OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2011 Rhif 2684 (Cy.287)

LANDLORD A THENANT, CYMRU

Rheoliadau'r Hawl i Reoli (Manylion a Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2011

Wedi'u gwneud - -	*5 Tachwedd 2011*
Wedi'u gosod gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru	*8 Tachwedd 2011*
Yn dod i rym - -	*30 Tachwedd 2011*

Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau a ganlyn drwy arfer y pwerau a roddwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan adrannau 78(2)(d) a (3), 80(8) a (9), 84(2), 92(3) a (7) a 178 (1) (a), (b), (c) a 179(1) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002(**1**) ac adran 26(3) o Ddeddf yr Iaith Gymraeg 1993(**2**) ac sydd bellach wedi'u breinio ynddynt hwy(**3**).

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau'r Hawl i Reoli (Manylion a Ffurflenni Rhagnodedig) (Cymru) 2011 a deuant i rym ar 30 Tachwedd 2011.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys o ran mangreoedd yng Nghymru.

Dehongli

2. Yn y Rheoliadau hyn—

ystyr "Deddf 2002" ("*the 2002 Act*") yw Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002;

ystyr "landlord", ("*landlord*") o ran mangre RTM, yw person sy'n landlord o dan brydles ar y cyfan o'r fangre neu unrhyw ran ohoni(**4**);

(**1**) 2002 p.15.
(**2**) 1993 p.38.
(**3**) Yn rhinwedd paragraff 30 o Atodlen 11 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (p.32) mae'r swyddogaethau a arferid o'r blaen gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru fel yr "awdurdod cenedlaethol priodol" o dan adran 179(1) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 wedi'u breinio bellach yng Ngweinidogion Cymru. Cyfarwyddodd Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (O.S. 1999/672), erthygl 2(b), Atodlen 1, i'r pŵer yn adran 26(3) o Ddeddf yr Iaith Gymraeg 1993 fod yn arferadwy, o ran Cymru, gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru yn gydredol ag unrhyw un o Weinidogion y Goron yr oedd y pŵer yn arferadwy ganddo. Trosglwyddwyd y pŵer i Weinidogion Cymru yn rhinwedd adran 162(3) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006, a pharagraff 30(1) o Atodlen 11 iddi.
(**4**) I gael y diffiniad o "landlord" gweler hefyd adran 112(2), (3) a (5) o Ddeddf 2002.

ystyr "mangre RTM" ("*RTM premises*") yw mangre y mae cwmni Hawl i Reoli ("cwmni RTM") yn bwriadu caffael yr hawl i reoli mewn perthynas â hi(**5**);

ystyr "trydydd parti" ("*third party*"), mewn perthynas â mangre RTM, yw person sy'n barti i brydles ar y cyfan o'r fangre neu unrhyw ran ohoni heblaw fel landlord neu denant(**6**).

Cynnwys ychwanegol yr hysbysiad sy'n gwahodd cymryd rhan

3.—(1) Rhaid i hysbysiad sy'n gwahodd cymryd rhan gynnwys, yn ychwanegol at y datganiadau a'r wybodaeth y cyfeirir atynt yn adran 78(2)(a) i (c) o Ddeddf 2002 (hysbysiad yn gwahodd cymryd rhan), y manylion a grybwyllir ym mharagraff (2).

(2) Dyma'r manylion y cyfeirir atynt ym mharagraff (1)—

(a) rhif cofrestredig y cwmni RTM(**7**), cyfeiriad ei swyddfa gofrestredig ac enwau ei gyfarwyddwyr ac, os yw hynny'n gymwys, enw ei ysgrifennydd;

(b) enw'r landlord ac enw unrhyw drydydd parti;

(c) datganiad y bydd y cwmni RTM, yn ddarostyngedig i'r eithriadau a grybwyllir yn is-baragraff (d), yn gyfrifol am y canlynol, os bydd y cwmni'n caffael yr hawl i reoli—

