OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2004 Rhif 684 (Cy.72)

LANDLORD A THENANT, CYMRU

Rheoliadau Taliadau Gwasanaeth (Gofynion Ymgynghori) (Cymru) 2004

Wedi'u gwneud - -	*9 Mawrth 2004*
Yn dod i rym - -	*31 Mawrth 2004*

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn gwneud y Rheoliadau canlynol, drwy arfer y pwerau a roddwyd iddo gan adrannau 20(4) a (5) a 20ZA(3) i (6) o Ddeddf Landlord a Thenant 1985(**1**), ac a freiniwyd bellach yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru i'r graddau y maent yn arferadwy mewn perthynas â Chymru(**2**).

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Taliadau Gwasanaethau (Gofynion Ymgynghori) (Cymru) 2004 a deuant i rym ar 31 Mawrth 2004.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i Gymru'n unig.

(3) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys pan fo landlord—

(a) yn bwriadu ymrwymo i gytundeb hir-dymor cymwys y mae adran 20 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985 yn gymwys iddo(**3**) ar neu ar ôl y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym; neu

(b) yn bwriadu cyflawni gwaith cymwys y mae'r adran(**4**) honno'n gymwys iddo ar neu ar ôl y dyddiad hwnnw.

Dehongli

2.—(1) Yn y Rheoliadau hyn—

(**1**) 1985 p.70. Amnewidiwyd adran 20, a mewnosodwyd adran 20ZA, gan adran 151 o Ddeddf Cyd-ddeiliadaeth a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 (p. 15). *Gweler hefyd* baragraff 4 o Atodlen 7 i'r Ddeddf honno am addasiadau sy'n berthnasol i adrannau 20 and 20ZA sy'n gysylltiedig â'r hawl i reoli o dan Bennod 1 o Ran 2 o'r Ddeddf honno. Trosglwyddwyd swyddogaethau'r Ysgrifennydd Gwladol o dan adrannau 20 a 20ZA, i'r graddau y maent yn arferadwy mewn perthynas â Chymru, i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (O.S. 1999/672), erthygl 2; *gweler* y cofnod yn Atodlen 1 am Ddeddf Landlord a Thenant 1985. *Gweler hefyd* adran 177 o Ddeddf Cyd-ddeiliadaeth a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**2**) *Gweler* Gorchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (O.S. 1999/672).

(**3**) *Gweler* adran 20ZA(2) a rheoliadau 3 a 4 o'r Rheoliadau hyn.

(**4**) *Gweler* adran 20(3) a rheoliad 6 o'r Rheoliadau hyn. Ar gyfer cymhwyso adran 20, fel y'i deddfwyd yn wreiddiol, mewn achosion trosiannol, *gweler* erthygl 3 o Orchymyn Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 (Cychwyn Rhif 2 ac Arbedion) (Cymru) 2004 (O.S. 2004/669 (Cy.62) (C.25)).

ystyr "adran 20" ("*section 20*") yw adran 20 (cyfyngu ar daliadau gwasanaeth: gofynion ymgynghori) o Ddeddf 1985;

ystyr "adran 20ZA" ("*section 20ZA*") yw adran 20ZA (gofynion ymgynghori: atodol) o'r Ddeddf honno;

ystyr "cyfnod perthnasol" ("*relevant period*"), mewn perthynas â hysbysiad, yw'r cyfnod o 30 diwrnod yn cychwyn ar ddyddiad yr hysbysiad;

ystyr "Deddf 1985" ("*the 1985 Act*") yw Deddf Landlord a Thenant 1985(**5**);

ystyr "hysbysiad cyhoeddus" ("*public notice*") yw hysbysiad a gyhoeddir yng Nghyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd yn unol â Rheoliadau Contractau Gwaith Cyhoeddus 1991(**6**), Rheoliadau Contractau Gwasanaethau Cyhoeddus 1993(**7**)) neu Reoliadau Contractau Cyflenwad Cyhoeddus 1995(**8**);

ystyr "materion perthnasol" ("*relevant matters*"), mewn perthynas â chytundeb a gynigir, yw'r nwyddau neu'r gwasanaethau sydd i'w darparu neu'r gwaith sydd i'w gyflawni (yn ôl y digwydd) o dan y cytundeb;

ystyr "person a enwebwyd" ("*nominated person*") yw person y cynigir ei enw mewn ymateb i wahoddiad a wneir fel y crybwyllir ym mharagraff 1(3) o Atodlen 1 neu baragraff 1(3) o Ran 2 o Atodlen 4; ac ystyr "enwebiad" ("nomination") yw unrhyw gynnig o'r fath;

