OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2007 Rhif 3160 (Cy.271)

LANDLORD A THENANT, CYMRU

Rheoliadau Taliadau Gwasanaeth (Crynodeb o Hawliau a Rhwymedigaethau, a Darpariaethau Trosiannol) (Cymru) 2007

Gwnaed - - - - 5 Tachwedd 2007
Gosodwyd gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru - - 7 Tachwedd 2007
Yn dod i rym - - 30 Tachwedd 2007

Mae Gweinidogion Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd i'r Ysgrifennydd Gwladol gan adran 21B o Ddeddf Landlord a Thenant 1985(**1**), adran 178 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002(**2**) ac adran 26 o Ddeddf yr Iaith Gymraeg 1993(**3**) ac a freiniwyd bellach ynddynt hwy(**4**), yn gwneud y Rheoliadau canlynol:

Enwi a chychwyn

1. Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Taliadau Gwasanaeth (Crynodeb o Hawliau a Rhwymedigaethau, a Darpariaethau Trosiannol) (Cymru) 2007 a deuant i rym ar 30 Tachwedd 2007.

Cymhwyso

2.—(1) Yn ddarostyngedig i reoliad 4, mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys pan gyflwynir, ar 30 Tachwedd 2007, neu ar ôl hynny, hawliad am daliad gwasanaeth(**5**) mewn cysylltiad ag annedd(**6**).

(2) Yn ddarostyngedig i is-baragraff (3) mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i anheddau yng Nghymru sydd yn ddarostyngedig i les(**7**).

(3) Nid yw'r Rheoliadau hyn yn gymwys—

(a) pan nad yw'r les yn les hir o fewn adran 26 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985; a

(**1**) 1985 p.70. Mewnosodwyd adran 21B gan adran 153 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 (p.15).
(**2**) 2002 p.15.
(**3**) 1993 p.38.
(**4**) Trosglwyddwyd swyddogaethau'r Ysgrifennydd Gwladol o dan adran 21B, i'r graddau yr oeddent yn arferadwy o ran Cymru, i Gynulliad Cenedlaethol Cymru yn unol â Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (O.S. 1999/672). Cafodd swyddogaethau Cynulliad Cenedlaethol Cymru o dan yr adrannau dywededig eu trosglwyddo i Weinidogion Cymru yn unol ag adran 162 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 (p.32) a pharagraff 30 o Atodlen 11 iddi.
(**5**) I gael ystyr "service charge" *gweler* adran 18 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985 (p.70). Diwygiwyd adran 18 gan adran 41 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 (p.31) ac adran 150 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.
(**6**) I gael ystyr "dwelling" *gweler* adran 38 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985.
(**7**) I gael ystyr "lease" *gweler* adran 36 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985.

(b) pan yw'r landlord yn awdurdod lleol neu yn Awdurdod Parc Cenedlaethol.

Ffurf a chynnwys crynodeb o hawliau a rhwymedigaethau

3. Pan fo'r Rheoliadau hyn yn gymwys rhaid i'r crynodeb o hawliau a rhwymedigaethau sy'n gorfod mynd gyda hawliad am daliad gwasanaeth fod yn ddarllenadwy ar ffurf deipiedig neu argraffedig o o leiaf 10 pwynt, a rhaid iddo gynnwys—

(a) y pennawd "Taliadau Gwasanaeth — Crynodeb o hawliau a rhwymedigaethau tenantiaid / Service Charges — Summary of tenants' rights and obligations"; a

(b) y datganiad canlynol—

"(1) Rhaid yn ôl y gyfraith i'r crynodeb hwn, sy'n gosod yn gryno eich hawliau a'ch rhwymedigaethau mewn cysylltiad â thaliadau sy'n amrywio am wasanaeth, fynd gyda galwad am daliadau gwasanaeth. Oni fydd crynodeb yn cael ei anfon atoch gyda'r alwad i dalu, gellwch ddal y taliad gwasanaeth yn ôl. Nid yw'r crynodeb yn rhoi dehongliad llawn o'r gyfraith ac os ydych mewn unrhyw amheuaeth ynglyn â'ch hawliau a'ch rhwymedigaethau dylech geisio cyngor annibynnol.