(i) cyflawni dyletswyddau'r landlord o dan y brydles; a

(ii) arfer pwerau'r landlord o dan y brydles,

o ran gwasanaethau, trwsio, cynnal a chadw, gwelliannau, yswiriant a rheoli;

(ch) datganiad y caiff y cwmni RTM orfodi cyfamodau tenant na chawsant eu trosglwyddo, yn ddarostyngedig i'r eithriad a grybwyllir yn is-baragraff (d)(ii), os bydd y cwmni'n caffael yr hawl i reoli(**8**);

(d) datganiad na fydd y cwmni RTM, os bydd yn caffael yr hawl i reoli, yn gyfrifol am gyflawni dyletswyddau'r landlord nac am arfer pwerau'r landlord o dan y brydles—

(i) ynglŷn â mater sy'n ymwneud yn unig â rhan o'r fangre sy'n fflat neu'n uned arall nad yw'n ddarostyngedig i brydles sy'n cael ei dal gan denant cymwys(**9**); neu

(ii) ynglŷn ag ailfynediad neu fforffediad;

(dd) datganiad y bydd gan y cwmni RTM, os bydd yn caffael yr hawl i reoli, swyddogaethau o dan y darpariaethau statudol y cyfeirir atynt yn Atodlen 7 i Ddeddf 2002;

(e) datganiad bod y cwmni RTM yn bwriadu neu, yn ôl fel y digwydd, nad yw'n bwriadu, penodi asiant rheoli; ac—

(i) os yw yn bwriadu gwneud hynny, datganiad—

(aa) o enw a chyfeiriad yr asiant rheoli arfaethedig (os ydynt yn hysbys); a

(bb) os yw hyn yn wir, mai'r person yw asiant rheoli'r landlord; neu

(ii) os nad yw'n bwriadu gwneud hynny, y cymwysterau neu'r profiad (os oes rhai) sydd gan aelodau presennol y cwmni RTM mewn perthynas â rheoli eiddo preswyl;

(f) datganiad y gall person sy'n aelod neu sydd wedi bod yn aelod o'r cwmni RTM fod yn atebol am gostau a dynnwyd gan y landlord ac eraill o ganlyniad i'r hysbysiad, os bydd y cwmni'n rhoi hysbysiad hawlio(**10**);

(**5**) *Gweler* adrannau 71(1) a 73 o Ddeddf 2002. O ran "right to manage" *gweler* adran 71(2) o Ddeddf 2002.
(**6**) *Gweler* adran 112(2), (3) a (5) o Ddeddf 2002.
(**7**) *Gweler* adran 1066 o Ddeddf Cwmnïau 2006 (p.46).
(**8**) *Gweler* adran 100(4) o Ddeddf 2002.
(**9**) O ran mangreoedd y mae Pennod 1 o Ran 2 o Ddeddf 2002 yn gymwys iddynt, gweler adran 72 (ac Atodlen 6). O ran "flat" ac "unit" *gweler* adran 112(1). O ran "lease" gweler adran 112(2). O ran "qualifying tenant" gweler adrannau 75 a 112(4) a (5).
(**10**) *Gweler* adran 79(1) o Ddeddf 2002.

(ff) datganiad sy'n cynghori'r sawl sy'n cael yr hysbysiad (yn gwahodd cymryd rhan) i geisio cymorth proffesiynol os nad yw'n llwyr ddeall diben neu oblygiadau'r hysbysiad; ac

(g) yr wybodaeth a ddarperir yn y nodiadau i'r ffurflen a nodir yn Atodlen 1 i'r Rheoliadau hyn.

