

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Wedi'i diweddarau: 01.11.2023



03000 133344



rhentudoeth.llyw.cymru

Rhentu
Doeth
Cymru
Rent
Smart
Wales



Cwrs wedi'i
gymeradwyo
Approved Course

Tabl Cynnwys

Modiwl Un: Cyflwyno Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

- 5 Cyflwyniad
- 6 Pam Fod Pethau Wedi Newid?
- 7 Terminoleg
- 9 Eithriadau Penodol
- 11 Senarios
- 12 Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach
- 13 Mathau o Gontractau Meddiannaeth

Modiwl Dau: Contractau Meddiannaeth

- 15 Contractau Ysgrifenedig
- 17 Astudiaeth Achos Contract Ysgrifenedig
- 19 Telerau
- 21 Telerau Sylfaenol
- 22 Telerau Atodol
- 23 Amrywio rhent a newidiadau eraill i gontractau
- 24 Blaendaliadau
- 28 Contractau wedi'u Trosi a Chontractau Newydd i Gymryd Lle'r Rhai Gwreiddiol
- 30 Cyflwyno Hysbysiad
- 32 Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach
- 33 Marwolaeth ac Olyniaeth

Modiwl Tri: Olyniaeth, Cyd-ddeiliaid Contract a Chydsyniad

- 34 Mae cyd-ddeiliad contract eisiau gadael
- 36 Astudiaeth Achos Contractau ar y Cyd
- 37 Cyd-ddeiliaid contract newydd a chaniatâd
- 39 Senario ar gyfer cydsyniad
- 40 Rhesymoldeb y caniatâd
- 42 Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach
- 43 Rhwymedigaethau

Modiwl Pedwar: Cyflwr yr Eiddo

- 45 Atgyweirio
- 46 Addas i Bobl Fyw Ynddo
- 48 29 o Faterion ac Amgylchiadau
- 52 Ymarferiad
- 53 Gofynion Penodol
- 57 Cyfyngiadau Ffitrwydd a Thrwsio
- 58 Mynediad i Atgyweirio
- 60 Yr Hawl i Fwynhad Tawel
- 62 Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach
- 63 Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Modiwl Pump: Hawliau a Rhwymedigaethau Deiliad y Contract

- 65 Isosodiadau a Thresmaswyr
- 67 Hawliau a Rhwymedigaethau Pellach
- 69 Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach
- 70 Trosolwg

Module Chwech: Dod â Chontractau i Ben

- 71 Meddiannaeth ar ôl i gontract tymor penodol ddod i ben
- 73 Materion i'w Rhoi ar Waith
- 75 Gorchmynion Meddiannu gan y Llys
- 76 Torri'r Contract
- 78 Ôl-ddyledion Rhent
- 79 Terfynu contractau meddiannaeth safonol cyfnodol
- 83 Terfynu contractau meddiannaeth cyfnod penodol
- 85 Sefyllfa
- 86 Troi Allan Dialgar
- 87 Cefnu ar annedd
- 90 Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach
- 91 Atebion

Crynodeb Cwrs

Sylwch: Mae cwblhau'r cwrs hwn yn amodol ar basio'r asesiad ar-lein neu bapur cyfatebol.

Derbyniodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Y Ddeddf) Gydsyniad Brenhinol ym mis Ionawr 2016 a daw i rym ar 1 Rhagfyr 2022.

Mae'r cwrs hwn yn rhoi trosolwg cyflawn o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016. Mae'n ymdrin â'r gofynion ar gyfer tenantiaethau sy'n trosi'n contractau meddiannaeth ar 1 Rhagfyr 2022 a hefyd y gofynion ar gyfer contractau newydd sy'n dechrau ar neu ar ôl y dyddiad hwnnw. Bydd yn rhoi'r wybodaeth angenrheidiol i chi deimlo'n hyderus ynghylch y rheolau newydd ac i werthfawrogi mewn llawer o achosion na fydd eich arferion busnes yn newid i raddau helaeth. Byddwch yn dysgu am y canllawiau a'r dogfennau a gynhyrchir gan Lywodraeth Cymru y gellir eu defnyddio am ddim a fydd yn symleiddio sawl proses yn y dyfodol.

Mae'r hyfforddiant hwn yn addas ar gyfer pob landlord, asiant rheoli a staff a enwir ar drwydded gyda Rhentu Doeth Cymru. Nid yw mynychu'r cwrs hwn ar ei ben ei hun yn ddigon i wneud cais am drwydded (er y gellir ei ddefnyddio fel Datblygiad Proffesiynol Parhaus os ydych yn gwneud cais i adnewyddu trwydded).

Dylech fod wedi cwblhau'r cwrs ymhen tua 3-5 awr. Mae asesiad byr ar ddiwedd y cwrs i gadarnhau eich bod wedi deall popeth.

Dylid ystyried y cwrs hyfforddi hwn fel canllaw yn unig. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol bod y cyfreithiau a'r gweithdrefnau sy'n berthnasol i dai yn gymhleth ac nad yw'r hyfforddiant hwn yn cymryd lle cymryd cyngor proffesiynol.

Cefndir

Yn 2001 gofynnwyd i Lywodraeth y DU edrych yn fanwl ar y sector rhentu a gwneud argymhellion ar gyfer newid, er mwyn helpu i symleiddio'r gyfraith a'r broses gosod tai sydd ohoni mewn un fframwaith cyfreithiol clir. Cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith ei argymhellion terfynol yn 2006 a chafodd gefnogaeth eang.

Mae'r Ddeddf a'i darpariaethau yn seiliedig ar waith helaeth Comisiwn y Gyfraith a'r dystiolaeth sy'n sail iddo. Drwy greu un math o contract safonol i landlordiaid yn y sector rhentu preifat ei ddefnyddio sy'n cynnwys telerau clir, y mae'n rhaid ei ysgrifennu a rhoi mynediad am ddim i contractau enghreifftiol safonol a ffurflenni penodol ar gyfer prosesau megis meddiannu a chodi rhent, nod y gyfraith newydd yw cyflawni'r canlynol:

- Sefydlu fframwaith cyfreithiol cliriach, mwy rhesymegol, sy'n adlewyrchu tegwch a chydaddoldeb.
- Sylfaen syml ac effeithiol ar gyfer rhentu cartref.
- Gwell dealltwriaeth gan landlordiaid a thenantiaid o'u hawliau a'u cyfrifoldebau priodol, a chan hynny lleihau'r problemau a'r anawsterau sy'n codi gyda'r system flaenorol.
- Mwy o hyblygrwydd i landlordiaid preifat ddiwallu anghenion pobl o ran tai, gan gynnwys anghenion grwpiau sy'n agored i niwed.

Nid oes cyfnod ymsefydlu yn berthnasol i'r Ddeddf; bydd yn dod i rym ac yn effeithio ar y rhan fwyaf o denantiaethau presennol a thenantiaethau'r dyfodol yng Nghymru o 1 Rhagfyr 2022.



Nod y cwrs yw:

- Manylu ar y wybodaeth sydd ei hangen i sefydlu a rheoli tenantiaethau yng Nghymru o 1 Rhagfyr 2022 ymlaen, gan gynnwys beth i'w wneud â thenantiaethau presennol
- Rhannu terminoleg bwysig newydd a darparu canllawiau croesgyfeirio hawdd
- Eich helpu i osgoi peryglon drwy sicrhau bod y rhwymedigaethau newydd a osodir arnoch yn eglur.



Byddwch yn dysgu am:

- Yr amgylchiadau pan fydd y Ddeddf yn berthnasol
- Trefniadau cytundebol newydd
- Newidiadau i olyniaeth, contractau ar y cyd a rhoi caniatâd
- Y gofynion o ran cyflwr eiddo a'r goblygiadau pan fo pethau'n cael eu gwneud yn anghywir
- Hawliau a rhwymedigaethau newydd i ddeiliaid contract
- Sicrhau meddiant, gan gynnwys pan fo eiddo'n cael ei adael.

