



# Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

2016 dccc 1

## RHAN 2

### CONTRACTAU MEDDIANNAETH A LANDLORDIAID

## PENNOD 2

### NATUR CONTRACTAU Y GALL LANDLORDIAID CYMUNEDOL A LANDLORDIAID PREIFAT EU GWNEUD ETC.

#### *Diffiniadau*

## 9 Landlordiaid cymunedol

- (1) Yn y Ddeddf hon, ystyr “landlord cymunedol” yw landlord sydd yn—
- (a) awdurdod a grybwyllir yn is-adran (2),
  - (b) landlord cymdeithasol cofrestredig, heblaw cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol neu gymdeithas dai gydweithredol, neu
  - (c) darparwr tai cymdeithasol preifat cofrestredig (gweler adran 80(3) o [Ddeddf Tai ac Adfywio 2008](#) (p. 17)).
- (2) Yr awdurdodau yw—
- (a) awdurdod lleol;
  - (b) corfforaeth dref newydd;
  - (c) ymddiriedolaeth gweithredu tai;
  - (d) corfforaeth datblygu trefol;
  - (e) cydweithrediaeth tai y mae is-adran (3) yn gymwys iddi.
- (3) Mae'r is-adran hon yn gymwys i gydweithrediaeth tai (o fewn ystyr adran 27B o [Ddeddf Tai 1985](#) (p. 68)) i'r graddau y mae unrhyw annedd sy'n ddarostyngedig i gontract meddiannaeth wedi ei chynnwys mewn cytundeb cydweithrediaeth tai o fewn ystyr yr adran honno.

- (4) Yn y Ddeddf hon, ystyr “landlord cymdeithasol cofrestredig” yw person a gofrestrwyd ar y gofrestr a gedwir o dan adran 1 o [Ddeddf Tai 1996 \(p. 52\)](#).
- (5) Yn y Ddeddf hon, mae i “cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol” a “cymdeithas dai gydweithredol” yr un ystyr ag a roddir i “fully mutual housing association” a “co-operative housing association” yn [Neddf Cymdeithasau Tai 1985 \(p. 69\)](#) (gweler adran 1(2) o’r Ddeddf honno).
- (6) Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio’r adran hon drwy reoliadau at ddiben—
- darparu nad yw person sydd ar y pryd yn landlord cymunedol yn landlord cymunedol;
  - darparu bod person nad yw’n landlord cymunedol yn landlord cymunedol;
  - newid disgrifiad o berson sydd ar y pryd yn landlord cymunedol.

## 10 Landlordiaid preifat

Yn y Ddeddf hon, ystyr “landlord preifat” yw landlord nad yw’n landlord cymunedol.

*Contractau a wneir â landlordiaid cymunedol neu a fabwysiedir ganddynt*

## 11 Contract a wneir â landlord cymunedol

- (1) Mae contract meddiannaeth a wneir â landlord cymunedol yn gontract diogel oni bai bod un o’r eithriadau a ganlyn yn gymwys.
- (2) Mae’r eithriad cyntaf yn gymwys—
- os yw’r contract meddiannaeth o fewn Atodlen 3 (contractau meddiannaeth a wneir gyda landlordiaid cymunedol y caniateir iddynt fod yn gontractau safonol),
  - os yw’r landlord, cyn gwneud y contract neu ar adeg gwneud y contract, yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan adran 13 (hysbysiad contract safonol), ac
  - os nad oes unrhyw eithriad arall yn gymwys.
- (3) Mae’r ail eithriad yn gymwys os caiff y contract ei wneud o ganlyniad i orchymyn o dan adran 116 (contract safonol ymddygiad gwaharddedig).
- (4) Mae’r trydydd eithriad yn gymwys os yw’r contract yn bodoli yn sgil adran 184(2) neu os yw o fewn adran 184(6) (contractau ar ddiwedd cyfnod penodol).
- (5) Mae’r pedwerydd eithriad yn gymwys os yw’r contract yn denantiaeth neu’n drwydded sy’n bodoli yn sgil adran 238 (tenantiaethau a thrwyddedau goblygedig).
- (6) Mae adran 16 yn gwneud darpariaeth bellach am gontractau y mae’r eithriad cyntaf yn gymwys iddynt am fod y contract o fewn paragraff 3 o Atodlen 3 (contractau safonol rhagarweiniol).

