



# Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru - Polisi

**Teitl: ATGYWEIRIO A CHYNNAL A CHADW EIDDO**

## **Datganiad Polisi**

Mae gan Tai Canolbarth Cymru ymrwymiad i ddarparu safon uchel o anheddau a gwasanaeth gyda ffocws cwsmer i'w denantiaid. Er mwyn cyflawni'r ymrwymiad hwn yn y ffordd fwyaf ymarferol a buddiol i'r Gymdeithas a'i thenantiaid, bydd y ddogfen polisi yma yn diffinio ymagwedd y Gymdeithas at sicrhau'r dilynol:

- Bod ein stoc tai yn parhau'n ased i'r Gymdeithas drwy ddull gweithredu cynlluniedig hirdymor.
- Ein bod yn ystyried ceisiadau penodol am atgyweiriadau ar sail:
  - Iechyd a diogelwch preswylwyr yr annedd
  - Ein cyfrifoldebau statudol a chontractiol
  - Ein strategaeth rheoli asedau a rhaglenni cynnal a chadw cynlluniedig
  - Yr angen i sicrhau bod ein stoc tai'n parhau'n addas i'r diben

## **1. Cyfrifoldebau Atgyweirio a Chynnal a Chadw**

### **1.1. Cyfrifoldebau Cyfreithiol**

Bydd y Gymdeithas yn cydymffurfio gyda'i chyfrifoldebau statudol (fel mewn deddfwriaeth) a chontractiol (fel yng nghytundebau tenantiaeth y Gymdeithas) am gynnal a chadw ei hanheddau, sy'n nodi'n fras y bydd y Gymdeithas yn gyfrifol am:

- Cadw strwythur a chyflwr anheddau unigol mewn cyflwr da.
- Cadw gosodiadau ar gyfer gwresogi, twymo dŵr a glanweithdra ac ar gyfer cyflenwi dŵr, nwy a thrydan mewn cyflwr da ac yn gweithio.
- Cadw unrhyw rannau cyffredin (e.e. mewn blociau o fflatiau) mewn cyflwr rhesymol ac yn addas i'w defnyddio gan denantiaid ac ymwelwyr i'r annedd.

- Cadw tu allan anheddau ac unrhyw rannau cyffredin mewn cyflwr rhesymol o ran addurno.

### **1.2. Cyfrifoldebau lle mae gennym wahanol ddulliau o ddaliadaeth**

Pa bynnag fath o ddaliadaeth sydd gan rywun ar gyfer annedd y Gymdeithas (e.e. tenantiaeth sicr, tenantiaeth ddiogel, tenantiaeth fyrddaliad sicr, cytundeb trwydded ac ati) bydd y Gymdeithas yn mabwysiadu'r un lefel o gyfrifoldeb am atgyweirio.

### **1.3. Cyfrifoldebau Tenantiaid**

Bydd tenantiaid yn gyfrifol am:

- Gadw tu mewn yr annedd mewn cyflwr da a glân a chadw rhannau mewnol yr annedd mewn cyflwr addurnol da.
- Gwneud yn dda unrhyw ddifrod i'r eiddo a achosir ganddynt hwy neu eu hymwelwyr.
- Sicrhau eu bod yn ceisio ac yn derbyn caniatâd gan y Gymdeithas am unrhyw welliannau neu newidiadau i'r annedd.
- Rhoi adroddiad am unrhyw ddiffyg atgyweirio neu nam y mae'r Gymdeithas yn gyfrifol amdano yn brydlon i osgoi unrhyw ddifrod ychwanegol a achosir gan yr oedi.

### **1.4. Atgyweiriadau y codir tâl amdanynt**

Codir tâl am atgyweiriadau a wneir gan y Gymdeithas y mae'r tenant yn gyfrifol amdanynt yn unol gyda "Pholisi Atgyweiriadau y Codir Tâl Amdanynt" a gytunwyd gan y Gymdeithas.

## **2. Mathau o Gynnal a Chadw**

### **2.1. Atgyweiriadau Ymatebol**

Mae atgyweiriadau ymatebol yn atgyweiriadau sydd angen eu gwneud fel y codant. Ni fydd y Gymdeithas yn nodi unrhyw ddull neilltuol o sut y gwneir cais am atgyweiriadau ymatebol ond bydd yn ceisio cymaint o wybodaeth am natur y cais ag sydd modd er mwyn lleihau'r potensial am waith heb fod yn gynhyrchiol (e.e. gorfod ymweld â'r annedd ar fwy nag un achlysur).

