OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2004 Rhif 678 (Cy.66)

LANDLORD A THENANT, CYMRU

Rheoliadau'r Hawl i Reoli (Manylion a Ffurf Rhagnodedig) (Cymru) 2004

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

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd iddo gan adrannau 78(2)(d) a (3), 80(8) a (9), 84(2), 92(3) a (7) a 178(1) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002(**1**) ac adran 26(3) o Ddeddf yr Iaith Gymraeg 1993(**2**) drwy hyn yn gwneud y Rheoliadau canlynol:

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau'r Hawl i Reoli (Manylion a Ffurf Rhagnodedig) (Cymru) 2004 a deuant i rym ar 31 Mawrth 2004.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i fangreoedd yng Nghymru yn unig.

Dehongli

2. Yn y Rheoliadau hyn—

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

ystyr "landlord", ("*landlord*") mewn perthynas â mangre RTM, yw person sy'n landlord o dan brydles o'r cyfan neu unrhyw ran o'r fangre(**3**);

(**1**) 2002 p.15. Mae'r pwerau'n arferadwy gan yr awdurdod cenedlaethol priodol. Diffinnir "the appropriate national authority" yn adran 179(1) fel Cynulliad Cenedlaethol Cymru mewn perthynas â Chymru a'r Ysgrifennydd Gwladol mewn perthynas â Lloegr. *Gweler* adran 178(3) mewn cysylltiad â'r pwer i wneud Rheoliadau

(**2**) 1993 p.38. Mae swyddogaethau'r Gweinidog o dan adran 26 o Ddeddf 1993 yn arferadwy yn gydredol gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ynghyd ag unrhyw Weinidog y Goron sy'n eu harfer, yn rhinwedd y cofnod mewn perthynas â Deddf 1993 yn Atodlen 1 i Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (O.S. 1999/672) ac adran 22(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998 (p. 38).

(**3**) O ran y diffinaid o "landlord" *gweler* adran 112, (3) a (5) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002. I gael diffiniad o "lease" *gweler* adran 112(2) o'r Ddeddf honno.

ystyr "mangre RTM" ("*RTM premises*") yw mangre y mae cwmni RTM yn bwriadu caffael yr hawl i reoli mewn cysylltiad â hi(**4**);

ystyr "trydydd parti" ("*third party*"), mewn perthynas â mangre RTM, yw person sy'n barti i brydles o'r cyfan neu unrhyw ran o'r fangre heblaw yn landlord neu'n denant(**5**).

Cynnwys ychwanegol yr hysbysiad sy'n gwahodd cymryd rhan

3.—(1) Rhaid i hysbysiad sy'n gwahodd cymryd rhan(**6**)) gynnwys (yn ychwanegol at y datganiadau a'r gwahoddiad y cyfeirir atynt ym mharagraff (a) i (c) o is-adran (2) o adran 78 (hysbysiad yn gwahodd cymryd rhan) o Ddeddf 2002), 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 a'i ysgrifennydd;

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

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

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

(ii) arfer ei bwerau o dan y les,

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

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

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

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

(ii) ynghylch ailfynediad neu fforffediad;

(dd) datganiad, os bydd y cwmni RTM yn caffael yr hawl i reoli, y bydd gan y cwmni 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 y digwydd, nad yw'n bwriadu, penodi asiant rheoli o fewn ystyr adran 30B(8) o Ddeddf Landlord a Thenant 1985(**10**); ac,

(i) os yw'n fwriad o'r fath ganddo, ddatganiad—

(aa) o enw a chyfeiriad yr asiant rheoli arfaethedig (os yw'n wybyddus); a

(bb) os yw'n wir, bod y person yn asiant rheoli i'r landlord; neu

(**4**) I gael y diffiniad o "RTM Company" *gweler* adrannau 71(1) a 73 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002. *Gweler* adran 72 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddlaid 2002 er mwyn y mangreoedd y mae'r hawl i reoli yn gymwys iddynt.

(**5**) O ran y diffiniad o "tenant" *gweler* adran 112(2) a (3) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**6**) *Gweler* adran 78(2) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**7**) *Gweler* adran 705(1) o Ddeddf Cwmnïau 1985 (p.6). Amnewidiwyd adran 705 gan Ddeddf Cwmnïau 1989 (p.40), Atodlen 19, paragraff14.