Nid yw'r cwrs hwn yn berthnasol i chi os mai dim ond ar denantiaeth a reoleiddir y byddwch yn rhentu eich eiddo yng Nghymru at ddibenion Deddf Rhenti 1977, gan nad yw'r mathau hyn o denantiaethau wedi'u trosi o dan y Ddeddf. Os mai dyma'r unig fath o denantiaeth sydd gennych yng Nghymru, cysylltwch â Rhentu Doeth Cymru fel y gellir diweddarw'ch cyfrif yn unol â hynny.

Cyflwyniad

Mae'r cwrs hwn yn cwmpasu un o'r newidiadau mwyaf arwyddocaol o ran rhentu yng Nghymru yn ystod ein hoes. Mae'r newid hwn yn y ddeddfwriaeth yn cael ei gyflwyno i wneud rhentu'n **symlach ac yn gliriach** i bawb.

Bydd y rhan fwyaf o bobl sy'n gwneud y cwrs hwn wedi defnyddio Deddf Tai 1988 o'r blaen, dan yr enw **Tenantiaethau Byrddaliol Sicr**. O 1 Rhagfyr 2022, ni cheir defnyddio'r rhain. Yn hytrach, mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Y Ddeddf) yn creu **Contract Meddiannaeth Safonol** fel y prif fath o gontract rhentu preifat yng Nghymru ar gyfer eiddo domestig.

Er y bydd tenantiaethau bellach o dan ymbarél 'contract meddiannaeth' ni fydd y ffordd yr ydych yn trafod eich busnes o ddydd i ddydd yn newid. Rydych yn dal i ddarparu cartref i berson(au), ac mae gennych rwymedigaethau, yn yr un modd â nhw. Ni fydd yr egwyddor ganolog sy'n sail i rentu eiddo yn newid:

- Nid oes rhaid i'r tenant (a'r bobl sy'n byw gydag ef neu hi) rannu'r annedd gydag unrhyw un arall, oherwydd bod gan y tenant fuddiant yn y tir sy'n ymwneud â'r denantiaeth.
- Mae rhent yn daladwy gan y tenant.
- Mae tenantiaeth yn rhoi hawliau i'r tenant a'r landlord ac yn gosod rhwymedigaethau ar y ddau.

Mae'r cwrs hwn yn ymdrin â sut mae tenantiaethau a grëwyd cyn 1 Rhagfyr yn troi'n gontract meddiannaeth yn ogystal ag egluro beth sy'n digwydd pan fydd tenantiaid newydd yn symud i'ch eiddo rhent ar ôl y dyddiad hwn.



Bydd y Ddeddf yn gwneud pethau'n haws i chi yn y tymor hir ac yn y rhan fwyaf o amgylchiadau gallwch lawrlwytho contract enghreifftiol i'w ddefnyddio, y gallwch ei olygu i gyd-fynd â'ch amgylchiadau. Efallai na fydd y gwelliannau eraill a ddaw yn sgil y ddeddfwriaeth yn effeithio arnoch chi o gwbl, ond mae'n dda gwybod bod gwell amddiffyniadau ar gael i denantiaid a landlordiaid yng Nghymru.

Bydd cyflwr eiddo yn cael ei wella, yn ogystal â rhai gweithdrefnau cyfreithiol anodd megis delio ag eiddo rhent y cefnwyd arnynt.

Pam Fod Pethau Wedi Newid?

Gwnaed newidiadau er mwyn gwneud pethau'n symlach ac yn haws i landlordiaid, asiantau a thenantiaid, gan ddisodli darnau amrywiol a chymhleth o'r ddeddfwriaeth bresennol gydag un fframwaith cyfreithiol clir. Mae rhai o'r gwelliannau a gyflwynwyd yn cynnwys:

- ✓ **Rhaid i bawb ddefnyddio contract ysgrifenedig:** Bydd hyn yn sicrhau eglurder o ran hawliau a chyfrifoldebau i bawb.
- ✓ **Contractau 'enghreifftiol' sydd ar gael am ddim:** Disgwylir y bydd y rhan fwyaf o landlordiaid yn defnyddio'r rhain ac felly, ymhen amser, byddant yn dod gyfarwydd â'r telerau a geir ynddynt, fel y bydd tenantiaid. Bydd hyn yn gwella'r ddealltwriaeth yn y sector o ran prosesau, hawliau a rhwymedigaethau safonol.
- ✓ **Diogelwch ychwanegol i denantiaid sy'n agored i niwed:** Ni ddylai unrhyw denant ofni cael ei droi allan o'i gartref am godi materion sy'n ymwneud â'r angen i atgyweirio ei gartref. Mae'r gyfraith hon yn atal sefyllfaoedd o'r fath ac yn helpu i egluro'r safon ofynnol y mae'n rhaid i eiddo ei bodloni er mwyn i gartref fod yn addas i bobl fyw ynddo.
- ✓ **Gweithdrefn newydd ar gyfer Cefnu ar Eiddo:** i'w gwneud yn gyflymach ac yn haws ail-feddiannu eiddo sydd wedi'i adael gan y tenant.
- ✓ **Newid cyd-ddeiliaid contract:** Bydd cyd-ddeiliad contract yn gallu symud allan a bydd modd ychwanegu deiliad contract newydd, heb i'r contract ddod i ben ar gyfer y cyd-ddeiliaid contract arall.

Mae'r newidiadau hyn hefyd yn effeithio ar landlordiaid 'cymdeithasol', felly mae'r Ddeddf yn darparu un fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cymdeithasol a phreifat yng Nghymru.

Meini Prawf Contract Meddiannaeth



Mae Adran 7 y Ddeddf yn ymdrin â'r meini prawf sy'n rhaid eu bodloni er mwyn i contract meddiannaeth fod ar waith. Yn syml:

- Pan fo rhent neu ryw gydnabyddiaeth arall yn cael ei dalu i'r landlord
- Mae'n galluogi o leiaf un unigolyn feddiannu'r annedd fel ei gartref, ac
- Mae'r contract meddiannaeth rhwng landlord ac o leiaf un unigolyn.

Terminoleg

Mae'n bwysig eich cyflwyno i rai o'r termau allweddol y byddwch yn dod yn gyfarwydd â nhw o hyn ymlaen.

Hen Derminoleg		Disgrifiad Newydd
Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr neu Gytundeb Tenantiaeth	→	Contract Meddiannaeth Safonol Standard Occupation Contracts will be the default type of contract in the private rented sector. Standard Contracts can be periodic or fixed term in the same way an AST could be.
Tenant	→	Deiliaid Contract Unigolyn sy'n rhentu ei gartref o dan denantiaeth neu drwydded, ac sydd felly'n ymrwymo i gontract gyda'r landlord.
Landlord Awdurdod Lleol neu Landlord Cymdeithasol Preswyl	→	Landlord Cymunedol Yn absenoldeb unrhyw beth arall, mae'r math hwn o landlord yn cyflwyno contract diogel. Yn gyffredinol, pa fath o landlord ydyw sy'n pennu pa fath o gontract y mae'r meddiannydd yn meddiannu'r eiddo oddi tano.
Pob landlord arall	→	Landlord preifat Yn absenoldeb unrhyw beth arall, mae'r math hwn o landlord yn cyflwyno contract safonol. Byddai landlord annedd yng Nghymru nad yw'n 'landlord cymunedol' yn landlord preifat o dan y Ddeddf.
Cytundeb Tenantiaeth Ysgrifenedig	→	Datganiad Ysgrifenedig o Gontract Meddiannaeth O'r blaen, nid oedd yn rhaid ysgrifennu Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr; erbyn hyn, fodd bynnag, mae'n rhaid ysgrifennu pob contract.