ystyr "perthynas agos" ("*close relative*"), mewn perthynas â pherson, yw priod neu un sy'n cyd-fyw â'r person hwnnw, rhiant, rhiant-yng-nghyfraith, mab, mab-yng-nghyfraith, merch, merch-yng-nghyfraith, brawd, brawd-yng-nghyfraith, chwaer, chwaer-yng-nghyfraith, llysriant, llysfab neu lysferch y person hwnnw;

ystyr "tenant RTB" ("*RTB tenant*"), mewn perthynas â landlord, yw person sydd wedi mynd yn denant i'r landlord yn rhinwedd adran 138 o Ddeddf Tai 1985(**9**) (dyletswydd landlord i drosglwyddo rhydd-ddaliad neu roi les), adran 171A o'r Ddeddf honno (achosion lle y cadwyd yr hawl i brynu), neu adran 16 o Ddeddf Tai 1996(**10**) (hawl tenant i gaffael annedd)(**11**) o dan brydles y mae ei thelerau'n cynnwys gofyniad bod y tenant yn ysgwyddo rhan resymol o'r costau hynny a dynnir gan y landlord ac y sonnir amdanynt ym mharagraffau 16A i 16D o Atodlen 6 i'r Ddeddf honno (taliadau gwasanaeth a chyfraniadau eraill sy'n daladwy gan y tenant)(**12**));

ystyr "tenantiaeth RTB" ("*RTB tenancy*") yw tenantiaeth tenant RTB;

ystyr "un sy'n cyd-fyw" ("*cohabitee*"), mewn perthynas â pherson, yw—

(a) person o'r rhyw arall sy'n byw gyda'r person hwnnw fel pe bai'n ŵ r neu'n wraig iddo; neu

(b) person o'r un rhyw sy'n byw gyda'r person hwnnw mewn perthynas y mae iddi'r un nodweddion ag sydd i'r berthynas rhwng gŵ r a gwraig;

(2) At ddibenion unrhyw amcangyfrif sydd i'w roi gan y landlord ac y mae unrhyw un o ddarpariaethau'r Rheoliadau hyn yn ei wneud yn ofynnol—

(a) cynhwysir treth ar werth lle y bo'n gymwys; a

(**5**) 1985 p. 70.
(**6**) O.S. 1991/2680, y mae iddo ddiwygiadau nad ydynt yn berthnasol i'r Rheoliadau hyn.
(**7**) O.S. 1993/3228, y mae iddo ddiwygiadau nad ydynt yn berthnasol i'r Rheoliadau hyn.
(**8**) O.S. 1995/201, y mae iddo ddiwygiadau nad ydynt yn berthnasol i'r Rheoliadau hyn.
(**9**) 1985 p.68.
(**10**) 1996 p.52.
(**11**) Cymhwysir adran 138 o Ddeddf Tai 1985 (p. 68) mewn perthynas ag adran 171A gan adran 171C. Mewnosodwyd adrannau 171A and 171C gan Ddeddf Tai a Chynllunio 1986 (p. 63), adran 8. *Gweler hefyd* Orchymyn Tai (Estyn yr Hawl i Brynu) 1993 (O.S. 1993/2240) a Rheoliadau Tai (Cadw'r Hawl i Brynu) 1993 (O.S.1993/2241). Cymhwysir adran 138 mewn perthynas ag adran 16 o Ddeddf Tai 1996 (p. 52) gan adran 17 o'r Ddeddf honno. *Gweler hefyd* Reoliadau Tai (Hawl i Gaffael) 1997 (O.S. 1997/619).
(**12**) *Gweler hefyd* adran 139 a Rhannau 1 and 3 o Atodlen 6 i Ddeddf Tai 1985. Mewnosodwyd paragraffau 16A i 16D yn Rhan 3 o Atodlen 6 gan Ddeddf Tai a Chynllunio 1986 (p.63), adran 4(4).

(b) pan fo a wnelo'r amcangyfrif â chytundeb a gynigir, tybied mai dim ond gyda threigl amser y bydd y cytundeb yn dod i ben.

