

Trosi Tenantiaethau

Ar ôl 1 Rhagfyr 2022, ni allwch gyflwyno Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr yng Nghymru mwyach. Bydd yr holl denantiaethau a thrwyddedau perthnasol, megis Tenantiaethau Byrddaliol Sicr yn y farchnad, yn trosi i gontractau meddiannaeth safonol o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar 1 Rhagfyr 2022. Mae rhai gwahaniaethau a fydd yn berthnasol i'r contractau hyn sydd wedi eu trosi.

Beth sy'n digwydd i denantiaid sydd â Thenantiaethau Byrddaliol Sicr ar 1 Rhagfyr 2022?

Bydd y denantiaeth yn symud yn awtomatig i fod yn Gontract Meddiannaeth Safonol ar 1 Rhagfyr 2022; nid oes eithriad i hyn. Bydd y dyddiad meddiannu yn aros yr un fath â'r dyddiad y galluogwyd y tenant i feddiannu'r annedd yn wreiddiol.

Byddai'n annheg disgwyl i holl delerau blaenorol y denantiaeth newid i rai sy'n gweithio o dan y Ddeddf newydd, felly mae eu trosi'n taro cydbwysedd rhwng y telerau gofynnol sy'n angenrheidiol er mwyn i'r contract meddiannaeth weithredu o dan y Ddeddf, wrth alluogi rhai telerau presennol gael eu cynnal o fewn y contract wedi ei drosi.

Felly beth ddylwn i fod yn ei wneud i drosi fy nhenantiaeth?

Y dull gorau o fynd i'r afael â'r broses hon yw drwy gymharu eich tenantiaeth â'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol a meddwl am y canlynol:

1. A oes unrhyw delerau tenantiaeth yn eich Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr sy'n anghydnaws â'r telerau sylfaenol (F/F+) yn datganiad enghreifftiol? Os oes, caiff y teler hwnnw yn Denantiaeth Fyrddaliol Sicr ei ddileu a dylech ddefnyddio'r term sylfaenol perthnasol yn y contract wedi ei drosi.
2. A oes unrhyw delerau tenantiaeth yn eich Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr sy'n anghydnaws â'r telerau atodol yn datganiad enghreifftiol? Os ydych, peidiwch â defnyddio'r term atodol ac yn hytrach defnyddiwch eich teler o'r Denantiaeth Fyrddaliol Sicr yn y contract wedi'i drosi.
3. A oes unrhyw delerau eraill yn eich Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr nad ydynt wedi'u cynnwys fel arall? Os oes, ychwanegwch nhw fel telerau ychwanegol i'r contract wedi'i drosi (e.e. telerau sy'n ymwneud ag anifeiliaid anwes neu gyfyngiadau parcio, ac ati).

Erbyn pryd y mae'n rhaid i mi wneud y newidiadau hyn?

Er bod y Denantiaeth Fyrddaliol Sigr yn peidio â bod ar 1 Rhagfyr 2022 ac yn hytrach bydd contract meddiannaeth safonol ar waith, mae gennych tan 1 Mehefin 2023 (6 mis) i gyflwyno fersiwn ysgrifenedig o'r contract wedi'i drosi. Mae'r un dyddiad yn berthnasol ar gyfer rhoi cyfeiriad i anfon dogfennau iddo.

- Hyd nes y darperir y datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract, ni ellir amrywio'r contract ymhellach. Yr unig eithriad yw amrywio rhent ar gyfer contract cyfnodol (er mai dim ond unwaith y flwyddyn y gellir gwneud hyn o hyd, yn rhedeg o'r tro diwethaf i chi wneud hynny).
- Os byddwch yn ei gyflwyno cyn 1 Mehefin 2023, ar ôl 14 diwrnod o'i gael, gall deiliad contract fynd â chi i'r llys am gyflwyno datganiad o gontract ysgrifenedig anghyflawn neu anghywir os na allwch gytuno ar y telerau.
- Os oes cyfeiriad newydd neu fanylion landlord newydd y mae angen i ddeiliad y contract eu gwybod, rhaid rhoi hyn o fewn 14 diwrnod i'r newid.



Mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu canllawiau i helpu. Gellir gweld y canllawiau yn: llyw.cymru/canllawiau-i-greu-contract-meddiannaeth-wedii-drosi-canllawiau-i-landlordiaid

Mae'r canllawiau yn ymdrin â throsi o Denantiaeth Fyrddaliol Sigr cyfnodol i gontract meddiannaeth cyfnodol safonol; fodd bynnag, mae'r un egwyddorion yn berthnasol os oes angen i chi drosi Tenantiaeth Fyrddaliol Sigr cyfnod penodol yn gontract meddiannaeth cyfnod penodol safonol.



Peidiwch ag oedi. Cyflwynwch eich fersiwn ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth safonol wedi'i drosi cyn gynted ag y gallwch. Peidiwch â'i adael tan fis Mai 2023 a rhoi eich hun mewn perygl o fethu'r dyddiad cau a chael eich cosbi.

Gallai'r broses o 'ganfod a disodli' telerau tenantiaeth yn erbyn telerau contract yn swnio'n frawychus ond bydd yn hunanesboniadol unwaith y byddwch yn dechrau'r broses. Mae'r canllawiau'n cynnig enghreifftiau pellach o adegau pan nad yw telerau'r Tenantiaeth Fyrddaliol Sigr presennol yn gydnaws â thelerau sylfaenol yn y contract ac felly ni ellir eu 'trosi'.

Rhai enghreifftiau o'r Canllawiau:

Cymhariaeth sylfaenol:

Mae Teler 41 y Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol yn deler sylfaenol (F+) ac mae'n caniatáu i ddeiliad y contract ddod â'r contract meddiannaeth i ben ar ôl rhoi hysbysiad i'r landlord.

Mae Teler 42 o'r y Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol hefyd yn deler sylfaenol (F+) ac mae'n pennu'r cyfnod hysbysu sy'n ofynnol gan ddeiliad y contract i ddod â'r contract meddiannaeth i ben ar 4 wythnos.

Byddai unrhyw deler presennol sy'n atal deiliad contract rhag dod â'r contract meddiannaeth i ben drwy roi hysbysiad neu sy'n pennu cyfnod hysbysu o'r fath sy'n hwy na 4 wythnos yn anghydnaws â'r teler/telerau sylfaenol.

O ganlyniad i'r anghydnawsedd hwn, bydd y term/telerau presennol yn cael eu dileu ac ni fyddant yn rhan o'r contract meddiannaeth. Mae hyn oherwydd nad yw'r hen derm er budd gorau deiliad y contract.

Cymhariaeth atodol:

Mae Teler 26 y Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol yn deler atodol sy'n ymdrin â diogelwch yr annedd ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract hysbysu'r landlord os yw'r annedd wedi bod neu y bydd yn wag am 28 diwrnod neu fwy yn olynol.

Fodd bynnag, byddai term o'r fath yn anghydnaws ag unrhyw deler presennol sy'n gosod gofyniad gwahanol, megis cyfnod byrrach neu gyfnod hwy, ynghylch hysbysu'r landlord pe bai'r annedd yn wag.

O ganlyniad i'r anghydnawsedd hwn, caiff y teler atodol ei ddileu a'i ddisodli gan y term presennol.

Cwestiynau Cyffredin

A allaf newid y math o gontract wrth drosi. Er enghraifft, gwneud Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr cyfnodol yn gontract meddiannaeth safonol cyfnod penodol?

Na, mae'n rhaid i'r 'math' o denantiaeth aros yr un fath. Felly bydd contract cyfnodol yn aros yn gontract cyfnodol ac mae contract cyfnod penodol yn aros yn gontract cyfnod penodol.

Beth am flaendaliadau a gofrestrwyd cyn 1 Rhagfyr 2022 ar gyfer Tenantiaethau Byrddaliol Sicr wedi eu trosi yn gontractau meddiannaeth?

Mae'r blaendaliadau hyn yn parhau i gael eu diogelu ac nid oes angen i chi wneud unrhyw beth pellach.

Beth os bydd angen fy eiddo arnaf yn ôl cyflwyno contract wedi'i drosi? A allaf ddal i roi hysbysiad o ddau fis i derfynu'r contract?

