



# Deddf Tai (Cymru) 2014

2014 dccc 7

## RHAN 4

### SAFONAU AR GYFER TAI CYMDEITHASOL

*Safonau ar gyfer tai a ddarperir gan awdurdodau tai lleol*

#### 111 Safonau

- (1) Caiff Gweinidogion Cymru osod safonau i'w bodloni gan awdurdodau tai lleol mewn cysylltiad ag—
  - (a) ansawdd y llety a ddarperir gan awdurdodau tai lleol ar gyfer tai;
  - (b) rhent ar gyfer y cyfryw lety;
  - (c) ffioedd gwasanaeth ar gyfer y cyfryw lety.
- (2) Caiff safonau a osodir o dan is-adran (1) ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol gydymffurfio â rheolau a bennir yn y safonau.
- (3) Caiff rheolau am rent neu ffioedd gwasanaeth gynnwys, ymhlith pethau eraill, ddarpariaeth ar gyfer lefelau isaf neu lefelau uchaf—
  - (a) rhent neu ffioedd gwasanaeth,
  - (b) cynnydd neu ostyngiad mewn rhent neu ffioedd gwasanaeth.
- (4) Caiff Gweinidogion Cymru—
  - (a) adolygu'r safonau drwy ddyroddi safonau pellach o dan yr adran hon;
  - (b) tynnu'r safonau yn ôl drwy ddyroddi safonau pellach o dan yr adran hon neu drwy hysbysiad.
- (5) Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi safonau neu hysbysiadau o dan yr adran hon.

#### 112 Canllawiau

- (1) Caiff Gweinidogion Cymru rhoi canllawiau—
  - (a) sy'n berthnasol i fater yr eir i'r afael ag ef mewn safon o dan adran 111, a

- (b) yn ymhelaethu ar y safon.
- (2) Caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i'r canllawiau wrth ystyried a yw safonau wedi cael eu bodloni.
- (3) Caiff Gweinidogion Cymru—
- adolygu'r canllawiau drwy roi canllawiau pellach o dan yr adran hon;
  - tynnu'r canllawiau'n ôl drwy roi canllawiau pellach o dan yr adran hon neu drwy hysbysiad.
- (4) Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi unrhyw ganllawiau neu hysbysiad o dan yr adran hon.

### 113 Ymgynghori ar safonau a chanllawiau

Cyn gosod, adolygu neu dynnu'n ôl safonau o dan adran 111 neu ddyroddi, adolygu neu dynnu'n ôl ganllawiau o dan adran 112, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag—

- un neu ragor o gyrff yr ymddengys iddynt eu bod yn cynrychioli buddiannau awdurdodau tai lleol,
- un neu ragor o gyrff yr ymddengys iddynt eu bod yn cynrychioli buddiannau tenantiaid, ac
- unrhyw bersonau eraill y mae Gweinidogion Cymru yn ystyried ei bod yn briodol ymgynghori â hwy.

### 114 Gwybodaeth am gydymffurfiaid â safonau

Rhaid i awdurdod tai lleol ddarparu i Weinidogion Cymru unrhyw wybodaeth sy'n ofynnol ganddynt mewn perthynas â chydymffurfiaid yr awdurdod â safonau a osodir o dan adran 111.

### 115 Pwerau mynediad

- Mae'r adran hon yn gymwys pan ymddengys i Weinidogion Cymru y gallai awdurdod tai lleol fod yn methu â chynnal a chadw neu atgyweirio unrhyw fangre yn unol â safonau a osodir o dan adran 111 neu ganllawiau a ddyroddir o dan adran 112.
- Caiff person a awdurdodir gan Weinidogion Cymru ar unrhyw adeg resymol, gan roi dim llai na 28 o ddiwrnodau o rybudd o'i fwriad i'r awdurdod tai lleol dan sylw, fynd i unrhyw fangre o'r fath at ddiben arolygu ac archwilio.
- Pan roddir y cyfryw rybudd i awdurdod tai lleol, rhaid i'r awdurdod roi dim llai na saith niwrnod o rybudd o'r arolwg a'r archwiliad arfaethedig i feddiannwr neu feddianwr y fangre.
- Rhaid i awdurdodiad at ddibenion yr adran hon fod yn ysgrifenedig gan ddatgan y diben neu'r dibenion penodol dros awdurdodi mynediad a rhaid, os yw hynny'n ofynnol, ei ddangos ar gyfer ei archwilio gan y meddiannwr neu unrhyw un sy'n gweithredu ar ei ran.
- Rhaid i Weinidogion Cymru roi copi o unrhyw arolwg a gynhelir wrth arfer y pwerau a roddir gan yr adran hon i'r awdurdod tai lleol dan sylw.