Tenantiaethau Byrddaliol Sigr ‘Parod’	→	Contractau Enghreifftiol/ Datganiad Ysgrifenedig Enghreifftiol	O’r blaen byddech wedi gorfod prynu templed Tenantiaeth Fyrddaliol Sigr o siop deunydd ysgrifennu neu gael un gan asiant neu gyfreithiwr, ond erbyn hyn mae’n bosib cael contract enghreifftiol gan Lywodraeth Cymru am ddim a’i ddiwygio (os oes angen) i gyd-fynd â’r sefyllfa.
Telerau ac Amodau Tenantiaeth	→	Telerau’r Contract	Mae’r Ddeddf yn darparu ar gyfer 4 math o delerau - • “Telerau sylfaenol”; • “Telerau atodol”; • Telerau sy’n ymwneud â “materion allweddol”; • “Telerau ychwanegol”. Mae telerau terfynol y contract yn amrywio yn dibynnu ar y math o contract.

Eithriadau Penodol

Mae'r Ddeddf yn rhestru tenantiaethau a thrwyddedau na allant byth fod yn contract meddiannaeth ac felly nid yw'r ddeddfwriaeth hon yn berthnasol iddynt.

- Os yw'r tenant neu'r trwyddedai **o dan 18 oed** (neu, os oes mwy nag un tenant neu drwyddedai, os yw pob un ohonynt o dan 18 oed)
- Tenantiaeth y mae Rhan 2 o Ddeddf Landlord a Tenant 14 yn berthnasol iddi, sy'n diogelu tenantiaid busnes wrth adnewyddu neu **derfynu eu prydles**. Nid yw'r tenantiaethau hyn yn dod o dan y Ddeddf hon gan nad ydynt yn cael eu defnyddio at ddibenion rhentu cartrefi
- Meddiannaeth warchodedig neu denantiaeth statudol o fewn ystyr Deddf Rhenti (Amaethyddiaeth) 1976, sy'n rhoi sicrwydd deiliadaeth i **weithwyr amaethyddol** sy'n cael eu lletya gan eu cyflogwyr, a'u hollynwyr
- Tenantiaeth warchodedig neu denantiaeth statudol o fewn ystyr **Deddf Rhenti 1977**; mae gan denantiaid o dan y Ddeddf hon hawliau diffiniedig sy'n ymwneud â faint o rent y gellir ei godi arnynt a sicrwydd deiliadaeth
- Tenantiaeth daliad amaethyddol o fewn ystyr Deddf Daliadau Amaethyddol 1986; **sef tir sydd wedi'i gynnwys mewn contract ar gyfer tenantiaeth amaethyddol**
- Tenantiaeth **busnes fferm** o fewn ystyr Deddf Tenantiaethau Amaethyddol 1995; mae gan landlordiaid a thenantiaid yr hawl i negodi eu darpariaethau eu hunain ar lefelau rhent a phenderfynu a ydynt am gynnal adolygiadau rhent ai peidio, rhaid ffermio'r tir drwy gydol oes y denantiaeth i fod yn gymwys
- Llety a ddarperir i aelod o'r **lluoedd arfog**, i aelod o deulu aelod o'r lluoedd arfog neu i sifiliad sy'n destun disgyblaeth gwasanaeth at ddibenion unrhyw un o'r lluoedd arfog
- Tenantiaeth neu drwydded sy'n ymwneud â '**llety mynediad uniongyrchol**' (gweler y Ddeddf)
- **Tenantiaeth hir** (gweler isod).



Mae tenantiaethau hir wedi'u heithrio rhag bod yn gontractau meddiannaeth. Diffinnir y rhain fel a ganlyn:

- Tenantiaeth sydd am gyfnod penodol o fwy nag 21 mlynedd (hynny yw, ar y dechrau cytunodd y partion y byddai'r denantiaeth yn para am gyfnod penodol o fwy nag 21 mlynedd)
- Tenantiaeth am gyfnod a bennir yn ôl y gyfraith oherwydd cyfamad neu rwymedigaeth i adnewyddu'r denantiaeth yn barhaus (fel opsiwn i'r tenant adnewyddu'r denantiaeth pan ddaw i ben, er enghraifft i adnewyddu'r denantiaeth yn barhaus bob 5 mlynedd).

Mae mathau eraill o denantiaethau a thrwyddedau nad ydynt ychwaith yn gontractau meddiannaeth tybiedig o dan y Ddeddf

Fodd bynnag, gellir eu gwneud yn gontract meddiannaeth os yw'r landlord am wneud hynny drwy gyflwyno hysbysiad cyn neu ar yr adeg y gwneir y contract . Mae'r rhain yn cynnwys:

- Llety gwyliau
- 'Trefniant hwylus dros dro' – hynny yw, tenantiaeth neu drwydded a wnaed fel 'trefniant hwylus dros dro' gyda pherson a oedd yn dresmaswr pan ddaeth i mewn i'r annedd
- Llety sy'n cael ei rannu gyda'r landlord - er enghraifft, pan fo'r landlord yn cymryd lletywr, a
- Phan nad oes rhent na chydabyddiaeth arall (er enghraifft gwaith a wneir gan ddeiliad y contract fel math o rent) yn daladwy.



Mae hysbysiad a gyflwynir o dan yr adran hon, fel y'i cynhwysir yn Atodlen 2, yn syml yn 'datgan' y ffaith y bydd yn gontract meddiannaeth i ddeiliad y contract cyn neu ar adeg gwneud y denantiaeth neu'r drwydded.

Senarios

Dylai fod yn glir yn awr pa denantiaethau yn eich portffolio fydd yn gontractau meddiannaeth ar ôl 1 Rhagfyr 2022.

Defnyddiwch y senarios isod i roi eich dealltwriaeth ar brawf. Gwiriwch eich atebion ar dudalen 91.

1. Nid yw Mike yn ystyried ei hun yn landlord. Mae'n berchen ar ei gartref ei hun ond mae'n gadael i'w ffrind Simon fyw yno mewn ystafell sbâr ac maent yn rhannu'r ystafell ymolchi, y gegin a'r ardaloedd byw. Mae'n cael £350 y mis gan Simon i dalu'r morgais a'r biliau. **Ydych chi'n meddwl bod angen i Mike roi contract meddiannaeth ysgrifenedig i Simon o 1 Rhagfyr 2022?**

Ydw

Nac Ydw

2. Prynodd Gwyneth ddau dŷ drws nesaf i Fusnes Rhyngwladol. Mae hi bellach yn rhentu un i Gwmni Cyfyngedig fel 'Gosodiad Corfforaethol' (sy'n ei ddefnyddio i'w rentu i staff sy'n byw yno pan fyddant yn ail-leoli i weithio yn y cwmni am y tro cyntaf a gallant ond fyw yno pan fyddant yn cael eu cyflogi gan y cwmni). Mae gan y llall gyn aelodau o staff y cwmni yn byw ynddo sy'n ei rentu'n uniongyrchol oddi ar Gwyneth ar sail Tenantiaeth Fyrddaliol Sigr. **Pa un o'r canlynol fydd yn berthnasol o 1 Rhagfyr 2022 yn eich barn chi?**

A

B

C

A) Bydd angen i'r ddau dŷ ddod yn dai sydd â chontract meddiannaeth ysgrifenedig.

B) Ni fydd y tŷ sy'n cael ei rentu i'r Cwmni Cyfyngedig yn destun contract meddiannaeth ond bydd yr un sy'n cael ei rentu ar sail Tenantiaeth Fyrddaliol Sigr gan Gwyneth yn dod o dan ddeddfwriaeth Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a rhaid iddo ddod yn dŷ sydd â chontract meddiannaeth safonol a gyhoeddir yn ysgrifenedig.

