Llywodraeth Cymru
Welsh Government

BIL RHENTU CARTREFI (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol

gan ymgorffori'r Asesiad Effaith
Rheoleiddiol a'r Nodiadau Esboniadol

Tachwedd 2015

Memorandwm Esboniadol i Fil Rhentu Cartrefi (Cymru)

Paratowyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Adran Llywodraeth Leol a Chymunedau Llywodraeth Cymru a'i roi gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Datganiad yr Aelod

Yn fy marn i, daw darpariaethau Bil Rhentu Cartrefi Cymru, a gyflwynwyd gennyf ar 9 Chwefror 2015, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Yr Aelod Cynulliad sy'n gyfrifol am y Bil

Lesley Griffiths AC
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi

Tachwedd 2015

CYNNWYS

RHAN 1

1. Disgrifiad (tudalen 5)
2. Y cefndir deddfwriaethol (tudalen 6)
3. Pwrpas y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael (tudalennau 7-39)
4. Ymgynghori (tudalennau 40-43)
5. Pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth (tudalennau 44-56)
6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol (tudalen 57)

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

7. Opsiynau, costau a maneision (tudalennau 58-84)
8. Asesiad o'r Gystadleuaeth (tudalennau 85-89)
9. Adolygu ar ôl gweithredu (tudalennau 90-91)

ATODIAD A: Hidlydd Asesu'r Gystadleuaeth (tudalen 92)
ATODIAD B: Cyfeiriadau

Anecs 1 – Nodiadau Esboniadol

1. Disgrifiad

1. Bydd Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) yn diwygio'r sail gyfreithiol ar gyfer rhentu cartref oddi wrth landlord preifat neu landlord cymunedol, sy'n cynnwys awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

2. Bydd y Bil yn sicrhau bod y berthynas gyfreithiol ar gyfer rhentu cartref yn seiliedig ar ddau fath o gontract, contract diogel a chontract safonol. Bydd y ddau'n gosod allan hawliau a chyfrifoldebau'r landlord a rhai deiliad y contract (y term a ddefnyddir ar gyfer "tenant" a "thrwyddedai" yn y Bil).

2. Y cefndir deddfwriaethol

3. Mae gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru y cymhwysedd deddfwriaethol i wneud darpariaeth ar gyfer tai yng Nghymru yn rhinwedd adran 108 a Rhan 1 (Pwnc 11: Tai) o Atodlen 7 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 ("y Ddeddf").

Dywed Pwnc 11 o Ran 1 o Atodlen 7 i'r Ddeddf fel a ganlyn:

> "Housing. Housing finance except schemes supported from central or local funds which provide assistance for social security purposes to or in respect of individuals by way of benefits. Encouragement of home energy efficiency and conservation, otherwise than by prohibition or regulation. Regulation of rent. Homelessness. Residential caravans and mobile homes"

4. Mae'r uchod yn rhoi i'r Cynulliad Cenedlaethol y cymhwysedd i wneud y darpariaethau a gynhwysir ym Mil Rhentu Cartrefi (Cymru).

3. Pwrpas y ddeddfwriaeth a’r effaith y bwriedir iddi ei chael

Cyflwyniad

5. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud cymaint ag y gall i helpu pobl gael y tai y mae eu hangen arnynt. O wneud hynny mewn ffordd sy’n adlewyrchu ei werthoedd craidd o degwch, cyfiawnder cymdeithasol, cydraddoldeb a datblygu cynaliadwy, mae’n cydnabod pa mor bwysig yw cartrefi diogel, sicr a fforddiadwy i wead bywydau pobl a gwead cymunedau cryf. Rhan y Llywodraeth yw ystyried sut mae’r system gyfan yn gweithio ac ymyrryd lle byddai hynny’n synhwyrol ac effeithiol. Mae’r gyfraith sy’n ymwneud â thenantiaeth yn elfen hollbwysig o’r system dai a’i heffeithlonrwydd.

6. Mae Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) yn ddarn o ddeddfwriaeth bwysig. O’r herwydd, ceir cryn fanylder ynddo ac mae rhai rhannau o’r Bil yn dechnegol a chymhleth. Diben y Memorandwm Esboniadol hwn yw cyfleu elfennau allweddol y Bil a’i ddarpariaethau.

Trosolwg o’r Bil

7. Mae’r Bil hwn yn crynhoi ac yn moderneiddio’r set gymhleth sydd gennym o ddeddfwriaeth er mwyn creu un darn o ddeddfwriaeth. Y nod yw ceisio gwella’r trefniadau ar gyfer rhentu cartrefi yng Nghymru. Dyma a gynigir drwyddo:

(i) Dau brif fath o gontract meddiannaeth, i gymryd lle’r trefniadau meddiannaeth presennol;
(ii) Bydd telerau sylfaenol y contractau newydd hyn yn cael eu gosod allan ar wyneb y Bil; ceir telerau atodol yn y rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru a thelerau ychwanegol y gall y landlord a deiliad y contract eu negodi a chytuno arnynt;
(iii) Bydd yn rhaid i’r contractau ymdrin hefyd â materion allweddol fel cyfeiriad yr eiddo, lefel y rhent a’r cyfnod rhentu; a
(iv) Contractau model a fydd yn ymgorffori’r telerau sylfaenol ac atodol perthnasol, gan ddibynnu ar yr amgylchiadau.

8. Nod hyn fydd:

(i) Fframwaith cyfreithiol cliriach a mwy rhesymegol sy’n deg a chydradd;
(ii) Sylfaen syml ac effeithiol ar gyfer rhentu cartref oddi wrth landlord cymunedol neu landlord preifat;
(iii) Helpu landlordiaid a thenantiaid i ddeall hawliau a chyfrifoldebau ei gilydd i osgoi’r problemau a’r anawsterau a sydd yn y system bresennol;

(iv) Mwy o hyblygrwydd i landlordiaid cymunedol, landlordiaid preifat a gwasanaethau cymorth i ddiwallu anghenion pobl o ran tai, gan gynnwys y rheini sy'n perthyn i grwpiau agored i niwed.

Y cyd-destun

9. Oherwydd y dirwasgiad ariannol yn 2008, ynghyd ag amodau benthyca tynnach a'r wasgfa ar y cyflenwad tai, mae'r sector rentu wedi dod i chwarae rhan fwyfwy pwysig yn ein system dai. Ar hyn o bryd, mae rhyw 440,000 o gartrefi rhent yng Nghymru, sy'n golygu bod tua un o bob tri pherson, dros 1 filiwn o bobl, yn byw mewn cartref rhent.[1]

10. Mae tai rhent cymdeithasol yn chwarae rhan hollbwysig drwy sicrhau bod y bobl hynny na all y farchnad dai ddiwallu eu hanghenion yn cael cartref fforddiadwy a gweddus. Mae'n gyfraniad mawr at drechu tlodi. Mae tai rhent canolradd, sector sy'n tyfu lle y cynigir tai am lai na rhent lawn y farchnad, hefyd yn chwarae rhan bwysig o ran ateb anghenion pobl sy'n ei chael hi'n anodd fforddio rhenti llawn y farchnad.

11. Mae'r sector rhentu preifat hefyd yn bwysig fel opsiwn o ran tai[2]. Mae sector rhentu preifat effeithiol yn rhan annatod o bob marchnad dai sy'n gweithio'n dda. Mae iddi rôl hanfodol o ran cynnal mudoledd cymdeithasol, hyblygrwydd a dewis i'r rheini sy'n dewis peidio â phrynu tŷ neu sy'n methu â gwneud hynny. Mae'n darparu cartref hefyd i lawer o'n pobl mwyaf agored i niwed. Mae'r dirwasgiad ariannol wedi cynyddu ei phwysigrwydd i farchnad dai y dyfodol, gan ddarparu cartrefi i bobl iau a chyfrannu at gynyddu'r cyflenwad o gartrefi. Mae'n bwysig felly bod y trefniadau ar gyfer rhentu eiddo oddi wrth landlord preifat yn gweithio'n dda i'r ddwy ochr.

Y sefyllfa ar hyn o bryd

12. Mae llawer o fathau gwahanol o denantiaethau yn y sector tai cymdeithasol ac yn y sector tai preifat ar hyn o bryd. At hynny, gall cytundebau tenantiaeth unigol amrywio'n fawr rhwng un landlord a'r llall. Gall y gwahaniaethau a'r amrywiaethau hyn wneud pobl yn amharod i symud rhwng landlordiaid. Gall hynny gyfyngu ar eu dewis o gartref ac ar allu awdurdodau lleol i helpu pobl i gael hyd i gartref.

13. Mae cymhlethdod y gyfraith yn gallu creu anghydfodau rhwng tenantiaid a landlordiaid hefyd. Gall cyd-denantiaethau beri anawsterau mewn achosion o gam-drin domestig neu pan fydd rhieni'n gwahanu. Weithiau, mae'r gyfraith yn gallu gwneud pobl yn ddigartref yn hytrach na helpu i esgor ar ateb mwy synhwyrol. Mae'r problemau hyn yn cyfrannu'n aml at wneud rhentu yn ddewis olaf wrth ddewis cartref, neu'n unig ddewis i'r rheini sy'n ei chael yn amhosibl prynu cartref.

14. Mae camau wedi'u cymryd ar wahân drwy Ddeddf Tai (Cymru) 2014 i sicrhau arferion gwell o ran gosod a rheoli eiddo yn y sector rhentu

preifat. Fodd bynnag, sylfaen y sectorau rhentu preifat a chymdeithasol yw'r gyfraith ar rentu cartref. Mae'n gymhleth ac yn anodd i denantiaid a landlordiaid ei deall. Mae llawer o Ddeddfau Tai gwahanol yn bod a chawsant eu gwella a'u diwygio'n helaeth dros amser gan eu gwneud hyd yn oed yn fwy cymhleth. Ar ben hynny, mae'r gyfraith achosion sydd wedi datblygu dros y blynyddoedd wedi gwaethygu'r sefyllfa. Nid yw'r sefyllfa heddiw felly'n annog system dai effeithiol. O geisio ateb y cwestiwn a yw'r gyfraith yn glir ac yn deg ac a yw'n gweithio cystal ag y gallai, yr unig ateb posibl yw “na”.

15. O ganlyniad i newidiadau dros y blynyddoedd, mae gennym fframwaith cyfreithiol cynyddol gymhleth, ac mae'r fframwaith hwnnw'n un y mae pobl sy'n gweithio yn y maes tai, heb sôn am landlordiaid a thenantiaid, yn ei chael yn anodd ei ddeall. Credir bellach mai dim ond y cyfreithwyr tai mwyaf profiadol sy'n deall yn iawn holl gymhlethdodau'r gyfraith dai. Mae'r dyfyniad isod gan farnwr yn crynhoi'r sefyllfa'n dwt:

> *“Housing law has become an impenetrable forest. The once mighty oaks of the common law are in a sorry state..... There are few paths through the forest, known only to the most skilful lawyers. Some who enter the forest escape with scratches and torn clothes. Many become hopelessly lost[3]”*

16. Mae diffyg dealltwriaeth, ymhlith tenantiaid yn enwedig, yn golygu bod rhentu cartref yn cael ei ystyried yn aml fel y dewis olaf, ac weithiau yr unig opsiwn. Mae'n dod yn fwyfwy aneglur i denantiaid ac yn wir, i rai landlordiaid, pa fath o denantiaethau neu drwyddedau sy'n bod a beth yw'r hawliau a'r cyfrifoldebau sydd ynghlwm wrthynt. Gall yr ansicrwydd, neu'r anwybodaeth hon, arwain at bryder, straen ac anghydfodau sy'n gallu arwain yn aml at achosion llys. Bydd y Bil yn helpu i osgoi problemau o'r fath drwy sicrhau bod hawliau a chyfrifoldebau'r landlord a deiliad y contract yn glir, fel bod y ddwy ochr yn gwybod beth yw sefyllfa ei gilydd er mwyn gallu delio ag anghydfodau'n haws.

17. O gofio'r cynnydd yn y ddibyniaeth ar y sector rhentu, mae'n hollbwysig bod gennym ddeddfwriaeth briodol ac effeithiol sy'n hawdd ei deall. Gwaetha'r modd, mae'r gyfraith sy'n rheoli'r berthynas rhwng landlord a thenant wedi tyfu'n “annibendod afresymegol” o ganlyniad[4]. Mae llawer o'r anghydfodau sy'n codi rhwng landlordiaid a deiliaid contractau yn deillio o anwybodaeth neu anhawster i ddeall ac yna cymhwyso gofynion ac ymrwymiadau'r ddwy ochr.

18. Dywedodd yr Arglwydd Woolf, y cyn Arglwydd Brif Ustus, yn Adroddiad Terfynol *Access to Justice*, a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 1996:

“The time has come for root and branch reform of housing law.... procedural reform can have only a limited impact on [housing law].... reform of the substantive law on housing could do more than anything to reduce cost and delay .... the main source of difficulty is the

complexity of the substantive law itself …. The Law Commission should be invited to carry out a review of housing law with a view to consolidating the various statutory and other provisions in a clear and straightforward form."[5]

19. Roedd yr adroddiad yn ymdrin yn bennaf â gweithdrefnau'r llysoedd sifil, a'i nod oedd cynyddu mynediad at gyfiawnder drwy leihau cost mynd i lys a thrwy leihau'r oedi. Roedd yr Arglwydd Woolf yn gryf ei farn bod y gyfraith ei hun ym maes tai mor gymhleth fel bod hynny hefyd yn rhwystr mawr rhag cael cyfiawnder, yn enwedig lle cwyd anghydfod rhwng landlordiaid a thenantiaid.

20. Gwnaeth hyn gryfhau'r galw am newid rheoleiddiol yn y sector tai rhent, ac yn y pen draw, arweiniodd yn 2001 at ofyn i Lywodraeth y DU edrych ar y sector ac argymell newidiadau. Cyhoeddodd y Comisiwn ei argymhellion terfynol yn 2006 a mynegwyd cefnogaeth gref iddynt.

21. Nid yw Llywodraeth y DU wedi bwrw ymlaen ag argymhellion Comisiwn y Gyfraith. Mae Llywodraeth Cymru, wrth ddilyn ei thrywydd ei hun, wedi datblygu gwaith Comisiwn y Gyfraith ymhellach a ffrwyth hynny yw'r Bil hwn.

Y sylfaen dystiolaeth

22. Mae'r Bil a'i ddarpariaethau'n seiliedig ar waith helaeth Comisiwn y Gyfraith a'r dystiolaeth a'i cefnogodd. Fel rhan o'i waith, cynhaliodd y Comisiwn ddau ymgynghoriad ar wahân, y naill ar statws a diogelwch[6] a'r llall ar gyd-feddiannaeth, trosglwyddo ac olyniaeth[7]. Bu llawer o gysylltu â rhanddeiliaid a chafwyd mwy na 600 o ymatebion ysgrifenedig ffurfiol i'r ddau bapur. Anerchwyd dros 100 o gynadleddau, seminarau, gweithdai a chyfarfodydd eraill gan aelodau'r Comisiwn ar y cynigion, gan gynnwys rhai yng Nghymru.

23. Cafodd argymhellion y Comisiwn eu rhestru yn Renting Homes: The Final Report a gyhoeddwyd yn 2006[8]. Yn 2012, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y byddai'n creu deddfwriaeth i roi argymhellion yr adroddiad ar waith[9].

24. Yn dilyn y cyhoeddiad hwnnw, a chan weithio gyda Llywodraeth Cymru, aeth y Comisiwn ati i adolygu'i adroddiad gwreiddiol. Cyhoeddodd adroddiad arall i ddiweddaru'r cynigion gwreiddiol ac i ymdrin â materion yn ymwneud â datganoli a allai godi o weithredu'r cynigion a oedd yn berthnasol i Gymru[10].

25. Mae'r gwaith uchod a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith yn golygu bod sylfaen dystiolaeth gadarn ar gyfer y cynigion yn y Bil hwn, a dyna oedd sail y gwaith ymchwil ychwanegol a'r ymgynghori a'r ymgysylltu â rhanddeiliaid. Mae'r manylion, sydd i'w gweld ym Mhennod 4, yn cynnwys canlyniadau ymchwil a wnaed ymhlith tenantiaid a landlordiaid preifat.

Pwrpas y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael

26. Nid oes fawr o amheuaeth gan arbenigwyr yn y maes tai bod yn rhaid i unrhyw welliant i'r system ar gyfer rhentu cartref fod yn seiliedig ar newidiadau mawr i'r ddeddfwriaeth bresennol. Rhaid i'r newidiadau hynny fod yn glir, yn ddealladwy ac yn gymesur.

27. Gellid mynd i'r afael â'r problemau hyn a'u trechu drwy wella trefniadau tenantiaeth fel bod landlord a thenant yn deall ei gilydd yn well o ddechrau'r denantiaeth. Ar ôl ystyried amrywiaeth eang o dystiolaeth yn ofalus, mae'r Llywodraeth wrthi'n gweithredu i wella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartref yng Nghymru, gan wneud hynny drwy'r darpariaethau sydd yn y Bil.

28. Bydd y trefniadau newydd yn golygu, lle bynnag y bo modd, mai'r un telerau fydd yn cael eu defnyddio ni waeth a yw'r landlord yn awdurdod lleol, yn gymdeithas dai neu'n unigolyn preifat. Bydd hynny'n sicrhau bod y landlord a'r tenant yn deall materion pwysig yn glir, yn lleihau'r problemau a achosir gan ddiffyg dealltwriaeth ac yn ei gwneud yn haws i bobl gael cyngor ar sut i ddatrys y problemau a gyfyd. Yn ogystal â chreu trefniadau symlach a mwy hyblyg ar gyfer rhentu cartref, bydd y Bil yn gwneud mwy i:

- Greu fframwaith mwy hyblyg i helpu'r rheini sy'n dioddef cam-driniaeth ddomestig, gan roi cymorth iddynt o ran tai;
- Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig â thai;
- Sicrhau mwy o hyblygrwydd wrth ddelio â chyd-denantiaethau, gan wneud y trefniadau'n haws i'r rheini sydd eu hangen neu eu heisiau nhw;
- Darparu trefniadau mwy cyson ar gyfer hawliau olynu;
- Creu trefniadau tecach a mwy cyson ar gyfer troi tenantiaid tai cymdeithasol allan am fod yn hwyr yn talu'u rhent;
- Crisialu ymrwymiadau landlord o ran atgyweirio a chyflwr eiddo.

29. Yn ogystal â gwneud mwy i helpu pobl i gael y cartref y mae ei angen arnynt, bydd y Bil yn creu trefniadau cliriach ar gyfer landlordiaid a thenantiaid ac yn gwella'u dealltwriaeth o'u hawliau a'u cyfrifoldebau. Dylai hynny esgor ar lai o anghydfodau sy'n cyrraedd y llysoedd ac ar lai o ofid a chostau i'r ddwy ochr.

30. Hoffai Llywodraeth Cymru weld sector rhentu preifat cynaliadwy o'r safon uchaf yn datblygu. Yr un pryd, pery'r ymrwymiad i egwyddorion tenantiaeth ddiogel yn gryf ac ni cheir unrhyw beth yn y cynigion sy'n tanseilio'r ymrwymiad hwnnw. Ni fydd y cynigion yn newid y cydbwysedd sylfaenol presennol rhwng hawliau a chyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid.

31. Eir ati ar y tudalennau a ganlyn i esbonio darpariaethau allweddol y Bil. Lle bo modd gwneud hynny, rydym yn croesgyfeirio at rannau

perthnasol o’r Bil ei hun, a hynny er eglurder, er mwyn rhoi’r cyd-destun a hwyluso dealltwriaeth. Nid yw hynny’n bosibl ym mhob achos; er enghraifft, lle cyflawnir bwriad o ran polisi drwy ddiddymu deddfwriaeth sy’n bodoli eisoes.

Contractau Meddiannaeth

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 2, Penodau 1 a 2 ac Atodlen 2)

32. Ar hyn o bryd, nid oes yn rhaid wrth gontract ysgrifenedig ar gyfer tenantiaeth neu drwydded, a lle ceir contractau ysgrifenedig, maent yn gallu amrywio’n fawr o’r naill eiddo i’r llall a rhwng landlordiaid gwahanol. Mae contractau’n gallu bod yn amwys, yn anodd eu deall ac yn llawn o delerau anghyfreithlon. Nid yw contract sydd wedi’i eirio’n wael yn fawr gwell, os o gwbl, na bod heb gontract o gwbl. O dan Fil Rhentu Cartrefi (Cymru), bydd yn ofynnol i bawb sy’n rhentu gael contract ysgrifenedig sy’n nodi’r holl wybodaeth berthnasol sy’n hanfodol ar gyfer y ddwy ochr.

33. Ceir dryswch hefyd ynghylch y sail gyfreithiol ar gyfer rhentu cartref. Weithiau, bydd landlordiaid am roi “trwydded” yn hytrach na “thenantiaeth” am eu bod yn credu bod trwydded yn rhoi mwy o reolaeth iddynt, ond yn llygad y cyfraith, tenantiaeth sy’n cael ei chreu, ni waeth beth a ddywedir yn y cytundeb. I drechu’r broblem, bydd y contractau meddiannaeth a fydd yn cael eu creu o dan y Bil yn gymwys i denantiaethau a thrwyddedau, cyn belled ag yr atebir rhai gofynion. Mae hyn yn datrys dryswch hirhoedlog ac arwyddocaol yn y gyfraith bresennol. Dyna’r rheswm pam, yn lle defnyddio’r termau “tenant” a “thrwyddedai”, y mae’r Bil yn defnyddio “deiliad contract”, a hynny oherwydd y bydd rhai deiliaid contract yn denantiaid a rhai’n drwyddedeion.

34. Y “contractau meddiannaeth newydd” yw calon y Bil. Ac eithrio rhai eithriadau, mae’r Bil yn cyfnewid yr holl denantiaethau a thrwyddedau presennol am ddau fath o gontract meddiannaeth. Bydd landlord yn rhoi contract meddiannaeth i unrhyw un sy’n rhentu’r eiddo fel cartref a bydd yn un o ddau fath:

(i) Contract Diogel yn seiliedig ar y denantiaeth ddiogel a roddir ar hyn o bryd gan awdurdodau lleol;[11]

(ii) Contract Safonol yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliadol sicr bresennol[12].

35. Bernir mai’r tenantiaethau diogel a roddir ar hyn o bryd gan awdurdodau lleol yw’r math o denantiaeth sy’n rhoi’r amddiffyniad mwyaf i denantiaid. Byddant yn sail i’r contractau diogel newydd, gan roi lefel uchel o ddiogelwch deiliadaeth, wedi’i warantu gan y gyfraith. Byddant yn cael eu defnyddio’n gyson ar gyfer rhentu tai cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol

cofrestredig (yn ogystal â nifer o awdurdodau eraill) gan greu'r 'denantiaeth gymdeithasol sengl' y mae cymaint o alw wedi bod amdani. Nid oes unrhyw beth i rwystro landlordiaid preifat rhag rhoi contract diogel os dyna yw eu dymuniad.

36. Bydd y contract safonol yn debyg i'r denantiaeth fyrddaliadol sicr bresennol. Mae'n rhoi lefel is o ddiogelwch deiliadaeth o dan y ddeddfwriaeth na'r contract diogel ond mae'n caniatáu i landlordiaid a deiliaid contract gytuno ar gytundebau cyfnod penodol, sy'n rhoi mwy o sicrwydd.

37. Mae dwy fersiwn o'r contract safonol:

(i) Cyfnodol	yn rhedeg o wythnos i wythnos, neu o fis i fis fel arfer;
(ii) Cyfnod penodol	yn rhedeg am gyfnod penodol y cytunwyd arno, fel arfer am nifer o fisoedd neu flynyddoedd.

38. O roi'r Bil ar waith, bydd mwyafrif llethol y tenantiaethau neu'r trwyddedau a wneir rhwng un neu fwy o bobl o leiaf 16 oed i rentu eiddo fel cartref naill ai'n gontract diogel neu'n gontract safonol. Bydd y rhan fwyaf o gytundebau presennol yn cael eu trosi i'r math mwyaf priodol o gontract meddiannaeth. Er enghraifft, bydd tenantiaeth fyrddaliadol sicr cyfnod penodol yn troi'n gontract safonol cyfnod penodol.

Telerau contractau a newid y telerau

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 1, Penodau 3, 4 a 5)

39. Bydd tair elfen i bob contract meddiannaeth:

(i) Materion Allweddol;
(ii) Telerau Sylfaenol; a
(iii) Telerau Atodol.

40. Mae pedwaredd elfen, sef "Telerau Ychwanegol" y gall landlord a deiliad y contract gytuno arnynt.

41. "Materion Allweddol" – mae'r rhain yn orfodol ac maen nhw'n rhestru ffeithiau hanfodol y contract, sef:

- Yr eiddo;
- Dyddiad dechrau'r contract;
- Swm y rhent;
- Y cyfnod rhentu.

42. "Telerau Sylfaenol" – dyma'r prif hawliau a chyfrifoldebau a nodir yn y contract, er enghraifft, y gofyniad i ddarparu copi ysgrifenedig o'r contract a sut i ddod â'r contract i ben. Gyda chytundeb y ddwy ochr,

ceir hepgor neu newid rhai o’r telerau sylfaenol, ond dim ond os yw hynny o fudd i ddeiliad y contract. Ni fydd modd hepgor na newid rhai telerau sylfaenol eraill, fel delio ag ymddygiad gwaharddedig, twyll, goroesedd a marwolaeth deiliad y contract. Mae’r telerau sylfaenol yn y Bil.

43. “Telerau Atodol” – caiff y rhain eu pennu mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru. Bydd hawliau a chyfrifoldebau eraill o dan y contract, fel y gofyniad i dalu’r dreth gyngor a biliau cyfleustodau. Mae rhwydd hynt i’r landlord ac i ddeiliad y contract gytuno i hepgor neu newid telerau atodol cyn belled nad ydynt, wrth wneud hynny, yn tanseilio telerau sylfaenol y contract.

44. “Telerau Ychwanegol” – dyma’r agweddau nad yw’r telerau sylfaenol neu atodol yn ymdrin â nhw. Bydd y landlord a deiliad y contract yn cytuno ar y telerau hyn, fel cadw anifeiliaid anwes, cyn llofnodi’r contract.

45. Mae’r Bil yn darparu ffyrdd o amrywio contract, gan ddibynnu a yw’n gontract diogel, yn gontract safonol cyfnodol neu’n gontract safonol cyfnod penodol. Er hynny, mae yna delerau na chewch chi eu newid, fel y rheini sy’n ymwneud ag ymddygiad gwaharddedig, marwolaeth deiliad y contract neu gael contract drwy dwyll.

46. I helpu landlordiaid i gadw at y gofyniad i roi copi ysgrifenedig o’r contract sy’n cynnwys yr holl faterion allweddol a’r telerau sylfaenol ac atodol, bydd “contractau model” ar gael i bawb eu defnyddio. Byddant yn adlewyrchu’r amgylchiadau rhentu gwahanol sy’n bod yn y byd tai, er enghraifft contract cyfnod penodol sy’n cael ei ddilyn gan gontract cyfnodol.

Tenantiaethau sy’n bodoli eisoes nad yw’r Bil yn ymdrin â nhw

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Atodlen 2)

47. Ar ôl ystyried yn ofalus, penderfynwyd peidio â chynnwys nifer bach o denantiaethau sy’n bodoli eisoes o fewn darpariaethau’r Bil. Ymhlith y rheini y penderfynwyd peidio â’u cynnwys oherwydd, er enghraifft, tegwch neu ymarferoldeb, y mae:

- Tenantiaethau o dan Ddeddf Rhenti 1977;
- Tenantiaethau amaethyddol;
- Tenantiaethau hir o fwy nag 21 mlynedd;
- Llety mewn llochesi nos (a ddarperir am hyd at 24 awr ar y tro).

48. Hefyd, ni fydd y ddeddfwriaeth newydd yn effeithio ar bobl sy’n meddiannu eiddo o dan yr amgylchiadau a ganlyn oni bai bod y landlord yn rhoi hysbysiad y bydd y denantiaeth neu’r drwydded dan sylw yn gontract meddiannaeth:

- Gosod eiddo gwyliau;
- Llety mewn cartref gofal;
- Llety mewn barics;
- Tenantiaeth neu drwydded a roddir fel trefniant dros dro mewn perthynas â thresmaswr;
- Cartref sy'n cael ei rannu â'r landlord, gan gynnwys fel lletywr.

49. Bydd gofyn i landlordiaid cymunedol, sy'n cynnwys awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, roi contractau diogel ac eithrio o dan yr amgylchiadau a ganlyn, lle gallai contractau safonol gael eu cynnig:

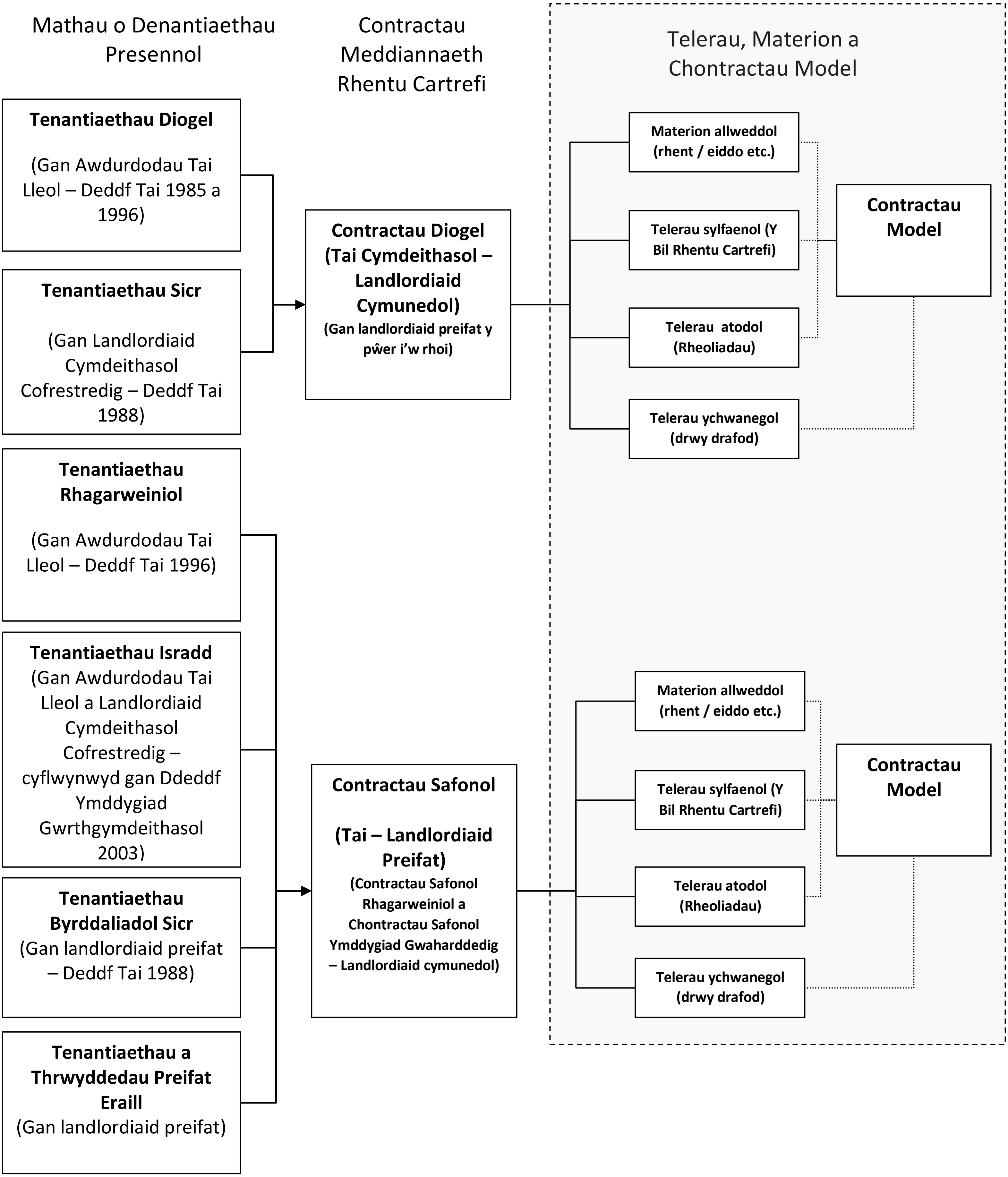
- Meddiannaeth ragarweiniol (fel arfer am gyfnod dechreuol o 12 mis cyn i'r contract droi'n un diogel);
- Tai ar gyfer ceiswyr lloches neu bobl wedi'u dadleoli;
- Llety â chymorth;
- Llety dros dro i bobl ddigartref;
- Llety sy'n gysylltiedig â gwasanaeth lle bo'i feddiannu'n amod o'r gwaith e.e. heddlu, gwasanaeth tân ac achub;
- Llety i fyfyrwyr;
- Llety sydd wedi'i osod y tu allan i'r rheolau dyrannu arferol neu wedi'i osod i weithiwr allweddol;
- Eiddo y bwriedir ei drosglwyddo i gymdeithas dai ac mae'n cael ei feddiannu yn unol â'r telerau hynny;
- Llety dros dro lle bo:
  - Y tir wedi'i brynu er mwyn ei ddatblygu;
  - Deiliad y contract wedi symud er mwyn cymryd swydd;
  - Y llety wedi'i lesio i'r landlord fel y bo ei ddefnyddio fel llety dros dro; neu
  - Gwaith yn cael ei wneud ar yr eiddo blaenorol.

50. Bydd gofyn i landlordiaid cymunedol ddefnyddio contractau safonol ar gyfer meddiannaeth ragarweiniol, ac fel sail i gontractau ar gyfer cartrefi â chymorth tymor canolig. Ceir defnyddio contractau o'r fath hefyd pan fydd landlord cymunedol neu elusen gofrestredig yn cael gorchymyn llys er mwyn rhoi "contract safonol ymddygiad gwaharddedig" i ddeiliad contract diogel, fel arfer am gyfnod o ddeuddeg mis, os yw'n euog o ymddygiad gwaharddedig.

51. Ni chaiff contractau meddiannaeth eu rhoi ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau ar gyfer llety â chymorth a ddarperir am hyd at chwe mis. Ond os bydd y llety'n para mwy na chwe mis, bydd yr unigolyn yn cael contract meddiannaeth. Ceir amgylchiadau pan na fydd hynny'n gymwys ac fe'u disgrifir yn yr adran am lety â chymorth. Nid ydym am fwrw ymlaen â chynnig Comisiwn y Gyfraith i drosi'n awtomatig gontract safonol â chymorth yn gontract diogel ar ôl dwy flynedd, a hynny oherwydd pryderon rhanddeiliaid y gallai hynny arwain at sefyllfa lle byddai llai o unedau o ffurf ar lety sydd eisoes yn brin ar gael ar gyfer y rheini sy'n gofyn amdano.

52. Mae Ffigur 1 isod yn dangos sut y bydd contractau meddiannaeth yn gweithio o fewn y drefn bresennol o drwyddedau a thenantiaethau.

Ffigur 1: Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) – Trosolwg



Dyletswydd i ddarparu contract ysgrifenedig

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Adran 31)

53. Mae contract clir a dealladwy yn hanfodol er mwyn gwneud trefniadau effeithiol ar gyfer rhentu cartref. Rhaid bod gan y landlord a deiliad y contract gontract ysgrifenedig er mwyn iddynt ddeall eu hawliau a'u cyfrifoldebau. Bydd y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeilad y contract dim mwy na phythefnos ar ôl dyddiad y meddiannu. Mae'n siŵr y bydd y rhan fwyaf o landlordiaid yn parhau i roi contract ysgrifenedig i'w lofnodi cyn i ddeiliad y contract symud i mewn. Diben y cyfnod o bythefnos yw caniatáu ar gyfer sefyllfaoedd lle darperir cartref ar fyr rybudd. Bydd hynny'n sicrhau bod pawb sy'n rhentu cartref yn cael contract ysgrifenedig.

54. Fel y dywedir uchod, bydd amrywiaeth o delerau yn y contractau hyn, rhai ohonynt yn orfodol, rhai'n opsiynol. Fodd bynnag, daw'r rhan fwyaf o'r telerau naill ai o'r Bil neu o'r rheoliadau a wneir o dan y Bil. Bydd hynny'n golygu mwy o gysondeb rhwng contractau. Bydd defnyddio terminoleg gyson yn helpu pobl i ddeall y trefniadau a'u hymrwymiadau fel deiliaid y contract. Yr un pryd, bydd y landlord yntau hefyd yn glir ynghylch ei hawliau a''r rhwymedigathau sydd arno.

55. I helpu landlordiaid, bydd contractau model yn cael eu paratoi a byddant ar gael yn rhwydd i landlordiaid a fydd am seilio'u cytundebau arnynt. Bydd Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod trefniadau'n cael eu gwneud ar gyfer hyn a bydd yn annog pobl i'w defnyddio. O'u defnyddio, gall y ddwy ochr gwblhau contract drwy lenwi'r manylion sy'n benodol i'w heiddo, fel enwau'r landlord a deiliad y contract, y cyfeiriad a swm y rhent.

56. Os na fydd landlord yn rhoi contract ysgrifenedig o fewn pythefnos i'r dyddiad y meddiennir y cartref, ac os bydd y cartref hwnnw'n cael ei feddiannu o dan gontract safonol cyfnodol, bydd hynny'n effeithio ar allu'r landlord i gael meddiant o'r eiddo. Ni fydd y landlord yn cael rhoi hysbysiad cymryd meddiant ar sail "dim bai" i ddeiliad y contract. Hefyd, i bwysleisio'r angen am gontract ysgrifenedig, a phwysigrwydd contract o'r fath, ni fydd landlord yn cael cyhoeddi hysbysiad o'r fath tan chwe mis ar ôl dyddiad rhoi'r contract i ddeiliad y contract. Hefyd, os na fydd y landlord wedi rhoi datganiad ysgrifenedig o fewn y cyfnod o bythefnos, yna bydd yn atebol i dalu gwerth diwrnod o rent o iawndal i ddeiliad y contract am bob diwrnod tan y caiff y contract ei roi, hyd at uchafswm o rent deufis. Bydd modd tynnu swm yr iawndal hwnnw o rent deiliad y contract.

57. Bydd defnyddio'r un derminoleg ac arddull ym mhob math o gontract, a defnyddio contractau model yn enwedig, yn helpu i leihau problemau ac osgoi camddealltwriaeth. Fodd bynnag, os bydd contract meddiannaeth a roddir gan landlord naill ai'n anghyflawn neu'n anghywir ac os na all y ddwy ochr rhyngddynt ddatrys y sefyllfa, gallai

deiliad y contract ofyn i'r llys am ddeclarasiwn ar gynnwys y contract. Gallai'r llys hefyd orchymyn i'r landlord dalu iawndal.

58. Bydd contract meddiannaeth prydlon a chywir yn llesol i ddeiliad y contract a'r landlord fel ei gilydd. Yn ôl yr ymatebion i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru yn 2013[13], mae mwyafrif llethol y landlordiaid yn mynnu rhoi contract i'w tenantiaid ac mae'r rhan fwyaf o landlordiaid yn croesawu'r eglurder sydd yn y contract meddiannaeth newydd. Fodd bynnag, yn yr achosion prin lle na roddir contract neu lle rhoddir contract diffygiol, bydd y sancsiynau sydd yn y Bil hwn yn sbardun i sicrhau cydymffurfiaeth.

59. Daw contract meddiannaeth i rym naill ai ar ddyddiad rhoi'r contract i ddeiliad y contract neu ar y diwrnod y dechreuir meddiannu'r eiddo. Os hynny, bydd gan y landlord bythefnos i ddarparu contract ysgrifenedig.

Dod â chontract i ben

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 9)

60. Mae'r broses a'r amgylchiadau sy'n ysgogi landlord neu yn wir y tenant i ddod â thenantiaeth neu drwydded i ben yn amrywiol a niferus. Yn wir, efallai un o agweddau mwyaf dryslyd y ddeddfwriaeth bresennol yw terfynu contract. Dyma'r rheswm mwyaf cyffredin dros fynd i'r llys ac mae'n debyg mai dyna fel y bydd hi yn y dyfodol hefyd. Gall olygu amser, cost a phryder i'r landlord ac'ir tenant. Pwrpas y Bil yw sicrhau eglurder ynghylch hawliau a chyfrifoldebau a thrwy hynny, lleihau nifer yr anghydfodau a'r achosion llys.

61. Gellid osgoi llawer o'r hawliadau a'r anghydfodau drwy sicrhau bod y broses ar gyfer dod â chontract i ben yn glir i bawb o'r dechrau un. Rhaid i'r trefniadau ar gyfer dod â chontract i ben, p'un ai'r landlord neu'r tenant a fydd yn gwneud hynny, fod yn glir i bawb, ac mae angen i bawb ddeall hefyd o dan ba amgylchiadau y bydd contract yn dod i ben.

62. Mae'r Bil yn disgrifio prosesau clir, syml a theg ar gyfer dod â chontract i ben, gan adlewyrchu nifer o newidiadau sylfaenol i'r gyfraith. Cewch ragor o fanylion ynghylch y darpariaethau a sut y byddant yn gweithio yn y Nodiadau Esboniadol (yn Atodiad A), ond yn fras:

a. Unrhyw bryd cyn iddo feddiannu'r eiddo, caiff deiliad y contract hysbysu landlord ei fod am ddod â'r contract i ben. Daw'r contract i ben, felly, cyn belled nad yw'r landlord wedi rhoi contract ysgrifenedig.

b. Ar ôl i ddeiliad y contract feddiannu'r eiddo neu ar ôl i'r contract gael ei roi, rhaid i'r ddwy ochr gadw at delerau'r contract cyn y gellir dod ag ef i ben. Pwrpas hyn yw sicrhau tegwch a chydbwysedd a "chadw'r ddysgl yn wastad" rhwng y ddwy ochr sydd wedi llofnodi'r contract. Fodd bynnag, bwriad y Bil yw rhoi

hyblygrwydd lle bo'i angen, felly caniateir eithriad lle bo'r landlord a deiliad y contract yn cytuno rhyngddynt i ddod â'r contract i ben.

c. Rhaid i berson sy'n meddiannu eiddo o dan gontract safonol cyfnodol ac sydd am adael eiddo roi o leiaf bedair wythnos o rybudd i'r landlord oni bai eu bod wedi cytuno ar gyfnod hysbysu gwahanol er mantais deiliad y contract.

d. Caiff deiliad contract dynnu rhybudd i adael yn ôl drwy roi gwybod i'r landlord, a chyn belled nad yw'r landlord yn gwrthwynebu, caiff y contract barhau. Os yw deiliad y contract yn gadael yr eiddo cyn diwedd y cyfnod o rybudd, bydd y contract yn parhau ac ni fydd yn dod i ben tan y bydd y mis o rybudd wedi mynd heibio.

e. Pan ddaw contract safonol cyfnod penodol i ben, caiff y landlord a deiliad y contract lofnodi contract arall mewn cysylltiad â'r eiddo dan sylw. Os deiliad y contract fydd yn parhau i'w feddiannu, caiff y contract ei newid yn awtomatig yn gontract safonol cyfnodol o dan yr un telerau (heblaw'r elfen cyfnod penodol).

f. Os eir yn groes i un o delerau'r contract a bod deiliad y contract yn cael ei orfodi i adael yr eiddo o'r herwydd, daw'r contract i ben pan fydd deiliad y contract yn rhoi'r gorau i feddiannu'r eiddo. Torri contract drwy beidio ag anrhydeddu'r contract yw hyn neu dor contract ymwrthodol, fel y'i gelwir. Er enghraifft, os yw landlord yn gwrthod gwneud y gwaith atgyweirio sy'n ofynnol o dan y contract, gallai hynny beri i ddeiliad y contract adael yr eiddo.

g. Os bydd deiliad y contract yn marw, ac nad oes unrhyw hawliau olynu, daw'r contract i ben yn awtomatig un mis ar ôl y farwolaeth, neu cyn hynny os caiff y landlord rybudd gan gynrychiolwyr yr ymadawedig. Os bydd olynydd, caiff roi rhybudd i'r landlord ddod â chontract yr ymadawedig i ben yn hytrach nag olynu'r contract.
Rhoddir gwybodaeth am gyd-gontractau a hawliau olyniaeth yn ddiweddarach yn y Bennod.

Adfeddu gan y landlord

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 9, Pennod 3)

63. Yn ôl ffigurau Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi, rhoddodd landlordiad yng Nghymru 5,122 o hawliadau cymryd meddiant yn 2012/13; 3,829 gan landlordiaid cymunedol ac 1,293 gan landlordiaid preifat. O ganlyniad, cyhoeddodd y llysoedd 4,393 o orchmynion adennill meddiant. Arweiniodd y gorchmynion hyn at godi 1,621 gwarant a chafodd 838 o'r rheini eu gweithredu.

64. Wrth gwrs, nid yw'r ffigurau hyn yn cyfrif yr unigolion hynny a adawodd eu cartref yn syth ar ôl cael hysbysiad cymryd meddiant gan eu landlord (na fyddai modd ei orfodi heb fynd drwy'r llysoedd). Er bod y niferoedd a gafodd eu troi allan bron iawn yn sicr o fod dipyn yn uwch nag y mae'r ffigurau yn eu hawgrymu, mae 838 o achosion o droi allan yn dal i fod yn ffigur uchel. Mae'r ffigurau'n adlewyrchu hefyd sut mae landlordiaid cymunedol yn gofyn am orchmynion adennill meddiant ataliedig er mwyn annog tenantiaid i fynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent.

65. Bydd y Bil yn newid y prosesau a'r meini prawf a ddefnyddir pan fydd landlord yn ceisio cael meddiant ar ei eiddo. Mae'r Bil yn cael gwared ar y rhestr hir o seiliau sydd yn y gyfraith bresennol ar gyfer cael ailfeddiant ar eiddo, gan ddefnyddio'r telerau sydd yn y contract ei hun yn lle'r seiliau hynny. Diben hynny yw sicrhau bod deiliad y contract a'r landlord yn glir o'r dechrau o dan ba amgylchiadau y ceir adfeddu'r eiddo.

66. Bydd y Bil yn symleiddio'r seiliau ar gyfer adfeddu. Dim ond chwe fydd:

- Torri contract;
- Rhesymau'n ymwneud â rheoli'r ystad;
- Rhybudd gan ddeiliad y contract;
- Rhybudd gan y landlord;
- Rhybudd gan y landlord o dan gontract cyfnod penodol;
- Ôl-ddyledion rhent difrifol.

67. Fel ag o dan y gyfraith bresennol, mae'r seiliau hyn naill ai "yn ôl disgresiwn" neu'n "orfodol", hynny yw, mae gan y llys ddisgresiwn i roi gorchymyn adennill meddiant neu bryd arall, mae gorfodaeth arno i wneud hynny. Fel arfer, seiliau "yn ôl disgresiwn" yw'r seiliau dros gael meddiant o dan y Bil hwn.

68. Dim ond un sail orfodol dros gymryd meddiant sy'n effeithio ar gontractau diogel a safonol, hynny yw, pan fydd deiliad contract wedi cyflwyno hysbysiad i landlord er mwyn dod â chontract i ben ond ei fod wedyn yn peidio â gadael ar y dyddiad a bennwyd.

69. Ar gyfer contractau safonol, mae dwy sail orfodol arall y caiff landlord eu defnyddio i gymryd meddiant, sef:

- Ôl-ddyledion rhent difrifol (er enghraifft, lle bo'r rhent yn cael ei thalu bob wythnos neu bob pythefnos a bod o leiaf wyth wythnos o rent heb ei thalu);
- Hysbysiad "dim bai" gan landlord o dan gontract cyfnodol safonol (tebyg i'r hysbysiad a roddir ar hyn o bryd o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988).

70. Ar gyfer contractau diogel a safonol, mae dau fath o sail disgresiwn pan gaiff landlord geisio cymryd meddiant – am dorri contract ac am resymau'n ymwneud â rheoli'r ystad.

71. Ar gyfer landlordiaid cymunedol, ac eraill sy'n darparu cartrefi tymor hir o dan gontract diogel, weithiau bydd angen adfeddu eiddo am resymau'n ymwneud â "rheoli'r ystad" – nid am fod deiliad y contract wedi tramgwyddo ond oherwydd yr ystyrir y gallai adfeddu'r eiddo fod yn angenrheidiol, yn rhesymol neu'n llesol i'r gymuned ehangach. Gallai "rheoli'r ystad" gynnwys ailddatblygu eiddo a thanfeddiannaeth (o dan amgylchiadau penodol). Rhaid i'r landlord ddarparu cartref arall os yw am ddefnyddio "rheoli'r ystad" yn rheswm.

72. Cyn i landlord hawlio meddiant, rhaid iddo gyflwyno hysbysiad sy'n esbonio ar ba sail y mae'n ceisio meddiant. Rhaid i'r hysbysiad fanylu ar y sail dros geisio meddiant a nodi pryd y caiff y landlord ddechrau hawlio meddiant drwy'r llysoedd.

73. Ar hyn o bryd, mae llawer gormod o amserlenni gwahanol ar gyfer achosion llys ac mae hynny'n creu dryswch. Yn ôl darpariaethau'r Bil, ni chaniateir dechrau achos llys sy'n ymwneud â thorri contract am un mis ar ôl cyflwyno hysbysiad cymryd meddiant i ddeiliad y contract. Yr unig eithriad i hynny yw pan fo tenant yn torri'r teler ymddygiad gwaharddedig. Trafodir hynny'n fanylach isod.

74. Fel ag yn achos tenantiaeth fyrddaliadol sicr ar hyn o bryd, bydd landlordiaid yn parhau i fedru rhoi hysbysiad "dim bai" o dan gontractau safonol er mwyn cael meddiant ar eiddo. Rhaid gofalu nad yw'r dyddiad sydd ar yr hysbysiad i nodi pryd y bydd angen i'r landlord feddu'r eiddo lai na deufis ar ôl cyflwyno'r hysbysiad i ddeiliad y contract. Pan roddir hysbysiad o'r fath, bydd gan y landlord ddeufis o'r dyddiad a nodir ar yr hysbysiad i hawlio meddiant.

75. Os cyflwynir hysbysiad cymryd meddiant oherwydd ôl-ddyledion rhent difrifol ac na cheir achos o fewn chwe mis, bydd yr hysbysiad yn dod i ben. Pedwar mis yw'r cyfnod hwnnw os yw'r landlord yn ceisio meddiant ar sail hysbysiad "dim bai". Tegwch yw'r nod yn y fan hon. Mae'n annheg i ddeiliad contract fod o dan fygythiad hysbysiad cymryd meddiant yn barhaol, fel sy'n digwydd yn aml ar hyn o bryd.

76. Ar hyn o bryd, nid yw landlord yn gallu cael gorchymyn cymryd meddiant gan lys ar sail hysbysiad "dim bai" o fewn chwe mis cyntaf tenantiaeth fyrddaliadol sicr. Y "moratoriwm chwe mis" yw'r enw a roddir ar hyn. Nid yw wedi'i gynnwys yn y Bil ac fe'i trafodir hyn ymhellach isod.

77. Yn ogystal â chymhlethdod y gyfraith dai ei hun, dangosodd ein hymgynghoriad fod yna anfodlonrwydd â phroses y llysoedd, yn enwedig o ran penderfyniadau anghyson ac oedi. Mae'r canfyddiadau hyn yn debyg i rai Comisiwn y Gyfraith. Am fod achosion yn ymwneud

â thai mor amrywiol a chymhleth, ni cheir byth unffurfiaeth lwyr. Er hynny, pwrpas y Bil yw darparu fframwaith mwy strwythuredig y gall barnwyr ei ddefnyddio wrth wneud penderfyniadau.

Ceisio meddiant gan ddefnyddio "Sail 8"

78. Ar hyn o bryd, mae cymdeithas dai yn gallu defnyddio sail meddiant gorfodol yn erbyn tenant sicr os oes ganddo wyth wythnos neu ddeufis o rent heb ei thalu. Yr enw cyffredin ar hyn yw "Sail 8" – sef cyfeiriad at Sail 8 yn Atodlen 2 o Ddeddf Tai 1988. Gan fod Sail 8 yn orfodol, os eir ag achos i'r llys a'i brofi, rhaid i'r llys roi gorchymyn adennill meddiant i'r landlord.

79. Ychydig iawn o ddefnydd a wneir o Sail 8. Yn 2010-11, o'r 1,340 o orchmynion adennill meddiant a roddwyd i denantiaid diogel cymdeithasau tai am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent, dim ond 17 a wnaed yn unol â'r sail honno; sef ychydig dros un o bob cant. Defnyddiodd y gweddill Sail 10[14] (wrth gyflwyno hawliadau oherwydd bod rhent heb ei thalu), sy'n sail y mae gan y llysoedd ddisgresiwn yn ei chylch.

80. Am fod Sail 8 yn un orfodol, nid yw'r llysoedd yn gallu ystyried ffactorau a allai fod wedi cyfrannu at unrhyw ôl-ddyledion rhent. Mae'n bosibl y byddai rhai o'r ffactorau hynny wedi bod y tu hwnt i reolaeth y tenant, er enghraifft, budd-dal tai heb ei dalu am fod camgymeriad wedi ei wneud neu am ei bod yn cymryd amser hir i brosesu taliadau. Er hynny, er bod Sail 8 yn cael ei galw'n sail orfodol, mae datblygiadau o ran hawliau dynol ac o ran y gyfraith ar gydraddoldeb wedi newid y sefyllfa. Gall tenantiaid bellach gyflwyno amddiffyniad i'r perwyl y byddai rhoi meddiant i'r landlord yn tramgwyddo'i hawliau dynol neu'n groes i ddeddfwriaeth ar gydraddoldeb. Mae rhai awgrymiadau, hyn yn oed, fod rhai Barnwyr Rhanbarth yn amharod, ar y cyfan, i dderbyn natur orfodol Sail 8 mewn achosion adennill meddiant.

81. Ar hyn o bryd, nid yw'r gallu i gael gorchymyn adennill meddiant o dan Sail 8 yn gymwys i denantiaethau diogel a roddir gan awdurdodau lleol, ac nid yw'n gymwys ychwaith i holl denantiaid cymdeithasau tai. Er mwyn sicrhau cysondeb rhwng tenantiaid sy'n rhentu oddi wrth awdurdodau lleol a'r rheini sy'n rhentu oddi wrth gymdeithasau tai (o dan y contract diogel newydd), byddai gofyn naill ai rhoi'r gallu i landlordiaid awdurdodau lleol ddefnyddio'r sail hon dros gymryd meddiant neu gymryd y gallu hwnnw oddi wrth gymdeithasau tai.

82. O ystyried faint o ddefnydd ar wneir o Sail 8 ar hyn o bryd, o gofio hefyd na roddir unrhyw hyblygrwydd i'r llysoedd wrth iddynt ystyried y sail hon, ac o ystyried y posibilrwydd gwirioneddol y gallai adfeddu ar y sail hon fod yn groes i hawliau dynol ac i'r gyfraith ar gydraddoldeb, dileu Sail 8 yw'r unig opsiwn ymarferol ar gyfer sefydlu un contract diogel. Ni fydd y contract diogel yn cynnwys unrhyw beth sy'n cyfateb i Sail 8, ac felly, ni fydd sail orfodol dros gael meddiant ar dai a ddarperir

o dan gontract o'r fath oherwydd ôl-ddyledion rhent. Dyna'r sefyllfa sy'n berthnasol i denantiaid awdurdodau lleol ar hyn o bryd. Roedd tri o bob pedwar a atebodd yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn o blaid safoni'r trefniadau troi allan am ôl-ddyledion rhent.

Y "moratoriwm chwe mis"

83. O dan y gyfraith bresennol ar gyfer Tenantiaethau Byrddaliadol Sicr[15], sef y math o denantiaeth a ddefnyddir amlaf yn y sector rhentu preifat, ni chaiff llys roi gorchymyn adennill meddiant i landlord ar sail "dim bai" yn ystod chwe mis cyntaf y denantiaeth. Y "moratoriwm chwe mis" yw'r enw a roddir ar hyn.

84. Mae'r Bil yn cynnig y dylid codi'r gwaharddiad hwn. Mae'n golygu y gallai landlord geisio hawlio meddiant ac y gallai'r llys roi'r hawliad hwnnw iddo yn ystod chwe mis cyntaf contract safonol cyfnodol. Mae nifer o ffactorau wedi dylanwadu ar y newid hwn.

85. Bydd unigolyn sydd wedi cael cartref fel rhan o'i waith (meddiannaeth yn rhinwedd swydd) yn dod o dan ddarpariaethau'r Bil, a bydd yn elwa ar yr amddiffyniad a roddir gan gontract meddiannaeth, o'i gymharu â thrwydded seml. Yn yr un modd, bydd yn galluogi cymdeithasau tai cwbl gydfuddiannol (cwmnïau tai cydweithredol) i weithredu heb anhawster o fewn cwmpas y cynllun. Cynhwysir hefyd lety sy'n cael ei osod gan sefydliadau addysgol ac awdurdodau lleol i fyfyrwyr, ynghyd â threfniadau tymor byr eraill nad ydynt ond yn rhoi ychydig o amddiffyniad ar hyn o bryd.

86. Mae landlordiaid yn dweud hefyd fod y moratoriwm chwe mis yn rhwystr anhyblyg i rai mathau o gytundebau rhentu, hynny am fod landlordiaid preifat yn aml yn amharod i rentu i unigolion y maent yn eu gweld yn rhai risg uchel - er enghraifft, rhywun sy'n ddigartref. Daeth yn glir, wrth ddatblygu'r Bil, y byddai codi'r moratoriwm yn annog mwy o landlordiaid i rentu i unigolion o'r fath a thrwy hynny, helpu i ddarparu cartrefi i'r grwpiau hyn.

87. Pwrpas y newid yw cynyddu'r opsiynau lletya er mwyn i landlordiaid fod yn barotach i rentu i'r rheini sydd, er enghraifft, â hanes gwael o ran rhentu, y rheini sy'n rhentu am y tro cyntaf neu'r rheini sydd ar hyn o bryd mewn llety â chymorth. Bydd felly'n creu cyfleoedd nad ydynt ar gael yn eang ar hyn o bryd.

88. Yn ymarferol, mae llawer o landlordiaid yn rhentu am gyfnodau penodol o chwe neu ddeuddeg mis yn y lle cyntaf. O dan yr amgylchiadau hynny, mae'r moratoriwm yn amherthnasol, a hynny oherwydd ni cheir cyflwyno hysbysiad "dim bai" o dan gontract cyfnod penodol. Mae canlyniadau arolygon yn dangos bod yn well gan 89 y cant o landlordiaid i denantiaeth gychwynnol bara chwe mis neu fwy, a bod yn well gan 98 y cant o landlordiaid weld eu tenantiaid yn aros am chwe mis neu fwy.

89. Nid oes rheswm, felly, dros gredu y bydd codi'r moratoriwm yn gwneud i landlordiaid newid eu harferion gosod. Mae mwyafrif llethol y landlordiaid am gadw eu tenantiaid cyhyd ag y medrant ac nid yw ceisio meddiant ar gartref yn ystod ychydig fisoedd cyntaf y denantiaeth yn gwneud synnwyr busnes. Fodd bynnag, bydd yn rhoi mwy o hyblygrwydd i rentu llety dros dymor byr, er enghraifft i rywun sydd newydd symud i ardal i weithio neu astudio ynddi neu i rywun rhwng dau dŷ, yn ogystal ag annog landlordiaid i ystyried rhentu i'r rheini na fyddent yn rhentu iddynt ar hyn o bryd.

90. Ar nodyn ymarferol, ar ôl rhoi'r hysbysiad gorfodol o ddeufis ac yna mynd i'r llys i ofyn am orchymyn adennill meddiant, byddai'n rhaid i landlord roi hysbysiad cymryd meddiant bron iawn yn syth ar ôl i denant symud i mewn er mwyn cael adennill meddiant yn gynt. Nid yw hynny'n debygol os talwyd mis o rent ymlaen llaw, fel sy'n arferol.

91. Bwriad cyflwyno'r Bil yw rhoi mwy o sicrwydd drwy fynd i'r afael â hawliau contractiol y ddwy ochr, a sicrhau eglurder yn eu cylch. Mae'n anodd meddwl hefyd pa sicrwydd a geir drwy fynnu 'gwaharddiad' cychwynnol o chwe mis ar achosion o droi allan ar sail "dim bai", oherwydd y byddai modd troi allan am resymau eraill. Yn gryno felly, ni fydd codi'r moratoriwm yn effeithio ar drwch y tenantiaethau ond bydd yn darparu ar gyfer rhoi mwy o hyblygrwydd ar gyfer rhentu tymor byr lle bo hynny'n synhwyrol. Bydd hefyd yn annog landlordiaid i rentu i'r rheini nad ydynt yn rhentu iddynt ar hyn o bryd ac yn rhoi mwy o sicrwydd i'r rheini nad oes ganddynt ond ychydig o amddiffyniad ar hyn o bryd. Yn eu hymateb i'r Papur Gwyn, roedd 84 y cant o blaid codi'r moratoriwm chwe mis.

Cefnu ar Eiddo

(Cyfeiriadau allweddol yn yBil: Rhan 9, Pennod 13)

92. Un hen broblem i landlordiaid yw tenantiaid sy'n cefnu ar eiddo; hynny yw, pan fydd rhywun sy'n rhentu eiddo yn diflannu. Heb sôn am beidio â'i hysbysu, gallai'r landlord golli rhent ac weithiau, gallai'r eiddo fod wedi'i ddifrodi. Gallai'r eiddo hefyd fod wedi cael ei adael heb ei ddiogelu ac felly'n agored i fandaliaeth. Cafodd problem cefnu ar eiddo, yn enwedig y diffyg darpariaeth benodol i fynd i'r afael â hynny, lawer o sylw yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn.

93. Mewn achosion o gefnu, rhaid i'r landlord, yn aml, ofyn i'r llys roi cymeradwyath iddo adfeddu'r eiddo. Mae hynny'n cymryd amser ac yn gnoc arall i incwm y landlord. Hefyd, os awdurdod lleol neu gymdeithas dai yw'r landlord, nid yw'r eiddo ar gael fel cartref cymdeithasol i rywun anghenus.