### **2.2. Cynnal a Chadw Cynlluniedig**

Gwaith cynnal a chadw cynlluniedig yw gwaith a raglennir i gael ei wneud ar gyfnodau penodol er mwyn cynnal a chadw'r annedd, neu i gydymffurfio gyda chyfrifoldebau cyfreithiol y Gymdeithas. Mae 3 categori o gynnal a chadw cynlluniedig.

#### **2.2.1. Rhaglen amnewidiadau ac uwchraddio**

Atgyweirio neu wella anheddau mewn ffordd a gynlluniwyd ymlaen llaw - e.e. ffenestri, ceginau, ystafelloedd ymolchi, boeleri, toeau ac ati. Bydd y Gymdeithas yn cadw cronfa ddata o'r rhaglen o amnewidiadau a gynlluniwyd y bydd yn eu defnyddio i ddatblygu ei

rhaglenni amnewidiadau ac uwchraddio cynlluniedig. Bydd y rhaglen amnewid yn cysylltu gyda'r broses o gyfrifeg cydrannau a rhyddhau cronfeydd i sicrhau y cedwir stoc y Gymdeithas.

### **2.2.2. Cynnal a Chadw Cylchol**

Gwneud atgyweiriadau y rhagwelir y byddant yn codi'n rheolaidd - e.e. addurno allanol.

### **2.2.3. Gwasanaeth**

Gwneud gwaith i sicrhau fod gwasanaethau'n gweithredu'n ddiogel ac effeithiol - boeleri, offer canfod tân, lifftiau ac ati.

## **3. Blaenoriaethau Cynnal a Chadw Eiddo**

Wrth ddarparu gwasanaeth cynnal a chadw eiddo, mae'n bwysig blaenoriaethu gwaith er mwyn sicrhau'r dilynol:

- Bod gwaith yn cynnwys risg i iechyd a diogelwch defnyddwyr a lleihau risg difrod pellach i'r annedd yn derbyn y flaenoriaeth uchaf
- Y gwerir cyllidebau'r Gymdeithas yn y ffordd fwyaf effeithiol o ran cost
- Nad yw contractwyr y Gymdeithas yn cael eu gorymestyn i'r graddau eu bod yn gweithio'n aneffeithiol er afles i'r Gymdeithas a'r contractiwr ei hunan.

Bydd y Gymdeithas felly'n mabwysiadu'r drefn flaenoriaeth ddilynol ar gyfer ariannu pob gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio:

- Blaenoriaeth 1 – Atgyweiriadau argyfwng
- Blaenoriaeth 2 – Cynnal a chadw cynlluniedig (gwasanaeth)
- Blaenoriaeth 3 - Atgyweiriadau brys/Ailosod
- Blaenoriaeth 4 – Cynnal a chadw cynlluniedig (amnewidiadau/uwchraddio cylchol ac wedi'u rhaglennu)
- Blaenoriaeth 5 – Atgyweiriadau ymatebol arferol/Gwaith gwella stadau

Mae'r uchod yn egluro blaenoriaethau ariannu. Mae hyn yn wahanol i'r blaenoriaethau ar gyfer atgyweiriadau ymatebol islaw.

## **4. Atgyweiriadau Ymatebol**

### **4.1. Diffiniadau o Atgyweiriadau Ymatebol a Thargedau Ymateb**

Bydd y Gymdeithas yn mabwysiadu'r diffiniadau a'r targedau ymateb dilynol ar gyfer atgyweiriadau ymatebol:

<u>Atgyweiriadau argyfwng</u> <i>Atgyweiriadau sy'n bygwth iechyd/lles y defnyddwyr neu a allai achosi mwy o ddifrod i'r eiddo os na chânt eu gwneud yn gyflym iawn.</i>	O fewn 24 awr (ar gyfer lliniaru'r argyfwng ac ar ôl hynny, yn dibynnu ar yr amgylchiadau, gall yr atgyweiriad ddod yn fater brys neu arferol)
<u>Atgyweiriadau Brys</u> <i>Atgyweiriadau nad ydynt yn peryglu iechyd a diogelwch ond heb fod yn ddigon difrifol i gael eu dosbarthu fel argyfwng</i>	O fewn 7 diwrnod calendr neu 5 diwrnod gwaith
<u>Atgyweiriadau Arferol</u> <i>Pob atgyweiriad arall sydd yn gyfrifoldeb y Gymdeithas</i>	O fewn 30 diwrnod calendr (o'r amser y bydd y Gymdeithas yn gohirio rhai atgyweiriadau arferol er mwyn syppynu rhai gweithiau gyda'i gilydd ar gyfer dibenion effeithiolrwydd)