- (6) Caiff Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod tai lleol dan sylw dalu y cyfryw swm y bydd Gweinidogion Cymru yn ei benderfynu tuag at gostau cynnal unrhyw arolwg o dan yr adran hon.

#### 116 Arfer pwerau ymyrryd

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys pan fo Gweinidogion Cymru yn benderfynu—
- pa un a i arfer pŵer ymyrryd,
  - pa bŵer ymyrryd i'w arfer, neu
  - sut i arfer pŵer ymyrryd.
- (2) Rhaid i Weinidogion Cymru ystyried—
- a yw methiant neu fethiant tebygol i fodloni'r safon yn ddigwyddiad rheolaidd neu'n ddigwyddiad unigol, neu'n debygol o fod yn ddigwyddiad rheolaidd neu'n ddigwyddiad unigol;
  - pa mor gyflym y mae angen mynd i'r afael â'r methiant, neu'r methiant tebygol i fodloni'r safonau.
- (3) Yn is-adran (1), ystyr "pŵer ymyrryd" yw pŵer sy'n arferadwy o dan adrannau 117 i 127.

#### 117 Sail ar gyfer ymyrryd

At ddibenion y Rhan hon, y sail ar gyfer ymyrryd yw bod awdurdod tai lleol wedi methu, neu'n debygol o fethu â bodloni safon a osodir o dan adran 111 sy'n ymwneud ag ansawdd llety.

#### 118 Hysbysiad rhybuddio

- (1) Caiff Gweinidogion Cymru roi hysbysiad rhybuddio i awdurdod tai lleol os ydynt wedi eu bodloni bod y sail ar gyfer ymyrryd yn bodoli mewn perthynas â'r awdurdod.
- (2) Rhaid i Weinidogion Cymru bennu pob un o'r canlynol yn yr hysbysiad rhybuddio—
- y rhesymau pam eu bod wedi eu bodloni bod y sail yn bodoli;
  - y camau sy'n ofynnol i'r awdurdod eu cymryd er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrryd;
  - y cyfnod pan fo angen i'r awdurdod gymryd y camau ("y cyfnod cydymffurfio");
  - y camau y maent yn bwriadu eu cymryd os yw'r awdurdod yn methu â chymryd y camau gofynnol.

#### 119 Pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd

- (1) Mae gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd o dan y Rhan hon os yw—
- Gweinidogion Cymru wedi rhoi hysbysiad rhybuddio, a
  - bod yr awdurdod tai lleol wedi methu â chydymffurfio, neu sicrhau cydymffurfiaeth, â'r hysbysiad er boddhad Gweinidogion Cymru o fewn y cyfnod cydymffurfio.
- (2) Pan fo gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd, rhaid iddynt adolygu'r amgylchiadau sy'n arwain at y pŵer.

- (3) Os daw Gweinidogion Cymru i'r casgliad yr ymdriniwyd â'r sail ar gyfer ymyrryd er boddhad iddynt neu na fyddai arfer eu pwerau o dan y Rhan hon yn briodol am unrhyw reswm arall, rhaid iddynt hysbysu'r awdurdod tai lleol am eu casgliad yn ysgrifenedig.
- (4) Mae pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd yn parhau mewn effaith hyd nes iddynt roi hysbysiad o dan is-adran (3).
- (5) Pan fo gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd, nid ydynt wedi eu cyfyngu i gymryd y camau y dywedasant eu bod yn bwriadu eu cymryd mewn hysbysiad rhybuddio.