## 12 Contract a fabwysiedir gan landlord cymunedol

- (1) Os yw landlord cymunedol yn dod yn landlord o dan gontract diogel sydd eisoes yn bodoli, mae’r contract yn parhau fel contract diogel.

- (2) Os yw landlord cymunedol yn dod yn landlord o dan gontract safonol sydd eisoes yn bodoli oherwydd trosglwyddiad o dan adran 62 neu 66 (trosglwyddo hawliau a rhwymedigaethau landlord o dan gontract isfeddiannaeth), mae'r contract yn parhau fel contract safonol.
- (3) Os yw landlord cymunedol yn dod yn landlord o dan gontract safonol sydd eisoes yn bodoli, a hynny am unrhyw reswm arall, mae'r contract sydd eisoes yn bodoli—
- (a) yn dod i ben pan fydd y landlord cymunedol yn dod yn landlord, a
  - (b) yn cael ei ddisodli gan gontract diogel sydd â dyddiad meddiannu sy'n dod yn union ar ôl i'r contract sydd eisoes yn bodoli ddod i ben,
- oni bai bod un o'r eithriadau a ganlyn yn gymwys.
- (4) Mae'r eithriad cyntaf yn gymwys—
- (a) os yw'r contract o fewn Atodlen 3 (contractau meddiannaeth a fabwysiedir gan landlord cymunedol),
  - (b) os yw'r landlord cymunedol, cyn iddo ddod yn landlord neu ar yr adeg y daw'n landlord, yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan adran 13, ac
  - (c) os nad oes unrhyw eithriad arall yn gymwys.
- (5) Mae'r ail eithriad yn gymwys os caiff y contract ei wneud o ganlyniad i orchymyn o dan adran 116 (contract safonol ymddygiad gwaharddedig).
- (6) Mae'r trydydd eithriad yn gymwys os yw'r contract yn bodoli yn sgil adran 184(2) neu os yw o fewn adran 184(6) (contractau ar ddiwedd cyfnod penodol).
- (7) Mae'r pedwerydd eithriad yn gymwys os yw'r contract yn denantiaeth neu'n drwydded sy'n bodoli yn sgil adran 238 (tenantiaethau a thrwyddedau goblygedig).
- (8) Mae'r pumed eithriad yn gymwys—
- (a) os yw'r contract yn gontract safonol cyfnod penodol y talwyd premiwm ar ei gyfer, a
  - (b) os yw deiliad y contract, cyn i'r landlord cymunedol ddod yn landlord arno, yn penderfynu y dylai'r contract barhau i fod yn gontract safonol cyfnod penodol (mae adran 15 yn gwneud darpariaeth bellach am benderfyniadau o'r fath).
- (9) Mae adran 16 yn gwneud darpariaeth bellach am gontractau y mae'r eithriad cyntaf yn gymwys iddynt am fod y contract o fewn paragraff 3 o Atodlen 3 (contractau safonol rhagarweiniol).

### 13 Hysbysiad o gontract safonol

- (1) Mae hysbysiad o dan yr adran hon yn hysbysiad—
- (a) sy'n pennu'r paragraff o Atodlen 3, a'r disgrifiad o gontract meddiannaeth a nodir yn y paragraff hwnnw, y mae'r landlord yn dibynnu arno, a
  - (b) sy'n datgan bod y contract yn gontract safonol.
- (2) Rhaid i'r hysbysiad hefyd hysbysu deiliad y contract o'i hawl i wneud cais am adolygiad o dan adran 14, ac erbyn pryd y mae'n rhaid gwneud y cais.

### 14 Adolygu hysbysiad

- (1) Mae'r adran hon yn gymwys pan fo landlord cymunedol yn rhoi hysbysiad o dan adran 13.