(2) Mae'ch les yn gosod eich rhwymedigaethau i dalu taliadau gwasanaeth i'ch landlord yn ychwanegol at eich rhent. Taliadau gwasanaeth yw symiau sy'n daladwy am wasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw, gwelliannau, yswiriant neu gostau'r landlord o ran rheolaeth, i'r graddau y mae'r costau hynny wedi'u dwyn yn rhesymol.

(3) Mae gennych hawl i ofyn i dribiwnlys prisio lesddaliadau benderfynu a ydych yn atebol i dalu taliadau gwasanaeth am wasanaethau, atgyweiriadau, cynnal a chadw, gwelliannau, yswiriant neu gostau'r landlord o ran rheolaeth. Gellwch ofyn naill ai cyn neu ar ôl i chi dalu'r tâl gwasanaeth. Os yw'r tribiwnlys yn penderfynu fod y tâl gwasanaeth yn daladwy fe all y bydd y tribiwnlys hefyd yn penderfynu—

(a) pwy ddylai dalu'r tâl gwasanaeth ac i bwy y dylid ei dalu;

(b) y swm;

(c) y dyddiad y daw'n daladwy; ac

(ch) sut y dylid ei dalu.

(4) Nid oes gennych yr hawliau ym mharagraff (3) fodd bynnag—

(a) pan fyddwch wedi cytuno ar fater neu wedi cyfaddef iddo;

(b) pan fydd mater wedi cael ei gyfeirio i gymrodedd, neu y bydd yn cael ei gyfeirio felly, neu pan fydd wedi cael ei benderfynu drwy gymrodedd a chwithau wedi cytuno i fynd i gymrodedd ar ôl i'r anghytundeb ynglyn â'r tâl gweinyddol godi; neu

(c) pan fydd llys wedi penderfynu ar fater.

(5) Os yw'ch les yn gadael i'ch landlord adennill costau a dducpwyd mewn achos cyfreithiol neu y dichon y bydd yn eu dwyn felly fel taliadau gwasanaeth, gellwch ofyn i'r llys neu'r tribiwnlys y ducpwyd yr achos hwnnw ger ei fron i ddatgan na chaiff eich landlord wneud hynny.

(6) Pan fyddwch yn ceisio penderfyniad gan dribiwnlys prisio lesddaliadau bydd rhaid i chi dalu ffi ar gyfer gwneud cais, ac os bydd y mater yn mynd ymlaen am wrandawiad, ffi gwrandawiad, oni fyddwch yn gymwys i gael hepgor neu ostwng y ffi. Ni fydd cyfanswm y ffioedd taladwy i'r tribiwnlys yn fwy na £500, ond gall costau ychwanegol, megis ffioedd proffesiynol, ddeillio o wneud cais, a dichon mai chi fydd raid eu talu.

(7) Mae gan dribiwnlys prisio lesddaliadau y pwer i ddyfarnu costau, heb fod yn uwch na £500, yn erbyn parti mewn unrhyw achos—

(a) pan fydd yn gwrthod mater oherwydd ei fod yn wacsaw, yn flinderus neu'n gamddefnydd o'r broses gyfreithiol; neu

(b) pan fydd o'r farn fod parti wedi gweithredu'n wacsaw, yn flinderus, yn ddifrïol, yn stwrllyd neu'n afresymol.

Mae gan y Tribiwnlys Tiroedd bwerau cyffelyb pan fydd yn clywed apêl yn erbyn penderfyniad gan dribiwnlys prisio lesddaliadau.