(**8**) Er mwyn "untransferred tenant covenants" ("cyfamodau tenant na chafodd eu trosglwyddo") gweler adran 100(4) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**9**) O ran y mangre y mae Pennod 1 o Ran 2 o Ddeddf Cyfunddaliad a Cyfraith Diwygio a Lesddaliad 2002 yn gymwys, *gweler* adran 72 (ac Atodlen 6).). I gael diffiniad o "flat" ("fflat") ac "unit" ("uned") *gweler* adran 112(1). I gael diffiniad o "lease" ("les") *gweler* adran 112(2). I gael diffiniad o "qualifying tenant" ("tenant cymwys"), *gweler* adrannau 75 a 112(4) a (5).

(**10**) 1985 p.70. Mewnosodwyd adran 30B gan Ddeddf Landlord a Thenant 1987 (p.31), adran 44.

(ii) os nad yw'n fwriad o'r fath ganddo, cymwysterau neu brofiad (os oes rhai) aelodau presennol y cwmni RTM mewn perthynas â rheoli eiddo preswyl;

(f) datganiad, os bydd y cwmni'n rhoi hysbysiad hawlio(**11**), y gall person sydd neu sydd wedi bod yn aelod o'r cwmni fod yn atebol am gostau a dynnwyd gan y landlord ac eraill o ganlyniad i'r hysbysiad;

(ff) datganiad, os nad yw'r sawl sy'n derbyn yr hysbysiad (yn gwahodd i gymryd rhan) yn llwyr ddeall ei ddiben neu ei oblygiadau, sy'n ei gynghori i geisio cymorth proffesiynol; ac

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

Cynnwys ychwanegol hysbysiad hawlio

4. Rhaid i hysbysiad hawlio(**12**)) gynnwys (yn ychwanegol at y manylion sy'n ofynnol gan is-adrannau (2) i (7) o adran 80 (cynnwys hysbysiad hawlio) o Ddeddf 2002)—

(a) datganiad bod y person —

(i) nad yw'n dadlau â hawl y cwmni RTM i gaffael yr hawl i reoli(**13**); a

(ii) sydd yn barti rheolwr o dan gontract rheoli(**14**) sy'n bodoli yn union cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad hawlio o dan adran 80(6) o Ddeddf 2002,

yn gorfod, yn unol ag adran 92 (dyletswyddau i roi gwybod am gontractau) o Ddeddf 2002, roi hysbysiad mewn perthynas â'r contract i'r person sydd yn barti contractiwr(**15**) mewn perthynas â'r contract a'r cwmni RTM;

(b) datganiad bod landlordiaid o dan lesoedd o'r cyfan neu unrhyw ran o'r fangre y mae'r hysbysiad hawlio yn berthnasol iddi â hawl i fod yn aelodau o'r cwmni RTM o'r dyddiad caffael(**16**));

(c) datganiad nad yw'r hysbysiad wedi'i annilysu gan unrhyw anghywirdeb yn unrhyw fanylion sy'n ofynnol gan 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 o dan sylw i'r cwmni RTM a roddodd yr hysbysiad; a

(ii) dangos pam yr ystyrir eu bod yn anghywir;

(ch) datganiad bod y sawl sy'n derbyn yr hysbysiad ond nad yw'n llwyr ddeall ei ddiben, yn cael ei gynghori i geisio cymorth proffesiynol; a

(d) yr wybodaeth a roddir yn y nodiadau i'r ffurf 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 ym mharagraff (a) neu (b) o is-adran (2) o adran 84 (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 fel y crybwyllir ym mharagraff (b) o is-adran (2) o adran 84 o Ddeddf 2002, gyflwyno cais i dribiwnlys prisio lesddaliad am benderfyniad bod gan y cwmni, ar y

(**11**) I gael diffiniad o "claim notice" ("hysbysiad hawlio") *gweler* adran 79(1) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**12**) *Gweler* adran 79(1) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**13**) O ran yr amgylchiadau lle nad oes dadl am yr hawl, *gweler* adran 90(3) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith a Lesddaliad 2002.

(**14**) I gael y diffiniad o "manager party" *gweler* adran 91(2) a 4 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002. Er mwyn "management contract" *gweler* adran 91(2) o'r Ddeddf honno.