94. Lle bo'n glir bod tenant o dan gontract meddiannaeth wedi cefnu ar yr eiddo, yr effaith y bwriedir i'r Bil ei chael yn hyn o beth yw cyflymu'r broses i'r landlord er mwyn iddo allu ailosod yr eiddo i rywun arall.

Mae'r Bil yn caniatáu i'r landlord adfeddu'r eiddo heb orfod troi at y llysoedd, cyn belled â'i fod wedi cymryd y camau angenrheidiol i gadarnhau bod y tenant wedi cefnu ar yr eiddo. Os gwelir nad yw deiliad y contract wedi cadw at delerau ei gontract, mae'n annheg disgwyl i landlord dreulio mwy o'i amser a gwario mwy o'i arian ar geisio meddiant ar ei eiddo drwy'r llysoedd.

95. Mae nifer o ddarpariaethau yn y Bil i ddiogelu deiliad y contract. Er mwyn adfeddu'r eiddo o dan yr amgylchiadau hyn, rhaid i'r landlord roi hysbysiad rhybuddio ysgrifenedig i ddeiliad y contract i esbonio ei fod yn credu bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr eiddo. Bydd gan ddeiliad y contract bedair wythnos i roi gwybod i'r landlord nad yw wedi cefnu ar yr eiddo. Ar ddiwedd y pedair wythnos, os yw'r landlord yn dal i gredu bod y tenant wedi cefnu ar yr eiddo, caiff ddod â'r contract i ben.

96. O ran gochelion pellach rhag ofn bod lletywr, neu unrhyw berson arall o dan gontract cyd-feddiannaeth, yn byw yn yr eiddo, rhaid i'r landlord roi copi iddo o'r hysbysiad iddo yntau. Yn ystod y cyfnod rhybuddio o bedair wythnos, cyfrifoldeb y landlord yw gwneud yr ymholiadau angenrheidiol i wneud yn siŵr bod yr eiddo wedi'i adael.

97. Ar ddiwedd y cyfnod rhybuddio, caiff y landlord ddod â'r contract i ben drwy gyflwyno hysbysiad i ddeiliad y contract a chymryd meddiant ar yr eiddo ar unwaith. Ni fydd gofyn iddo wneud cais am orchymyn llys i gael meddiant.

98. Y nod wrth ymdrin ag achosion o gefnu ar eiddo yw bod yn deg, gan gadw'r cydbwysedd rhwng amddiffyn deiliad y contract a chaniatáu i'r landlord ailosod yr eiddo heb oedi diangen. Mynegwyd cefnogaeth gref iawn i'r elfen hon o'r Bil yn yr ymatebion i'r Papur Gwyn, gyda 97 y cant o'r ymatebwyr yn dweud eu bod yn cefnogi'r cynigion.

Cyd-gontractau

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 3, Pennod 5 a Rhan 5, Pennod 3)

99. Mae cyd-gontractau yn codi problemau'n fynych ac mae'r Bil yn mynd i'r afael â nhw mewn ffordd newydd. Pan fydd un o'r tenantiaid yn gadael, mae'r gyfraith gyfredol yn delio â'r broblem honno mewn ffordd letchwith o ddiwyro. Ar hyn o bryd, gall y denantiaeth gyfan ddod i ben, a hynny'n anfwriadol yn aml, wrth i un o'r cyd-denantiaid roi hysbysiad ymadael. Gall hynny arwain at wneud y cyd-denant arall yn ddigartref.

100. Amcan cyffredinol y Bil yn hyn o beth yw y dylai pob parti gael ei drin fel unigolyn pryd bynnag y bo modd. Mae'r Bil felly yn caniatáu i un cyd-denant ymadael â'i gontract meddiannaeth heb ddod â'r contract cyfan i ben. Y bwriad yw rhoi mwy o amddiffyniad a sicrwydd i'r tenant arall sydd am aros yn yr eiddo. Yn yr un modd, mae'r Bil yn galluogi cyd-ddeiliad contract i ofyn i'r llys ei ddileu o'r contract heb i hynny effeithio ar ddeiliad arall y contract. Pwrpas hyn yw rhwystro

gweithredoedd un tenant rhag cael effaith andwyol ar fuddiannau'r tenantiaid eraill.

101. Mae'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i bob contract diogel a safonol cyfnodol gynnwys teler sy'n galluogi cyd-ddeiliad contract i roi hysbysiad i landlord ei fod am adael y contract. Bydd yr hysbysiad yn nodi dyddiad ymadael â'r contract pan na fydd mwyach wedi'i rwymo gan y contract.

102. Bydd yr agwedd fwy hyblyg hon at gyd-gontractau yn ein galluogi i dargedu'n gwaith yn well wrth ddelio ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a cham-drin domestig. Trafodir hyn isod o dan "Ymddygiad gwaharddedig".

Agweddau ymarferol ar gontractau meddiannaeth

103. Amcan y darpariaethau yn y Bil yw cadw'r ddysgl yn wastad rhwng y landlord â'i reolaeth ar ei eiddo a rhyddid deiliad y contract i ddefnyddio'r eiddo fel ei gartref. O dan y Bil, ni chaiff deiliad y contract wneud unrhyw beth, fel creu is-gontract, sy'n caniatáu i rywun ddod i fyw yn yr eiddo. Ni chaiff ychwaith drosglwyddo'r contract neu forgeisio'r eiddo, oni bai bod hynny'n cael ei ganiatáu'n benodol yn y contract. Byddai gwneud hynny'n torri'r contract ac yn sail i'r landlord gyflwyno hysbysiad ceisio meddiant. Gall gwneud y pethau hyn yn glir o'r dechrau un helpu i osgoi anghydfodau yn y dyfodol.

104. Fe allai, wrth gwrs, fod amgylchiadau ymarferol a rhesymol pam y byddai rhywun sy'n rhentu eiddo am ychwanegu person arall at y contract meddiannaeth; er enghraifft, wrth i berthynas ddatblygu fel y bo pâr am fyw gyda'i gilydd. Mae modd gwneud hynny, gan fod telerau'r contract meddiannaeth yn caniatáu i ddeiliad y contract ychwanegu deiliaid contract ychwanegol, cyn belled â bod y landlord yn cytuno, os yw hynny'n un o amodau'r contract.

105. Os ychwanegir rhywun at y contract, yna bydd gan ddeiliad newydd y contract yr un hawliau a rhwymedigaethau â deiliad gwreiddiol y contract. Er mwyn iddo ddod i rym, rhaid i'r cytundeb fod yn ysgrifenedig ac wedi'i lofnodi gan y partïon perthnasol.

106. Os yw'n ofynnol o dan y contract bod yn rhaid cael caniatâd y landlord i ychwanegu person arall at y contract meddiannaeth, mae'r Bil yn disgrifio pryd y gallai'n rhesymol wrthod y caniatâd hwnnw neu roi caniatâd gydag amodau. Enghraifft o amod o'r fath fyddai bod deiliad ychwanegol y contract yn colli'r hawl i olynu.

Lletywyr

(Cyfeiriad allweddol yn y Bil: Rhan 5, Pennod 4)

107. Amcan y Bil yw gwella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartref heb greu

rhwystrau neu feichiau diangen ar gyfer trefniadau cymharol gyffredin fel cadw lletywyr (lojars). Bydd y Bil, felly, yn caniatáu i unrhyw ddeiliad contract diogel gymryd lletywr neu letywyr heb orfod cael caniatâd y landlord.

108. Cytundeb rhwng deiliad y contract a'r lletywr fydd cytundeb lletya. Mae hynny'n golygu os cyflwynir gorchymyn adennill meddiant i ddeiliad y contract neu os yw deiliad y contract yn marw, ni fyddai gan y lletywr unrhyw hawl i aros yn yr eiddo.

109. Yn achos deiliad contract safonol, sef y math mwyaf cyffredin o gontract yn y sector rhentu preifat, bydd y rheoliadau a wneir o dan y Bil yn rhoi'r hawl i gynnwys teler atodol yn y contract i ganiatáu i ddeiliad y contract gymryd lletywr.

Is-feddiannaeth

(Cyfeiriad allweddol yn y Bil: Rhan 3, Pennod 8, adrannau 59-68)

110. Nid oes unrhyw beth yn y Bil sy'n rhoi'r hawl sylfaenol i ddeiliad y contract lofnodi contract is-feddiannaeth gyda pherson arall. Fodd bynnag, byddai modd cytuno i ychwanegu'r hawl honno at gontract fel teler ychwanegol, ac mae'r Bil yn disgrifio sut y byddai trefniant o'r fath yn gweithio. Yr enw ar y prif gontract fydd y "prif gontract" ac enw'r contract arall fydd y "contract is-feddiannu". Bwriad hyn eto yw gwneud y trefniadau mor glir â phosibl i bawb, osgoi dryswch ac yn y pen draw, osgoi anghydfodau.

111. Mae'r Bil yn cydnabod y dylai fod yna drefniadau gwahanol i ymdrin ag is-gontract sy'n cael ei wneud:

- Gyda chaniatâd y landlord ac yn unol â'r amodau y mae'r landlord wedi'u nodi fel rhan o'r caniatâd hwnnw;
- Gyda chaniatâd y landlord ond nad yw deiliad y contract wedi cadw at yr amodau a roddwyd gan y landlord fel rhan o'r caniatâd hwnnw; neu
- Heb ganiatâd y landlord neu'n groes i'r contract meddiannaeth (y prif gontract).

112. Er bod y Bil yn caniatáu is-gontractau mewn contractau meddiannaeth, bydd yn sicrhau na fydd landlord yn gorfod ysgwyddo cytundeb nad yw wedi rhoi ei ganiatâd ar ei gyfer.

Hawliau olynu a throsglwyddo

(Cyfeiriad allweddol yn y Bil: Rhan 3, Pennod 8, adrannau 73-86)

113. Agwedd arall ddryslyd ar y gyfraith dai bresennol yw pwy sydd yn cael neu nad yw'n cael bod yn olynydd i denantiaeth pan fydd y tenant yn marw. Yn ôl ymchwil a gynhaliwyd drwy Arolwg Cynhwysfawr Cymru ym mis Gorffennaf 2014, nid yw un o bob tri thenant cymdeithas dai (32 y cant) yn deall y mater hwn o gwbl. Roedd y ffigur ar gyfer tenantiaid awdurdodau lleol yn 30 y cant. Roedd y ganran ar gyfer y

rheini a oedd yn rhentu oddi wrth landlord preifat yn uwch ar 47 y cant[16].

114. Roedd 92 y cant o'r rhai a ymatebodd i'r Papur Gwyn o blaid y cynnig yn y Bil i safoni'r hawliau olynu.

115. Yn ôl y trefniadau presennol o dan adran 91(3) o Ddeddf Tai 1985 ("Deddf 1985"), mae tenant diogel yn cael aseinio ei denantiaeth ddiogel i berson a fyddai'n gymwys i olynu'r tenant pe bai'r tenant yn marw yn union cyn i'r denantiaeth gael ei haseinio. Mae hynny'n caniatáu, er enghraifft, i ddeiliad contract oedrannus drosglwyddo ei denantiaeth ddiogel i aelod o'r teulu cyn mynd i gartref gofal preswyl. Y trefniant hwn yn y Bil yw un o delerau sylfaenol pob contract diogel, cyn belled â bod y landlord yn cytuno i hynny.

116. Ar hyn o bryd, dim ond i un person y gellir rhoi'r olyniaeth neu drosglwyddo'r contract. Mae darpariaeth yn y Bil ar gyfer cyd-drosglwyddo a chyd-olynu. Fodd bynnag, ni fydd angen trosglwyddo'r contract ond pan fo'r deiliad yn gadael yr eiddo, hynny am fod modd ychwanegu olynydd at y contract fel cyd-ddeiliad y contract.

117. O dan adran 92 o Ddeddf 1985, mae tenantiaid diogel gydag awdurdodau lleol a thenantiaid sicr gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cael cyfnewid eu tenantiaethau. Bydd y Bil yn cadw hynny ar gyfer deiliaid contractau diogel landlordiaid cymunedol. Fodd bynnag, mae'r drefn bresennol yn eithaf anhyblyg. Os oes mwy na dwy denantiaeth yn rhan ohoni, rhaid i'r tenant olaf yn y gadwyn gyfnewid symud i'r eiddo y bydd y cyntaf yn ei adael. Mae'r Bil ar y llaw arall yn caniatáu cadwyn syml o drosglwyddiadau a allai olygu eiddo gwag bob pen i'r gadwyn. Ni chaniateir trosglwyddo heb gytundeb y landlord.

118. O safbwynt contractau safonol cyfnod penodol, nid oes hawl statudol i drosglwyddo contract. Fodd bynnag, er mwyn i landlord a deiliad y contract allu cytuno i drosglwyddo cartref, caiff contract safonol cyfnod penodol, os oes mwy nag un cyd-ddeiliad contract, gynnwys teler ychwanegol lle y caiff un neu fwy ohonynt fynnu bod y llall yn ymuno â throsglwyddo contract i berson arall. O dan amgylchiadau o'r fath, gallai'r deiliad sy'n gofyn am gael trosglwyddo contract wneud cais am orchymyn llys i orfodi deiliaid eraill y contract i ymuno â'r trosglwyddiad.

119. Gallai contract safonol cyfnod penodol gynnwys teler ychwanegol hefyd sy'n rhoi'r hawl i gyd-ddeiliad y contract drosglwyddo'i hawliau a'i gyfrifoldebau i berson arall. O dan yr amgylchiadau hynny, rhaid i'r contract ddarparu bod rhybudd am y bwriad i drosglwyddo yn cael ei roi i bob un o ddeiliaid y contract. Diben hynny yw sicrhau nad yw rhwymedigaethau deiliaid presennol y contract yn newid. At hynny, rhaid i'r sawl y trosglwyddir iddo gael caniatâd y cyd-ddeiliaid er mwyn meddiannu'r eiddo.

120. Pan fydd cyd-ddeiliad contract yn gadael y contract, mae'r Bil yn darparu bod y deiliad contract sy'n goroesi neu sydd ar ôl yn atebol am holl hawliau a rhwymedigaethau'r contract meddiannaeth. Mae hyn yn rhan sylfaenol o bob contract meddiannaeth. Os bydd unrhyw ddeiliad contract yn gadael contract, ni fydd ganddo bellach unrhyw hawliau neu rwymedigaethau o dan y contract ond bydd yn cadw hawliau a rhwymedigaethau, fel ôl-ddyledion, sy'n deillio o'r cyfnod cyn iddo adael y contract.

121. Mae hawliau olynu wedi tyfu'n fwyfwy cymhleth o dan y gyfraith dai gyfredol. Fel y dangoswyd uchod, ychydig iawn o denantiaid sy'n gwybod beth yw'r hawliau na pha fath o denantiaethau y mae'r hawliau hynny'n effeithio arnynt. Mae'r Bil yn creu un fframwaith o hawliau olynu fydd yn gymwys i bob contract meddiannaeth.

122. Mae'r drefn bresennol o dan Ddeddf Tai 1985 yn golygu nad oes modd i aelod o'r teulu olynu i denantaieth os yw priod y tenant ewedi olynu i'r denantiaeth honno eisoes. Mae hyn yn gyfyngus iawn a gall olygu bod aelod o'r teulu yn colli'i gartref, er enghraifft os bydd y ddau riant yn marw'n fuan ar ôl ei gilydd. Bydd y Bil yn mynd i'r afael â'r sefyllfa gyfyngus hon sy'n atal rhywun a allai fod wedi byw yn yr eiddo ar hyd ei oes rhag cael parhau i fyw yn ei gartref. Bydd y Bil yn diddymu'r anghydraddoldeb sydd ohoni ar hyn o bryd o ran tenantiaethau sicr a roddir gan gymdeithasau tai, lle na chaniateir i unrhyw aelod o'r teulu, heblaw am briod y tenant, olynu tenantiaeth.

123. Bydd y Bil hefyd yn caniatáu i ofalwyr olynu o dan rai amgylchiadau. Mae hyn yn seiliedig ar ddarpariaeth debyg yn yr Alban ac yn cydnabod y gwaith a wneir gan berthnasau neu bobl eraill sy'n gofalu am bobl oedrannus, sâl neu anabl. Mae'n haws rhoi'r gofal os yw'r gofalwr yn symud i mewn i fyw yng nghartref y person anghenus. Wrth wneud hynny, gallai golli ei gartref ei hun. Mae'r Bil yn cydnabod hynny drwy roi hawliau olynu i ofalwyr digyflog sy'n rhoi'r gorau i'w cartrefi eu hunain er mwyn symud i fyw i gartref y person y maent yn gofalu amdano ac sy'n gwneud yr eiddo hwnnw'n unig neu'n brif gartref iddo.

124. I grynhoi felly, mae'r Bil yn caniatáu un 'olynydd â blaenoriaeth' (priod neu bartner) ac yn caniatáu 'olynwyr wrth gefn' (aelodau o'r teulu neu ofalwyr sy'n byw yn yr eiddo) i olynu wedi hynny. Yn achos gofalwr neu aelod o'r teulu heblaw am briod, rhaid i'r olynydd wrth gefn fod wedi byw yn yr eiddo ers o leiaf 12 mis. Ystyr 'gofalwr' yw person sydd wedi darparu neu sy'n bwriadu darparu swm arwyddocaol o ofal ac nad yw'n cael ei gyflogi i wneud hynny.

Cynlluniau Blaendal

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 3, Pennod 4 ac Atodlen 5)

125. Mae landlordiaid, yn aml, yn ei gwneud yn ofynnol i denantiaid dalu blaendal yn ernes rhag ofn, er enghraifft, bod y tenant yn achosi unrhyw ddifrod i'r eiddo. Fodd bynnag, arian y tenant yw'r blaendal,

felly mae'n rhaid i unrhyw flaendal a delir i landlord gael ei ddiogelu'n briodol.

126. Mae'r Bil yn mynd ati i ddiogelu blaendaliadau yn yr un modd ag a wneir yn y ddeddfwriaeth bresennol, ond mae'n darparu bod y dull hwnnw o ddiogelu blaendaliadau bellach yn gymwys hefyd i bob contract lle telir blaendal (dim ond i denantiaethau byrddaliol sicr y mae'r gofynion presennol yn gymwys). Rhaid i'r landlord ddiogelu unrhyw flaendaliadau drwy gynllun blaendal awdurdodedig, fel ar hyn o bryd. Felly, mae'r gofyniad i ddiogelu blaendaliadau yn un o delerau sylfaenol pob contract meddiannaeth.

127. Os na fydd landlord yn diogelu blaendal deiliad y contract a/neu os na fydd yn hysbysu deiliad y contract yn briodol am fanylion y cynllun blaendal, gallai hynny olygu na fydd y landlord yn gallu adennill meddiant o'r eiddo. Er enghraifft, os na fydd landlord yn diogelu blaendal deiliad y contract, ni fydd y landlord hwnnw'n gallu rhoi gorchymyn adennill meddiant hyd nes y bo'r blaendal hwnnw wedi ei ddiogelu'n briodol. Os na fydd landlord yn cydymffurfio â'r gofynion o ran diogelu blaendaliadau, caiff y llys, fel ar hyn o bryd, orchymyn bod swm hyd at dair gwaith y blaendal yn cael ei dalu i ddeiliad y contract.

128. Bydd mwyafrif llethol y blaendaliadau y bydd angen eu diogelu yn gysylltiedig â chontractau safonol yn y sector rhentu preifat. Er hynny, fel y nodwyd uchod, mae'n ofynnol, o dan y Bil, i landlord ddiogelu unrhyw flaendal a gymerir ganddo mewn perthynas â chontract meddiannaeth. Mae'r Bil, felly, yn estyn y ddeddfwriaeth bresennol, lle nad yw ond yn ofynnol i ddiogelu blaendal sy'n gysylltiedig â thenantiaeth fyrddaliol sicr.

Atgyweirio a chynnal a chadw

Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 4, Pennod 2, Adrannau 92-93)

129. Mae'r rhwymedigaethau o ran atgyweirio a chynnal a chadw eiddo rhent yn gallu creu dryswch i'r landlord ac i'r tenant, gan achosi tipyn o anghydfod. Mae'r Bil yn adlewyrchu'r rhwymedigaethau presennol, ond o'i gwneud yn ofynnol i gynnwys rhwymedigaethau atgyweirio'r landlord yn y contract meddiannaeth, bydd y Bil yn helpu i sicrhau bod y ddwy ochr yn ymwybodol o'r cyfrifoldebau hyn. Mae hynny'n wahanol i'r hyn sy'n digwydd ar hyn o bryd. Nid yw'r rhwymedigaeth i atgyweirio eiddo a'i gadw mewn cyflwr ffit i bobl fyw ynddo (gweler isod) yn gymwys i gontractau safonol cyfnod penodol sy'n para o leiaf saith mlynedd.

130. Y landlord sy'n gyfrifol am gynnal yr adeiladwaith a thu allan y tŷ, gan gynnwys draeniau, gwterydd a phibau allanol a'r gosodiadau cyflenwi, mewn cyflwr da. Byddai'r gosodiadau hynny'n cynnwys:

- dŵr;
- nwy;

- trydan;
- carthffosydd; a
- gwres a dŵr twym.

131. Mae'r Bil yn cyd-fynd â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch diweddaraf ar gyfer Tai, ac ni fydd cyfrifoldebau gorfodi awdurdod lleol yn newid, gan barhau fel y maent ac fel y'u diffinnir yn y ddeddfwriaeth bresennol.

Hawl i feddiannu

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 3, Pennod 6)

132. Mae'r Bil yn darparu bod deiliad y contract yn cael meddiannu'r annedd heb ymyrraeth y landlord. Mae hyn yn cyfateb i'r hawl i fwynhad didramgwydd o dan y gyfraith gyffredin. Mae'n bwysig nodi y bydd yr hawl i feddiannu yn gymwys i gontractau meddiannaeth a fydd yn drwyddedau, yn ogystal ag i denantiaethau (nid yw'r hawl i fwynhad didramgwydd yn gymwys i drwyddedau).

133. Pan fo landlord yn arfer hawl o dan y contract, er enghraifft, i fynd i mewn i'r annedd i wneud gwaith atgyweirio, ni fyddai hynny'n ymyrraeth â'r hawl i feddiannu.

Eiddo ffit i bobl fyw ynddo

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 4, Pennod 2, Addranau 91 - 94)

134. O dan y Bil, rhaid cynnwys amod sylfaenol mewn contractau i sicrhau bod y landlord yn cadw'r eiddo'n ffit i bobl fyw ynddo. Mae hyn yn wahanol i'r cynnig gwreiddiol a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i landlord sicrhau nad oes yn yr eiddo beryglon Categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai.

135. Er bod rhanddeiliaid yn eu hymateb i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyn yn gefnogol i'r egwyddor, codwyd nifer o bryderon ynghylch sut y byddai hyn yn gweithio'n ymarferol. Mynegwyd pryder y byddai'r gofyniad hwn yn rhoi baich sylweddol ar awdurdodau lleol.

136. O ganlyniad i'r ymgynghoriad, mae'r Bil yn mabwysiadu ffordd wahanol o weithio sy'n cael gwared ar y ddibyniaeth ar archwiliadau awdurdodau lleol ond sydd, serch hynny, yn adlewyrchu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i wella cyflwr eiddo rhent ac yn bwysicach, i wella i echyd a lles y rheini sy'n byw ynddo.

137. Mae'r darpariaethau'n debyg i'r darpariaethau ynghylch "eiddo ffit i bobl fyw ynddo" yn Neddf Landlord a Thenant 1985 (ond nad ydynt fel arfer yn gymwys am nad yw'r terfynau rhent yn y ddeddfwriaeth wedi'u codi ers sawl degawd). O dan y Bil, rhaid i'r landlord sicrhau bod yr eiddo'n ffit i bobl fyw ynddo ar ddechrau'r contract ac am oes y contract.

138. Mae'r Bil yn cynnwys pŵer i wneud rheoliadau i greu sail ar gyfer penderfynu a yw eiddo'n ffit ar gyfer pobl ai peidio. Mae'n bosib y bydd y rheoliadau hyn yn pennu materion ac amgylchiadau drwy gyfeirio at y 29 o ddisgrifiadau o beryglon a benwyd a amlinellir o dan Atodlen 1 Rheoliadau Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (Cymru) 2006, sydd wedi'u nodi isod er gwybodaeth.

Tabl 1: Y meini prawf ar gyfer eiddo nad yw'n ffit i bobl fyw ynddo

1. Lleithder a llwydni 2. Rhy oer 3. Rhy gynnes 4. Asbestos; ffeibrau mwynau wedi'u gweithgynhyrchu 5. Bioladdwyr (cemegau a ddefnyddir i drin pren a/neu lwydni) 6. Carbon monocsid a chynnyrch llosgi tanwydd 7. Plwm 8. Ymbelydredd 9. Nwy tanwydd heb ei losgi 10. Cyfansoddion organig anweddol 11. Gorlenwi a diffyg lle 12. Dieithriaid yn cael mynediad 13. Goleuni (gan gynnwys goleuni naturiol) 14. Sŵn 15. Hylendid, plaon a sbwriel	16. Diogelwch bwyd 17. Hylendid personol, carthffosydd a draeniau 18. Cyflenwad dŵr 19. Cwymo wrth y bath ac ati. 20. Cwympo ar arwynebau gwastad 21. Cwympo ar risiau ac ati. 22. Cwympo rhwng lefelau 23. Peryglon trydanol 24. Tân 25. Fflamau, arwynebau twym ac ati 26. Gwrthdaro a maglu 27. Ffrwydriadau 28. Lleoliad amwynderau a sut i'w gweithio 29. Dadfeiliad yr adeiladwaith ac elfennau'n cwympo

139. Diben yr elfen hon o'r Bil yw diweddaru'r gofyniad ar landlordiaid i sicrhau bod eu heiddo'n ffit i bobl fyw ynddo, gan ddod â'r gofyniad hwnnw yn ôl i rym heb yr amodau ynghylch terfynau rhenti. Hefyd, bydd gan Weinidogion Cymru y pŵer i bennu gofynion y mae'n rhaid i landlordiaid gydymffurfio â hwy i osgoi i unrhyw faterion neu amgylchiadau godi a allai achosi i annedd fod yn anaddas i bobl fyw ynddi, er enghraifft gosod synwyryddion mwg a synwyryddion carbon monocsid a gwiriadau diogelwch trydan.

140. Os daw deiliad y contract i gredu nad yw'r eiddo'n cydymffurfio â'r gofyniad hwn, caiff ddwyn achos yn erbyn y landlord drwy'r llysoedd, yn yr un modd ag ar gyfer achosion o ddiffyg gwaith atgyweirio ar hyn o bryd.

141. Bydd gofyn i landlord roi rhybudd o 24 awr cyn dod i mewn i eiddo ar amser rhesymol i archwilio'r eiddo neu i wneud gwaith cynnal a chadw neu atgyweirio. Ni fydd y landlord yn atebol am waith atgyweirio yn unrhyw ran o'r adeilad na all, ar ôl ymdrech deg, gael mynediad ato.

Troi allan er mwyn dial

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 9, Pennod 12, adran 213)

142. Yn ddiau, mae mwyafrif llethol y landlordiaid yn bobl gyfrifol ac yn cynnal eu heiddo yn unol â'r rhwymedigaethau sydd arnynt. Fodd bynnag, mae lleiafrif bach yn llai tebygol o ysgwyddu'u cyfrifoldebau gyda'r un difrifoldeb. Mae adroddiadau diweddar gan Shelter Cymru[17,18] yn canolbwyntio ar y pwnc hwn ac ar landlordiaid sy'n troi tenantiaid allan i 'ddial' arnynt. Mynegwyd pryderon tebyg yn yr ymateb i'r Papur Gwyn ar Rentu Cartrefi.

143. Gwir felly yw dweud bod y system bresennol ar gyfer troi tenantiaid allan o dan adran 21 o Ddeddf Tai 1988 yn cael ei chamddefnyddio'n rheolaidd gan leiafrif o landlordiaid. Yn hytrach nag atgyweirio unrhyw namau y maent yn cael gwybod amdanynt, mae landlordiaid o'r fath yn tueddu i droi tenant allan drwy roi hysbysiad "dim bai" o dan adran 21.

144. Yn ôl Shelter Cymru, cafwyd gwybod yn 2012-13 am 1,175 o achosion o eiddo mewn cyflwr gwael. Cyngor Shelter Cymru i'w cleientiaid ar hyn o bryd yw eu bod yn wynebu perygl o gael eu troi allan os ydynt yn dewis herio'u landlord, naill ai drwy'r awdurdod lleol neu drwy hawliad sifil, i atgyweirio namau.

145. Nid problem i denantiaid yn unig yw hon; mae hefyd yn andwyol i ddelwedd y sector rhentu preifat ac yn fwy cyffredinol, i hyder y tenant. Mae landlordiaid da am weld diwedd ar yr arfer hon a byddent yn cytuno na ddylai deiliad unrhyw gontract gael ei droi allan dim ond am iddo ofyn i'w gartref gael ei atgyweirio. Ar y llaw arall, ni ddylai deiliad contract ddisgwyl na ellid byth mo'i droi allan os yw'n honni bod gwaith atgyweirio cymharol fân heb ei wneud.

146. Mae darpariaethau'r Bil yn creu rheolau newydd, tecach ynghylch troi tenant allan drwy hysbysiad "dim bai" ar ôl i ddeiliad contract ofyn am waith atgyweirio neu wneud cwyn ynghylch cadw eiddo'n ffit i fyw ynddi. Os yw'r llys yn fodlon nad yw'r landlord wedi ysgwyddo'r rhwymedigathau sydd arno a'i fod wedi hawlio meddiant er mwyn osgoi eu hysgwyddo, caiff y llys drin yr hawliad meddiant fel mater o ddisgresiwn yn hytrach na mater gorfodol ac felly gallai wrthod roi gorchymyn i gael meddiant.

Ymddygiad Gwaharddedig

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 5, Pennod 5 ac Atodlen 7)

147. Mae problemau fel ymddygiad gwrthgymdeithasol a cham-drin domestig yn cael effaith aruthrol ar fywydau unigolion a chymunedau, gan effeithio ar ddiogelwch pobl, eu hiechyd a'u lles ac ar ansawdd eu bywyd. Er bod rhai cytundebau rhentu yn cynnwys cyfyngiadau ar ymddygiad, fel chwarae cerddoriaeth swnllyd, maent yn amrywiol ac yn

anghyson. Bydd y Bil yn ei gwneud yn ofynnol bod gan bob contract meddiannaeth delerau “ymddygiad gwaharddedig”.

148. Dengys ffigurau y cafodd 137 eu troi allan, ar gyfartaledd, oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol bob blwyddyn rhwng 2007 a 2012[19]. Dyna nifer mawr o bobl yn colli'u cartrefi bob blwyddyn am resymau y gellid bod wedi'u hosgoi. Bydd angen help nifer o gyrff ar y bobl hynny i gael cartref newydd, sy'n rhoi pwysau ar y gwasanaethau hynny. Bydd esbonio'n glir beth yw “teler ymddygiad gwaharddedig' ym mhob contract, a beth fydd canlyniadau torri'r teler hwnnw, yn helpu i leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol ac yn arwain at lai'n cael eu troi allan.

149. Roedd ymddygiad gwrthgymdeithasol yn un o'r pryderon a leisiwyd gan landlordiaid a chan denantiaid hefyd yn ystod yr ymgynghoriad. Mae landlordiaid, a landlordiaid preifat yn enwedig, yn aml yn ei weld yn fater anodd delio ag ef ac roedd dryswch am y prosesau.

150. Yn yr un modd, mae llawer o denantiaid a thrigolion eraill sy'n byw gerllaw yn teimlo nad yw landlordiaid yn mynd i'r afael yn ddigonol â'r broblem, gan deimlo eu bod yn gadael i ymddygiad gwrthgymdeithasol bara heb ei ddatrys am yn rhy hir o lawer. Mae rhwymedigaeth ar landlordiaid cymunedol i weithredu os bydd tenant, aelod o'i deulu neu ymwelydd yn ymddwyn mewn ffordd wrthgymdeithasol. Ond teg dweud nad yw hynny mor effeithiol ag y gellid dymuno bob amser.

151. Rhaid cynnwys y teler ymddygiad gwaharddedig ym mhob contract a sicrhau na chaiff y landlord na deiliad y contract ei newid. Mae'r teler ymddygiad gwaharddedig yn esbonio'r mathau o ymddygiad, boed wedi'i gyflawni neu sy'n cael ei fygwth, a allai gael ei ystyried yn achos o dorri contract. Yn fras felly, dyma nhw:

- Ymddygiad a allai fod yn niwsans neu'n destun diflastod i berson sy'n byw yn yr eiddo neu'i gyffiniau;
- Ymddygiad a allai fod yn niwsans neu'n destun diflastod i berson sy'n cynnal gweithgaredd cyfreithlon yn yr eiddo neu'i gyffiniau;
- Ymddygiad a allai fod yn niwsans neu'n destun diflastod i'r landlord neu i berson sy'n ymgymryd â swyddogaethau rheoli tai ar ran y landlord;
- Defnyddio'r eiddo at ddibenion troseddol;
- Caniatáu, cymell neu annog person arall i ymddwyn yn y ffyrdd a ddisgrifir uchod.

152. Gallai torri'r telerau ddechrau'r broses cymryd meddiant yn y ffordd arferol, ond yn ogystal, gellid dechrau'r broses y diwrnod y mae'r landlord yn rhoi hysbysiad os yw'r landlord yn gorfod delio ag achos difrifol o ymddygiad gwrthgymdeithasol.

153. Amcan yr elfen hon o'r ddeddfwriaeth yw taro'r cydbwysedd cywir, neu gydbwysedd gwell, rhwng deiliad y contract, y landlord a'r gymuned. Drwy wneud canlyniadau ymddygiad annerbyniol yn glir o'r eiliad y rhentir eiddo, bydd hynny'n gam pwysig at leihau nifer yr achosion o

ymddygiad gwrthgymdeithasol ac, o bosibl, ei atal yn y lle cyntaf. Fodd bynnag, weithiau mae angen ymateb yn gyflym i ddatrys y broblem ac mae'r Bil yn rhoi'r modd i wneud hynny.

154. Wrth gwrs, lle bo modd, mae annog deiliad contract i wella ei ymddygiad yn wella na'i droi o'i gartref. Fel gyda'r trefniadau presennol, mae'r Bil yn caniatáu i'r landlord ofyn i'r llys am orchymyn i roi contract safonol yn lle contract diogel am gyfnod prawf o 12 mis (gellir ei estyn i 18 mis). Ar ddiwedd y cyfnod prawf hwn, eir yn ôl yn awtomatig i'r contract diogel. Os na fydd ymddygiad deiliad y contract yn gwella yn ystod y cyfnod prawf, caiff y landlord gymryd camau i gymryd meddiant ar yr eiddo yn unol â thelerau'r contract safonol.

155. Mae camdriniaeth ddomestig hefyd yn dod o dan gwmpas y telerau ymddygiad gwaharddedig, a bydd y canllawiau'n pwysleisio hynny. Er bod y polisi'n canolbwyntio ar atal cam-drin domestig yn y lle cyntaf, mae'n bwysig bod dioddefwyr yn cael yr help y mae ei angen arnynt os bydd camdriniaeth o'r fath yn digwydd. Un o broblemau'r gyfraith bresennol o ran sut y mae'n effeithio ar gyd-denantiaethau yw bod y sawl sy'n dioddef camdriniaeth yn gorfod dod â'i denantiaeth yntau neu hithau i ben er mwyn i'r landlord allu troi'r camdriniwr allan. Mynegodd rhanddeiliaid, gan gynnwys yr heddlu, eu cefnogaeth gref o blaid newid y sefyllfa hon.

156. Mae'r agwedd fwy hyblyg at gyd-gontractau o dan y Bil felly'n ei gwneud yn bosibl troi'r camdriniwr allan, heb droi'r cyd-denant allan. Byddai hynny, o bosibl, yn caniatáu i'r dioddefwr ac unrhyw blant aros yn yr eiddo. Mae'r ddarpariaeth hon yn ategu Bil Trais ar sail Rhywedd, Trais Domestig a Thrais Rhywiol Llywodraeth Cymru.

Tai â chymorth

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 8 ac Atodlen 2, rhan 5)

157. Mae'r Bil yn cydnabod bod anghenion penodol gan bobl sy'n byw mewn tai â chymorth, ac mae hefyd yn cydnabod anghenion y bobl sy'n darparu llety o'r fath. Mae sawl math gwahanol o dai â chymorth, ac maent yn gartrefi i rai o'r bobl fwyaf agored i niwed yn ein cymdeithas. Pan fo angen gwahardd unigolyn dros dro er mwyn diogelu preswylwyr eraill ac aelodau o staff, mae'n deg dweud hefyd fod darparwyr tai â chymorth, a dweud y lleiaf, yn gwthio ffiniau'r gyfraith sydd ohoni. Bydd y Bil yn sefydlu fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai â chymorth, a hynny am y tro cyntaf erioed. Mae'r fframwaith hwnnw'n cydnabod yr heriau penodol sy'n gysylltiedig â'r math hwn o lety, ond mae'n sicrhau hefyd na fydd modd gadael pobl sy'n byw mewn llety â chymorth mewn sefyllfa ansicr, amhosibl i'w chadarnhau, am gyfnod amhenodol.

158. At ddibenion y Bil, bernir bod llety yn llety â chymorth:

- Os yw'n cael ei ddarparu gan landlord cymunedol neu elusen gofrestredig
- Os yw'r landlord yn darparu gwasanaethau cymorth i unrhyw unigolyn sy'n meddiannu'r eiddo
- Os yw darparu'r gwasanaethau cymorth yn gysylltiedig â darparu'r llety.

159. Gall gwasanaethau cymorth gynnwys:

- Cymorth i reoli dibyniaeth neu ddod â dibyniaeth i ben
- Cymorth i ddod o hyd i waith neu lety arall
- Cymorth i rywun sy'n ei chael yn anodd byw'n annibynnol oherwydd ei oedran, ei iechyd neu am unrhyw reswm arall
- Cymorth sy'n cynnwys rhoi cyngor ac arweiniad, darparu hyfforddiant, a chwnsela

160. Mae llawer o bobl sy'n byw mewn tai â chymorth yn preswylio yn y tai hynny am lai na chwe mis. Yn aml iawn, mae hynny'n ddigon o amser i asesu a mynd i'r afael ag anghenion yr unigolion a'u galluogi i symud ymlaen i lety mwy hirdymor. O ystyried bod cymaint o fynd a dod mewn llety o'r fath, ac o gofio hefyd fod y sefyllfa'n fwy tebygol o fod yn ansefydlog yn ystod yr wythnosau a'r misoedd cyntaf, bernir nad yw'n ymarferol mynnu bod contractau meddiannaeth yn cael eu rhoi i'r preswylwyr o'r cychwyn cyntaf. O'r herwydd, mae'r Bil yn eithrio darparwyr tai â chymorth o'r gofyniad i roi contract meddiannaeth os ydynt yn bwriadu darparu'r llety am chwe mis neu lai.

161. Ar ôl chwe mis, mae gan unigolyn yr hawl i "gontract safonol â chymorth". Mae'r contract hwnnw yr un peth â chontract safonol, heblaw ei fod yn rhoi dau bŵer ychwanegol i'r landlord:

- Gwahardd dros dro – lle caiff y landlord ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract adael y llety am hyd at 48 awr, dair gwaith mewn unrhyw gyfnod o chwe mis (a bydd yn ofynnol i landlord ystyried y canllawiau statudol sydd wedi'u cyflwyno gan Weinidogion Cymru pan fydd landlord yn defnyddio'r swyddogaeth hon);
- Symud – lle caiff y landlord adleoli unigolyn o fewn adeilad, er mwyn gwahanu dau breswylydd sy'n tynnu'n groes i'w gilydd.

162. Fodd bynnag, os nad yw'r landlord yn teimlo y bydd unigolyn yn gallu cynnal contract safonol â chymorth, caiff wneud cais i'r awdurdod lleol estyn y cyfnod cychwynnol o chwe mis. Rhaid i'r landlord roi manylion am ei fwriad i wneud hynny i'r preswylydd o leiaf bedair wythnos cyn diwedd y cyfnod cychwynnol. Caiff yr awdurdod lleol dderbyn neu wrthod y cais. Os yw'n derbyn cais, dim ond am gyfnod o dri mis y caiff estyn cyfnod pob cais o'r fath. Mae'r trefniant i estyn cyfnod y contract yn rhoi cyfle i'r landlord ac i'r preswylydd fynd i'r afael ag unrhyw broblemau o ran ymddygiad neu ag unrhyw faterion eraill.

163. Fel y nodir uchod, mae llety a ddarperir am gyfnod byr iawn, lle mae gan breswylydd hawl i'w feddiannu am 24 awr neu lai ar y tro, megis llochesi nos, yn cael ei eithrio'n gyfan gwbl o gwmpas y Bil.

Contractau ar gyfer pobl ifanc 16 a 17 mlwydd oed

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 10, Pennod 1)

164. O dan y gyfraith bresennol, rhaid i unigolyn fod yn 18 oed o leiaf cyn cael tenantiaeth yn ei hawl ei hun. Mae hyn yn achosi anawsterau, er enghraifft, i awdurdodau lleol wrth ddarparu llety ar gyfer y grŵp oedran hwn. Roedd yr ymatebion a ddaeth i law mewn ymateb i'r Papur Gwyn o blaid newid y gyfraith yn hyn o beth.

165. Mae'r Bil yn rhoi'r un hawl i bobl ifanc 16 neu 17 mlwydd oed gael contract meddiannaeth ag sydd gan bobl 18 oed a hŷn. Nid yw'r Bil yn dileu unrhyw hawliau sydd gan bobl ifanc 16 a 17 mlwydd oed ar hyn o bryd, nac ychwaith unrhyw rwymedigaeth a allai fod gan awdurdod lleol iddynt o dan ddeddfwriaeth sy'n bodoli eisoes, megis Deddf Plant 1989 a'r ddeddfwriaeth newydd ar ddigartrefedd a fydd yn dod i rym drwy Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

166. Yn ei ymateb i'r Papur Gwyn ar Rentu Cartrefi, pwysleisiodd y Comisiynydd Plant pa mor bwysig oedd hi bod y rheini sy'n gyfrifol am gefnogi teuluoedd a phobl ifanc agored i niwed yn deall y newidiadau. Yn eu plith, er enghraifft, mae timau Teuluoedd yn Gyntaf, gweithwyr cymdeithasol sy'n gweithio gyda theuluoedd, plant sy'n derbyn ac yn gadael gofal, a Thimau Troseddwyr Ifanc. Drwy gydgrynhoi'r set gymhleth bresennol o gyfreithiau a symleiddio'r sefyllfa drwy gynnig dau fath o gontract yn unig, y bwriad yw lleihau'r dryswch sydd i'w weld ar hyn o bryd ymhlith landlordiaid a thenantiaid, ac ymhlith y sefydliadau sector cyhoeddus a'r sefydliadau trydydd sector sy'n eu cefnogi. Rydym o'r farn y bydd hynny'n helpu i fynd i'r afael â phryderon y Comisiynydd, a bydd yn mynd ymhellach hefyd drwy fynd i'r afael â'r llu o fathau gwahanol o denantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli ar hyn o bryd.

Trosi contractau

(Cyfeiriadau allweddol yn y Bil: Rhan 10, Pennod 3)

167. Mae'r Bil yn darparu ar gyfer trosi'r holl fathau o denantiaethau a thrwyddedau preswyl sy'n bodoli eisoes i'r ffurf briodol o gontract meddiannaeth ar ddyddiad penodol. Os na fydd telerau mewn unrhyw denantiaeth neu drwydded sy'n bodoli eisoes yn gwrthdaro â'r telerau sylfaenol ac atodol perthnasol, bydd y telerau hynny'n parhau mewn grym o dan y contract meddiannaeth a fydd yn cael ei rhoi yn lle'r denantaieth neu'r drwydded honno. Yn yr un modd, bydd unrhyw ôl-ddyledion o dan denantiaeth neu drwydded sy'n bodoli eisoes yn parhau o dan y contract a drosir.

168. Bydd tenantiaethau neu drwyddedau newydd a roddir ar y dyddiad hwnnw, neu er ei ôl, yn gontractau meddiannaeth, a bydd hawl gan ddeiliaid contractau i gael datganiad ysgrifenedig o'u contract ymhen pythefnos i'r dyddiad trosi.

169. Yn achos y contractau hynny a fydd yn cael eu trosi, ac oherwydd y bydd hynny'n effeithio ar y rhan fwyaf o'r tenantiaethau a'r trwyddedau sy'n bodoli ar hyn o bryd, bydd cyfnod o chwe mis yn cael ei ganiatáu i landlordiaid roi contractau ysgrifenedig i'w tenantiaid. Bydd hynny hefyd yn caniatáu i'r broses o roi contractau fod yn rhan o'r cyswllt rheolaidd rhwng y landlord a'r tenant. I fod yn gwbl glir, y gofyniad cyfreithiol yn hyn o beth yw bod y landlord yn rhoi'r contract i ddeiliad y contract, ac nid bod deiliad y contract yn llofnodi'r datganiad ac yn ei anfon yn ôl.

4. Ymgynghori

170. Yn 2012, yn y Papur Gwyn Tai, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei bod yn fwriad ganddi ddatblygu deddfwriaeth newydd i wella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartref. Cyfeiriodd at waith Comisiwn y Gyfraith ac esboniodd y byddai'r ddeddfwriaeth arfaethedig yn seiliedig ar y gwaith hwnnw. Fel y nodwyd yn gynt, roedd Comisiwn y Gyfraith hefyd wedi ymgynghori'n helaeth am ei waith ef.

171. Aed ati yn ystod y tair blynedd diwethaf i gynnal rhaglen o ymgynghori ac ymysylltu â rhanddeiliaid am y cynigion sydd yn y Bil hwn. Roedd y rhaglen honno'n cynnwys:

    (i) Ymgynghori'n ffurfiol am y dogfennau a gyhoeddwyd;

    (ii) Cynnal digwyddiadau ledled Cymru i ymgysylltu â rhanddeiliaid;

    (iii) Deunyddiau gwybodaeth i roi gwybod i bobl am y cynigion.

    (iv) Cyfarfodydd rheolaidd â'r rhanddeiliaid.

172. Yn gynnar yn 2013, cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith yr adroddiad "Rhentu Cartrefi yng Nghymru"[20]. Aeth y Comisiwn ati yn yr adroddiad hwnnw i ddiweddaru ei gynigion gwreiddiol ac i ystyried materion a oedd wedi codi am fod bwriad i roi'r cynigion hynny ar waith yng Nghymru.

173. Ym mis Mai 2013, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Bapur Gwyn "Rhentu Cartrefi: Ffordd well i Gymru"[21], a oedd yn amlinellu'r cynigion i gyflwyno deddfwriaeth.

174. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, cafodd y cynigion eu cyflwyno mewn digwyddiadau a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru yn y Gogledd, y Canolbarth a'r De. Cynhaliwyd ugain o ddigwyddiadau eraill ar gyfer rhanddeiliaid hefyd, gan gynnwys tenantiaid a grwpiau sy'n eu cynrychioli, landlordiad cymunedol, landlordiaid preifat ac amryw o sefydliadau trydydd sector sy'n gweithio ym maes tai ac mewn meysydd cysylltiedig. Rhwng yr holl ddigwyddiadau hynny, bu 1,000 o bobl yn gwrando ar y cynigion ac yn cymryd rhan mewn trafodaethau.

175. Daeth dros 170 o ymatebion i law mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y Papur Gwyn, a ddaeth i ben ar 16 Awst 2013. At ei gilydd, roeddent yn gadarn o blaid y cynigion. Mae crynodeb o'r canlyniadau i'w weld yn y tabl isod.

Tabl 2: Niferoedd cyffredinol a oedd yn cytuno neu'n anghytuno ag elfennau allweddol y cynigion yn "Rhentu Cartrefi – Ffordd Well i Gymru"

Cwestiwn	Ydw (%)	Nac ydw (%)	Nifer yr ymatebion
Ydych chi o blaid ein cynigion i newid y fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cartref?	95	5	110
Ydych chi'n cytuno y dylai'r contract safonol fod yn seiliedig ar y denantiaeth fyrddaliol sicr sydd ar gael ar hyn o bryd?	91	9	100
Ydych chi o blaid y cynigion sy'n gysylltiedig â phob un o'r materion a ganlyn:			
a) Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol rhai teuluoedd	95	5	96
b) Mynd i'r afael â cham-drin domestig	90	10	97
c) Mwy o hyblygrwydd wrth ymdrin â chyd-denantiaethau	94	6	94
d) Achosion lle mae tenantiaid yn cefnu ar eiddo	97	3	93
e) Rhentu gan bobl ifanc	75	25	83
f) Safoni hawliau olynu	92	8	85
g) Safoni'r broses o droi tenantiaid allan am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent	75	25	84
h) Ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid sicrhau nad oes unrhyw beryglon Categori 1 o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai	91	9	96
i) Dileu'r moratoriwm chwe mis ar droi allan ar sail 'dim bai'	84	16	82
j) Sefydlu fframwaith cyfreithiol ar gyfer tai â chymorth	90	10	71
k) Gwneud tenantiaethau Deddf Rhenti a gynigir gan gymdeithasau tai yn rhan o'r fframwaith Rhentu Cartrefi	88	12	69

Ffynhonnell: Y Papur Gwyn Rhentu Cartrefi (2013): Ymatebion i'r ymgynghoriad

176. Roedd cytundeb barn ymhlith y rheini yr ymgynghorwyd â nhw am yr angen i ddiwygio'r gyfraith ar ddeiliadaeth. Byddai hynny'n ddatblygiad cadarnhaol yn eu barn nhw. Roedd y sylwadau'n awgrymu bod angen diwygio'r gyfraith honno er mwyn sicrhau mai un set yn unig o hawliau meddiannaeth gymdeithasol fydd gennym yma yng Nghymru. Byddai hynny'n osgoi dryswch hefyd. Un o'r materion a grybwyllwyd hefyd oedd trosglwyddo stoc awdurdodau lleol i gymdeithasau tai newydd, a'r effeithiau sy'n gysylltiedig â newid o un fath o denantiaeth i fath arall. Tynnwyd sylw at y ffaith bod yr hawliau sydd gan denantiaid awdurdodau lleol ychydig yn wahanol i'r hawliau sydd gan denantiaid cymdeithasau tai a'i bod yn anodd cyfiawnhau'r gwahaniaeth. Mae angen hawliau clir a threfniadau symlach.

177. Ym mis Gorffennaf 2014, achubwyd ar y cyfle i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus arall, ynglŷn â ffurf a chynnwys y contractau model, sy'n nodwedd ganolog o'r Bil, a hefyd ynglŷn â chanllawiau cysylltiedig [22]. Bydd y contractau model yn cynnwys y telerau sylfaenol ac atodol a fydd yn gymwys i'r amryfal gontractau meddiannaeth, a bydd lle ynddynt hefyd i nodi materion allweddol ac unrhyw delerau ychwanegol.

178. Cynhaliwyd chwe digwyddiad ymgynghori mewn amryfal leoliadau yng Nghymru. Aed ati yn ystod y digwyddiadau hynny i ystyried pa fath o beth yn union fydd y contract model, a yw'r wybodaeth ynddo'n cael ei chyflwyno'n dda ai peidio, ac a yw'n hawdd ei deall.

179. Daeth yr ymgynghoriad cyhoeddus i ben ar 14 Hydref 2014. Daeth 128 o ymatebion i law. Dyma'r prif bwyntiau a godwyd yn yr ymatebion hynny:

- Roedd 89 y cant yn teimlo bod y ddogfen 'Materion Allweddol' wedi'i gosod allan yn glir a'i bod yn hawdd ei deall;
- Roedd 77 y cant o blaid sicrhau y byddai modd rhoi'r contract ac unrhyw hysbysiadau angenrheidiol gan ddefnyddio dulliau electronig;
- Roedd 69 y cant yn teimlo bod dyluniad a fformat y Contract Enghreifftiol yn hawdd eu deall;
- Roedd 86 y cant yn teimlo bod y 'Crynodeb o'r Contract Enghreifftiol' yn fuddiol o ran egluro'r hyn y mae adrannau'r contract yn ei olygu yn ymarferol.

180. Mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal dau arolwg hefyd, yn ogystal â'r ymgyngoriadau; sef arolwg ymhlith landlordiaid preifat ac arolwg ymhlith pobl sy'n rhentu eu cartrefi.

181. Cafodd yr Arolwg ymhlith Landlordiaid Preifat ei gynnal ym mis Gorffennaf 2014[23]. Daeth cyfanswm o 530 o ymatebion i law. Diben yr arolwg oedd cael gwybodaeth gyfredol am safbwyntiau landlordiaid, a'u harferion wrth rentu yn y sector preifat. Dyma brif ganfyddiadau'r arolwg:

- Mae 74 y cant o'r landlordiaid am roi eu heiddo ar rent am gyfnod o fwy na chwe mis;
- Dim ond 2% o'r landlordiad sydd am roi eu heiddo ar rent am lai na chwe mis;
- Dywedodd 47 y cant o'r landlordiaid fod y moratoriwm chwe mis yn golygu eu bod, ar hyn o bryd, yn llai tebygol o rentu i bobl y maent yn eu hystyried yn denantiaid "risg uwch";

- Roedd 98 y cant o'r landlordiaid yn rhoi contract ysgrifenedig i'w tenantiaid.

182. Roedd Arolwg Omnibws Cymru[24] yn seiliedig ar ymatebion a roddwyd gan sampl o 364 o denantiaid. Dyma'r prif ganfyddiadau:

  - Roedd 48 y cant o'r bobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat wedi bod yn eu llety presennol ers blwyddyn neu ers llai na hynny;
  - Nid oedd o leiaf 53 o'r rheini a gymerodd ran yn yr arolwg yn gallu dweud o dan pa fath o gytundeb y maent yn rhentu eu cartref;
  - Nid oedd 66 y cant o'r tenantiad wedi cael unrhyw gyfle i drafod telerau eu cytundeb tenantiaeth nac i gyfrannu atynt;
  - Nid oedd bron 50 y cant o'r tenantiaid yn gwybod am yr hawliau olynu sy'n gysylltiedig â'u cartef.

183. Yn ogystal â'r uchod, rydym wedi bod yn cynnal cyfarfodydd o'r grŵp rhanddeiliaid bob deufis ers diwedd 2011. Mae'r cynrychiolwyr ar y grŵp hwnnw wedi gwneud cyfraniad gwerthfawr iawn at nifer o faterion polisi. Mae eu cyfraniad at y gwaith o ddatblygu ac adeiladu ar gynigion Comisiwn y Gyfraith ar gyfer tai â chymorth, a'u cyfraniad o ran helpu i ddatblygu polisi Llywodraeth Cymru ar eiddo sy'n ffit i bobl fyw ynddo ac ar droi allan er mwyn dial, wedi bod yn arbennig o ddefnyddiol.

5. Pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

184. Mae'r Bil yn darparu ar gyfer gwneud is-ddeddfwriaeth. Mae'r tabl ar y tudalennnau a ganlyn yn dangos, mewn perthynas â phob un o'r darpariaethau yn y Bil:

(i) Yr unigolyn neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo.

(ii) Ar ba ffurf y mae'r pŵer i'w arfer.

(iii) Priodoldeb y pŵer dirprwyedig.

(iv) Y weithdrefn a gymhwysir; hynny yw, "cadarnhaol", "negyddol", neu "dim gweithdrefn", ynghyd â'r rhesymau pam y bernir ei bod yn briodol.

185. Bydd Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynnwys yr is-ddeddfwriaeth os bernir bod hynny'n briodol. Penderfynir sut yn union i ymgynghori ar ôl i'r cynigion gael eu ffurfioli.

Tabl 3: Crynodeb o'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth ar gyfer darpariaethau yn y Bil.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 9(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n rhoi'r hyblygrwydd i Weinidogion Cymru ddiwygio'r rhestr o awdurdodau neu gyrff a allai fod yn "landlordiaid cymunedol", a hynny er mwyn adlewyrchu unrhyw newidiadau i arferion ym maes tai yn y dyfodol. Gallai hynny gynnwys cyrff a fydd, o bosibl, yn cynnig contractau diogel yn y dyfodol.	Cadarnhaol	Bydd newidiadau i'r modd y gweithredir y diffiniad o "landlord cymunedol" yn cael effaith o ran cymhwyso contractau 'safonol' a 'diogel'. Y weithdrefn gadarnhaol sy'n briodol, a hynny oherwydd y gallai rheoliadau gael effaith sylweddol ar ddarpariaethau'r Bil.
Adran 22(1), (2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n rhoi'r hyblygrwydd i benderfynu beth yw 'darpariaethau sylfaenol' ac i ba raddau y caiff landlordiaid a thenantiaid gytuno i'w hepgor neu eu hamrywio. Mae hynny'n caniatáu'r hyblygrwydd i addasu mewn ymateb i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai yn y dyfodol.	Cadarnhaol	Bydd y rheoliadau sy'n gysylltiedig â darpariaethau sylfaenol a allai olygu newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol yn ôl y weithdrefn gadarnhaol.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 23(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n rhoi’r hyblygrwydd i benderfynu beth yw ‘darpariaethau atodol’ fel y bo modd ystyried eu newid yn y dyfodol ar ôl ymgynghori’n statudol.	Negyddol	Mae’n bosibl y bydd ‘darpariaethau atodol’ yn amrywio o bryd i’w gilydd a bydd gofyn cynnal ymgynghoriad cyhoeddus cyn gwneud hynny, fel y nodir yn adran 23(2).
Adran 29(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n galluogi Gweinidogion Cymru i ragnodi ‘contractau model’. Mae pwerau dirprwyedig yn addas oherwydd y bydd hynny’n caniatáu’r hyblygrwydd i amrywio cynnwys contractau, a fydd yn amrywio o bryd i’w gilydd ac y bydd angen iddo fod yn fanwl iawn. Byddai’r manylder hwnnw’n gorlwytho’r Bil.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 32(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru bennu gwybodaeth esboniadol y bydd yn rhaid ei chynnwys mewn datganiadau ysgrifenedig. Bydd gwybodaeth o’r fath yn amrywio o bryd i’w gilydd ac yn dechnegol ei natur.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 45(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru bennu pa wybodaeth sy’n ddigonol er mwyn cydymffurfio ag adran 45 ar gynlluniau blaendal. Bydd hynny’n golygu y bydd modd amrywio gwybodaeth yn gyflym os bydd deddfwriaeth ac arferion ym maes tai yn newid.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 56	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’r pŵer hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddiwygio adran 55. Bydd hynny’n caniatáu i’r diffiniad o ymddygiad gwaharddedig gael ei ddiweddaru’n gyflym er mwyn sicrhau bod y diffiniad hwnnw’n cwmpasu mathau newydd o ymddygiad gwrthgymdeithasol, cam-drin domestig a mathau eraill o ymddygiad negyddol.	Cadarnhaol	Mae’r pŵer yn golygu y bydd modd diwygio deddfwriaeth syflaenol.
Adran 68	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i gyfnodau amser gael eu hamrywio at ddibenion adrannau 66 a 67 er mwyn adlewyrchu newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai yn y dyfodol.	Cadarnhaol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 94	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru bennu materion neu amgylchiadau i’w hystyried wrth benderfynu a yw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo ai peidio. Mae’n bosib y bydd Gweinidogion Cymru yn pennu gofynion ar landlordiaid fydd yn rhaid iddynt gydymffurfio â hwy er mwyn sicrhau nad yw’r annedd yn anaddas.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 112	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru bennu cyfnodau amser mewn perthynas â “hysbysiadau tynnu’n ôl” o gontractau diogel o dan Adran 111. Mae pwerau dirprwyedig yn addas gan fod hwn y fater technegol ac oherwydd y gallai amrywio mewn ymateb i newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai yn y dyfodol.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 131	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru bennu cyfnodau amser mewn perthynas â “hysbysiadau tynnu’n ôl” o gontractau safonol cyfnodol o dan adran 130. Mae pwerau dirprwyedig yn addas gan fod hwn y fater technegol ac oherwydd y gallai amrywio mewn ymateb i newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai yn y dyfodol.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 201(5)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru bennu’r weithdrefn sydd i’w dilyn wrth gynnal adolygiad landlord o dan yr adran hon. Mae pwerau dirprwyedig yn addas gan fod hwn y fater technegol.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 219(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n galluogi Gweinidogion Cymru i wneud darpariaeth mewn perthynas â diogelu a chyflenwi eiddo a gafwyd ar ôl mynd adennill meddiant, o dan adran 218, o eiddo y cefnwyd arno. Mae pwerau dirprwyedig yn addas gan fod hwn y fater technegol ac oherwydd y bydd angen yr hyblygrwydd i ymateb i newidiadau i arferion ym maes tai yn y dyfodol.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 221	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio cyfnodau amser perthnasol mewn perthynas â chefnu ar eiddo o dan adrannau 218(8) a 220(1). Bydd yn caniatáu’r hyblygrwydd i ymateb i newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai.	Cadarnhaol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 227	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio cyfnodau amser perthnasol mewn perthynas ag eithrio cyd-ddeiliaid contract o dan adrannau 223, 224, 225, a 226. Bydd yn caniatáu’r hyblygrwydd i ymateb i newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai.	Cadarnhaol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Adran 235(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n galluogi Gweinidogion Cymru i ragnodi ffurf hysbysiadau a dogfennau sy’n ofynnol neu a awdurdodir o dan y Bil. Mae pwerau dirprwyedig yn briodol oherwydd ei fod yn rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 254(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, ddarfodol, drosiannol neu ddarpariaeth arbed.	Negyddol oni newidir deddfwriaeth sylfaenol. Y weithdfrefn gadarnhaol fyddai’n cael ei defnyddio mewn achos o’r fath.	Mae’r weithdrefn gadarnhaol yn briodol pan fo rheoliadau’n diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Mae’r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer y rheoliadau hynny sy’n gwneud darpariaethau technegol.
Adran 255(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru wneud diwygiadau canlyniadol i unrhyw ddeddfiad heblaw am un o ddarpariaethau’r Ddeddf hon, a hefyd i’w addasu, ei ddiddymu a’i ddirymu.	Cadarnhaol	Mae’r weithdrefn gadarnhaol yn briodol pan fo rheoliadau’n diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Mae’r weithdrefn negyddol yn briodol ar gyfer y rheoliadau hynny sy’n gwneud darpariaethau technegol yn unig ac y mae’n briodol eu cyfuno â phwerau eraill lle defnyddir y weithdrefn negyddol.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Adran 256(2)	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae pwerau dirprwyedig yn briodol oherwydd bod y ddarpariaeth hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i ddarparu ar gyfer cychwyn y Bil.	Dim gweithdrefn	Mae'r gorchmynion hyn yn ymwneud â chychwyn ac maent yn dechnegol eu natur.
Atodlen 2 Paragraff 15(10)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n galluogi Gweinidogion Cymru i wneud darpariaeth mewn perthynas â pharagraff 15(5) (sy'n atal landlordiaid rhag rhoi hysbysiad estyn heb ganiatâd awdurdod lleol) ac, yn benodol, mewn perthynas â'r weithdrefn ar gyfer cael caniatâd.	Negyddol	Mae'n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i'w gilydd.
Atodlen 2 Paragraff 17	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 2. Bydd yn caniatáu'r hyblygrwydd i ymateb i newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu ar gyfer diwygio deddfwriaeth sylfaenol (y Bil ei hun) felly y weithdrefn gadarnhaol sy'n briodol.
Atodlen 3 Paragraff 10(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ragnodi ystyr "cwrs dynodedig" at ddibenion y paragraff hwn. Mae angen yr hyblygrwydd i addasu mewn ymateb i newidiadau ac arferion yn y dyfodol.	Negyddol	Mae'n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i'w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Atodlen 3 Paragraff 15(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau mewn perthynas â phenderfynu beth yw "gweithwyr allweddol" at ddibenion y paragraff hwn. Mae angen yr hyblygrwydd i addasu mewn ymateb i newidiadau ac arferion yn y dyfodol.	Negyddol	Mae'n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i'w gilydd.
Atodlen 3 Paragraff 17	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 3. Bydd yn caniatáu'r hyblygrwydd i ymateb i newidiadau i ddeddfwriaeth ac arferion ym maes tai yn y dyfodol.	Cadarnhaol	Mae'r pŵer yn caniatáu ar gyfer diwygio deddfwriaeth sylfaenol (y Bil ei hun) felly y weithdrefn gadarnhaol sy'n briodol.
Atodlen 4 Paragraff 3(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio'r cyfnod amser a ganiateir ar gyfer rhoi hysbysiad estyn i ddeiliad contract, ac mae'n darparu bod y pŵer yn adran 253 yn cynnwys y pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol i Atodlen 4. Mae'r darpariaethau hyn yn caniatáu hyblygrwydd ac mae'n bosibl y bydd angen mynd ati o bryd i'w gilydd i ddiwygio sut y byddant yn cael eu gweithredu.	Cadarnhaol	Mae'r weithdrefn yn adlewyrchu'r effaith bosibl y bydd amrywio'r cyfnod amser yn ei chael, yn ogystal â'r posibilrwydd y bydd Atodlen 4 i'r Bil yn cael ei diwygio.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Atodlen 4 Paragraff 4(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru ragnodi’r weithdrefn i’w dilyn mewn cysylltiad ag adolygiad o dan y paragraff hwn. Mae pwerau dirprwyedig yn addas oherwydd y byddant yn dechnegol eu natur.	Negyddol	Mae’n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i’w gilydd.
Atodlen 5 Paragraff 1(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae’n caniatáu i Weinidogion Cymru roi pwerau i weinyddwyr cynlluniau ac i osod dyletswyddau arnynt. Mae pwerau dirprwyedig yn addas oherwydd y bydd natur y swyddogaethau a’r cyfrifoldebau hyn yn newid gan ddibynnu ar y math o gynlluniau blaendal a gaiff eu creu.	Negyddol	Bydd y rheoliadau yn pennu swyddogaethau yn unol ag egwyddorion cyffredinol y cynllun deddfwriaethol ac mae’n bosibl y byddant yn newid o bryd i’w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Atodlen 7 Paragraff 4(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio'r cyfnod amser a ganiateir ar gyfer rhoi hysbysiad estyn i ddeiliad contract yn ystod y cyfnod prawf, ac mae'n darparu bod y pŵer yn adran 253 yn cynnwys y pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol i Atodlen 7.	Cadarnhaol	Mae defnyddio'r weithdrefn gadarnhaol er mwyn gwneud rheoliadau o dan Atodlen 7(4)(7) yn adlewyrchu effaith bosibl amrywio'r cyfnod amser a ganiateir i roi hysbysiad i ddeiliad contract ynghylch estyn y cyfnod prawf ac, yn fwy arwyddocaol, y posibilrwydd y bydd diwygiadau canlyniadol i Atodlen 7 yn ei chyfanrwydd. Mae'r posibilrwydd o ddiwygio is-baragraff (2) a gwneud diwygiadau canlyniadol i Atodlen 7 yn golygu bod y weithdrefn gadarnhaol yn cael ei hystyried yn briodol.
Atodlen 7 Paragraff 5(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae'n caniatáu i Weinidogion Cymru ragnodi'r weithdrefn i'w dilyn mewn cysylltiad ag adolygiad o dan y paragraff hwn. Mae pwerau dirprwyedig yn addas oherwydd y byddant yn dechnegol eu natur.	Negyddol	Mae'n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i'w gilydd.