Mae'r dudalenneu ganlynol yn ymdrin â manylion sut y gallwch gael meddiant o'r annedd yn seiliedig ar y gwahanol fathau o gontractau wedi'u trosi ac a ydych wedi cyflwyno hysbysiad adran 21 am feddiant cyn 1 Rhagfyr 2022 ai peidio.

Mae'r adrannau canlynol yn manylu ar y llwybrau i adennill meddiant drwy hysbysiad landlord 'dim bai' o 1 Rhagfyr 2022 ymlaen. 

Meddu ar Gontractau wedi'u Trosi

Contractau Cyfnodol Safonol:

Hysbysiad Adran 21 a gyflwynir cyn 1 Rhagfyr 2022: Bydd modd gorfodi'r hysbysiad ar ôl 1 Rhagfyr 2022 o hyd, ond rhaid i'r hawliad meddiant i'r llys gael ei wneud erbyn 31 Ionawr 2023 neu ddau fis cyn i'r hysbysiad ddod i ben (pa un bynnag sydd hwyraf), neu fel arall ni fydd yn ddilys mwyach.

Esiamp 1: Pe baech wedi cyflwyno hysbysiad adran 21 ar 30 Mehefin 2022 a oedd yn gofyn am feddiant o 1 Medi 2022 ac na wnaethoch fynd â'r hawliad hwnnw gerbron y llys i wneud cais am orchymyn adennill meddiant, ni fyddai'n ddilys ar ôl 31 Ionawr 2023. Byddai'n rhaid i chi ddechrau'r broses adennill meddiant eto yn unol â'r gofynion ar gyfer pob contract cyfnodol a droswyd lle nad oedd hysbysiad adran 21 wedi'i gyflwyno cyn 1 Rhagfyr 2022.

Esiamp 2: Pe baech wedi cyflwyno hysbysiad adran 21 am feddiant ar 28 Tachwedd 2022 gyda dyddiad dod i ben ar 15 Chwefror 2023, ni fyddai modd ei weithredu ar ôl 15 Ebrill 2023 (dau fis ar ôl i'r hysbysiad ddod i ben) pe na baech wedi ei gyflwyno gerbron y llys erbyn hynny. Yn hytrach, byddai'n rhaid i chi ddechrau'r broses adennill meddiant eto yn unol â'r gofynion ar gyfer pob contract safonol a droswyd lle nad oedd hysbysiad adran 21 wedi'i gyflwyno cyn 1 Rhagfyr 2022.

Heb gyflwyno hysbysiad adran 21 cyn 1 Rhagfyr 2022:

Rhwng 1/12/22 a 31/5/2023: Gallwch gymryd meddiant o'r annedd drwy roi cyfnod hysbysu o ddau fis cyn cyflwyno hawliad meddiant i'r llys (yn debyg i'r broses a ddefnyddir o dan a.21). Fodd bynnag, gwneir hyn o dan adran 173 Y Ddeddf a chan ddefnyddio'r ffurflen briodol ar gyfer y broses hon (RHW17).

O 01/06/2023: Mae'r cyfnod hysbysiad 'heb fai' o 2 fis yn newid i 6 mis. Yn yr achos hwn, byddech yn defnyddio ffurflen RHW16.

1. Ni chewch roi'r hysbysiad hwn yn ystod y pedwar mis cyntaf ar ôl dyddiad meddiannu'r contract (sef y dyddiad y gallai'r tenantfeddiannu'r eiddo o dan y Denantiaeth Fyrddaliol Sicr).
2. Os byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad er mwyn osgoi eich rhwymedigaethau o dan adrannau 91 neu 92 y Ddeddf o ran ei ffitrwydd ifod yn gartref neu o ran cadw'r eiddo mewn cyflwr da, gallai'r llys gefnogi amddiffyniad gan deiliad y contract o 'Droi Allan Dialgar' a gwrthod eich hawliad meddiant. Yna, ni fyddech yn gallu cyflwyno hysbysiad adennill meddiant arall am 6 mis.
3. Mae'n rhaid gwneud yr hawliad meddiant i'r llys ddau fis cyn i'r hysbysiad ddod i ben, neu fel arall nid yw'n ddilys mwyach.