(**15**) Er mwyn "contractor party" *gweler* adran 91(2)(b) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(**16**) *Gweler* adrannau 74(1)(b) a 90 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002

dyddiad y rhoddwyd yr hysbysiad o hawliad, yr awdurdod i gaffael yr hawl i reoli'r fangre a bennir yn yr hysbysiad hawlio;

(b) datganiad na chaiff y cwmni RTM, os cafodd y cwmni un gwrth-hysbysiad neu fwy sy'n cynnwys datganiad fel yr un a grybwyllir ym mharagraff (b) o is-adran (2) o adran 84 o Ddeddf 2002, yr hawl i reoli'r fangre a bennir yn yr hysbysiad hawlio oni bai—

(i) y penderfynir yn derfynol(**17**) ar gais i dribiwnlys prisio lesddaliad bod yr awdurdod gan y cwmni 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'n ysgrifenedig fod gan y cwmni yr awdurdod hwnnw; ac

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

Cynnwys ychwanegol hysbysiad contractiwr

6. Rhaid i hysbysiad contractiwr(**18**) gynnwys (yn ychwanegol at y manylion y cyfeirir atynt ym mharagraff (a) i (d) o is-adran (3) o adran 92 (dyletswyddau i roi gwybod am gontractau) o Ddeddf 2002) —

(a) datganiad, pe bai'r person y rhoddir yr hysbysiad iddo yn dymuno darparu gwasanaethau i'r cwmni RTM y mae, fel y parti contractiwr, wedi ei ddarparu i'r parti rheolwr(**19**) o dan y contract y ceir manylion amdano yn yr hysbysiad, cynghorir ei fod yn cysylltu â'r cwmni RTM yn y cyfeiriad a roddir yn yr hysbysiad; a

(b) yr wybodaeth a roddir yn y nodiadau i'r ffurf a nodir yn Atodlen 4 i'r Rheoliadau hyn.

Cynnwys ychwanegol hysbysiad contract

7. Rhaid i hysbysiad contract(**20**)) gynnwys (yn ychwanegol at y manylion y cyfeirir atynt ym mharagraff (a) o is-adran (7) o adran 92 o Ddeddf 2002)—

(a) cyfeiriad y person sy'n barti contractiwr, neu'n barti is-gontractiwr(**21**), o dan y contract y ceir manylion amdano yn yr hysbysiad;

(b) datganiad, pe bai'r cwmni RTM yn dymuno defnyddio'r gwasanaethau y mae'r parti contractiwr, neu barti is-gontractiwr, wedi ei ddarparu i'r parti rheolwr o dan y contract hwnnw, cynghorir ei fod yn cysylltu â'r parti contractiwr, neu barti is-gontractiwr, yn y cyfeiriad a roddwyd yn yr hysbysiad; a

(c) yr wybodaeth a roddir yn y nodiadau i'r ffurf 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 a phan roddir dyddiadau yn yr hysbysiadau rhaid defnyddio ffigurau ac nid geiriau.

(2) Rhaid i hysbysiadau hawlio fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 2 i'r Rheoliadau hyn a phan roddir dyddiadau yn yr hysbysiadau rhaid defnyddio ffigurau ac nid geiriau.

(3) Rhaid i wrth-hysbysiadau fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 3 i'r Rheoliadau hyn a phan roddir dyddiadau yn yr hysbysiadau rhaid defnyddio ffigurau ac nid geiriau.

(4) Rhaid i hysbysiadau contractiwr fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 4 i'r Rheoliadau hyn a phan roddir dyddiadau yn yr hysbysiadau rhaid defnyddio ffigurau ac nid geiriau.

(**17**) *Gweler* adran 84(7) ac 8 o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.
(**18**) *Gweler* adran 92(1)(a) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.
(**19**) I gael y diffiniad o "manager party" *gweler* adran 91(2)(a) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith a Lesddaliad 2002.
(**20**) *Gweler* adran 92(1)(b) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.
(**21**) Er mwyn "sub-contractor party" *gweler* adran 92(4) o Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002.

(5) Rhaid i hysbysiadau contract fod yn y ffurf a nodir yn Atodlen 5 i'r Rheoliadau hyn a phan roddir dyddiadau yn yr hysbysiadau rhaid defnyddio ffigurau ac nid geiriau.

Llofnodwyd ar ran Cynulliad Cenedlaethol Cymru o dan adran 66(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998(**22**).

John Marek

9 Mawrth 2004 — Dirprwy Lywydd y Cynulliad Cenedlaethol

(**22**) 1998 p.38.