## 4.2. Cynnal a chadw ymatebol tu allan i oriau swyddfa

Drwy ei contractwyr bydd y Gymdeithas yn darparu gwasanaeth atgyweiriadau argyfwng tu allan i oriau swyddfa, er mwyn sicrhau y gellir gwneud y gwaith angenrheidiol i liniaru argyfwng y tu allan i oriau gwaith arferol. Bydd y Gymdeithas yn sianelu'r galwadau hyn drwy ganolfan cyswllt atgyweirio tu allan i oriau swyddfa.

## 4.3. Ceisiadau am atgyweiriadau

Ni fydd y Gymdeithas yn nodi unrhyw ddulliau penodol y dylai tenantiaid eu defnyddio i ofyn am waith atgyweirio ond byddant yn defnyddio ystod o opsiynau ar gyfer hyn yn cynnwys:

- Drwy ffonio swyddfa'r Gymdeithas
- Drwy ysgrifennu
- Drwy e-bost
- Drwy wefan y Gymdeithas
- Drwy alw yn swyddfa'r Gymdeithas

Wrth wneud cais am waith atgyweirio, gofynnir i'r tenant roi cynifer o fanylion ag sydd modd am y broblem fel y medrir gwneud y gwaith atgyweirio mor effeithiol ag sydd modd.

## 5. Cynnal a Chadw Cynlluniedig

### 5.1. Amnewidiadau Cynnal a Chadw Cynlluniedig

#### 5.1.1. Cylch oes amnewidiadau cynlluniedig

Mae'r Gymdeithas wedi mabwysiadu rhaglen amnewid cylch oes cydrannau a adolygir bob 3 blynedd yn unol gyda'r Polisi yma.

#### 5.1.2. Cynnal a Chadw Data Cyflwr Stoc

Bydd y Gymdeithas yn cynnal arolwg cyflwr stoc o bob annedd bob 5 blynedd ar raglen dreigl. Caiff data arolwg ei roi ar gronfa ddata eiddo'r Gymdeithas yn y system IBS a fydd yn galluogi'r Gymdeithas i:

- Diweddarau cyflwr stoc ac amcangyfrif dyddiadau amnewid cydrannau
- Safon Ansawdd Tai Cymru (gweler islaw)
- Rhoi gwybodaeth ar gyfer gofynion cynnal a chadw cynlluniedig y dyfodol
- Rhoi gwybodaeth ar gyfer strategaeth rheoli asedau'r Gymdeithas

### **5.1.3. Rhaglennu Cynnal a Chadw Cynlluniedig**

Bydd Rheolwr Asedau'r Gymdeithas yn gyfrifol am asesu'r cwmpas a'r blaenoriaethau ar gyfer y rhaglen cynnal a chadw cynlluniedig.

Bydd yr Asesiad yn rhoi ystyriaeth i'r dilynol:

- Adroddiadau cyflwr a data ac arolwg a gasglwyd ar gydrannau anheddau
- Barn gyfunol y staff yn yr adran Rheoli Asedau a Thai
- Barn ac argymhellion contractwyr perthnasol o fewn y fframwaith cydweithio
- Ymrwymiad y Gymdeithas i gyflawni goblygiadau dan unrhyw safonau ansawdd a ddynodwyd (Safon Ansawdd Tai Cymru)
- Unrhyw gyfyngiadau ar gyllideb

Bydd y Rheolydd Asedau yn cynhyrchu rhaglen gynnal a chadw cynlluniedig flynyddol i'w chytuno gan y Tîm Rheoli Gweithredol wrth ochr cynhyrchu'r gyllideb yn flynyddol. Cyflwynir y rhaglen flynyddol hefyd i'r Panel Tenantiaid er gwybodaeth.