Cynnwys ychwanegol hysbysiad hawlio

4. Yn ychwanegol at y manylion sy'n ofynnol o dan adran 80(2) i (7) (cynnwys hysbysiad hawlio) o Ddeddf 2002, rhaid i hysbysiad hawlio gynnwys—

(a) datganiad bod person—

(i) nad yw'n dadlau â hawlogaeth y cwmni RTM i gaffael yr hawl i reoli(**11**); a

(ii) sy'n barti rheoli o dan gontract rheoli(**12**) sy'n bodoli yn union cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad hawlio,

yn gorfod rhoi hysbysiad, yn unol ag adran 92 o Ddeddf 2002 (dyletswyddau i roi hysbysiad o gontractau), i'r cwmni RTM ac i'r person sy'n barti contractiwr(**13**);

(b) datganiad bod gan landlordiaid o dan brydlesau ar y cyfan neu unrhyw ran o'r fangre y mae'r hysbysiad hawlio yn berthnasol iddi hawlogaeth i fod yn aelodau o'r cwmni RTM o'r dyddiad caffael(**14**) ymlaen;

(c) datganiad nad yw'r hysbysiad wedi'i annilysu gan unrhyw anghywirdeb mewn unrhyw fanylion sy'n ofynnol o dan adran 80(2) i (7) o Ddeddf 2002 neu'r rheoliad hwn, ond y caiff person sydd o'r farn bod unrhyw fanylion sydd yn yr hysbysiad hawlio yn anghywir—

(i) nodi'r manylion dan sylw i'r cwmni RTM a roddodd yr hysbysiad; a

(ii) dangos ym mha fodd y bernir eu bod yn anghywir;

(ch) datganiad sy'n cynghori person sy'n cael yr hysbysiad ond nad yw'n llwyr ddeall diben yr hysbysiad i geisio cymorth proffesiynol; a

(d) yr wybodaeth a ddarperir yn y nodiadau i'r ffurflen a nodir yn Atodlen 2 i'r Rheoliadau hyn.

Cynnwys ychwanegol gwrth-hysbysiad

5. Rhaid i wrth-hysbysiad gynnwys (yn ychwanegol at y datganiad y cyfeirir ato yn adran 84(2)(a) a (b) (gwrth-hysbysiadau) o Ddeddf 2002)—

(a) datganiad y caiff y cwmni RTM, os cafodd y cwmni un gwrth-hysbysiad neu fwy sy'n cynnwys datganiad a grybwyllir yn adran 84(2)(b) o Ddeddf 2002, wneud cais i dribiwnlys prisio lesddaliad am benderfyniad bod gan y cwmni, ar y dyddiad y rhoddwyd yr hysbysiad o hawliad, hawlogaeth i gaffael yr hawl i reoli'r fangre a bennwyd yn yr hysbysiad hawlio;

(b) datganiad nad yw'r cwmni RTM, os yw wedi cael un gwrth-hysbysiad neu fwy sy'n cynnwys datganiad a grybwyllir yn adran 84(2)(b) o Ddeddf 2002, yn caffael yr hawl i reoli'r fangre a bennwyd yn yr hysbysiad hawlio oni bai—

(i) y penderfynir yn derfynol(**15**) pan wneir cais i dribiwnlys prisio lesddaliad fod gan y cwmni hawlogaeth i gaffael yr hawl i reoli'r fangre; neu

(ii) bod y person a roddodd y gwrth-hysbysiad, neu'r personau a roddodd y gwrth-hysbysiadau, yn cytuno, mewn ysgrif, fod gan y cwmni yr hawlogaeth honno; ac

(c) yr wybodaeth a ddarperir yn y nodiadau i'r ffurflen a nodir yn Atodlen 3 i'r Rheoliadau hyn.

(**11**) O ran yr amgylchiadau lle nad oes dadl am yr hawl, *gweler* adran 90(3) o Ddeddf 2002.
(**12**) *Gweler* adran 91(2) a (4) o Ddeddf 2002.
(**13**) *Gweler* adran 91(2)(b) o Ddeddf 2002.
(**14**) *Gweler* adran 90 o Ddeddf 2002.
(**15**) *Gweler* adran 84(7) ac (8) o Ddeddf 2002.