Adran neu Atodlen:	Rhoddir y pŵer i	Ffurf	Priodoldeb	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
Atodlen 11 Paragraff 16(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Rhaid i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth mewn perthynas ag asesu rhenti ar ôl i gontractau a droswyd gael eu hamrywio. Bydd y rheoliadau'n rhai technegol ac mae'n bosibl y bydd angen eu hamrywio o bryd i'w gilydd, felly mae pwerau dirprwyedig yn addas ar eu cyfer.	Negyddol	Mae'n rhagnodi manylion technegol a allai newid o bryd i'w gilydd.

6. Asesiad Effaith Rheoleiddiol

186. Cynhaliwyd Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn unol â Rheol Sefydlog 26.6(vi) ac mae i'w weld ym Mhennod 7.

187. Mae asesiad o'r gystadleuaeth ac asesiadau o effeithiau penodol i'w gweld yn Adran 8.

188. Nid oes unrhyw ddarpariaethau penodol yn y Bil a allai olygu bod arian yn cael ei wario o Gronfa Gyfunol Cymru.

Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol

7. Opsiynau, costau a manteision

189. Eir ati yn y bennod hon i amlinellu'r opsiynau a ystyriwyd. Mae'n disgrifio pob un yn ei dro, gan amcangyfrif costau ychwanegol pob un ohonynt, hynny yw, os bydd unrhyw gostau ychwanegol. Mae hefyd yn rhoi crynodeb o'r manteision.

190. Mae tri opsiwn:

Opsiwn 1: Parhau â'r ddeddfwriaeth bresennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat a pheidio â chyflwyno unrhyw newidiadau.

Opsiwn 2: Gwella'r trefniadau presennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat a gweithredu i annog arferion gwell.

Opsiwn 3: Cydgrynhoi a diwygio'r ddeddfwriaeth bresennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat.

191. Yr hyn a olygir wrth amcangyfrif o'r costau yw'r costau ychwanegol y bydd angen i'r prif randdeiliaid eu hysgwyddo o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth. Rydym wedi asesu'r costau a'r manteision a fydd yn gysylltiedig â phob opsiwn dros gyfnod o bum mlynedd. Lle bo hynny'n briodol, rydym yn cyflwyno Gwerth Presennol y costau a'r manteision, gan ddefnyddio cyfradd disgownt o 3.5 y cant. Mae hynny'n unol â'r canllawiau yn Llyfr Gwyrdd y Trysorlys.

Opsiwn 1– Parhau â'r ddeddfwriaeth tai bresennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat a pheidio â chyflwyno unrhyw newidiadau

Trosolwg

192. Cafodd y gyfraith bresennol ar gyfer rhentu cartref ei sefydlu flynyddoedd maith yn ôl. Fe'i newidiwyd dro ar ôl tro. O'r herwydd, cydnabyddir yn eang ei bod yn hynod gymhleth ac yn anodd ei deall. Mae'r diffyg dealltwriaeth hwn yn arwain at broblemau ac anghydfodau rhwng landlordiaid a thenantiaid. Mae canfyddiadau'n harolygon yn cadarnhau hynny[25,26].

193. Yn ôl yr arolwg a gynhaliwyd ymhlith landlordiaid, roedd llai na hanner y rheini a holwyd o'r farn bod gan eu tenantiaid ddealltwriaeth dda o'u hawliau ac o'r rhwymedigaethau sydd arnynt. Pan ofynnwyd cwestiynau tebyg i denantiaid, gwelwyd yr un diffyg dealltwriaeth mewn sawl maes, gan gynnwys hawliau olynu a phrosesau cymryd meddiant.

194. O dan yr opsiwn hwn, sef yr opsiwn "gwneud dim" i bob pwrpas, byddai'r gyfraith yn parhau fel y mae, heb unrhyw newidiadau. Byddai cymhlethdodau'r gyfraith dai bresennol yn parhau, ac felly hefyd yr anghydraddoldeb sy'n gysylltiedig â hi; er enghraifft, y seiliau gwahanol dros gymryd meddiant yn achos tenantiaid awdurdodau lleol a thenantiaid cymdeithasau tai.

195. Mae rhentu cartref yn un o'r ymrwymiadau pwysicaf y gall unigolyn ei wneud. Er hynny, ychydig o ddealltwriaeth yn unig sydd gan lawer o bobl am yr hyn a all ddigwydd os bydd problemau'n codi. Yn ôl ffigurau Gwasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi, gwelwyd rhwng 4,000 a 5,000 o achosion cymryd meddiant y flwyddyn yn 2010, 2011 a 2012.

196. Gall colli cartref fod yn brofiad dychrynllyd sy'n cael effaith bellgyrhaeddol ar unigolion a theuluoedd am amser maith. Gall gwell dealltwriaeth o hawliau a rhwymedigaethau ei atal rhag digwydd yn y lle cyntaf.

197. Dichon y bydd rhai yn dadlau bod y gyfraith bresennol yn gweithio ac nad oes angen ei newid. Ond ni fyddai'r opsiwn hwn yn esgor ar y gwelliannau angenrheidiol. Ers inni fynd ati yn y lle cyntaf i ystyried yr angen i gyflwyno deddfwriaeth newydd, y farn gyffredin ymhlith rhanddeiliaid yw na fyddai gwneud dim yn opsiwn realistig. Mae galw enfawr i newid y sector rhentu, ac mae yna hefyd ddadl gref iawn dros wneud hynny.

Costau Opsiwn 1

198. Nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Fodd bynnag, os bydd y sector rhentu'n parhau i dyfu, byddai'r costau sy'n gysylltiedig ag anghydfodau diangen, y gellid bod wedi'u hosgoi, yn parhau, ac mae'n bosibl y gallai'r costau hynny gynyddu yn y dyfodol.

199. Ar hyn o bryd, amcangyfrifir bod £1,644,000 yn cael eu gwario ar achosion llys (yn seiliedig ar nifer yr achosion bob blwyddyn), gan gynnwys ffioedd dyroddi'r llysoedd, ffioedd gwarantau a cheisiadau ychwanegol i'r llysoedd. Mae hwn yn llawer iawn o wariant er mwyn troi tenantiaid o'u cartrefi. Cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol sydd i gyfrif am dros £1 filiwn o'r ffioedd llys hyn.

200. Gan fod disgwyl i'r farchnad rentu dyfu, a chan gofio pa mor gymhleth yw'r gyfraith bresennol ar rentu cartrefi, nid yw'n afresymol disgwyl i'r ffigurau hynny gynyddu yn unol â'r twf hwnnw.

Manteision Opsiwn 1

201. O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai unrhyw beth yn cael ei wneud i wella'r ddeddfwriaeth bresennol yn ei chyfanrwydd ac ni fyddai mwy yn cael ei wneud ychwaith i fynd i'r afael â materion fel ymddygiad gwrthgymdeithasol, cam-drin domestig a'r anawsterau sy'n codi pan fo un o'r tenantiaid yn dod â chyd-denantiaeth i ben. Byddai'r gwendidau yn y ddeddfwriaeth bresennol, ac felly hefyd y cymhlethdod, yn parhau. O ystyried hynny, gwrthodir yr opsiwn hwn.

Opsiwn 2: Gwella'r trefniadau presennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector cymdeithasol a'r sector preifat a gweithredu i annog arferion gwell

Trosolwg

202. Mae'n bosibl y byddai rhai'n dadlau bod y gyfraith sydd ohoni yn gweithio ac y gallai, o'i haddasu rywfaint, weithio'n well a pharhau i gael ei defnyddio. Awgrymodd rhai o'r ymatebwyr mai dim ond yn y sector rhentu cymdeithasol y dylid cyflwyno newidiadau, gan adael llonydd, fwy na heb, i'r sector preifat. Fodd bynnag, mae'r sector cymdeithasol yn ei reoleiddio'i hun i raddau helaeth eisoes ac o'r herwydd, mae sefyllfa'r tenantiaid yn y sector hwnnw rywfaint yn well na sefyllfa tenantiaid yn y sector rhentu preifat.

203. Aed ati i ystyried yr hyn y gellid ei gyflawni drwy gyhoeddi rhagor o ganllawiau am y mathau presennol o denantiaethau a thrwy annog grwpiau tenantiaid a landlordiaid i gydweithio'n well mewn partneriaeth, gan sefydlu dulliau cyffredin o weithredu. Y ffordd fwyaf effeithiol o weithredu, a hynny o bell ffordd, fyddai gwella arferion yn y sector rhentu preifat a sicrhau mwy o gysondeb ymhlith landlordiaid.

204. O dan y ddeddfwriaeth bresennol, byddai angen mynd ati'n wirfoddol i ddwyn y maen i'r wal yn hyn o beth. Byddai angen newid ymddygiad y landlordiaid hynny nad ydynt yn cydymffurfio ag arferion da neu, mewn rhai achosion, hyd yn oed ag arferion rhesymol. Ymhlith y camau y byddai angen eu cymryd fyddai paratoi canllawiau gwell am y gyfraith bresennol ar denantiaethau, ac annog grwpiau tenantiaid a landlordiaid i weithio'n well mewn partneriaeth i nodi ac i ledaenu arferion da. Gallai hynny gynnwys datblygu cytundeb model y gallai landlordiaid preifat eu defnyddio ar gyfer eu tenantiaethau yn wirfoddol.

205. Gallai cynllun o'r fath fynd rhan o'r ffordd at sicrhau cysondeb ar gyfer tenantiaid yn y sector rhentu preifat. Mae'r cysondeb hwnnw'n rhywbeth y mae dirfawr ei angen. Byddai'r gwaith datblygu'n cael ei wneud gan Lywodraeth Cymru mewn partneriaeth â rhanddeiliaid. Byddai creu patrwm o gytundeb tenantiaeth fyrddaliol sicr safonol yn fodd ynddo'i hun i safoni cytundebau dros 90 y cant o denantiaid y sector rhentu preifat.

206. Fodd bynnag, yn yr un modd â chydag unrhyw gynllun gwirfoddol arall, ni fyddai modd gwarantu y byddai landlordiaid yn mabwysiadu'r arferion a argymhellir. Yn aml, pobl sydd ag agwedd fwy cyfrifol eisoes ac sy'n defnyddio arferion gwell neu resymol yn barod yw'r unig rai sy'n cymryd rhan mewn cynlluniau o'r fath. Yn aml, felly, nid yw cynlluniau gwirfoddol yn dylanwadu ar y grŵp neu'r grwpiau a ddymunir, nac yn newid eu hymddygiad ychwaith. Mae cynllun Achredu Landlordiaid Cymru, sy'n bodoli ers nifer o flynyddoedd, yn enghraifft dda o hynny. Mae wedi helpu i wella arferion yn y sector rhentu preifat, ond dim ond rhyw 2,000 o aelodau cofrestredig oedd ganddo ac amcangyfrifir bod rhwng 70,000 a 130,000 o landlordiaid preifat. Y ffaith nad oedd cynllun gwirfoddol o'r fath yn cyrraedd y gynulleidfa darged oedd un o'r rhesymau dros Ran 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, a fydd yn creu cynllun lle bydd yn orfodol i landlordiaid gofrestru a chael eu trwyddedu.

207. Os na fydd y rhan fwyaf o landlordiaid yn barod i weithredu'n wirfoddol, ac mae yna dystiolaeth dda sy'n dangos mai dyna fydd hanes llawer ohonynt, go brin y byddwn yn llwyddo i sicrhau'r gwelliannau a ddymunir. Ni fyddai eu hannog i fabwysiadu cytundeb tenantiaeth model yn cael fawr o effaith. At hynny, mae'r amryfal fathau o gytundebau rhentu sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd yn golygu y byddai anawsterau wrth geisio cytuno ar un model cyson. Derbynnir, yn enwedig ymhlith arbenigwyr cyfreithiol, mai'r unig ffordd o sicrhau newid gwirioneddol yw drwy ddiwygio'r gyfraith tai yn llwyr. Roedd y gwaith a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith yn disgrifio gwendidau'r gyfraith bresennol ac roedd hefyd yn nodi'n glir iawn y gwelliannau sydd eu hangen.

208. Newidiwyd y gyfraith dro ar ôl tro ac o'r herwydd, mae'n hynod gymhleth eisoes. Byddai rhagor o "fân ymyriadau" yn golygu y byddai'n fwy cymhleth byth. Yr hyn sydd wirioneddol ei angen bellach yw deddfwriaeth newydd a fydd yn cael ei chydgrynhoi ac a fydd yn adeiladu ar sylfeini cadarn argymhellion Comisiwn y Gyfraith. Mae angen deddfwriaeth a fydd yn cael ei diweddaru a'i theilwra at anghenion ac amgylchiadau pobl sy'n rhentu eu cartrefi yng Nghymru.

Costau Opsiwn 2

209. Eir ati ar y tudalennau nesaf i roi amcangyfrif o'r costau, ac i amlinellu sut y cyfrifwyd y ffigurau ar gyfer pob un o'r prif grwpiau o randdeiliaid.

Llywodraeth Cymru

210. Pe bai cynllun gwirfoddol yn cael ei roi ar waith, byddai gofyn i Lywodraeth Cymru ddatblygu a chyhoeddi cytundebau model, a fyddai'n seiliedig ar y gyfraith bresennol, i'w defnyddio gan landlordiaid a thenantiaid. Yn ymarferol, byddai hynny'n golygu y byddai angen safoni'r llu o gytundebau gwahanol sy'n bodoli ar hyn o bryd. Byddai

angen cyllid er mwyn cyrraedd cynifer o landlordiaid preifat ag y bo modd, yn benodol y rheini nad ydynt yn cymryd rhan yn y fforymau landlordiaid sydd wedi’u sefydlu ar draws Cymru, a hefyd y rheini nad ydynt yn aelodau o unrhyw un o’r cyrff sy’n cynrychioli’r sector. Yn ogystal â chyrraedd y landlordiaid preifat hynny, byddai angen rhoi gwybodaeth iddynt, a’u darbwyllo a’u cymell i newid eu hymddygiad a’u harferion wrth sefydlu a gweithredu tenantiaethau.

211. Cyfrifoldeb Llywodraeth Cymru fyddai ysgwyddo’r gost o annog landlordiaid i weithredu’n wirfoddol ac i fabwysiadu arferion da. Mater i Lywodraeth Cymru ac i randdeiliaid eraill fyddai ysgwyddo’r costau a fyddai’n gysylltiedig â gweithredu unrhyw newidiadau o dan y gyfraith bresennol.

212. Byddai rhai costau’n deillio o’r angen i ddatblygu a lledaenu gwybodaeth am newidiadau gwirfoddol i’r arferion presennol, ac yna parhau i annog pobl i newid eu hymddygiad er mwyn sicrhau’r gwelliannau y dymunir eu gweld ar draws y sector. Amcangyfrif rhesymol ond cymedrol fyddai £35,000 yn y flwyddyn gyntaf (2016-17) ac £20,000 yn ystod y blynyddoedd dilynol er mwyn cynnal a, gobeithio, cynyddu nifer y landlordiaid preifat a fyddai’n mabwysiadu’r cytundebau model gwirfoddol.

213. Byddai’n fuddiol cynnal rhai gweithgareddau hyfforddi a datblygu ar gyfer landlordiaid fel rhan o’r gwaith o hyrwyddo unrhyw newidiadau gwirfoddol. Gallai darpariaeth o’r fath gynnwys hyfforddiant ar yr hyn a fydd yn cael ei gynnwys yn y cytundeb model, ac ar sut y byddai’r cytundeb hwnnw’n gweithio. Byddai angen darparu hyfforddiant o’r fath yn y flwyddyn gyntaf ac yn yr ail hefyd, yn ôl pob tebyg, wrth i’r system newydd ymwreiddio ac wrth i bobl ddod i arfer â hi. Amcangyfrifir y byddai hyfforddiant yn costio cyfanswm o £20,000 y flwyddyn yn y ddwy flynedd gyntaf.

214. Byddai digwyddiadau hyfforddi ar gyfer landlordiaid yn cael eu cynnal mewn lleoliadau penodol ar draws Cymru, gan sicrhau bod y digwyddiadau hynny’n cyrraedd cynifer o landlordiaid ag y bo modd. Mae’n debyg y byddai angen cynnal 5 digwyddiad; er enghraifft, y Gogledd, y De, y Dwyrain, y Gorllewin a’r Canolbarth. Edrychwyd ar gost digwyddiadau o’r fath ac amcangyfrifir y byddai’n rhyw £3,000. Byddai gweddill y gost a amcangyfrifwyd ar gyfer hyfforddiant yn cael ei ddefnyddio gan Lywodraeth Cymru er mwyn darparu a/neu gefnogi hyfforddiant pwrpasol neu hyfforddiant ar gais, er enghraifft, ceisiadau gan gyrff cynrychiadol.

215. Byddai angen cyllid hefyd er mwyn cefnogi camau gweithredu lleol a gweithio gyda landlordiaid ar y lefel honno. Mae cyllidebau’n dynn, ond byddai amcangyfrif o £220,000 y flwyddyn yn rhesymol ar gyfer gwaith o’r fath. Mae’r ffigur hwnnw’n seiliedig ar swm o £10,000, ar gyfartaledd, ar gyfer ardal pob awdurdod lleol. Dylai costau’r camau gweithredu lleol hynny leihau’n raddol wrth i landlordiaid a deiliaid

contractau fagu mwy o ymwybyddiaeth. Byddai angen ysgwyddo'r gost flynyddol hon o 2016-17 ymlaen.

216. Byddai angen i rywfaint o gyllid fod ar gael er mwyn pwyso a mesur effaith y newidiadau penodol a wneir, a hefyd er mwyn gwerthuso'r camau gweithredu i annog landlordiaid i fabwysiadu arferion da o'u gwirfodd. Amcangyfrifir y byddai'r gwaith gwerthuso hwnnw'n costio £50,000 dros y cyfnod 2016-17 i 2018-19.

217. Mae cost creu'r cytundeb(au) model yn seiliedig ar y costau sy'n gysylltiedig â thîm datblygu polisi nodweddiadol. Byddai'n cynnwys cyfran o amser gwaith swyddogion polisi ar lefelau gwahanol, ynghyd â chyfran o amser gwaith gweithwyr cyfreithiol proffesiynol. Amcangyfrifir y byddai cytundebau model yn costio £38,000 yr un (gan gymryd y byddai tri math o gytundeb). Amcangyfrifir y byddai monitro pob un o'r cytundebau model hynny, gan sicrhau eu bod yn gyfredol yn gyfreithiol, yn costio £12,000 y flwyddyn. Mae'r tabl isod yn dangos y costau a fyddai'n gysylltiedig â chreu a monitro'r cytundebau hynny.

Tabl 4: Amcangyfrif o gostau Opsiwn 2 i Lywodraeth Cymru

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Staff polisi a staff cyfreithiol	0	190,000	60,000	60,000	60,000
Cyfathrebu	0	35,000	20,000	20,000	20,000
Hyfforddi a datblygu	0	20,000	20,000	0	0
Cymorth i weithredu'n lleol	0	220,000	220,000	220,000	220,000
Gwerthuso	0	10,000	25,000	15,000	0
Cyfanswm y costau	**0**	**475,000**	**345,000**	**315,000**	**300,000**

Sefydliadau yn y trydydd sector

218. Mae sefydliadau yn y trydydd sector yn amrywio'n fawr o ran eu rôl, eu maint a'u swyddogaethau, sy'n golygu ei bod yn anodd cyfrifo cyfanswm y costau. Yn lle hynny, aed ati, wrth asesu, i ystyried yr effaith ar un o'r prif sefydliadau sy'n cynnig cyngor am faterion yn ymwneud â thai, a hynny er mwyn ceisio nodi prif elfennau'r costau ychwanegol. Ar y cyfan, ar ôl trafod â rhanddeiliaid yn y sector ac yn sgil gwaith a wnaed wrth bennu cost y Bil, gwelwyd mai ychydig o effaith yn unig a gaiff yr opsiwn hwn ar y sector cynghori.

219. Pan newidir y gyfraith neu pan fo datblygiadau newydd yn sgil hynny, mae hynny'n golygu bod costau cysylltiedig i asiantaethau cynghori. Ymhlith y costau nodweddiadol hynny y mae codi ymwybyddiaeth ymhlith y staff a darparu hyfforddiant ar eu cyfer, paratoi dogfennau

cynghori newydd, a diweddaru'r wybodaeth a ddarperir ar gyfer cynghorwyr ar y systemau gwybodaeth. O dan yr opsiwn hwn, sef cyflwyno cytundeb model gwirfoddol, ni fydd unrhyw newidiadau i'r gyfraith sylfaenol. Ni fydd angen newid systemau na gwneud unrhyw waith mawr i ddiweddaru gwybodaeth a chronfeydd data. Yn sicr, ni fyddai angen gwneud mwy o waith nag y byddai angen ei wneud o ganlyniad i newidiadau eraill mewn meysydd eraill lle cynigir cyngor.

220. Dim ond ychydig o hyfforddiant y byddai angen ei roi ar y cytundeb model. Yr unig beth y byddai angen ei wneud fyddai ymgyfarwyddo â ffurf/cynnwys y contract. Ni fyddai angen rhoi unrhyw hyfforddiant ar newidiadau i'r ddeddfwriaeth ac o'r herwydd, ni ddisgwylir i'r hyfforddiant hwnnw gostio mwy na £16,000 i ddarparwr o faint Cyngor ar Bopeth. Byddai'r costau gryn dipyn yn llai i'r rhan fwyaf o'r darparwyr eraill.

Tabl 5: Cost nominal Opsiwn 2 i ddarparwr yn y trydydd sector

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Hyfforddi a datblygu	0	16,000	0	0	0
Cyfanswm y costau	**0**	**16,000**	**0**	**0**	**0**

221. Mae'r ancangyfrif hwn yn seiliedig ar y costau nominal y byddai angen eu hysgwyddo pe bai un person yn mynd ar gwrs hyfforddi hanner diwrnod. Dyna'r math o gymorth y byddai Llywodraeth Cymru yn ei ddarparu er mwyn codi ymwybyddiaeth. Byddai'r rheini a fyddai ar y cwrs yn mynd ati wedyn i raeadru'r wybodaeth i bobl eraill yn eu sefydliadau.

Gweithwyr cyfreithiol proffesiynol

222. Mae'n bosibl y bydd landlordiaid preifat yn mynd ati, o bryd i'w gilydd, i ofyn am gyngor cyfreithiol ar faterion sy'n gysylltiedig â'u swyddogaethau fel landlordiaid. Byddant yn gwneud hynny, gan amlaf, pan fo problemau'n dod i'r amlwg, neu pan fyddant yn dwyn achos yn erbyn tenant neu'n amddiffyn achos y mae tenant yn ei ddwyn yn eu herbyn.

223. Byddai achosion cyfreithiol o'r fath yn codi pa system bynnag fyddai yn ei lle, a hyd yn oed pe na bai cytundebau model gwirfoddol yn cael eu cyflwyno. Ond pe bai cytundebau o'r fath yn cael eu cyflwyno, hyd yn oed ar sail wirfoddol, byddai gweithwyr cyfreithiol proffesiynol am dreulio peth amser yn ymgyfarwyddo â'r datblygiadau hynny gan fod gwaith o'r fath yn rhan greiddiol o'u busnes. Amser cymharol fyr fyddai ei angen arnynt i wneud hynny o dan yr opsiwn hwn gan na fyddai'r gyfraith ei hun yn newid o gwbl. O'r herwydd, bernir bod hanner diwrnod yn amcangyfrif rhesymol o'r amser y byddai ei angen ar

weithwyr cyfreithiol proffesiynol ar amryfal lefelau i ymgyfarwyddo â'r datblygiadau.

224. Mae'r amcangyfrif isod yn seiliedig ar ystadegau Cymdeithas y Gyfraith[27] ac ar ymchwil ychwanegol i gyflogau. Mae 522 o gwmnïau cyfreithwyr yng Nghymru, sy'n cyflogi rhyw 2,600 o gyfreithwyr. Mae enillion yn gallu amrywio'n eang yn ôl lefel y swydd, rôl a phrofiad. Mae'r amcangyfrifon yn seiliedig ar ffigurau a ddarparwyd gan Gymdeithas y Gyfraith ac ar ymchwil ychwanegol a wnaed i fandiau cyflog cyfreithwyr hŷn.

Tabl 6: Amcangyfrif o gost Opsiwn 2 i weithwyr cyfreithiol proffesiynol

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Ymgyfarwyddo	173,000	0	0	0	0
Cyfanswm y costau	**173,000**	**0**	**0**	**0**	**0**

Landlordiaid

225. Byddai rhai costau ychwanegol i landlordiaid pe bai'r opsiwn hwn yn cael ei fabwysiadu. Fodd bynnag, gallai arwain at arbedion yn y tymor hir, a hynny oherwydd y byddai cytundeb ysgrifenedig gwell yn golygu y byddai llai o anghydfodau rhwng landlordiaid a thenantiaid.

226. Er mwyn rhoi gwybodaeth gyflawn a dangos y costau'n glir, mae'r asesiad hwn yn cydnabod y byddai landlordiaid, pe baent yn dewis mabwysiadu'r cytundeb model, yn treulio rhywfaint o amser yn ymgyfarwyddo ag ef. O ymgyfarwyddo fel hyn â'r cytundeb, byddai landlordiaid yn gallu sicrhau bod ganddynt y lefel angenrheidiol o ddealltwriaeth am yr hyn sydd ynddo, a byddent hefyd yn gallu rheoli tenantiaeth mewn modd mwy effeithiol.

227. Ni wyddys faint yn union o landlordiaid preifat sydd yng Nghymru. Yr amcangyfrif yn y Memorandwm Esboniadol a baratowyd wrth ddatblygu Bil Tai (Cymru) yw bod rhwng 70,000 a 130,000 ohonynt. Ar sail yr wybodaeth ddiweddaraf a gafwyd oddi wrth randdeiliaid, rydym yn defnyddio amcangyfrif mwy cywir o 80,000 o landlordiaid wrth asesu costau yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn.

228. Gan gymryd bod 80,000 o landlordiaid a chan ganiatáu 0.5 diwrnod i bob landlord ar gyfradd ddyddiol o £96 (mae'r ffigur hwn yn seiliedig ar enillion cyfartalog cenedlaethol y DU[28]), byddai cyfanswm y gost yn £3,840,000 y flwyddyn ar y mwyaf. Wrth gyfrifo, rhoddyd mwy na digon o ystyriaeth i unrhyw wahaniaethau yn enillion dyddiol landlordiaid. Rhagdybir y bydd 100 y cant o'r landlordiaid preifat yn mabwysiadu'r cynllun ond, fel y crybwyllwyd yn gynharach, ni fyddai'r niferoedd a

fyddai'n mabwysiadu cynllun gwirfoddol unrhyw beth yn debyg i'r ganran honno.

229. Byddai asesiad mwy realistig o'r costau yn rhagdybio y byddai llawer llai o landlordiaid yn mabwysiadu'r cynllun. Ar sail ein trafodaethau gyda rhanddeiliaid a'r profiadau gyda chynllun gwirfoddol Achredu Landlordiad Cymru, disgwylir y byddai rhyw 2,500 o landlordiaid yn gweithredu'n wirfoddol yn y flwyddyn gyntaf ac yna rhyw 1,000 y flwyddyn ar ôl hynny.

Tabl 7: Amcangyfrif o gost Opsiwn 2 i landlordiaid preifat

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Ymgyfarwyddo	120,000	48,000	48,000	48,000	48,000
Cyfanswm y costau	**120,000**	**48,000**	**48,000**	**48,000**	**48,000**

Manteision Opsiwn 2

230. Mae rhai manteision i'r opsiwn hwn, ond gan ei fod yn dibynnu ar weithredu gwirfoddol, prin fyddai'r manteision hynny. Dim ond cyfran gymharol fach o landlordiaid y byddem yn eu cyrraedd drwy hyrwyddo'r cytundeb model, ond mae'n bosibl y gallem ddisgwyl i hynny newid ychydig ar ymddygiad rhai ohonynt. Yn yr achosion lle mabwysiedir y cytundeb model, gallai hynny arwain at fwy o eglurder am hawliau a chyfrifoldebau, a byddai hynny, yn ei dro, yn arwain at lai o anghydfodau.

231. Er hynny, byddai anfanteision amlwg. Ni fyddai'n gwireddu'r amcanon polisi cyffredinol, sy'n cynnwys, er enghraifft, lleihau'r problemau sy'n codi rhwng landlordiaid a thenantiaid, sicrhau system tai rhent fwy hyblyg ac effeithiol, nodi telerau clir mewn perthynas ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, helpu pobl sy'n cael eu cam-drin yn ddomestig, a sicrhau mwy o gydraddoldeb i denantiaid landlordiaid gwahanol.

232. Mae arbenigwyr cyfreithiol yn derbyn mai diwygio'r gyfraith tai yn llwyr yw'r unig ffordd o sicrhau newidiadau gwirioneddol a fydd yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i bobl y gallai fod angen iddynt rentu eu cartref ar adegau gwahanol yn ystod eu bywydau. Ni fydd hyrwyddo arferion da o dan y gyfraith bresennol, a hynny'n unig, yn mynd i'r afael â'r problemau sy'n rhan annatod o'r gyfraith honno, ac ni fydd yn cyflawni'r amcanion polisi ehangach ychwaith. Ar ôl pwyso a mesur yn ofalus, gwrthodwyd yr opsiwn hwn.

Opsiwn 3: Cydgrynhoi a diwygio’r ddeddfwriaeth bresennol ar gyfer tenantiaethau yn y sector cymdeithasol a’r sector preifat

Trosolwg

233. Y thema gyffredin a ddaeth i’r amlwg yn y sylwadau am y ddau opsiwn cyntaf yw’r corff sylweddol o gyfraith sy’n bodoli ar hyn o bryd ar rentu eiddo, cymhlethdod y gyfraith honno, a’i gwendidau. Mae’n gymhleth i’r cyfreithwyr mwyaf profiadol, hyd yn oed, heb sôn am leygwyr, a bydden nhw’n cynnwys y rhan fwyaf o landlordiaid a thenantiaid.

234. Wrth fynd ati i ystyried y gwelliannau sydd eu hangen ym maes tai, a sut y gallai’r system dai weithio’n fwy effeithiol, bu Llywodraeth Cymru yn pwyso a mesur y sylfaen dystiolaeth a safbwyntiau rhanddeiliaid yn ofalus iawn. Nid dim ond rhanddeiliaid ym maes tai a wahoddwyd i fynegi barn ond hefyd y proffesiwn cyfreithiol, y farnwriaeth a grwpiau defnyddwyr megis Cyngor ar Bopeth. Y farn gyffredinol yw bod achos cryf iawn dros fynd ati i ddiwygio’r cyfreithiau hynny mewn modd radical, a hynny ar gyfer y sector rhentu cymdeithasol a’r sector rhentu preifat fel ei gilydd.

235. Mae yna dystiolaeth cwbl bendant, yn enwedig y gwaith sylfaenol a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith ond na weithredwyd arno gan y Llywodraeth, sy’n ategu’r farn honno.

236. Dywedodd un o bwyllgorau Cynulliad Cenedlaethol Cymru mewn adroddiad mai un o’r rhesymau dros gael y Gorchymyn Cymhwysedd Deddfwriaethol ar gyfer Tai a Llywodraeth Leol ym mis Ionawr 2010[29] oedd y posibilrwydd o fynd ati i weithredu’r argymhellion a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith yn Rhentu Cartrefi. Fodd bynnag, dim ond rhoi’r cymhwysedd i’r Cynulliad fwrw ymlaen â’r argymhellion yn rhannol oedd y Gorchymyn Cymhwysedd Deddfwriaethol hwnnw, a hynny am nad oedd, ar y pryd, yn berthnasol i denantiaethau yn y sector preifat.

237. Nid oedd modd i Lywodraeth Cymru weithredu ar argymhellion Comsiwn y Gyfraith tan 2011, oherwydd dim ond bryd hynny y cafodd y Cynulliad Cenedlaethol y pwerau deddfu sylfaenol angenrheidiol. Gan ystyried y pwerau ychwanegol hynny, ac ar ôl cynnal adolygiad strategol o’r newidiadau polisi yr oedd eu hangen ym maes tai, sefydlwyd rhaglen waith er mwyn edrych yn fanwl ar y materion a’r opsiynau. Penllanw’r gwaith hwnnw oedd y Papur Gwyn Tai (2012)[30], lle’r aed ati i amlinellu rhaglen uchelgeisiol o ddatblygiadau deddfwriaethol ac anneddfwriaethol.

Costau Opsiwn 3

238. Eir ati ar y tudalennau nesaf i roi amcangyfrif o’r costau, ac i amlinellu sut y cyfrifwyd y ffigurau ar gyfer pob un o’r prif grwpiau o randdeiliaid.

Llywodraeth Cymru

239. Os ydym am gyflwyno darn mor sylweddol o ddeddfwriaeth, rhaid ategu'r gwaith hwnnw drwy fuddsoddi hefyd mewn camau i oruchwylio'r broses o baratoi ar gyfer y newidiadau, a'u cyflwyno wedyn. Bydd gofyn hefyd godi ymwybyddiaeth amdanynt, a phwyso a mesur eu heffaith a'u manteision.

240. Byddai rhai costau'n deillio o'r angen i hysbysu pobl am newidiadau i'r gyfraith, a hefyd o'r angen i gyhoeddi rhagor o wybodaeth er mwyn newid ymddygiad a sicrhau ei fod yn cyrraedd y safon a ddymunir. Amcangyfrif rhesymol fyddai £100,000 yn y flwyddyn gyntaf (2016-17), cyn i'r gyfraith newid, ac £20,000 ym mhob un o'r pedair blynedd dilynol er mwyn parhau i godi ymwybyddiaeth a hyrwyddo arferion da. Byddai amryfal ddulliau'n cael eu defnyddio er mwyn cyflawni'r nod hwnnw, a byddai camau gweithredu'n cael eu teilwra, gan ddefnyddio'r ffyrdd gorau o gyrraedd y cynulleidfaoedd targed. Byddent yn cynnwys cyfathrebu ar-lein, y cyfryngau cymdeithasol a sianeli cyfathrebu mwy traddodiadol.

241. Yn yr un modd â chydag Opsiwn 2, byddai'n fuddiol cynnal gweithgareddau hyfforddi a datblygu cyn gweithredu'r ddeddfwriaeth newydd, a byddai'n syniad hefyd sefydlu rhaglen waith er mwyn annog landlordiaid i newid. Byddai modd gwneud y ddau beth hynny ar yr un pryd drwy gynnal un neu fwy o sesiynau mewn nifer o leoliadau ar draws Cymru. Byddai'r digwyddiadau hynny'n debyg i'r rheini a ddisgrifir o dan Opsiwn 2. Amcangyfrifir y bydd yr hyfforddiant hwnnw'n costio £30,000 yn 2016-17 ac £20,000 yn 2017-18. Er mwyn ystyried y broses drosi yn y flwyddyn gyntaf, a hefyd nifer y landlordiaid yr effeithid arnynt, byddai angen mwy o le yn y digwyddiadau hyn yn y flwyddyn gyntaf, ac adlewyrchir hynny yn y ffigur uwch ar gyfer 2016-17.

242. Byddai angen cyllid er mwyn adolygu hynt y gwaith o weithredu'r ddeddfwriaeth newydd ac er mwyn asesu ei heffeithiau a'u manteision. Byddai hynny'n cael ei wneud drwy gomisiynu prosiect gwerthuso annibynnol a fyddai'n cael ei gynnal dros gyfnod o ddwy flynedd. Amcangyfrifir y byddai'n costio £50,000. Mae'n debyg y byddai gwariant ar yr astudiaeth honno, o'i chyfnod sylfaen i'r adroddiad terfynol, yn digwydd dros dair blynedd ariannol, ac mae'r tabl costau isod yn adlewyrchu hynny.

243. Ar ôl i'r Bil gael Cydsyniad Brenhinol, byddai angen i Lywodraeth Cymru ddod â nifer o ffrydiau gwaith ynghyd cyn mynd ati i weithredu'r Ddeddf hon. Bydd y gwaith hwnnw'n cynnwys codi ymwybyddiaeth am y Ddeddf, paratoi a chyflwyno'r is-ddeddfwriaeth angenrheidiol, datblygu contractau model a chynnal yr ymgyngoriadau angenrheidiol ar weithredu'r Ddeddf. Bydd angen tîm polisi o faint cymedrol neu fawr i gyflawni'r gwaith hwnnw. Gan amcangyfrif ar sail y costau a oedd yn gysylltiedig â thimau datblygu polisi a grëwyd ar gyfer datblygiadau

deddfwriaethol eraill, ac a oedd yn cynnwys swyddogion polisi ar lefelau gwahanol, ynghyd â gweithwyr cyfreithiol proffesiynol, byddai'r costau yn y flwyddyn gyntaf yn £333,000. Byddai'r swm hwnnw'n gostwng i £184,000 yn yr ail flwyddyn ac yn y blynyddoedd dilynol. Mae hynny'n adlewyrchu'r ffaith y byddai angen llai o waith ar ôl i'r contractau gael eu creu ac mai dim ond gwaith monitro a diweddaru y byddai angen ei wneud.

Tabl 8: Amcangyfrif o gostau Opsiwn 3 i Lywodraeth Cymru

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Staff polisi a staff cyfreithiol	0	333,000	184,000	184,000	184,000
Cyfathrebu	0	100,000	20,000	20,000	20,000
Hyfforddi a datblygu	0	30,000	20,000	0	0
Gwerthuso	0	10,000	25,000	15,000	0
Cyfanswm y costau	**0**	**473,000**	**249,000**	**219,000**	**204,000**

Landlordiaid

244. Bydd y prif gostau i landlordiaid, hynny yw, landlordiaid cymunedol a landlordiaid preifat, yn deillio o ddau beth. Yn gyntaf, yr amser y bydd angen iddynt ei dreulio yn ymgyfarwyddo â'r ddeddfwriaeth newydd ac yn ail, cost trosi'r contractau sy'n bodoli eisoes i'r contractau meddiannaeth newydd.

245. Mae un ar ddeg o awdurdodau lleol yn parhau i fod yn berchen ar eu stoc dai eu hunain ac mae 35 o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae yna hefyd 41 o gymdeithasau tai "de minimus", ac mae gan bob un ohonynt ryw 23 o unedau llety ar gyfartaledd.

246. Fel y dywedwyd eisoes, ni wyddys faint yn union o landlordiaid preifat sydd yng Nghymru. Yr amcangyfrif a ddefnyddiwyd yn y Memorandwm Esboniadol a baratowyd wrth ddatblygu Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) (rheoleiddio tai rhent preifat) oedd rhwng 70,000 a 130,000 o landlordiaid. Ar sail gwybodaeth a gafwyd ers hynny, rydym, yn yr un modd ag ar gyfer Opsiwn 2, yn defnyddio ffigur o 80,000 wrth asesu costau'r opsiwn hwn.

247. Y prif gamau y byddai angen i landlordiaid eu cymryd fyddai ymgyfarwyddo â'r gyfraith newydd. Byddai gofyn i sefydliadau, gan gynnwys awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, neilltuo amser i'w staff wneud hynny, ac mae'n fwy na thebyg y byddai angen i landlordiaid preifat neilltuo amser personol at y diben hwnnw. Mae'n bosibl, hefyd, y byddai rhai ohonynt am gael cyngor cyfreithiol. Rhagdybir mai staff mewnol fyddai'n rhoi'r cyngor hwnnw i'r awdurdodau lleol.

Landlordiaid Preifat

248. Mae'r costau ar gyfer landlordiaid preifat yn seiliedig ar ganiatáu diwrnod iddynt ymgyfarwyddo i'r graddau angenrheidiol â'r trefniadau newydd. Bernir bod hynny'n rhesymol o ran eu galluogi i roi contractau i'w tenantiaid a meithrin y lefel angenrheidiol o ddealltwriaeth a gwybodaeth am gynnwys y contractau hynny. Mae'r gost fesul diwrnod yn seiliedig ar un diwrnod ar gyfradd ddyddiol o £96, sy'n seiliedig ar enillion cyfartalog cenedlaethol y DU[31]. Byddai hynny gyfystyr â chost o ryw £7,680,000 ar gyfer yr 80,000 o landlordiaid. Byddai angen ysgwyddo'r costau pontio hynny yn 2016-17.

249. Mae'r Bil yn cydgrynhoi ac yn symleiddio'r gyfraith sy'n bodoli ar hyn o bryd, ac mae hynny'n berthnasol wrth ystyried faint o amser y bydd ei angen ar landlordiaid i ymgyfarwyddo â'r newidiadau. Mae llawer o'r prosesau craidd sy'n gysylltiedig â rhentu cartref yn debyg i'r trefniadau presennol a bydd hynny'n helpu i leihau unrhyw gostau ychwanegol.

250. Mae natur a maint y cyswllt rhwng landlordiaid a'u tenantiaid yn amrywio, yn arbennig felly rhwng y sector rhentu cymdeithasol a'r sector rhentu preifat. Mae'n bosibl na fydd y cyswllt wyneb yn wyneb rhwng landlordiaid cymunedol a'u tenantiaid yn digwydd mor aml ag yn achos landlordiaid preifat (neu asiantaethau gosod tai) ond mae landlordiaid cymunedol yn defnyddio dulliau cyfathrebu eraill hefyd, megis cylchlythyrau ar gyfer tenantiaid, i gadw mewn cysylltiad â nhw. Mae hyn yn berthnasol wrth ystyried sut i gyfathrebu, yn benodol felly o ran trosi cytundebau sy'n bodoli eisoes i'r contractau meddiannaeth priodol a fydd yn gymwys o dan y Bil.

251. Bydd yn ofynnol i landlordiaid, ymhen cyfnod o chwe mis i'r dyddiad y daw'r ddeddfwriaeth i rym, drosi contractau pob un o'u deiliaid contract, hynny yw, eu tenantiaid presennol. Gan fod cyfnod o chwe mis yn cael ei ganiatáu, byddai rhai contractau'n dod i ben yn naturiol yn ystod y cyfnod hwnnw. Os bydd tenant yn gadael yn ystod y cyfnod hwnnw, ni fydd angen i'r landlord drosi contract y tenant hwnnw. Bydd, yn hytrach, yn rhoi contract meddiannaeth i'r deiliad contract newydd.

252. Yn ôl yr arolwg a gynhaliwyd ymhlith Landlordiaid yn y Sector Preifat [32], roedd rhyw 15 y cant o'r tenantiaid yn y sector preifat wedi bod yn byw yn eu cartrefi ers llai na 6 mis. Ni fyddai angen trosi contractau'r gyfran honno yn ystod y cyfnod o chwe mis, oherwydd y byddent wedi symud ymlaen a thenantiaid newydd wedi dod yn eu lle.

253. Mae'r costau a fyddai'n dod i ran landlordiaid wrth drosi'r contractau presennol yn seiliedig ar argraffu copi o'r contract (£0.60), gweinyddu a phrosesu pob contract (£2.00), a chostau postio (£1.17). Mae'r costau gweinyddu a phrosesu yn seiliedig ar 15 munud ar gyfer pob contract ac ar enillion cyfartalog y DU. Mae'r costau postio'n seiliedig ar gyfraddau'r Post Brenhinol am bostio llythyrau mawr nad ydynt yn rhai busnes.

254. Mae cyfanswm y costau a fyddai'n gysylltiedig â rhoi contractau newydd yn seiliedig ar amcangyfrif o 190,000 o eiddo rhent preifat33 (llai 15 y cant er mwyn ystyried y tenantiaid hynny na fyddai angen contractau wedi'u trosi arnynt). Felly, amcangyfrifir, ar y sail honno, y byddai trosi contractau'n costio rhyw £608,855 (£96,000 am argraffu, £323,000 am weinyddu a £188,955 am bostio). Byddent yn ysgwyddo'r costau pontio hynny yn 2016-17.

255. Unwaith y bydd y ddeddfwriaeth hon wedi'i gweithredu, bydd yn ofynnol i landlordiaid roi contractau ysgrifenedig i bob deiliad contract. Yn ôl yr arolwg a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru ymhlith landlordiaid, mae 98 y cant o landlordiaid yn rhoi contractau ysgrifenedig eisoes. Ar sail yr un ymchwil, gellir cyfrifo bod contractau yn y sector preifat yn para 2.5 mlynedd ar gyfartaledd. Mae hynny'n golygu y bydd angen i ryw 1,600 o landlordiaid nad ydynt yn rhoi contractau ar hyn o bryd fynd ati i wneud hynny. Gan ragdybio y bydd angen i bob landlord roi 1.6 contract, a chan seilio'r ffigurau ar y costau a ddefnyddiwyd ar gyfer trosi contractau, mae hynny gyfystyr â £8,960 y flwyddyn. Os rhagdybir bod canlyniadau'r arolwg yn rhoi amcangyfrif rhy uchel o nifer y contractau sy'n cael eu rhoi gan landlordiaid ar hyn o bryd, byddai pob contract ychwanegol yn costio £8.75.

256. O gyflwyno contractau model, byddai llai o angen i landlordiaid preifat geisio cyngor cyfreithiol am gontractau a bydd, mewn nifer o achosion, yn dileu'r angen hwnnw'n llwyr. Pan ddefnyddir contract model, gall landlordiaid fod yn sicr ei fod yn gywir yn yr ystyr cyfreithiol. Byddai'r ddeddfwriaeth newydd yn arbed arian yn hynny o beth, felly. Nid oes modd mesur yr arbedion ag unrhyw fath o fanylder ar hyn o bryd ond byddai unrhyw arbedion yn cael eu hasesu yn ystod yr astudiaeth werthuso a fyddai'n cael ei chynnal ar ôl i'r ddeddfwriaeth gael ei gweithredu.

257. O gofio ei bod yn debygol y byddai landlordiaid preifat am gadw'r costau cyn ised â phosibl, gellid disgwyl i lawer ohonynt chwilio am wybodaeth ar wefannau ac o ffynonellau eraill. Er hynny, mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid preifat am geisio cyngor cyfreithiol wrth drosi contract. Mae'n rhesymol disgwyl na fyddai angen mwy nag awr o gyngor cyfreithiol mewn achosion o'r fath. At ddibenion yr asesiad hwn, rhagdybir y byddai un ym mhob pum landlord (16,000) yn gofyn am gyngor o'r fath.

258. Gwelwyd, ar ôl ymchwilio i ffioedd cyfreithwyr, bod llawer ohonynt yn cynnig trafodaeth gychwynnol yn rhad ac am ddim. Pan godir ffioedd, mae'r ffioedd hynny'n rhyw £150 yr awr. Mae hynny'n gyfystyr â chost o £2,400,000. Unwaith eto, yn 2016-17 y byddai'r costau pontio hynny'n cael eu hysgwyddo.

Tabl 9: Amcangyfrif o gostau Opsiwn 3 i landlordiaid preifat

	2015-16 £	2016-17 £	2017-18 £	2018-19 £	2019-20 £
Ymgyfarwyddo	0	7,680,000	0	0	0
Cyngor cyfreithiol	0	2,400,000	0	0	0
Trosi i'r Contract Model Enghreifftiol	0	608,855	8,960	8,960	8,960
Cyfanswm y costau	**0**	**10,688,855**	**8,960**	**8,960**	**8,960**

Landlordiaid Cymunedol

259. Mae angen gweithredu mewn ffordd rhywfaint yn wahanol ar gyfer awdurdodau lleol a chymdeithasau tai, a hynny am fod angen lefel uwch o wybodaeth arnynt am y gyfraith tai fel arfer oherwydd y materion sy'n dod i'r amlwg. Wrth fynd ati i amcangyfrif, rhagdybiwyd y byddai angen neilltuo 2.5 diwrnod o amser nifer penodol o swyddogion tai i ymgyfarwyddo â'r trefniadau newydd.

260. Mae hynny'n adlewyrchu faint o gymorth a chyngor y bydd angen iddynt eu rhoi a hefyd unrhyw gamau cymryd meddiant y bydd eu hangen. At ddibenion yr amcangyfrifon, bwriwyd y byddai angen amser a chost pum swyddog tai ar bob landlord cymunedol. Seiliwyd y gost ar radd swydd gyfatebol yn Llywodraeth Cymru. Amcangyfrifir y bydd y broses ymgyfarwyddo yn costio £1,230 i bob landlord cymunedol (sef £1,230 x 46 o gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol sydd wedi cadw'u stoc). Rhagdybir y byddent wedyn yn rhannu'r hyn y byddent yn ei ddysgu â'u cydweithwyr.

261. Yn achos y cymdeithasau tai hynny sy'n rhai "de minimus", bydd angen i reolwyr cynlluniau neu ganolfannau dreulio un diwrnod yn ymgyfarwyddo â'r drefn newydd. Cyfrifwyd y gost ar sail gradd swydd reoli gyfatebol yn Llywodraeth Cymru. Amcangyfrifir y bydd yn costio cyfanswm o £12,300 i gymdeithasau tai "de minimus". Felly, mae cyfanswm y costau ymgyfarwyddo ar gyfer pob landlord cymunedol yn £69,000.

262. Mae'n bosibl y bydd rhai landlordiaid cymunedol am gael cyngor cyfreithiol ar lunio neu drosi contractau. Bydd gan yr awdurdodau lleol yr adnoddau angenrheidiol yn fewnol. Byddai angen amser ar gyfreithwyr yr awdurdodau lleol i ymgyfarwyddo â'r trefniadau newydd. Mae'r gost o £18,000 yn y flwyddyn gyntaf yn seiliedig ar un cyfreithiwr ar gyfer pob un o'r un awdurdod ar ddeg sydd wedi parhau i fod yn berchen ar eu stoc dai. Mae'r amcangyfrif, sy'n seiliedig ar radd swydd gyfatebol yn Llywodraeth Cymru, yn £1,636 ar gyfer pob cyfreithiwr.

263. Er y bydd cymdeithasau tai yn cael gwybodaeth a dogfennau briffio am y ddeddfwriaeth newydd oddi wrth Lywodraeth Cymru a Tai Cymunedol

Cymru, sef y corff sy'n eu cynrychioli, mae'n bosibl y bydd rhai ohonynt am geisio cyngor cyfreithiol annibynnol ar lunio contractau. Er mwyn rhoi gwybodaeth mor gyflawn â phosibl, mae'r amcangyfrif o £35,000 yn y flwyddyn gyntaf yn seiliedig ar y gost pe bai pob cymdeithas, gan gynnwys y rhai "de minimus", yn gofyn am gyngor o'r fath.

264. Mae'n anodd bod yn fanwl wrth gyfrifo'r gost. Gall cost cyngor cyfreithiol amrywio o un darparwr i'r llall. Mae'r gost yn dibynnu hefyd ar faint y gymdeithas dai o dan sylw ac ar ehangder a manylder y cyngor sydd ei angen. Ar ôl trafod gyda chynrychiolwyr cyfreithiol a rhanddeiliaid, disgwylir bod hyd at £500 ar gyfer cymdeithasau tai bach a hyd at £1,000 ar gyfer y cymdeithasau mwyaf yn ffigur rhesymol. Gan gymryd bod Llywodraeth Cymru a Tai Cymunedol Cymru yn darparu gwybodaeth a dogfennau briffio o ansawdd da, disgwylir i'r costau gwirioneddol fod gryn dipyn yn llai.

265. Mae'r broses o gyfrifo'r costau a fyddai'n dod i ran landlordiaid cymunedol wrth drosi contractau rywfaint yn wahanol i'r broses ar gyfer landlordiaid preifat, a hynny am fod y prosesau ymgysylltu'n wahanol. Yn ystod y cyfnod o chwe mis a ganiateir iddynt anfon contractau wedi'u trosi at eu tenantiaid, mae'n go debyg y byddent yn cyhoeddi o leiaf un o'r dogfennau cyfathrebu rheolaidd y maent yn eu paratoi ar gyfer eu tenantiaid. Yn ystod ein trafodaethau â rhanddeiliaid, cadarnhaodd cynrychiolwyr cymdeithasau tai mai dyma sy'n nodweddiadol yn ystod cyfnod o ddeuddeg mis:

- Bydd pob tenant yn cael tri chylchlythyr;
- Bydd y tenant yn cael datganiadau rhent chwarterol;
- Cynhelir Fforymau Cyswllt â Thenantiaid dair gwaith y flwyddyn;
- Cynhelir cynhadledd ar gyfer tenantiaid unwaith y flwyddyn.

266. Mae'n rhesymol casglu y byddai cymdeithasau tai am reoli eu gwariant mewn modd cyfrifol ac y byddent, o'r herwydd, yn defnyddio'u dulliau arferol o gyfathrebu i anfon contractau wedi'u trosi at eu tenantiaid. Byddai hynny'n ffordd gosteffeithiol o wneud hynny fel rhan o'u gweithgareddau busnes arferol yn hytrach na mynd ati'n unswydd i wneud trefniadau arbennig. Byddai hefyd yn arbed amser iddynt. Cydnabyddir ei bod yn bosibl y byddai anfon contractau wedi'u trosi ar yr un pryd â dogfennau cyfathrebu eraill yn arwain at fwy o gostau, megis costau argraffu, costau gweinyddu a chostau postio ychwanegol. Ystyriwyd hynny wrth amcangyfrif y ffigurau.

267. Wrth baratoi i weithredu'r ddeddfwriaeth, byddai Llywodraeth Cymru yn trefnu rhaglen eang o ddigwyddiadau ledled Cymru i godi ymwybyddiaeth, gan wneud hynny ar y cyd â chyrff cynrychiadol a rhanddeiliaid perthnasol eraill. Byddai'r rhaglen honno'n cael ei hategu gan wybodaeth, canllawiau manwl a deunyddiau cyhoeddusrwydd ar gyfer landlordiaid a thenantiaid. Gellid defnyddio'r wybodaeth honno mewn fforymau cyswllt â thenantiaid ac mewn cyfarfodydd eraill gyda thenantiaid neu eu cynrychiolwyr.

268. Wrth gyfrifo'r costau y bydd angen i landlordiaid cymunedol eu hysgwyddo wrth drosi'r contractau presennol, bwriwyd y byddai'r contractau hynny'n cael eu dosbarthu ar yr un pryd â phost a fyddai'n cael ei anfon at ddeiliaid contractau beth bynnag. Amcangyfrifir y byddai argraffu copi o'r contract wedi'i drosi yn costio £0.60. Gan seilio'r costau ar y raddfa a delir am swydd gyfwerth yn Llywodraeth Cymru, amcangyfrifir y byddai gweinyddu a phrosesu pob contract yn costio £1.53. Mae'r gost ychwanegol ar gyfer postio yn seiliedig ar y cyfraddau a godir gan y Post Brenhinol ar fusnesau am bostio llythyr mawr, ac mae'n cynnwys pwysau ychwanegol y contract newydd (£0.25).

269. Cyfrifwyd cyfanswm y costau ar sail amcangyfrif o 226,200 o dai rhent cymdeithasol34. Mae hynny'n gyfystyr â £4.34 ar gyfer pob aelwyd.

Tabl 10: Amcangyfrif o gostau Opsiwn 3 i landlordiaid cymdeithasol

	2015-16 £	2016-17 £	2017-18 £	2018-19 £	2019-20 £
Ymgyfaryddo: cyfreithwyr yr awdurdodau lleol	0	18,000	0	0	0
Ymgyfarwyddo: Landlordiaid Cymunedol	0	69,000	0	0	0
Cyngor cyfreithiol – pob cymdeithas dai.		35,000			
Trosi i Gontract Model Enghreifftiol	0	538,356	0	0	0
Cyfanswm y costau	**0**	**660,356**	**0**	**0**	**0**

Sefydliadau yn y trydydd sector

270. Mae cyngor a gwybodaeth am rentu eiddo yn cael eu darparu mewn amryw o ffyrdd. Darpariaeth ar-lein yw'r ddarpariaeth fwyaf cyffredin o ddigon, ac mae cryn dipyn ohoni, er mai amrywiol yw'r ansawdd. Ymhlith y rheini sy'n darparu gwasanaethau y mae sefydliadau yn y trydydd sector, sy'n rhoi cyngor a gwybodaeth bersonol dros y ffôn neu'n bersonol mewn canolfannau cynghori. Mae Cyngor ar Bopeth a Shelter Cymru yn ddau ddarparwr blaenllaw yn hyn o beth. Mae'r trydydd sector hefyd y cynnwys cyrff cynrychiadol, megis sefydliadau sy'n cynrychioli landlordiaid preifat. Maen nhw' rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'w haelodau fel rhan o'u gwaith o ddydd i ddydd.