### **5.1.4. Safon Ansawdd Tai Cymru**

Bydd y Gymdeithas yn rhoi blaenoriaeth i weithiau cynnal a chadw cynlluniedig rhwng 2008/09 a 2012/13 tuag at gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn unol gyda gofynion Llywodraeth Cynulliad Cymru.

## **5.2. Gweithiau cynnal a chadw cylchol cynlluniedig**

Bydd y Gymdeithas yn defnyddio rhaglen dreigl 6 mlynedd o addurno ardaloedd allanol a chymunol gyda "chôt cynnal a chadw ysbeidiol" lle bo angen. Gwneir yr holl waith peintio cylchol i safon o'r fath fel y bydd yn parhau mewn cyflwr cadarn am y cyfnod 6 mlynedd.

## **5.3. Gwasanaethu cynnal a chadw cynlluniedig a gwiriadau diogelwch**

### **5.3.1. Cyfarpar nwy**

Cynhelir gwiriad diogelwch gan contractwr wedi cofrestru gyda Gas Safe ar gyfarpar nwy yn unol gyda'r polisi presennol.

### **5.3.2. Profion trydanol**

Fel landlord mae'n oblygiad arnom i ddarparu gosodweithiau trydan mewn cyflwr da i'n tenantiaid a chynnal archwiliadau a phrofion cyfnodol. Byddwn yn sicrhau y caiff yr holl osodweithiau trydanol eu harchwilio a'u profi fel sy'n dilyn:

Gosodweithiau domestig cyffredinol	Profion o leiaf bob	10 mlynedd
Gosodweithiau masnachol	Profion o leiaf bob	5 mlynedd
Gosodweithiau larymau tân	Profion o leiaf bob	1 flwyddyn
Goleuadau argyfwng	Profion o leiaf bob	3 blynedd

Byddwn yn archwilio a phrofi gosodweithiau trydanol bob troi y daw un o'n anheddau'n wag ac ar gael i'w ailosod.

Yn dilyn pob archwiliad a phrawf byddwn yn sicrhau fod ein contractiwr yn rhoi adroddiad llawn i ni.

### **5.3.3. Profion Cyfarpar Cludadwy (PAT)**

Byddwn yn sicrhau y caiff holl gyfarpar cludadwy Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru a ddefnyddir gan aelodau staff eu profi o leiaf unwaith bob 12 mis.

### **5.3.4. Offer canfod tân a mwg**

Cynhelir gwiriad diogelwch a gwasanaeth blynyddol ar offer canfod tân a mwg.

### **5.3.5. Offer ymladd tân**

Cynhelir gwiriad a gwasanaeth blynyddol ar ddiffoddwyr tân.

### **5.3.6. Lifftau**

Bydd lifftiau'n cael gwasanaeth llawn bob 6 mis, a gwasanaethau interim 6 misol.

### **5.3.7. Addasiadau**

Caiff yr offer arbenigol (hoistau, lifftiau grisiau ac ati) y mae'r Gymdeithas yn gyfrifol amdanynt eu gwasanaethu yn unol gyda chyfarwyddiadau'r cynhyrchydd.

### **5.3.8. Ardaloedd Chwarae**

Ar gyfer yr holl ardaloedd chwarae y mae'r Gymdeithas yn berchen arnynt, byddwn yn cynnal "Adroddiad Archwiliad Diogelwch Ardal Chwarae" gan ROSPA (Y Gymdeithas

Frenhinol ar gyfer Atal Damweiniau). Bydd ystyriaeth o'r adroddiad yn cynnwys asesiad o'r risgiau posibl a ddynodwyd. Yn dilyn ystyriaeth o'r adroddiad gan y Rheolydd Asedau bydd y Gymdeithas:

- Un ai'n gwneud unrhyw waith gofynnol i sicrhau diogelwch parhaus plant sy'n defnyddio'r ardal chwarae
- Neu gadw'r ardal chwarae ar gau nes y medrir ei gwneud yn ddiogel.

Caiff yr holl offer chwarae ar yr ardaloedd chwarae y mae'r Gymdeithas yn berchen arnynt eu harchwilio bob mis gan aelod o staff Rheoli Asedau'r Gymdeithas. Bydd yr aelod o staff yn llenwi dalen archwilio maes chwarae yn dilyn pob ymweliad i faes chwarae.