(8) Os yw'ch landlord—

(a) yn bwriadu gwneud gwaith ar adeilad neu unrhyw fangre arall a fydd yn costio mwy na £250 i chi neu i unrhyw denant arall; neu

(b) yn bwriadu gwneud cytundeb am waith neu wasanaeth a fydd yn para yn hwy na 12 mis ac a fydd yn costio mwy na £100 mewn unrhyw gyfnod cyfrifo o 12 mis i chi neu unrhyw denant arall,

bydd eich cyfraniad wedi'i gyfyngu i'r symiau hyn oni fydd eich landlord wedi ymgynghori'n briodol ar y gwaith a fwriedir neu ar y cytundeb neu bod tribiwnlys prisio lesddaliadau wedi cytuno nad oes angen ymgynghoriad.

(9) Mae gennych hawl i wneud cais i dribiwnlys prisio lesddaliadau i ofyn i'r tribiwnlys benderfynu a ddylid amrywio eich les ar y sail nad yw'n darparu'n foddhaol ar gyfer cyfrifo tâl gwasanaeth sy'n daladwy o dan y les.

(10) Mae gennych hawl i ysgrifennu at eich landlord i ofyn am grynodeb ysgrifenedig o'r costau sy'n ffurfio'r taliadau gwasanaeth. Rhaid fod y crynodeb yn—

(a) cwmpasu'r cyfnod diwethaf o 12 mis a ddefnyddwyd i wneud y cyfrifon sy'n ymwneud â'r tâl gwasanaeth sy'n dod i ben dim hwyrach na dyddiad eich cais, pan fo'r cyfrifon wedi'u gwneud am gyfnodau o 12 mis; neu

(b) cwmpasu'r cyfnod o 12 mis sy'n dod i ben ar ddyddiad eich cais, pan na fo'r cyfrifon wedi'i gwneud am gyfnodau o 12 mis.

Rhaid i'r crynodeb gael ei roi i chi o fewn mis i'ch cais neu o fewn 6 mis i ddiwedd y cyfnod y mae'r crynodeb yn ymwneud ag ef, p'run bynnag yw'r diweddaraf.

(11) Mae gennych hawl, o fewn 6 mis o gael crynodeb ysgrifenedig o'r costau, i'w gwneud yn ofynnol i'r landlord ddarparu i chi gyfleusterau rhesymol i edrych ar y cyfrifon, y derbynebau a dogfennau eraill sy'n cefnogi'r crynodeb ac i wneud copiau neu ddetholiadau ohonynt.

(12) Mae gennych hawl i ofyn i gyfrifydd neu syrfëwr i wneud archwiliad o reolaeth ariannol y fangre sy'n cynnwys eich annedd er mwyn sefydlu rhwymedigaethau eich landlord, ac i ba raddau y mae'r taliadau gwasanaeth a delir gennych yn cael eu defnyddio'n effeithiol. Bydd a ellwch arfer yr hawl hwn ar eich pen eich hun neu'n unig gyda chefnogaeth eraill sy'n byw yn y fangre yn dibynnu ar eich amgylchiadau. Fe'ch cynghorir yn gryf i geisio cyngor annibynnol cyn arfer yr hawl hwn.

(13) Efallai bod eich les yn rhoi hawl i'ch landlord gael ail-fynediad neu gymryd yn fforffed os ydych wedi methu talu taliadau sy'n briodol ddyledus o dan y les. I arfer yr hawl hwn fodd bynnag rhaid i'r landlord gwrdd â'r holl ofynion cyfreithiol a sicrhau gorchymyn llys. Dim ond os byddwch wedi cyfaddef eich bod yn atebol i dalu'r swm, neu os bydd llys, tribiwnlys, neu broses gymrodeddu wedi dyfarnu'n derfynol fod y swm yn ddyledus y rhoddir gorchymyn llys. Mae gan y llys ddisgresiwn eang wrth roi gorchymyn o'r fath a bydd yn cymryd ystyriaeth o holl amgylchiadau'r achos.

(1) This summary, which briefly sets out your rights and obligations in relation to variable service charges, must by law accompany a demand for service charges. Unless a summary is sent to you with a demand, you may withhold the service charge. The