271. Mae nifer o ddarparwyr yn y maes ond at ddibenion y papur hwn, canolbwyntiwyd ar y darparwyr blaenllaw, sy'n rhoi cymorth gwerthfawr i bobl sy'n rhentu eu cartrefi oddi wrth awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a landlordiaid preifat. Yn aml, mae'r cyngor a'r wybodaeth a

ddarperir yn dod i'r amlwg pa fo pethau'n mynd o'u lle a phan fo'r tenant yn gofyn am gymorth i ddatrys y sefyllfa.

272. Un o'r pwyntiau cyffredinol a ddaeth i'r amlwg wrth ddatblygu'r Bil oedd nad oedd rhanddeiliaid sy'n darparu cyngor, gwybodaeth a chymorth/arweiniad neu wasanaethau cynrychiadol o'r farn y byddai'r ddeddfwriaeth yn Opsiwn 3 yn arwain at gostau ychwanegol sylweddol. Roedd y rhan fwyaf ohonynt o'r farn na fyddai'r costau a fyddai'n gysylltiedig â newidiadau o'r fath yn wahanol iawn i'w costau gweithredu arferol. Maent yn mynd ati'n rheolaidd i ddiweddaru'r wybodaeth am eu gwasanaethau wrth i'r gyfraith newid, naill ai o ganlyniad i ddeddfwriaeth newydd, newidiadau neu gyfraith achosion.

273. Ymhlith y costau a ystyriwyd oedd y rheini a fyddai'n gysylltiedig â'r newidiadau y byddai angen i'r rhanddeiliaid eu gwneud er mwyn addasu'r hyfforddiant a gynigir i staff, paratoi dogfennau cynghori newydd, a diweddaru'r wybodaeth ar y systemau a ddefnyddir gan y cynghorwyr. Er na chrybwyllodd y rhanddeiliaid unrhyw effeithiau sylweddol, gwnaed ymdrech i geisio asesu costau tybiannol.

274. Mae ugain o Ganolfannau Cyngor ar Bopeth yng Nghymru, sy'n darparu gwasanaethau mewn 375 o leoliadau cymunedol. Mae ganddynt dros 790 o wirfoddolwyr a 440 o staff cyflogedig. Yn 2013-14, cafodd dros134,000 o bobl gymorth â 337,000 o broblemau. Roedd dros filiwn o ymweliadau â Chanolfannau Cyngor ar Bopeth yng Nghymru a chynhaliwyd 42,000 o ymgyngoriadau dros y ffôn. Roedd ymholiadau'n ymwneud â thai yn 5 y cant o'r holl ymholiadau.

275. Mae "Adviceguide", sef yr adnodd ar-lein a ddarperir gan Cyngor ar Bopeth ar gyfer y cyhoedd, yn cael ei ddiweddaru'n gyson er mwyn sicrhau bod y cynnwys yn gyfredol. Mae'r un peth yn wir am "Advisor.net", sef yr offeryn ar-lein ar gyfer cynghorwyr. Mae'r cynnwys yn cael ei greu o bell gan awduron sy'n arbenigo ar roi cyngor ac aweiniad mewn meysydd penodol, ac mae gweithwyr penodol yn sicrhau wedyn bod y cynnwys yn briodol ar gyfer y cenhedloedd datganoledig.

276. Mae Cyngor ar Bopeth yn amcangyfrif y bydd diweddaru'r wybodaeth a gynigir ganddo ar hyn o bryd er mwyn adlewyrchu'r newidiadau yn y Bil yn costio rhyw £45,000, gan gynnwys costau cyfieithu. Cost untro fydd honno. Byddai'r cynnwys a'r dolenni ar yr adnoddau ar-lein yn cael eu newid er mwyn sicrhau bod y cyngor a'r wybodaeth am dai yn gywir ar gyfer Cymru ac yn adlewyrchu'r newidiadau i'r gyfraith.

277. Yn ôl amcangyfrifon Cyngor ar Bopeth, byddai datblygu a darparu hyfforddiant yn costio £23,000. Mae'r costau hynny'n seiliedig ar ddatblygu a darparu cwrs hyforddi un diwrnod ledled Cymru, gan drefnu wedyn bod y bobl a fydd y bresennol ar y cwrs yn rhaeadru'r wybodaeth i bobl eraill yn y sefydliad. O ystyried natur gwaith y sefydliad, a hyd a lled y gwaith hwnnw, bernir mai dyma'r costau uchaf

y byddai angen i ddarparwr eu hysgwyddo. Mae’r tabl isod yn dangos y costau a phrif elfennau’r costau hynny.

Tabl 11: Cost nominal Opsiwn 3 i ddarparwr mawr yn y trydydd sector

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Hyfforddi a datblygu	0	23,000	0	0	0
Diweddaru gwybodaeth	0	45,000	0	0	0
Cyfanswm y costau	**0**	**68,000**	**0**	**0**	**0**

278. Mae’r uchod yn dangos cost y ddeddfwriaeth i un darparwr mawr. Byddai’r ffigur hwn yn cynyddu gan ddibynnu ar faint o ddarparwyr y byddai angen iddynt wneud yr un peth. Mewn gwirionedd, fodd bynnag, byddai’r costau i ddarparwyr eraill, llai, gryn dipyn yn is. Mae’r costau’n rhai nominal ac mae’n debyg na fyddant yn ychwanegu fawr ddim at gostau rhedeg y sefydliad(au) o ddydd i ddydd. Pe na bai darparwr yn diweddaru ei wybodaeth er mwyn adlewyrchu’r newidiadau a fyddai’n deillio o’r Bil ar ôl iddo ddod yn ddeddf, ni fyddai, o reidrwydd, yn arbed arian. Byddai’n defnyddio’i amser i ddiweddaru’r wybodaeth y mae’n ei rhoi am faterion eraill. Llywodraeth Cymru fyddai’n ysgwyddo’r costau a fyddai’n gysylltiedig â chynnal sesiynau codi ymwybyddiaeth.

Gweithwyr cyfreithiol proffesiynol

279. Mae diweddaru eu gwybodaeth am newidiadau yn y gyfraith y rhan o waith beunyddiol gweithwyr cyfreithiol proffesiynol ac y rhan o’u datblygiad proffesiynol parhaus. Mae’r costau yn y tabl isod yn seiliedig ar un cyfreithiwr yn treulio diwrnod yn ymgyfarwyddo â’r newidiadau.

280. Mae’r amcangyfrif yn defnyddio’r un wybodaeth ag a ddefnyddiwyd wrth baratoi’r amcangyfrif ar gyfer Opsiwn 2. Mae 522 o gwmnïau cyfreithwyr yng Nghymru ac oddeutu 2,600 o gyfreithwyr. Mae’r amcangyfrifon yn seiliedig ar ffigurau a ddarparwyd gan Gymdeithas y Gyfraith ac ar ymchwil ychwanegol a gynhaliwyd i gyflogau cyfreithwyr.

Tabl 12: Amcangyfrif o gostau Opsiwn 3 i weithwyr cyfreithiol proffesiynol

	2015-16 £	**2016-17 £**	**2017-18 £**	**2018-19 £**	**2019-20 £**
Ymgyfarwyddo	346,000	0	0	0	0
Cyfanswm y costau	**346,000**	**0**	**0**	**0**	**0**

Asesu’r costau eraill

281. Mae nifer o’r darpariaethau sydd yn y Bil yn egluro ac yn symleiddio’r gyfraith sy’n bodoli ar hyn o bryd, ac ni fydd unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â nhw. Mae nifer o elfennau newydd yn y Bil ac mae asesu’r costau ychwanegol ar eu cyfer nhw yn anos. Er mwyn rhoi gwybodaeth mor gyflawn â phosibl, eir ati yn y paragraffau a ganlyn i nodi’r casgliadau y daethpwyd iddynt wrth ystyried unrhyw gostau ychwanegol a fydd yn deillio o’r gofynion unigol hyn.

Tenantiaid

282. Pan fo tenantiaid yn cael contractau newydd, maent yn cael eu hannog fel arfer i ddarllen y manylion er mwyn sicrhau eu bod yn deall eu hawliau a’r cyfrifoldebau sydd arnynt. Disgwylir y bydd yr un peth yn digwydd pan drosir eu cytundebau presennol yn unol â’r cynigion sydd yn y Bil. Bydd y canllawiau a fydd yn cael eu paratoi ar y contractau meddiannaeth newydd yn helpu yn hynny o beth. Bydd llawer o denantiaid yn treulio amser yn darllen yr wybodaeth a ddarperir, ac mae’n bosibl y bydd rhai ohonynt yn cysylltu â’u landlord i ofyn cwestiynau.

283. Nid yw wedi bod yn bosibl inni, felly, amcangyfrif unrhyw gostau, a hynny oherwydd yr anawsterau a amlinellwyd. Nid yw’r costau’n rhai gwirioneddol i’r unigolyn ond yn gostau nominal sy’n gysylltiedig â’r amser y byddent yn ei dreulio yn darllen yr wybodaeth.

Adrannau Llywodraeth Eraill

284. Rydym wedi rhoi ystyriaeth ofalus i effeithiau ehangach y Bil. Bydd materion ychwanegol y bydd angen i Wasanaeth Llysoedd a Thribiwnlysoedd Ei Mawrhydi ymdrin â nhw yn sgil y darpariaethau sydd ynddo, megis achosion ynghylch a yw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo ai peidio. Mae’n bosibl y bydd angen addasu peth ar y broses a’r systemau a ddefnyddir wrth ystyried achosion, ac nid oes modd dweud yn bendant a fyddai hynny’n arwain at gostau ychwanegol ai peidio. Wedi dweud hynny, rhaid rhoi’r holl faterion hyn yn y glorian a’u hystyried yng nghyd-destun bwriad cyffredinol y Bil. Un o’r amcanion yw lleihau nifer yr anghydfodau sy’n codi oherwydd diffyg dealltwriaeth neu oherwydd bod dryswch am hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a thenantiaid.

285. Ar hyn o bryd, mae rhyw 4,500 o hawliadau cymryd meddiant y flwyddyn yng Nghymru sy’n dod o dan gwmpas y materion deddfwriaethol yr ymdrinnir â nhw yn y Bil. Nid oes manylion ar gael ynghylch ar ba sail y gwneir pob un o’r hawliadau hynny ac o’r herwydd, mae’n anodd amcangyfrif yr union effeithiau. Nid yw wedi bod yn bosibl inni, felly, amcangyfrif unrhyw gostau, a hynny oherwydd yr anawsterau a amlinellwyd. Cydnabyddir y gallai fod rhai costau

ychwanegol, ond bydd arbedion hefyd. Y casgliad cyffredinol yw y bydd y Bil yn niwtral o ran costau.

Eiddo ffit i bobl fyw ynddo

286. Mae cyflwyno gofyniad i landlord sicrhau bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo yn ategu'r gyfraith bresennol. Mae rhwymedigaeth ar landlordiaid i'w tenantiaid presennol eisoes o ran atgyweirio a chynnal a chadw eiddo. Mae'r gofynion o dan y ddeddfwriaeth bresennol yn golygu y dylai landlordiaid fod yn darparu llety o safon resymol eisoes. Fodd bynnag, byddai rhai o'r rhanddeiliaid, megis Shelter Cymru, yn dadlau bod y gofyniad hwn yn un sy'n cael ei anwybyddu'n rhy aml o lawer gan rai landlordiaid.

287. Bernir bod diffyg ymwybyddiaeth am hawliau a rhwymedigaethau yn ffactor allweddol sy'n cyfrannu at y sefyllfa honno. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw reidrwydd ar landlordiaid i drefnu contract ysgrifenedig, ac os ydynt yn gwneud hynny, nid yw'n ofynnol i'r contract hwnnw gynnwys rhwymedigaethau'r landlord o ran gwaith atgyweirio. O'r herwydd, nid yw tenantiaid yn glir am rwymedigaethau'r landlord, ac mae'n golygu ei bod yn rhy hawdd i rai landlordiaid osgoi'r rhwymedigaethau hynny. Mae'r ffactorau hynny, gyda'i gilydd, yn golygu bod nifer o enghreifftiau o arferion gwael yn guddiedig o hyd, felly mae ceisio mesur gwir hyd a lled y broblem hon yn hynod anodd. Mae'r Bil yn ceisio mynd i'r afael â'r broblem drwy godi ymwybyddiaeth o'r hawliau a'r rhwymedigaethau sy'n bodoli ar hyn o bryd, o dan y rhwymedigaethau atgyweirio presennol, yn ogystal â phennu gofynion sy'n gysylltiedig â bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo.

288. Bydd y gofyniad i eiddo fod yn ffit i bobl fyw ynddo yn berthnasol i bob contract meddiannaeth sydd ar gyfer cyfnodau llai na saith mlynedd. Fodd bynnag, bydd y brif effaith bron yn bendant o fewn y sector rhentu preifat, ble y mae rhai o'r amodau byw gwaethaf yn bodoli oherwydd nad yw landlordiaid yn bodloni rhwymedigaethau atgyweirio presennol. Y nod dros amser yw codi safonau tai yn y sector rhentu preifat yn yr un ffordd ag y mae Safon Ansawdd Tai Cymru wedi gwella safon tai cymdeithasol. Bydd hyn yn ategu'r camau sy'n cael eu cymeryd i wella arferion landlordiaid ac asiantaethau gosod tai preifat trwy Ran 1 Deddf Tai (Cymru) 2014.

289. Bydd y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i landlord sicrhau bod eu heiddo yn ffit i bobl fyw ynddo ar ddechrau contract meddiannaeth, a thrwy gydol cyfnod y contract. Mae Adran 94 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru bennu materion ac amgylchiadau, wrth benderfynu, at ddibenion adran 91(1, bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddo. Mae'n bosibl y bydd rheoliadau yn pennu materion ac amgylchiadau drwy gyfeirio at unrhyw reoliadau a wnaethpwyd o dan adran 2 Deddf Tai 2004. Mae Atodlen 1 Rheoliadau y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai yn cynnwys 29 disgrifad o beryglon sy'n cael eu rhestru o dan Reoliadau y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Ar gyfer pob un o'r 29

o beryglon, mae'r canllawiau presennol yn cynnwys adran ar fesurau atal, a allai ei gwneud yn llai tebygol i'r perygl godi. Bydd y mesurau hyn, yn ogystal â chyfeiriadau at ffynonellau eraill megis y Safonau Prydeinig a'r Rheoliadau Adeiladu perthnasol, yn rhoi man cychwyn ar gyfer unrhyw reoliadau, gan nodi materion i'w hystyried i benderfynu a yw eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo.

290. Mewn rhai achosion, bydd gofynion ychwanegol yn cael eu pennu. Er enghraifft, mae'r mesurau ataliol sy'n gysylltiedig â thân (perygl 24) yn cynnwys gwirio gosodiadau trydan yn rheolaidd, a'u profi. Fodd bynnag, cydnabyddir y bydd angen i'r rheoliadau hyn bennu pa mor aml y mae'n rhaid profi gosodiadau trydanol, er enghraifft bob pum mlynedd, yn ogystal â chymhwyster y person sy'n cynnal y prawf. Rhagwelir y bydd canllawiau perthnasol eraill, megis Canllawiau Diogelwch Tân Cydgysylltwyr Gwasanaethau Rheoliadol yr Awdurdodau Lleol (LACORS), sy'n mynd i'r afael â gosod synwyryddion mwg a mesurau diogelwch tân eraill, hefyd yn darparu gwybodaeth ar gyfer datblygu'r rheoliadau. Bydd yn ofynnol i landlord fodloni'r gofynion sy'n cael eu pennu er mwyn osgoi sefyllfa o annedd sydd ddim yn ffit i fyw ynddi.

291. Bydd rheoliadau sy'n cael eu cynhyrchu o dan adran 94 yn destun ymgynghoriad sylweddol â rhanddeiliaid cyn iddynt gael eu cwblhau. Er mwyn cynnal hyn cynhelir asesiad effaith llawn i benderfynu ar unrhyw effeithiau posibl ar y sector. Derbynnir y bydd lleiafrif bychan o landlordiaid yn dewis gadael y sector yn hytrach na gwella eu harferion rheoli a'u heiddo. Fodd bynnag, gallai hyn yn y pen draw fod o fudd i'r rhai sy'n ceisio rhentu cartref diogel a safonol, yn ogystal â mwyafrif y landlordiaid sydd eisoes yn darparu llety o safon.

Dileu Sail 8 dros gymryd meddiant

292. Mae rhai cymdeithasau tai yn honni y bydd dileu Sail 8 yn arwain at fwy o ôl-ddyledion rhent. Ychydig yn unig o dystiolaeth, os oes unrhyw dystiolaeth o gwbl, sydd ar gael i gadarnhau honiad o'r fath. Yn benodol, mae ôl-ddyledion awdurdodau lleol sy'n landlordiaid yn gallu bod yn is weithiau na'r ôl-ddyledion sydd gan gymdeithasau tai, er nad yw'r awdurdodau lleol yn cael defnyddio Sail 8. Mae'r ystadegau a ddyfynnwyd yn gynharach yn y ddogfen hon yn dangos mai ychydig iawn o ddefnydd sy'n cael ei wneud o Sail 8 ar hyn o bryd, ac mae hynny'n golygu na fydd ei dileu yn cael fawr o effaith ymarferol. Mae cymdeithasau tai wedi mynd ati'n rhagweithiol i nodi ac i reoli ôl-ddyledion, ac mae hynny'n cael mwy o effaith o ran lleihau lefel yr ôl-ddyledion. Mae hefyd yn cydymffurfio â'r gofynion yn Rhan 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, sydd â'r nod o atal digartrefedd.

Cyd-ddeiliaid contract

293. Bydd y darpariaethau'n sy'n ymwneud â chyd-ddeiliaid contract yn golygu y bydd modd ymdrin â'r mathau hynny o gontractau meddiannaeth mewn ffordd fwy hyblyg ac effeithiol. O alluogi un o'r

deiliaid contract i adael contract meddiannaeth heb ddod â'r contract i ben ar gyfer pob un o ddeiliaid y contract hwnnw, bydd landlordiaid yn arbed amser ac adnoddau am na fydd angen iddynt greu tenantiaeth newydd. Ar hyn o bryd, gallai landlord ddewis peidio â rhoi tenantiaeth newydd i'r rheini sy'n dal i feddiannu'r eiddo, ac o ystyried hynny, bydd y ddarpariaeth hon yn helpu hefyd i atal digartrefedd ac i arbed y costau sy'n gysylltiedig ag ef. Fodd bynnag, oherwydd yr holl ffactorau amrywiol sy'n rhan o'r senario hwnnw, a'r anhawster wrth gyfrifo'r costau gwirioneddol, nid oes modd cyflwyno asesiad cadarn o'r effeithiau. Rhagwelir na fydd yr elfen hon o'r Bil yn arwain at gostau ychwanegol nac arbedion sylweddol.

Newid strwythurol yn y sector rhentu preifat

294. Ni ddisgwylir i'r darpariaethau yn y Bil achosi unrhyw newidiadau strwythurol i'r sector landlordiaid cymdeithasol nac i'r sector rhentu preifat. Mae'r sector rhentu preifat yn rhan gynyddol bwysig o'r cyflenwad tai. Mae rhai o'r cyrff sy'n cynrychioli landlordiaid preifat wedi awgrymu bod y darpariaethau yn y Bil yn rhai biwrocrataidd a fydd yn achosi cryn dipyn o gostau ychwanegol i landlordiaid preifat, ac y bydd hynny, yn ei dro, yn golygu y byddant yn gadael y sector. Nid ydym yn derbyn hynny. Nid oes gan y sector rhentu preifat enw arbennig o dda ac mae rhai'n teimlo mai dyma'r opsiwn olaf un os na allant fforddio prynu cartref.

295. Eir ati yn y paragraffau isod i ystyried y pryderon a godwyd. Serch hynny, er gwaethaf y pryderon hynny, dylid nodi bod cryn gefnogaeth i'r Bil ar draws pob un o'r sectorau.

296. Cyfeiriwyd at y ffaith y byddai dysgu proses newydd yn effeithio ar landlordiaid. Er hynny, roedd cydnabyddiaeth hefyd fod y broses honno'n gorgyffwrdd i raddau â'r prosesau sy'n bodoli eisoes a bod y gofynion yn hyn o beth yn rhai y mae modd ymdopi â nhw. Un o'r pryderon eraill a godwyd oedd y byddai gofynion 'ychwanegol' yn cael eu cyflwyno'n gyson. Yn yr un modd â chydag unrhyw ddeddfwriaeth newydd, bydd angen ymgyfarwyddo â'r prosesau newydd. Ystyriwyd hynny wrth lunio'r asesiad hwn. Fodd bynnag, ni fydd unrhyw feichiau ychwanegol sylweddol yn cael eu cyflwyno'n gyson yn sgil y gofynion newydd arfaethedig.

297. Dylid nodi hefyd mai un o amcanion craidd Comisiwn y Gyfraith oedd creu fframwaith cyfreithiol cliriach a symlach ar gyfer rhentu cartref, yn hytrach nag un beichus neu gymhleth. Mae'r angen am ddiwygiadau o'r math a gynigir gan y Bil yn cael ei adlewyrchu hefyd yn y gefnogaeth gref iawn o blaid newid a welwyd yn yr ymatebion i'r Papur Gwyn, gan gynnwys ymatebion landlordiaid preifat. Bydd y Bil Rhentu Cartrefi a'r canllawiau cysylltiedig yn ffynhonnell gynhwysfawr o wybodaeth i landlordiaid, i gyd yn yr un man. Hefyd, oherwydd y bydd contractau model ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth Lywodraeth Cymru, ni fydd

angen i landlordiaid gael gafael ar gytundebau rhentu a thalu am gytundebau o'r fath.

298. Nid ystyrir, felly, bod y Bil yn rhoi beichiau na chostau ychwanegol sylweddol ar landlordiaid. Os gwelwyd unrhyw achosion o'r fath, gwnaed ymdrech i fynd i'r afael â nhw. Fel y crybwyllwyd eisoes, mae angen cyfnod byr o addasu yn achos unrhyw ddeddfwriaeth newydd, ac adlewyrchir hynny yn yr asesiad hwn. Bydd y cynigion sydd yn y Bil yn fodd i ddarparu proses gliriach, fwy effeithlon a chosteffeithiol ar gyfer landlordiaid a deiliaid contract a fydd am rentu cartref.

299. Bydd y darpariaethau yn Rhan 1 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn gwella arferion yn y sector, a bydd y darpariaethau yn y Bil hwn o gymorth pellach i wella'r trefniadau ar gyfer rhentu cartref. A dweud y gwir, mae'n ddigon posibl y bydd gwell dealltwriaeth o rwymedigaethau tenantiaid a landlordiaid yn helpu i leihau'r costau sy'n wynebu landlordiaid a thenantiaid wrth iddynt fynd i'r afael â phroblemau a allai arwain at anghydfodau a chamau cyfreithiol. Gallai gwella'r sector rhentu preifat fel hyn annog landlordiaid newydd i fuddsoddi ynddo, gan helpu i gynyddu'r cyflenwad tai. Os caiff y Bil ei basio gan y Cynulliad, bydd y mater hwn yn cael ei ystyried yn ystod yr adolygiad ar ôl gweithredu.

Manteision Opsiwn 3

300. Mae Opsiwn 3 yn newid mawr i'r gyfraith bresennol ar rentu cartref ac o'r herwydd, byddai'n esgor ar gryn fanteision i landlordiaid ac i denantiaid. Ategwyd hynny yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, yn ystod ein trafodaethau gyda rhanddeiliaid ac yn y safbwyntiau a fynegwyd ar wefannau, gan gynnwys sylwadau gan y proffesiwn cyfreithiol. Mae sylfaen dystiolaeth hynod gadarn, sy'n seiliedig ar waith Comisiwn y Gyfraith, i'r newidiadau polisi ac i'r darpariaethau sy'n deillio ohono.

301. Bydd y newidiadau'n sicrhau mwy o eglurder am gyfraith sy'n gymhleth iawn ar hyn o bryd, a byddant yn gwneud hynny drwy gydgrynhoi llawer ohoni mewn un darn o ddeddfwriaeth. Bydd hynny'n helpu landlordiaid a thenantiaid i'w deall. O feithrin gwell dealltwriaeth o'r gyfraith, disgwylir y bydd llai o anghydfodau'n codi oherwydd diffyg dealltwriaeth. At ei gilydd, disgwylir i'r opsiwn hwn arwain at welliant mawr i'r trefniadau contractiol ar gyfer rhentu cartref.

302. Drwy gynnwys y teler sylfaenol sy'n ymwneud ag ymddygiad gwaharddedig ym mhob contract rhentu, bydd modd canolbwyntio mwy ar atal ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n gysylltiedig â thai yn y lle cyntaf, yn ogystal â mynd i'r afael ag ef os bydd yn digwydd. Bydd yn fodd i sicrhau bod deiliaid contract yn ymwybodol o'r cyfrifoldebau sydd arnynt i'w cymdogion ac i'w landlord. Bydd ffordd glir a chyson o fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ar draws yr holl fathau o gontractau meddiannaeth yn fodd hefyd i helpu'r heddlu a landlordiaid i gydweithio.

303. Bydd y teler ymddygiad gwaharddedig yn ymdrin hefyd â cham-drin domestig. Ar hyn o bryd, mae'n rhaid i'r sawl sy'n cael ei gam-drin ddod â'r denantiaeth i ben fel rheol er mwyn i'r landlord fedru troi'r un sy'n cam-drin allan, a gallai hynny arwain at risg o ddigartrefedd. Bydd y cynigion yn dod â'r arfer hon i ben, gan leihau peth o'r effaith y mae cam-drin domestig yn ei chael ar ddioddefwyr ac ar eu plant.

304. Drwy fod yn fwy hyblyg ynglŷn â chyd-denantiaethau, bydd modd datrys y broblem lle mae tenantiaid (a'r rheini'n denantiaid sy'n agored i niwed weithiau) mewn perygl o fynd yn ddigartref am fod landlord yn gwrthod rhoi tenantiaeth arall iddynt os bydd cyd-denant yn dod â'i denantiaeth ef i ben. Bydd y cynigion yn mynd i'r afael â'r broblem hon a byddant, ar yr un pryd, yn cryfhau'n hymrwymiad i atal digartrefedd, yn unol â Rhan 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

305. Bydd yr Opsiwn hwn yn sicrhau cydraddoldeb i bobl ifanc drwy eu galluogi i rentu ar yr un sail ag oedolion. Mae'n mynd i'r afael â'r broblem bresennol lle nad yw pobl ifanc 16 a 17 oed yn gallu rhentu eiddo ar yr un sail â phobl 18 oed a hŷn. Mae, felly, yn mynd i'r afael ag anfantais sy'n bodoli ar hyn o bryd o ran ceisio dod o hyd i gartref.

306. Bydd Opsiwn 3 yn sichrau cydraddoldeb hefyd o ran y trefniadau ar gyfer olynu tenantiaeth cymdeithas dai neu awdurdod lleol ar ôl i'r tenant farw. Mae hefyd yn ystyried sefyllfaoedd lle mae gofalwr wedi bod yn byw yn yr eiddo ers o leiaf ddeuddeg mis. Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn cymdeithas sy'n heneiddio lle dylid annog pobl i fyw'n annibynnol drwy roi'r gofal a'r cymorth iddynt fedru gwneud hynny. Bydd yn fodd i roi tawelwch meddwl i bobl a fydd yn gwirfoddoli i ysgwyddo cyfrifoldebau gofalu.

307. Bydd dileu "Sail 8", sef y sail ar gyfer toi tenantiaid cymdeithasau tai allan am fod ganddynt ôl-ddyledion rhent difrifol, yn rhoi cydraddoldeb â thenantiaid awdurdodau lleol. Mae cydraddoldeb yn un o egwyddorion a gwerthoedd Llywodraeth Cymru.

308. Cynigir yn y Bil y dylid dileu'r "moratoriwm chwe mis", sy'n golygu nad yw llysoedd yn cael rhoi gorchymyn cymryd meddiant nes bod cyfnod o chwe mis wedi mynd heibio. Gallai ymddangos, ar yr olwg gyntaf, y byddai hynny'n cael effaith negyddol, ond nid yw hynny o reidrwydd yn wir. Lle bo hynny'n briodol, megis pan fo awdurdodau lleol yn defnyddio'r sector preifat i gyflawni'r ddyletswydd i sicrhau llety ar gyfer pobl sydd mewn angen blaenoriaethol, bydd angen sicrhau o hyd fod contract cyfnod penodol sy'n para o leiaf chwe mis yn ei le. Fodd bynnag, bydd dileu'r moratoriwm o fudd i ddeiliaid contract sydd am rentu eiddo am gyfnod byr yn unig, sy'n rhywbeth y mae angen i bobl ei wneud ar brydiau. Bydd yn golygu hefyd y bydd y bobl hynny sy'n cael eu diogelu i'r graddau lleiaf posibl ar hyn o bryd, megis pobl sydd mewn llety clwm, yn elwa ar fanteision ehangach y Bil. Bydd y newid hwn hefyd yn annog llawer mwy o landlordiaid i rentu i'r bobl hynny

sydd, yn eu tyb nhw, yn rhai risg uchel, gan olygu y bydd ystod ehangach o opsiynau tai ar gael i grwpiau o'r fath.

309. O beidio â mynd i'r afael â diffyg atgyweirio, mae yna gost i unigolion, i'r Llywodraeth ac i'n cymdeithas. Mae hynny'n cynnwys costau trin afiechyd meddwl ac afiechyd corfforol, heb sôn am y costau sy'n deillio o'r ffaith bod problemau o'r fath yn golygu nad yw pobl yn cyfrannu cymaint i'r economi. Yn ôl yr amcangyfrifon, mae delio â'r peryglon hyn ar draws pob sector tai yng Nghymru, a delio hefyd â'u heffeithiau hirdymor ar iechyd, addysg a chyflogaeth, yn costio rhyw £168 miliwn y flwyddyn35. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys costau delio â chanlyniadau peryglon llai difrifol a phroblemau eraill sy'n gysylltiedig â diffyg atgyweirio. Bydd yr opsiwn hwn yn helpu i fynd i'r afael â'r broblem hon, oherwydd y bydd yn ofynnol i bob eiddo fod yn ffit i bobl fyw ynddo, ac oherwydd y bydd hefyd yn cyfyngu ar yr arfer o droi pobl allan er mwyn dial arnynt. Bydd y darpariaethau'n helpu i sicrhau bod landlordiaid yn cynnal a chadw eu heiddo yn unol â'r gofynion ac yn ysgwyddo'u cyfrifoldebau o ran atgyweirio.

310. Ar sail y trafodaethau a gafwyd gyda rhanddeiliaid, disgwylir y bydd Opsiwn 3 yn helpu i leihau nifer yr achosion adennill meddiant a ddaw gerbron y llysoedd. Nid oes modd bod yn fanwl wrth geisio rhagweld yr arbedion posibl o ran costau, a bydd y mater hwn yn cael ei ystyried yn ystod yr adolygiad ar ôl gweithredu os caiff y Bil ei basio gan y Cynulliad. Fodd bynnag, amcangyfrifir, er enghraifft, y byddai gostyngiad o 10 y cant, dyweder, yn nifer yr achosion llys yn arbed £164,000 y flwyddyn i'r sector.

311. Byddai'r Opsiwn hwn, yn ogystal â'i gwneud yn ofynnol i landlordiaid roi contract ysgrifenedig i'w tenantiaid, hefyd yn golygu y byddai'n haws iddynt wneud hynny. Bydd defnyddio'r contract model, a fydd ar gael yn rhad ac am ddim, o fudd i landlordiaid, a hynny oherwydd y bydd y contract hwnnw'n gyfreithiol gywir. Byddant yn arbed costau sy'n gysylltiedig â ffioedd oherwydd y bydd llai o angen cyfreithiwr arnynt, a byddant yn gallu defnyddio'r un math o gontract ar draws yr holl eiddo sydd ganddynt (gan ddibynnu ar natur y feddiannaeth).

312. Yn olaf, bydd y contract hwn o fudd i bobl sy'n rhentu eu cartrefi oherwydd y byddant yn gwybod bod y contract yn gyfreithiol gywir a'i fod yn cael ei ddefnyddio mewn ffordd gyson ar gyfer y cartrefi gwahanol y byddant yn eu rhentu ar adegau gwahanol. Byddant yn gwybod hefyd fod y contract yn un teg a'i fod yn eu diogelu rhag amodau gwael a chael eu troi allan yn annheg. Byddant ar eu hennill hefyd drwy fod yn fwy clir am eu hawliau a'r cyfrifoldebau sydd arnynt o dan y contract, a bydd gwell cysondeb ar draws y sector yn golygu y bydd modd iddynt fanteisio ar gymorth ac arweiniad manylach os daw problemau i'r amlwg.

Yr Opsiwn a Ffefrir

313. O bwyso a mesur yr holl ystyriaethau, Opsiwn 3 sy’n mynd i’r afael orau â’r blaenoriaethau o ran newid y trefniadau ar gyfer rhentu cartref yng Nghymru. Bydd yn helpu i sicrhau bod y system dai drwyddi draw yn un fwy effeithiol ac effeithlon. O gofio bod rhentu cartrefi yn chwarae rôl gynyddol yn y system dai sydd ohoni, mae hynny’n hynod bwysig. Fodd bynnag, ac yn bwysicach oll efallai, bydd yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau pobl, ac yn esgor ar fanteision o ran cydraddoldeb, ac iechyd a lles. O’r herwydd, Opsiwn 3 yw’r Opsiwn a Ffefrir.

8. Asesiad o'r Gystadleuaeth

314. Mae'r newidiadau a gynigir yn y Bil yn gymwys i bob landlord sy'n rhentu eiddo fel cartref. Ni ddisgywlir i'r cynigion hynny, o'u gweithredu'n gyffredinol, arwain at unrhyw newidiadau i strwythur cyffredinol na maint y sector rhentu preifat. At hynny, bydd y darpariaethau'n gymwys i bob landlord. Ni ddisgwylir unrhyw newidiadau o ran gallu busnesau, y sector gwirfoddol ac elusennau i gystadlu. O'r herwydd, nid oes unrhyw risg o effaith andwyol ar gystadleuaeth.

Effeithiau Penodol

315. Cynhaliwyd nifer o asesiadau effaith gwahanol wrth baratoi'r asesiad effaith rheoleiddiol hwn. Rhoddir crynodeb ohonynt isod. Maent i'w gweld ar-lein neu gallwch wneud cais am gopïau ohonynt.

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb

316. Mae'n ofynnol i Lywodraeth Cymru gydymffurfio â Rheoliadau Deddf Cydraddoldeb 2010 (Dyletswyddau Statudol) (Cymru) 2011, Deddf Hawliau Dynol 1998 a'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol. Dangosodd yr asesiad o'r effaith ar gydraddoldeb a gynhaliwyd ar gyfer y Bil Rhentu Cartrefi y byddai'r ddeddfwriaeth hon yn cael effaith gadarnhaol.

317. Bydd y Bil yn rhoi'r un hawliau a chyfrifoldebau i bobl 16 neu 17 oed ag sydd gan bobl 18+ oed ar hyn o bryd wrth rentu cartref. Mae nifer o achosion lle mae unigolion 16 neu 17 oed am rentu eiddo ond nad ydynt yn cael gwneud hynny ar yr un sail â phobl sy'n 18 oed neu'n hŷn. Mae'r gyfraith sydd ohoni yn achosi anawsterau diangen i berson ifanc sydd wedi gorfod gadael y cartref teuluol neu sy'n olynydd i denantiaeth rhiant sydd wedi marw. Mae'r Bil yn mynd i'r afael â hynny ond nid yw'n dileu unrhyw rwymedigaeth sydd ar awdurdod lleol i berson ifanc o ran gofal.

318. Mae darpariaeth yn y Bil sy'n ymwneud ag adfeddu eiddo a addaswyd ar gyfer person anabl ac nad oes ynddo bellach feddiannydd y mae arno angen yr addasiadau hynny. Ceir gwneud hynny ar yr amod bod llety arall addas yn cael ei ddarparu yn ei le ar gyfer y deiliad contract presennol. Mae'r gallu i ailddyrannu eiddo sydd wedi'i addasu'n arbennig yn gallu helpu i sicrhau bod gwell defnydd yn cael ei wneud o stoc dai gymdeithasol i ddiwallu anghenion pobl anabl o ran tai.

319. Ar ôl chwe mis, bydd yn ofynnol rhoi contract safonol â chymorth i bobl sy'n byw mewn tai â chymorth, a bydd hynny'n golygu y byddant yn cael eu diogelu'n well nag y mae llawer o bobl eraill ar hyn o bryd.

Bydd y darpariaethau yn y Bil o fudd i bobl sy’n cael eu cam-drin yn ddomestig, a bydd o fudd penodol i fenywod, gan mai nhw, yn bennaf, sy’n cael eu cam-drin yn y fath fodd.

320. Mae’r Bil yn cynnig y dylid dileu gallu cymdeithas dai i ddefnyddio Sail 8 er mwyn rhoi hysbysiad cymryd meddiant i denant os oes gan y tenant hwnnw ôl-ddyledion rhent difrifol.

321. Bydd hynny’n golygu y bydd tenantiaid cymdeithasau tai a thenantiaid awdurdodau lleol yn cael eu trin yn gyfartal, gan nad oes sail o’r fath ar gyfer cymryd meddiant oddi wrth denantiaid awdurdodau lleol ar hyn o bryd.

Hawliau’r Plentyn

322. O dan Fesur Hawliau Plant a Phobl Ifanc 2011, mae’n ofynnol i Weinidogion Cymru roi’r sylw dyledus i Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau’r Plentyn wrth ddatblygu deddfwriaeth a pholisi.

323. Diben y ddeddfwriaeth yw diwygio strwythur y trefniadau rhentu presennol rhwng landlord a thenant. Ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau negyddol ar blant. A dweud y gwir, bernir y bydd yn cael effaith gadarnhaol.

324. Bydd y Bil yn rhoi’r un hawliau i bobl 16 neu 17 oed ag sydd gan bobl 18+ oed ar hyn o bryd wrth rentu cartref. Mae nifer o achosion lle mae unigolion 16 neu 17 oed am rentu eiddo ond nad ydynt yn cael gwneud hynny o dan y system bresennol. Mae’r gyfraith sydd ohoni yn achosi anawsterau diangen i berson ifanc sydd wedi gorfod gadael y cartref teuluol neu sy’n olynydd i denantiaeth rhiant sydd wedi marw. Bydd y Bil yn mynd i’r afael â hynny.

325. Disgwylir i’r fframwaith deddfwriaethol symlach leihau’r dryswch sy’n bodoli ar hyn o bryd am y mathau gwahanol o denantiaethau a threfniadau trwyddedu. O’r herwydd, bydd yn haws i’r rheini sy’n rhoi cyngor ar dai ac sy’n cefnogi plant agored i niwed a’u teuluoedd roi cyngor cywir a chyson pan fo’i angen. Bydd yn helpu hefyd i leihau nifer yr anghydfodau rhwng landlordiaid a thenantiaid. Mae anghydfodau o’r fath yn gallu cael effaith negyddol ar blant hefyd.

326. Mae darpariaethau yn y Bil i helpu’r rheini sy’n dioddef trais domestig, a disgwylir i’r darpariaethau hynny fod o fudd i blant hefyd. Mae’n bosibl y byddant yn caniatáu i bobl sy’n dioddef trais domestig ac unrhyw blant sydd ganddynt aros yn yr eiddo, ond bydd modd troi’r sawl sy’n cam-drin allan. Drwy roi cyfle i unigolyn sy’n dioddef trais domestig aros yn y cartref, a mynnu bod yr un sy’n cam-drin yn gadael, bydd modd sicrhau na therfir i’r un graddau ar fywydau plant. Mae hynny’n gallu digwydd os oes yn rhaid iddynt symud cartref a byw mewn llety dros dro. Mae newidiadau o’r fath yn gallu cael effaith andwyol ar

ddatblygiad ac addysg plentyn. Mae'r Bil yn golygu bod plant yn cael y cyfle gorau i barhau i fyw yn eu cartref ac aros yn yr ysgol.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg

327. O dan *Gynllun Iaith Gymraeg* Llywodraeth Cymru, mae gofyn cynnal asesiad o effaith y Bil ar y Gymraeg. Bydd y cynigion yn gymwys ar draws y sector tai a byddant yn newid yr agweddau sylfaenol ar rentu cartref i bawb sy'n byw yng Nghymru, a hefyd i'r bobl hynny o'r tu allan i Gymru sydd am rentu cartref yng Nghymru. Bydd y dogfennau a'r canllawiau a fydd yn cael eu paratoi yn sgil y Bil hwn, megis y contractau model, yn rhai dwyieithog. Mae'r asesiad hwn wedi dangos nad yw'r ddeddfwriaeth hon yn cael unrhyw effaith ar y Gymraeg.

Datblygu cynaliadwy

328. Wrth sgrinio effaith y polisïau sy'n cael eu gweithredu drwy gyfrwng y Bil, ystyriwyd y pum prif ddangosydd yng Nghynllun Datblygu Cynaliadwy Llywodraeth Cymru.

329. Mae'r Bil yn cyflwyno darpariaethau ynglŷn ag eiddo ffit i bobl fyw ynddo ac ynghylch troi allan er mwyn dial, a disgwylir y bydd hynny, ymhen amser, yn cael effaith gadarnhaol ar ansawdd llety yn y sector preifat. Bydd hynny o fudd i iechyd a lles tenantiaid a'u teuluoedd oherwydd bydd tai'n cael eu gwella a/neu oherwydd y bydd gwaith atgyweirio a/neu waith i fynd i'r afael â pheryglon yn cael ei wneud heb unrhyw oedi. Mae hynny'n cyfrannu at yr agwedd ar ddatblygu cynaliadwy sy'n ymwneud â lles cymdeithasol.

330. At hynny, bydd cynnwys cymal ar ymddygiad gwaharddedig ym mhob contract meddiannaeth yn helpu i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Gall hynny hefyd helpu i atal yr effaith negyddol y mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn ei chael ar bobl, gan gynnwys ansawdd cyffredinol eu bywydau. Dylai helpu hefyd i ddatblygu cymunedau cryfach, gan gyfrannu at yr agwedd ar ddatblygu cynaliadwy sy'n ymwneud â chymdeithas gynaliadwy.

Effaith ar breifatrwydd

331. Nid yw'r Bil yn creu unrhyw ofynion newydd o ran preifatrwydd neu rannu gwybodaeth. Dangosodd yr asesiad o'r effaith ar breifatrwydd na fydd unrhyw effaith o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth hon.

Prawfesur polisïau o safbwynt anghenion cefn gwlad

332. Mae'r asesiad sgrinio a gynhaliwyd er mwyn prawfesur polisïau o safbwynt anghenion cefn gwlad wedi dangos nad oes unrhyw effaith negyddol o ganlyniad i'r ddeddfwriaeth hon. Nod y Bil yw mynd i'r afael

â’r dryswch a’r anawsterau sy’n codi gyda chytundebau rhentu ar hyn o bryd. Mae hynny'r un mor berthnasol i gartrefi sy’n cael eu rhentu gan bobl mewn ardaloedd gwledig. Felly, ni fydd yr effeithiau – na’r manteision – yn wahanol mewn ardaloedd gwledig i’r rheini mewn ardaloedd trefol.

Iechyd a lles

333. Mae tai yn ffactor pwysig sy’n dylanwadu ar iechyd a lles pobl. Mae’n effeithio ar bobl mewn nifer o ffyrdd gwahanol, a hynny’n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol. Y darpariaethau yn y Bil sy’n berthnasol i iechyd a lles pobl yw’r rheini sy’n ymwneud â chyflwr cartrefi, ymddygiad yn y cartref ac yn ei gyffiniau, a’r berthynas rhwng y landlord a’r tenant.

334. At ei gilydd, disgwylir i’r Bil gael effaith gadarnhaol ar iechyd. Bydd y gofyniad ynghylch eiddo ffit i bobl fyw ynddo yn helpu i wella cyflwr eiddo. Bydd hynny’n helpu i atal afiechydon sy’n gysylltiedig â lleithder, oerfel, a llwydni, ac yn cyfrannu at greu amgylchedd mwy diogel yn y cartref. Mae’r darpariaethau y bwriedir iddynt helpu pobl sy’n cael eu cam-drin yn ddomestig yn rhai arwyddocaol o ran diogelu iechyd ac maent, felly, yn effeithiau cadarnhaol o ran iechyd corfforol a diogelwch. Byddant hefyd yn helpu i atal yr effaith hynod negyddol ar ddioddefwyr ac ar unrhyw blant drwy ganiatáu iddynt aros yn eu cartref ac osgoi’r posibilrwydd o fod yn ddigartref.

335. Gan amlaf, mae’r berthynas gontractiol rhwng landlordiaid a thenantiaid yn foddhaol. Er hynny, gall pethau fynd o’u lle mewn nifer o ffyrdd, gan amrywio o densiynau i anghydfod a sefyllfa lle mae’r berthynas yn chwalu’n llwyr. Gall achosion o’r fath effeithio i raddau gwahanol ar iechyd meddwl pobl ac ar eu lles. Mae’r rhain yn cynnwys gofid a straen sydd, ambell dro, yn arwain at broblemau iechyd meddwl mwy difrifol. Gall afiechyd meddwl effeithio ar iechyd corfforol pobl yn y pen draw. Gan amlaf, effeithio ar y tenant y mae problemau o’r fath ond maent yn gallu cael effaith negyddol ar landlordiaid hefyd. Un o nodau craidd y Bil yw sicrhau bod landlordiaid a thenantiaid yn deall eu cyfrifoldebau a’u rhwymedigaethau, gan wella’r berthynas gontractiol a lleihau’r problemau sy’n gallu digwydd. Disgwylir i hynny gael effaith gadarnhaol ar iechyd meddwl a lles pobl.

Effaith ar y sector gwirfoddol

336. Mae’r asesiad effaith rheoleiddiol sy’n rhan o’r memorandwm esboniadol hwn wedi tynnu sylw at effeithiau posibl y ddeddfwriaeth hon ar sefydliadau cynghori o ran yr angen i roi cyngor ar ddeddfwriaeth newydd yn lle’r ddeddfwriaeth bresennol. Fel y nodir yn gynharach yn y ddogfen, nid ystyrir bod yr effeithiau hynny’n rhai sylweddol, a byddant, i raddau helaeth, yn rhan o weithgareddau busnes beunyddiol yr asiantaethau a’r sefydliadau eraill sy’n rhoi

cyngor. Bernir nad oes unrhyw effeithiau ychwanegol ar y sector gwirfoddol.

9. Adolygu ar ôl gweithredu

337. Mae Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) yn rhan o ymrwymiad Llywodraeth Cymru i wneud mwy i helpu pobl i ddiwallu eu hanghenion o ran tai. A bwrw bod y Bil ei basio gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, bydd y broses o weithredu'r ddeddfwriaeth newydd yn cael ei monitro a'i gwerthuso.

338. Bydd prosiect gwerthuso annibynnol yn cael ei gomisiynu a fydd yn para dwy neu efallai dair blynedd. Bydd yn dechrau cyn i'r ddeddfwriaeth newydd ddod i rym, fel y bo modd casglu'r wybodaeth llinell sylfaen berthnasol a nodi'r anghenion o ran gwybodaeth yn y dyfodol. Bydd hynny'n caniatáu inni wneud trefniadau i gasglu'r wybodaeth angenrheidiol oddi wrth randdeiliaid mewn ffordd systematig yn ystod yr astudiaeth werthuso, ac i gynnal ymarferion ymchwil ychwanegol, e.e. arolygon ymhlith samplau.

339. Caiff effeithiolrwydd y ddeddfwriaeth eu gwerthuso mewn nifer o ffyrdd. Bydd y gwaith hwnnw'n cynnwys gwerthuso prosesau ac effeithiau. Bydd y gwaith gwerthuso prosesau, a fydd yn elfen amlach o'r astudiaeth, yn ystyried sut y bydd landlordiaid yn mynd ati i weithredu'r ddeddfwriaeth, gan nodi enghreifftiau o arferion da a'r hyn a fydd wedi gweithio'n dda. Bydd hefyd yn ystyried unrhyw broblemau ac anawsterau a gaiff rhanddeiliaid, a hynny fel y bo modd mynd ati i'w datrys yn fuan. Byddai'r canfyddiadau'n cael eu defnyddio i wella'r modd y bydd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei mabwysiadu, ac un ystyriaeth bwysig fyddai'r defnydd o gontractau model.

340. Bydd y gwerthusaid o'r effaith yn ystyried effaith neu effeithiau'r ddeddfwriaeth newydd o'u cymharu â'r effeithiau y dymunir iddi eu cael. Yn eu plith y mae trefniadau symlach a chliriach ar gyfer rhentu cartref, gwell dealltwriaeth ymhlith landlordiad a thenantiaid o'r hawliau a'r cyfrifoldebau sy'n gysylltiedig â'r contract, ac a fydd y trefniadau newydd yn arwain at ostyngiad yn nifer yr anghydfodau y mae angen cymryd camau cyfreithiol i'w datrys.

341. Wrth gynllunio sut i gynnal yr ymchwil ar gyfer yr adolygiad ôl-weithredu, bwriedir cyfuno amryw o ddulliau ymchwil gwahanol, gan ddefnyddio'r dulliau a fydd yn fwyaf addas er mwyn asesu sut y bydd y ddeddfwriaeth yn cael ei gweithredu, effeithiau cyffredinol y ddeddfwriaeth honno ac agweddau penodol arni. Caiff rhaglen o weithgareddau monitro a gwerthuso ei datblygu a fydd yn arwain at baratoi adroddiad flwyddyn ar ôl i'r ddeddfwriaeth gael ei chychwyn, ac yna ar adegau priodol wedi hynny.

342. Defnyddir dulliau ansoddol a meintiol wrth werthuso. Dyma enghreifftiau o rai o'r dangosyddion meintiol posibl:

(i) Y defnydd a wneir o'r wybodaeth a fydd ar gael ar y we am y ddeddfwriaeth newydd.

(ii) Nifer y landlordiaid a fydd yn lawrlwytho contractau model i'w defnyddio.

(iii) Gwybodaeth landlordiaid am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (drwy gynnal arolwg ymhlith sampl ohonynt).

(iv) Gwybodaeth deiliaid contract am eu hawliau a'u rhwymedigaethau (drwy gynnal arolwg ymhlith sampl ohonynt).

(v) Barn landlordiaid am y ddeddfwriaeth newydd, a'u profiad ohoni (arolwg tebyg i'r un a gynhaliwyd wrth ddatblygu'r Bil).

(vi) Barn deiliaid contract am y ddeddfwriaeth newydd, a'u profiad ohoni (arolwg tebyg i'r un a gynhaliwyd wrth ddatblygu'r Bil).

(vii) Nifer y ceisiadau am gyngor oddi wrth asiantaethau.

(viii) Natur y ceisiadau am gymorth oddi wrth asiantaethau.

(ix) Nifer yr achosion llys.

(x) Y rheswm neu'r rhesymau dros fynd ag achosion i'r llys.

343. Byddem yn penderfynu ar yr union anghenion o ran data ar ôl i'r Bil gael ei basio, gan wneud hynny fel rhan o'r trefniadau i'w weithredu. Byddai'r wybodaeth uchod, ac unrhyw wybodaeth arall y nodir ei bod yn berthnasol i'r gwerthusiad, yn cael ei chymharu a'i chyferbynnu â'r data llinell sylfaen a gesglir cyn i'r ddeddfwriaeth newydd gael ei chychwyn.

Atodiad A

Asesiad o’r Gystadleuaeth

Prawf hidlo’r gystadleuaeth	
Cwestiwn	**Atebwch ie neu nage**
C1: Yn y farchnad neu’r marchnadoedd yr effeithir arnynt gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni gyfran o fwy na 10% o’r farchnad?	Nac oes
C2: Yn y farchnad neu’r marchnadoedd yr effeithir arnynt gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni gyfran o fwy nag 20% o’r farchnad?	Nac oes
C3: Yn y farchnad neu’r marchnadoedd yr effeithir arnynt gan y rheoliad newydd, a oes gan y tri cwmni mwyaf gyda’i gilydd gyfran sy’n o leiaf 50% o’r farchnad?	Nac oes
C4: A fyddai costau’r rheoliad yn effeithio llawer mwy ar rai cwmnïau nag eraill?	Na fyddent
C5: A yw’r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu maint y cwmnïau?	Nac ydyw
C6: A fyddai cyflenwyr newydd neu gyflenwyr posibl yn wynebu costau sefydlu uwch, nad oes yn rhaid i’r cyflenwyr presennol eu hysgwyddo, o ganlyniad i’r rheoliad?	Na fyddent
C7: A fyddai cyflenwyr newydd neu gyflenwyr posibl yn wynebu costau rheolaidd uwch, nad oes yn rhaid i’r cyflenwyr presennol eu hysgwyddo, o ganlyniad i’r rheoliad?	Na fyddent
C8: A yw newidiadau technolegol cyflym yn un o nodweddion y sector?	Nac ydynt
C9: A fyddai’r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd, amrywiaeth neu leoliad eu cynhyrchion?	Na fyddai

Cwestiynau 1 i 3: y farchnad

344. Nid oes unrhyw landlordiaid preifat sy’n rheoli 10% neu fwy o’r farchnad rentu yng Nghymru.

Cwestiwn 4: effaith wahanol iawn ar gwmnïau

345. Mae’r gost o weithredu’r Bil Rhentu Cartrefi yn gyson ar draws y sector. Bydd perthynas uniongyrchol rhwng y gost a nifer yr eiddo y mae landlord yn berchen arnynt, er enghraifft, y gost a fydd yn deillio o’r angen i drosi contractau pob deiliad contract. Fodd bynnag, ychydig yn unig o gostau fydd yn gysylltiedig â phob contract unigol (llai na £10) ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar gystadleuaeth.

346. Yn yr un modd, nid yw'r gofyniad sy'n cael ei gyflwyno drwy gyfrwng y Bil hwn i roi contract ysgrifenedig i bob deiliad contract yn cael unrhyw effaith andwyol ar garfan benodol o landlordiaid. Yn ôl ymchwil a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru, mae cynifer â 98 y cant o'r holl landlordiaid yn rhoi contract ysgrifenedig ar hyn o bryd. Ar sail yr un ymchwil, gwelwyd bod contract yn y sector preifat yn para rhyw 2.5 mlynedd ar gyfartaledd. Mae hynny'n golygu, yn achos y ganran fach honno o landlordiaid nad ydynt yn rhoi contractau ar hyn o bryd, mai dim ond unwaith bob 2.5 mlynedd, ar gyfartaledd, y bydd angen iddynt roi contract ychwanegol (am gost o £8.75).

Cwestiwn 5: newidiadau i strwythur y farchnad

347. Hanfod y cynigion yn y Bil Rhentu Cartrefi yw'r angen i weithredu mewn ffordd gyson a theg. Bydd yn rhaid wrth y cysondeb hwnnw yn y contractau y bydd yn ofynnol eu rhoi ac yn y prosesau a fydd i'w dilyn. Bydd gan bob landlord yr un hawliau a'r un rhwymedigaethau o dan y ddeddfwriaeth hon.

348. Bydd y ddeddfwriaeth yn effeithio ar y lleiafrif hwnnw o landlordiaid sydd, ar hyn o bryd, yn rhentu cartrefi nad ydynt yn bodloni gofynion y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai. Bydd y rhwymedigaeth o ran eiddo 'ffit i bobl fyw ynddo' yn helpu i sicrhau y bydd rhagor o landlordiaid yn bodloni'r gofynion presennol. Nid yw'n gosod beichiau newydd ar landlordiaid felly ond mae, yn hytrach, yn ffordd ychwanegol o sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r gofynion presennol.

349. Yn achos nifer bach iawn o landlordiaid, mae'n bosibl y bydd yr angen i fodloni'r gofynion o ran eiddo sy'n ffit i bobl fyw ynddo neu'r gofynion o ran rhoi contractau ysgrifenedig yn golygu na fyddant am barhau i fod yn landlordiaid. Ar y llaw arall, o wneud y fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu yn gliriach, a darparu contractau model, gellir disgwyl i hynny annog landlordiaid newydd i ymuno â'r farchnad. Yn gyffredinol, fodd bynnag, bernir mai bach iawn fydd unrhyw newidiadau i strwythur y farchnad.

Cwestiynau 6 a 7: cosbi cyflenwyr newydd

350. Bydd y rheini sy'n landlordiaid ar hyn o bryd yn cael ychydig mwy o amser i roi contractau meddiannaeth ysgrifenedig i'w deiliaid contract presennol nag i ddeiliaid contract newydd. Mae'r estyniad hwnnw'n cael ei ganiatáu oherwydd y niferoedd o gontractau ysgrifenedig y bydd yn rhaid iddynt gael eu rhoi mewn perthynas â thenantiaethau sy'n bodoli eisoes. Felly, bydd landlordiaid yn cael chwe mis i roi contract wedi'i drosi i'w deiliaid contract presennol. Yn achos contractau newydd a gaiff eu rhoi ar ôl i'r ddeddfwriaeth gael ei gweithredu, bydd yn ofynnol i bob landlord roi contractau meddiannaeth ysgrifenedig o fewn pythefnos.

Cwestiwn 8: newidiadau technolegol

351. Nid oes unrhyw effeithiau o ran technoleg.

Cwestiwn 9: cyfyngiadau ar gyflenwyr

352. Nid oes unrhyw gyfyngiadau nac effeithiau ar gyflenwyr. Nod y cynigion hyn yw sicrhau eglurder, cysondeb o ran dulliau gweithredu a gwell dealltwriaeth o hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a deiliaid contract. A dweud y gwir, yn hytrach na bod y Bil hwn yn cael effaith andwyol ar gystadleuaeth, gellid dadlau y bydd yn arwain at fwy o degwch ac at fwy o gystadleuaeth. Derbynnir yn eang, hyd yn oed ymhlith gweithwyr cyfreithiol proffesiynol, ei bod yn hen bryd diwygio'r gyfraith. Mae'r gyfraith tai wedi mynd yn rhy gymhleth o lawer ac yn anodd ymdrin â hi, hyd yn oed i weithwyr proffesiynol profiadol.

353. O dan y Bil, bydd 'contractau model' (a ddarperir gan Lywodraeth Cymru) ar gael yn rhad ac ddim i'w defnyddio gan bob landlord. Bydd hynny'n fodd i ddileu ansicrwydd ynghylch cyfreithlondeb contractau sy'n bodoli eisoes ac yn fodd hefyd i ddileu'r costau sy'n gysylltiedig â cheisio cyngor cyfreithiol. Bydd y fframwaith cyfreithiol cliriach a'r canllawiau cysylltiedig yn helpu landlordiaid i deimlo'n hyderus eu bod yn gweithredu mewn ffordd gywir a chyfreithlon. Bydd hynny o gymorth i landlordiaid o bob maint osgoi anghydfodau am dai. Mae'r anghydfodau hynny'n gallu bod yn ddrud, ac maent, yn aml, yn gallu cael effaith andwyol ar landlordiaid llai.

Anecs 1 – Nodiadau Esboniadol

BIL RHENTU CARTREFI (CYMRU)

NODIADAU ESBONIADOL

CYFLWYNIAD

1. Nodiadau Esboniadol yw'r rhain ar gyfer Bil Rhentu Cartrefi (Cymru) a gyflwynwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 9 Chwefror 2015. Paratowyd hwy gan Adran Llywodraeth Leol a Chymunedau Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Bil. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Bil, ond nid ydynt yn rhan ohono.

RHAN 1 – TROSOLWG O'R DDEDDF
Adrannau 1 to 6 – Cyflwyniad i'r Bil a throsolwg ohono

2. Mae Rhan 1 y Bil yn rhoi cyflwyniad i'r Bil a throsolwg ohono. Mae adrannau 1 i 4 yn cyflwyno prif gysyniadau'r Ddeddf (contractau meddiannaeth, landlordiaid cymunedol a phreifat, a darpariaethau sylfaenol ac atodol). Mae adrannau 5 a 6 yn rhoi arweiniad i strwythur, cynnwys a chymhwysiad Rhannau 3 i 11 o'r Bil.

3. Fel y mae adran 1 yn awgrymu, prif ddiben y Bil yw creu system newydd ar gyfer rhentu cartrefi sydd wedi eu lleoli yng Nghymru. Mae'r system newydd yn seiliedig ar sefydlu dau fath o "gontract meddiannaeth" a fydd yn sail gyfreithiol ar gyfer y rhan fwyaf o gytundebau rhwng landlordiaid a phobl sy'n rhentu eu cartref. Bydd yn diddymu'r rhan fwyaf o'r gwahanol fathau o denantiaethau sy'n bodoli cyn iddo ddod i rym, fel y bydd gan y rhan fwyaf o bobl sy'n rhentu eu cartref yng Nghymru, boed o dan denantiaeth neu o dan drwydded (a drafodir isod), naill ai "gontract diogel" neu "gontract safonol" gyda'u landlord.

Tenantiaethau a thrwyddedau

4. Ar y cyfan, mae pobl sy'n byw mewn cartref nad ydynt yn berchen arno yn gwneud hynny o dan denantiaeth neu o dan drwydded. Mae tenantiaeth yn gontract rhwng dau berson neu ragor (tenant neu denantiaid a landlord) y mae'r tenant yn byw yn y cartref oddi tano. Nid oes raid i'r tenant (na phobl sy'n byw gydag ef) rannu'r fangre ag unrhyw un arall, gan fod gan y tenant fuddiant yn y tir sy'n ddarostyngedig i'r denantiaeth. Rhaid i'r tenant dalu rhent. Mae tenantiaeth yn rhoi hawliau i'r tenant ac i'r landlord, ac yn gosod rhwymedigaethau ar y naill a'r llall hefyd.