4. Ni ellir cyflwyno'r hysbysiad pan fo unrhyw un o'r rhwymedigaethau statudol canlynol wedi'u torri:

- methu â darparu Tystysgrif Perfformiad Ynni ddilys (TPY) (i gydymffurfio â Rheoliad 6(5) Rheoliadau Perfformiad Ynni Adeiladau (Cymru a Lloegr) 2012);
- methu â rhoi neu arddangos tystysgrif diogelwch nwy berthnasol (yn unol â Rheoliadau Diogelwch Nwy 1998) i ddeiliad y contract.
- methu â gosod larymau carbon monocsid pan fo angen;
- torri'r gofynion mewn perthynas â diogelwch a blaendaliadau
- wedi gofyn am daliad gwaharddedig a blaendal cadw o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) 2019 ac heb ei addalu (a thorri'r ddeddfwriaeth);
- heb gydymffurfio â'ch gofynion cofrestru a thrwyddedu o dan Rhentu Doeth Cymru; neu
- heb gael trwydded Tŷ Amlfeddiannaeth gan y Cyngor lleol pan fo angen un.

5. Os byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad am feddiant ar neu ar ôl 1 Mehefin 2023, ni fydd hwn yn ddilys ychwaith os ydych:

- wedi methu â rhoi datganiad ysgrifenedig o gontract i bob deiliad contract; neu
- wedi methu â rhoi datganiad ysgrifenedig erbyn 31 Mai 2023, yna wedi cyflwyno un, ond wedyn heb aros chwe mis; neu
- wedi methu rhoi'r wybodaeth ofynnol i ddeiliad y contract am eich cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau iddo.

Nodwch: Os nad yw eich cyfeiriad yr ydych am dderbyn dogfennau gan ddeiliad y contract ynddo wedi newid, mae gennych tan 1 Mehefin 2023 i gyflwyno contract wedi'i drosi ffurfiol yn ysgrifenedig. Fodd bynnag, os bydd eich cyfeiriad yn newid cyn hynny rhaid i chi roi gwybod i ddeiliad y contract am y cyfeiriad newydd hwn o fewn 14 diwrnod i'r newid er mwyn iddo fod yn ddilys.

Os byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad am feddiant ar neu ar ôl 1 Rhagfyr 2023, ni fydd hwn yn ddilys ychwaith os ydych

- wedi methu â sicrhau bod y larymau mwg yn gweithio;
- wedi methu cael adroddiad cyflwr trydanol, neu wedi methu â chyflwyno adroddiad felly neu gadarnhad ysgrifenedig mewn perthynas â gwaith trydanol penodol arall.

Contractau Cyfnod Penodol Safonol, gyda Chymal Terfynu Landlord:

Hysbysiad Adran 21 a gyflwynir cyn 1 Rhagfyr 2022: Bydd modd gorfodi'r hysbysiad ar ôl 1 Rhagfyr 2022 o hyd, ond rhaid i'r hawliad meddiant i'r llys gael ei wneud erbyn 31 Ionawr 2023 neu ddau fis cyn i'r hysbysiad ddod i ben (pa un bynnag sydd hwyraf), neu fel arall ni fydd yn ddilys mwyach.

Heb gyflwyno hysbysiad adran 21 cyn 1 Rhagfyr 2022: Rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen benodol ar gyfer y broses hon (RHW25). Mae gofynion pellach yr un fath ag ar gyfer y contractau cyfnodol wedi'u trosi a nodir ar y dudalen blaenorol.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW25 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i derfynu contract cyfnod penodol wedi'i drosi sy'n cynnwys cymal terfynu landlord: llyw.cymru/hysbysiad-terfynu-o-dan-gymal-terfynur-landlord-contract-safonol-cyfnod-penodol-gyda-chyfnod-0

Contractau Cyfnod Penodol Safonol:

Hysbysiad Adran 21 a gyflwynir cyn 1 Rhagfyr 2022: Bydd modd gorfodi'r hysbysiad ar ôl 1 Rhagfyr 2022 o hyd, ond rhaid i'r hawliad meddiant i'r llys gael ei wneud erbyn 31 Ionawr 2023 neu ddau fis cyn i'r hysbysiad ddod i ben (pa un bynnag sydd hwyraf), neu fel arall ni fydd yn ddilys mwyach.