## **6. Defnyddio contractwyr**

### **6.1. Cydweithio**

Mae Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru yn aelod o gonsortium Undod o gymdeithasau tai a sefydlwyd i sicrhau effeithiolrwydd mewn perfformiad adeiladu a chynnal a chadw drwy gydweithio gyda contractwyr dethol.

#### **6.1.1. Dethol contractwyr**

Oherwydd maint y gwaith ar draws Undod, caiff contractwyr fframwaith Undod eu dethol yn defnyddio Rheoliadau Caffael OJEU. Detholir contractwyr yn defnyddio meini prawf a gytunwyd gan Undod a bydd y gallu a'r parodrwydd i gydweithio yn elfen allweddol o hynny.

#### **6.1.2. Cod Ymddygiad Contractwyr**

Yn ogystal â'r telerau contract y mae contractwyr fframwaith Undod yn cytuno iddynt yng nghytundeb fframwaith Undod, mae'n ofynnol i gontractwyr Undod gydymffurfio gyda "Chod Ymddygiad Contractwyr" y Gymdeithas.

#### **6.1.3. Archwilio contractwyr**

Cynhelir archwiliadau contractwyr ar waith a gwblhawyd bob mis ar:

- nifer a gytunwyd o anheddau lle cwblhawyd atgyweiriadau ymatebol;
- cafodd yr holl unedau gwag eu cyflwyno'n ôl i'w gosod; a
- detholiad o anheddau lle bu ailaddurno cylchol ac amnewidiadau cynlluniedig

Er mwyn:

- archwilio'r gwaith i adolygu ansawdd;
- asesu boddhad y tenant gyda'r gweithiau hyn a dull gweithredu'r contractiwr;
- ac yn ddilynol i archwilio cofnodion contractwyr er mwyn cadarnhau:
  - Y caiff y costau eu cefnogi gan y cofnodion

- Eu bod yn rhesymol am y gwaith a wnaethpwyd.

#### **6.1.4. Rheoli Perfformiad a Gwelliant Parhaus**

Mae'n ofynnol i holl gontractwyr fframwaith Undod lofnodi cytundeb fframwaith Undod y mae rheoli perfformiad a gwella parhaus yn elfennau allweddol ynddynt. Bydd y Gymdeithas yn rheoli perfformiad y contractwyr a lofnododd fframwaith Undod fel sy'n dilyn:

- Sefydlwyd nifer o Ddangosyddion Perfformiad Allweddol sy'n rhoi sail ar gyfer mesur perfformiad contractwyr. Gall y rhain fod yn wahanol ar gyfer gwahanol grefftau, ond byddant yn cynnwys agweddau megis:
  - Boddhad tenantiaid - (Mesur PI11IM001)
  - Amser cyfartalog a gymerir i gwblhau atgyweiriad argyfwng - (Mesur PI11IM012)
  - Apwyntiadau a wnaed - (Mesur PI11IM013)
  - Atgyweiriadau a gwblhawyd y tro cyntaf - (Mesur PI11IM014)
  - Cwblhau uned wag - (Mesur PI11IM005 & 006)
- Bydd y Gymdeithas yn cadw cofnodion berfformiad ar gyfer monitro Dangosyddion Perfformiad Allweddol, a bydd peth o hynny'n seiliedig ar wybodaeth a gafwyd gan y contractwr, a gaiff ei ddilysu gan archwilio contractwyr (Adran 7.1.3). Caiff boddhad tenantiaid ei fesur gan holiaduron adborth tenantiaid.
- Bydd y Gymdeithas yn cynnal cyfarfodydd rheolaidd gyda chontractwyr i adolygu perfformiad contractwyr yn erbyn y Dangosyddion Perfformiad Allweddol perthnasol ac yn trafod ffyrdd y medrir gwella perfformiad ei gilydd yng nghyswllt prosiectau yn y dyfodol. Caiff y targedau ar gyfer gwella perfformiad ei gytuno yn y cyfarfodydd hyn.