**120 Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gael gwasanaethau cyngori**

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.
- (2) Caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol i ymrwymo i gontract neu drefniant eraill â pherson penodedig, neu berson sy'n dod o fewn dosbarth penodedig, ar gyfer darparu gwasanaethau penodedig o natur gynghorol i'r awdurdod.
- (3) Caiff y cyfarwyddyd ei gwneud yn ofynnol i'r contract neu drefniant arall gynnwys telerau ac amodau penodedig.
- (4) Yn yr adran hon ac adran 121 ystyr "penodedig" yw penodedig mewn cyfarwyddyd.

**121 Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau eraill gyflawni swyddogaethau ar ran yr awdurdod**

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.
- (2) Caiff Gweinidogion Cymru roi'r cyfryw gyfarwyddiadau i'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion fel y credant sy'n briodol er mwyn sicrhau y caiff y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn berthnasol iddynt eu cyflawni ar ran yr awdurdod gan berson a bennir yn y cyfarwyddyd.
- (3) Caiff cyfarwyddyd o dan is-adran (2) ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gontract neu drefniant arall a wneir gan yr awdurdod â'r person penodedig gynnwys telerau ac amodau a bennir yn y cyfarwyddyd.

**122 Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru neu enwebai gyflawni swyddogaethau**

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.
- (2) Caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo bod y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn berthnasol iddynt i'w harfer gan Weinidogion Cymru neu berson a enwebir ganddynt.
- (3) Os caiff cyfarwyddyd ei gwneud o dan is-adran (2), rhaid i'r awdurdod tai lleol gydymffurfio ag arweiniad Gweinidogion Cymru neu eu henwebai mewn perthynas ag arfer y swyddogaethau.

### 123 Pŵer i gyfarwyddo arfer swyddogaethau eraill awdurdod tai lleol

- (1) Os y cred Gweinidogion Cymru ei fod yn hwylus, caiff cyfarwyddyd o dan adran 121 neu 122 fod yn berthnasol i gyflawni swyddogaethau yr awdurdod tai lleol yn ogystal â'r swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn berthnasol iddynt.
- (2) Caiff Gweinidogion Cymru roi sylw (ymhlith pethau eraill) i ystyriaethau ariannol wrth benderfynu a yw'n hwylus y dylai cyfarwyddyd fod yn berthnasol i swyddogaethau'r awdurdod tai lleol heblaw swyddogaethau sy'n ymwneud â'r sail ar gyfer ymyrryd.

### 124 Pŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau a chymryd camau

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.
- (2) Os yw Gweinidogion Cymru yn credu ei bod yn briodol er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrryd, caiff Gweinidogion Cymru—
  - (a) rhoi cyfarwyddiadau i'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion, neu
  - (b) cymryd unrhyw gamau eraill.

### 125 Cyfarwyddiadau

- (1) Rhaid i awdurdod tai lleol, neu swyddog awdurdod, sy'n ddarostyngedig i gyfarwyddyd neu arweiniad o dan y Rhan hon gydymffurfio ag ef.
- (2) Mae hyn yn cynnwys cyfarwyddyd neu arweiniad i arfer pŵer neu ddyletswydd sy'n amodol ar farn yr awdurdod neu un neu ragor o swyddogion yr awdurdod.
- (3) Mae'r canlynol yn berthnasol i gyfarwyddyd o dan y Rhan hon—
  - (a) rhaid iddo fod yn ysgrifenedig;
  - (b) caniateir ei amrywio neu ei ddirymu gan gyfarwyddyd diweddarach;
  - (c) gellir ei orfodi gan orchymyn gorfodi ar gais gan Weinidogion Cymru, neu ar eu rhan.