Heb gyflwyno hysbysiad adran 21 cyn 1 Rhagfyr 2022: Rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen benodol ar gyfer y broses hon (RHW38).

Gofynion pellach:

1. Rhaid cyflwyno'r hysbysiad cyn neu ar ddiwrnod olaf y contract cyfnod penodol a rhaid iddo roi hysbysiad o ddim llai na dau i fis ddeiliad y contract y byddwch yn gwneud hawliad meddiant i'r llys os na fydd yn symud allan.
2. Ni all y dyddiad adennill meddiant fod yn llai na chwe mis ar ôl y dyddiad meddiannu (sef o'r dyddiad y gallai'r tenant feddiannu'r eiddo o dan y Denantiaeth Fyrddaliol Sicr).
3. Ni all yr hysbysiad ofyn am feddiant cyn diwrnod olaf y cyfnod penodol

Rhaid cadw at y rhwymedigaethau eraill sy'n ymwneud â'r gofyniad statudol a nodir yn y blwch uchod ar gyfer contractau cyfnodol wedi'u trosi hefyd.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW38 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i ddod â chontract cyfnod penodol i ben: llyw.cymru/hysbysiad-terfynu-contract-safonol-cyfnod-penodol-contract-wedi-ei-drosi-ffurflen-rhw38

Beth os oes gennyf Denantiaeth Fyrddaliol Sicr cyfnod penodol sy'n trosi i gontract meddiannaeth safonol cyfnod penodol; a yw'r cyfnod penodol yn parhau pan fydd yn trosi neu'n dechrau eto?

Os oedd gennych Denantiaeth Fyrddaliol Sicr o 12 mis a ddechreuodd ar 1 Medi 2021; ar 1 Rhagfyr 2022 bydd yn trosi'n gontract meddiannaeth safonol cyfnod penodol sy'n rhedeg tan 31 Awst 2023. Mae'r dyddiadau cyfnod penodol yn aros yr un fath.

Gofal



Yn yr enghraifft hon, os bydd yr un bobl yn aros mewn meddiannaeth ar ôl 31 Awst 2023 (diwedd y cyfnod penodol), crëir contract 'amnewid' newydd (ar sail adran 184 y Ddeddf) sydd naill ai'n gontract cyfnodol safonol yn awtomatig; lle mae rhaid defnyddio'r telerau sylfaenol ac atodol heb eu golygu; fodd bynnag, gall telerau'r contract sefydlog blaenorol barhau i fod yn berthnasol fel arall, i'r graddau y maent yn gydnaws â'r telerau newydd. Byddai'r cyfnodau rhentu hefyd yn aros fel yr oeddent. Neu gallwch gytuno i greu contract cyfnod penodol neu gyfnodol newydd gyda thelerau penodol. Rhaid i chi ei gyhoeddi'n ysgrifenedig heb fod yn hwyrach na 14 diwrnod (o 1 Medi 2023 yn yr enghraifft hon).

Er bod yr un bobl mewn meddiannaeth, mae'r contract newydd y maent wedi ymrwymo iddo yn golygu bod rhai o'r hepgoriadau a gawsoch yn wreiddiol yn diflannu:

- Ni allwch roi 2 fis o rybudd o feddiant mwyach (felly dilynwch y broses uchod); bydd y contract 'amnewid' newydd hwn yn newid i 6 mis o rybudd ac yn gweithredu fel contractau newydd a gyhoeddir ar ôl 1 Rhagfyr 2022 (felly os ydyw am gyfnod penodol arall, ni allwch gyflwyno hysbysiad o feddiant yn ystod y cyfnod penodol). Darllenwch adran nesaf y cwrs i gael gwybod mwy am derfynu contractau a ddechreuwyd ar ôl 1 Rhagfyr 2022.
- Oherwydd yr amgylchiadau unigryw lle mae deiliad y contract yn ddeiliad contract gwreiddiol a oedd unwaith ar TFS ac yn dal i fod mewn meddiannaeth, mae gennych tan 30 Tachwedd 2023 i osod larymau mwg cydymffuriol ac i gael Adroddiad Cyflwr Trydanol (ACT) addas. Mae blaendal diogelwch, os caiff ei gymryd, yn dal i gael ei ddiogelu