5. Mae trwydded hefyd yn gontract rhwng dau berson neu ragor (trwyddedai neu drwyddedeion a landlord). Caiff y trwyddedai fyw yn yr annedd sy'n ddarostyngedig i'r drwydded. Un o'r prif wahaniaethau cyfreithiol rhwng

tenantiaeth a thrwydded yw nad oes gan drwyddedai fuddiant yn y tir perthnasol, ac yn ymarferol, y prif wahaniaeth rhwng tenantiaeth a thrwydded yw nad oes gan drwyddedai'r hawl i feddiannu'r cartref fel unig feddiannwr. Felly, er enghraifft, bydd lletywr fel arfer yn drwyddedai.

6. Ni fydd y Bil yn newid hyn; bydd person sy'n rhentu cartref yng Nghymru yn gwneud hynny o dan denantiaeth neu o dan drwydded. Ond ar sawl ystyr, bydd y gwahaniaeth hwnnw'n llai pwysig yn ymarferol, oherwydd nid yw'r Bil yn gwahaniaethu fawr ddim rhwng tenantiaethau a thrwyddedau.

7. Bydd y contract meddiannaeth a'r holl hawliau a rhwymedigaethau sy'n perthyn iddo yn gorwedd, i bob pwrpas, ar ben y denantiaeth neu'r drwydded, er mwyn helpu'r partïon i'r denantiaeth neu'r drwydded i ddeall eu hawliau a'u rhwymedigaethau eu hunain, yn ogystal â hawliau a rhwymedigaethau'r parti arall, ni waeth ar ba sail y maent yn meddiannu eu cartref.

8. Golyga hyn mai'r prif gwestiynau ar gyfer tenant neu drwyddedai, o dan y Bil, fydd:

   a. pa un a ydynt yn byw yn eu cartref o dan gontract meddiannaeth ai peidio, a

   b. os felly, pa fath o gontract meddiannaeth sydd ganddynt â'u landlord.

A yw tenantiaeth neu drwydded yn gontract meddiannaeth?

9. Rhaid cyfeirio at adran 7 ac at Atodlen 2 o'r Bil i ateb y cwestiwn hwn. Mae adran 7 yn disgrifio'r mathau o denantiaethau a thrwyddedau sy'n gontractau meddiannaeth, ac mae Atodlen 2 yn nodi'r amryfal eithriadau i adran 7. (Gweler y sylwadau ar adran 7 ac Atodlen 2 yn y Nodiadau hyn.)

Os felly, pa fath o gontract meddiannaeth ydyw?

10. Gellir ateb y cwestiwn hwn drwy gyfeirio at Bennod 2 o Ran 2 o'r Bil. Y ddwy brif ystyriaeth wrth ateb y cwestiwn hwn yw:

   a. pwy yw'r landlord, a

   b. yr hyn a gytunwyd rhwng y tenant neu'r trwyddedai (y cyfeirir ato yn y Bil fel "deiliad y contract") a'r landlord.

11. Fel rheol, er bod y Bil yn cynnwys eithriadau, bydd contract meddiannaeth a wneir gyda "landlord cymunedol" yn "gontract diogel". Diffinnir "landlord cymunedol" yn adran 11; y prif fathau o landlordiaid cymunedol yw awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a mathau eraill o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a darparwyr tai cymdeithasol preifat cofrestredig. Tenantiaeth ddiogel sy'n rhoi'r sicrwydd meddiannaeth (y cyfeirir ato weithiau fel "sicrwydd deiliadaeth") cryfaf i ddeiliad y contract.

12. Fel rheol eto, ac yn ddarostyngedig i eithriadau, bydd contract meddiannaeth a wneir gyda "landlord preifat" yn "gontract safonol". Mae unrhyw landlord nad yw'n landlord cymunedol yn landlord preifat at ddibenion y Bil.

13. Contractau "cyfnodol" yw contractau diogel; golyga hyn y byddant yn treiglo o un cyfnod i'r llall (o wythnos i wythnos neu o fis i fis fel arfer). Gall

contractau safonol fod naill ai'n rhai cyfnodol neu'n rhai a wneir am gyfnod penodol. Ar wahân i wahaniaethau sy'n ymwneud â sicrwydd meddiannaeth, ceir amryw o wahaniaethau rhwng contractau diogel a chontractau safonol (a rhwng contractau safonol cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol); mae'r rhain i'w gweld drwy'r Bil, ac fe'u hystyrir yn y sylwadau adran wrth adran yn y Nodiadau hyn.

Beth yw telerau contract meddiannaeth?
Darpariaethau sylfaenol

14. Mae'r Bil yn sefydlu'r cysyniad o "ddarpariaeth sylfaenol". Un o ddarpariaethau'r Bil (adran o'r Bil fel arfer) sy'n dod fel mater o drefn yn un o delerau contract meddiannaeth y mae'n gymwys iddo, yw darpariaeth sylfaenol.

15. Er enghraifft, mae adran 45 (sy'n ymwneud â chynlluniau i ofalu am flaendaliadau y bydd deiliaid contractau yn eu talu i landlordiaid) yn ddarpariaeth sylfaenol ym *mhob* contract meddiannaeth. Yn ymarferol, golyga hyn y bydd pob contract meddiannaeth rhwng landlord a deiliad contract yn cynnwys teler sy'n cyfateb yn union i adran 45, o ran ystyr.

16. Unwaith y caiff darpariaeth sylfaenol ei hymgorffori mewn contract meddiannaeth, cyfeirir ati yn y Bil fel "teler sylfaenol" o'r contract. Rhaid i delerau sylfaenol y contract gadw'n glos at eiriad a therminoleg y ddarpariaeth sylfaenol o'r Bil y mae'n ei hymgorffori; mae adran 33 yn amlinellu i ba raddau y gellir gwneud newidiadau golygyddol.

17. Dim ond i fathau penodol o gontract meddiannaeth y mae rhai darpariaethau sylfaenol yn gymwys; er enghraifft, mae adran 113, sy'n ymwneud â'r hawl i gymryd lletywr, yn gymwys i gontractau diogel yn unig, ac nid i gontractau safonol. Mae Atodlen 1 i'r Bil yn nodi'r darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth.

18. Gall landlordiaid a deiliaid contractau gytuno i beidio â chael darpariaeth sylfaenol benodol yn eu contract (mewn geiriau eraill, gallant ddewis peidio ag *ymgorffori'r* ddarpariaeth honno). Neu gallant gytuno i wneud newidiadau i ddarpariaeth sylfaenol. Mae'r Bil yn disgrifio newid i ddarpariaeth sylfaenol fel "addasiad".

19. Mae cyfyngiadau, fodd bynnag, ar y gallu i gytuno i addasu darpariaeth sylfaenol, neu i beidio â'i hymgorffori. Yn gyntaf, rhaid i unrhyw newid wella sefyllfa deiliad y contract yn y pen draw (waeth pa un a yw'n gwella, neu'n gwaethygu, sefyllfa'r landlord). Yn ail, rhaid ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a nodir yn adran 22(3) fel telerau sylfaenol pob contract meddiannaeth y maent yn gymwys iddo, heb newidiadau (mae adran 45, a grybwyllir uchod, yn un ddarpariaeth sylfaenol o'r fath).

20. Gellir newid telerau sylfaenol contract meddiannaeth (sef telerau'r contract sy'n ymgorffori darpariaethau sylfaenol) unwaith y mae'r contract wedi ei wneud; mae'r Bil yn disgrifio newid i deler sylfaenol fel "amrywiad". Mae cyfyngiadau ar hyn, fodd bynnag, ac mae'r cyfyngiadau hynny'n amrywio rhwng contractau diogel (gweler Pennod 2 o Ran 5), contractau safonol

cyfnodol (gweler Pennod 3 o Ran 6) a chontractau safonol cyfnod penodol (gweler Pennod 3 o Ran 7).

Beth yw telerau contract meddiannaeth?
Darpariaethau atodol

21. Darpariaethau a nodir mewn Rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan adran 23 o'r Bil yw darpariaethau atodol. Fel yn achos darpariaethau sylfaenol, cânt eu hymgorffori'n awtomatig fel telerau pob contract meddiannaeth y maent yn gymwys iddo. Ac fel yn achos darpariaethau sylfaenol, caiff deiliad y contract a'r landlord gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaeth atodol neu gytuno i ymgorffori'r ddarpariaeth ynghyd ag addasiadau iddi (ar yr amod nad yw'r Rheoliad sy'n nodi'r ddarpariaeth yn gwahardd hynny).

22. Nid oes unrhyw ofyniad bod addasu neu hepgor teler atodol yn gwella sefyllfa deiliad y contract; yr unig gyfyngiad yw na ddylai newid darpariaeth sylfaenol beri i'r contract meddiannaeth fod yn anghydnaws ag unrhyw deler sylfaenol perthnasol yn y contract.

23. Unwaith y mae darpariaeth atodol wedi ei hymgorffori mewn contract meddiannaeth, daw'n "deler atodol". Gellir newid y rhain unwaith y mae'r contract wedi ei wneud; mae'r Bil yn disgrifio newid i deler atodol fel "amrywiad". Fel yn achos telerau sylfaenol, ceir cyfyngiadau ar y gallu i newid telerau atodol, sydd i'w gweld ym Mhennod 2 o Ran 5 a Phennod 3 o Rannau 6 a 7.

Beth yw telerau contract meddiannaeth?
Telerau yn ymwneud â materion allweddol a thelerau ychwanegol

24. Mae'r materion allweddol sy'n ymwneud â chontract i'w gweld yn adrannau 26 a 27, ac maent yn ymwneud â materion fel cyfeiriad y cartref, swm y rhent ac ati. Bydd y contract yn cynnwys telerau sy'n ymdrin â'r materion allweddol.

25. Telerau a gytunir rhwng y landlord a deiliad y contract ynghylch unrhyw faterion eraill yw telerau ychwanegol contract.

Ble mae telerau contract meddiannaeth yn cael eu nodi?

26. Mae'r Bil, yn adran 31, yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i ddeiliad y contract, o fewn pythefnos o'r dyddiad yr oedd gan ddeiliad y contract hawl i fyw yn y cartref (cyfeirir at y dyddiad hwn fel y "dyddiad meddiannu" yn y Bil). Golyga hyn y gellir ffurfio contract ac y gall y contract ddod i rym cyn bod y datganiad ysgrifenedig wedi ei roi i ddeiliad y contract. Mae hyn yn adlewyrchu'r gyfraith ym maes tai a chyfraith gontractau ar hyn o bryd, a'i fwriad yw hwyluso'r broses o ddarparu tai cyn gynted â phosibl. Mewn gwirionedd, mae'n debyg y bydd y datganiad ysgrifenedig yn aml yn cael ei roi cyn y dyddiad meddiannu, neu ar y dyddiad hwnnw.

Beth yw strwythur y Bil?

27. Mae 11 Rhan i'r Bil. Mae rhai Rhannau yn berthnasol i bob contract meddiannaeth, ac mae eraill yn berthnasol i fathau penodol o gontractau yn unig. Fel y mae adrannau 5 a 6 yn nodi, gellir edrych ar y Bil fel a ganlyn:

a. Mae Rhan 1 yn rhoi trosolwg o'r Bil, gyda'r bwriad o helpu i wybod lle i ddod o hyd i bethau;

b. Mae Rhan 2 yn ymwneud â phennu a oes gan berson gontract meddiannaeth gyda'i landlord, ac os felly, pa fath o gontract meddiannaeth yw hwnnw;

c. Mae Rhan 3 yn gymwys i bob contract meddiannaeth, felly bydd yn berthnasol i bawb sy'n rhentu ei gartref o dan gontract meddiannaeth (mae'n ymdrin ag amrywiaeth eang o hawliau a rhwymedigaethau deiliaid contractau a landlordiaid);

d. Mae Rhan 4 yn ymwneud â dyletswyddau landlordiaid i atgyweirio a chynnal a chadw anheddau - mae Pennod 2, sy'n cynnwys y dyletswyddau hynny, yn gymwys i bob contract meddiannaeth ac eithrio contractau safonol cyfnod penodol am gyfnod o saith mlynedd neu ragor. Bydd prif ddarpariaethau Rhan 4, felly, yn gymwys i'r rhan fwyaf o gontractau meddiannaeth, i bob pwrpas;

e. Mae Rhan 5 yn gymwys i gontractau diogel yn unig (ac o ganlyniad, nid yw'n berthnasol i gontractau safonol) – mae'n ymdrin ag amrywiaeth o faterion gwahanol;

f. Mae Rhan 6 yn gymwys i gontractau safonol cyfnodol yn unig (ac o ganlyniad, nid yw'n berthnasol i gontractau diogel na chontractau safonol cyfnod penodol) – mae'n ymdrin ag amrywiaeth o faterion gwahanol;

g. Mae Rhan 7 yn gymwys i gontractau safonol cyfnodol yn unig (ac o ganlyniad, nid yw'n berthnasol i gontractau diogel na chontractau safonol cyfnodol) – mae'n ymdrin ag amrywiaeth o faterion gwahanol;

h. Mae Rhan 8 yn gymwys i gontractau safonol â chymorth yn unig – sef contractau safonol (naill ai gyfnodol neu gyfnod penodol) sy'n ymwneud â darparu llety i bobl sydd angen mathau penodol o gymorth;

i. Mae Rhan 9 yn egluro sut y gellir dod â chontractau meddiannaeth i ben – mae amrywiol Benodau yn y Rhan hon yn gymwys i bob contract meddiannaeth, ond mae nifer o Benodau yn gymwys i fathau penodol o gontractau yn unig (mae'r tabl yn adran 146 yn rhoi trosolwg o Ran 9);

j. Yn olaf, mae Rhannau 10 ac 11 yn ymdrin ag amrywiaeth o faterion sy'n atodol i'r ddarpariaeth yn y Rhannau blaenorol, neu sy'n ymwneud â gweithredu a dehongli'r Bil.

Atodlen 1 - TROSOLWG O DDARPARIAETHAU SYLFAENOL A YMGORFFORIR FEL TELERAU CONTRACTAU MEDDIANNAETH

28. Mae Atodlen 1 yn rhestru mewn tabl y darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth. Rhan 1 sy'n ymdrin â chontractau diogel, Rhan 2 â chontractau safonol cyfnodol a Rhan 3 â chontractau safonol cyfnod penodol.

RHAN 2 – CONTRACTAU MEDDIANNAETH A LANDLORDIAID
PENNOD 1 - CONTRACTAU MEDDIANNAETH
Adran 7 – Tenantiaethau a thrwyddedau sy'n gontractau meddiannaeth

29. Mae adran 7 yn gwneud y gosodiad sylfaenol sy'n sail i'r Bil, ac a ystyrir uchod mewn perthynas â Rhan 1; bydd y rhan fwyaf o'r tenantiaethau a'r trwyddedau y bydd pobl yn rhentu cartrefi oddi tanynt yn gontractau meddiannaeth.

30. Effaith is-adrannau (1) i (3) yw bod tenantiaeth neu drwydded yn gontract meddiannaeth os yw'n caniatáu i o leiaf un unigolyn feddiannu annedd fel ei gartref ac os oes rhywun yn talu rhent (neu "gydnabyddiaeth arall"; er enghraifft, yn gwneud rhywbeth cyfwerth â thalu rhent, megis darparu gwasanaeth i'r landlord) yn gyfnewid am hawl yr unigolyn hwnnw i fyw yn yr annedd.

31. Mae Atodlen 2 yn pennu nifer o amodau ac eithriadau i'r gosodiad sylfaenol yn adran 7.

ATODLEN 2 – EITHRIADAU I ADRAN 7
RHAN 1 - TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU NAD YDYNT O FEWN ADRAN 7 SY'N GONTRACTAU MEDDIANNAETH OS RHODDIR HYSBYSIAD
Paragraff 1

32. Nid yw tenantiaeth neu drwydded yn gontract meddiannaeth o dan adran 7, os gwneir hi gan berson ("person A"), ond sy'n caniatáu i berson gwahanol fyw yn yr annedd y mae'r denantiaeth neu'r drwydded yn ymwneud â hi (disgrifir person o'r fath ym mharagraff 1 fel "buddiolwr").

33. Mae'r un peth yn wir am denantiaeth neu drwydded nad oes rhent na chydnabyddiaeth arall (er enghraifft, gwaith a wneir gan ddeiliad y contract fel ffurf ar rent) yn daladwy mewn perthynas â hi.

34. Ond o dan baragraff 1, gall tenantiaeth neu drwydded o'r fath fod yn gontract meddiannaeth os yw'r landlord yn dymuno hynny. Os felly, rhaid i'r landlord roi hysbysiad sy'n datgan hynny i'r person y gwnaed y denantiaeth neu'r drwydded gydag ef (sef person A mewn perthynas â thenantiaeth neu drwydded y byddai buddiolwr yn byw yn yr annedd oddi tani).

Paragraff 2

35. Mae paragraff 2 yn gymwys i denantiaeth neu drwydded pan fo buddiolwr yn byw yn yr annedd, a'r landlord wedi rhoi hysbysiad o dan baragraff 1. Mae angen paragraff 2 oherwydd bod y Bil yn cynnwys cyfeiriadau at "ddeiliaid contract" (gan gynnwys yn ei "ddarpariaethau sylfaenol" a ddaw yn delerau'r contract meddiannaeth), fel y bydd rheoliadau a wneir o dan y Bil (gan gynnwys mewn "darpariaethau atodol" a wneir drwy reoliadau, ac a fydd hefyd yn dod yn delerau'r contract).

36. Mae'r darpariaethau hynny yn rhoi hawliau i ddeiliad y contract, sef person A yn yr amgylchiadau hyn, ac yn gosod rhwymedigaethau arno. Yn ymarferol, gall fod angen trin y darpariaethau hynny fel pe baent yn gymwys i'r buddiolwr er mwyn sicrhau bod y contract yn gweithredu'n hwylus o ddydd i ddydd.

RHAN 2 - TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU O FEWN ADRAN 7 NAD YDYNT YN GONTRACTAU MEDDIANNAETH ONI RODDIR HYSBYSIAD

37. Mae'r Rhan hon yn ymwneud â thenantiaethau a thrwyddedau penodol sydd, ar wyneb y Bil, o fewn adran 7 ac a fyddai felly yn gontractau meddiannaeth oni bai am baragraff 3. Ond os crybwyllir tenantiaeth neu drwydded ym mharagraff 3(2), nid yw'n gontract meddiannaeth onid yw'r landlord yn dymuno iddi fod yn gontract o'r fath (ac os felly, fel o dan Ran 1, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract).

Paragraff 3

38. Mae paragraff 3(2) yn nodi'r tenantiaethau nad ydynt, er eu bod o fewn adran 7, yn gontractau meddiannaeth, oni roddir hysbysiad gan y landlord. Tenantiaethau a thrwyddedau yw'r rhain sy'n ymwneud â'r canlynol—

- Llety gwyliau;
- Llety mewn sefydliad gofal (gweler paragraff 4 o'r Atodlen);
- Barics a ddefnyddir fel llety cysgu i aelodau o'r lluoedd arfog (gweler paragraff 5);
- "Trefniadau hwylus dros dro"– hynny yw, tenantiaeth neu drwydded sy'n ymwneud â pherson a oedd yn dresmaswr pan aeth i mewn i'r annedd (gweler paragraff 6); a
- Llety a rennir â'r landlord – er enghraifft pan fo'r landlord yn cymryd lletywr (gweler paragraff 7).

RHAN 3 - TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU NAD YDYNT BYTH YN GONTRACTAU MEDDIANNAETH

39. Fel y gwna Rhan 2, mae'r Rhan hon yn ymwneud â thenantiaethau a thrwyddedau penodol sydd, ar wyneb y Bil, o fewn adran 7, ac a fyddai felly yn gontractau meddiannaeth oni bai am y Rhan hon. Ond os crybwyllir tenantiaeth neu drwydded ym mharagraff 8, ni all fyth fod yn gontract meddiannaeth.

Paragraff 8

40. Nid yw tenantiaeth neu drwydded yn gontract meddiannaeth os yw'r tenant neu'r trwyddedai o dan 16 oed (neu os oes mwy nag un tenant neu drwyddedai, os yw pob un ohonynt o dan 16 oed). Mae adrannau 229 and 230 yn ymdrin â chontractau meddiannaeth pan fo'r deiliaid contract i gyd yn 16 neu'n 17 oed.

41. Mae'r paragraff hwn hefyd yn eithrio tenantiaethau busnes ac amaethyddol, tenantiaethau hir a thenantiaethau a thrwyddedau sy'n ymwneud â llety mynediad uniongyrchol. Mae'r canlynol wedi eu heithrio o fod yn gontractau meddiannaeth:

- tenantiaeth y mae Rhan 2 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954 yn gymwys iddi, sy'n darparu diogelwch i denantiaid busnes wrth iddynt adnewyddu neu derfynu eu les. Nid yw'r tenantiaethau hyn o

fewn cwmpas y Bil hwn, gan nad ydynt yn cael eu defnyddio at y diben o rentu cartref.

- tenantiaeth ddiogel sy'n denantiaeth cymdeithas dai, o fewn ystyr adran 86 o Ddeddf Rhenti 1977; mae gan denantiaid cymdeithas dai o dan y Ddeddf hon hawliau diffiniedig ynglŷn â swm y rhent y gellir ei godi arnynt, a diogelwch deiliadaeth.

- meddiannaeth warchodedig neu denantiaeth statudol o fewn ystyr Deddf Rhenti (Amaethyddiaeth) 1976, sy'n rhoi diogelwch deiliadaeth i weithwyr amaethyddol a letyir gan eu cyflogwyr, ynghyd â'u holynwyr.

- tenantiaeth warchodedig neu denantiaeth statudol o fewn ystyr Deddf Rhenti 1977; mae gan denantiaid o dan y Ddeddf hon hawliau diffiniedig ynglŷn â swm y rhent y gellir ei godi arnynt, a diogelwch deiliadaeth.

- tenantiaeth o ddaliad amaethyddol o fewn ystyr Deddf Daliadau Amaethyddol 1986, tir a gynhwysir mewn contract o denantiaeth, sy'n gontract ar gyfer tenantiaeth amaethyddol.

- tenantiaeth busnes fferm o fewn ystyr Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995; mae gan landlordiaid a thenantiaid yr hawl i negodi eu darpariaethau eu hunain ynglŷn â lefelau rhenti a phenderfynu a oes arnynt eisiau cael adolygiadau rhent ai peidio; i fod yn gymwys, rhaid ffermio'r tir drwy gydol oes y denantiaeth.

- tenantiaeth hir (gweler paragraff 9 o'r Atodlen).

- tenantiaeth neu drwydded sy'n ymwneud â "llety mynediad uniongyrchol" (gweler paragraff 10).

Paragraff 9

42. Mae tenantiaethau hir wedi eu heithrio o fod yn gontractau meddiannaeth. Mae'r paragraff hwn yn diffinio tenantiaeth hir o dan y Bil fel a ganlyn:

- tenantiaeth am gyfnod penodol o fwy nag 21 mlynedd (hynny yw, cytunodd y partïon ar y dechrau y byddai'r denantiaeth yn parhau am gyfnod penodol o amser sy'n hwy nag 21 mlynedd);

- les am gyfnod a bennwyd drwy gyfraith oherwydd cyfamod neu rwymedigaeth i'w hadnewyddu'n barhaus (megis opsiwn gan y tenant i adnewyddu'r denantiaeth pan ddaw i ben, er enghraifft adnewyddu'r denantiaeth yn barhaus bob 5 mlynedd); neu

- tenantiaeth a wneir yn unol â'r "hawl i brynu" (Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985) neu'r "hawl i gaffael" (Deddf Tai 1996). Ond nid yw tenantiaeth y gellir ei therfynu drwy hysbysiad ar ôl marwolaeth yn denantiaeth hir (oni bai ei bod yn denantiaeth cydberchnogaeth – gweler isod).

43. Tenantiaeth cydberchnogaeth yw tenantiaeth mewn perthynas ag annedd sy'n eiddo i landlord cymdeithasol cofrestredig, pan fo'r tenant wedi prynu

canran o'r eiddo ar sail lesddaliad ac yn talu rhent am y gyfran nad yw'n berchen arni. Gall y tenant brynu cyfrannau pellach o'r rhan nad yw'n berchen arni, ac o bosibl leihau'r rhan honno i ddim.

Paragraff 10

44. Llety mynediad uniongyrchol yw llety a ddarperir gan landlord cymunedol neu elusen a gofrestrwyd gyda'r Comisiwn Elusennau (o dan Ddeddf Elusennau 2011), a ddarperir ar sail fyrdymor iawn (24 awr neu lai) i bobl sy'n bodloni meini prawf a bennir gan y landlord (fel rheol pan fo angen llety ar y person dan sylw ar unwaith).

RHAN 4 - TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU Y MAE RHEOLAU ARBENNIG YN GYMWYS IDDYNT: DIGARTREFEDD

45. Mae gan awdurdod tai lleol ddyletswydd i'r digartref ac i bobl sydd mewn angen. Mae hyn yn cynnwys dyletswydd i ddarparu llety interim o dan adran 66 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("y ddyletswydd interim") a dyletswydd i sicrhau llety (ar sail tymor hwy) o dan adran 73 o'r Ddeddf honno ("y ddyletswydd lawn"). Mae dyletswydd interim awdurdod tai lleol yn ei gwneud yn ofynnol iddo sicrhau llety i geisydd y mae ganddo reswm i gredu ei fod yn ddigartref, yn gymwys i gael cymorth ac mewn angen blaenoriaethol.

46. Mae dyletswydd interim yn codi tra bo'r awdurdod lleol yn cynnal asesiad o dan adran 60 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, i ystyried a oes dyletswydd lawn yn ddyledus i'r ceisydd mewn gwirionedd.

47. Yn dilyn yr asesiad hwn, bydd yr awdurdod lleol yn hysbysu'r ceisydd o'r canlyniad. Os dengys yr asesiad fod dyletswydd lawn yn ddyledus i'r ceisydd gan yr awdurdod lleol, bydd dyletswydd arno i ddarparu llety addas.

Paragraff 11

48. Mae'r paragraff hwn yn pennu nad yw llety a ddarperir gan awdurdod tai lleol mewn cysylltiad â'i swyddogaethau digartrefedd (ac eithrio llety a ddarperir yn unol â'r ddyletswydd lawn) yn cael ei ddarparu o dan gontract meddiannaeth. Felly, ni fydd llety a ddarperir o dan y ddyletswydd interim yn cael ei ddarparu o dan gontract meddiannaeth.

Paragraff 12

49. Mae paragraff 12 yn pennu'r rheolau sy'n gymwys pan fo awdurdod tai lleol yn ymrwymo i drefniadau gyda landlord arall i gyflawni ei swyddogaethau digartrefedd.

RHAN 5 - TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU Y MAE RHEOLAU ARBENNIG YN GYMWYS IDDYNT: LLETY Â CHYMORTH

Paragraff 13

50. Nid yw tenantiaethau a thrwyddedau ar gyfer llety â chymorth y mae landlord (a all fod yn landlord cymunedol neu'n elusen gofrestredig) yn bwriadu ar y dechrau eu darparu am ddim mwy na chwe mis, yn gontractau meddiannaeth. Landlordiaid cymunedol ac elusennau cofrestredig yw'r landlordiaid y mae hyn yn gymwys iddynt. Mae adran 143 yn diffinio llety â chymorth.

51. Os yw tenantiaeth neu drwydded ar gyfer llety â chymorth yn parhau y tu hwnt i chwe mis, bydd yn dod yn gontract meddiannaeth fel mater o drefn, sef "contract safonol â chymorth"; gweler adran 143 a Rhan 8 yn gyffredinol. Gwneir eithriad i'r trosi awtomatig yn gontract meddiannaeth pan fo'r landlord yn ymestyn y cyfnod chwe mis o dan baragraff 15.

52. Felly, bydd contract meddiannaeth yn dod i fodolaeth ar ddiwedd y cyfnod perthnasol, sef naill ai'r cyfnod chwe mis dechreuol (os na wneir estyniad) neu pan fo unrhyw estyniadau i'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben.

Paragraff 14

53. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r effaith a gaiff contractau blaenorol ynglŷn â llety â chymorth ar y modd y cyfrifir y cyfnod perthnasol. Bydd contractau blaenorol sy'n ymwneud â llety â chymorth yn cyfrif tuag at gyfrifo dyddiad cychwyn y cyfnod perthnasol (boed yn gyfnod chwe mis neu'n unrhyw gyfnod estynedig).

54. Er mwyn i unrhyw gontract blaenorol gyfrif tuag at y cyfnod perthnasol hwn, rhaid iddo fod yn ymwneud â llety â chymorth a naill ai'r annedd y mae'r contract cyfredol yn ymwneud ag ef, neu annedd o fewn yr un uned.

Paragraff 15

55. Fel y crybwyllwyd yn y paragraffau blaenorol, caiff landlord ymestyn y cyfnod pan nad yw person, sy'n byw mewn llety â chymorth, yn gwneud hynny o dan gontract meddiannaeth.

56. Pan fo landlord yn dymuno parhau i ddarparu'r llety y tu hwnt i'r cyfnod chwe mis, ond heb i hynny fod o dan gontract meddiannaeth, caiff y landlord ymestyn y cyfnod hwnnw. Os nad yw'r landlord yn awdurdod tai lleol, rhaid i'r landlord gael caniatâd yr awdurdod tai lleol (a ddiffinnir yn adran 242) y lleolir y llety yn ei ardal. Gellir rhoi estyniad am gyfnod o hyd at dri mis ar y tro, ond gellir rhoi mwy nag un estyniad.

57. Er mwyn ymestyn y cyfnod, rhaid i'r landlord roi hysbysiad o estyniad i'r preswylydd, bedair wythnos o leiaf cyn y byddai'r denantiaeth neu'r drwydded, fel arall, yn dod yn gontract meddiannaeth (gan gynnwys pan fo unrhyw estyniad blaenorol mewn grym).

58. Rhaid i'r hysbysiad ddarparu'r holl fanylion perthnasol i'r preswylydd, gan gynnwys y rhesymau am yr estyniad, pa bryd y daw'r cyfnod perthnasol fel y'i hymestynnwyd i ben, a hawl y preswylydd i wneud cais i'r llys sirol am adolygiad. Mae'n ofynnol hefyd fod y landlord yn ymgynghori â'r preswylydd cyn rhoi hysbysiad.

59. Wrth ystyried a ddylai wneud cais am estyniad, caiff y landlord ystyried ymddygiad y tenant neu'r trwyddedai ac unrhyw un arall y mae'n ymddangos i'r landlord ei fod yn byw yn yr eiddo.

60. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n pennu manylion y weithdrefn ar gyfer cael caniatâd gan awdurdodau tai lleol.

Paragraff 16

61. Caiff person y rhoddir hysbysiad o estyniad iddo gan y landlord ofyn i'r llys sirol adolygu'r hysbysiad (os yw'r landlord yn awdurdod tai lleol) neu benderfyniad yr awdurdod tai lleol i gydsynio i'r hysbysiad (os nad yw'r landlord yn awdurdod tai lleol).

62. Caiff y llys gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad (neu gydsynio i'w roi). Caiff y llys hefyd amrywio cyfnod yr estyniad, ond nid y tu hwnt i'r cyfnod estyniad hwyaf o dri mis.

63. Os yw'r llys wedi amrywio neu ddiddymu'r hysbysiad gwreiddiol, caiff y landlord ddyroddi hysbysiad pellach o estyniad. Os yw'r landlord yn rhoi'r hysbysiad newydd hwn o fewn 14 diwrnod ar ôl penderfyniad y llys, ystyrir y bydd yr hysbysiad yn cydymffurfio â'r cyfnod byrraf o rybudd, sef 4 wythnos, a bennir ym mharagraff 15, hyd yn oed os nad yw'n cydymffurfio'n ymarferol (ond nid yw hyn yn effeithio ar y terfynau amser pan gaiff y preswylydd ofyn am adolygiad).

64. Y llys sirol sy'n cynnal adolygiadau o benderfyniadau o'r fath, er mai yn unol â'r egwyddorion a gymhwysir gan yr Uchel Lys mewn cais am adolygiad barnwrol y gwneir hynny. Mae hyn yn gymwys bob tro y bydd y llys sirol yn cynnal adolygiad o dan y Bil.

65. Mae paragraff 17 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 2. Mae'r Atodlen yn cynnwys manylion arwyddocaol a llawer o ddiffiniadau y bydd angen eu diweddaru o bryd i'w gilydd.

Adran 8 – Contractau diogel a chontractau safonol

66. Mae'r adran hon yn pennu'r ddau fath o gontract meddiannaeth sydd yn y Bil, sef contractau *diogel* a chontractau *safonol*. Fel y nodir uchod yn y sylwadau ar Ran 1, mae contract diogel yn gontract cyfnodol sydd, yn nodweddiadol, yn rhedeg o wythnos i wythnos neu o fis i fis. Contractau diogel yw'r math diofyn o gontractau a ddyroddir gan landlordiaid cymunedol o dan y Bil. Nodir yr eithriadau i hyn isod.

67. Gall contract safonol fod naill ai'n gontract cyfnodol neu'n gontract cyfnod penodol. Mae contract cyfnodol yn rhedeg am y cyfnod rhentu a gytunir, yn nodweddiadol o fis i fis, neu weithiau o wythnos i wythnos. Contractau safonol yw'r math diofyn o gontract a ddyroddir gan landlordiaid preifat, sef yr holl landlordiaid nad ydynt yn landlordiaid cymunedol. Os dymunant, caiff landlordiaid preifat ddyroddi contractau diogel.

68. Mae contract cyfnod penodol yn gontract am gyfnod penodedig a gytunir ymlaen llaw: nifer penodol o fisoedd neu flynyddoedd, fel rheol. Mae'r Bil yn darparu bod contractau safonol cyfnod penodol yn dod yn gontractau cyfnodol fel mater o drefn pan ddaw eu cyfnod penodol i ben.

PENNOD 2 - NATUR CONTRACTAU Y GALL LANDLORDIAID CYMUNEDOL A LANDLORDIAID PREIFAT EU GWNEUD ETC.

Adran 9 – Landlordiaid cymunedol, ac Adran 10 – Landlordiaid preifat

69. Mae adran 9 yn nodi'r personau sy'n landlordiaid cymunedol o dan y Bil. Yn ychwanegol at awdurdodau lleol (a ddiffinnir o dan adran 242) a landlordiaid

cymdeithasol cofrestredig (darparwyr tai cymdeithasol fel cymdeithasau tai a gofrestrwyd o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996, sy'n darparu'r rhan helaethaf o'r tai cymdeithasol yng Nghymru), mae'r diffiniad yn cynnwys darparwyr penodol eraill, a darparwyr posibl, megis darparwyr a gofrestrwyd yn Lloegr ond sy'n darparu tai cymdeithasol yng Nghymru.

70. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r diffiniad o landlord cymunedol. Diben hyn yw sicrhau bod y Bil yn gallu adlewyrchu newidiadau o ran y modd y darperir tai cymdeithasol.

71. O dan adran 10, mae landlord nad yw'n landlord cymunedol, ond sy'n gosod anheddau ar rent yng Nghymru, yn landlord preifat at ddibenion y Bil.

Adran 11 – Contract a wneir â landlord cymunedol

72. O dan y Bil, y contract diofyn a ddyroddir gan landlord cymunedol yw'r contract diogel, onid oes un o'r eithriadau canlynol yn gymwys:

- Contract meddiannaeth sydd o fewn Atodlen 3 (gweler isod) y mae'r landlord yn dymuno iddo fod yn gontract safonol.
- Mae'r contract yn gontract safonol ymddygiad gwaharddedig oherwydd gorchymyn o dan adran 116 (sef pan ddaw contract safonol i rym drwy orchymyn y llys o ganlyniad i ymddygiad gwaharddedig - gweler isod).
- Pan fo contract safonol cyfnod penodol wedi dod i ben a deiliad y contract yn parhau yn yr eiddo. Gallai hyn ddigwydd os yw'r landlord cymunedol wedi mabwysiadu contract a oedd yn gontract safonol cyfnod penodol. Byddai hynny (os na wneir unrhyw gontract cyfnod penodol newydd) yn creu contract safonol cyfnodol. Posibilrwydd arall fyddai gwneud contract newydd o dan adran 183(6) ar gyfer yr un eiddo, sy'n dechrau yn union wedi i'r contract blaenorol ddod i ben.
- Pan fo tresmaswr yn meddiannu'r eiddo fel ei gartref, ac yn gwneud taliadau a dderbynnir gan y landlord cymunedol sy'n berchen ar yr eiddo.

ATODLEN 3 - CONTRACTAU MEDDIANNAETH A WNEIR GYDA NEU A FABWYSIEDIR GAN LANDLORDIAID CYMUNEDOL Y CANIATEIR IDDYNT FOD YN GONTRACTAU SAFONOL

73. Mae'r Atodlen hon yn rhestru ystod o gontractau meddiannaeth sy'n deillio mewn amgylchiadau penodol neu sy'n ymwneud â mathau penodol o lety. O dan adrannau 11(2) ac 12(4), gall pob un o'r mathau hyn o gontract fod yn gontract safonol, er gwaethaf eu gwneud neu eu mabwysiadu (hynny yw, eu cymryd drosodd) gan landlord cymunedol. Nodir yr amgylchiadau hyn isod.

Paragraffau 1 i 3

74. Pan wneir contract gyda rhywun ac eithrio deiliad y contract ei hun, neu pan nad oes rhent yn daladwy, fel y pennir ym mharagraffau 1 a 2 o Atodlen 2.

75. Contract meddiannaeth ar gyfer llety â chymorth (contract safonol â chymorth).

76. Contract safonol rhagarweiniol sy’n deillio yn rhinwedd adran 16. Ni fydd contract safonol rhagarweiniol yn codi os oedd deiliad y contract, yn flaenorol, wedi dal contract diogel gyda landlord cymunedol, er enghraifft pan fo trosglwyddiad contractau wedi digwydd rhwng deiliaid contract diogel.

Paragraffau 4 a 5

77. Contractau meddiannaeth sy’n ymwneud â llety ar gyfer ceiswyr lloches (sef unigolion sy’n disgwyl am ganlyniad ceisiadau am loches) neu bersonau a ddiogelir dros dro o dan y Rheolau Mewnfudo (statws a roddir i bersonau sy’n rhan o fewnlifiad torfol o bobl a ddadleolwyd).

Paragraff 6

78. Tenantiaeth neu drwydded a wnaed mewn cysylltiad â swyddogaeth ddigartrefedd awdurdod tai lleol o dan Ran 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, ac y mae’r rheolau a bennir yn Rhan 4 o Atodlen 2 yn gymwys iddi.

Paragraff 7

79. Contractau meddiannaeth sy’n ymwneud â llety a ddarperir gan gyflogwr, y byddai wedi bod yn ofynnol iddo, fel arall, ddyroddi contract diogel, a phan yw’n ofynnol i’r cyflogai breswylio yn y llety, fel un o delerau’r contract cyflogaeth (er enghraifft gofalwyr ysgol, wardeiniaid llety gwarchod).

Paragraffau 8 and 9

80. Contractau meddiannaeth a ddarperir mewn cysylltiad â gweithio i’r heddlu neu i wasanaeth tân ac achub.

Paragraff 10

81. Contract meddiannaeth mewn perthynas â llety a ddarperir i fyfyriwr sy’n astudio cwrs dynodedig gan Weinidogion Cymru mewn sefydliad addysg bellach (sef sefydliad sy’n darparu addysg y tu hwnt i oedran gadael ysgol ond islaw lefel gradd) neu sefydliad addysg uwch (sefydliad sy’n darparu addysg ar lefel gradd neu uwch).

Paragraff 11

82. Llety a ddarperir ar sail dros dro ar dir sydd wedi ei gaffael ar gyfer ei ddatblygu.

Paragraff 12

83. Llety dros dro i bobl sydd wedi symud i ymgymryd â chyflogaeth mewn ardal awdurdod lleol nad oeddent yn preswylio ynddi cyn hynny, tra bônt yn chwilio am lety parhaol.

Paragraff 13

84. Llety mewn eiddo a ddarparwyd i’r landlord cymunedol gyda meddiant gwag, er mwyn sicrhau bod eiddo arall mewn cyflwr ffit i fyw ynddo erbyn amser penodedig, pan fydd y landlord cymunedol yn dychwelyd yr eiddo a ddarparwyd.

Paragraff 14

85. Llety a ddarperir am dymor byr tra gwneir gwaith ar gartref arferol deiliad y contract. Gellir cynnig contract safonol yn yr amgylchiadau hyn os darperir y

llety dros dro gan landlord gwahanol ac os nad oedd contract diogel gan ddeiliad y contract cyn hynny.

Paragraff 15

86. Contract meddiannaeth pan fo deiliad y contract yn weithiwr allweddol, neu pan nad oedd gwneud y contract meddiannaeth yn ddarostyngedig i'r "rheolau dyrannu" arferol. Mae rheolau dyrannu yn ymwneud â'r ffordd y caiff llety ei ddyrannu i'r rheini sydd angen y llety hwn. Penderfynir a yw person yn weithiwr allweddol at y dibenion hyn yn unol â rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.

Paragraff 16

87. Llety sydd wedi ei gaffael, ei adeiladu neu ei ddatblygu gan landlord cymdeithasol cofrestredig (gweler adran 1 o Ddeddf Tai 1996) neu ddarparwr tai cymdeithasol cofrestredig preifat (gweler adran 80(3) o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008) gyda'r bwriad o drosglwyddo'r eiddo i gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol neu gymdeithas dai gydweithredol. Mewn cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol neu gymdeithas dai gydweithredol, mae'r holl breswylwyr yn aelodau o'r gymdeithas, ac felly'n llywio'r modd y'i rheolir.

Paragraff 17

88. Mae'r paragraff hwn yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 2.

Adran 12 – Contract a fabwysiedir gan landlord cymunedol

89. Pan fo landlord cymunedol yn dod yn landlord o dan gontract diogel sy'n bodoli eisoes (er enghraifft pan drosglwyddir stoc tai awdurdod lleol i gymdeithas dai), bydd y contract diogel hwnnw'n parhau. Pan fo landlord cymunedol yn dod yn landlord contract safonol sy'n bodoli eisoes yn sgil trosglwyddo contract isfeddiannaeth (o dan adrannau 62 neu 66) bydd y contract hwnnw'n parhau fel contract safonol.

90. Ym mhob amgylchiad arall, bydd y contract yn dod yn gontract diogel, gan ddod â'r contract safonol i ben, oni fydd un o'r eithriadau canlynol yn gymwys:

- Mae'r contract yn gontract meddiannaeth o dan Atodlen 3 a'r landlord yn rhoi'r hysbysiad sy'n ofynnol o dan adran 13;
- Gwnaed y contract drwy orchymyn o dan adran 116 – contractau safonol ymddygiad gwaharddedig;
- Roedd y contract yn gontract safonol cyfnod penodol sydd wedi dod i ben a dod yn gontract safonol cyfnodol;
- Daeth contract meddiannaeth i fodolaeth mewn perthynas â thenantiaeth neu drwydded a ffurfiwyd o dan adran 237, sy'n gymwys pan fo'r meddiannydd wedi mynd i mewn fel tresmaswr, ond y landlord wedi derbyn taliadau gan y meddiannydd;
- Pan fo gan ddeiliad y contract gontract safonol cyfnod penodol y talwyd premiwm ar ei gyfer (er enghraifft drwy brynu eiddo lesddaliad sydd â llai nag 21 mlynedd yn weddill cyn i'r les ddod i

ben) bydd yn dod yn gontract diogel oni fydd deiliad y contract yn dewis (cyn bo'r landlord cymunedol yn dod yn landlord arno) fod y contract i barhau'n gontract safonol cyfnod penodol o dan adran 16.

Adran 13 – Hysbysiad o gontract safonol

91. Pan fo landlord cymunedol yn dymuno ymrwymo i gontract safonol, ac y caniateir hyn o dan Atodlen 3, rhaid rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract (o dan adran 11(2)(b)). Rhaid i'r hysbysiad hefyd roi gwybod i ddeiliad y contract fod ganddo hawl i ofyn i lys sirol adolygu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad, o fewn 14 diwrnod (gweler adran 15).

Adran 14 – Adolygu hysbysiad

92. Mae'r adran hon yn ymwneud â hysbysiad a ddyroddir gan landlord cymunedol o dan adran 13. Caiff deiliad contract wrthwynebu dyroddi'r hysbysiad hwn, drwy adolygiad o benderfyniad y landlord gan y llys sirol.

93. Caiff y llys, ar ôl cael y cais, naill ai gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad i ddyroddi'r hysbysiad. Pan fo'r llys wedi diddymu'r hysbysiad gwreiddiol, caiff y landlord ddyroddi hysbysiad pellach. Os gwna hynny o fewn 14 diwrnod ar ôl penderfyniad y llys, bydd yr hysbysiad yn cael effaith fel pe bai wedi ei roi ar yr adeg y gwnaed y contract meddiannaeth neu'r adeg y daeth y landlord cymunedol yn landlord, yn ôl y digwydd.

Adran 15 – Hysbysiad o'r hawl i benderfynu parhau ar gontract cyfnod penodol

94. Fel y pennir yn adran 13, os yw landlord cymunedol yn mabwysiadu contract safonol cyfnod penodol y talwyd premiwm ar ei gyfer, bydd yn dod yn gontract diogel oni fydd deiliad y contract yn dewis fod ei gontract i barhau'n gontract safonol cyfnod penodol.

95. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i landlord cymunedol roi hysbysiad i ddeiliad y contract o leiaf fis cyn iddo ddod yn landlord, gan roi gwybod iddo fod ganddo hawl i ddewis parhau ar gontract safonol cyfnod penodol.

Adran 16 – Contractau safonol rhagarweiniol

96. Mae'r adran hon yn darparu bod contractau safonol rhagarweiniol yn fath o gontractau safonol cyfnodol a fydd, onid estynnir hwy, yn rhedeg am gyfnod o ddeuddeng mis cyn dod yn gontractau diogel. Ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol mae'r contract safonol rhagarweiniol yn dod i ben a bydd contract diogel yn cymryd ei le.

97. Mae'r contract safonol rhagarweiniol yn darparu llai o sicrwydd meddiannaeth na chontract diogel. Mae contractau safonol rhagarweiniol yn caniatáu i landlordiaid cymunedol ganfod, yn ystod y cyfnod rhagarweiniol, a all deiliad contract gynnal contract diogel ai peidio. Yn yr achosion pan fo deiliad y contract wedi dangos na fydd yn gallu cynnal contract diogel, caiff y landlord geisio terfynu drwy hysbysiad o dan adran 173, sy'n golygu y gellir terfynu contract safonol rhagarweiniol yn gyflymach nag y gellid o dan gontract diogel.

ATODLEN 4 - CONTRACTAU SAFONOL RHAGARWEINIOL

98. Mae'r Atodlen hon yn pennu'n fanylach y trefniadau o dan y Bil sy'n gymwys i gontractau safonol rhagarweiniol. Mae'r rhain yn fath o gontract safonol cyfnodol y caiff landlordiaid cymunedol eu dyroddi, am gyfnod rhagarweiniol o 12 mis yn y lle cyntaf, yn hytrach na dyroddi contract diogel.

99. Gall landlord cymunedol hefyd ofyn am orchymyn llys i ymestyn y cyfnod rhagarweiniol i gyfanswm o 18 mis. Caiff deiliad y contract ofyn am adolygiad mewnol o benderfyniad y landlord i ofyn am estyniad. At hynny, ar ôl cynnal adolygiad mewnol, caiff deiliad y contract ofyn am adolygiad gan y llys sirol o benderfyniad i ymestyn.

100. Mae'r prosesau sy'n ymwneud ag ymestyn, adolygu mewnol ac adolygu gan y llys sirol, a bennir yn yr Atodlen hon, yn debyg iawn i'r prosesau sy'n gymwys i gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig (gweler Atodlen 7).

Paragraff 1

101. Mae'r paragraff yn pennu'r hyn yw'r cyfnod rhagarweiniol, sef y cyfnod pan fo contract meddiannaeth a roddir gan landlord cymunedol yn gontract safonol cyfnodol (oherwydd yr eithriad ym mharagraff 3 o Atodlen 3).

102. Pan fo landlord cymunedol wedi ceisio terfynu'r contract drwy wneud hawliad meddiant, neu wedi rhoi hysbysiad o'i fwriad i wneud hynny i ddeiliad y contract, ond nad yw proses yr hawliad wedi ei chwblhau, bydd y contract yn parhau'n gontract safonol y tu hwnt i'r cyfnod rhagarweiniol hyd nes y tynnir yr hysbysiad yn ôl, neu nid eir ymlaen â'r hawliad yn y diwedd, neu y penderfynir yr hawliad o blaid deiliad y contract.

Paragraff 2

103. Mae'r paragraff hwn yn nodi sut y pennir dyddiad dechrau'r cyfnod rhagarweiniol os oedd deiliad y contract yn barti i gontract safonol rhagarweiniol sy'n diweddu ar yr union adeg y mae'r hawl i feddiannu'r annedd o dan y contract safonol rhagarweiniol newydd yn cychwyn. Yn achos cyd-ddeiliaid contract, y dyddiad yw'r cynharaf o'r dyddiadau a fyddai'n gymwys pe trinnid pob un o'r cyd-ddeiliaid contract yn unigol.

Paragraff 3

104. Caiff landlord ymestyn y cyfnod rhagarweiniol o 12 mis to 18 mis. Wrth benderfynu ymestyn y cyfnod rhagarweiniol, caiff y landlord ystyried ymddygiad deiliad neu ddeiliaid y contract ac ymddygiad unrhyw berson y tybia'r landlord ei fod yn byw yn y fangre. Bydd hyn yn gymwys i unrhyw berson sy'n byw yn y fangre, am ba bynnag gyfnod o amser, ar ba bynnag sail.

105. Rhaid i landlord cymunedol sy'n ceisio ymestyn y cyfnod rhagarweiniol hysbysu deiliad y contract, wyth wythnos o leiaf cyn y dyddiad y disgwylir i'r cyfnod rhagarweiniol ddod i ben. Rhaid i'r hysbysiad:

- hysbysu deiliad y contract ynghylch y penderfyniad i ymestyn a'r rhesymau pam y mae'r landlord yn ceisio cael estyniad; a

- rhoi gwybod i ddeiliad y contract fod ganddo hawl i ofyn i'r landlord cymunedol adolygu ei benderfyniad, ac erbyn pa bryd y mae'n rhaid gwneud cais o'r fath.

106. Caiff Gweinidogion Cymru ymestyn neu gwtogi'r cyfnod pan fo rhaid rhoi hysbysiad o estyniad i ddeiliad y contract er mwyn iddo fod yn ddilys.

Paragraff 4

107. Os yw deiliad y contract yn gofyn am adolygiad, bydd gofyn i'r landlord adolygu ei benderfyniad, ac yn dilyn hynny caiff naill ai gadarnhau neu wrthdroi'r penderfyniad i roi'r hysbysiad. Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad cyn y diwrnod y byddai'r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben pe na bai'n cael ei ymestyn.

108. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, bennu'r weithdrefn sydd i'w dilyn ar gyfer unrhyw adolygiad o'r hysbysiad hwn.

Paragraff 5

109. Pan fo adolygiad wedi ei gynnal a'r landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract sy'n cadarnhau'r penderfyniad gwreiddiol, neu os methir â hysbysu deiliad y contract o'r canlyniad, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol adolygu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad o estyniad. Rhaid gwneud cais o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad y rhoddodd y landlord hysbysiad o'i benderfyniad i ddeiliad y contract, neu 14 diwrnod o'r dyddiad y dylai'r landlord fod wedi hysbysu deiliad y contract o'r penderfyniad (sef y dyddiad y byddai'r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben pe na bai'n cael ei ymestyn).

110. Caiff y llys naill ai gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad o estyniad. Pan fo'r llys wedi diddymu'r hysbysiad gwreiddiol, a'r landlord yn dyroddi hysbysiad pellach o fewn 14 diwrnod ar ôl penderfyniad y llys, rhagdybir bod yr hysbysiad yn cydymffurfio â'r gofyniad hysbysu o dan baragraff 3.

Paragraff 6

111. Caiff landlord ddyroddi datganiad ysgrifenedig sy'n nodi telerau'r contract safonol rhagarweiniol yn ogystal ag unrhyw gontract diogel a all ddod ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol. Caiff y datganiad ddatgymhwyso telerau'r contract safonol rhagarweiniol na fyddant yn delerau'r contract diogel neu caiff nodi'r telerau a fydd yn gymwys i'r contract diogel ar wahân.

112. Pan fo landlord wedi darparu datganiad ysgrifenedig o gontract safonol rhagarweiniol sy'n ymdrin â'r contract diogel, nid yw'r datganiad ysgrifenedig yn anghywir oherwydd ei fod yn datgymhwyso telerau'r contract safonol rhagarweiniol neu'n ymdrin â thelerau'r contract diogel. Caiff landlord sy'n darparu datganiad o'r fath ei drin fel pe bai wedi cydymffurfio â gofynion adran 31(1) mewn perthynas â'r contract diogel.

113. Pe byddai'r landlord yn ymestyn y cyfnod rhagarweiniol ni fyddai'r datganiad ysgrifenedig yn anghywir ychwaith am nad yw'n nodi'r dyddiad meddiannu newydd.

Paragraff 7

114. Cyn dyddiad meddiannu'r contract diogel ac yn ddarostyngedig i is-baragraffau (2) i (5) o baragraff 7, caiff y landlord a deiliad y contract, drwy gytundeb, amrywio'r contract diogel yr ymdrinnir ag ef yn y datganiad ysgrifenedig.

Paragraff 8

115. Mae paragraff 8 yn nodi telerau contract diogel pan ddaw contract safonol rhagarweiniol i ben ac y daw contract diogel i gymryd ei le, ac nad ymdriniwyd â thelerau'r contract diogel o dan baragraff 6(2) o Atodlen 4. Os yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno ar delerau'r contract diogel, mae telerau'r contract fel y cytunwyd. Os nad yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno ar delerau'r contract diogel, mae paragraff 8(4) yn amlinellu'r hyn fydd telerau'r contract diogel.

116. Pan fydd contract diogel yn dod ar ôl contract safonol rhagarweiniol nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau o dan adran 39(1) i ddeiliad y contract. Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid o gontract safonol rhagarweiniol i gontract diogel.

Adran 17 – Contractau a wneir â landlord preifat neu a fabwysiedir ganddo

117. Contractau safonol fydd y contractau meddiannaeth diofyn y bydd landlordiaid preifat yn ymrwymo iddynt gyda deiliad contract. Ni fydd hyn yn gymwys os yw'r landlord yn benodol wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract (cyn neu wrth wneud y contract) i'r perwyl ei fod yn gontract diogel.

118. Pan fo landlord preifat yn dod yn landlord contract meddiannaeth diogel neu safonol sy'n bodoli eisoes, bydd y contract yn parhau'n gontract diogel neu'n gontract safonol, yn ôl eu trefn.

PENNOD 3 – DARPARIAETHAU SYLFAENOL CONTRACTAU MEDDIANNAETH

119. Yn ychwanegol at wybodaeth sy'n benodol i'r eiddo megis y cyfeiriad a swm y rhent (y cyfeirir atynt yn y Bil fel materion allweddol), bydd contractau meddiannaeth yn cynnwys telerau sylfaenol (sy'n seiliedig ar ddarpariaethau sylfaenol y Bil), telerau atodol (sy'n deillio o reoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan bŵer sydd yn y Bil), ac unrhyw delerau ychwanegol a gytunir rhwng y landlord a deiliad y contract.

120. Mae Pennod 3 yn cyflwyno'r cysyniad o ddarpariaethau sylfaenol yn y Bil, a'r modd y gellir ymgorffori'r rhain fel telerau sylfaenol mewn contractau meddiannaeth. Gellir ymgorffori amryw o'r darpariaethau sylfaenol gydag addasiadau neu beidio â'u hymgorffori o gwbl mewn contract meddiannaeth, ar yr amod fod sefyllfa deiliad y contract yn gwella o ganlyniad. Fodd bynnag, rhaid ymgorffori rhai darpariaethau sylfaenol heb eu haddasu bob tro, a rhestrir y rhain yn y Bennod.

121. Mae Atodlen 1 yn pennu'r darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth. Yn gyffredinol, nid yw'r Nodiadau Esboniadol hyn yn cyfeirio at bob darpariaeth unigol ar wahân, ond nodir pan fo rhaid

ymgorffori darpariaethau sylfaenol heb eu haddasu mewn contractau meddiannaeth.

Adran 18 – Darpariaethau sylfaenol ac Adran 19 – Telerau sylfaenol a darpariaethau sylfaenol: diffiniadau

122. Mae darpariaethau sylfaenol yn un o agweddau allweddol y Bil hwn, a byddant yn elfen allweddol mewn contract meddiannaeth, drwy gael eu cynnwys fel telerau sylfaenol. Mae'r Bil yn pennu pa ddarpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i ba gontractau. Mewn rhai achosion bydd gofyn ymgorffori darpariaethau sylfaenol ym mhob contract meddiannaeth (yr angen i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract, er enghraifft), ac mewn achosion eraill ceir darpariaethau sy'n gymwys i gontractau penodol yn unig.

123. Bydd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau a ragnodir gan Weinidogion Cymru wrth arfer eu pwerau o adran 29 yn cynnwys y telerau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth, a bydd y rhain yn adlewyrchu'r darpariaethau sylfaenol perthnasol sydd yn y Bil, a ymgorfforir heb addasiadau.

124. Yn ymarferol, bydd telerau sylfaenol y contract yn adlewyrchu geiriad darpariaethau sylfaenol y Bil yn fanwl iawn, ac yn adran 33 gosodir terfynau ar yr hyn sy'n dderbyniol o ran newidiadau golygyddol.

Adran 20 – Ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol

125. Mae'r adran hon yn caniatáu i landlordiaid a deiliaid contract gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaethau sylfaenol penodol mewn contract meddiannaeth, ar yr amod bod hynny'n gwella sefyllfa deiliad y contract. Caiff landlordiaid a deiliaid contract hefyd, drwy gytundeb, addasu darpariaethau sylfaenol ar yr un sail. Mae hyn yn ddarostyngedig i is-adran (3).

126. Rhaid ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a bennir yn adran 20(3) fel telerau sylfaenol ym mhob contract meddiannaeth y maent yn gymwys iddo, heb unrhyw addasiadau. Enghraifft o ddarpariaeth o'r fath yw honno sy'n gwahardd ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad arall (adran 55). Mae'r rhesymau pam y rhoddir y statws arbennig hwn i'r darpariaethau hyn yn amrywio, ac esbonnir hwy yn y nodiadau ar yr adrannau hynny.

127. Mae adran 21(4) yn pennu bod ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol yn ddarostyngedig i allu deiliaid y contract i wneud cais i'r llys am ddatganiad ganddo ynghylch telerau'r contract. Gellir gwneud cais o'r fath naill ai os na ddarperir datganiad ysgrifenedig o'r contract (adran 34) neu os yw'r datganiad ysgrifenedig yn anghyflawn (adran 36).

Adran 21 – Effaith peidio ag ymgorffori darpariaethau sylfaenol ac addasu darpariaethau sylfaenol

128. Os yw landlord a deiliad contract yn cytuno i addasu neu hepgor darpariaeth sylfaenol, mae adran 21 yn darparu ar gyfer addasu neu hepgor darpariaethau sylfaenol ac atodol eraill yn awtomatig er mwyn rhoi effaith i'r cytundeb. Er enghraifft, os na chaiff y ddarpariaeth sylfaenol sy'n darparu ar gyfer meddiannu gorfodol ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol ei hymgorffori, dylid hepgor hefyd y ddarpariaeth sylfaenol sy'n cyfyngu ar ddefnyddio'r

sail honno i feddiannu. Mae'r adran hon yn sicrhau y byddai hynny'n digwydd.

129. Mae addasu yn awtomatig, a hepgor ymgorffori yn awtomatig, yn ddarostyngedig i'r un cyfyngiadau â chytundeb i addasu neu beidio ag ymgorffori; ni ddylent arwain at addasu neu beidio ag ymgorffori unrhyw un o'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn adran 20(3).

130. Gellir newid telerau sylfaenol contract meddiannaeth ar ôl gwneud y contract (cyfeirir at hyn yn y Bil fel "amrywiad"). Mae terfynau, fodd bynnag, ar yr hawl hon ac mae'r terfynau'n amrywio rhwng contractau diogel (gweler Pennod 2 o Ran 5), contractau safonol cyfnodol (gweler Pennod 2 o Ran 6) a chontractau safonol cyfnod penodol (gweler Pennod 2 o Ran 7). Trafodir pob un o'r Penodau hynny ymhellach isod.

Adran 22 – Pwerau o ran darpariaethau sylfaenol

131. Mae'r adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n pennu naill ai bod unrhyw ddarpariaeth mewn Deddf (gan gynnwys y Bil), neu mewn is-ddeddfwriaeth, yn ddarpariaeth sylfaenol, neu nad yw'n ddarpariaeth sylfaenol. Mae hyn er mwyn adlewyrchu newidiadau o ran arferion a dealltwriaeth yn y sector tai drwy wneud darpariaethau penodol yn ddarpariaethau sylfaenol, a sicrhau y gall hawliau a rhwymedigaethau newydd sy'n deillio o ddeddfwriaeth arall ddod yn ddarpariaethau sylfaenol.

PENNOD 4 - DARPARIAETHAU ATODOL CONTRACTAU MEDDIANNAETH

132. Mae Pennod 4 yn cyflwyno'r cysyniad o ddarpariaethau atodol sydd yn y Bil, a'r modd y gellir ymgorffori'r rhain fel telerau atodol mewn contractau meddiannaeth. Fel yn achos darpariaethau sylfaenol, gellir ymgorffori darpariaethau atodol mewn contractau meddiannaeth gydag addasiadau, neu beidio â'u hymgorffori o gwbl. Fodd bynnag, nid oes unrhyw gyfyngiad i'r perwyl fod rhaid i beidio ag ymgorffori, neu addasu, wella sefyllfa deiliad y contract. Felly, gall addasu neu beidio ag ymgorffori wella sefyllfa naill ai'r landlord neu ddeiliad y contract.

