OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2007 Rhif 3229 (Cy.281)

TAI, CYMRU

Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007

Gwnaed - - - - 12 Tachwedd 2007
Gosodwyd gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru - - 13 Tachwedd 2007
Yn dod i rym - - 5 Rhagfyr 2007

Mae Gweinidogion Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan adrannau 63(5) a (6), 65(3) a (4), 87(5) a (6), 232(3) a (7) a 234 o Ddeddf Tai 2004(**1**) ac sydd bellach wedi'u breinio(**2**) yng Ngweinidogion Cymru, yn gwneud y Rheoliadau canlynol:

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Darpariaethau Ychwanegol) (Cymru) 2007 a deuant i rym ar 5 Rhagfyr 2007.

(2) Mae rheoliadau 2 i 11 yn gymwys i unrhyw HMO(**3**) yng Nghymru sy'n HMO y mae adran 257 o Ddeddf Tai 2004 yn gymwys iddo ac mae rheoliad 12 yn gymwys i unrhyw HMO yng Nghymru y mae Rhan 2 o'r Ddeddf honno (trwyddedu tai amlfeddiannaeth) yn gymwys iddo.

Dehongli

2. Yn y Rheoliadau hyn—

(a) ystyr "y Ddeddf" ("*the Act*") yw Deddf Tai 2004;

(b) gosodion, ffitiadau neu gyfarpar" ("*fixtures, fittings or appliances*") yw—

(i) cyfarpar goleuo, gwresogi gofod neu wresogi dŵr;

(ii) toiledau, baddonau, cawodydd, sinciau, neu fasnau ymolchi neu unrhyw gypyrddau, silffoedd neu ffitiadau a ddarparwyd mewn ystafell ymolchi neu doiled;

(iii) cypyrddau, silffoedd neu gyfarpar a ddefnyddir i storio, paratoi neu i goginio bwyd; a

(**1**) 2004 p. 34. Mae'r pwerau a roddwyd gan adrannau 63(5) a (6), 65(3) a (4), 87(5) a (6), 232(3) a (7) a 234 o'r Ddeddf yn arferadwy, o ran Cymru, gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. *Gweler* y diffiniad o'r "appropriate national authority" yn adran 261(1) o Ddeddf 2004.

(**2**) O ran Cymru, yn rhinwedd paragraff 30(2)(c) o Atodlen 11 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (p.32) mae swyddogaethau a oedd gynt yn arferadwy gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru bellach yn arferadwy gan Weinidogion Cymru.

(**3**) I gael ystyr "HMO" *gweler* adrannau 254 i 259 o'r Ddeddf.

(iv) peiriannau golchi dillad neu gyfarpar golchi dillad arall; ac

(c) ystyr "y rheolwr" ("*the manager*"), o ran HMO, yw'r person sy'n rheoli(**4**) yr HMO.

Dyletswyddau rheolwr: cyffredinol

3.—(1) Mae rheoliadau 4 i 10 yn gymwys yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau canlynol—

(a) nid yw dyletswydd y rheolwr yn gymwys ond mewn perthynas â'r rhannau hynny o'r HMO y byddai'n rhesymol disgwyl i ddeiliad y drwydded, o dan yr holl amgylchiadau, arfer rheolaeth drostynt; a

(b) mae dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw neu drwsio i'w dehongli fel dyletswydd sy'n ei gwneud yn ofynnol bod y safon cynnal a chadw neu drwsio yn un sy'n rhesymol o dan yr holl amgylchiadau, o gymryd i ystyriaeth oed, cymeriad ac oes ragolygol y ty a'r ardal lle y mae'r ty.

(2) Nid oes dim yn rheoliadau 4 i 10—

(a) a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw beth gael ei wneud mewn cysylltiad â'r cyflenwad dwr neu'r draenio neu'r cyflenwad nwy neu drydan neu'n ei awdurdodi i gael ei wneud onid yw'n unol ag unrhyw ddeddfiad; neu

(b) a fydd yn gorfodi'r rheolwr, mewn cysylltiad â'r materion hynny, i gymryd unrhyw gamau y mae awdurdod lleol neu unrhyw berson arall yn gyfrifol am eu cymryd, ac eithrio'r camau hynny a all fod yn angenrheidiol i ddwyn y mater yn ddiymdroi i sylw'r awdurdod neu'r person o dan sylw.