#### **6.2. Defnyddio contractwyr y tu allan i Undod**

O bryd i'w gilydd bydd angen defnyddio contractwyr tu allan i Undod ar gyfer rhai gweithiau (e.e. ar gyfer rhoi gwasanaeth i neu drwsio darnau arbenigol o offer mewn anheddau wedi eu haddasu), neu achlysuron pan ei bod yn glir nad yw er budd y contractwr na'r Gymdeithas i ddefnyddio contractwr Undod. Mae achlysuron pan gall y Gymdeithas ystyried contractwyr y tu allan i Undod yn cynnwys:

- Pan nad oes gan gontractwyr y capasiti i wneud y gwaith gofynnol.
- Lle mae materion perfformiad/capasiti gyda'r contractwyr a fyddai'n golygu nad yw'r Gymdeithas yn hyderus yng ngallu'r contractwr i wneud y gwaith.
- Lle mae rheswm economaidd clir dros beidio defnyddio contractwr Undod (e.e. lle mae cyllid grant diffiniedig ar gael a bod model cost Undod yn uwch na'r ffigur hwnnw).
- Lle nad yw'r Gymdeithas yn fodlon gyda'r pris a gafodd gan y contractwyr fframwaith.

Ar wahân i weithiau arbenigol, bydd y penderfyniad i beidio defnyddio contractwr Undod yn dilyn gweithdrefnau a gytunwyd gan Undod fel sy'n dilyn:

Cam 1 – cysylltu â chontractwyr eraill fframwaith Undod

Cam 2 - cysylltu â chontractwyr nad ydynt ar fframwaith terfynol Undod ond y bernir fod y gallu iddynt ymuno â'r Fframwaith

Cam 3 - cysylltu â chontractwyr/gwahodd prisiau gan y farchnad agored, yn dilyn polisi caffaeliad a gweithdrefnau tendro'r Gymdeithas

## **7. Gwasanaeth Cwsmeriaid**

### **7.1. Cyfranogiad Tenantiaid**

Gan fod cynnal a chadw eiddo yn faes o waith y Gymdeithas sydd ag effaith uniongyrchol ar denantiaid, bydd y Gymdeithas yn rhoi cyfleoedd i denantiaid gymryd rhan yn yr agweddau dilynol o gyflenwi gwasanaeth cynnal a chadw yn unol gyda'r Polisi yma.

- Caiff y polisi (ac unrhyw newidiadau iddo yn y dyfodol) ei drafod gyda'r Panel Tenantiaid er mwyn cael barn tenantiaid ar sut y mae'r Gymdeithas yn cynnig cyflenwi ei wasanaeth cynnal a chadw.
- Gwahoddir contractwyr a staff Rheoli Asedau i fynychu cyfarfodydd y Fforwm Tenantiaid a Phreswylwyr pan fo pynciau perthnasol cynnal a chadw eiddo ar yr agenda.

### **7.2. Adborth cwsmeriaid**

Caiff boddhad tenantiaid gyda'r gwasanaeth atgyweirio a chynnal a chadw ei fonitro'n barhaus i sicrhau cyflwyno'r safon uchel a ddisgwyllir gan ein tenantiaid.

Gwahoddir tenantiaid i roi sylwadau ar yr atgyweiriadau a wnaed drwy ffurflen safonol arolwg tenantiaid fydd yn galluogi'r Gymdeithas i gymharu ei pherfformiad ei hun gyda'n partneriaid Undod, a pherfformiad contractwyr yn erbyn contractwyr eraill a ddefnyddir ar draws fframwaith Undod. Bydd y cwestiynau a ddefnyddiwyd yn galluogi'r tenant i roi sylwadau ar:

- Sut y gwnaeth y Gymdeithas ddelio gyda'r cais am waith atgyweirio
- Agwedd a phroffesiynoldeb y contractwr
- Safon gyffredinol y gwaith
- Y trefniadau ar gyfer mynediad

Pan drefnir gwaith atgyweirio anfonir ffurflen arolwg boddhad tenant gyda chyfleuster dychwelyd adborth.

Lle dychwelir ymateb yn dangos unrhyw anfodddhad, bydd y Gymdeithas lle'n briodol yn cysylltu â'r tenant ac yn sicrhau y caiff saernïaeth wael ei gywiro gyda'r ymyriad lleiaf posibl i'r tenant a datrys unrhyw anawsterau eraill a brofwyd y rhoddir adroddiad arnynt ar ffurflen yr arolwg.