### 126 Dyletswydd i gydweithredu

- (1) Rhaid i awdurdod tai lleol roi i Weinidogion Cymru ac unrhyw berson a grybwyllir yn is-adran (2) gymaint o gymorth mewn cysylltiad ag arfer swyddogaethau o dan neu yn rhinwedd y Rhan hon ag y gallant yn rhesymol ei roi.
- (2) Y personau yw—
  - (a) unrhyw berson a awdurdodir at ddibenion yr adran hon gan Weinidogion Cymru;
  - (b) unrhyw berson sy'n gweithredu o dan gyfarwyddiadau o dan y Rhan hon;
  - (c) unrhyw berson sy'n cynorthwyo—
    - (i) Gweinidogion Cymru, neu
    - (ii) person a grybwyllir ym mharagraff (a) neu (b).

### 127 Pwerau mynediad ac archwilio

- (1) Mae gan berson sy'n dod o fewn is-adran (2) ar bob adeg resymol—

- (a) hawl mynediad i fangre yr awdurdod tai lleol (heblaw annedd) dan sylw;
- (b) hawl i archwilio, a chymryd copïau o unrhyw gofnodion neu ddogfennau eraill a gedwir gan yr awdurdod, ac unrhyw ddogfennau eraill sy'n cynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud â'r awdurdod, y mae'r person yn eu ystyried yn berthnasol i arfer ei swyddogaethau o dan neu yn rhinwedd y Rhan hon.
- (2) Mae'r personau canlynol yn dod o fewn yr is-adran hon—
- (a) person a bennir mewn cyfarwyddyd o dan adran 120 neu, pan fo'r cyfarwyddyd yn pennu dosbarth o bersonau, y person y mae'r awdurdod tai lleol yn ymrwmo i gontract neu drefniant eraill ag ef sy'n ofynnol yn ôl y cyfarwyddyd;
- (b) person a bennir mewn cyfarwyddyd o dan adran 121;
- (c) Gweinidogion Cymru yn unol â chyfarwyddyd o dan adran 122;
- (d) person a enwebir gan gyfarwyddyd o dan adran 122.
- (3) Wrth arfer yr hawl o dan is-adran (1)(b) i arolygu cofnodion neu ddogfennau eraill—
- (a) mae hawl gan berson ("P") i gael mynediad at unrhyw gyfrifiadur ac unrhyw offer neu ddeunydd cysylltiedig sy'n cael neu wedi cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r cofnodion neu ddogfennau eraill dan sylw, ac arolygu a gwirio eu gweithrediad, a
- (b) caiff P ei gwneud yn ofynnol i'r personau canlynol ddarparu unrhyw gymorth sy'n rhesymol ofynnol gan P (gan gynnwys, ymhlith pethau eraill, sicrhau bod gwybodaeth ar gael i edrych arno neu ei gopïo ar ffurf ddarllenadwy)—
- (i) y person y mae'r cyfrifiadur yn cael neu wedi cael ei ddefnyddio ganddo neu ar ei ran;
- (ii) unrhyw berson sy'n gyfrifol am weithredu'r cyfrifiadur, yr offer neu'r deunydd, neu'n ymwneud mewn modd arall â'u gweithredu.
- (4) Mae unrhyw gyfeiriad yn yr adran hon at berson sy'n dod o fewn is-adran (2) yn cynnwys cyfeiriad at unrhyw berson sy'n cynorthwyo'r person hwnnw.
- (5) Yn yr adran hon mae "dogfen" a "chofnodion" ill dau yn cynnwys gwybodaeth a gofnodir ar unrhyw ffurf.

*Ffioedd gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol***128 Esemptiad o droseddau yn ymwneud â ffioedd gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol**

Yn adran 25 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985, ar ôl is-adran (2) mewnosoder—

- “(3) Subsection (1) does not apply where the person is—
- (a) a local authority for an area in Wales, or
- (b) a registered social landlord.”

**129 Cymhwyso dyletswyddau sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth i denantiaethau awdurdod lleol**

Yn adran 26(1) o Ddeddf Landlord a Tenant 1985, ar ôl “a local authority” mewnosoder “for an area in England”.

*Cyffredinol*

**130 Diwygiadau canlyniadol**

Mae Rhan 3 o Atodlen 3 yn gwneud diwygiadau canlyniadol mewn perthynas â'r Rhan hon.