Adran 23 – Darpariaethau atodol

133. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer pennu darpariaethau atodol mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru. Byddai enghreifftiau o ddarpariaethau atodol yn cynnwys telerau ynglŷn â chadw anifeiliaid anwes, cynnal gardd a'r gofyniad i dalu treth gyngor a biliau cyfleustod.

Adran 24 – Ymgorffori ac addasu darpariaethau atodol

134. Mae'r adran hon yn sefydlu'r drefn ddiofyn fod darpariaethau atodol yn cael eu hymgorffori fel telerau atodol mewn contract meddiannaeth. Mae'n darparu hefyd y caiff landlordiaid a deiliaid contract gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaeth atodol neu i'w hymgorffori gydag addasiadau. Fodd bynnag, os bydd addasu darpariaeth atodol yn peri bod y teler atodol cyfatebol yn anghydnaws ag un o delerau sylfaenol y contract, ni fydd effaith i'r addasiad hwnnw.

Adran 25 – Effaith peidio ag ymgorffori darpariaethau atodol ac addasu darpariaethau atodol

135. Mae'r adran hon yn ymdrin ag effaith peidio ag ymgorffori darpariaeth atodol, neu ei hymgorffori gydag addasiadau, ar ddarpariaeth atodol arall. Pan fo hyn yn peri bod angen newid darpariaeth atodol arall, neu beidio â'i hymgorffori, bydd hynny'n digwydd yn awtomatig, oni fyddai hynny'n anghydnaws ag un o delerau sylfaenol y contract. Yn yr achos hwnnw, nid yw'r newid neu'r hepgoriad gwreiddiol yn digwydd.

PENNOD 5 - MATERION ALLWEDDOL A THELERAU YCHWANEGOL CONTRACTAU MEDDIANNAETH

Adran 26 – Materion allweddol mewn perthynas â phob contract meddiannaeth

136. Mae'r adran hon yn pennu'r materion allweddol sy'n rhan o bob contract meddiannaeth, sef:

- cyfeiriad yr annedd;
- y dyddiad meddiannu (y dyddiad pan all deiliad y contract feddiannu'r annedd);
- swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall;
- y cyfnodau rhentu (er enghraifft, yn wythnosol neu'n fisol). Diffinnir 'cyfnod rhentu' yn adran 251.

Adran 27 – Materion allweddol pellach mewn contractau safonol

137. Mae'r adran hon yn pennu'r materion ychwanegol sy'n rhan o gontractau safonol, sef:

- a yw'r contract yn un cyfnodol neu wedi ei wneud am gyfnod penodol;
- os gwnaed am gyfnod penodol, y cyfnod y'i gwnaed ar ei gyfer (am ba hyd y bydd y contract yn parhau, pa bryd y bydd yn cychwyn a pha bryd y daw i ben); ac
- unrhyw gyfnodau pan na fydd hawl gan ddeiliad y contract i feddiannu'r fangre; (er enghraifft i ganiatáu defnyddio llety myfyrwyr at ddibenion eraill yn ystod gwyliau).

Adran 28 – Telerau ychwanegol

138. Mae'r adran hon yn diffinio "telerau ychwanegol" fel unrhyw delerau ac eithrio telerau sylfaenol, telerau atodol a thelerau sy'n ymwneud â materion allweddol. Gellir cynnwys telerau ychwanegol mewn contract i ymdrin â materion fel cadw anifeiliaid anwes. Fodd bynnag, ni chaiff telerau o'r fath wrthdaro â'r telerau sy'n ymwneud â materion allweddol, na thelerau sylfaenol ac atodol.

PENNOD 6 - CONTRACTAU ENGHREIFFTIOL

Adran 29 – Datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau

139. Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddyroddi datganiadau ysgrifenedig "enghreifftiol" o gontractau meddiannaeth (mae'n ofynnol i landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract o dan adran 31).

140. Bydd y datganiadau ysgrifenedig hyn yn cynnwys y telerau sylfaenol ac atodol sy'n berthnasol i bob ffurf ar gontract. Felly, er enghraifft, bydd datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contractau meddiannaeth diogel, cyfnod penodol a chyfnodol.

RHAN 3 - DARPARIAETHAU SY'N GYMWYS I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH

PENNOD 1

Adran 30 – Trosolwg o'r Rhan hon

141. Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o Ran 3, sy'n pennu'r darpariaethau sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth.

PENNOD 2 - DARPARU GWYBODAETH

142. Mae'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddarparu gwybodaeth benodol i ddeiliaid contract. Mae hyn yn cynnwys gofyniad i ddyroddi datganiad ysgrifenedig o'r contract o fewn 14 diwrnod ar ôl y dyddiad pan fo deiliad y contract yn dechrau meddiannu'r fangre. Yn y Bennod hon hefyd, pennir yr hyn y gall deiliad contract ei wneud i orfodi darparu gwybodaeth, a darperir ar gyfer tâl digolledu o hyd at ddau fis o rent, a fydd y daladwy gan y landlord os methir â dyroddi'r datganiad ysgrifenedig o'r contract.

Adran 31 – Datganiad ysgrifenedig

143. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad y mae'r feddiannaeth yn cychwyn. Diben y gofyniad hwn yw sicrhau bod yr holl bartïon yn gwybod yn union beth yw eu hawliau a'u rhwymedigaethau o dan y contract. Ni chaiff y landlord godi ffi ar ddeiliad y contract am ddarparu'r datganiad gwreiddiol.

144. Os oes angen copi ychwanegol o'r datganiad ysgrifenedig ar ddeiliad y contract, rhaid i'r landlord ddarparu copi o'r fath o fewn 14 diwrnod ar ôl gwneud y cais. Caiff y landlord godi ffi resymol am ddarparu unrhyw gopïau ychwanegol y gofynnir amdanynt. Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol a ymgorfforir fel teler ym mhob contract meddiannaeth.

Adran 32 – Yr hyn y mae datganiad ysgrifenedig i'w gynnwys

145. Mae'r adran hon yn pennu'r wybodaeth sydd i'w chynnwys yn y datganiad ysgrifenedig o'r contract, sef: enw'r landlord a deiliad neu ddeiliaid y contract; y materion allweddol (adrannau 26 a 27); y telerau sylfaenol (adran 18) a'r telerau atodol (adran 23); ynghyd ag unrhyw delerau ychwanegol sydd wedi eu cytuno rhwng y landlord a deiliad y contract.

146. Pan fo'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno i beidio ag ymgorffori darpariaeth sylfaenol neu atodol, mae'n ofynnol i'r datganiad nodi'r darpariaethau hynny yn benodol.

Adran 33 – Newidiadau golygyddol

147. Mae'r adran hon yn caniatáu gwneud "newidiadau golygyddol" i eiriad telerau sylfaenol neu atodol, ac yn rhoi enghreifftiau o newidiadau posibl o'r fath.

Adran 34 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

148. Pan fo landlord wedi methu â darparu copi o'r datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod, fel sy'n ofynnol gan adran 31, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am ddatganiad o delerau'r contract.

149. Bydd y llys yn rhagdybio bod y darpariaethau sylfaenol ac atodol perthnasol wedi eu hymgorffori heb eu haddasu fel telerau'r contract. Fodd bynnag, os yw deiliad y contract yn hawlio nad oedd darpariaethau penodol wedi eu hymgorffori, neu eu bod wedi eu hymgorffori gydag addasiadau, bydd y llys yn penderfynu'r sefyllfa onid yw methiant y landlord i ddarparu'r datganiad ysgrifenedig i'w briodoli i ddeiliad y contract. Caiff y llys naill ai ddyroddi datganiad o'r contract neu orchymyn i'r landlord wneud hynny.

Adran 35 - Methu â darparu datganiad: digolledu

150. Mae'r adran hon yn darparu bod y landlord yn talu tâl digolledu i ddeiliad y contract pan fo'r landlord wedi methu â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract, onid yw'r methiant i'w briodoli i ddeiliad y contract. Y cyfnod a ganiateir i ddarparu'r datganiad ysgrifenedig yw 14 diwrnod, naill ai o'r dyddiad meddiannu neu'r dyddiad pan ofynnodd deiliad y contract am gopi ychwanegol.

151. Mae'r tâl digolledu yn daladwy yn unol ag adran 87 ac yn gyfwerth â rhent diwrnod am bob diwrnod pan nad yw'r datganiad wedi ei ddarparu, hyd at uchafswm o rent dau fis nes i'r datganiad gael ei ddarparu. Os yw deiliad y contract yn credu bod y methiant i ddarparu'r datganiad ysgrifenedig yn fwriadol, mae adran 87 hefyd yn galluogi deiliad y contract i wneud cais i'r llys am gynyddu swm y tâl digolledu. Ychwanegir llog at swm y tâl digolledu os yw'r landlord yn methu â darparu'r datganiad o fewn y cyfnod o ddau fis. Mae adran 88 yn galluogi deiliad y contract i osod unrhyw dâl digolledu sy'n ddyledus iddo yn erbyn rhent.

Adran 36 – Datganiad anghyflawn

152. Mae'r adran hon yn pennu y caiff deiliad y contract, pan fo datganiad ysgrifenedig anghyflawn o'r contract wedi ei ddarparu, wneud cais i'r llys am ddatganiad o'r contract. Ni chaiff deiliad y contract wneud hynny cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau gyda'r dyddiad meddiannu. Os daw'r llys i'r casgliad fod y landlord wedi darparu datganiad anghyflawn yn fwriadol (er enghraifft, bod y landlord wedi hepgor y teler rhwymedigaeth atgyweirio mewn ymgais i osgoi'r rhwymedigaeth honno), gall orchymyn i'r landlord dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae adran 87 hefyd yn galluogi deiliad y contract i wneud cais am gynyddu swm y tâl digolledu hyd at uchafswm o ddwywaith y swm gwreiddiol.

Adran 37 – Datganiad anghywir: cais deiliad y contract i'r llys

153. Mae'r adran hon yn ymwneud ag amgylchiadau pan fo'r landlord, ar ôl 14 diwrnod, wedi darparu datganiad ysgrifenedig anghywir o'r contract, hynny yw, pan fo deiliad y contract yn credu bod y telerau wedi eu datgan yn

anghywir, neu fod telerau wedi eu cynnwys nad oeddent wedi eu cytuno. Caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am ddatganiad ganddo ynglŷn â thelerau'r contract. Os yw'r llys yn penderfynu bod datganiad anghywir wedi ei ddarparu'n fwriadol, caiff orchymyn i landlord dalu tâl digolledu o hyd at ddau fis o rent ynghyd â llog. O dan adran 87, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am gynyddu swm y tâl digolledu.

154. Ond pan gaiff un o delerau contract meddiannaeth ei amrywio naill ai gan ddatganiad ysgrifenedig neu gan hysbysiad a ddarperir ar wahân gan y landlord, ni fydd hyn yn peri i'r datganiad ysgrifenedig fod yn anghywir. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith fod adrannau 109, 128 a 136 yn darparu y caiff landlord naill ai roi datganiad o'r teler neu'r telerau a amrywiwyd, neu ddatganiad ysgrifenedig newydd o'r contract meddiannaeth.

Adran 38 – Datganiad anghywir: cais landlord i'r llys am ddatganiad bod contract yn gontract safonol

155. Pan fo landlord cymunedol wedi darparu hysbysiad i ddeiliad contract o dan adran 13 (hysbysiad o gontract safonol) ond drwy gamgymeriad wedi darparu datganiad ysgrifenedig ar gyfer contract diogel, caiff y landlord wneud cais i'r llys am i'r camgymeriad gael ei unioni.

Adran 39 – Y landlord yn darparu gwybodaeth am y partïon i'r contract, ac Adran 40 – Digolledu am dorri amodau adran 39

156. O fewn 2 wythnos ar ôl dechrau'r contract, mae'n ofynnol fod landlord yn darparu cyfeiriad i ddeiliad y contract, lle gellir anfon unrhyw ddogfennau at y landlord (gall fod yn gyfeiriad asiant, os yw'r landlord yn defnyddio un). Os yw'r landlord yn newid, rhaid i'r landlord newydd hysbysu deiliad y contract o hynny, ynghyd â chyfeiriad y caiff deiliad y contract anfon dogfennau iddo. Os yw cyfeiriad y landlord yn newid rhaid cyfleu hyn i ddeiliad y contract o fewn 14 o ddiwrnodau. Yn yr un modd, os yw deiliad y contract yn newid, rhaid i'r landlord hysbysu deiliad newydd y contract mai ef bellach yw deiliad y contract o dan y contract.

157. Yn achos cyd-landlordiaid mae'r gofyniad i ddarparu gwybodaeth am y partïon i'r contract yn berthnasol pan ddaw unrhyw un o'r cyd-landlordiaid i wybod am y newid.

158. Os yw landlord yn methu â darparu'r wybodaeth hon i ddeiliad y contract o fewn y cyfnod gofynnol, bydd yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract, sef cyfwerth â rhent diwrnod am bob diwrnod y bydd yr wybodaeth heb ei darparu (hyd at uchafswm o rent dau fis) hyd nes bo'r wybodaeth wedi ei darparu. Dechreuir ychwanegu llog at y swm hwnnw os bydd y landlord wedi methu â darparu'r datganiad o fewn y cyfnod o ddau fis.

Adran 41 – Ffurf hysbysiadau etc.

159. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol fod unrhyw hysbysiadau, neu ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r contract, mewn ysgrifen (er enghraifft cais gan ddeiliad contract i ychwanegu person arall at y contract, neu hysbysiad gan y landlord fod y landlord wedi newid). Mae adrannau 235 and 236 yn ymdrin â hysbysiadau yn fanylach.

PENNOD 3 - PRYD Y GELLIR GORFODI CONTRACT

Adran 42 – Pryd y gellir gorfodi telerau contract meddiannaeth

160. Mae'r adran hon yn pennu'r amser pan ddaw contract meddiannaeth yn orfodadwy yn erbyn deiliad y contract. Nid oes modd i landlord orfodi unrhyw un o delerau contract meddiannaeth cyn iddo ddyroddi'r datganiad ysgrifenedig o'r contract neu, os yw'n gynharach, y dyddiad pan fo hawl gan ddeiliad y contract i feddiannu'r annedd. Er enghraifft, pe bai'r landlord yn darparu'r datganiad ysgrifenedig o'r contract chwe wythnos cyn y dyddiad meddiannu, ni fyddai deiliad y contract mwyach yn gallu terfynu'r contract ar unwaith drwy roi hysbysiad o dan adran 152. Yn hytrach, byddai rhaid i ddeiliad y contract roi pedair wythnos o rybudd o dan adrannau 163 a 164.

PENNOD 4 - BLAENDALIADAU A CHYNLLUNIAU BLAENDAL

Adran 43 – Ffurf sicrwydd

161. Pan fo landlord yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn talu blaendal mewn perthynas ag annedd, dim ond ar ffurf arian neu warant y caiff ofyn am y blaendal hwnnw; er enghraifft, cynllun gwarantu blaendal a ddarperir gan awdurdod lleol ar gyfer y rheini na allant fforddio blaendal.

Adran 44 – Ffurf sicrwydd: dwyn achosion gerbron y llys sirol

162. Pan fo landlord yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn darparu sicrwydd ar ffurf heblaw arian neu warant, er enghraifft eitem o emwaith, caiff deiliad y contract (neu unrhyw berson a roddodd y sicrwydd ar ran deiliad y contract) wneud cais am orchymyn yn y llys sirol i fynnu bod y person y mae'n ymddangos ei fod yn dal y sicrwydd yn ei ddychwelyd.

Adran 45 – Gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal

163. Rhaid i landlord sy'n gofyn am flaendal gan ddeiliad contract roi unrhyw flaendal a gaiff mewn cynllun blaendal awdurdodedig (o dan Atodlen 5). Rhaid i landlord, o fewn 30 diwrnod ar ôl cael y blaendal, ei roi mewn cynllun o'r fath, a darparu manylion i ddeiliad y contract am y cynllun a ddefnyddir, ei hawliau mewn perthynas â'r blaendal a chadarnhad ei fod yn cydymffurfio â gofynion dechreuol y cynllun hwnnw (sef bod y blaendal wedi ei ddiogelu o dan y cynllun). Mae diogelwch y blaendaliadau a wneir gan ddeiliaid contract yn ystyriaeth bwysig iawn yn ymarferol, ac er mwyn sicrhau bod y diogelwch hwnnw'n ymestyn i gynnwys pob deiliad contract, mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori heb ei haddasu ym mhob contract meddiannaeth.

Adran 46 – Cynlluniau blaendal: darpariaeth bellach

164. Mae'r adran hon yn cyflwyno Atodlen 5. Mae'n tynnu sylw hefyd at y cysylltiad rhwng Pennod 4 ac adrannau 176 a 196. Mae adran 176 yn rhwystro landlord sydd wedi ymrwymo i gontract safonol cyfnodol rhag dyroddi hysbysiad adennill meddiant (o dan adran 173) os nad yw'r landlord wedi cydymffurfio â gofynion adran 43 neu adran 45. Mae adran 197 yn gwneud yr un ddarpariaeth mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol.

ATODLEN 5 – CYNLLUNIAU BLAENDAL : DARPARIAETH BELLACH

165. Mae'r Bil yn ymestyn y gofynion cynllun blaendal cyfredol sy'n ymwneud â Thenantiaethau Byrddaliol Sicr i gynnwys pob contract meddiannaeth. Mae'r gofynion o dan y Bil yn gymwys i landlordiaid preifat a landlordiaid cymunedol fel ei gilydd. Yn Atodlen 5, pennir gofynion ychwanegol sy'n ymwneud â diogelu blaendaliadau.

166. Mae paragraff 1 yn ei gwneud yn ofynnol fod Gweinidogion Cymru yn gwneud trefniadau i sicrhau bod cynlluniau blaendal ar gael. Diffinnir "cynllun blaendal" a "trefniadau", a phennir gofynion ynglŷn â'r trefniadau. Mae'r paragraff hefyd yn cynnwys pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n rhoi pwerau i weinyddwyr cynlluniau ac yn gosod dyletswyddau arnynt.

167. Mae paragraff 2 yn gymwys pan fo contract meddiannaeth yn weithredol. Os nad yw landlord yn trefnu bod blaendal yn cael ei ddal mewn cynllun blaendal awdurdodedig, neu os yw'n methu â chydymffurfio â gofynion penodol (gan gynnwys gofynion adran 45(2)), caiff deiliad y contract, neu berson a dalodd flaendal ar ei ran, wneud cais am rwymedi i'r llys. Os bodlonir y llys fod sail i'r cais, gall naill ai orchymyn ad-dalu'r blaendal neu ei dalu i gynllun blaendal gwarchodol, os oes un yn bodoli (diffinnir yn y paragraff). Rhaid i'r llys hefyd orchymyn i'r landlord dalu i'r ceisydd hyd at dair gwaith swm y blaendal. Mae paragraff 3 yn darparu ar gyfer rhwymedi gyffelyb mewn sefyllfa pan fo'r contract meddiannaeth wedi dod i ben.

168. Pan fo'r landlord a deiliad y contract yn ymrwymo i gontract meddiannaeth newydd (mewn perthynas â'r un annedd, neu'r un annedd i raddau helaeth) sy'n dilyn yn union ar ôl y contract blaenorol, mae paragraff 4 yn darparu y caiff y blaendal ar gyfer y contract cyntaf fod yn gymwys i'r ail gontract. Caniateir hyn ar yr amod bod y landlord wedi cydymffurfio â'r gofynion mewn perthynas â'r blaendal.

Adran 47 - Cynlluniau blaendal: dehongli

169. Mae'r adran hon yn rhoi diffiniadau o'r termau a ddefnyddir mewn cysylltiad â chynlluniau blaendal yn y Bil.

PENNOD 5 – CYD-DDEILIAID CONTRACT A CHYD-LANDLORDIAID

Adran 48 – Cyd-ddeiliaid contract: cyd-atebolrwydd etc.

170. Yn y Bil, cyfeirir at ddau neu ragor o bersonau sy'n cytuno i rentu annedd fel cyd-ddeiliaid contract. Os oes cyd-ddeiliaid contract o dan gontract meddiannaeth, mae'r adran hon yn darparu (ymhlith darpariaethau cyffredinol eraill ynglŷn â'r modd y mae'r Bil yn gweithredu mewn perthynas â chyd-ddeiliaid contract) fod pob cyd-ddeiliad contract unigol yn llwyr atebol am rwymedigaethau deiliaid y contract o dan y contract meddiannaeth.

Adran 49 – Ychwanegu cyd-ddeiliad contract

171. Pan fo deiliad contract o dan gontract meddiannaeth yn dymuno ychwanegu person arall i fod yn ddeiliad contract o dan y contract, caiff wneud hynny gyda chydsyniad y landlord. Bydd person arall a ychwanegir at y contract fel

cyd-ddeiliad contract yn dod yn gymwys i gael yr un hawliau ac yn cael ei rwymo gan yr un rhwymedigaethau â'r deiliad neu'r deiliaid contract gwreiddiol.

Adran 50 – Ychwanegu cyd-ddeiliad contract: cydsyniad landlord

172. Caiff landlord wrthod cais deiliad contract o dan adran 49 ar yr amod bod ei resymau dros wrthod yn rhesymol. Ymdrinnir â phenderfynu o dan ba amgylchiadau y byddai'n rhesymol i landlord wrthod cydsynio, neu gydsynio yn ddarostyngedig i amodau, yn adran 84 ac yn Atodlen 6.

173. Mae Atodlen 6 yn pennu'r amgylchiadau y mae'n rhaid i landlord eu hystyried, os ydynt yn berthnasol, yn dilyn cais i ychwanegu cyd-ddeiliad contract. Enghraifft o amgylchiad perthnasol y dylid ei ystyried yw pa un a fu'r person y mae'r deiliad contract yn dymuno'i ychwanegu yn ddeiliad contract o'r blaen ai peidio, ac os felly, a gydymffurfiodd â'r contract meddiannaeth yr oedd yn barti iddo.

Atodlen 6 - RHESYMOLDEB ATAL CYDSYNIAD ETC.

Rhan 1 – Rhagarweiniol

174. Mae Atodlen 6 yn nodi'r amgylchiadau y mae'n rhaid eu hystyried, i'r graddau y maent yn berthnasol, at y diben o benderfynu a yw landlord wedi gweithredu'n rhesymol wrth wrthod cydsynio, neu wrth osod amod ar gydsynio. Mae'r Atodlen yn gymwys i gydsyniadau o dan yr adrannau canlynol yn unig:

- Adran 49 - Ychwanegu cyd-ddeiliad contract;
- Adran 57 – Dulliau o ddelio a ganiateir;
- Adran 114 – Trosglwyddo contract diogel i olynydd posibl;
- Adran 118 – Trosglwyddo contract diogel gyda landlord cymunedol i ddeiliad contract diogel arall.

175. Mae Rhan 2 yn pennu'r amgylchiadau a all fod yn gymwys i bob un o'r uchod. Mae Rhan 3 yn pennu amgylchiadau a all fod yn gymwys i adrannau penodol.

Rhan 2 – Amgylchiadau a all fod yn berthnasol i resymoldeb yn gyffredinol

176. Yr amgylchiadau cyffredinol yw'r rhai sy'n ymwneud â:

- statws y contract;
- yr annedd;
- amgylchiadau deiliad y contract a meddianwyr eraill; ac
- amgylchiadau'r landlord.

Rhan 3 - Amgylchiadau a all fod yn berthnasol i resymoldeb mewn cysylltiad â thrafodion penodol

177. Mae paragraff 9 yn pennu'r amgylchiadau perthnasol ynglŷn â chydsynio i ychwanegu person arall at y contract o dan adran 49. Os yw'r landlord o'r farn y byddai rhoi cydsyniad yn debygol o ymestyn hyd y contract yn

sylweddol, mae paragraff 10 yn darparu y byddai'n rhesymol i'r landlord osod amod ar ei gydsyniad i'r perwyl bod y darpar ddeiliad contract i gael ei drin fel olynydd â blaenoriaeth neu olynydd wrth gefn.

178. Mae paragraff 11 yn pennu'r amgylchiadau perthnasol ynglŷn â chydsynio i drosglwyddo contract i olynydd posibl o dan adran 114. Os yw'r landlord o'r farn y byddai rhoi cydsyniad yn debygol o ymestyn hyd y contract yn sylweddol, mae paragraff 12 yn darparu y byddai'n rhesymol i'r landlord osod amod ar ei gydsyniad i'r perwyl bod y darpar ddeiliad contract i gael ei drin fel olynydd â blaenoriaeth neu olynydd wrth gefn.

179. Mae paragraff 13 yn pennu'r amgylchiadau perthnasol ynglŷn â chydsynio i drosglwyddo contract diogel, o dan adran 118, i ddeiliad contract diogel arall gyda landlord cymunedol. Mae paragraff 14 yn darparu, os yw'r trosglwyddiad yn rhan o gadwyn o drosglwyddiadau, y byddai'n rhesymol i'r landlord osod amod nad yw'r trosglwyddiad i ddigwydd oni fydd pob trosglwyddiad arall yn y gadwyn yn digwydd. Byddai'n rhesymol hefyd i'r landlord osod amod, os yw'r person y trosglwyddir y contract iddo yn olynydd â blaenoriaeth neu'n olynydd wrth gefn o dan ei gontract cyfredol, y dylai gadw'r un statws olynydd o dan y contract a drosglwyddir.

Adran 51 – Ychwanegu cyd-ddeiliad contract: materion ffurfiol

180. Ar gyfer ychwanegu cyd-ddeiliad contract, mae'n ofynnol bod dogfen yn cael ei llofnodi (neu ei chyflawni) gan bob un o'r partïon, presennol a newydd, i'r cytundeb. Rhaid iddi hefyd gael ei llofnodi (neu ei chyflawni) gan y landlord, os yw cydsyniad y landlord yn ofynnol (hynny yw, os yw adran 49 wedi ei hymgorffori yn y contract heb addasiadau sy'n dileu'r agwedd ynglŷn â chydsyniad y landlord). Fodd bynnag, o dan adran 84(5) a (9), bydd landlord wedi cydsynio i ychwanegu'r cyd-ddeiliad contract os nad yw wedi ymateb mewn ysgrifen i gais deiliad y contract o fewn dau fis.

Adran 52 - Cyd-ddeiliad contract yn peidio â bod yn barti i'r contract meddiannaeth

181. Mae'r adran hon ym ymdrin â'r sefyllfa pan fydd cyd-ddeiliad contract yn marw neu rywfodd arall yn peidio â bod yn barti i'r contract. Mewn achosion o'r fath, bydd y cyd-ddeiliad neu'r cyd-ddeiliaid contract sy'n weddill yn meddu'r un hawliau, ac wedi eu rhwymo gan yr un telerau ag yr oeddent cyn hynny. Mae cyd-ddeiliad contract sy'n gadael contract yn parhau'n atebol am unrhyw beth a ddigwyddodd yn ystod ei amser fel deiliad contract, er enghraifft unrhyw fethiant i dalu rhent.

Adran 53 - Cyd-landlordiaid

182. Os oes cyd-landlordiaid, mae pob un ohonynt yn llwyr atebol i ddeiliaid y contract am gyflawni pob rhwymedigaeth o dan y contract.

PENNOD 6 - YR HAWL I FEDDIANNU HEB YMYRRAETH

Adran 54 – Yr hawl i feddiannu heb ymyrraeth gan y landlord

183. Ni ddylai landlord ymyrryd â hawl deiliad y contract i feddiannu'r annedd. Cyfeirir at hyn hefyd fel hawl deiliad y contract i "fwynhau'r eiddo yn dawel". Nid yw hyn yn rhwystro'r landlord rhag gwneud unrhyw waith

atgyweirio. Mae’n golygu na ddylai landlord weithredu mewn ffordd sy’n effeithio ar hawl deiliad y contract i fyw yn ei gartref o ddydd i ddydd heb ymyrraeth gan y landlord.

PENNOD 7 – YMDDYGIAD GWRTHGYMDEITHASOL AC YMDDYGIAD GWAHARDDEDIG ARALL

184. Mae’r Bil yn cynnwys darpariaeth sylfaenol ynglŷn ag “ymddygiad gwaharddedig”. Er mwyn sicrhau y cymhwysir y ddarpariaeth hon yn gyffredinol, rhaid ei hymgorffori heb ei haddasu fel un o delerau sylfaenol pob contract meddiannaeth. Mae torri’r teler hwn yn sail i’r landlord geisio adennill meddiant o’r eiddo; ac o dan adran 159 caiff y landlord wneud hawliad meddiant i’r llys yn union ar ôl rhoi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract. Bydd disgresiwn gan y llys wrth ystyried hawliad meddiant mewn perthynas â thorri’r teler hwn.

Adran 55 - Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

185. Ni ddylai deiliad y contract ymddwyn, na bygwth ymddwyn, mewn modd a allai achosi niwsans neu annifyrrwch i berson arall sy’n byw yn yr annedd neu yn y cyffiniau, neu i berson sy’n cymryd rhan mewn gweithgarwch cyfreithlon yn yr annedd neu’r cyffiniau. Rhaid iddo hefyd beidio ag ymddwyn yn y modd hwnnw tuag at y landlord, neu berson sy’n gweithredu ar ran y landlord, mewn perthynas â swyddogaethau rheoli tai’r landlord.

186. Rhaid i ddeiliad y contract hefyd beidio â defnyddio’r annedd, y rhannau cyffredin (a ddiffinnir yn adran 251) nac unrhyw ran o’r adeilad y mae’r annedd yn rhan ohono at ddibenion troseddol, na bygwth gwneud hynny.

187. Byddai hefyd yn torri gofynion adran 55 pe bai deiliad y contract yn caniatáu, yn cymell neu’n annog person arall sy’n byw yn yr annedd i ymddwyn fel y disgrifir yn is-adrannau (1) i (3). Byddai hefyd yn torri’r gofynion pe bai deiliad y contract yn caniatáu, yn cymell neu’n annog unrhyw berson i ddefnyddio’r annedd at ddibenion troseddol, neu’n bygwth gwneud hynny.

Atodlen 7 – CONTRACTAU SAFONOL YMDDYGIAD GWAHARDDEDIG

Paragraff 1

188. Pan fo landlord cymunedol neu elusen gofrestredig wedi ymrwymo i gontract diogel, a deiliad y contract wedi torri’r teler sylfaenol sy’n ymgorffori adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall), caiff y landlord, o dan adran 116, wneud cais i’r llys am orchymyn sy’n terfynu’r contract diogel ac yn creu contract safonol cyfnodol yn ei le.

189. Mae paragraff 1 yn pennu’r weithdrefn ar gyfer gwneud cais am orchymyn o dan adran 116. Rhaid i landlord sy’n gwneud cais am orchymyn o’r fath roi hysbysiad i ddeiliad y contract, sy’n nodi’r wybodaeth a bennir ym mharagraff 1(2), oni fydd y llys o’r farn y byddai’n rhesymol hepgor hysbysiad. Mae paragraff 1(2) yn pennu hefyd y terfynau amser ar gyfer gwneud cais. Mae paragraff 1(3) yn darparu y caniateir dwyn achos ar y

dyddiad y rhoddir yr hysbysiad. Mae paragraff 1(4) yn galluogi'r landlord i wneud hawliad meddiant, yn rhan o'r un achos llys.

Paragraff 2

190. Pan gaiff contract safonol cyfnodol ei osod drwy orchymyn y llys, bydd telerau'r contract fel y'u cytunir rhwng y landlord a deiliad y contract (yn ddarostyngedig i'r gofynion ynghylch ymgorffori telerau sylfaenol ac atodol). Os na ddeuir i gytundeb ar delerau, caiff yr holl delerau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i gontractau safonol cyfnodol eu hymgorffori heb eu haddasu, a bydd unrhyw delerau eraill sy'n anghydnaws â'r telerau hyn yn peidio â chael effaith. Bydd unrhyw delerau eraill o'r contract diogel yn gymwys, yn ddarostyngedig i'r telerau sylfaenol ac atodol hynny. Bydd unrhyw ôl-ddyledion rhent (neu ordaliadau) o dan y contract diogel yn dod yn daladwy o dan y contract safonol cyfnodol (neu'n cael eu credydu iddo).

191. Pan gaiff contract safonol gwaharddedig ei osod drwy orchymyn llys, nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau o dan adran 39(1) i ddeiliad y contract. Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid i gontract safonol ymddygiad gwaharddedig.

Paragraff 3

192. Mae paragraff 3 yn gwneud darpariaeth ar gyfer y cyfnod prawf sy'n gymwys i gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig, sef y cyfnod pan fo contract meddiannaeth yn parhau'n gontract safonol cyfnodol o ganlyniad i orchymyn llys o dan adran 116. 12 mis o ddyddiad meddiannu'r contract newydd yw'r cyfnod. Mae hyn yn ddarostyngedig i allu landlord i wneud cais am ymestyn y cyfnod prawf i 18 mis o dan baragraff 4. Caiff y landlord hefyd derfynu'r cyfnod prawf yn gynnar drwy roi hysbysiad o dan baragraff 3(2). Mae'r paragraff yn gwneud darpariaeth hefyd i ymdrin â sefyllfaoedd pan ddyroddir hysbysiadau adennill meddiant gan y landlord, ond na chaiff hawliadau meddiant eu gwneud na'u cwblhau cyn diwedd y cyfnod prawf.

Paragraff 4

193. Mae'r paragraff hwn yn galluogi landlord i ymestyn y cyfnod prawf i 18 mis. Gall hyn fod yn berthnasol, er enghraifft, pan fo pryder yn parhau ynghylch ymddygiad deiliad contract. Mewn sefyllfa o'r fath rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract, o leiaf wyth wythnos cyn y dylai'r cyfnod prawf ddod i ben, fod y landlord yn dymuno ymestyn y cyfnod. Mae hawl gan ddeiliad contract i ofyn am adolygiad o'r penderfyniad hwn i ymestyn, o dan baragraff 5. Mae paragraff 4 hefyd yn pennu'r wybodaeth y mae'n rhaid i'r hysbysiad a roddir i ddeiliad y contract ei chynnwys. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio hyd y cyfnod hysbysu.

Paragraffau 5 a 6

194. Mae paragraff 5(1) yn rhoi hawl i ddeiliad contract ofyn am adolygiad gan y landlord o benderfyniad i roi hysbysiad o estyniad o dan baragraff 4. Mae paragraff 5(2) yn pennu'r terfyn amser ar gyfer gwneud cais am adolygiad gan ddeiliad y contract. Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad hwn cyn diwedd y cyfnod prawf o 12 mis. Os yw'r adolygiad yn cadarnhau'r penderfyniad i ymestyn, rhaid i'r landlord

ddarparu hysbysiad i ddeiliad y contract sy'n cynnwys yr wybodaeth a bennir ym mharagraff 5(6).

195. Pan fo'r landlord wedi cadarnhau ei benderfyniad i roi hysbysiad o estyniad, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol am adolygiad o'r penderfyniad. Mae paragraff 6 yn pennu'r terfyn amser ar gyfer gwneud cais. Caiff y llys, wrth ystyried yr adolygiad hwn, naill ai gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad.

Paragraff 7

196. Caiff deiliad contract, sydd wedi treulio o leiaf chwe mis o'i gyfnod prawf, wneud cais i'r llys am derfynu'r cyfnod prawf. Ni chaniateir terfynu'r cyfnod prawf oni fydd y llys wedi ei fodloni ynghylch y materion a bennir yn is-baragraff (3).

Paragraff 8

197. Ar ddiwedd y cyfnod prawf, bydd contract diogel yn cymryd lle contract safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r telerau a fydd yn gymwys i'r contract yn niffyg cytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, yn ddarostyngedig i ymgorffori telerau sylfaenol ac atodol.

198. Pan fydd contract diogel yn dod ar ôl contract safonol ymddygiad gwaharddedig nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau o dan adran 39(1) i ddeiliad y contract. Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid o gontract safonol ymddygiad gwaharddedig i gontract diogel.

Adran 56 – Y pŵer i ddiwygio adran 55

199. Mae'r pŵer hwn yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio adran 55 drwy wneud rheoliadau.

PENNOD 8 - DELIO

Adran 57 – Dulliau o ddelio a ganiateir, ac Adran 58 - Delio, a chydsyniad y landlord

200. Ni chaiff deiliad contract "ddelio" â'i gontract meddiannaeth mewn unrhyw ffordd nas caniateir gan y contract ei hunan neu gan orchymyn eiddo teuluol. Diffinnir gorchmynion eiddo teuluol o dan adran 250, ac maent yn cynnwys gorchymyn i drosglwyddo tenantiaeth a wneir gan y llys o dan Ddeddf Cyfraith Teulu 1996.

201. At y dibenion hyn, mae is-adran (4) yn ei gwneud yn eglur fod "delio" yn cynnwys creu is-denantiaeth neu is-drwydded, trosglwyddo'r denantiaeth i rywun arall, neu gymryd morgais ar yr annedd.

202. Bydd deiliad contract sy'n delio y tu allan i delerau ei gontract neu orchymyn eiddo teuluol, neu heb gydsyniad y landlord, yn cyflawni tor contract.

203. Pan fo contract meddiannaeth yn cynnwys darpariaeth sy'n caniatáu delio, yn ddarostyngedig i ganiatâd y landlord, yna, fel y pennir yn adran 84, ni chaiff y landlord wrthod caniatâd yn afresymol, nac ychwaith roi caniatâd sy'n

ddarostyngedig i amodau afresymol. At hynny, mae Atodlen 6 yn pennu materion penodol sy'n berthnasol wrth ystyried rhesymoldeb o ran caniatâd mewn perthynas â delio.

Adran 59 - Contractau isfeddiannaeth: dehongli

204. Yn y rhan fwyaf o sefyllfaoedd rhentu nid oes ond landlord a deiliad contract. Fodd bynnag, ar adegau mae'n bosibl y bydd deiliad contract yn dymuno is-osod yr annedd i berson arall. Byddai hynny'n creu "contract isfeddiannaeth" rhwng deiliad y contract a'r person hwnnw, a elwir yn "isddeiliad" o dan y Bil. Mewn sefyllfa o'r fath, deiliad y contract yw landlord yr isddeiliad. Gelwir landlord deiliad y contract yn "brif landlord", a chontract y prif landlord gyda deiliad y contract yn "brif gontract".

205. Nid oes gan ddeiliad y contract hawl i ymrwymo i gontract isfeddiannaeth gyda pherson arall, ond caiff y prif landlord, fodd bynnag, gytuno i isfeddiannaeth. Ymdrinnir â hyn, fel rheol, fel teler ychwanegol yn y "prif gontract" rhwng y prif landlord a deiliad y contract.

Adran 60 - Nid yw contract isfeddiannaeth byth yn cael effaith fel trosglwyddiad

206. Mae'r adran hon yn pennu nad yw contract isfeddiannaeth sy'n dod i ben yr un pryd â'r prif gontract yn drosglwyddiad o'r contract gwreiddiol, ond yn gontract ar wahân.

Adran 61 - Methiant i gydymffurfio ag amodau a osodir gan y prif landlord

207. Pan fo'r prif landlord wedi cydsynio yn amodol i gontract isfeddiannaeth, ond na chydymffurfiwyd â'r amodau, mae'r contract isfeddiannaeth yn parhau'n ddilys. Fodd bynnag, os gwneir y contract isfeddiannaeth fel contract diogel neu gontract safonol cyfnod penodol, caiff y prif landlord ei drin fel contract safonol cyfnodol.

208. Pan fydd y prif landlord yn dewis trin yr is-gontract fel contract safonol cyfnodol, rhaid rhoi hysbysiad o'r penderfyniad hwn i ddeiliad y contract cyn pen dau fis sy'n cychwyn â'r dyddiad y daw'r prif gontract i ben.

Adran 62 - Y prif gontract yn dod i ben

209. Pan fo'r prif gontract yn dod i ben, er enghraifft oherwydd bod deiliad y contract wedi rhoi hysbysiad o dan adran 168, bydd y contract isfeddiannaeth yn parhau. Bydd y prif landlord yn dod yn landlord yr isddeiliad a'r contract isfeddiannaeth yn parhau fel contract meddiannaeth. Rhaid i'r prif landlord ddyroddi datganiad ysgrifenedig o dan adran 31 ar ôl dod yn landlord, a hynny o fewn 14 o ddiwrnodau o'r dyddiad meddiannu. Y dyddiad meddiannu yw naill ai'r dyddiad y daeth y prif gontract i ben ar ôl rhoi hysbysiad o dan adran 61(4), neu'r dyddiad y rhoddwyd hysbysiad o dan adran 61(4).

210. Fodd bynnag, nid yw'r contract isfeddiannaeth yn parhau os daw'r prif gontract i ben oherwydd ei fod yn gontract safonol cyfnod penodol sydd wedi dod i ben ar ddiwedd y cyfnod penodol.

Adran 63 - Y prif gontract yn dod i ben: darpariaeth bellach

211. Nid yw adran 63 yn effeithio ar hawl y prif landlord o dan adran 63 i drin y contract isfeddiannaeth fel contract safonol cyfnodol. At hynny, nid yw'r prif landlord a'r isddeiliad yn atebol y naill i'r llall am unrhyw doriad o'r contract isfeddiannaeth, ond gallant fod yn atebol am unrhyw doriad sy'n parhau, unwaith y bydd y prif gontract wedi dod i ben.

Adran 64 - Hawliad meddiant yn erbyn deiliad contract pan fo isddeiliad

212. Gall amgylchiadau godi pan fo'r prif landlord yn dymuno terfynu'r prif gontract, er enghraifft oherwydd bod deiliad y contract wedi peidio â thalu rhent i'r prif landlord. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol fod y landlord yn rhoi hysbysiad i'r isddeiliad o fwriad y landlord i wneud hawliad meddiant yn erbyn deiliad y contract.

Adran 65 - Gorchymyn adennill meddiant estynedig yn erbyn isddeiliad

213. Wrth wneud hawliad meddiant yn erbyn deiliad y contract, caiff y prif landlord wneud cais i'r llys hefyd am "orchymyn adennill meddiant estynedig" yn erbyn yr isddeiliad, ar yr amod bod y gofynion hysbysu yn is-adran (3) wedi eu bodloni, neu os yw'r llys yn ystyried y byddai'n rhesymol i'r cais fynd yn ei flaen hyd yn oed os nad yw'r gofynion hynny wedi eu bodloni. Ni chaiff y llys ystyried y cais am orchymyn adennill meddiant estynedig yn erbyn yr isddeiliad onid yw hefyd wedi penderfynu gwneud gorchymyn adennill meddiant yn erbyn deiliad y contract. At hynny, ni chaiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant estynedig, oni fyddai wedi gwneud gorchymyn adennill meddiant pe bai deiliad y contract wedi gwneud hawliad meddiant yn erbyn yr isddeiliad.

Adran 66 - Gwahardd deiliad y contract ar ôl cefnu ar gontractau

214. Pan fo'r isddeiliad yn credu nad yw deiliad y contract bellach yn dymuno bod yn barti i'r prif gontract, caiff yr isddeiliad weithredu i derfynu'r prif gontract. Effaith hynny fydd trosglwyddo hawliau a rhwymedigaethau deiliad y contract (fel landlord y contract isfeddiannaeth) i'r prif landlord. Y partïon i'r contract meddiannaeth wedyn fydd y prif landlord a'r isddeiliad (blaenorol). Gall sefyllfa o'r fath ddigwydd pan fo deiliad y contract wedi diflannu.

215. Er mwyn terfynu'r prif gontract, rhaid i'r isddeiliad gyflwyno hysbysiad i ddeiliad y contract, sy'n datgan nad yw'r isddeiliad bellach yn ystyried ei fod yn barti i'r prif gontract nac i'r contract isfeddiannaeth. Rhaid anfon copi o'r hysbysiad hwn i'r prif landlord. Rhaid i'r hysbysiad roi gwybod i ddeiliad y contract y caniateir iddo "gyfnod rhybuddio" o bedair wythnos, ac y bydd rhaid iddo gadarnhau, yn ystod y cyfnod hwnnw, ei fod yn parhau'n barti i'r contractau. Rhaid i'r isddeiliad, yn ystod y cyfnod rhybuddio, gynnal ymchwiliadau er mwyn bodloni ei hunan fod deiliad y contract wedi cefnu ar y contractau.

216. Ar ddiwedd y cyfnod o bedair wythnos, os bodlonir yr isddeiliad fod deiliad y contract wedi cefnu ar y contract mewn gwirionedd, caiff wneud cais i'r llys am drosglwyddo hawliau a chyfrifoldebau deiliad y contract (fel landlord) i'r prif landlord. Ni chaiff y llys wneud y gorchymyn os yw'r prif landlord yn

haeru y byddai'r llys wedi gwneud gorchymyn adennill meddiant yn erbyn yr isddeiliad, pe bai deiliad y contract wedi gwneud hawliad o'r fath, ac os bodlonir y llys fod hynny'n wir.

Adran 67 - Rhwymedïau'r deiliad contract sydd wedi ei wahardd

217. Mae'r adran hon yn darparu rhwymedi i ddeiliad contract pan fo'r llys yn gwneud gorchymyn yn ei wahardd o'r contract o dan adran 66. Caiff deiliad y contract, o fewn 6 mis ar ôl dyddiad y contract, wneud cais am ddatganiad llys fod y prif gontract yn parhau. Mae'r seiliau ar gyfer gwneud y cais wedi eu pennu yn is-adran (3). Maent yn cynnwys ymchwiliadau annigonol gan yr isddeiliad, a bod y methiant i ymateb i hysbysiad yr isddeiliad yn rhesymol. Caiff y llys ddadwneud ei orchymyn blaenorol a datgan bod y prif gontract yn parhau, a gwneud unrhyw orchymyn pellach yr ystyria'n briodol.

Adran 68 - Y pŵer i amrywio cyfnodau sy'n ymwneud â gwahardd ar ôl achos o gefnu ar gontract

218. Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio'r cyfnod rhybuddio sy'n ofynnol o dan adran 66, a'r cyfnod apelio o dan adran 67.

Adrannau 69 i 70 – Trosglwyddo

219. Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth ar gyfer trosglwyddo contract meddiannaeth oddi ar ddeiliad contract i berson arall. Mae hyn, er enghraifft, yn galluogi deiliad contract oedrannus i drosglwyddo'i gontract diogel i aelod o'i deulu cyn symud i gartref gofal preswyl.

220. Mae adrannau 69 a 70 yn pennu'r prosesau a'r gweithdrefnau ar gyfer trosglwyddo pob contract meddiannaeth, y modd y mae'n rhaid ymgymryd â throsglwyddiadau, a'r modd y deuant yn effeithiol. Mae'r darpariaethau hyn yn gymwys hefyd i gyd-ddeiliaid contract o dan gontract meddiannaeth. Ar yr amod y bodlonir y gofynion ynglŷn â throsglwyddo, bydd yr hawliau a'r rhwymedigaethau o dan y contract yn trosglwyddo ar ddyddiad a gytunir. Nid yw trosglwyddiad yn dileu unrhyw rai o hawliau neu rwymedigaethau'r deiliad contract blaenorol a oedd wedi cronni cyn y dyddiad trosglwyddo, er enghraifft mewn perthynas ag unrhyw ôl-ddyledion rhent.

Adran 71 – Effaith trosglwyddiad heb ei awdurdodi

221. Caiff landlord geisio cymryd meddiant oddi ar ddeiliad contract sy'n trosglwyddo contract meddiannaeth mewn modd nad yw'n unol â'r contract; ond mae'r adran hon yn darparu ar gyfer eithriad i hynny. Os gwneir trosglwyddiad diawdurdod ac os yw'r landlord yn derbyn taliadau gan y person y trosglwyddwyd y contract iddo, gan wybod na wnaed y trosglwyddiad yn unol â'r contract (neu pan ddylai'r landlord fod yn gwybod hynny), yna caiff y trosglwyddiad ei drin fel pe bai wedi ei wneud o dan adran 70. Pan fo unrhyw un o'r cyd-landlordiaid yn derbyn taliad gan y person mae'r trosglwyddiad yn rhwymo'r holl gyd-landlordiaid.

222. Nid yw hyn yn gymwys pan fo'r landlord yn cymryd camau i ddwyn y contract i ben neu'n dwyn achos llys i droi allan y meddiannydd o fewn dau fis ar ôl dyddiad derbyn y taliadau.

Adran 72 – Gweithredoedd a chyfamodau

223. Mae is-adran 2 yn datgymhwyso gofynion penodol yn Neddf Cyfraith Eiddo 1925 sy'n ymwneud â thrawsgludiadau o dir neu fuddiant mewn tir, gan ddarparu nad oes raid trosglwyddo contractau meddiannaeth drwy weithred.

Adran 73 – Olynu yn dilyn marwolaeth

224. Os bydd unig ddeiliad contract yn marw, ac os oes person sy'n goroesi sy'n gymwys i olynu deiliad y contract, yna bydd y person hwnnw sy'n goroesi yn olynu deiliad y contract meddiannaeth. Mae'r egwyddor hon yn gymwys i bob contract. Mae adran 79 yn ymdrin ag achosion pan fo mwy nag un olynydd posibl.

Adrannau 74 i 76 – Personau sy'n gymwys i olynu

225. Nid yw'r hawl i olynu i bob contract meddiannaeth ar farwolaeth deiliad y contract yn bodoli ac eithrio pan nad yw'r naill na'r llall o'r meini prawf canlynol yn gymwys:

- Pan fo cyd-ddeiliad contract yn bodoli eisoes, sydd â hawl i barhau fel yr unig barti i'r contract fel y sawl sy'n goroesi;
- Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys darpariaeth ar gyfer trosglwyddo'r contract drwy ewyllys neu ddiewyllysedd.

226. Bydd person yn gymwys i olynu naill ai fel olynydd â blaenoriaeth neu fel olynydd wrth gefn. Yn ymarferol, yng nghyflawnder amser, effaith hyn yw y gall dwy olyniaeth i gontract meddiannaeth ddigwydd, yn dibynnu ar ba un o'r canlynol sy'n gymwys:

- Pan fo person wedi olynu fel olynydd â blaenoriaeth, yna, os bydd yntau farw, gellir cael un olyniaeth bellach.
- Os yw deiliad presennol y contract wedi olynu i'r contract fel olynydd wrth gefn (ac mae hyn yn cynnwys unrhyw un a oedd yn olynydd i'r contract yn dilyn marwolaeth person a oedd yn olynydd â blaenoriaeth), nid oes unrhyw olyniaeth bellach yn bosibl.

227. Bydd olynydd â blaenoriaeth naill ai'n briod neu'n bartner sifil (neu rywun sy'n cyd-fyw fel priod neu bartner sifil) i ddeiliad y contract ac yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref pan fu farw deiliad y contract.

228. Olynydd wrth gefn yw aelod o'r teulu a oedd yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref pan fu farw deiliad y contract. Diffinnir aelod o'r teulu fel:

- Priod neu bartner sifil neu berson yn cyd-fyw fel priod neu bartner sifil;
- Rhiant, nain/mam-gu neu daid/tad-cu, plentyn, ŵyr neu wyres, brawd, chwaer, ewythr, modryb, nai neu nith i ddeiliad y contract (gweler hefyd adran 249) sy'n bodloni'r meini prawf preswylio.

229. Rhaid i olynydd wrth gefn hefyd fodloni'r maen prawf preswylio perthnasol, sef y bu'n byw yn yr annedd sy'n destun y contract meddiannaeth drwy gydol y 12 mis a oedd yn rhagflaenu marwolaeth deiliad y contract. Nid yw'r gofyniad hwnnw, fodd bynnag, yn gymwys i briod neu bartner sifil (neu rywun sy'n cyd-fyw fel priod neu bartner sifil), sy'n olynu fel olynydd wrth gefn.

230. Os yw deiliad y contract eisoes yn olynydd â blaenoriaeth i'r contract meddiannaeth presennol, caiff y cyfnod preswylio ar gyfer unrhyw olynydd wrth gefn hefyd gynnwys unrhyw gyfnodau y bu'n byw gyda'r person a olynwyd gan ddeiliad presennol y contract.

231. Mae dau ddosbarth o berson na chaniateir iddynt olynu fel deiliaid contract. Yn gyntaf, unrhyw un sydd o dan 16 oed (oherwydd na chânt fod yn barti i gontract meddiannaeth).

232. Yn ail, ni chaiff person sydd â chontract isfeddiannaeth, neu rai sy'n meddiannu'r annedd o dan gontract isfeddiannaeth, olynu i'r contract. Pan fo contract isfeddiannaeth wedi dod i ben cyn marwolaeth deiliad y contract, bydd y rheolau olyniaeth yn gymwys i'r isddeiliad blaenorol.

Adran 77 – Olynydd wrth gefn: gofalwr

233. Mae hawl gan ofalwr i olynu fel olynydd wrth gefn. Er mwyn cymhwyso fel gofalwr, rhaid i berson fod wedi bod yn gofalu am ddeiliad y contract neu aelod o deulu deiliad y contract a oedd yn byw gyda deiliad y contract pan ddarperid y gofal, ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod o 12 mis a ddaeth i ben gyda marwolaeth deiliad y contract.

234. Rhaid i ofalwr hefyd fodloni'r maen prawf preswylio o dan adran 76(3), a bod heb hawl i feddiannu unrhyw fangre arall fel cartref iddo. Nid yw gofalwr a gyflogir i ddarparu gofal o'r fath yn gymwys o dan y Bil hwn.

Adran 78 – Mwy nag un olynydd cymwys

235. Yr hyn sy'n digwydd pan fo mwy nag un person yn gymwys i olynu:

- Os nad oes ond un olynydd â blaenoriaeth, bydd y person hwnnw'n olynu.
- Os oes mwy nag un olynydd â blaenoriaeth cânt benderfynu ymysg ei gilydd pa un fydd yn ddeiliad y contract. Os na allant benderfynu, neu os methant â hysbysu'r landlord o fewn cyfnod rhesymol, caiff y landlord ddewis yr olynydd.
- Os oes mwy nag un olynydd wrth gefn cânt benderfynu ymysg ei gilydd pa un fydd yn ddeiliad y contract. Os na allant benderfynu, neu os methant â hysbysu'r landlord o fewn cyfnod rhesymol, caiff y landlord ddewis yr olynydd.

236. Caiff unrhyw berson arall sy'n gymwys i olynu apelio i'r llys yn erbyn unrhyw benderfyniad a wneir gan y landlord ynglŷn â'r olyniaeth, o fewn 4 wythnos o'r diwrnod y'i hysbyswyd o benderfyniad y landlord.

Adran 79 – Effaith olyniaeth

237. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ynglŷn â'r adeg pan fo olynydd yn dod yn ddeiliad contract. Caiff olynydd â blaenoriaeth ymgymryd â'r contract naill ai pan hysbysir y landlord o farwolaeth deiliad y contract blaenorol, neu ymhen un mis ar ôl y farwolaeth, pa un bynnag yw'r cynharaf.

238. Mewn sefyllfaoedd pan fo mwy nag un olynydd cymwys, bydd yr olynydd yn dod yn ddeiliad y contract naill ai ar y dyddiad y bydd y rheini sydd â hawl i olynu wedi penderfynu pwy fydd yn ymgymryd â'r contract, neu pan fo'r landlord yn gwneud y dewis oherwydd na all yr olynwyr posibl gytuno.

239. Ni fydd y dyddiad hwn yn gymwys os bydd person sy'n gymwys i olynu wedi apelio yn erbyn penderfyniad landlord i benodi olynydd gwahanol. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd yr olynydd yn dod yn ddeiliad contract ar y dyddiad y bydd y llys yn penderfynu'r apêl. Gallai hynny achosi oedi am gyfnod estynedig cyn penodi deiliad contract.

240. Mewn amgylchiadau o'r fath, pan nad oes deiliad contract wedi ei benodi oherwydd nad oes penderfyniad eto wedi ei gyrraedd, a phan fo unigolion sydd â hawl i olynu yn byw yn yr eiddo, ni chânt eu trin fel tresmaswyr, ond yn hytrach fel cyd-ddeiliaid contract.

241. Ni fydd olynydd na landlord yn atebol am unrhyw dor contract a allai fod wedi digwydd cyn yr olyniaeth, oni fydd y tor contract hwnnw'n parhau ar ôl yr olyniaeth.

Adrannau 80 ac 81– Amnewid olynydd

242. Pan nad oes ond un olynydd â blaenoriaeth, mae adran 80(2) yn darparu y bydd y person hwnnw'n olynu yn awtomatig. Os yw'r unigolyn sydd wedi olynu fel deiliad y contract yn penderfynu dwyn y contract i ben o fewn 6 mis ar ôl marwolaeth deiliad y contract blaenorol, ac os oedd mwy nag un olynydd cymwys i'r contract gwreiddiol, gellir trosglwyddo'r olyniaeth ymlaen i olynydd sy'n weddill. Os oes mwy nag un olynydd yn weddill, penderfynir yr olyniaeth yn unol â'r darpariaethau yn adran 78.

Adran 82 – Hysbysiad o hawliau o dan adran 80

243. Pan fo olynydd yn penderfynu gadael y contract o fewn 6 mis, caiff wneud hynny drwy roi hysbysiad neu drwy ddod i gytundeb gyda'r landlord. Yn dilyn hynny, mae'n ofynnol bod landlord yn rhoi hysbysiad i unrhyw olynydd arall neu olynwyr eraill a/neu feddianwyr yr annedd o fewn 14 diwrnod wedi i ddeiliad y contract presennol roi hysbysiad i'r landlord (neu gyrraedd cytundeb). Rhaid i'r hysbysiad hwn gynnwys gwybodaeth am effaith adran 80 (amnewid olyniaeth).

244. Mae'r adran hon yn gymwys i'r un graddau pan fo cyd-landlordiaid. Os yw unrhyw un o'r cyd-landlordiaid yn ymwybodol o unrhyw olynydd posibl, bydd y gofyniad o dan yr adran hon i hysbysu'r person hwnnw yn berthnasol.

Adran 83 – Olyniaeth: dehongli

245. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ynglŷn â dehongli termau a ddefnyddir yn yr adrannau sy'n ymwneud ag olynu, at ddibenion y Ddeddf yn fwy cyffredinol. Mae'n cynnwys darpariaeth i egluro y bydd person sy'n olynu i gontract safonol cyfnod penodol, ac ar ddiwedd y contract hwnnw ffurfir contract safonol cyfnodol, yn parhau i gael ei drin fel olynydd i'r contract hwnnw, yn yr un modd ag yr oedd yn olynydd i'r contract cyfnod penodol blaenorol.

246. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth gyffelyb hefyd pan fo contract yn cael ei ddwyn i ben ar sail cefnu (gweler adran 218), ond bod y llys yn penderfynu na ddigwyddodd cefnu, a bod rhaid darparu llety addas arall i ddeiliad y contract.

PENNOD 9 - CYDSYNIAD Y LANDLORD

Adran 84 – Cydsyniad y landlord: rhesymoldeb

247. Rhaid i unrhyw gais gan ddeiliad contract am wneud unrhyw beth y mae cydsyniad y landlord yn ofynnol ar ei gyfer, gael ei wneud mewn ysgrifen. Caiff landlord gytuno i'r cais (yn ddarostyngedig i unrhyw amodau rhesymol os oes angen) neu ei wrthod, ond rhaid i'r gwrthodiad beidio â bod yn afresymol. Caniateir 14 diwrnod ar ôl gwneud y cais i'r landlord ofyn am ragor o wybodaeth cyn gwneud penderfyniad. Rhaid i unrhyw gais am ragor o wybodaeth beidio â bod yn afresymol.

248. Nid yw rhesymoldeb atal cydsyniad o dan Atodlen 6 yn gymwys i'r adran hon. Mae Atodlen 6 yn gymwys i adrannau 50, 58, 115 a 119 yn unig mewn perthynas â chydsyniad landlord.

249. Os nad yw landlord yn ymateb i gais o fewn y cyfnod perthnasol (sef y cyfnod o fis o ddyddiad y cais, neu, os digwydd i'r landlord ofyn am ragor o wybodaeth, fis o'r dyddiad y darperir yr wybodaeth honno), rhagdybir bod y landlord wedi cydsynio yn ddiamod. Os gwrthodir cydsyniad, neu os rhoddir cydsyniad yn ddarostyngedig i amodau penodol, caiff deiliad y contract ofyn am esboniad ysgrifenedig o'r penderfyniad gan y landlord. Os na fydd deiliad y contract wedi cael yr esboniad o fewn mis i'r dyddiad y gofynnir amdano, rhagdybir bod y landlord wedi cydsynio yn ddiamod.

Adran 85 - Cais i'r llys yn ymwneud â chydsyniad

250. Mae'r adran hon yn rhoi hawl i berson sy'n gofyn am gydsyniad wneud cais i'r llys ar y sail bod y landlord wedi gwrthod cydsyniad yn afresymol neu wedi gosod amodau afresymol ar unrhyw ganiatâd a roddwyd. Caiff y llys wrthdroi gwrthodiad landlord i gydsynio, neu unrhyw amodau afresymol a osodwyd ar unrhyw gydsyniad, neu ofyn i'r landlord ailystyried y cais.

Adran 86 – Cydsyniad y landlord: amseriad

251. Mae hyn yn ymwneud ag amseriad y cydsyniad. Mewn amgylchiadau pan fo angen cydsyniad y landlord ar ddeiliad y contract er mwyn gwneud rhywbeth megis addasiadau i'r eiddo, gall y landlord roi'r cydsyniad yn ôl-weithredol. Fodd bynnag, nid yw hyn yn gymwys ar gyfer ychwanegu deiliaid contract ychwanegol i'r contract, neu drosglwyddo'r contract i berson

arall (neu drosglwyddo hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract o dan y contract).

PENNOD 10 - DIGOLLEDU

Adran 87 – Digolledu oherwydd methiannau sy'n ymwneud â darparu datganiadau ysgrifenedig etc.

252. Mae'r adran hon yn pennu adrannau eraill o'r Bil y gall landlord ddod yn atebol oddi tanynt i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract. Os daw landlord yn atebol o dan unrhyw un o'r adrannau hynny, mae adran 88 yn gymwys ar y diben o gyfrifo swm y tâl digolledu sy'n daladwy.