C) Gall Gwyneth barhau fel y mae, gan na fydd dim yn newid mewn perthynas â'i dau eiddo.



Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach

Mae'r modiwl hwn wedi cyflwyno'r Ddeddf ac wedi esbonio'r amgylchiadau pan fydd y Contract Meddiannaeth newydd yn berthnasol a phan na fydd yn berthnasol. Mae amgylchiadau cyfyngedig pan nad yw Contract Meddiannaeth yn cael ei greu yn awtomatig e.e. pan fo landlord yn byw yn yr eiddo, ond gellir creu un os bydd landlord yn dewis gwneud hynny.

Dylech nodi, o dan yr amgylchiadau hyn, y bydd rhwymedigaethau ychwanegol yn berthnasol na fyddant yn codi fel arall. Mae'r rhwymedigaethau ychwanegol hyn yn cynnwys holl ofynion Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a'r angen i gydymffurfio â gofynion cofrestru a thrwyddedu Rhentu Doeth Cymru.

Gweithio gyda'n gilydd

i roi cartref diogel i bawb

Mathau o Gontractau Meddiannaeth

Cyn 1 Rhagfyr 2022 roedd cartrefi'n cael eu gosod i'w rhentu o dan denantiaeth neu drwydded. O dan y Ddeddf, bydd y rhan fwyaf o bobl yn rhentu eu cartref o dan Gontract Meddiannaeth (ac mae'r Ddeddf yn cyfeirio atynt fel "deiliaid contract"). Mae'r 'Contractau Meddiannaeth' newydd yn disodli'r amrywiaeth ddryslyd bresennol o gytundebau tenantiaeth a thrwydded.

Mae dau fath o Gontract Meddiannaeth:



Contract diogel

Y contract diofyn a gyflwynir gan **"landlordiaid cymunedol"** (y term a ddefnyddir ar gyfer awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig).



Contract safonol

Y contract diofyn i'w ddefnyddio gan **"landlordiaid preifat"** (pob landlord heblaw landlordiaid cymunedol).

Mae gweithdrefn yn y Ddeddf sy'n eich galluogi i gyflwyno contract diogel, neu "landlord cymunedol" i gyflwyno contract safonol, ond nid dyma fyddai'r norm.

Pwy yw'r "landlord" o dan y Ddeddf?

Diffinnir y landlord, mewn perthynas â phob math o gontractau meddiannaeth, yn adran 244 y Ddeddf. Dyma'r person sydd â'r hawl (neu sy'n awgrymu bod ganddo hawl) i alluogi unigolyn fyw yn yr annedd.

Mae hyn yn cwmpasu'r 'person' cyfreithiol ac felly nid oes rhaid iddo fod yn unigolyn. Os ydych yn berchen ar eich eiddo rhent drwy Gorff Corfforaethol (er enghraifft Cwmni Cyfyngedig) enw'r Cwmni Cyfyngedig fydd y landlord a bydd yn gwneud contract gydag unigolion a enwir (e.e. deiliad(au) y contract).

Yn y rhan fwyaf o achosion, y landlord a enwir ar gontract meddiannaeth fyddai'r un 'person' a gofrestrodd fel landlord yr annedd gyda Rhentu Doeth Cymru. Hyd yn oed os yw'r prif drwyddedai rhenti yn asiant sy'n gweithredu ar ran y landlord, mae angen enwi'r landlord fel y cyfryw ar y contract (yn seiliedig ar y diffiniad uchod).

Fodd bynnag, ni all deiliad contract fod yn unrhyw beth heblaw **enw unigol**. Felly ni allwch ddefnyddio contract meddiannaeth i lunio contract gyda Chwmni Cyfyngedig, ac ati. h.y, byddai angen gwneud hyn ar sail contract masnachol.



Fe'ch gelwir yn 'landlord preifat' o dan y Ddeddf.

Mae'r cwrs hwn yn canolbwyntio ar Gontractau Safonol. Dyma'r rhai mwyaf tebyg i gontractau'r sector rhent preifat a'r math o gontract, yn ddiofyn, y byddwch yn ei gyflwyno i'ch tenantiaid yn y sector rhent preifat. Gallwch barhau i gyflwyno contractau 'sefydlog' a 'chyfnodol', ond rhaid iddynt fod yn **gontractau ysgrifenedig** bob amser.

Contractau Ysgrifenedig

Un gwelliant allweddol a gyflwynir gan y Ddeddf yw bod rhaid i bob contract fod yn gontract ysgrifenedig. Bydd hyn yn sicrhau bod deiliaid contract yn cael dogfen gywir a chyflawn sy'n nodi eu hawliau a'u rhwymedigaethau o dan y contract. Mae'r contract ysgrifenedig hwn yn diogelu buddiannau pob parti. Gall hefyd eich helpu i atal anghydfodau yn ddiweddarach o ran yr hyn y cytunwyd arno ac os oes anghydfod, gall eich helpu i ddatrys yr anghydfod yn gyflymach.

Ffeithiau allweddol am ddatganiad ysgrifenedig o gontract (a elwir yn aml yn gontractau ysgrifenedig):

- Gellir ei gyflwyno naill ai ar ffurf copi caled, neu os yw deiliad y contract yn cytuno iddo, **yn electronig**
- Gellir lawrlwytho **contractau enghreifftiol yn rhad ac am ddim** oddi ar wefan Llywodraeth Cymru a gallwch eu diwygio i gyd-fynd â'ch eiddo rhent
- Gallwch gyflwyno contract ysgrifenedig **cyn gynted ag y byddwch chi a deiliad y contract wedi cytuno i delerau'r rhent**. Ond mae'n rhaid i chi ei gyflwyno ddim hwyrach na 14 diwrnod ar ôl i ddeiliad y contract gael yr hawl i ddechrau byw yn yr annedd. Gelwir hyn yn "dyddiad meddiannu" (adran 31). Mae'r un gofyniad ar waith os bydd deiliad contract newydd sy'n rhan o gontract ar y cyd yn dechrau byw yn yr eiddo rhent
- O fewn yr un amserlen (14 diwrnod) rhaid i chi hefyd **roi gwybod i ddeiliad y contract am gyfeiriad** y gall deiliad y contract anfon dogfennau iddo a fwriedir ar eich cyfer chi. Gallai hyn fod drwy ddull electronig fel cyfeiriad e-bost os yw hynny'n well ganddoch a bod deiliad y contract yn cytuno.

Mae adran 42 yn nodi pryd y gellir gorfodi telerau'r contract meddiannaeth. Os ydych wedi cyflwyno'r datganiad ysgrifenedig o gontract, bydd modd gorfodi'r telerau cyn gynted ag y caiff ei gyflwyno, fel arall maent yn dod i rym ar y dyddiad meddiannu (hyd yn oed os nad ydych wedi cyflwyno'r contract ysgrifenedig eto). Ar ôl 1 Rhagfyr 2022, os ydych am gyflwyno'r contract ysgrifenedig cyn y dyddiad meddiannu a chloi'r tenantiaid i delerau'r contract cyn iddynt feddiannu'r eiddo, byddai'n rhaid iddynt eich hysbysu (yn unol â'r Ddeddf) er mwyn gadael y contract, hyd yn oed os nad yw'r dyddiad meddiannu wedi digwydd eto.



Gallwch gael contractau enghreifftiol ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru yma **llyw.cymru/rhentu-cartrefi-mae-cyfraith-tai-yn-newid**



Mae ffurflen RHW2 a gynhrychir gan Lywodraeth Cymru y mae'n rhaid i chi ei ddefnyddio i roi gwybod i denantiaid am eich cyfeiriad.