Cytundebau nad ydynt yn gytundebau hir-dymor cymwys

3.—(1) Nid yw cytundeb yn gytundeb hir-dymor cymwys(**13**)—

(a) os contract cyflogaeth ydyw; neu

(b) os cytundeb rheoli ydyw a wnaed gan awdurdod tai lleol(**14**) ac—

(i) corff rheoli tenantiaid; neu

(ii) corff a sefydlwyd o dan adran 2 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2000(**15**);

(c) os yw'r partïon i'r cytundeb —

(i) yn gwmni daliannol ac yn un neu fwy o'i is-gwmnïau; neu

(ii) yn ddau neu fwy o is-gwmnïau'r un cwmni daliannol;

(ch) os—

(i) pan ymrwymir i'r cytundeb, nad oes tenantiaid i'r adeilad neu i'r tir ac adeiladau eraill y mae a wnelo'r cytundeb â hwy; a

(ii) cytundeb am dymor nad yw'n fwy na phum mlynedd yw'r cytundeb.

(2) Nid yw cytundeb yr ymrwymir iddo gan neu ar ran y landlord neu uwch-landlord—

(a) cyn y daw'r Rheoliadau hyn i rym; a

(b) am gyfnod o fwy na deuddeng mis,

yn gytundeb hir-dymor cymwys, er bod mwy na deuddeng mis o'r cyfnod yn dal yn weddill pan ddaw'r Rheoliadau hyn i rym.

(3) Nid yw cytundeb am dymor o fwy na deuddeng mis, yr ymrwymir iddo, gan neu ar ran y landlord neu uwch-landlord, ac sy'n darparu ar gyfer cyflawni gwaith cymwys y rhoddwyd hysbysiad cyhoeddus ohono cyn y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym, yn gytundeb hir-dymor cymwys.

(4) Ym mharagraff (1)—

ystyr "corff rheoli tenantiaid" ("*tenant management organisation*") yw'r ystyr a roddir iddo gan adran 27AB(8) o Ddeddf Tai 1985(**16**);

ystyr "cwmni daliannol" ("*holding company*") ac "is-gwmnïau" ("subsidiaries") yw'r ystyr sydd iddynt yn Neddf Cwmnïau 1985(**17**)); ac

ystyr "cytundeb rheoli" ("*management agreement*") yw'r ystyr a roddir iddo gan adran 27(2) o Ddeddf Tai 1985(**18**).

Cymhwyso adran 20 i gytundebau hir-dymor cymwys

4.—(1) Bydd adran 20 yn gymwys i gytundebau hir-dymor cymwys os bydd costau perthnasol(**19**) a dynnir o dan y cytundeb mewn unrhyw gyfnod cyfrifydda yn fwy na swm sy'n peri bod cyfraniad perthnasol unrhyw denant, mewn perthynas â'r cyfnod hwnnw, yn fwy na £100.

(**13**) *Gweler* y diffiniad yn adran 20ZA(2) o Ddeddf Landlord a Thenant 1985, a fewnosodwyd gan adran 151 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.
(**14**) *Gweler* adran 38 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985 ac adran 1 o Ddeddf Tai 1985.
(**15**) 2000 p.22.
(**16**) Mewnosodwyd adran 27AB gan Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad, Tai, a Datblygu Trefol Act 1993 (p.28), adran 132. *Gweler hefyd* reoliad 1(4) o Reoliadau Tai (Hawl i Reoli) 1994 (O.S. 1994/627).
(**17**) 1985 p.6. Mae'r diffiniadau o "holding company" a "subsidiary" yn adran 736. Rhoddwyd yr adran honno ac adran 736A yn lle'r adran wreiddiol 736 gan Ddeddf Cwmnïau 1989 (p. 40), adran 144(1).
(**18**) 1985 p.68. Amnewidiwyd adran 27(2) gan O.S. 2003/940.
(**19**) *Gweler* adran 18(2) o Ddeddf Landlord a Thenant 1985.

(2) Ym mharagraff (1), ystyr "cyfnod cyfrifydda" yw cyfnod—

(a) sy'n dechrau ar y dyddiad perthnasol, a

(b) sy'n gorffen ar y dyddiad sydd ddeuddeng mis ar ôl y dyddiad perthnasol.

(3) Yn achos y cyfnod cyfrifydda cyntaf, y dyddiad perthnasol yw—

(a) y dyddiad y bydd y cyfnod sy'n cynnwys y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym yn gorffen, os cwblheir y cyfrifon perthnasol am gyfnodau o ddeuddeng mis, neu

(b) y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym, os na chwblhawyd y cyfrifon felly.