253. Cyfrifir y tâl digolledu dyddiol fel swm cyfwerth â'r rhent dyddiol sy'n daladwy. Caiff deiliad contract wneud cais i'r llys am orchymyn sy'n cynyddu swm y tâl digolledu, os credir bod y landlord yn fwriadol wedi peidio â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract neu ddatganiad ysgrifenedig ynglŷn ag amrywiad. Caiff deiliad y contract ofyn am gynnydd hefyd os oedd y datganiad o'r contract yn anghyflawn neu'n anghywir. Mewn amgylchiadau o'r fath, caiff y llys gynyddu'r tâl digolledu i uchafswm o ddwywaith y swm gwreiddiol a oedd yn daladwy mewn perthynas ag unrhyw ddiwrnod penodol.

Adran 88 – Yr hawl i osod yn erbyn

254. Mae'r adran hon yn rhoi i ddeiliad contract yr hawl i "osod yn erbyn". Pan fo'n ofynnol fod landlord yn talu tâl digolledu i ddeiliad contract am fethu â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract (neu ddatganiad ysgrifenedig ynglŷn ag amrywiad, neu ddarparu contract anghywir neu anghyflawn) caiff deiliad y contract atal swm cyfwerth â'r tâl digolledu o'r rhent sy'n ddyledus.

RHAN 4 - CYFLWR ANHEDDAU

PENNOD 1

Adran 89 – Cymhwyso Rhan 4

255. Mae Rhan 4 yn gwneud darpariaethau ynglŷn â chyflwr yr anheddau. Mae'r darpariaethau hyn yn gymwys i gontractau diogel, contractau safonol cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod sy'n llai na saith mlynedd. Mae adran 215 (hawliadau meddiant dialgar er mwyn osgoi rhwymedigaethau i atgyweirio etc.) yn darparu ar gyfer caniatáu disgresiwn i'r llys wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod y landlord wedi gwneud yr hawliad meddiant er mwyn osgoi cydymffurfio â'r rhwymedigaethau sydd yn Rhan 4.

Adran 90 – Contractau safonol cyfnod penodol: pennu hyd y cyfnod

256. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer penderfynu a ddylid trin rhai contractau safonol cyfnod penodol fel pe baent wedi eu gwneud am gyfnodau llai, neu fwy, na saith mlynedd. Mae hyn yn bwysig gan fod y rhwymedigaethau a bennir yn Rhan 4 yn gymwys, yn unig, i gontractau a wneir am gyfnod llai na saith mlynedd.

257. Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn gontract am gyfnod o fwy na saith mlynedd, ond caiff y landlord ei derfynu cyn diwedd y cyfnod hwnnw o saith mlynedd, mae is-adran (4) yn darparu y caiff ei drin fel pe bai wedi ei

wneud am gyfnod llai na saith mlynedd. Byddai sefyllfa o'r fath yn gymwys yn achos contract gyda "chymal terfynu'r landlord" sy'n cael effaith o fewn saith mlynedd o ddechrau'r contract.

258. Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys opsiwn i adnewyddu yn ôl disgresiwn deiliad y contract, ac y byddai'r opsiwn hwnnw, pe bai'n cael ei arfer, yn peri bod y cyfnod dechreuol a'r cyfnod adnewyddedig ar y cyd yn hwy na saith mlynedd, mae is-adran (5) yn darparu na chaiff y contract hwnnw ei drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod o lai na saith mlynedd, onid yw'n gontract y mae is-adran (4) yn gymwys iddo.

PENNOD 2 – CYFLWR ANHEDDAU

259. Mae Pennod 2 yn gwneud darpariaethau ynglŷn â chyflwr anheddau. Mae adrannau 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98 a 99 yn ddarpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i'r holl gontractau meddiannaeth y mae Rhan 4 yn gymwys iddynt (gweler Pennod 1).

Adran 91 – Rhwymedigaeth y landlord: annedd ffit i bobl fyw ynddi

260. Mae'n ofynnol fod landlord yn sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi drwy gydol cyfnod y contract. Mae adran 94 yn gwneud darpariaeth bellach ynglŷn â phenderfynu ynghylch ffitrwydd.

Adran 92 – Rhwymedigaeth y landlord o ran cyflwr yr annedd

261. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol fod landlord yn cadw'r annedd mewn cyflwr da. Mae hyn yn gymwys i strwythur a thu allan yr annedd yn ogystal â'r gosodiadau gwasanaeth (er enghraifft, mewn perthynas â dŵr, nwy, trydan, gwresogi a glanweithdra).

Adran 93 – Rhwymedigaethau o dan adrannau 91 a 92: atodol

262. Mae'n ofynnol bod y landlord yn cywiro unrhyw ddifrod a achosir o ganlyniad i waith a gyflawnir wrth gydymffurfio â'r rhwymedigaeth o sicrhau ffitrwydd i bobl fyw ac atgyweirio. At hynny, rhaid i'r landlord beidio â gosod unrhyw rwymedigaethau ar ddeiliad y contract os yw deiliad y contract yn gorfodi rhwymedigaethau'r landlord. Er enghraifft, ni chaiff y landlord gynnwys teler yn y contract sy'n ei gwneud yn ofynnol bod deiliad y contract yn talu am unrhyw atgyweiriadau a fyddai'n dod o fewn adrannau 91 neu 92.

Adran 94 – Penderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi

263. Caiff Gweinidogion Cymru bennu materion penodol sydd i'w hystyried wrth benderfynu ynghylch ffitrwydd annedd i bobl fyw ynddi. Gellir gwneud hyn drwy gyfeirio at y Rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru o dan adran 2 o Ddeddf Tai 2004 (sy'n ymwneud â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai). Mae'r Rheoliadau hyn yn nodi 29 o fathau o beryglon, gan gynnwys lleithder a llwydni, oerfel gormodol a pherygl tân. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ragnodi gofynion y mae'n rhaid i landlordiaid gydymffurfio â hwy er mwyn i annedd fod yn ffit i bobl fyw ynddi.

Adran 95 – Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: cyffredinol

264. Nid yw rhwymedigaethau'r landlord i gadw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ac mewn cyflwr da yn gymwys os nad oes modd i'r landlord wneud hynny heb fynd i gostau afresymol. Nid yw'n ofynnol ychwaith fod landlord yn ailadeiladu annedd a ddinistrir gan dân, storm neu lifogydd.

Adran 96 – Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: bai deiliad y contract

265. Nid oes rhwymedigaeth ar landlord i wneud annedd yn ffit i bobl fyw ynddi, nac i ymgymryd ag atgyweiriadau, os yw'r annedd yn anffit i fyw ynddi, neu angen ei hatgyweirio, oherwydd gweithred, anwaith neu ddiffyg gofal ar ran deiliad y contract neu feddiannydd arall a ganiateir.

Adran 97 – Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: hysbysiad

266. Rhaid i landlord sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ar ddyddiad meddiannu'r contract. Ni fydd rhwymedigaethau'r landlord o dan adrannau 91(1)(b) a 92 yn gymwys hyd nes daw'r landlord i wybod bod angen y gwaith neu'r atgyweiriadau. Er mwyn cydymffurfio rhaid i'r landlord gyflawni'r gwaith neu'r atgyweiriadau angenrheidiol o fewn cyfnod rhesymol ar ôl dod i wybod amdanynt. Os digwydd i'r landlord newid, trinnir y landlord newydd fel pe bai'n gwybod am yr angen i weithredu o'r dyddiad, cyn y newid, pan ddaeth y landlord blaenorol i wybod bod angen gwneud y gwaith neu'r atgyweiriadau.

267. Mae'r adran hon yn gymwys i'r un graddau i sefyllfaoedd pan fo cyd-landlordiaid, fel bod ymwybyddiaeth o'r angen am waith neu atgyweiriadau gan un o'r landlordiaid yn golygu y bydd y rhwymedigaethau o dan adrannau 91(1)(b) a 92(2) yn codi mewn perthynas â'r cyd-landlordiaid.

Adran 98 – Hawl y landlord i fynd i'r annedd

268. Mae hawl gan landlord i fynd i mewn i'r eiddo ar unrhyw adeg resymol i archwilio neu wneud atgyweiriadau, ond rhaid iddo roi o leiaf 24 awr o rybudd i ddeiliad y contract cyn gwneud hynny (os bydd argyfwng, mae gan y landlord hawliau eraill o dan y gyfraith i fynd i'r eiddo heb roi hysbysiad). Fodd bynnag, nid yw'r landlord yn atebol am fethu â chydymffurfio â'r gofynion o ran ffitrwydd i bobl fyw ac atgyweiriadau os oes angen cael mynediad i ran o'r adeilad nad oes gan y landlord hawl i fynd iddi, ac na lwyddodd i gael mynediad iddi ar ôl gwneud ymdrech resymol.

Adran 99 – Hawliau meddianwyr a ganiateir i orfodi'r Bennod

269. Yn ychwanegol at ddeiliad y contract, caiff unrhyw un y caniateir iddo feddiannu'r annedd, sy'n dioddef o ganlyniad i fethiant y landlord i gydymffurfio â'r rhwymedigaethau o ran ffitrwydd i bobl fyw ac atgyweiriadau, hefyd ddod ag achos llys yn erbyn y landlord yn ei hawl ei hun. Diffinnir "meddiannydd a ganiateir" yn adran 241.

PENNOD 3 – AMRYWIOL

270. Yn wahanol i Bennod 2, mae'r Bennod hon yn gymwys i bob contract meddiannaeth. Mae'n ymdrin â dau fater ar wahân sydd ill dau yn ymwneud â rhwymedigaethau landlordiaid a deiliaid contractau o ran cynnal a chadw ac atgyweirio anheddau.

Adran 100 - Cyflawni rhwymedigaethau atgyweirio yn llythrennol

271. Mae'r adran hon yn darparu y caiff y llys orchymyn i landlord ymgymryd ag atgyweiriadau er gwaethaf unrhyw reol o'r gyfraith gyffredin a allai, fel arall, gyfyngu ar hynny. Mae hefyd yn darparu diffiniad o rwymedigaethau atgyweirio, sy'n gymwys i'r rhwymedigaeth ffitrwydd annedd i bobl fyw ynddi (adran 91) a'r gofyniad i gadw'r annedd mewn cyflwr da (adran 92).

Adran 101 – Gwast ac ymddwyn fel tenant

272. Mae'r adran hon yn darparu nad yw'r cysyniadau cyfraith gyffredin o "wast" ac "ymddwyn fel tenant" yn gymwys mewn perthynas â chontractau meddiannaeth. "Gwast" yw difrod neu niwed a achosir gan weithredoedd neu esgeulustod ar ran deiliad y contract, tra bo "ymddwyn fel tenant" yn golygu gofalu am yr eiddo o ddydd i ddydd (er enghraifft dadflocio sinc neu newid ffiws). Rhagwelir y gwneir darpariaeth atodol drwy reoliadau, a fydd yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn gofalu am yr annedd ac unrhyw osodiadau a ffitiadau sydd ynddi.

RHAN 5 - DARPARIAETHAU NAD YDYNT OND YN GYMWYS I GONTRACTAU DIOGEL

PENNOD 1

Adran 102 – Trosolwg o'r Rhan

273. Mae adrannau 103 i 110 yn pennu darpariaethau sy'n gymwys i gontractau diogel yn unig.

PENNOD 2 - AMRYWIO CONTRACTAU

274. Ystyr amrywio contract yw newid telerau'r contract ar ôl i'r contract ddod i rym. Gall hyn gynnwys tynnu ymaith neu ychwanegu telerau cyfan yn ogystal â diwygio telerau presennol (yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau a bennir yn y Bil). Nid yw'n cynnwys, fodd bynnag, unrhyw newid yn y landlord na deiliad y contract; ymdrinnir â'r materion hynny o dan adran 40.

Adran 103 – Amrywio

275. Mae'r adran hon yn darparu na chaniateir amrywio contractau diogel ac eithrio'n unol ag adrannau 104 i 107, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth a wneir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru neu'r Senedd. Rhaid i unrhyw amrywiad fod yn un a ganiateir o dan adran 108. Mae adran 103(1)(b) a (2) yn ddarpariaethau sylfaenol y mae'n rhaid eu hymgorffori heb eu haddasu mewn contractau diogel. Diben hyn yw sicrhau nad yw amrywiadau o gontractau diogel yn tanseilio gweithredu darpariaethau sylfaenol y Bil na darpariaethau atodol y Bil.

Adrannau 104 a 105 – Amrywio rhent a chydnabyddiaeth arall

276. Mae'r adrannau hyn yn ddarpariaethau sylfaenol, i'w hymgorffori fel telerau sylfaenol mewn contractau, a fydd yn pennu sut y ceir amrywio telerau'r contract mewn perthynas â rhent neu gydnabyddiaeth arall (sef telerau sy'n ymwneud â materion allweddol). Rhaid i ddeiliad y contract o dan gontract diogel gael dau fis o rybudd o unrhyw newid yn swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall sy'n daladwy. Mae'r darpariaethau yn caniatáu amrywio yn flynyddol.

Adran 106 - Amrywio telerau sylfaenol

277. Caniateir amrywio telerau sylfaenol mewn contract diogel os yw'r landlord a deiliad y contract yn cytuno. Pennir eithriadau i hyn yn adran 108(1) i (3); mae'r eithriadau yn cynnwys y telerau sylfaenol sy'n ymgorffori darpariaethau sylfaenol y mae'n rhaid eu hymgorffori heb eu haddasu, megis adran 55 sy'n ymdrin ag ymddygiad gwaharddedig. Yn ogystal, rhaid i unrhyw amrywiad a ganiateir o deler sylfaenol wella sefyllfa deiliad y contract.

Adran 107 – Amrywio telerau atodol ac ychwanegol

278. Caniateir amrywio telerau atodol neu ychwanegol y contract, naill ai drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, neu wrth i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract i'r perwyl bod teler o'r fath i gael ei amrywio; ond mae hyn yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau yn adran 108(4) a (5). Os gwneir yr amrywiad drwy hysbysiad, rhaid i'r landlord roi hysbysiad rhagarweiniol i ddeiliad y contract cyn i'r amrywiad ddigwydd, gan roi gwybodaeth am yr hyn a fwriedir a rhoi cyfle rhesymol i ddeiliad y contract wneud sylwadau, sef cyfnod o fis o leiaf. Ar ôl gwneud hynny, caiff y landlord wedyn ddyroddi hysbysiad pellach sy'n roi gwybod i ddeiliaid y contract am yr amrywiad arfaethedig a pha bryd y bydd yn cael effaith.

Adran 108 – Cyfyngiad ar amrywio

279. Mae'r adran hon yn gosod terfynau ar amrywio telerau contractiol. Mae is-adrannau (1) i (3) yn ymdrin â thelerau sylfaenol yn unig, gan wahardd amrywio telerau penodol (oni wneir hynny o ganlyniad i ddeddfwriaeth) a phennu bod rhaid i unrhyw amrywiad naill ai ymgorffori darpariaeth sylfaenol heb ei haddasu, neu wella sefyllfa deiliad y contract. Mae is-adrannau (4) a (5) yn cyfyngu ar amrywio telerau, fel nad ydynt yn gwrthdaro â thelerau sylfaenol, oni fydd yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth. Er mwyn sicrhau na ellir newid y gallu i amrywio telerau, mae'r adran hon hefyd yn ddarpariaeth sylfaenol, y mae'n rhaid ei hymgorffori mewn contractau heb ei haddasu.

Adran 109 – Datganiad amrywio ysgrifenedig

280. Pan fo amrywiad wedi ei wneud o dan adrannau 104 to 107, neu drwy ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord ddarparu naill ai ddatganiad ysgrifenedig o'r amrywiad(au) neu gopi o'r contract meddiannaeth gyda'r teler a amrywiwyd wedi ei gynnwys ynddo. Rhaid darparu hyn o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am hyn. Mae hon yn ddarpariaeth sylfaenol a ymgorfforir fel un o'r telerau sylfaenol ym mhob contract diogel.

281. Ond pan fo landlord wedi darparu hysbysiad amrywio telerau o dan adrannau 104 neu 107 nid oes unrhyw ofyniad i ddarparu datganiad ysgrifenedig pellach.

Adran 110 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

282. Mae landlord sy'n methu â darparu datganiad ysgrifenedig yn unol ag adran 109 yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 85. Mae'r

adran hon hefyd yn darparu y bydd llog yn cronni ar y tâl digolledu os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad.

PENNOD 3 - CYD-DDEILIAID CONTRACT: TYNNU'N ÔL

Adran 111 – Tynnu'n ôl

283. Pan fo mwy nag un deiliad contract o dan gontract meddiannaeth, gall unrhyw un o'r deiliaid contract hynny dynnu'n ôl o fod yn barti i'r contract, heb ddwyn y contract i ben.

284. Rhaid i ddeiliaid contract sy'n bwriadu gadael contract diogel ddarparu "hysbysiad tynnu'n ôl" i'r landlord. Rhaid i'r hysbysiad ddatgan ar ba ddyddiad y mae'r deiliad contract yn bwriadu peidio â bod yn barti i'r contract, a rhaid iddo hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig i'r cyd-ddeiliaid contract eraill o'i fwriad i adael y contract, ynghyd â chopi o'r hysbysiad tynnu'n ôl, yr un pryd ag y rhoddir yr hysbysiad i'r landlord. Fel diogelwch ychwanegol, rhaid i'r landlord hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig a chopi o'r hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill.

285. Os yw cyd-ddeiliad contract, yn hytrach na darparu hysbysiad tynnu'n ôl o dan yr adran hon, yn rhoi hysbysiad o dan adran 163 (hysbysiad deiliad y contract i derfynu'r contract), bydd yr hysbysiad hwnnw'n cael yr un effaith â hysbysiad tynnu'n ôl.

Adran 112 - Tynnu'n ôl: pŵer i ragnodi terfynau amser

286. Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau. Mae'n eu galluogi i bennu'r cyfnod lleiaf o rybudd y caniateir i gyd-ddeiliad contract ei roi, wrth roi gwybod i'r landlord am ei fwriad i adael y contract, drwy roi hysbysiad o dan adran 112.

PENNOD 4 - DELIO

287. Mae Pennod 4 yn pennu darpariaethau sy'n ymwneud â delio o dan gontractau diogel sef, yn benodol, y gallu i gymryd lletywr ac i drosglwyddo'r contract i olynydd posibl.

Adran 113 – Lletywyr

288. Caiff deiliad y contract o dan gontract diogel gymryd lletywr. Diffinnir "lletywr" yn adran 243. Nid oes angen caniatâd y landlord i wneud hyn.

Adrannau 114 a 115 - Trosglwyddo i olynydd posibl

289. Caiff deiliad contract o dan gontract diogel, gyda chydsyniad y landlord, drosglwyddo'r contract meddiannaeth i'r personau canlynol: olynydd posibl, neu, os oes mwy nag un olynydd posibl, yr olynwyr hynny a fyddai'n dymuno olynu pe byddai deiliad y contract yn marw. Mae Atodlen 6 yn gymwys i'r materion y byddai'n rhesymol i'r landlord roi sylw iddynt wrth ystyried cydsynio.

PENNOD 5 - CONTRACTAU SAFONOL YMDDYGIAD GWAHARDDEDIG

Adran 116 - Gorchymyn sy'n arddodi contract safonol cyfnodol oherwydd ymddygiad gwaharddedig, ac Adran 117 – Trosi i gontract diogel

290. Mae hyn yn gymwys i gontract diogel gyda landlord cymunedol neu elusen gofrestredig, mewn amgylchiadau pan fo deiliad y contract wedi torri'r teler sy'n ymgorffori adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall).

291. Mae'r adran hon yn galluogi'r landlord, yn hytrach nag amcanu i droi allan, i wneud cais i'r llys am orchymyn sy'n dwyn y contract diogel i ben ac arddodi "contract safonol ymddygiad gwaharddedig" yn ei le, sef math o gontract safonol cyfnodol. Ni chaiff y llys wneud gorchymyn o'r fath oni fydd wedi ei fodloni bod y tor contract wedi digwydd, ac y byddai, fel arall, wedi gwneud gorchymyn adennill meddiant mewn perthynas â'r tor contract; y bydd y landlord yn darparu cymorth i ddeiliad y contract er mwyn rhwystro ymddygiad gwaharddedig; a bod gwneud y gorchymyn a geisir yn rhesymol. Caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi canllawiau ynglŷn â'r hyn y gellid ei gynnwys mewn rhaglen gymorth.

292. Bydd contract safonol ymddygiad gwaharddedig yn parhau am gyfnod o 12 mis, y cyfeirir ato fel y "cyfnod prawf". Gellir ymestyn y cyfnod prawf i 18 mis. Bydd contract safonol ymddygiad gwaharddedig yn dod yn gontract diogel os yw'n parhau y tu hwnt i ddiwedd y cyfnod prawf.

293. Ar ddiwedd y cyfnod prawf daw contract safonol ymddygiad gwaharddedig i ben a bydd contract diogel yn cymryd ei le, ac eithrio pan fo paragraff 3(9) o Atodlen 7 yn gymwys.

294. Mae Atodlen 7 yn gwneud darpariaethau pellach mewn perthynas â chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'n pennu'r weithdrefn y mae'n rhaid i landlord ei dilyn wrth wneud cais i'r llys am orchymyn, a sut y penderfynir ar delerau'r contract safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'n gwneud darpariaethau hefyd ynglŷn â'r cyfnod prawf, a sut y gellir ei ymestyn. Mae penderfyniad i ymestyn yn ddarostyngedig i adolygiad mewnol gan y landlord ac, o bosibl, adolygiad hefyd gan y llys sirol. Caiff deiliad contract, ar ôl chwe mis, wneud cais i'r llys am orchymyn i ddwyn y cyfnod prawf i ben yn gynnar.

PENNOD 6 - DARPARIAETHAU NAD YDYNT OND YN GYMWYS I GONTRACTAU DIOGEL GYDA LANDLORDIAID CYMUNEDOL

Adran 118 - Trosglwyddo i ddeiliad contract diogel arall, ac Adran 119 - Trosglwyddo i ddeiliad contract diogel arall: cydsyniad y landlord

295. Mae'r adrannau hyn yn galluogi deiliad contract diogel gyda landlord cymunedol i drosglwyddo'r contract, gyda chydsyniad y landlord, i ddeiliad contract arall gyda landlord cymunedol, y mae ganddo hefyd gontract diogel.

296. O dan adran 119, mae'r hyn sy'n rhesymol i'r landlord roi sylw iddo wrth ystyried cydsynio i'w benderfynu yn unol ag Atodlen 6. Pan fo'r trosglwyddiad yn rhan o gyfres ehangach o drosglwyddiadau, mae

paragraffau 12 a 13 o Atodlen 6 yn galluogi'r landlord i osod amod ar ei gydsyniad, sef bod pob trosglwyddiad arall yn y gyfres honno yn digwydd hefyd. Yn ogystal, os yw'r person y trosglwyddir y contract iddo yn olynydd â blaenoriaeth neu'n olynydd wrth gefn mewn perthynas â chontract presennol, caiff y landlord osod amod i'r perwyl bod y person hwnnw'n cael ei drin fel olynydd o'r fath o dan y contract a drosglwyddir iddo.

RHAN 6 - DARPARIAETHAU NAD YDYNT OND YN GYMWYS I GONTRACTAU SAFONOL CYFNODOL

PENNOD 1

Adran 120 – Trosolwg o'r Rhan

297. Mae adran 120 yn darparu trosolwg o Ran 6.

PENNOD 2 – GWAHARDD AM GYFNODAU PENODEDIG

Adran 121 – Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig.

298. Caiff contract safonol cyfnodol bennu cyfnodau pan na chaiff deiliad y contract feddiannu'r eiddo. Bydd hyn yn arbennig o ddefnyddiol mewn perthynas â mathau penodol o ddeiliaid contract a mathau penodol o landlordiaid. Er enghraifft mewn perthynas â deiliaid contract sy'n fyfyrwyr, gan fod llety myfyrwyr yn aml yn cael ei ddefnyddio at ddibenion eraill yn ystod cyfnodau gwyliau.

PENNOD 3 - AMRYWIO CONTRACTAU

Adran 122 - Amrywio

299. Mae'r adran hon yn pennu'r posibiliadau ar gyfer amrywio contractau safonol cyfnodol. Mae'r dull yn debyg i hwnnw ar gyfer contractau diogel, a bennir yn adran 103. Rhaid gwneud unrhyw amrywiadau yn unol ag adrannau 122 i 126. Mae adran 127, eto yn yr un modd ag ar gyfer contractau diogel, yn gosod terfynau ar amrywio telerau sylfaenol sy'n ymgorffori darpariaethau sylfaenol penodol, megis hwnnw sy'n ymdrin ag ymddygiad gwaharddedig (adran 55), ac yn ei gwneud yn ofynnol bod amrywiadau a ganiateir yn gwella sefyllfa deiliad y contract.

Adrannau 123 a 124 – Amrywio rhent a chydnabyddiaeth arall

300. Mae'r adrannau hyn yn ddarpariaethau sylfaenol, sydd i'w hymgorffori mewn contractau fel telerau sylfaenol, a fydd yn pennu sut y ceir amrywio telerau'r contract mewn perthynas â rhent neu gydnabyddiaeth arall (sef telerau sy'n ymwneud â materion allweddol). Rhaid i ddeiliad y contract o dan gontract safonol cyfnodol gael dau fis o rybudd o unrhyw newid yn swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall sy'n daladwy. Mae'r darpariaethau yn caniatáu amrywio yn flynyddol.

Adran 125 – Amrywio telerau eraill

301. Yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau a bennir yn adran 127, caniateir amrywio'r telerau sylfaenol, atodol ac ychwanegol mewn contract safonol cyfnodol, naill ai drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, neu gan y landlord yn unol ag adran 126 (ar yr amod bod y contract yn ymgorffori adran 172 (hysbysiad y landlord i derfynu contract).

Adran 126 - Amrywio telerau eraill gan y landlord: y weithdrefn hysbysu

302. O dan gontract safonol cyfnodol, caiff landlord amrywio teler heb gytundeb deiliad y contract. Er mwyn gwneud hynny, rhaid iddo ddarparu hysbysiad i ddeiliad y contract, sy'n rhoi manylion yr amrywiad arfaethedig, o leiaf ddau fis ymlaen llaw. Rhaid i'r hysbysiad ddatgan hefyd ei fod yn gweithredu fel hysbysiad o dan adran 173 (hysbysiad y landlord i derfynu contract). Os nad yw deiliad y contract yn rhoi ei gydsyniad ysgrifenedig i'r amrywiad cyn yr amser y mae i gael effaith, caiff y landlord geisio adennill meddiant o'r eiddo o dan adran 177 (hysbysiad y landlord). Mae is-adran (5) yn darparu bod rhaid trin y landlord, os yw wedi cydymffurfio â gofynion yr adran, fel pe bai wedi rhoi'r hysbysiad sy'n ofynnol o dan adran 173 (sail hysbysiad y landlord).

303. Ni chaiff landlord ddyroddi hysbysiad o dan yr adran hon pan gaiff ei rwystro rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 173 am nad yw wedi cydymffurfio ag adrannau 175 a 176. Mae hyn yn sicrhau na chaiff landlord ddefnyddio hysbysiad amrywio fel ffordd o derfynu'r contract, pan fo eisoes wedi ei rwystro rhag dyroddi hysbysiad landlord o dan adran 173.

Adran 127 - Cyfyngiad ar amrywio

304. Mae adran 127 yn gosod terfynau ar amrywio telerau mewn contractau safonol cyfnodol, yn yr un modd ag adran 109 mewn perthynas â chontractau diogel. Mae is-adrannau (1) i (3) yn ymdrin â thelerau sylfaenol yn unig, gan wahardd amrywio telerau penodol (oni wneir hynny o ganlyniad i ddeddfwriaeth) a phennu bod rhaid i unrhyw amrywiad naill ai ymgorffori darpariaeth sylfaenol heb ei haddasu, neu wella sefyllfa deiliad y contract. Mae is-adrannau (4) and (5) yn cyfyngu ar amrywio unrhyw delerau, drwy wahardd unrhyw wrthdaro â thelerau sylfaenol, oni fydd yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth.

Adran 128 – Datganiad ysgrifenedig o amrywiad

305. Pan fo amrywiad wedi ei wneud o dan adrannau 123 i 126, neu drwy ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord ddarparu naill ai ddatganiad ysgrifenedig o'r amrywiad(au) neu gopi o'r contract meddiannaeth gyda'r teler a amrywiwyd wedi ei gynnwys ynddo. Rhaid darparu hyn o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am hyn.

306. Fodd bynnag, pan fo landlord wedi darparu hysbysiad ei fod yn amrywio'r telerau o dan adrannau 123 neu 124 nid oes unrhyw ofyniad i ddarparu datganiad ysgrifenedig pellach.

Adran 129 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

307. Mae landlord sy'n methu â chydymffurfio ag adran 128 yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y bydd llog yn cronni ar y tâl digolledu os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad.

PENNOD 4 - CYD-DDEILIAID CONTRACT: TYNNU'N ÔL

Adran 130 – Tynnu'n ôl

308. Pan fo mwy nag un deiliad contract o dan gontract meddiannaeth, gall unrhyw un o'r deiliaid contract hynny dynnu'n ôl o fod yn barti i'r contract, heb ddwyn y contract i ben.

309. Rhaid i ddeiliaid contract sy'n bwriadu gadael contract safonol cyfnodol roi "hysbysiad tynnu'n ôl" i'r landlord. Rhaid i'r hysbysiad ddatgan ar ba ddyddiad y mae'r deiliad contract yn bwriadu peidio â bod yn barti i'r contract, a rhaid iddo hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig i'r cyd-ddeiliaid contract eraill, o'i fwriad i adael y contract, ynghyd â chopi o'r hysbysiad tynnu'n ôl, yr un pryd ag y rhoddir yr hysbysiad i'r landlord. Fel diogelwch ychwanegol, rhaid i'r landlord hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig a chopi o'r hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill.

310. Os yw cyd-ddeiliad contract, yn hytrach na darparu hysbysiad tynnu'n ôl o dan yr adran hon, yn rhoi hysbysiad o dan adran 168 (hysbysiad deiliad y contract i derfynu'r contract), bydd yr hysbysiad hwnnw'n cael yr un effaith â hysbysiad tynnu'n ôl.

Adran 131 - Tynnu'n ôl: y pŵer i ragnodi terfynau amser

311. Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau. Mae'n eu galluogi i bennu'r cyfnod lleiaf o rybudd y caniateir i gyd-ddeiliad contract ei roi, wrth roi gwybod i'r landlord am ei fwriad i adael y contract, drwy roi hysbysiad o dan adran 130.

RHAN 7 - DARPARIAETHAU NAD YDYNT OND YN GYMWYS I GONTRACTAU SAFONOL CYFNOD PENODOL

PENNOD 1

Adran 132 – Trosolwg o'r Rhan

312. Mae adrannau 121 i 129 yn ymdrin â materion ynglŷn â chontractau safonol cyfnod penodol.

PENNOD 2 – GWAHARDD AM GYFNODAU PENODEDIG

Adran 133 – Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig.

313. Caiff contract safonol cyfnod penodol bennu cyfnodau pan na chaiff deiliad y contract feddiannu'r eiddo. Bydd hyn yn arbennig o ddefnyddiol mewn perthynas â mathau penodol o ddeiliaid contract a mathau penodol o landlordiaid. Er enghraifft mewn perthynas â deiliaid contract sy'n fyfyrwyr, gan fod llety myfyrwyr yn aml yn cael ei ddefnyddio at ddibenion eraill yn ystod cyfnodau gwyliau.

PENNOD 3 - AMRYWIO CONTRACTAU

Adrannau 134 a 135 – Amrywio a Chyfyngiad ar amrywio

314. Mae'r adran hon yn pennu'r posibiliadau ar gyfer amrywio contractau safonol cyfnod penodol. Mae'r dull eto yn debyg i hwnnw ar gyfer contractau diogel a chontractau safonol cyfnodol. Rhaid i unrhyw amrywiadau fod yn unol ag adran 135 sy'n gosod terfynau ar amrywio telerau sylfaenol sy'n ymgorffori darpariaethau sylfaenol penodol, megis hwnnw sy'n ymdrin ag

ymddygiad gwaharddedig (adran 55), ac yn ei gwneud yn ofynnol bod amrywiadau eraill yn gwella sefyllfa deiliad y contract.

Adran 135 – Cyfyngiad ar amrywio

315. Mae adran 135 yn cyfyngu ar amrywio telerau mewn contractau safonol cyfnod penodol yn yr un modd ag yn y mathau eraill o gontract. Mae is-adrannau (1) i (3) yn ymdrin â thelerau sylfaenol, gan wahardd amrywio telerau penodol (oni wneir hynny o ganlyniad i ddeddfwriaeth) a phennu bod rhaid i unrhyw amrywiad naill ai ymgorffori darpariaeth sylfaenol heb ei haddasu, neu wella sefyllfa deiliad y contract. Mae is-adrannau (4) and (5) yn cyfyngu ar amrywio unrhyw delerau, drwy wahardd unrhyw wrthdaro â thelerau sylfaenol, oni fydd yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth.

Adran 136 – Datganiad ysgrifenedig o amrywiad

316. Pan fo amrywiad wedi ei wneud o dan adran 135, neu drwy ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord ddarparu naill ai ddatganiad ysgrifenedig o'r amrywiad(au) neu gopi o'r contract meddiannaeth gyda'r teler a amrywiwyd wedi ei gynnwys ynddo. Rhaid darparu hyn o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am hyn. Mae hon yn ddarpariaeth sylfaenol a ymgorfforir fel un o'r telerau sylfaenol ym mhob contract diogel.

Adran 137 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

317. Mae landlord sy'n methu â chydymffurfio ag adran 136 yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y bydd llog yn cronni ar y tâl digolledu os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad.

PENNOD 4 - CYD-DDEILIAID CONTRACT: TYNNU'N ÔL

Adran 138 – Cyd-ddeiliad contract yn tynnu'n ôl gan ddefnyddio cymal terfynu deiliad contract

318. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu deiliad contract sy'n galluogi deiliad contract i ddwyn y contract i ben cyn diwedd y cyfnod penodol (gweler adran 188). Mae'r adran hon yn darparu y caiff contract o'r fath alluogi trin hysbysiad a roddir gan gyd-ddeiliad contract o dan y cymal terfynu fel hysbysiad tynnu'n ôl. Fodd bynnag, os gwneir hynny, rhaid i'r contract hefyd gynnwys darpariaethau cyfwerth ag is-adrannau (4) a (5) o adrannau 111 a 130.

PENNOD 5 - DELIO: TROSGLWYDDIADAU

Adran 139 – Trosglwyddiad ar farwolaeth unig ddeiliad contract

319. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys darpariaeth i'r perwyl bod y contract, os bydd deiliad y contract yn marw, yn gallu cael ei drosglwyddo i berson arall, yng nghwrs gweinyddu ystad y deiliad contract ymadawedig. Os yw'r ddarpariaeth honno wedi ei chynnwys, ni fydd yr hawl olynu o dan adran 73 yn gymwys, ac ni fydd adran 155 (terfynu contract ar farwolaeth deiliad y contract) wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract.

Adran 140 – Trosglwyddiadau a orfodir

320. Caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys darpariaethau sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract ei gwneud yn ofynnol fod y cyd-ddeiliad contract arall neu'r cyd-ddeiliaid contract eraill yn ymuno mewn trosglwyddiad o'r contract, ac yn caniatáu i'r cyd-ddeiliad hwnnw wneud cais am orchymyn llys yn ei gwneud yn ofynnol bod y cyd-ddeiliaid contract eraill yn gwneud hynny.

Adran 141 – Buddiant cyd-ddeiliad contract

321. Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys teler sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract drosglwyddo ei fuddiant yn y contract i berson arall, rhaid i'r contract ei gwneud yn ofynnol bod y cyd-ddeiliad contract hwnnw yn rhoi hysbysiad o'r trosglwyddiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill (ac oni fydd wedi gwneud hynny, ni fydd y trosglwyddiad wedi ei wneud). Rhaid i'r contract ddarparu hefyd na chaiff y trosglwyddai feddiannu'r annedd ac eithrio gyda chydsyniad y cyd-ddeiliaid contract eraill.

Adran 142 – Trosglwyddo ar farwolaeth cyd-ddeiliad contract

322. Mae'r adran hon yn gymwys pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys teler sy'n darparu, ar farwolaeth cyd-ddeiliad contract, y trosglwyddir ei fuddiant i berson arall yng nghwrs gweinyddu ei ystad. Os yw'r contract yn cynnwys teler o'r fath, rhaid i'r contract ei gwneud yn ofynnol bod y cyd-ddeiliad contract hwnnw yn rhoi hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill y gwneir trosglwyddiad o'r fath ar ei farwolaeth (ac oni fydd wedi gwneud hynny, ni wneir y trosglwyddiad). Rhaid i'r contract ddarparu hefyd na chaiff y trosglwyddai feddiannu'r annedd ac eithrio gyda chydsyniad y cyd-ddeiliaid contract eraill.

RHAN 8 – CONTRACTAU SAFONOL Â CHYMORTH

323. Mae Rhan 8 yn cynnwys darpariaeth ar gyfer contractau safonol â chymorth. Contractau safonol yw'r rhain, a fwriedir ar gyfer eu defnyddio mewn llety â chymorth, gan landlordiaid cymunedol ac elusennau cofrestredig.

Adran 143 - Contract safonol â chymorth a llety â chymorth

324. Mae'r adran hon yn diffinio "contractau safonol â chymorth" a "llety â chymorth". Llety â chymorth yw llety a ddarperir gan landlord cymunedol neu elusen gofrestredig, lle y darperir gwasanaethau cymorth i ddeiliad y contract mewn cysylltiad â'r llety. Mae is-adran (4) yn diffinio "gwasanaethau cymorth" fel, er enghraifft, cymorth i oresgyn dibyniaeth, i ddod o hyd i gyflogaeth ac i fyw'n annibynnol. Mae is-adran (5) yn diffinio "cymorth" fel, er enghraifft, cyngor a hyfforddiant.

Adran 144 – Symudedd

325. Gall contract safonol â chymorth gynnwys darpariaeth ynglŷn â "symudedd". Mae hyn yn galluogi landlord i adleoli deiliad contract i wahanol annedd o fewn yr un adeilad heb fod angen terfynu un contract a ffurfio un arall. Diben hyn yw galluogi'r landlord, er enghraifft, i leoli un deiliad contract mewn man ar wahân i ddeiliad contract arall, er mwyn osgoi anghydfod.

Adran 145 – Gwahardd dros dro

326. Pŵer ychwanegol arall a ddarperir mewn perthynas â chontract safonol â chymorth yw gwahardd dros dro. Mae hyn yn caniatáu i'r landlord (gan gynnwys personau a ddynodir gan y landlord i weithredu ar ei ran) i'w gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn gadael yr annedd am hyd at 48 awr pan fo'r landlord yn credu'n rhesymol y bu'r deiliad contract yn ymddwyn mewn ffyrdd penodol. Gall ymddygiad o'r fath gynnwys defnyddio trais yn erbyn rhywun arall yn y fangre, creu risg sylweddol o niwed i eraill, neu ymddygiad sy'n amharu'n ddifrifol ar allu preswylwyr eraill i gael budd o'r cymorth a ddarperir.

327. Ni chaniateir gwahardd deiliad contract am fwy na 48 awr ar y tro, ac ni ellir ei wahardd fwy na theirgwaith yn ystod unrhyw gyfnod o chwe mis. Rhaid i landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract a waherddir, yn esbonio pam y'i gwaharddwyd. Dylid cyflwyno'r hysbysiad ar yr adeg y gofynnir i ddeiliad y contract ymadael, neu cyn gynted ag y bo modd wedi hynny.

Adran 146 – Gwahardd dros dro: canllawiau

328. Rhaid i landlord roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru wrth arfer ei swyddogaethau o dan adran 145.

RHAN 9 – TERFYNU ETC. CONTRACTAU MEDDIANNAETH
PENNOD 1 – TROSOLWG A DARPARIAETHAU RHAGARWEINIOL
Adran 147 – Trosolwg o'r Rhan

329. Darperir trosolwg o'r Rhan hon mewn tabl sy'n dangos y contractau meddiannaeth y mae pob Pennod yn gymwys iddynt, ynghyd â chynnwys pob Pennod.

Adran 147 – Terfynu a ganiateir etc.

330. Ni chaniateir terfynu contract meddiannaeth ac eithrio'n unol â'r telerau sylfaenol perthnasol sy'n gymwys i'r math o gontract dan sylw, neu'n unol â darpariaethau mewn deddfwriaeth arall, gan gynnwys y Bil hwn. Nid yw hyn yn effeithio ar y posibilrwydd y gall contract gael ei ddadwneud gan y landlord neu drwy gyfraith llesteirio (er enghraifft, gosod cytundeb o'r neilltu oherwydd amgylchiadau sy'n gwneud yr ymrwymiadau contractiol yn amhosibl).

Adrannau 149 a 150 - Hawliadau a hysbysiadau adennill meddiant

331. Mae adran 148 yn darparu na ellir cyflwyno hawliad meddiant i'r llys ac eithrio yn yr amgylchiadau a bennir ym Mhenodau 3 i 5 a 7. Yn gyntaf oll, rhaid i landlord sy'n dymuno gwneud hawliad meddiant ddyroddi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, oni wneir hynny ar y sail hysbysiad y landlord (adran 173), neu os yw'r landlord wedi rhoi hysbysiad i derfynu contract safonol cyfnod penodol o dan adran 185, pan fo gofynion gwahanol yn gymwys.

332. Rhybudd ysgrifenedig yw hysbysiad adennill meddiant, i'r perwyl bod y landlord yn ceisio adennill meddiant o'r annedd. Mae adran 150 yn rhoi manylion yr hyn y mae'n rhaid ei gynnwys mewn hysbysiad adennill

meddiant. Mae hyn yn cynnwys ar ba sail y rhoddir yr hysbysiad (sef y rheswm pam y mae'r landlord yn ceisio adennill meddiant); bod y landlord yn bwriadu gwneud hawliad meddiant yn y llys; ac ar ôl pa ddyddiad y caiff y landlord wneud yr hawliad hwnnw.

Adran 151 – Contractau safonol rhagarweiniol a chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig: hysbysiadau o dan adrannau 173 a 180

333. Mewn perthynas â chontract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig, rhaid i hysbysiad a roddir gan landlord cyn gwneud hawliad meddiant o dan adrannau 177 (hysbysiad y landlord) neu 180 (ôl-ddyledion rhent difrifol), ddatgan hefyd fod hawl gan ddeiliad y contract i ofyn am adolygiad (o dan adran 200) o'r penderfyniad i geisio meddiant.

PENNOD 2 - TERFYNU ETC. HEB HAWLIAD MEDDIANT (MAE'R BENNOD HON YN GYMWYS I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH)

Adran 152 – Deiliad y contract yn terfynu'n fuan

334. Caiff deiliad contract, cyn cael y datganiad ysgrifenedig o'r contract neu cyn dod yn gymwys i feddiannu'r annedd, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf, derfynu'r contract drwy roi hysbysiad i'r landlord. Rhaid i'r landlord ddychwelyd unrhyw rent, blaendal neu gydnabyddiaeth arall a roddwyd mewn cysylltiad â'r contract. Pan fo landlord yn darparu'r datganiad ysgrifenedig cyn y dyddiad meddiannu, ni chaiff deiliad y contract derfynu'r contract o dan yr adran hon ar ôl cael y datganiad ysgrifenedig.

Adran 152 – Terfynu drwy gytundeb

335. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer terfynu contract meddiannaeth drwy gytundeb rhwng deiliad y contract a'r landlord. Daw'r contract i ben pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant fel y cytunwyd. Os nad yw deiliad y contract yn ymadael, caiff contract meddiannaeth newydd ei wneud, fel y'i diffinnir o dan is-adran (2).

Adran 153 – Tor contract ymwrthodol ar ran y landlord

336. Os yw'r landlord wedi cyflawni tor contract ymwrthodol, caiff deiliad contract derfynu contract drwy ildio meddiant o'r eiddo. Toriad ymwrthodol yw toriad sydd mor sylweddol fel ei fod yn cyfiawnhau terfynu, er enghraifft torri'r cyflenwad dŵr, neu ganiatáu i'r eiddo ddadfeilio'n ddifrifol.

Adran 154 – Marwolaeth unig ddeiliad contract

337. Os bydd unig ddeiliad contract yn marw, daw'r contract i ben ymhen mis ar ôl ei farwolaeth, neu pan hysbysir y landlord o'r farwolaeth, os yw hynny'n gynharach. Os oes gan berson arall hawl i olynu fel tenant, bydd yr olyniaeth yn digwydd yn unol ag adrannau 73 i 83.

338. Os oes gorchymyn eiddo teuluol (a ddiffinnir yn adran 250) sy'n ei gwneud yn ofynnol trosglwyddo'r contract i rywun arall, ymdrinnir â'r contract yn unol â'r gorchymyn hwnnw.

339. Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol a ymgorfforir heb ei haddasu, fel un o'r telerau ym mhob contract meddiannaeth. Yr eithriad i'r ymgorfforiad hwn yw contract safonol cyfnod penodol sy'n cynnwys y ddarpariaeth a grybwyllir yn adran 139(1) (trosglwyddiad ar farwolaeth unig ddeiliad contract).

Adran 156 - Marwolaeth landlord pan fo'r contract meddiannaeth yn drwydded

340. Mae contract meddiannaeth sy'n drwydded yn dod i ben ar farwolaeth y landlord.

PENNOD 3 - TERFYNU POB CONTRACT MEDDIANNAETH (HAWLIADAU MEDDIANT GAN LANDLORDIAID)

Adran 156 – Tor contract

341. Mae'r adran hon yn darparu bod tor contract gan ddeiliad y contract yn sail i'r landlord geisio adennill meddiant. O dan adran 207, ni chaiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant onid yw'n ystyried ei bod yn rhesymol gwneud hynny (penderfynir ynghylch rhesymoldeb yn unol ag Atodlen 9).

Adran 158 – Datganiad ffug sy'n darbwyllo'r landlord i wneud contract i'w drin fel tor contract

342. Mae'r adran hon yn darparu bod tor contract yn cynnwys amgylchiadau pan ddarbwyllir landlord i wneud contract meddiannaeth o ganlyniad i ddatganiad ffug a wneir gan ddeiliad y contract neu gan rywun sy'n gweithredu ar ei ran.

Adran 159 – Cyfyngiadau ar adran 157

343. Mae'r adran hon yn darparu bod rhaid i'r landlord, cyn gwneud hawliad meddiant o dan adran 157, roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract sy'n amlinellu'r sail honno. Mae is-adran (2) yn darparu, pan fo'r landlord yn dibynnu ar y sail ymddygiad gwaharddedig, y caiff y landlord wneud hawliad ar y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract. Mae is-adran (3) yn darparu, mewn achosion eraill o dor contract, na chaiff y landlord wneud yr hawliad cyn diwedd cyfnod o 1 mis ar ôl y dyddiad y rhoddodd y landlord yr hysbysiad. Mae is-adran (4) yn darparu bod rhaid gwneud unrhyw hawliad meddiant o fewn 6 mis i'r dyddiad y mae'r landlord yn rhoi'r hysbysiad.

Adrannau 160 a 161 – Y seiliau rheoli ystad a'r cyfyngiadau

344. Caiff landlord sy'n dymuno gwneud cais am feddiant o annedd gan ddefnyddio un o'r seiliau rheoli ystad (a bennir yn Rhan 1 o Atodlen 8), wneud cais i'r llys, a bydd rhaid bodloni'r llys (fel y pennir yn adran 208):

- y darperir llety addas arall i ddeiliad y contract: ac
- y byddai'n rhesymol caniatáu meddiant ar y sail berthnasol (gan benderfynu ynghylch rhesymoldeb yn unol ag Atodlen 9).

345. Os yw'r llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant, rhaid i'r landlord dalu treuliau adleoli rhesymol i ddeiliad y contract. Mae Seiliau A a B yn

eithriadau yn y cyswllt hwn; o dan y seiliau hynny, mae hawl gan ddeiliad y contract i gael "taliad colli cartref" o dan adran 29 o Ddeddf Iawndal Tir 1973.

346. Rhaid i landlord sy'n ceisio adennill meddiant o annedd ar sail rheoli ystad, roi hysbysiad adennill meddiant sy'n datgan y sail i ddeiliad y contract. Ni chaiff y landlord wneud hawliad meddiant o fewn mis, nac ar ôl chwe mis, o'r dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

347. Os cymeradwyir cynllun ailddatblygu (o dan Ran 2 o Atodlen 8) yn ddarostyngedig i unrhyw amodau, caiff y landlord roi hysbysiad adennill meddiant o dan sail rheoli ystad B (cynllun ailddatblygu) cyn bo'r amodau hynny wedi eu bodloni.

348. Ni chaiff landlord, sy'n ceisio adennill meddiant o annedd o dan sail rheoli ystad G (dim angen y llety ar olynydd), gyflwyno'r hysbysiad adennill meddiant o fewn chwe mis, nac ar ôl deuddeng mis, o'r dyddiad y cafodd y landlord wybod am farwolaeth deiliad blaenorol y contract. Pan fo cyd-landlordiaid, bydd y cyfyngiadau ar wneud hawliad meddiant ar y sail hon yn rhedeg o'r dyddiad y daw unrhyw un o'r cyd-landlordiaid i wybod fod deiliad y contract wedi marw.

349. Rhaid i landlord, sy'n ceisio adennill meddiant o annedd o dan sail rheoli ystad H (cyd-ddeiliad contract yn ymadael), gyflwyno'r hysbysiad adennill meddiant o fewn chwe mis o'r dyddiad y tynnodd y cyd-ddeiliad contract yn ôl neu y'i gwaharddwyd.

Adran 162 - Seiliau rheoli ystad: cynlluniau ailddatblygu

350. Mae Rhan 2 o Atodlen 8 (cymeradwyo cynlluniau ailddatblygu) yn gwneud darpariaeth sy'n ychwanegu at sail rheoli ystad B.

Atodlen 8 - Seiliau rheoli ystad

Rhan 1 – Y Seiliau

351. Mae Rhan 1 o'r Atodlen hon yn pennu'r seiliau rheoli ystad y caiff landlordiaid yr holl gontractau meddiannaeth wneud hawliad meddiant oddi tanynt, yn ddarostyngedig i gydymffurfio â'r gofynion hysbysu a'r terfynau amser yn adran 161.

352. Mae tri phrif fath o sail: seiliau ailddatblygu; seiliau llety arbennig; a seiliau tanfeddiannaeth. Mae yna hefyd sail "rhesymau rheoli ystad eraill" i ymdrin ag unrhyw reswm rheoli ystad sylweddol nad yw'n dod o dan yr un o'r seiliau eraill.

SEILIAU AILDDATBLYGU

Paragraff 1 – Sail A (gwaith adeiladu)

353. Pan fo'r landlord yn bwriadu dymchwel, ailadeiladu neu wneud gwaith ar yr annedd, na ellid ei wneud heb gymryd meddiant o'r annedd.

Paragraff 2 – Sail B (cynlluniau ailddatblygu)

354. Pan fo'r annedd, neu ran ohoni, mewn ardal sy'n destun cynllun ailddatblygu a gymeradwywyd. Pennir y broses ar gyfer cymeradwyo cynlluniau o'r fath yn Rhan 2 o'r Atodlen.

SEILIAU LLETY ARBENNIG

Paragraff 3 – Sail C (elusennau)

355. Pan fo'r landlord yn elusen, a byddai parhau presenoldeb deiliad y contract yn gwrthdaro ag amcanion yr elusen. Mae hyn yn ddarostyngedig i'r amod bod unrhyw berson a oedd yn landlord, ar y dyddiad y gwnaed y contract a thrwy gydol yr amser ers y dyddiad hwnnw, wedi bod yn elusen.

Paragraff 4 – Sail D (annedd sy'n addas i bobl anabl)

356. Pan fo'r annedd wedi ei haddasu neu ei chynllunio'n arbennig i letya person sydd ag anabledd corfforol, nad oes person o'r fath yn byw yn yr eiddo ar hyn o bryd, a bod angen yr annedd ar y landlord ar gyfer person o'r fath.

Paragraff 5 – Sail E (cymdeithasau tai ac ymddiriedolaethau tai: pobl y mae'n anodd eu cartrefu)

357. Pan fo'r landlord yn gymdeithas dai neu'n ymddiriedolaeth dai sy'n darparu llety ar gyfer pobl sy'n anodd i'w cartrefu, yn unig; pan fo angen yr annedd ar y landlord ar gyfer person o'r fath; a naill ai nad oes person o'r fath yn byw yn yr eiddo ar hyn o bryd, neu fod person o'r fath wedi cael cynnig contract diogel gan awdurdod tai lleol mewn man arall. Mae paragraff 5(2) yn diffinio "anodd i'w cartrefu" at ddibenion y sail hon.

Paragraff 6 – Sail F (grwpiau o anheddau ar gyfer pobl sydd ag anghenion arbennig)

358. Pan fo'r annedd yn rhan o grŵp ehangach o anheddau y mae'r landlord yn eu darparu i letya pobl ag anghenion arbennig; ac yn ychwanegol, darperir gwasanaeth cymdeithasol neu gyfleuster arbennig yn agos at y grŵp o anheddau i gynorthwyo pobl sydd ag anghenion arbennig. Y sail yw nad oes bellach berson ag anghenion arbennig yn byw yn yr annedd, a bod angen yr annedd ar y landlord ar gyfer person o'r fath.

SEILIAU TANFEDDIANNAETH

Paragraff 7 – Sail G (olynwyr wrth gefn)

359. Pan fo deiliad y contract wedi olynu i'r contract fel olynydd wrth gefn, a phan fo'r annedd yn fwy nag sy'n ofynnol yn rhesymol ar gyfer deiliad y contract hwnnw. Mewn achosion o'r fath, o dan adran 161(4), ni chaiff y landlord ddyroddi'r hysbysiad adennill meddiant yn gynharach na chwe mis ar ôl dyddiad marwolaeth deiliad y contract blaenorol, nac yn ddiweddarach na deuddeng mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

Paragraff 8 – Sail H (cyd-ddeiliaid contract)

360. Pa fo cyd-ddeiliad contract wedi tynnu'n ôl neu wedi ei wahardd o'r contract, a phan fo'r eiddo naill ai'n fwy nag sy'n ofynnol yn rhesymol ar gyfer y deiliad neu'r deiliaid contract sy'n weddill, neu, os yw'r landlord yn landlord cymunedol, os nad yw'r deiliad neu'r deiliaid contract sy'n weddill yn bodloni meini prawf dyrannu'r landlord. Mewn achos o'r fath, o dan adran

161(5), rhaid rhoi'r hysbysiad adennill meddiant i'r deiliad neu'r deiliaid contract sy'n weddill o fewn chwe mis ar ôl ymadawiad deiliad blaenorol y contract.

RHESYMAU RHEOLI YSTAD ERAILL

Paragraff 9 – Sail I (rhesymau rheoli ystad eraill)

361. Mae'r sail hon yn caniatáu adennill meddiant o annedd mewn cysylltiad ag unrhyw reswm rheoli ystad sylweddol arall. Fel yn achos pob un o'r seiliau rheoli ystad, rhaid i lety addas arall fod ar gael, ac mae disgresiwn gan y llys ynglŷn â darparu gorchymyn adennill meddiant.

RHAN 2 - CYMERADWYO CYNLLUNIAU AILDDATBLYGU AT DDIBENION SAIL B

362. Mae Rhan 2 o Atodlen 8 yn pennu'r broses ar gyfer cael cymeradwyaeth gan Weinidogion Cymru, at ddibenion sail rheoli ystad B, ar gyfer "cynllun ailddatblygu"; hynny yw, cynllun i waredu ac ailddatblygu ardal o dir.

Paragraff 11

363. Yn ychwanegol at ddarparu ar gyfer cymeradwyo cynlluniau ailddatblygu ac amrywiadau ohonynt, mae'r paragraff hwn yn diffinio "gwaredu" ac "ailddatblygu". Gall gwaredu ddigwydd cyn neu ar ôl yr ailddatblygu. Mae'n bosibl amrywio cynlluniau a gymeradwywyd, ac mae'r Rhan hon yn ymdrin hefyd â chymeradwyo amrywiadau.

Paragraff 12

364. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r gofynion o ran yr hysbysiad y mae'n rhaid ei roi i ddeiliaid contract pan gynigir cynllun ailddatblygu neu pan gynigir amrywio cynllun o'r fath. Mae'n darparu ar gyfer cyfnod o 28 diwrnod pan roddir cyfle i ddeiliad y contract gyflwyno sylwadau. Ni ellir gwneud cais i Weinidogion Cymru am gymeradwyo cynllun ailddatblygu neu gymeradwyo amrywio cynllun ailddatblygu, cyn bod unrhyw sylwadau o'r fath wedi eu hystyried. Pe byddai, fel arall, wedi bod yn ofynnol i'r landlord ymgynghori â deiliad y contract o dan adran 233, mae is-baragraffau (6) a (7) yn cael yr effaith o ddiddymu'r rhwymedigaeth o dan adran 233.

Paragraff 13

365. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r materion y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru roi sylw iddynt wrth ystyried cais, gan gynnwys unrhyw sylwadau a gyflwynir iddynt. Rhaid i'r landlord hefyd roi gwybod i Weinidogion Cymru am unrhyw sylwadau a gyflwynir iddo o dan baragraff 12.

Paragraff 14

366. Ni chaiff Gweinidogion Cymru gymeradwyo cynllun neu amrywiad sy'n cynnwys, yn yr ardal sy'n ddarostyngedig i'r cynllun, ran yn unig o annedd, neu annedd nas effeithir arno gan y gwaith, ond y bwriedir ei chynnwys yn y gwarediad tir mewn cysylltiad â'r cynllun, oni bai eu bod yn fodlon bod modd cyfiawnhau ei chynnwys.

Paragraff 15

367. Mae'r paragraff hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i roi unrhyw gymeradwyaeth yn ddarostyngedig i amodau, ac yn ddilys am gyfnod cyfyngedig yn unig. Caiff Gweinidogion Cymru amrywio'r amodau a'r terfynau amser, naill ai ar gais y landlord neu o'u dewis eu hunain.

Paragraff 16

368. Mae'r paragraff hwn yn darparu bod landlord cymunedol, at ddibenion Rhan 2, yn landlord mewn perthynas ag annedd os oes ganddo unrhyw fath o fuddiant yn yr annedd.

PENNOD 4 - TERFYNU CONTRACTAU DIOGEL (HYSBYSIAD DEILIAD Y CONTRACT)

Adrannau 163 a 164 - Hysbysiad deiliad y contract a'r Cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

369. Mae'r adrannau hyn yn darparu y caiff deiliad y contract derfynu'r contract meddiannaeth drwy roi o leiaf bedair wythnos o rybudd i'r landlord.

Adran 165 – Adennill meddiant

370. Mae'r adran hon yn galluogi landlord i adennill meddiant o'r annedd os digwydd i ddeiliad contract, ar ôl rhoi hysbysiad i'r landlord o dan adran 162, fethu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw.

371. O dan adran 210, rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod hysbysiad wedi ei roi o dan adran 163, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract.

Adran 166 – Cyfyngiadau ar adran 165

372. Mae'r adran hon yn gosod cyfyngiadau ar arfer y pŵer sydd gan y landlord i gael meddiant o dan y sail yn adran 165. Os yw'r landlord yn ceisio meddiant ar y sail honno, rhaid iddo roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, gan ddatgan y sail. Caiff y landlord wneud hawliad meddiant o'r dyddiad y rhoddir yr hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, ond ni chaiff wneud hynny'n ddiweddarach na chwe mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

Adran 167 - Terfynu contract ar dderbyn hysbysiad deiliad y contract

373. Mae'r adran hon yn darparu, pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan adran 163, y bydd y contract yn dal i redeg tan y dyddiad hwnnw. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, bydd y contract yn dod i ben ar y dyddiad y bydd deiliad y contract yn ildio meddiant. Ar y llaw arall, os gwneir gorchymyn adennill meddiant ar y sail yn adran 165, bydd y contract yn diweddu yn unol ag adran 204 (effaith gorchymyn adennill meddiant).

374. Os yw deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod o rybudd, yn tynnu'r hysbysiad a roddwyd o dan adran 163 yn ôl, ac nad yw'r landlord yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, mae'r hysbysiad yn peidio â chael effaith (o dan adran 167(3)).

PENNOD 5 - TERFYNU CONTRACTAU SAFONOL CYFNODOL

Adrannau 168 a 169 - Hysbysiad deiliad contract a'r Cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

375. Mae'r adrannau hyn yn darparu y caiff deiliad y contract derfynu'r contract meddiannaeth drwy roi o leiaf bedair wythnos o rybudd i'r landlord.

Adran 170 – Adennill meddiant

376. Mae'r adran hon yn caniatáu i landlord adennill meddiant o'r annedd os digwydd i ddeiliad contract, ar ôl rhoi hysbysiad i'r landlord o dan adran 167, fethu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw.

377. O dan adran 213, rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod hysbysiad wedi ei roi o dan adran 168, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael yn seiliedig ar hawliau dynol deiliad y contract.

Adran 170 – Cyfyngiadau ar adran 170

378. Mae'r adran hon yn gosod cyfyngiadau ar arfer y pŵer sydd gan y landlord i gael meddiant o dan y sail yn adran 170. Os yw'r landlord yn ceisio meddiant ar y sail hon, rhaid iddo roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract gan ddatgan y sail, o fewn dau fis i'r dyddiad a bennwyd ar gyfer ildio meddiant gan ddeiliad y contract. Caiff y landlord wneud hawliad meddiant o'r dyddiad y rhoddir yr hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, ond ni chaiff wneud hynny yn ddiweddarach na chwe mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

Adran 172 - Terfynu contract yn dilyn hysbysiad deiliad y contract

379. Mae'r adran hon yn darparu, pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan adran 168, y bydd y contract yn dal i redeg tan y dyddiad hwnnw. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, bydd y contract yn dod i ben ar y dyddiad y bydd deiliad y contract yn ildio meddiant. Ar y llaw arall, os gwneir gorchymyn adennill meddiant ar y sail yn adran 170, bydd y contract yn diweddu yn unol ag adran 204 (effaith gorchymyn adennill meddiant).