Lawrlwythwch yma: gov.wales/notice-landlords-address-form-rhw2



Ni allwch godi ffi am gyflwyno datganiad ysgrifenedig o gontract; fodd bynnag, os bydd tenant yn ei golli ac yn gofyn am gopi arall, rhaid i chi roi copi arall iddo o fewn 14 diwrnod i'r cais. Gallwch godi ffi am y copi newydd hwn; os ydych yn gwneud hynny, rhaid i chi roi'r copi newydd i'r tenant 14 diwrnod ar ôl iddo dalu'r ffi (yn hytrach nag ar ôl y cais cychwynnol).



Arfer gorau

Yr arfer gorau fyddai gofyn i ddeiliad(au) y contract lofnodi'r contract ysgrifenedig pan fyddant yn ei dderbyn ac i chi ei lofnodi hefyd, fel tystiolaeth eu bod wedi'i dderbyn, ei ddarllen a chytuno iddo. Ond ni fydd peidio â'i lofnodi yn ei wneud yn annilys.

Astudiaeth Achos Contract Ysgrifenedig



Pan symudodd Susie ac Alyn i'w fflat newydd, roeddent yn delio'n uniongyrchol â'r asiant Rogers Quality Lets. Dywedodd yr asiant fod y landlord am gyflwyno contract safonol diofyn iddynt a dywedwyd wrthynt y byddai'r landlord, Marta, yn ei roi iddynt ar ôl y penwythnos (roeddent wedi symud i mewn ar y dydd Gwener). Roedd Susie ac Alyn yn teimlo fod hyn yn iawn gan eu bod yn gwybod beth oedd cynnwys y contract cyfnodol safonol enghreifftiol ar wefan Llywodraeth Cymru ac roedd yr asiant wedi dangos e-bost oddi wrth y landlord Marta yn dweud ei bod yn hapus i ddefnyddio'r telerau safonol yn unig ac nad oedd angen iddi wneud unrhyw newidiadau.

Fodd bynnag, aeth pythefnos heibio ar ôl iddynt symud i mewn ac ni chlywodd Susie ac Alyn gan y landlord. Aethant i gysylltiad â'r asiant i holi am y contract, ond cadarnhaodd yr asiant nad nhw oedd yn delio â'r eiddo mwyach nawr fod y tenantiaid wedi symud i mewn ac mai mater i'r landlord oedd cyflwyno datganiad ysgrifenedig o'r contract.

Ceisiodd y tenantiaid gysylltu â'r landlord dros y ffôn a thrwy lythyr gan ddefnyddio'r manylion a roddwyd iddynt pan symudon nhw i mewn i'r eiddo, ond ni fu unrhyw gyswllt yn bosibl. Gwyddent o ddarllen y Canllaw Tenantiaid ar wefan Rhentu Doeth Cymru, pe bai'r landlord yn methu â rhoi fersiwn ysgrifenedig o'r contract iddynt o fewn 14 diwrnod i symud i mewn, roedd y landlord yn atebol i dalu iawndal i ddeiliad(au) y contract nes i'r landlord naill ai roi fersiwn ysgrifenedig iddo/iddynt, neu am ddau fis o'r dyddiad meddiannu (pa un bynnag oedd gyntaf). Teimlent mai'r dull gorau oedd peidio â thalu eu rhent a defnyddio'r arian fel yr iawndal yr oeddent yn ddyledus iddo; Roedd y Ddeddf yn galluogi iddynt wneud hyn. Gwyddent y gallent fynd gerbron y llys i wneud cais am fwy o iawndal ac i gael y llys i ddatgan telerau'r contract. Ond roedden nhw'n teimlo nad oedden nhw am fynd â phethau ymhellach; er eu bod yn teimlo'n eithaf gofidus am yr holl sefyllfa.

Tair wythnos yn ddiweddarach, cyflwynodd y landlord y datganiad ysgrifenedig ar gyfer eu contract cyfnodol safonol. Roedd hi'n ymddiheuro'n fawr ac wedi bod yn delio â rhai materion y tu allan i'w gwaith fel landlord, ond roedd hi'n cydnabod nad oedd wedi gweithredu'n briodol ac yn cydnabod pam roedd y tenantiaid wedi rhoi'r gorau i dalu rhent. Cytunwyd i symud ymlaen mewn ffordd fwy cadarnhaol. Yna dechreuodd y tenantiaid dalu rhent eto (ar ôl i'r swm perthnasol o iawndal gael ei dalu).

Canlyniad

Mae'r enghraifft uchod yn un lle mae'r tenantiaid wedi cael eu siomi gan y landlord, ond yn cael eu digolledu am y gwaith ychwanegol a'r pryder a achoswyd yn ei sgil. Pe bai'r datganiad ysgrifenedig wedi'i gyflwyno, ond ei fod yn anghyflawn neu'n anghywir, ni fyddai'r tenantiaid wedi gallu penderfynu hawlio iawndal heb ymyrraeth y llys; fodd bynnag, gallent wneud cais i'r llys i benderfynu ar hyn. Efallai fod landlord yn ceisio cyflwyno datganiad ysgrifenedig, neu'n cyflwyno un y canfyddir wedyn ei fod yn anghyflawn neu'n anghywir ond ei fod yn ganlyniad i weithred neu anwaith ar ran deiliad y contract yn hytrach na bai'r landlord. Yn yr achosion hyn, gall y Llys wrthod y cais ac ni fyddai'r landlord yn atebol.



Byddai angen gwneud hyn ar sail contract masnachol." Mae sefyllfaoedd gwahanol yn y Ddeddf sy'n galluogi iawndal gael ei dalu i denant; weithiau mae'r swm a'r atebolrwydd yn glir yn y Ddeddf, ac ar adegau eraill mater i'r llys yw penderfynu ar y dyfarniad. Ceir rhagor o wybodaeth yn Adran 87.

Telerau

Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i bob landlord gyflwyno 'datganiad ysgrifenedig' o'r contract meddiannaeth i'r tenant, a fydd yn cael ei adnabod fel 'deiliad y contract'. Ond beth sy'n rhaid ei gynnwys mewn datganiad ysgrifenedig? Yn wahanol i'r drefn flaenorol pan oedd tenantiaeth yn cynnwys rhestr o gytundebau, mae'r contract safonol newydd yn categoreiddio ac yn safoni'r 'telerau' hyn ac yn eu gwneud yn haws i bob parti eu deall.

Yn ddiweddarach yn ystod yr hyfforddiant hwn, pan fyddwn yn cyflwyno telerau penodol a'u hystyr, **bydd yr allwedd ganlynol yn eich helpu i ddod o hyd i'r wybodaeth gyfatebol yn y contractau enghreifftiol.**



Materion Allweddol

Rhaid cynnwys y materion allweddol canlynol **ym mhob** contract meddiannaeth safonol:

- Cyfeiriad yr annedd;
- Y dyddiad meddiannu (y dyddiad y gall deiliad y contract feddiannu'r annedd)
- Swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall;
- Cyfnodau y rhent (er enghraifft yn wythnosol neu'n fisol);
- P'un a yw'r contract yn gcontract cyfnodol neu'n cael ei wneud am gyfnod penodol;
- Os caiff ei wneud am gyfnod penodol, y tymor y'i gwneir ar ei gyfer (am ba hyd y mae'r contract yn rhedeg, pryd y mae'n dechrau a phryd y mae'n dod i ben);
- Unrhyw gyfnodau pan nad oes gan ddeiliad y contract hawl i feddiannu'r annedd fel cartref (er enghraifft, i alluogi landlordiaid prifysgol ddefnyddio eu llety myfyrwyr at ddibenion eraill yn ystod y tymor).



Telerau Sylfaenol



Wedi'u nodi yn y Ddeddf ac yn ymdrin ag agweddau pwysicaf y contract, gan gynnwys y gweithdrefnau meddiannu a rhwymedigaethau'r landlord o ran atgyweirio.



