu o leiaf 2 soced dwbl **yn ogystal** â soced y popty.

B) **Cyfleusterau Ystafell Ymolchi**

Pan fo cyfleusterau ystafell ymolchi at **ddefnydd** aelwyd unigol **yn unig** h.y. mewn fflatiau hunangynhwysol neu fflatiau un ystafell unigol, rhaid darparu **o leiaf** y canlynol:

- Toiled
- Baddon neu gawod â digon o ddŵr twym ac oer cyson
- Basn golchi dwylo.

Rhaid darparu'r rhain mewn ystafell amgaeedig â chynllun priodol a system awyru da, naill ai

- yn y llety byw, **neu**
- o fewn agosrwydd rhesymol i'r llety byw.

GWRESOGI

Rhaid bod gan bob uned llety byw mewn HMO ffordd ddigonol o wresogi h.y. system y gellir ei rheoli gan y preswylwyr, sydd wedi'i gosod a'i chynnal yn ddiogel ac yn gywir ac sy'n gallu gwresogi'r adeilad cyfan. Rhaid bod preswylwyr yn gallu rheoli'r tymheredd.

Enghraifft: *System gwres canolog nwy/olew â rheiddiaduron unigol yn yr eiddo â thermostat canolog (neu ar reiddiaduron unigol) y gall preswylwyr eu rheoli eu hunain, neu wresogyddion storio trydanol â rheolyddion thermostatig unigol.*

Rhaid bod yr holl ystafelloedd ymolchi'n cael eu gwresogi a'u hawyru'n ddigonol.

MWY O GYNGOR

Cyswllt: Adran Tai ac Iechyd Cyhoeddus
Cyfarwyddiaeth Lleoedd
Canolfan Ddinesig
Heol Ystumllwynarth
Abertawe
SA1 3SN

Ffôn : 01792 635600
e-bost : evh@swansea.gov.uk
ewch i : www.abertawe.gov.uk/hmos

39289-16 DesignPrint

Adran Tai ac Iechyd Cyhoeddus
Dinas a Sir Abertawe
Cyfarwyddiaeth Lleoedd
Canolfan Ddinesig
Heol Ystumllwynarth
Abertawe
SA1 3SN

www.abertawe.gov.uk/hmos