380. Os yw deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod hysbysu, yn tynnu'r hysbysiad a roddwyd o dan adran 168 yn ôl, ac nad yw'r landlord yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, mae'r hysbysiad yn peidio â chael effaith (o dan adran 172(3)).

Adrannau 173 a 174 – Hysbysiad y landlord a'r Cyfnod byrraf a ganiateir

381. Mae'r adrannau hyn yn ddarpariaethau sylfaenol mewn perthynas â chontractau safonol cyfnodol. Mae adran 173 yn darparu y caiff landlord contract safonol cyfnodol derfynu'r contract hwnnw drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract i'r perwyl fod yn rhaid iddo ildio meddiant o'r eiddo ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. Os nad yw'r adran hon wedi ei hymgorffori mewn contract meddiannaeth, ni chaiff landlord amrywio telerau'r contract o dan adrannau 126 a 127 (amrywio drwy hysbysiad).

382. Mae adran 174 yn pennu'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir. Ni chaiff y landlord bennu dyddiad ar gyfer ildio meddiant sydd o fewn llai na dau fis i'r dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

Adran 175 – Cyfyngiadau ar adran 173: torri'r gofynion rhoi gwybodaeth

383. Os nad yw landlord wedi darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract, fel sy'n ofynnol gan adran 31(1), ni chaiff roi hysbysiad adennill meddiant o dan adran 173. At hynny, rhwystrir y landlord rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 173 am gyfnod o chwe mis, sy'n cychwyn gyda'r diwrnod y darperir y datganiad ysgrifenedig.

384. Pan fo landlord wedi methu â darparu manylion cyswllt i ddeiliad y contract, neu unrhyw wybodaeth arall sy'n ofynnol o dan adran 39, rhwystrir y landlord rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 173 hyd nes y darperir y manylion hynny.

Adran 176 - Cyfyngiadau ar adran 173: torri gofynion sicrwydd a blaendal

385. Ni chaiff landlord roi hysbysiad adennill meddiant o dan adran 173 os cymerwyd sicrwydd ar ffurf nad yw'n cydymffurfio ag adran 43 (hynny yw, ffurf heblaw arian neu warant) ac nad yw wedi ei ddychwelyd.

386. Rhwystrir landlord rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 173 hefyd (yn ddarostyngedig i'r eithriad isod) os na ddiogelwyd blaendal o dan gynllun awdurdodedig; os talwyd blaendal ond nad yw'r landlord wedi bodloni gofynion dechreuol y cynllun blaendal; neu os talwyd blaendal ond na ddarparwyd yr wybodaeth ofynnol i ddeiliad y contract.

387. Nid yw'r cyfyngiadau yn y paragraff uchod yn gymwys pan fo blaendal wedi ei ddychwelyd, neu pan fo cais i'r llys o dan baragraff 2 o Atodlen 5 wedi ei benderfynu.

Adran 177 – Adennill meddiant

388. Pan fo landlord wedi rhoi hysbysiad sy'n cydymffurfio ag adran 174, caiff y landlord wneud hawliad meddiant yn y llys. Mae adran 213 yn darparu bod rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os yw'n fodlon bod y sail yn adran 177(1) wedi ei phrofi (yn ddarostyngedig i amddiffyniad ar sail hawliau dynol deiliad y contract, a chymhwyso adran 215, ar droi allan dialgar).

Adran 178 – Cyfyngiad ar adran 177

389. Ni chaiff landlord wneud hawliad meddiant o dan adran 177 cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan adran 173, nac yn ddiweddarach na dau fis ar ôl y dyddiad hwnnw. Mae hyn, felly, yn darparu cyfnod o ddau fis pan gaiff y landlord wneud hawliad meddiant.

Adran 179 – Terfynu contract yn dilyn hysbysiad y landlord

390. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad o dan adran 173, daw'r contract i ben ar y dyddiad

hwnnw. Os yw deiliad y contract yn methu ag ildio meddiant ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, bydd y contract yn dod i ben naill ai ar y dyddiad y bydd deiliad y contract yn ildio meddiant neu'n unol â gorchymyn adennill meddiant (gweler adran 204).

391. Fodd bynnag, os yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad adennill meddiant yn ôl cyn i'r contract ddod i ben, ac nad yw deiliad y contract yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, bydd yr hysbysiad yn peidio â chael effaith (o dan is-adran (3)).

Adran 180 – Ôl-ddyledion rhent difrifol

392. Pan fo deiliad y contract yn cael ei hunan mewn "ôl-ddyledion rhent difrifol" caiff y landlord wneud hawliad meddiant yn y llys ar y sail honno. Diffinnir "ôl-ddyledion rhent difrifol" yn is-adran (2); er enghraifft, rhent dau fis o leiaf heb ei dalu yn achos cyfnodau rhentu misol, neu rent wyth wythnos heb ei dalu yn achos cyfnodau rhentu wythnosol.

393. Yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract, rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion rhent difrifol ar yr adeg y rhoddwyd yr hysbysiad adennill meddiant, a hefyd pan glywyd yr hawliad meddiant gan y llys (gweler adran 214).

Adran 181 – Cyfyngiadau ar adran 180

394. Rhaid i'r landlord roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract sy'n datgan y'i rhoddir ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol, cyn gwneud hawliad meddiant ar y sail yn adran 180. Caiff y landlord wneud hawliad meddiant ymhen 14 diwrnod ar ôl rhoi'r hysbysiad, ond rhaid gwneud unrhyw hawliad o fewn chwe mis o'r dyddiad y rhoddodd y landlord yr hysbysiad. Ni chaiff landlord o dan gontract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig wneud yr hawliad cyn diwedd y cyfnod o fis sy'n dechrau â'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad.

Adran 182 – Perthnasedd digwyddiadau o dan gontract safonol cyfnod penodol

395. Pan fo deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd wedi i gontract safonol cyfnod penodol ddod i ben, a bod contract safonol cyfnodol wedi codi o dan adran 183(2), caiff y landlord wneud hawliad meddiant ar ôl i'r cyfnod penodol ddod i ben yn rhinwedd hysbysiad a roddwyd yn ystod y cyfnod penodol. Caiff hysbysiad o'r fath fod naill ai'n hysbysiad adennill meddiant neu'n hysbysiad a roddwyd o dan adran 185 – hysbysiad landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod penodol.

396. Mae'r un cyfyngiadau mewn cysylltiad â thorri gofynion gwybodaeth, torri rheolau blaendal a therfynau amser, a bennir yn adrannau 175, 176 a 177 yn gymwys i hysbysiadau a hawliadau o dan adran 185.

397. Caiff y landlord, wrth roi hysbysiad adennill meddiant, ddibynnu ar ddigwyddiadau a ddigwyddodd yn ystod y cyfnod penodol.

PENNOD 6 – CONTRACTAU SAFONOL CYFNOD PENODOL: DIWEDD Y CYFNOD PENODOL

Adran 183 – Diwedd y cyfnod penodol

398. Mae contract a wnaed am gyfnod penodol a gytunwyd rhwng y landlord a deiliad y contract yn terfynu pan ddaw'r cyfnod hwnnw i ben. Pan fo deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd ar ôl diwedd y cyfnod penodol, bydd contract safonol cyfnodol newydd yn cael ei greu yn awtomatig.

399. Bydd y dyddiad meddiannu ar gyfer y contract newydd yn dilyn yn union ar ôl diwedd y cyfnod penodol, a bydd y cyfnodau rhentu yn parhau fel yr oeddent. Telerau sylfaenol ac atodol y contract newydd fydd y rheini sy'n gymwys i gontractau safonol cyfnodol. Fel arall, bydd telerau'r contract blaenorol yn parhau'n gymwys.

400. Yn hytrach na bod contract safonol cyfnodol newydd yn codi'n awtomatig yn y modd a ddisgrifir uchod, caiff landlord a deiliad y contract gytuno ar gontract newydd yn y ffordd arferol, gyda dyddiad meddiannu sy'n dilyn yn union ar ôl diwedd y cyfnod penodol.

401. Os bydd deiliad y contract, ar neu cyn y dyddiad y bydd y contract newydd yn cael effaith, yn gwneud rhywbeth a fyddai, fel arall, yn peri bod y contract newydd yn dod i ben, ni fydd y weithred honno'n cael unrhyw effaith.

402. Pan fo contract safonol cyfnodol yn dod ar ddiwedd contract safonol cyfnod penodol nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau o dan adran 39(1) i ddeiliad y contract. Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid o gontract safonol cyfnod penodol i gontract diogel.

Adran 184 - Caniatáu i ddatganiad ysgrifenedig ymdrin â chontract safonol cyfnodol sy'n codi o dan adran 183(2)

403. Mae'r adran yn darparu bod datganiad ysgrifenedig o gontract safonol cyfnod penodol yn nodi telerau'r contract safonol cyfnodol a all ddod ar ddiwedd y cyfnod penodol, yn unol ag adran 185(2). Pan fo deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd ar ôl diwedd y contract cyfnod penodol a bod y landlord wedi dyroddi datganiad ysgrifenedig o dan yr adran hon, mae wedi cydymffurfio â gofynion adran 31(1).

PENNOD 7 – TERFYNU CONTRACTAU SAFONOL CYFNOD PENODOL

Adran 183 – Hysbysiad y landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod

404. Caiff landlord, cyn neu ar ddiwrnod olaf y cyfnod penodol, roi hysbysiad i ddeiliad y contract, i'r perwyl fod yn rhaid iddo ildio meddiant ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. Ni chaiff y dyddiad penodedig fod cyn diwrnod olaf y cyfnod penodol, na dim llai na dau fis ar ôl y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y caiff landlord wneud hawliad meddiant ar y sail ei fod wedi cyflwyno'r hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd y cyfnod penodol. Os darbwyllir y llys fod gofynion y sail wedi eu bodloni o dan adran 213, rhaid iddo wneud gorchymyn adennill meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract. Felly, yr adeg gynharaf y gall landlord wneud hawliad

meddiant yw’r diwrnod ar ôl diwedd y cyfnod penodol, ar yr amod bod yr hysbysiad wedi ei roi i ddeiliad y contract o leiaf ddau fis cyn hynny.

Adran 186 – Ôl-ddyledion rhent difrifol

405. Pan fo deiliad y contract yn cael ei hunan mewn “ôl-ddyledion rhent difrifol” caiff y landlord wneud hawliad meddiant yn y llys gan ddatgan y sail honno. Diffinnir “ôl-ddyledion rhent difrifol” yn is-adran (2); er enghraifft, rhent dau fis o leiaf heb ei dalu yn achos cyfnodau rhentu misol, neu rent wyth wythnos yn ddyledus os telir rhent yn wythnosol.

406. Yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract, rhaid i’r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion rhent difrifol ar yr adeg y rhoddwyd yr hysbysiad adennill meddiant, a hefyd pan glywyd yr hawliad meddiant gan y llys (gweler adran 214).

Adran 187 – Cyfyngiadau ar adran 186

407. Rhaid i’r landlord roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, sy’n datgan y’i rhoddir ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol, cyn gwneud hawliad meddiant ar y sail yn adran 186. Caiff y landlord wneud hawliad meddiant ymhen 14 diwrnod ar ôl rhoi’r hysbysiad, ond rhaid gwneud unrhyw hawliad o fewn chwe mis o’r dyddiad y rhoddodd y landlord yr hysbysiad.

Adrannau 188 a 189 – Cymal terfynu deiliad contract a’r Cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

408. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu deiliad y contract. Mae cymal terfynu o’r fath yn galluogi deiliad y contract i derfynu’r contract cyn diwedd y cyfnod penodol. Pan fo cymal terfynu o’r fath wedi ei gynnwys, rhaid i ddeiliad y contract sy’n dymuno dibynnu arno er mwyn gadael y contract roi hysbysiad i’r landlord sy’n pennu’r dyddiad terfynu. Mae adran 189 yn pennu na chaiff y dyddiad yn yr hysbysiad fod yn gynharach na phedair wythnos ar ôl y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

Adran 190 – Adennill meddiant

409. Mae’r adran hon yn caniatáu i landlord adennill meddiant o’r annedd os digwydd i ddeiliad contract, ar ôl rhoi hysbysiad i’r landlord o dan adran 188, fethu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw.

410. O dan adran 213, rhaid i’r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os yw’n fodlon bod y sail yn adran 190(1) wedi ei phrofi, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract.

Adran 191 – Cyfyngiadau ar adran 190

411. Mae’r adran hon yn gosod cyfyngiadau ar arfer y pŵer sydd gan y landlord i gael meddiant ar y sail yn adran 190. Os yw’r landlord yn ceisio meddiant ar y sail hon, rhaid iddo roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract gan ddatgan y sail, o fewn dau fis i’r dyddiad a bennwyd ar gyfer ildio meddiant gan ddeiliad y contract Caiff y landlord wneud hawliad meddiant o’r diwrnod y rhoddir yr hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract,

ond ni chaiff wneud hynny yn ddiweddarach na chwe mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

Adran 192 – Terfynu contract o dan gymal terfynu deiliad y contract

412. Mae'r adran hon yn darparu, pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan adran 188, y bydd y contract yn dal i redeg tan y dyddiad hwnnw. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, bydd y contract yn dod i ben ar y dyddiad y bydd deiliad y contract yn ildio meddiant. Ar y llaw arall, os gwneir gorchymyn adennill meddiant ar y sail yn adran 190, bydd y contract yn diweddu yn unol ag adran 204 (effaith gorchymyn adennill meddiant).

413. Os yw deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod hysbysu, yn tynnu'r hysbysiad a roddwyd o dan adran 188 yn ôl, ac nad yw'r landlord yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, mae'r hysbysiad yn peidio â chael effaith (o dan adran 190(3)).

Adrannau 193 a 194 – Cymal terfynu'r landlord a'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

414. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu'r landlord. Mae'r cymal terfynu hwn yn galluogi'r landlord i derfynu'r contract cyn diwedd y cyfnod penodol, ar yr amod ei fod yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract. Mae adran 194 yn ddarpariaeth sylfaenol mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu'r landlord. Mae'n darparu na chaiff y dyddiad adennill meddiant a bennir yn yr hysbysiad fod yn gynharach na dau fis ar ôl y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

Adran 195 – Cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord: torri'r gofynion rhoi gwybodaeth

415. Os nad yw landlord wedi darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract, fel sy'n ofynnol gan adran 31(1), ni chaiff roi hysbysiad adennill meddiant o dan adran 193. At hynny, rhwystrir y landlord rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 193 am gyfnod o chwe mis, sy'n cychwyn gyda'r diwrnod y darperir y datganiad ysgrifenedig.

416. Pan fo landlord wedi methu â darparu manylion cyswllt i ddeiliad y contract (fel sy'n ofynnol o dan adran 39), rhwystrir y landlord rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 193 hyd nes darperir y manylion hynny.

Adran 196 – Cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord: gofynion sicrwydd a blaendal

417. Ni chaiff landlord roi hysbysiad adennill meddiant o dan adran 193 os nad yw wedi dychwelyd sicrwydd a roddwyd ar ffurf nad yw adran 43 yn ei chaniatáu (hynny yw, nad yw ar ffurf arian neu warant).

418. Rhwystrir landlord rhag dyroddi hysbysiad o dan adran 193 hefyd (yn ddarostyngedig i'r eithriad isod) os na ddiogelwyd blaendal o dan gynllun awdurdodedig; os talwyd blaendal ond nad yw'r landlord wedi bodloni

gofynion dechreuol y cynllun blaendal; neu os talwyd blaendal ond na ddarparwyd yr wybodaeth ofynnol i ddeiliad y contract.

419. Nid yw'r cyfyngiadau yn y paragraff uchod yn gymwys pan fo blaendal wedi ei ddychwelyd, neu pan fo cais i'r llys (o dan baragraff 2 o Atodlen 5) wedi ei benderfynu.

Adran 197 – Adennill meddiant

420. Pan fo landlord wedi rhoi hysbysiad o dan gymal terfynu'r landlord, caiff y landlord wneud hawliad meddiant yn y llys. Mae adran 213 yn darparu bod rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os yw'n fodlon bod y sail yn adran 177(1) wedi ei phrofi (yn ddarostyngedig i amddiffyniad ar sail hawliau dynol deiliad y contract, a chymhwyso adran 215, ar droi allan dialgar).

Adran 196 – Cyfyngiad ar adran 197

421. Ni chaiff landlord wneud hawliad meddiant o dan adran 197 cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan gymal terfynu'r landlord, nac yn ddiweddarach na dau fis ar ôl y dyddiad hwnnw. Mae hyn, felly, yn darparu ar gyfer cyfnod o ddau fis pan gaiff y landlord wneud hawliad meddiant.

Adran 199 – Terfynu contract o dan gymal terfynu'r landlord

422. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, daw'r contract i ben ar y dyddiad hwnnw. Os yw deiliad y contract yn methu ag ildio meddiant ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, bydd y contract yn dod i ben naill ai ar y dyddiad y bydd deiliad y contract yn ildio meddiant neu'n unol ag effaith gorchymyn adennill meddiant (gweler adran 204).

423. Fodd bynnag, os yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad adennill meddiant yn ôl cyn i'r contract ddod i ben, ac nad yw deiliad y contract yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, bydd yr hysbysiad yn peidio â chael effaith (o dan is-adran (3)).

PENNOD 8 - ADOLYGIAD GAN LANDLORD O BENDERFYNIAD I ROI HYSBYSIAD YN CEISIO MEDDIANT (NID YW'R BENNOD HON OND YN GYMWYS I GONTRACTAU SAFONOL RHAGARWEINIOL A CHONTRACTAU SAFONOL YMDDYGIAD GWAHARDDEDIG)

424. Mae adrannau 201 a 202 yn gymwys i hysbysiadau sy'n ceisio meddiant sy'n ymwneud â chontractu safonol rhagarweinol (adran 16) a chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig (adran 116), a roddir o dan adran 173 neu adran 180. Pan roddir hysbysiad o dan y naill neu'r llall o'r adrannau hynny a cheisir gorchymyn adennill meddiant, rhaid i'r llys wneud y gorchymyn os darbwyllir y llys fod y sail wedi ei phrofi (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad a all fod ar gael i ddeiliad y contract ar sail ei hawliau dynol).

Adran 200 – Adolygiad o benderfyniad i derfynu contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig

425. Mae'r adran hon yn rhoi hawl i ddeiliad contract, sydd wedi cael hysbysiad adennill meddiant o dan adran 174 (hysbysiad y landlord) neu hysbysiad adennill meddiant yn nodi'r sail ôl-ddyledion rhent difrifol (gweler adran 180), ofyn am adolygiad gan y landlord o'r penderfyniad i ddyroddi'r hysbysiad. Rhaid gwneud cais i'r landlord am adolygiad o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad y mae deiliad y contract yn cael yr hysbysiad adennill meddiant (oni bai bod y landlord yn caniatáu rhagor o amser).

Adran 201 - Adolygiad y landlord o benderfyniad i roi hysbysiad

426. Rhaid i landlord, ar ôl cael cais i gynnal adolygiad a wnaed yn unol ag adran 200, gynnal adolygiad o'r penderfyniad i roi hysbysiad. Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad cyn y dyddiad cyntaf y caiff y landlord wneud hawliad meddiant mewn perthynas â'r hysbysiad. Os yw'r adolygiad yn cadarnhau'r penderfyniad i geisio adennill meddiant, rhaid rhoi'r rhesymau dros y cadarnhad.

427. O dan is-adrannau (5) a (6) caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau yn ymwneud â'r weithdrefn ar gyfer adolygiadau, a chaiff wneud darpariaethau sy'n ymdrin â phersonau priodol i gynnal yr adolygiad, ac o dan ba amgylchiadau y bydd hawl gan ddeiliad contract i gael gwrandawiad llafar.

PENNOD 9 - HAWLIADAU MEDDIANT: PWERAU'R LLYS (MAE'R BENNOD HON YN GYMWYS I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH)

Adran 202 – Hawliadau meddiant

428. Mae adran 202 yn darparu na chaiff y llys ystyried hawliad meddiant a wneir gan landlord oni fydd y landlord wedi cydymffurfio â'r gofynion a bennir yn is-adran (1), i'r graddau y maent yn gymwys i'r hawliad dan sylw. Mae is-adan (2) yn darparu y caiff y llys ddiystyru'r gofynion hyn os yw o'r farn ei bod yn rhesymol gwneud hynny.

429. O dan is-adran 3, nid yw is-adran (1) yn gymwys mewn perthynas â chais gan y landlord am 'orchymyn adennill meddiant estynedig' yn erbyn isddeiliad o dan adran 65(2).

Adran 203 – Gorchmynion adennill meddiant

430. Mae'r adran hon yn pennu'r adrannau o'r Ddeddf sy'n cynnwys y seiliau y caiff llys wneud gorchymyn adennill meddiant arnynt. Mae is-adran (2) yn cyfyngu'r llys i wneud gorchymyn adennill meddiant mewn perthynas, yn unig, â sail a bennir yn yr hysbysiad adennill meddiant, ond mae is-adran (3) yn darparu ar gyfer diwygio'r hysbysiad cyn bod y llys yn gwneud gorchymyn.

Adran 204 – Effaith gorchymyn adennill meddiant

431. Mae'r adran hon yn ymdrin ag effaith gorchymyn adennill meddiant. Pan fo llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant, mae'r contract yn dod i ben ar y dyddiad a bennir yn y gorchymyn, hyd yn oed os yw deiliad y contract yn ildio meddiant cyn hynny. Os yw deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r

annedd ôl y dyddiad a bennir yn y gorchymyn, daw'r contract i ben pan fydd deiliad y contract yn ildio meddiant neu pan gyflawnir y gorchymyn. Mewn achosion pan fo gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol cynnig contract newydd i rai o gyd-ddeiliad y contract, ond nid pob un ohonynt, ar gyfer yr annedd berthnasol, daw'r contract gwreiddiol i ben yn union cyn cychwyn y contract newydd.

Adran 205 – Cymryd rhan mewn achos

432. Mae gan berson sydd â "hawliau cartref" (yn yr ystyr a roddir i "home rights" gan adran 30(2) o Ddeddf Cyfraith Teulu 1996; er enghraifft, person sy'n byw mewn annedd sy'n eiddo i'w bartner yn ystod ysgariad neu wahaniad) ac sy'n meddiannu'r annedd ond nad yw'n ddeiliad y contract, hawl i gymryd rhan mewn achos meddiant sy'n ymwneud â'r annedd honno, yn ogystal â hawl i ofyn am ohiriad, ataliad neu oediad o'r achos.

Adran 206 – Camliwio neu gelu ffeithiau i gael gorchymyn adennill meddiant

433. Caiff y llys orchymyn i landlord dalu tâl digolledu i ddeiliad contract os bodlonir y llys fod gorchymyn adennill meddiant a wnaed gan y llys wedi ei wneud ar sail camliwio neu gelu ffeithiau perthnasol gan y landlord.

PENNOD 10 - HAWLIADAU MEDDIANT: PWERAU'R LLYS MEWN PERTHYNAS Â SEILIAU YN ÔL DISGRESIWN (MAE'R BENNOD HON YN GYMWYS I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH)

Adran 207 – Hawliad ar sail tor contract

434. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant ar sail tor contract (gweler adran 157) ni chaiff llys wneud gorchymyn adennill meddiant os na ddarbwyllir y llys fod gwneud hynny yn rhesymol. Caiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant hyd yn oed os nad oedd deiliad y contract mwyach yn torri'r contract cyn neu ar yr adeg y gwnaeth y landlord yr hawliad meddiant.

435. Mae Atodlen 9 yn pennu'r amgylchiadau y mae'n berthnasol i'r llys eu hystyried mewn perthynas â gwneud gorchymyn adennill meddiant ar sail sy'n rhoi disgresiwn i'r llys o ran gwneud y gorchymyn ai peidio (gweler adran 208 hefyd – hawliad meddiant ar seiliau rheoli ystad). Mae Atodlen 9 hefyd yn gymwys mewn perthynas â phenderfyniad o dan adran 209 i ohirio achos neu ohirio ildio meddiant o dan orchymyn adennill meddiant.

Atodlen 9 - Gorchmynion ildio meddiant ar seiliau disgresiwn etc.: rhesymoldeb

436. Mae'r Atodlen hon yn gwneud darpariaeth ynglŷn â'r hyn y mae rhaid i'r llys ei ystyried wrth benderfynu a yw'n rhesymol iddo wneud gorchymyn adennill meddiant mewn perthynas â thor contract (adran 207) neu ar sail rheoli ystad (adran 208). Mae'n gymwys hefyd mewn perthynas â phenderfyniad i ohirio achos hawliad meddiant neu ohirio ildio meddiant (adran 209).

437. Mae paragraffau 4 i 13 o’r Atodlen hon yn pennu’r amgylchiadau y mae’n ofynnol i lys roi sylw iddynt wrth wneud gorchymyn neu benderfyniad, os yw’r amgylchiadau dan sylw yn berthnasol. Yn gryno, y rhain yw:

- Amgylchiadau o ran deiliad y contract;
- Amgylchiadau o ran y landlord;
- Amgylchiadau o ran personau eraill;
- Pa un a yw’r landlord wedi cynnig, neu’n ymrwymo i gynnig, contract meddiannaeth newydd;
- Amgylchiadau sy’n berthnasol i hawliad meddiant ar sail tor contract;
- Amgylchiadau sy’n berthnasol i hawliad meddiant sy’n ymwneud ag adran 55 (ymddygiad gwaharddedig);
- Amgylchiadau sy’n berthnasol i hawliad meddiant yn ymwneud â Sail G o’r seiliau rheoli ystad (dim angen y llety ar yr olynydd wrth gefn); ac
- Amgylchiadau sy’n berthnasol i hawliad meddiant ar Sail H o’r seiliau rheoli ystad (cyd-ddeiliad contract yn ymadael).

438. Mae paragraff 14 yn amlinellu amgylchiad na ddylai llys roi sylw iddo (yn ddarostyngedig i unrhyw ddyletswydd arall i roi sylw i’r amgylchiad hwnnw). Y tebygolrwydd y darperir cymorth i ddeiliad y contract o ran digartrefedd yw’r amgylchiad hwnnw.

Adran 208 – Seiliau rheoli ystad

439. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant o dan sail rheoli ystad (gweler adran 160), ni chaiff y llys wneud gorchymyn onid yw’r llys o’r farn y byddai’n rhesymol gwneud hynny (gweler Atodlen 9 uchod) ac wedi ei fodloni y bydd y landlord yn sicrhau bod llety addas arall ar gael i ddeiliad y contract (gweler Atodlen 10).

440. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant ar y Sail B (ailddatblygu) a’r cynllun ailddatblygu yn ddarostyngedig i amodau, rhaid darbwyllo’r llys fod yr amodau naill ai wedi eu bodloni neu y byddant yn cael eu bodloni. Caiff y llys benderfynu unrhyw gostau a ddyfernir i ddeiliad y contract ar gyfer ei dreuliau rhesymol o dan adran 160(4), a gellir eu hadennill oddi ar y landlord fel dyled sifil.

441. Mae’r adran hon (ynghyd ag adran 220) hefyd yn cyflwyno Atodlen 10 sy’n pennu’r materion sydd i’w hystyried wrth benderfynu a yw llety arall yn addas ai peidio.

ATODLEN 10 - LLETY ARALL ADDAS

442. Mae adran 208 yn darparu na chaniateir gwneud gorchymyn adennill meddiant ar yr un o'r seiliau rheoli ystad oni fydd, ymhlith pethau eraill, y llys wedi ei fodloni y bydd llety arall addas ar gael i ddeiliad y contract.

443. Mae'r Atodlen hon hefyd yn gymwys mewn perthynas ag adran 220, sy'n rhoi pŵer i'r llys orchymyn i landlord ddarparu llety arall addas os digwydd i ddeiliad contract wneud cais am rwymedïau gan y llys wedi i'r landlord gymryd meddiant o annedd o dan y darpariaethau cefnu yn adran 218.

444. Mae Atodlen 10 yn pennu materion sydd i'w hystyried wrth benderfynu a fydd llety o'r fath yn cael ei ddarparu.

Adran 209 – Pwerau i ohirio achosion ac i ohirio ildio meddiant

445. Caiff y llys ohirio achosion meddiant a ddygir ar y sail yn adran 157 (tor contract) neu ar sail rheoli ystad (gweler adran 160) am ba bynnag gyfnod neu gyfnodau a ystyrir yn rhesymol gan y llys. Pan fo'r llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant o dan adran 207 (tor contract) neu adran 208 (seiliau rheoli ystad), caiff ohirio ildio'r meddiant am ba bynnag gyfnod neu gyfnodau yr ystyria'n briodol.

446. Pan fo llys wedi gohirio achos neu ohirio gorchymyn adennill meddiant, rhaid iddo osod amodau ar ddeiliad y contract mewn perthynas ag unrhyw ôl-ddyledion rhent a pharhau i dalu rhent hyd nes bo'r achos wedi ei gwblhau, oni fydd o'r farn y byddai gwneud hynny'n afresymol neu'n achosi caledi eithriadol i ddeiliad y contract.

447. Caiff y llys osod unrhyw amodau eraill a ystyria'n briodol, a chaiff ddiddymu'r gorchymyn adennill meddiant yn erbyn deiliad y contract os yw o'r farn bod yr amodau angenrheidiol wedi eu bodloni. Mae'r amgylchiadau a bennir yn Atodlen 9 yn gymwys hefyd mewn perthynas â phenderfyniad i ohirio neu atal achos dros dro.

PENNOD 11 - HAWLIADAU MEDDIANT: PWERAU'R LLYS MEWN PERTHYNAS Â SAIL ABSOLIWT
(NID YW'R BENNOD HON OND YN GYMWYS I GONTRACTAU DIOGEL)

Adran 210 – Sail hysbysiad deiliad y contract

448. Pan fo deiliad contract o dan gontract diogel wedi rhoi hysbysiad i'r landlord o dan adran 163 a'r landlord, yn dilyn hynny, wedi gwneud hawliad meddiant gan ddibynnu ar y sail yn adran 165 (sef pan fo deiliad y contract wedi methu ag ildio meddiant wedi iddo roi hysbysiad i derfynu'r contract), rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sy'n seiliedig ar hawliau dynol deiliad y contract.

Adran 211 – Adolygiad o hawliad a wneir ar sail absoliwt

449. Pan fo landlord sy'n landlord cymunedol yn gwneud hawliad meddiant o dan adran 165 (neu pan fo penderfyniad y landlord i wneud gorchymyn adennill meddiant o'r fath yn destun adolygiad barnwrol), caiff deiliad contract, yn ystod achos meddiant yn y llys sirol, wneid cais am adolygiad o

benderfyniad y landlord i geisio adennill meddiant. Caiff y llys gadarnhau neu ddiddymu penderfyniad y landlord.

Adran 212 – Pwerau i ohirio ildio meddiant

450. Pan fo llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant o dan adran 210, ni chaiff ohirio ildio'r meddiant am fwy nag 14 diwrnod ar ôl gwneud y gorchymyn adennill meddiant, ac eithrio mewn achosion pan achosid, fel arall, galedi eithriadol i ddeiliad y contract. Mewn achosion o'r fath, caniateir gohirio adennill meddiant am hyd at chwe wythnos.

PENNOD 12 – HAWLIADAU MEDDIANT: PWERAU'R LLYS MEWN PERTHYNAS Â SEILIAU ABSOLIWT (MAE'R BENNOD HON YN BERTHNASOL I GONTRACTAU SAFONOL YN UNIG)

Adran 213 – Seiliau rhoi hysbysiad

451. Pan fo deiliad contract wedi rhoi hysbysiad i'r landlord o dan adran 170 neu 190 (sy'n ymwneud â hysbysiad deiliad y contract ac sy'n gymwys i gontractau cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol) a'r landlord, yn dilyn hynny, wedi gwneud hawliad meddiant (wedi i ddeiliad y contract fethu ag ymadael) rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract.

452. Rhaid i'r llys hefyd, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract, wneud gorchymyn adennill meddiant pan fo'r landlord wedi gwneud hawliad meddiant o dan adran 177 neu 197 (sy'n ymwneud â hysbysiad y landlord ac sy'n gymwys i gontractau cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol), oni ddarbwyllir y llys y gwnaed yr hawliad meddiant i osgoi rhwymedigaethau'r landlord o ran atgyweirio neu ffitrwydd i bobl fyw (gweler adran 215), ac yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract. Yn achos landlordiaid penodol, hwyrach y caiff deiliad y contract wneud cais am adolygiad o benderfyniad y landlord o dan adran 216.

Adran 214 – Seiliau ôl-ddyledion rhent difrifol

453. Rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant yn erbyn deiliad contract sydd â chontract safonol, os darbwyllir y llys fod y sail ôl-ddyledion rhent difrifol (adrannau 180 neu 186) wedi ei bodloni. Hynny yw, os oedd gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion difrifol ar y dyddiad y gwnaeth y landlord yr hawliad a hefyd ar y dyddiad y clywir yr hawliad gan y llys. Mae hyn yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract. Yn achos landlordiaid penodol, hwyrach y caiff deiliad y contract wneud cais am adolygiad o benderfyniad y landlord o dan adran 216.

Adran 215 – Hawliadau meddiant dialgar i osgoi rhwymedigaethau i atgyweirio etc.

454. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant o dan adran 177 neu 197 (hysbysiad landlord), caiff y llys ddewis peidio â gwneud gorchymyn

adennill meddiant os yw'r llys o'r farn bod yr hawliad yn ymgais gan y landlord i droi allan yn ddialgar (er mwyn osgoi rhwymedigaethau atgyweirio neu ffitrwydd i bobl fyw, o dan y contract meddiannaeth).

Adran 216 – Adolygiad o hawliad a wneir ar sail absoliwt

455. Mae'r adran hon yn gymwys i landlord sy'n landlord cymunedol y mae ei benderfyniad i wneud hawliad meddiant yn destun adolygiad barnwrol. Caiff deiliad contract, yn ystod achos adennill meddiant yn y llys sirol ar y seiliau a amlinellir yn adran 216(2), wneud cais i'r llys am adolygiad o benderfyniad y landlord i geisio meddiant. Caiff y llys sy'n gwrando'r cais naill ai gadarnhau neu ddiddymu penderfyniad y landlord.

Adran 217 – Pwerau i ohirio ildio meddiant

456. Mewn perthynas â hawliad meddiant o dan adrannau 213 neu 214, mae'r adran hon yn rhwystro llys rhag gohirio ildio meddiant am fwy nag 14 diwrnod ar ôl gwneud y gorchymyn adennill meddiant, ac eithrio pan fodlonir y llys y byddai hynny'n peri caledi eithriadol i ddeiliad y contract. Mewn achosion o'r fath, caniateir gohirio ildio'r meddiant am hyd at chwe wythnos.

PENNOD 13 – CEFNU
(MAE'R BENNOD HON YN BERTHNASOL I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH)

Adran 218 - Meddiannu anheddau y cefnwyd arnynt

457. Pan fo rheswm gan landlord i gredu bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd, caiff adennill meddiant o'r annedd heb yr angen am orchymyn llys. Mewn amgylchiadau o'r fath, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract, i'r perwyl ei fod yn credu bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd. Rhaid i'r hysbysiad hysbysu deiliad y contract bod yn rhaid iddo gysylltu â'r landlord mewn ysgrifen cyn diwedd y "cyfnod rhybuddio" i gadarnhau na chefnwyd ar yr annedd, ac y bydd y landlord yn terfynu'r contract os na wnaiff hynny. Pedair wythnos yw'r cyfnod o rybudd.

458. Rhaid i'r landlord, yn ystod y cyfnod rhybuddio, gynnal unrhyw ymholiadau sydd eu hangen er mwyn cadarnhau a yw deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd mewn gwirionedd. Ar ddiwedd y cyfnod o bedair wythnos, os bodlonir y landlord fod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd, caiff y landlord derfynu'r contract drwy roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract, gan ddarparu copïau o'r hysbysiad hwnnw i unrhyw letywr neu isddeiliad sy'n byw yn yr annedd. Caiff y landlord wedyn adennill meddiant o'r annedd.

Adran 219 – Gwaredu eiddo

459. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n pennu trefniadau ar gyfer yr hyn y dylid ei wneud i storio unrhyw eitemau y deuir o hyd iddynt mewn eiddo y cefnwyd arno, ac i ddychwelyd eitemau o'r fath i'w perchennog (ac eithrio'r eitemau sy'n eiddo i'r landlord).

Adran 220 – Rhwymedïau deiliad y contract

460. O fewn chwe mis ar ôl rhoi'r hysbysiad sy'n terfynu'r contract, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am wrthdroi penderfyniad y landlord ar y seiliau a bennir yn is-adran (2); er enghraifft, bod y landlord wedi methu â gwneud ymholiadau priodol yn ystod y cyfnod o rybudd.

461. Caiff llys wrthdroi ymgais y landlord i derfynu'r contract os darbwyllir y llys fod un o'r seiliau yn is-adran (2) wedi ei bodloni. Caiff y llys adfer y contract mewn perthynas â'r annedd, ei gwneud yn ofynnol fod y landlord yn darparu llety arall addas, neu wneud pa bynnag orchymyn arall yr ystyria'n briodol.

Adran 221 – Pŵer i amrywio cyfnodau yn ymwneud â chefnu

462. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau i amrywio'r cyfnod o rybudd o dan adran 218(8) neu'r cyfnod a ganiateir i ddeiliad y contract wrthwynebu'r adennill meddiant o dan adran 220(1).

Adran 222 – Hawliau mynediad

463. O dan yr adran hon mae gan y landlord hawl i fynd i annedd unrhyw bryd os yw'n credu y cefnwyd arno er mwyn gwneud yr annedd a'i chynnwys yn ddiogel. Caiff ddefnyddio grym rhesymol os oes angen.

PENNOD 14 - CYD-DDEILIAID CONTRACT: GWAHARDD A THERFYNU (MAE'R BENNOD HON YN BERTHNASOL I BOB CONTRACT MEDDIANNAETH)

Adran 223 – Anfeddiannaeth: gwahardd gan y landlord

464. Pan fo'r contract yn ei gwneud yn ofynnol fod cyd-ddeiliad contract yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref, a phan fo rheswm gan y landlord i gredu nad yw cyd-ddeiliad contract yn meddiannu'r annedd nac yn bwriadu gwneud hynny, caiff y landlord gymryd camau i wahardd y cyd-ddeiliad contract hwnnw o'r contract. Er mwyn gwneud hynny, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i'r cyd-ddeiliad contract perthnasol, i'r perwyl nad yw'n credu ei fod yn byw yn yr eiddo, nac yn bwriadu byw yno yn y dyfodol, ac y bydd y landlord, felly, yn terfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract. Gwneir hynny oni fydd y cyd-ddeiliad contract yn cysylltu â'r landlord mewn ysgrifen o fewn pedair wythnos o'r diwrnod y rhoddwyd hysbysiad iddo, i gadarnhau ei fod yn meddiannu'r eiddo, neu'n bwriadu meddiannu'r eiddo.

465. Yn ystod y cyfnod rhybudd o bedair wythnos rhaid i'r landlord wneud ymholiadau i'w fodloni ei hunan fod y cyd-ddeiliad contract yn meddiannu'r eiddo neu'n bwriadu gwneud hynny. Os yw'r landlord, ar ddiwedd y cyfnod o rybudd, wedi ei fodloni nad yw'r cyd-ddeiliad contract yn byw, neu nad yw'n bwriadu byw, yn yr annedd, caiff y landlord derfynu hawliau a rhwymedigaethau deiliad y contract o dan y contract drwy roi hysbysiad pellach i'r cyd-ddeiliad contract, a darparu copïau ohono i'r cyd-ddeiliad arall neu'r cyd-ddeiliaid eraill. Terfynir hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract wyth wythnos ar ôl rhoi'r ail hysbysiad hwn.

Adran 224 - Rhwymedïau am wahardd o dan adran 223

466. Yn ystod y cyfnod o wyth wythnos cyn terfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract o dan adran 223, caiff y cyd-ddeiliad contract wneud cais i'r llys am wrthdroi penderfyniad y landlord ar y seiliau yn is-adran (2); er enghraifft, fod gan y cyd-ddeiliad contract resymau da dros beidio ag ymateb i'r hysbysiad.

467. Os bodlonir y llys fod un o'r seiliau yn is-adran (2) wedi ei bodloni, caiff ddatgan nad yw'r hysbysiad a roddwyd o dan adran 223(6) yn cael effaith, a bod y cyd-ddeiliad contract yn parhau i fod yn barti i'r contract. Caiff y llys hefyd wneud unrhyw orchymyn pellach yr ystyria'n briodol.

Adran 225 – Anfeddiannaeth: gwahardd gan gyd-ddeiliad contract

468. O dan yr adran hon, caiff un cyd-ddeiliad contract gymryd camau i derfynu hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract arall. Nid yw hyn yn gymwys ac eithrio pan fo'r contract yn ei gwneud yn ofynnol bod y cyd-ddeiliaid contract dan sylw yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref.

469. Caiff cyd-ddeiliad contract ("C") gymryd camau i derfynu hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract arall ("A") os yw C yn credu nad yw A yn byw yn yr annedd ac nad yw'n bwriadu byw yno yn y dyfodol. Mewn amgylchiadau o'r fath, rhaid i C roi hysbysiad i A i'r perwyl nad yw'n credu bod A yn byw yn yr annedd, nac yn bwriadu byw yno, ac y gellir terfynu hawliau a rhwymedigaethau A o dan y contract oni fydd A yn cysylltu mewn ysgrifen ag C o fewn pedair wythnos, i gadarnhau bod A yn byw neu'n bwriadu byw yn yr annedd.

470. Rhaid i C ddarparu copïau o'r hysbysiad hwn i'r landlord ac i unrhyw gyd-ddeiliaid contract eraill. Yn ystod y cyfnod rhybudd o bedair wythnos, rhaid i C wneud ymholiadau i'w fodloni ei hunan ynglŷn ag a yw A yn meddiannu'r annedd neu'n bwriadu gwneud hynny ai peidio. Os yw C, ar ddiwedd y cyfnod o bedair wythnos, wedi ei fodloni nad yw A yn byw yn yr annedd nac yn bwriadu gwneud hynny, caiff C wneud cais i'r llys i derfynu hawliau a rhwymedigaethau A o dan y contract.

471. Os darbwyllir y llys nad yw A yn byw, nac yn bwriadu byw, yn yr annedd, caiff wneud gorchymyn yn terfynu hawliau a rhwymedigaethau A o dan y contract ar ddyddiad penodedig (oni ellir priodoli absenoldeb A i doriad o'r teler ymddygiad gwaharddedig yn y contract, gan gyd-ddeiliaid contract eraill (gweler adran 55)).

Adran 226 – Rhwymedïau am wahardd o dan adran 225

472. O fewn y chwe mis ar ôl gwneud y gorchymyn llys o dan adran 225, caiff A wneud cais i'r llys am i'r gorchymyn gael ei ddadwneud, ar un o'r seiliau yn is-adran (3). Caiff y llys adfer statws A fel parti i'r contract a gwneud unrhyw orchymyn arall yr ystyria'n briodol.

Adran 227 - Pŵer i amrywio cyfnodau sy'n ymwneud â gwahardd cyd-ddeiliad contract

473. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio'r cyfnodau o dan adrannau 223(4), 224(1), 225(10) a 226(2).

Adran 228 – Ymddygiad gwaharddedig: gwahardd gan y landlord

474. Caiff landlord wneud cais i'r llys am orchymyn yn terfynu hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract o dan gontract, y cred y landlord ei fod wedi torri adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall). Cyn gwneud y cais, rhaid i'r landlord gyflwyno hysbysiad i'r cyd-ddeiliad contract sy'n rhoi manylion y toriad, ac yn datgan bod y landlord yn bwriadu gwneud cais i'r llys am derfynu ei hawliau a'i rwymedigaethau o dan y contract. Rhaid i'r landlord hefyd roi hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill yn eu hysbysu bod y landlord yn credu bod adran 55 wedi ei thorri, ond nid y manylion, ac o'r bwriad i wneud cais am orchymyn llys. Rhaid gwneud y cais o fewn chwe mis ar ôl rhoi'r hysbysiad. Os bydd y llys yn gwneud y gorchymyn, bydd hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract yn terfynu ar y dyddiad a bennir yn y gorchymyn hwnnw.

Adran 229 – Terfynu contract meddiannaeth sydd â chyd-ddeiliaid contract

475. Ni ellir terfynu contract sydd â chyd-ddeiliaid contract oni bai bod y cyd-ddeiliaid contract yn gweithredu gyda'i gilydd.

PENNOD 15 - FFORFFEDIAD A RHYBUDD I YMADAEL HEB FOD AR GAEL

Adran 230 – Fforffediad a rhybuddion i ymadael

476. Mae'r adran hon yn pennu'r elfennau o'r gyfraith gyfredol nad ydynt yn gymwys i gontractau meddiannaeth, pa un a yw'r elfennau hynny yn ymddangos fel telerau mewn contract ai peidio.

477. Ni fydd unrhyw ddarpariaeth mewn contract meddiannaeth a fyddai'n caniatáu dyroddi rhybudd i ymadael gan landlord, hawl ailfynediad neu fforffediad (sef hawl unochrog landlord i derfynu tenantiaeth yn dilyn toriad gan y tenant) yn cael effaith.

RHAN 10 – AMRYWIOL

PENNOD 1 - DARPARIAETHAU PELLACH YN YMWNEUD Â CHONTRACTAU MEDDIANNAETH

Adran 231 – Effaith cyrraedd 16

478. Pan fo person sydd o dan 16 oed sy'n byw mewn annedd o dan denantiaeth neu drwydded (ac a waharddwyd, felly, o dan Atodlen 2, rhag bod yn ddeiliad contract o dan gontract meddiannaeth) yn cyrraedd 16 oed, rhaid ystyried a yw'r denantiaeth neu'r drwydded yn gontract meddiannaeth ac, os felly, pa un a yw'n gontract diogel ynteu safonol, a phwy fydd y deiliad neu'r deiliaid contract. Mae'r adran hon yn nodi sut mae pennu'r atebion i'r cwestiynau hyn.

Adran 232 – Deiliaid contract 16 a 17 oed

479. Mae'r Bil yn gymwys i ddeiliad contract 16 neu 17 oed fel pe bai'n 18 oed. Ni chaiff deiliad contract wrthod anrhydeddu contract oherwydd iddo gael ei wneud pan oedd o dan 18 oed; ac ni chaiff llys drin contract fel pe na bai modd ei orfodi ar y sail honno. Mae'r adran hon yn darparu hefyd nad yw'r cyfyngiadau o dan Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 a Deddf Ymddiriedolaethau Tir a Phenodi Ymddiriedolwyr 1996, ynglŷn â dal ystad gyfreithiol gan y rheini sydd o dan 18 oed, yn gymwys mewn perthynas â chontractau meddiannaeth o dan y Bil.

Adrannau 233 and 234 – Trefniadau ymgynghori a datganiad o drefniadau ymgynghori

480. Rhaid i landlordiaid cymunedol fod wedi gwneud trefniadau ar gyfer ymgynghori â deiliaid contractau cyn gwneud unrhyw benderfyniadau ar gynigion perthnasol ar faterion rheoli tai. Diffinnir cynigion o'r fath yn adran 231(4) ac mae adran 233(5) yn pennu nad yw'r gofyniad i ymgynghori yn ymwneud â newidiadau i rent sy'n daladwy na thaliadau am wasanaethau.

481. Rhaid i bob landlord cymunedol gyhoeddi datganiad ar y modd y bydd yn bodloni'r gofyniad i ymgynghori, ynghyd â chrynodeb, a rhaid i'r ddau fod ar gael i'r deiliaid contract ac i aelodau o'r cyhoedd. Rhaid i landlordiaid cymunedol, ac eithrio awdurdodau tai lleol, anfon copïau o'r datganiad at Weinidogion Cymru ac at yr awdurdod tai lleol perthnasol.

Adrannau 235 a 236 – Ffurf hysbysiadau, datganiadau a dogfennau eraill, a'u rhoi

482. Rhaid i unrhyw hysbysiadau neu ddogfennau eraill a roddir neu a wneir o dan y Bil hwn fod mewn ysgrifen, a chaiff Gweinidogion Cymru ragnodi ffurf yr hysbysiadau mewn rheoliadau. Mae hysbysiadau ar ffurf electronig yn dderbyniol ar yr amod eu bod yn cynnwys llofnodion electronig unrhyw bartïon gofynnol (neu asiant a awdurdodwyd gan y parti perthnasol), ond mae hyn yn ddarostyngedig i'r amodau yn adran 236(4) a amlinellir isod.

483. Pan fo'n ofynnol, o dan y Bil, i roi hysbysiad neu ddogfen arall i berson, ystyrir bod yr eitem wedi ei rhoi os caiff ei phostio i'r cyfeiriad neu'r man busnes olaf sy'n hysbys ar gyfer y person hwnnw, neu ei gadael yno, neu mewn unrhyw le arall a bennwyd gan y person hwnnw fel lle y gellir rhoi dogfennau iddo. Yn achos deiliad contract, mae'r annedd a feddiennir gan ddeiliad y contract hefyd yn gyfeiriad addas.

484. Gellir rhoi hysbysiad, neu ddogfen arall, yn electronig yn ogystal, os yw'r derbynnydd wedi cytuno i gael yr eitem yn y ffurf honno, os yw'n ddarllenadwy, ac os gellir defnyddio'r testun a gynhwysir ynddi ar gyfer cyfeirio ato yn ddiweddarach pe bai angen.

PENNOD 2 - TRESMASWYR: TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU GOBLYGEDIG

Adran 237 – Tenantiaethau a thrwyddedau goblygedig

485. Pan fo landlord yn derbyn taliadau gan berson gan wybod ei fod yn dresmaswr , neu pan ddylai fod wedi gwybod ei fod yn dresmaswr, ac nad

yw'n cymryd unrhyw gamau i droi'r person hwnnw allan o fewn dau fis o fod wedi derbyn y taliad cyntaf, caiff contract cyfnodol ei greu rhwng y landlord a'r person. Mae hynny'n rhoi hawl i'r tresmaswr feddiannu'r annedd fel cartref iddo o'r adeg honno ymlaen. Caiff swm y rhent a'r cyfnodau rhentu o dan y contract eu penderfynu ar sail swm ac amlder y taliadau a wnaed gan y tresmaswr, ac unrhyw amgylchiadau perthnasol eraill.

PENNOD 3 - TENANTIAETHAU A THRWYDDEDAU SY'N BODOLI CYN I'R BENNOD HON DDOD I RYM

Adrannau 238, 239 a 240 – Trwyddedau a thenantiaethau sydd eisoes yn bodoli

486. Mae adran 238 yn darparu, ar y diwrnod y daw'r adran honno i rym, y bydd y mathau canlynol o denantiaethau a thrwyddedau yn cael eu diddymu:
   - contractau cyfyngedig;
   - tenantiaethau byrddaliol gwarchodedig;
   - tenantiaethau diogel;
   - tenantiaethau sicr;
   - tenantiaethau rhagarweiniol; a
   - tenantiaethau isradd.

487. Ni fydd unrhyw denantiaethau neu drwyddedau presennol yn cael eu terfynu gan yr adran hon. Byddant yn cael eu trosi i fod yn gontractau meddiannaeth yn unol ag adran 239.

488. Bydd telerau presennol contractau a drosir yn parhau i gael effaith ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â darpariaethau sylfaenol y Bil sy'n gymwys iddynt. Bydd telerau atodol sy'n berthnasol i'r contract meddiannaeth yn cael eu hymgorffori, oni fyddant yn gwrthdaro â thelerau presennol y contract. Os bydd contract wedi ei gytuno rhwng landlord a thenant neu drwyddedai cyn y diwrnod y daw darpariaethau perthnasol y Bil i rym, ond bod y dyddiad meddiannu yn digwydd ar ôl y dyddiad hwnnw, bydd y Bil yn gymwys i'r denantiaeth neu'r drwydded fel pe bai wedi ei gwneud ar y diwrnod penodedig.

489. Mae Atodlen 11 yn yn gwneud darpariaeth bellach ynghylch contractau wedi eu trosi.

Adran 241 – Dehongli'r Bennod

490. Mae'r adran hon yn diffinio'r termau a ddefnyddir yn y Bennod.

RHAN 11 - DARPARIAETHAU TERFYNOL

Adrannau 242 i 257

491. Mae adran 242 yn rhoi ystyr "awdurdod lleol" ac yn rhoi'r diffiniadau o awdurdodau eraill y cyfeirir atynt yn y Bil.

492. Mae adran 243 yn rhoi ystyr “landlord”, “lletywr” a “meddiannydd a ganiateir”.

493. Mae adran 244 yn diffinio “dyddiad meddiannu” fel y dyddiad y caiff deiliad contract ddechrau meddiannu’r annedd sy’n ddarostyngedig i’r contract.

494. Mae adran 245 yn diffinio “annedd”.

495. Mae adran 246 yn diffinio “amrywio”, mewn perthynas ag amrywio telerau contractau meddiannaeth.

496. Mae adran 247 yn diffinio “y llys”.

497. Mae adran 248 yn diffinio “les”, “tenantiaeth” ac ymadroddion cysylltiedig.

498. Mae adran 249 yn pennu’r amgylchiadau pan fo person i gael ei drin fel aelod o deulu rhywun arall.

499. Mae adran 250 yn diffinio “gorchymyn eiddo teuluol”.

500. Mae adran 251 yn darparu diffiniadau o fân dermau eraill a ddefnyddir yn y Bil.

501. Mae adran 252 yn rhoi’r amrywiol dermau a ddefnyddir ac a ddiffinnir yn y Bil yn nhrefn yr wyddor, pob un gyferbyn â’r adran y’i diffinnir ynddi.

502. Mae adran 253 yn darparu bod y Bil yn gymwys i’r Goron.

503. Mae adran 254 yn darparu pŵer i wneud darpariaeth atodol, darpariaeth ganlyniadol a darpariaeth drosiannol er mwyn rhoi effaith i’r Bil.

504. Mae adran 255 yn gwneud darpariaeth ynglŷn â gwneud rheoliadau o dan y Bil.

505. Mae adran 256 yn darparu ar gyfer cychwyn y Bil.

506. Mae adran 257 yn rhoi enw byr y Bil.

507. Rhoddir nodiadau isod ar yr Atodlenni i’r Bil nad ymdriniwyd â hwy eisoes.

Atodlen 11

508. Mae Atodlen 11 yn pennu darpariaeth sy’n addasu’r Bil i’r graddau y mae’n gymwys i denantiaethau a thrwyddedau sy’n trosi i fod yn gontractau meddiannaeth yn rhinwedd adran 237.

Atodiad B – Cyfeiriadau

1 Llywodraeth Cymru (2014) *Statistical bulletin: 2011 Census data – characteristics of households in Wales.* Ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/statistics-and-research/census-population/?skip=1&lang=cy

2 Llais Defnyddwyr Cymru (2012) *Eu tŷ nhw, eich cartref chi – y Sector Rhentu Preifat yng Nghymru.* Ar gael ar-lein ar: http://www.consumerfocus.org.uk/wales/publications/their-house-your-home the-private-rented-sector-in-wales

3 The Times Law Section (25 Gorffennaf 2000) Erthygl ar ddiwygio tenantiaethau gan Nic Madge, a oedd yn Farnwr Rhanbarth ar y pryd yn Llys Sirol Gorllewin Llundain ac sydd bellach yn Farnwr Cylchdaith

4 Comisiwn y Gyfraith (2006) *Renting Homes: The Final Report, Cyfrolau 1 a 2.* Law Com 297*.* Ar gael ar-lein ar: http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm

5 Yr Arglwydd Woolf (1996) *Access to Justice.* Ar gael ar-lein ar: http:/www.dca.gov.uk/civil/final/index.htm

6 Comisiwn y Gyfraith (2006) *Renting Homes: The Final Report, Cyfrolau 1 a 2.* Law Com 297. Ar gael ar-lein ar: http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm

7 Comisiwn y Gyfraith (2002) *Renting Homes 2: Co-operation, transfer and succession*. Law Com 168. Ar gael ar-lein ar: http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm

8 Comisiwn y Gyfraith (2006) *Renting Homes: The Final Report, Cyfrolau 1 a 2.* Law Com 297. Ar gael ar-lein ar: http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm

9 Llywodaeth Cymru (2012) *Cartrefi i Gymru – Papur Gwyn ar gyfer Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell.* Mae'r Papur Gwyn a chrynodeb o'r ymatebion ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/renting-homes-white-paper/?skip=1&lang=cy

10 Comisiwn y Gyfraith (2013) *Rhentu Cartrefi yng Nghymru*. Law Com 337. Ar gael ar-lein ar: http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm

11 Adran 185 o Ddeddf Tai 1985

12 Deddf Tai 1985

13 Llywodraeth Cymru (2013) *Rhentu Cartrefi – Ffordd well i Gymru*. Mae'r Papur Gwyn a chrynodeb o'r ymatebion i'w gweld ar-lein ar: http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/renting-homes-white-paper/?skip=1&lang=cy

14 Llywodraeth Cymru (2011) *Social Landlords Possessions and Evictions in Wales, 2010/11*. Ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/statistics-and-research/social-landlord-possessions-evictions/?skip=1&lang=cy

15 Deddf Tai 1988

16 Llywodraeth Cymru (2014) Arolwg Omnibws Cymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru

17 Shelter Cymru (2013) *Making rights real: preventing retaliatory evictions in Wales.* Ar gael ar-lein ar:

http://www.sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2013/07/Making-rights-real.pdf

18 Shelter Cymru (2013) *Making rights real: preventing retaliatory evictions in Wales*. Ar gael ar-lein ar: http://www.sheltercymru.org.uk/wp-content/uploads/2013/07/Making-rights-real.pdf

19 Llywodraeth Cymru (2011) *Camau cyfreithiol a gymerwyd yn erbyn ymddygiad gwrthgymdeithasol*. Crynodeb ar gael ar-lein ar: https://statscymru.cymru.gov.uk/Catalogue/Housing/Possessions-and-Evictions/LegalActionTakenAgainstAntiSocialBehaviour-by-TenancyType-LegalAction

20 Comisiwn y Gyfraith (2013) *Rhentu Cartrefi yng Nghymru*. Law Com 337. Ar gael ar-lein ar: http://lawcommission.justice.gov.uk/areas/renting-homes.htm

21 Llywodraeth Cymru (2013) *Rhentu Cartrefi: Ffordd Well i Gymru*. Mae'r Papur Gwyn a'r crynodeb o'r ymatebion ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/renting-homes-white-paper/?skip=1&lang=cy

22 Llywodraeth Cymru (2014) *Rhentu Cartrefi – Contract Model Enghreifftiol.* Mae'r contract a'r crynodeb o'r ymatebion ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/renting-homes-illustrative-contract/?skip=1&lang=cy

23 Llywodraeth Cymru (2014) ….Arolwg ymhlith landlordiaid Caerdydd: Llywodraeth Cymru

24 Llywodraeth Cymru (2014) Arolwg Omnibws Cymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru

25 Llywodraeth Cymru (2014) ….Arolwg ymhlith landlordiaid Caerdydd: Llywodraeth Cymru

26 Llywodraeth Cymru (2014) – Arolwg Omnibws Cymru Caerdydd: Llywodraeth Cymru

27 Cymdeithas y Gyfraith (2013) *Private practice solicitors' salaries 2013 – The Law Society's PC Holder Survey 2013*. Ar gael ar-lein ar: http://www.lawsociety.org.uk/representation/research-trends/annual-statistical-reports/

28 Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2014) *Annual Survey of Hours and* Earnings, 2013 Revised *Results.* Ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/statistics-and-research/annual-survey-hours-earnings/?skip=1&lang=cy

29 Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2010), Pwyllgor Deddfwriaeth Rhif 2, *Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Cymhwysedd Deddfwriaethol) (Tai a Llywodraeth Leol) 2010*, *Adroddiad y Pwyllgor*. Ar gael ar-lein ar: http://www.assembly.wales/Laid%20Documents/CR-LD7888%20-%20Legislation%20Committee%20No.%202%20Report%20on%20the%20proposed%20National%20Assembly%20for%20Wales%20(Legislative%20Compete-29012010-164373/cr-ld7888-e-Cymraeg.pdf

30 Llywodraeth Cymru (2012) *Cartrefi i Gymru – Papur Gwyn ar gyfer*

Bywyd Gwell a Chymunedau Gwell. Mae'r Papur Gwyn a'r crynodeb o'r ymatebion ar gael ar-lien ar: http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/housewhitepaper/?lang=cy

31 Y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2014) *Annual Survey of Hours and Earnings, 2013 Revised Results*. Ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/consultations/housing-and-regeneration/housewhitepaper/?lang=cy

32 Llywodraeth Cymru (2014) ….Arolwg ymhlith landlordiaid Caerdydd: Llywodraeth Cymru

33 Llywodraeth Cymru (2014) *Amcangyfrifon o'r stoc anheddau yn ôl awdurdod lleol a deiliadaeth.* Ar gael ar-lein ar: https://statscymru.cymru.gov.uk/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/DwellingStockEstimates-By-LocalAuthority-Tenure Cyfrifiad 2001

34 Llywodraeth Cymru (2014) *Stoc a thai rhent cymdeithasol, ar 31 Mawrth 2014.* Ar gael ar-lein ar: http://wales.gov.uk/statistics-and-research/social-housing-stock-rents/?skip=1&lang=cy

35 Davidson, M., Nicol, S., Roys, M., Beaumont, A., (2011) *The cost of poor housing in Wales.* Mae crynodeb gan Shelter Cymru ar gael ar-lein ar: http://www.sheltercymru.org.uk/cost-of-housing-in-wales-poor-housing-in-wales/