Dyletswydd rheolwr i roi gwybodaeth i feddiannydd

4. Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod ei enw, ei gyfeiriad ac unrhyw rif ffôn cyswllt yn cael eu harddangos mewn man amlwg yn rhannau cyffredin yr HMO fel y gall pob meddiannwr eu gweld.

Dyletswydd rheolwr i gymryd camau diogelu

5.—(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob modd i ddianc rhag tân yn yr HMO—

(a) yn cael ei gadw'n rhydd rhag rhwystr; a

(b) yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da a'i drwsio.

(2) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod unrhyw gyfarpar diffodd tân a larymau tân yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a'u bod yn gweithio.

(3) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob hysbysiad sy'n dangos lleoliad y modd i ddianc rhag tân yn cael ei arddangos mewn llefydd ym mannau cyffredin yr HMO sy'n sicrhau bod pob meddiannwr yn gallu eu gweld yn glir.

(4) Rhaid i'r rheolwr gymryd y camau hynny sy'n rhesymol ofynnol i ddiogelu meddianwyr yr HMO rhag niwed, gan roi sylw i—

(a) dyluniad yr HMO;

(b) cyflyrau yn yr HMO o ran ei strwythur; a

(c) nifer y fflatiau neu nifer y meddianwyr yn yr HMO.

(5) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (4) rhaid i'r rheolwr yn benodol—

(a) o ran unrhyw do neu falconi nad yw'n ddiogel, naill ai sicrhau ei fod yn cael ei wneud yn ddiogel neu gymryd pob cam rhesymol i rwystro mynediad ato cyhyd ag y bydd yn anniogel; a

(**4**) I gael ystyr "person managing" *gweler* adran 263(3) o'r Ddeddf.

(b) o ran unrhyw ffenestr y mae ei sil ar lefel y llawr neu'n agos at lefel y llawr, sicrhau bod bariau neu'r cyfryw amddiffyniadau eraill ag y gall fod eu hangen yn cael eu darparu i amddiffyn y meddianwyr rhag y perygl o ddamweiniau a allai gael eu hachosi mewn cysylltiad â ffenestri o'r fath.

Dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw cyflenwad dŵr a draenio

6.—(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y cyflenwad dŵr a'r system ddraenio sy'n gwasanaethu'r HMO yn cael eu cynnal mewn cyflwr da a glân a'u bod yn gweithio a rhaid i'r Rheolwr sicrhau yn benodol—

(a) bod unrhyw danc, seston neu gynhwysydd tebyg arall a ddefnyddir i storio dŵr yfed neu ddwr at ddibenion domestig eraill yn cael ei gadw neu ei chadw mewn cyflwr da a glân a'i fod neu ei bod yn gweithio, a bod clawr yn cael ei gadw arno neu arni i gadw'r dŵr mewn cyflwr glân a phriodol; a

(b) bod unrhyw ffitiad dwr sy'n agored i niwed gan rew yn cael ei ddiogelu rhag niwed gan rew.

(2) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu unrhyw doriad yn y cyflenwad dŵr neu'r draenio a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn yr HMO.

(3) Yn y rheoliad hwn ystyr "ffitiad dŵr" ("*water fitting*") yw pibell, tap, dwsel, falf, amgarn, meter, seston, baddon, toiled dŵr neu bowlen garthion a ddefnyddir mewn cysylltiad â chyflenwi neu ddefnyddio dŵr, ond nid yw'r cyfeiriad at bibell yn y diffiniad hwn yn cynnwys pipell orlifo neu bibell ddŵr o'r prif gyflenwad.

Dyletswydd rheolwr i gyflenwi a chynnal a chadw nwy a thrydan

7.—(1) Rhaid i'r rheolwr roi i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig gan yr awdurdod hwnnw y dystysgrif profi cyfarpar nwy ddiweddaraf y mae'r rheolwr wedi ei chael o ran profi unrhyw gyfarpar nwy yn yr HMO gan beiriannydd cydnabyddedig.

(2) Ym mharagraff (1), ystyr "peiriannydd cydnabyddedig" ("*recognised engineer*") yw peiriannydd y cydnabyddir gan y Cyngor Gosodwyr Nwy Cofrestredig ei fod yn gymwys i ymgymryd â phrofion o'r fath.

(3) Rhaid i'r rheolwr—

(a) sicrhau bod pob gosodiad trydan sydd wedi'i osod yn cael ei arolygu a'i brofi ac nad yw'r cyfnodau rhwng bob tro y gwneir hynny'n fwy na phum mlynedd ac y gwneir hynny gan berson sy'n gymwysedig i ymgymryd ag arolygu a phrofi o'r fath;

(b) cael tystysgrif gan y person sy'n cynnal y prawf hwnnw, yn dweud yn benodol beth yw canlyniadau'r prawf; ac

(c) rhoi'r dystysgrif honno i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig gan yr awdurdod hwnnw yn gofyn amdani.