### **7.3. Dewis Tenantiaid**

Er y gall fod yn anodd cynnig unrhyw ddewis i denantiaid ynghylch atgyweiriadau ymatebol, lle'n bosibl bydd y Gymdeithas yn hyblyg yng nghyswllt cyfleoedd i gynnig dewisiadau i denantiaid yng nghyswllt, er enghraifft, gynlluniau lliw.

Yng nghyswllt gwaith cynnal a chadw cynlluniedig mae mwy o gwmpas ar gyfer cynnig cyfleoedd ar gyfer dewisiadau lliw ac arddulliau e.e. lliwiau ac arddulliau cegin. Cyn belled ag sy'n ymarferol felly, bydd y Gymdeithas yn cynnig dewis o opsiynau lliw a/neu arddull o fewn ei fanyleb safonol wrth wneud gwaith peintio cylchol ac amnewid cynlluniedig ceginau, ystafelloedd ymolchi, drysau allanol ac elfennau eraill lle mae gwerth esthetig yn yr amnewid.

### **7.4. Adleoli**

Gweler y Polisi Adleoli cyfredol ar wahân.

### **7.5. Apwyntiadau a Gofal Cwsmeriaid**

Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'n ofynnol i gontractwyr wneud apwyntiad gyda'r tenant cyn galw i wneud yr atgyweiriad a pheidio gwneud "galwadau oer". Yr unig achosion lle na fydd yn ofynnol i gontractwr wneud apwyntiad yw ar gyfer atgyweiriad argyfwng lle byddai'n anymarferol gwneud apwyntiad; neu lle ei bod yn amlwg fod lefel well o wasanaeth i'r tenant os na wneir apwyntiad e.e. pan fo'r contractwr yn digwydd bod yng nghyffiniau annedd a'i fod yn gyfleus i'r tenant.

### **7.6. Tenantiaid Bregus**

Mae'r Gymdeithas yn sylweddoli fod rhai o'i denantiaid yn fwy bregus nag eraill ac mae'n disgwyl i'w staff roi blaenoriaeth i atgyweiriadau y mae tenantiaid mwy bregus yn gwneud cais amdanynt lle mae gwneud hynny yn benodol yn lleihau eu bregusrwydd. Mae'r dilynol yn enghreifftiau o lle rhoddir blaenoriaeth:

- Atgyweirio systemau gwresogi ar gyfer yr henoed a theluedd gyda phlant ifanc (dan 5 oed) yn ystod tywydd oer/y gaeaf.
- Atgyweirio cloeon, drysau a ffenestri lle mae'r tenant yn unigolyn sydd wedi ffoi'n ddiweddar rhag trais yn y cartref.
- Atgyweirio cymhorthion corfforol ar gyfer tenantiaid anabl
- Atgyweiriadau i larymau galwadau argyfwng os gosodwyd rhai.

Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysol a dylid ei thrin fel arwydd o'r amgylchiadau lle rhoddir mwy o flaenoriaeth.

## **8. Ailosodiadau**

### **8.1. Safon Ailosod**

Bydd y Gymdeithas yn cynyddu ei holl unedau gwag i'r safon a gytunwyd ar gyfer ailosod er mwyn sicrhau boddhad cwsmeriaid a defnydd effeithiol o stoc tra'n lleihau colled rhent a'r angen am gynnal a chadw ymatebol.

## **8.2. Amserau Ailosod**

Er mwyn lleihau colled rhent, bydd y Gymdeithas yn monitro ei amser llenwi unedau gwag, gan osod targedau ar gyfer y gwahanol gamau rhwng terfynu tenantiaeth a dechrau tenantiaeth newydd.

## **9. Meysydd Perfformiad Allweddol**

### **9.1. Mesurau**

- 9.1.1. Perfformiad Cynnal a Chadw Boddhad Tenantiaid
- 9.1.2. Cost Gyfartalog Atgyweiriad Ymatebol
- 9.1.3. Safon Ansawdd Tai Cymru (Cyflawni)
- 9.1.4. Arolygon Stoc a Gynhaliwyd
- 9.1.5. Amserau Ymateb Cyfartalog (Atgyweiriadau Argyfwng)
- 9.1.6. Atgyweiriadau a Gwblhawyd yn ôl Apwyntiad
- 9.1.7. Atgyweiriadau a Gwblhawyd y Tro Cyntaf