- (2) Caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol am adolygiad o benderfyniad y landlord i roi'r hysbysiad.
- (3) Rhaid gwneud y cais cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r landlord yn rhoi'r hysbysiad i ddeiliad y contract.
- (4) Caiff y llys sirol roi caniatâd i gais gael ei wneud ar ôl diwedd y cyfnod a ganiateir gan is-adran (3), ond dim ond os yw'n fodlon—
  - (a) os ceisir caniatâd cyn diwedd y cyfnod hwnnw, bod rheswm da nad yw deiliad y contract yn gallu gwneud y cais mewn pryd, neu
  - (b) os ceisir caniatâd ar ôl hynny, bod rheswm da bod deiliad y contract wedi methu â gwneud y cais mewn pryd ac am unrhyw oedi cyn gwneud cais am ganiatâd.
- (5) Caiff y llys sirol gadarnhau'r penderfyniad i roi'r hysbysiad neu ei ddiddymu.
- (6) Wrth ystyried a ddylai gadarnhau'r penderfyniad neu ei ddiddymu, rhaid i'r llys sirol gymhwyso'r egwyddorion a gymhwysir gan yr Uchel Lys pan wneir cais am adolygiad barnwrol.
- (7) Os yw'r llys sirol yn diddymu'r penderfyniad, caiff wneud unrhyw orchymyn y gallai'r Uchel Lys ei wneud wrth wneud gorchymyn diddymu ar gais am adolygiad barnwrol.
- (8) Os yw'r llys sirol yn diddymu'r penderfyniad ac os yw'r landlord yn rhoi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract o dan adran 13 cyn diwedd y cyfnod ôl-adolygiad, mae'r hysbysiad yn cael effaith (heblaw at ddibenion is-adran (3)), fel pe bai wedi ei roi—
  - (a) mewn achos sydd o fewn adran 11, ar adeg gwneud y contract, neu
  - (b) mewn achos sydd o fewn adran 12, ar yr adeg y daeth y landlord cymunedol yn landlord.
- (9) Y cyfnod ôl-adolygiad yw'r cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r llys sirol yn diddymu'r penderfyniad.

## **15 Hysbysiad o'r hawl i benderfynu parhau ar contract safonol cyfnod penodol**

- (1) O leiaf fis cyn i landlord cymunedol ddod yn landlord o dan gontract safonol cyfnod penodol y talwyd premiwm ar ei gyfer, rhaid i'r landlord cymunedol roi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan yr adran hon.
- (2) Rhaid i'r hysbysiad—
  - (a) hysbysu deiliad y contract o'i hawl o dan adran 12(8)(b) i benderfynu y dylai'r contract barhau i fod yn gontract safonol cyfnod penodol, a'i hysbysu erbyn pryd y mae'n rhaid iddo wneud y penderfyniad, a
  - (b) egluro sut y bydd adran 12 yn gymwys i'r contract os nad yw deiliad y contract yn gwneud y penderfyniad.

## **16 Contractau safonol rhagarweiniol**

- (1) Mae contract meddiannaeth sy'n gontract safonol am fod yr eithriad cyntaf yn adran 11 neu 12 yn gymwys ac am ei fod o fewn paragraff 3 o Atodlen 3 (contract meddiannaeth newydd a wneir â landlord cymunedol)—
  - (a) yn gontract safonol cyfnodol yn ystod y cyfnod rhagarweiniol, a
  - (b) os yw'n bodoli yn union cyn diwedd y cyfnod hwnnw—

- (i) yn dod i ben ar ddiwedd y cyfnod hwnnw, a
  - (ii) yn cael ei ddisodli gan gontract diogel sydd â dyddiad meddiannu sy'n dod yn union ar ôl i'r cyfnod hwnnw ddod i ben.
- (2) Ond nid yw is-adran (1)(b) yn gymwys os yw cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben oherwydd paragraff 1(6) o Atodlen 4 (landlord preifat yn dod yn landlord o dan y contract).
- (3) Mae Atodlen 4 yn gwneud darpariaeth ynghylch cyfnodau rhagarweiniol ac ynghylch telerau contract diogel sy'n dod i fodolaeth yn sgil diwedd cyfnod rhagarweiniol.
- (4) Yn y Ddeddf hon, ystyr “contract safonol rhagarweiniol” yw contract—
- (a) sydd o fewn is-adran (1), a
  - (b) nad yw'r cyfnod rhagarweiniol sy'n berthnasol iddo wedi dod i ben.

*Contractau a wneir â landlordiaid preifat neu a fabwysiedir ganddynt*

## **17 Contract a wneir â landlordiaid preifat neu a fabwysiedir ganddynt**

- (1) Mae contract meddiannaeth a wneir â landlord preifat yn gontract safonol oni bai bod y landlord, cyn neu ar adeg gwneud y contract, yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract sy'n datgan bod y contract yn gontract diogel.
- (2) Os yw landlord preifat yn dod yn landlord o dan gontract diogel sydd eisoes yn bodoli, mae'r contract yn parhau i fod yn gontract diogel.
- (3) Os yw landlord preifat yn dod yn landlord o dan gontract safonol sydd eisoes yn bodoli, mae'r contract yn parhau i fod yn gontract safonol.