(4) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu toriad yn y cyflenwad nwy neu drydan a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn yr HMO.

Dyletswydd rheolwr i gynnal a chadw rhannau cyffredin, gosodion, ffitiadau a chyfarpar

8.—(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod holl rannau cyffredin yr HMO—

(a) yn cael eu cynnal a'u cadw o ran eu haddurno mewn cyflwr da a glân;

(b) yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr diogel a'u bod yn gweithio; ac

(c) yn cael eu cadw'n rhesymol glir rhag rhwystr.

(2) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (1), rhaid i'r rheolwr sicrhau'n benodol—

(a) bod pob canllaw a banister yn cael eu cadw mewn cyflwr da bob amser;

(b) bod y cyfryw ganllawiau neu fanisters ychwanegol ag sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelwch meddianwyr yr HMO yn cael eu darparu;

(c) bod unrhyw orchuddion grisiau yn cael eu gosod yn ddiogel a'u bod yn cael eu cadw mewn cyflwr da;

(ch) bod pob ffenestr a dull arall o awyru yn y rhannau cyffredin yn cael eu cadw mewn cyflwr da;

(d) bod ffitiadau goleuo digonol yn cael eu gosod yn y rhannau cyffredin a'u bod ar gael bob amser i'w defnyddio gan bob un o feddianwyr yr HMO; ac

(dd) yn ddarostyngedig i baragraff (3), bod gosodion, ffitiadau neu gyfarpar a ddefnyddir ar y cyd gan ddwy aelwyd neu fwy yn yr HMO yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a diogel a'u bod yn lân ac yn gweithio.

(3) Nid yw'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (2)(dd) yn gymwys o ran gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd yr hawl i'w symud o'r HMO neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(4) Rhaid i'r rheolwr sicrhau—

(a) bod adeiladau y tu allan, buarthau a chyrtiau blaen a ddefnyddir ar y cyd gan ddwy aelwyd neu fwy sy'n byw yn yr HMO yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da, glân a threfnus;

(b) y cedwir unrhyw ardd sy'n perthyn i'r HMO mewn cyflwr diogel a thaclus; ac

(c) bod y waliau terfyn, ffensys a rheiliau (gan gynnwys unrhyw reiliau yn ardal yr islawr), i'r graddau y maent yn perthyn i'r HMO, yn cael eu cadw a'u cynnal mewn cyflwr da a diogel fel na fyddant yn beryglus i feddianwyr.

(5) Os oes unrhyw ran o'r HMO nad yw'n cael ei defnyddio rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y rhan honno, gan gynnwys unrhyw gyntedd a grisiau sy'n rhoi mynediad uniongyrchol iddi, yn cael ei chadw'n rhesymol lân ac yn rhydd o sbwriel a sorod.

(6) Yn y rheoliad hwn—

(a) ystyr "rhannau cyffredin" ("*common parts*") yw—

(i) y drws mynediad i'r HMO a'r drysau mynediad sy'n arwain at bob uned lety i fyw ynddi yn yr HMO; a

(ii) pob un o'r rhannau hynny o'r HMO sy'n risiau, lifftiau, cynteddau, coridorau, neuaddau, lobïau, mynedfeydd, balconïau, portshys ac yn stepiau a ddefnyddir gan feddianwyr yr unedau llety i fyw ynddynt yn yr HMO i allu mynd at ddrysau mynediad eu huned lety berthnasol i fyw ynddi.

Dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw llety i fyw ynddo

9.—(1) Yn ddarostyngedig i baragraff (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob uned lety i fyw ynddi yn yr HMO ac unrhyw ddodrefn a gyflenwir gyda'r uned mewn cyflwr glân pan fydd person yn dechrau meddiannu'r lle.

(2) Yn ddarostyngedig i baragraffau (3) a (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau, mewn perthynas â phob rhan o'r HMO a ddefnyddir fel llety i fyw ynddi—

(a) bod y strwythur mewnol yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da;

(b) bod unrhyw osodion, ffitiadau neu gyfarpar sydd yn y rhan yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a glân a'u bod yn gweithio; ac

(c) bod pob ffenestr a dulliau eraill o awyru yn cael eu cadw mewn cyflwr da.