Cynnwys ychwanegol hysbysiad contractiwr

6.—(1) Rhaid i hysbysiad contractiwr(**16**) gynnwys (yn ychwanegol at y manylion y cyfeirir atynt yn adran 92(3)(a) i (d) (dyletswyddau i roi hysbysiadau o gontractau) o Ddeddf 2002) ddatganiad yn cynghori'r person y rhoddir yr hysbysiad iddo i gysylltu â'r cwmni RTM yn y cyfeiriad a roddir yn yr hysbysiad os yw'n dymuno darparu i'r cwmni RTM wasanaethau y mae wedi'u darparu, fel y parti contractiwr i'r parti rheolwr o dan y contract; a

(2) yr wybodaeth a ddarperir yn y nodiadau i'r ffurflen a nodir yn Atodlen 4 i'r Rheoliadau hyn.

Cynnwys ychwanegol hysbysiad contract

7. Rhaid i hysbysiad contract(**17**) gynnwys (yn ychwanegol at y manylion y cyfeirir atynt yn adran 92(7)(a) o Ddeddf 2002)—

(a) cyfeiriad y person sy'n barti contractiwr, neu'n barti is-gontractiwr(**18**), o dan y contract y rhoddir manylion amdano yn yr hysbysiad;

(b) datganiad sy'n cynghori'r cwmni RTM y dylai gysylltu â'r parti contractiwr, neu'r parti is-gontractiwr, yn y cyfeiriad a roddir yn yr hysbysiad, os yw'n dymuno defnyddio'r gwasanaethau y mae'r parti contractiwr, neu'r parti is-gontractiwr, wedi'u darparu i'r parti rheolwr o dan y contract hwnnw; ac

(c) yr wybodaeth a ddarperir yn y nodiadau i'r ffurflen a nodir yn Atodlen 5 i'r Rheoliadau hyn.

Ffurf yr hysbysiadau

8.—(1) Rhaid i hysbysiadau sy'n gwahodd cymryd rhan fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 1 i'r Rheoliadau hyn neu mewn ffurf sydd â'r un effaith ar yr amod ei bod yn cynnwys yr holl fanylion rhagnodedig fel y'u nodir yn rheoliad 3.

(2) Rhaid i hysbysiadau hawlio fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 2 i'r Rheoliadau hyn neu mewn ffurf sydd â'r un effaith ar yr amod ei bod yn cynnwys yr holl fanylion rhagnodedig fel y'u nodir yn rheoliad 4.

(3) Rhaid i wrth-hysbysiadau fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 3 i'r Rheoliadau hyn neu mewn ffurf sydd â'r un effaith ar yr amod ei bod yn cynnwys yr holl fanylion rhagnodedig fel y'u nodir yn rheoliad 5.

(4) Rhaid i hysbysiadau contractiwr fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 4 i'r Rheoliadau hyn neu mewn ffurf sydd â'r un effaith ar yr amod ei bod yn cynnwys yr holl fanylion rhagnodedig fel y'u nodir yn rheoliad 6.

(5) Rhaid i hysbysiadau contract fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 5 i'r Rheoliadau hyn neu mewn ffurf sydd â'r un effaith ar yr amod ei bod yn cynnwys yr holl fanylion rhagnodedig fel y'u nodir yn rheoliad 7.

Dirymu a darpariaethau trosiannol

9.—(1) Mae Rheoliadau'r Hawl i Reoli (Manylion a Ffurf Rhagnodedig) (Cymru) 2004(**19**) ("Rheoliadau 2004") wedi'u dirymu.

(2) Trinnir unrhyw hysbysiad a gyflwynir o dan Reoliadau 2004 ar y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym neu ar ôl hynny fel pe bai wedi'i gyflwyno o dan y Rheoliadau hyn.

(**16**) *Gweler* adran 92(1)(a) o Ddeddf 2002.
(**17**) *Gweler* adran 92(1)(b) o Ddeddf 2002.
(**18**) *Gweler* adran 92(4) o Ddeddf 2002.
(**19**) O.S. 2004/678 (Cy.66).

Huw Lewis
Y Gweinidog Tai, Adfywio a Threftadaeth, un o Weinidogion Cymru

5 Tachwedd 2011