Telerau Atodol

Wedi'u nodi yn yr is-ddeddfwriaeth, mae'r telerau hyn yn ymdrin â'r materion mwy ymarferol, o ddydd i ddydd sy'n berthnasol i'r contract meddiannaeth, er enghraifft, y gofyniad i dalu rhent ar amser neu ofalu am yr eiddo.



Telerau Sylfaenol

Mae'r telerau hyn yn mynd i'r afael ag unrhyw faterion eraill y cytunwyd arnynt yn benodol, er enghraifft teler sy'n ymwneud â chadw anifeiliaid anwes neu gynnal a chadw gerddi. Rhaid i unrhyw delerau ychwanegol fod yn deg, fel sy'n ofynnol gan Ddeddf Hawliau Defnyddwyr 2015.

Bydd pa delerau rydych chi'n eu cynnwys yn eich contractau safonol yn dibynnu ar p'un a ydynt yn gontractau cyfnodol neu gyfnod penodol. Gan ddefnyddio'r contractau enghreifftiol, byddwch yn elwa o wybod bod y termau a ddefnyddiwyd yn safonol ar draws y rhan fwyaf o lety rhent preifat yng Nghymru a'u bod wedi dod o'r Llywodraeth felly maent yn deg ac yn addas.

Os ydych yn dymuno newid teler, gyda chytundeb deiliad y contract, mae'n bosib y gallwch wneud hynny, fodd bynnag, mae natur y teler yn effeithio ar yr hawl i amrywio.

(F) (F+) (S)

Yn y contract enghreifftiol fe welwch fod Telerau Sylfaenol na ellir eu hepgor o'r contract neu eu newid yn cynnwys (F) ar ôl is-bennawd y teler. Ychwanegwyd (F+) at delerau sylfaenol y gallir eu gadael allan neu eu newid (ond dim ond drwy gytundeb â deiliad y contract ac er eu budd). Mae (S) wedi'i hychwanegu at delerau atodol.

Telerau Sylfaenol

Gan edrych yn fanylach ar delerau, gadewch i ni ddysgu mwy am delerau sylfaenol yn gyntaf (adrannau 18-22, ac Atodlen 1 o'r Ddeddf).



Unwaith y bydd “darpariaeth sylfaenol” yn rhan o gontract meddiannaeth, cyfeirir at y teler sy'n ei ymgorffori fel “teler sylfaenol”. Mae'r canlynol yn enghreifftiau o delerau na ellir byth eu diwygio na'u hepgor, felly byddwch yn dod ar eu traws ym mhob contract safonol. Bydd hyn yn ei gwneud yn gliriach i landlordiaid a thenantiaid.

- Gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal
- Cyd-ddeiliad contract yn rhoi'r gorau i fod yn barti i gontract – goroesedd
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall
- Amrywio contractau safonol cyfnodol neu gyfnod penodol
- Terfyniad a ganiateir
- Hawliadau meddiant
- Marwolaeth deiliad contract unigol
- cyfyngiadau ar gyflwyno hysbysiad meddiannu gan y landlord ar sail penodol, megis methu â chyflwyno datganiad ysgrifenedig neu gyflwyno tystysgrif perfformiad ynni ddilys.



Gellir diwygio/hepgor darpariaethau sylfaenol eraill o dan yr amgylchiadau canlynol yn unig:

- Mae'r landlord a deiliad y contract yn cytuno, ac mae
- Addasu/tynnu yn gwella sefyllfa deiliad y contract.

Byddai telerau o'r fath yn cynnwys y canlynol:

- Amrywio rhent
- Hawl landlord i fynd i mewn i'r annedd i'w hatgyweirio
- Cyfyngiad ar gyflwyno hysbysiad meddiannu gan y landlord o dan gontract safonol cyfnodol yn ystod chwe mis cyntaf y feddiannaeth.



Gallwch wneud yr hyn y cyfeirir ato yn y Ddeddf fel 'Newid Golygyddol' i unrhyw deler – gweler adran 33. Mae'r rhain yn newidiadau i eiriad yr holl delerau sylfaenol neu atodol nad ydynt yn newid hanfod y teler hwnnw mewn unrhyw ffordd; er enghraifft, newid enwau'r landlord neu ddeiliad y contract i “y landlord” neu “ddeiliad y contract”, ac ati.

Telerau Atodol



Nodir telerau atodol yn Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022. Maent yn ymdrin â'r materion mwy ymarferol, cyffredin mewn contract meddiannaeth, megis galluogi landlord i gael mynediad i eiddo i wneud gwaith atgyweirio neu gynnal a chadw, neu ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad y contract ddiogelu'r eiddo'n briodol.

Pan fyddwch yn ymrwymo i gontract meddiannaeth newydd gyda deiliad contract, gallwch chi'ch dau gytuno i hepgor neu addasu unrhyw un o'r telerau atodol. Y sefyllfa ddiofyn, fodd bynnag, yw bod yr holl ddarpariaethau atodol yn cael eu hymgorffori, heb eu haddasu.

Nid oes rhaid i addasu neu hepgor darpariaeth atodol wella sefyllfa deiliad y contract; yr unig derfyn yw na ddylai newid darpariaeth atodol olygu bod y contract meddiannaeth yn anghydnaws ag unrhyw un o delerau sylfaenol y contract.

Rhai enghreifftiau o delerau atodol a geir yn y contract enghreifftiol:



Defnydd o'r annedd gan ddeiliad y contract



Newidiadau i'r annedd



Diogelwch yr annedd yn ystod cyfnodau gwag



Rhwymedigaethau deiliaid contract ar ddiwedd y contract.



Os ydych chi a deiliad(au) y contract yn cytuno i hepgor neu newid unrhyw delerau sylfaenol neu atodol cyn i'r contract gael ei gyflwyno, rhaid nodi hyn yn y datganiad ysgrifenedig. Fel arfer, byddai hyn yn cael ei wneud drwy ddileu'r geiriau a newidiwyd (ac ychwanegu unrhyw eiriau y cytunwyd arnynt). Gweler Rhan 3 o'r Contractau Enghreifftiol Safonol i gael cyngor ar hyn.

Gan fod telerau sylfaenol ac atodol i'w cael yn y contract enghreifftiol, mae'n debyg na fydd angen i chi ddiwygio na hepgor y rhai y gellir eu diwygio a'u hepgor, gan eu bod yn delerau sy'n ymarferol, yn rhesymol ac yn gadarn. Nid oes angen eu newid dim ond er mwyn gwneud hynny.

Amrywio rhent a newidiadau eraill i gontractau

Os ydych chi, neu ddeiliad y contract, yn dymuno amrywio contract cyfnodol yn ystod ei dymor, dim ond yn unol â'r Ddeddf y gallwch wneud hynny. Mae'r egwyddorion yn y Ddeddf o ran amrywio contract safonol sefydlog yr un fath ag a nodir isod ar gyfer contract safonol cyfnodol.



Amrywio'r rhent. Mae'n rhaid i ddeiliad y contract o dan contract safonol cyfnodol gael **hysbysiad o ddau fis** gennych chi mewn cysylltiad ag unrhyw newid yn swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall sy'n daladwy.

Y tro cyntaf y gwneir hyn yn ystod y contract, gellir ei wneud ar unrhyw adeg. Ar ôl ei wneud, gellir ei wneud yn ystod cyfnodau sydd â dim llai na blwyddyn rhyngddynt.

Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys amrywio'r rhent mewn contract safonol cyfnod penodol; ond gallech ei amrywio pe baech chi a deiliad(au) y contract yn cytuno

Os ydych yn dymuno amrywio telerau contract yn ystod ei fodolaeth, yna dylech gyfeirio at y broses sydd yn y Ddeddf i sicrhau eich bod yn gwneud hynny'n gyfreithiol. Gweler adrannau 122-129. Mae telerau sylfaenol hefyd yn y contract sy'n cwmpasu hyn.