<b>Nod Strategol:</b>	Sicrhau bod y Gymdeithas yn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cydymffurfio gyda'r holl oblygiadau cyfreithiol perthnasol yng nghyswllt cynnal a chadw ei stoc tai</li> <li>• Darparu gwasanaeth cynnal a chadw cyson, sydd â ffocws ar y cwsmer ac sy'n effeithiol o ran cost.</li> </ul>	
<b>Cyfeirnod:</b>		
<b>Dyddiad Cyhoeddi:</b>	Gorffennaf 2011	
<b>Dyddiad Adolygu:</b>	Gorffennaf 2014	
<b>Adrannau/Unedau yr Effeithir arnynt:</b>	Rheoli Asedau/Gwasanaethau Tai a Chyllid	
<b>Cymeradwywyd gan:</b>		
<b>Swyddog Arweiniol:</b>	Rheolydd Asedau	
<b>Cydymffurfiaeth Statudol:</b>	<p><b>Deddfwriaeth Berthnasol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deddf Landlord a Tenant 1985</li> <li>• Deddf Tai 1988</li> <li>• Deddf Mangreoedd Diffygiol 1977</li> </ul> <p><b>Cod Rheoleiddiol Cymdeithasau Tai sydd wedi cofrestru yng Nghymru (Mawrth 2006)</b></p> <p>Dylai cymdeithasau sicrhau y caiff cartrefi eu gosod mewn cyflwr da</p> <p>1.5.1 Dylai cymdeithasau gynnal cartrefi mewn cyflwr da drwy sicrhau y caiff gwaith cynnal a chadw cynlluniedig a chylchol ac atgyweiriadau ymatebol eu gwneud yn effeithiol</p> <p>1.6.2 Dylai cymdeithasau weithredu'r holl ddisgwyliadau allweddol yn deg i gwsmeriaid sydd angen cefnogaeth, gan deilwra cyflenwi gwasanaeth i ddiwallu eu hanghenion penodol.</p>	
<b>Ffactorau Risg Strategol</b>	<p><b>Maes Risg 8 – Cynnal a Chadw Eiddo</b></p> <p>8.1 Strategaeth Atgyweiriadau Sylweddol - cynllunio atgyweiriadau hirdymor</p> <p>8.2 Cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru</p> <p>8.3 Anfodlonrwydd tenantiaid</p> <p>8.4 Unioni - Gwerth am Arian</p>	
<b>Archwiliad Effaith ar Gydraddoldeb</b>	<i>Sut mae/fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion eu cyflawni'n deg yn neilltuol yng nghyswllt hil, rhyw, anabledd ac</i>	Ni ddisgwyllir yr effeithir yn niweidiol ar unrhyw grwpiau neu unigolion

	<i>ati?</i>	
	<i>A deimlir y gallai'r Polisi hwn fod ag effaith niweidiol ar wahanol grwpiau? Os felly beth yw'r cyfiawnhad ar gyfer hyn ac a gaiff hynny ei ganiatáu'n gyfreithiol?</i>	Ni ddisgwylir yr effeithir yn niweidiol ar unrhyw grwpiau neu unigolion
	<i>A ofynnwyd i unrhyw grwpiau cynrychioladol yn yr ardal am eu barn ac os felly beth oedd y canlyniad?</i>	Na
<b>Cyswllt Tenantiaid</b>	<i>Sut mae/sut fydd y polisi hwn yn sicrhau y caiff anghenion tenantiaid eu diwallu?</i>	Amcan y polisi yw sicrhau amgylchedd diogel ac sydd wedi'i gynnal a'i gadw'n dda ar gyfer tenantiaid a rhanddeiliaid.
	<i>Sut y teimlir y bydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid?</i>	Ni fydd y Polisi yn effeithio ar hawliau a goblygiadau tenantiaid,
	<i>A ymgynghorwyd â thenantiaid ac a roddwyd ystyriaeth i ganlyniadau'r ymgynghoriad hwnnw wrth ystyried cyflwyno'r Polisi yma?</i>	Y Fforwm Tenantiaid a Phreswylwyr ar 3 Mehefin 2011 a chyfarfodydd dilynol gydag is-grŵp ymgynghorol. Barn y tenantiaid oedd na ddymument fynd am atgyweiriadau argyfwng a heb fod yn argyfwng yn unig. Felly cafodd y tri chategori blaenoriaeth eu gadael yn y polisi.