(4) Yn achos cyfnodau cyfrifydda canlynol, y dyddiad perthnasol yw'r dyddiad sy'n dod yn union ar ôl diwedd y cyfnod cyfrifydda blaenorol.

Y gofynion ymgynghori: cytundebau hir-dymor cymwys

5.—(1) Yn ddarostyngedig i baragraffau (2) a (3), mewn perthynas â chytundebau hir-dymor cymwys y mae adran 20 yn gymwys iddynt, y gofynion ymgynghori at ddibenion yr adran honno ac adran 20ZA yw'r gofynion a bennir yn Atodlen 1.

(2) Os oes angen rhoi hysbysiad cyhoeddus o'r materion perthnasol y mae a wnelo'r cytundeb hir-dymor cymwys â hwy, y gofynion ymgynghori at ddibenion adrannau 20 a 20ZA, o ran y cytundeb, yw'r gofynion a bennir yn Atodlen 2.

(3) Mewn perthynas â thenant RTB ac a chytundeb hir-dymor cymwys penodol, nid oes dim ym mharagraff (1) neu (2) yn ei gwneud yn ofynnol i landlord gydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion ymgynghori sy'n gymwys i'r cytundeb hwnnw ac sy'n codi cyn yr unfed dydd ar ddeg ar hugain o'r denantiaeth RTB.

Cymhwyso adran 20 i waith cymwys

6. At ddibenion is-adran (3) o adran 20 y swm priodol yw swm sy'n peri bod cyfraniad perthnasol unrhyw denant yn fwy na £250.

Y gofynion ymgynghori: gwaith cymwys

7.—(1) Yn ddarostyngedig i baragraff (5), os yw gwaith cymwys (pa un ai wrth ei hun neu ynghyd â materion eraill) yn destun cytundeb hir-dymor cymwys y mae adran 20 yn gymwys iddo, y gofynion ymgynghori at ddibenion yr adran honno ac adran 20ZA, mewn cysylltiad â'r gwaith hwnnw, yw'r gofynion a bennir yn Atodlen 3.

(2) Yn ddarostyngedig i baragraff (5), mewn achos y mae paragraff (3) yn gymwys iddo, y gofynion ymgynghori at ddibenion adran 20 ac adran 20ZA, mewn cysylltiad â gwaith cymwys y cyfeirir ato yn y paragraff hwnnw, yw'r rhai a bennir yn Atodlen 3.

(3) Mae'r paragraff hwn yn gymwys—

(a) os cyflawnir gwaith ar unrhyw adeg ar neu ar ôl y dyddiad sydd ddau fis ar ôl y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym, a hynny o dan gytundeb yr ymrwymir iddo, gan neu ar ran y landlord neu uwch-landlord, cyn y daw'r Rheoliadau hyn i rym; neu

(b) os cyflawnir, unrhyw bryd ar neu ar ôl y dyddiad y daw'r Rheoliadau hyn i rym, waith cymwys y rhoddwyd hysbysiad cyhoeddus ohono cyn y dyddiad hwnnw, a hynny o dan gytundeb sydd am gyfnod o fwy na deuddeng mis ac yr ymrwymir iddo, gan neu ar ran y landlord neu uwch-landlord.

(4) Ac eithrio mewn achos y mae paragraff (3) yn gymwys iddo, ac yn ddarostyngedig i baragraff (5), os nad yw gwaith cymwys yn destun cytundeb hir-dymor cymwys y mae adran 20 yn gymwys iddo, y gofynion ymgynghori at ddibenion yr adran honno ac adran 20ZA, mewn cysylltiad â'r gwaith hwnnw yw—

(a) y rhai a bennir yn Rhan 1 o Atodlen 4, mewn achos y mae'n ofynnol rhoi hysbysiad cyhoeddus o'r gwaith hwnnw;

(b) y rhai a bennir yn Rhan 2 o'r Atodlen honno, mewn unrhyw achos arall.

(5) Mewn perthynas â thenant RTB a gwaith cymwys penodol, nid oes dim ym mharagraff (1), (2) neu (4) sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlord gydymffurfio ag unrhyw un o'r gofynion ymgynghori sy'n gymwys i'r cytundeb hwnnw ac sy'n codi cyn yr unfed dydd ar ddeg ar hugain o'r denantiaeth RTB.

Llofnodwyd ar ran Cynulliad Cenedlaethol Cymru gan adran 66(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998(**20**)

John Marek
9 Mawrth 2004 Dirprwy Lywydd y Cynulliad Cenedlaethol

(**20**) 1998 p.38.