Os gwneir amrywiad yn unol â'r Ddeddf rhaid i chi naill ai ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r telerau amrywiedig neu ddatganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth cyfan gyda'r telerau amrywiedig sydd wedi'u cynnwys, o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad y newidiodd y contract (ni ellir codi ffi am hyn). Fodd bynnag, nid yw hyn yn berthnasol os ydych yn amrywio'r rhent cyn belled â bod yr hysbysiad o amrywiad cywir wedi'i ddefnyddio i roi gwybod am hyn.

Yn yr un modd â'r contract cychwynnol, os na fyddwch yn cyflwyno datganiad ysgrifenedig wedi'i ddiweddarau o fewn y 14 diwrnod, mae iawndal yn ddyledus i'r tenant am eich hepgoriad.



Mae ffurflen **RHW12** - Hysbysiad o amrywio rhent a gynhyrchir gan Lywodraeth Cymru y mae'n rhaid i chi ei ddefnyddio i hysbysu deiliad contract o'ch bwriad i newid ei rent am gontract cyfnodol: llyw.cymru/hysbysiad-o-amrywio-rhent-ffurflen-rhw12

Os yw deiliad y contract yn gofyn amdani, rhaid i chi ddarparu derbynneb ysgrifenedig ar gyfer y rhent, neu gydnabyddiaeth arall a dalwyd, o fewn 14 diwrnod i gais o'r fath gan ddeiliad contract. Mae hyn yn berthnasol i bob contract oni bai eich bod wedi cyflwyno contract safonol cyfnod penodol sy'n para mwy na saith mlynedd.

Blaendaliadau

Mae rheolau diogelu blaendaliadau bellach yn dod o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a'r rheoliadau cysylltiedig. Mae'r gofynion fwy neu lai yr un fath â phan oeddent yn arfer bod yn berthnasol i gytundebau Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr.



Gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal

Ar ôl i chi dderbyn y blaendal, mae gennych 30 diwrnod (gan ddechrau gyda'r diwrnod y telir y blaendal) i wneud y canlynol:

(a) cydymffurfio â gofynion cychwynnol cynllun blaendal awdurdodedig, a

(b) rhoi'r wybodaeth ofynnol i ddeiliad y contract (ac unrhyw berson sydd wedi talu'r blaendal ar ei ran).

Ni allwch ofyn am sicrwydd (fel blaendal) sy'n unrhyw beth heblaw arian neu warant.

Rhaid i chi ddefnyddio cynllun blaendaliadau hyd yn oed os yw'r blaendal yn cael ei dalu gan rywun arall, fel cynllun blaendal rhent neu rieni tenant. Rhaid i'r person hwnnw hefyd gael copi o'r wybodaeth ofynnol.

Ar ôl i chi gydymffurfio â'ch rhwymedigaethau cychwynnol a bod y blaendal wedi'i ddiogelu, os oes unrhyw newid i'r 'math' o gontract, ei fod yn symud o fod yn gontract sefydlog i un cyfnodol er enghraifft, sy'n ymwneud â'r un annedd a'r un deiliad contract, nid oes angen i chi 'ail-ddiogelu' y blaendal; byddwch wedi cydymffurfio â'r gyfraith.

Ymhen 30 diwrnod o dderbyn blaendal, wedi'i lofnodi ac yn ysgrifenedig, rhaid i chi gadarnhau'r manylion canlynol:

- Cyfeiriad yr eiddo rhent
- Faint o flaendal y mae'r person wedi'i dalu
- Sut caiff y blaendal ei ddiogelu

- Enw, cyfeiriad, rhif ffôn ac unrhyw gyfeiriad e-bost ar gyfer y canlynol:
 - Y cynllun blaendal a ddefnyddiwyd a'i wasanaeth datrys anghydfodau
 - Eich manylion chi (y landlord)
 - Deiliad y contract (gan gynnwys manylion i'w defnyddio ar ddiwedd y contract meddiannaeth)
 - Unrhyw drydydd parti a dalodd y blaendal
- Pam y byddech yn cadw rhywfaint neu'r cyfan o'r blaendal - er enghraifft, oherwydd bod deiliad y contract wedi difrodi'r eiddo a bod angen i chi ei drwsio, drwy gyfeirio at delerau'r contract
- Sut i wneud cais i gael y blaendal yn ôl ar ddiwedd y denantiaeth
- Beth i'w wneud os na allant gael gafael arnoch, neu os na allwch gael gafael ar ddeiliad y contract, ar ddiwedd y contract
- Beth i'w wneud os oes anghydfod ynghylch swm y blaendal sydd i'w ddychwelyd ar ddiwedd y denantiaeth
- Rhaid i ddeiliad y contract hefyd gael cyfle i lofnodi'r cadarnhad o'r wybodaeth ofynnol a roddwch iddynt.

Byddai'n well creu ffurflen safonol i chi'ch hun ei defnyddio bob tro y byddwch yn delio â blaendal, sy'n cynnwys y wybodaeth hon, fel nad ydych yn anghofio rhywbeth y mae'n ddyletswydd gyfreithiol arnoch i'w gwmpasu.



Canlyniadau peidio â diogelu blaendal

Gall deiliaid contract (neu unrhyw un a dalodd eu blaendal) wneud cais i lys sirol ar unrhyw adeg yn ystod neu ar ôl y contract os ydych yn gwneud y canlynol:

- Methu â chydymffurfio â **gofynion cychwynnol cynllun blaendal awdurdodedig**.
- Methu â chydymffurfio â **darparu'r wybodaeth ofynnol**.
- Dweud wrthynt eich bod wedi **defnyddio cynllun blaendal awdurdodedig penodol ond nad ydynt wedi gallu cael cadarnhad** ganddynt eich bod wedi gwneud hynny.

Os yw'r llys yn cytuno â'r sail y cais, gall orchymyn y person y mae'n ymddangos ei fod yn cadw'r blaendal, o fewn 14 diwrnod, naill ai:

- **Ei ad-dalu i'r ceisydd**, neu,
- Os oes contract yn dal i fod ar waith, **ei dalu i mewn i gynllun blaendal gwarchodol**.

Bydd y llys hefyd yn gorchymyn y person y mae'n ymddangos ei fod yn cadw'r blaendal dalu swm ychwanegol i'r ceisydd **sy'n 1-3 gwaith ei flaendal gwreiddiol** o fewn 14 diwrnod i wneud y gorchymyn.

Gall y llys benderfynu **hefyd nad oes rhaid i'ch tenantiaid adael yr eiddo pan ddaw'r denantiaeth i ben** os na wnaethoch ddefnyddio cynllun blaendaliadau pan ddylech chi fod wedi gwneud hynny.



Rhestr Eiddo

Bellach mae'n ofynnol i chi ddarparu rhestr eiddo ysgrifenedig i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad meddiannu (felly erbyn yr un adeg y mae'n rhaid i chi ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract) oni bai bod deiliad y contract, fel gyda phob teler atodol, yn cytuno iddo gael ei adael allan.

Mae rhestr yn dystiolaeth werthfawr i ddogfennu cyflwr presennol yr eiddo, y ffitiadau a'r dodrefn (os ydyw wedi'i dodrefnu) ar ddechrau'r contract. Bydd hefyd yn ei gwneud yn haws datrys unrhyw anghydfodau yn nes ymlaen gan mai chi neu'ch asiant fydd yn gyffredinol yn gallu profi'r hawliad.

Rhaid i chi gyflwyno copi i ddeiliad y contract a rhoi 14 diwrnod iddo i wneud sylwadau neu gytuno arno. Os nad ydyw'n ymateb o fewn 14 diwrnod, gallwch ystyried ei fod wedi'i gytuno. Os ydyw'n ymateb gyda sylwadau, dylech ymateb i'r rhain o fewn 14 diwrnod.

Contractau wedi'u Trosi a Chontractau Newydd i Gymryd Lle'r Rhai Gwreiddiol

Os oedd gennych denantiaeth neu drwydded, fel Tenantiaeth Fyrddaliol Sigr (TFS), a oedd ar waith ar 1 Rhagfyr 2022, cafodd ei throsi i gontract meddiannaeth ar y diwrnod hwnnw. Roedd rheolau gwahanol ar gyfer sut y byddai'r broses drosi hon yn digwydd o gymharu i gontractau newydd a ddechreuwyd o 1 Rhagfyr 2022.

Rhoddodd Llywodraeth Cymru 6 mis i bob landlord roi fersiwn ysgrifenedig o'r contract wedi'i drosi i'w ddeiliad contract. Mae'r dyddiad cau sef 31 Mai 2023 bellach wedi mynd heibio felly mae'r hyfforddiant hwn wedi'i ddiweddarau i ddileu gwybodaeth fanwl am gontractau wedi'u trosi. Fodd bynnag, gellir ei darllen o hyd yn yr adran Rhentu Cartrefi ar ein tudalen Adnoddau ac os oes gennych y math hwn o gontract, dylech ei ddarllen i sicrhau eich bod yn deall y rheolau penodol sy'n ymwneud â chontractau wedi'u trosi.

Os methoch y dyddiad cau i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o gontract wedi'i drosi, yna rhaid i chi gyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig ar unwaith.

Po hiraf y byddwch yn gadael cyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig o'r contract, y mwyaf o iawndal y gallech fod yn atebol i'w dalu i ddeiliad y contract. Ar ben hyn:

1. Ni allwch newid y contract ymhellach nes i chi gyhoeddi'r datganiad ysgrifenedig.
2. Ni allwch gyflwyno hysbysiad meddiant 'dim bai' i gael eich eiddo yn ôl nes i chi gyhoeddi fersiwn ysgrifenedig o'r contract wedi'i drosi. Ond cofiwch, hyd yn oed ar ôl cyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig o'r contract, rhaid i chi aros am **6 mis** i gyhoeddi'r hysbysiad gan eich bod wedi methu'r dyddiad cau sef 31 Mai 2023.
3. Rhaid i chi hefyd gyflwyno'r wybodaeth sydd ei hangen ar ddeiliad y contract yn y ffurflen ragnodedig RHW2 – y cyfeiriad lle gall deiliad contract anfon gohebiaeth at y landlord.

Os yw unrhyw un o'r canlynol wedi digwydd yn rhan o'ch contract wedi'i drosi ers 1 Rhagfyr 2022, dylech ddarllen canllaw Rhentu Doeth Cymru i gael gwybod am y gofynion ychwanegol.

- **Mae contract newydd wedi dechrau ar ôl i'r contract wedi'i drosi gwreiddiol ddod i ben.**

Er enghraifft: lle'r oedd y contract wedi'i drosi gwreiddiol am gyfnod penodol, ond mae deiliaid y contract wedi parhau yn yr eiddo y tu hwnt i'r cyfnod penodol ac mae contract newydd i gymryd lle'r un gwreiddiol (cyfnod penodol neu gyfnodol) wedi'i greu.

- **Bu newid i ddeiliaid gwreiddiol y contract**

Er enghraifft: contractau wedi'u rhannu, neu lle mae rhywun newydd yn cymryd cyfrifoldeb am y contract.

Cyflwyno Hysbysiad

Pan fydd yn rhaid i chi 'roi' hysbysiad neu ddogfen o dan y Ddeddf i ddeiliad contract, y lle gorau i'w gyflwyno, ei bostio neu ei adael, yw yn yr annedd y mae deiliad y contract yn ei feddiannu o dan y contract. Fodd bynnag, dewisiadau amgen defnyddiol a gynigir gan y Ddeddf y

- y cyfeiriad hysbys olaf,
- man busnes, neu
- unrhyw fan arall y mae'r person wedi dweud y gallir rhoi hysbysiadau neu ddogfennau iddo.

Pan fyddwch yn gadael dogfen neu hysbysiad yn unrhyw un o'r lleoedd y sonnir amdanynt uchod, hyd yn oed os na allwch fod yn sicr bod y person wedi gweld y ddogfen neu hysbysiad dan sylw, dyna'r dyddiad yr ydych wedi rhoi'r ddogfen neu hysbysiad o dan y gyfraith

Os byddwch yn postio dogfen, ystyrir yn gyfreithiol ei bod wedi'i chyflwyno ar yr ail ddiwrnod ar ôl iddi gael ei phostio neu ei danfon ar yr amod bod y diwrnod hwnnw'n ddiwrnod busnes; neu os nad ydyw'n ddiwrnod busnes, y diwrnod busnes nesaf ar ôl y diwrnod hwnnw.

Gellir rhoi hysbysiad neu ddogfen yn electronig hefyd os yw'r sawl sy'n derbyn y ddogfen neu hysbysiad wedi cytuno i dderbyn hysbysiad neu ddogfen yn y modd hwn, mae'n glir, a gellir defnyddio'r testun y mae'n ei gynnwys i gyfeirio ato wedyn. Os caiff ei roi ar ffurf electronig, rhaid iddo gynnwys llofnodion electronig unrhyw bartïon gofynnol (neu asiant awdurdodedig).

Os oes angen i chi gyflwyno hysbysiad neu ddogfen i gorff corfforaethol (fel Cwmni Cyfyngedig), byddai'n iawn i chi ei roi i ysgrifennydd neu glerc y corff hwnnw.



Rhaid i hysbysiadau a dogfennau pwysig a roddir gennych o dan y Ddeddf fod yn ysgrifenedig ac wedi'u cyflwyno'n gywir. Gallent fod yn rhan o achos cyfreithiol yn y dyfodol felly mae'n bwysig eich bod yn gwneud pethau'n iawn.



Os yw Llywodraeth Cymru wedi rhoi ffurflen i'w defnyddio fel rhan o broses yn y Ddeddf, rhaid i chi ei defnyddio, neu fel arall ni ellir ei gorfodi ac ni fydd yn cael unrhyw effaith.

Dyma enghreifftiau o ffurflenni penodol:



Hysbysiad o newid enw'r landlord a chyfeiriad y landlord newydd.

Ar gael yn: llyw.cymru/newid-landlord-hysbysiad-o-gyfeiriad-y-landlord-newydd-ffurflen-rhw3



Hysbysiad terfynu gan y landlord – contract safonol cyfnodol gyda chyfnod hysbysiad gofynnol o chwe mis.

Ar gael yn: llyw.cymru/hysbysiad-terfynu-contract-safonol-cyfnodol-gyda-chyfnod-hysbysu-byrraf-ganiateir-o-chwe-mis-heblaw



Hysbysiad o fwriad y landlord i ddod â chontract meddiannaeth i ben oherwydd ei fod wedi'i adael.

Ar gael yn: llyw.cymru/bwriad-landlord-i-derfynu-contract-meddiannaeth-oherwydd-cefnu-ar-yr-annedd-ffurflen-rhw27

Mae'r rhain i gyd yn rhad ac am ddim i'w defnyddio. Mae'r rhestr lawn i'w gweld yma: llyw.cymru/rhentu-cartrefi-ffurflenni-i-landlordiaid



Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach

Mae'r modiwl hwn wedi esbonio y bydd landlordiaid preifat o hyn ymlaen yn cyflwyno contractau meddiannaeth safonol yn gyffredinol, ac mae gan y rhain y gallu i fod yn gontractau cyfnod penodol neu gyfnodol. Newid sylweddol yw bod yn rhaid i'r contract fod yn gontract ysgrifenedig bob amser. Mae Llywodraeth Cymru wedi'i gwneud yn hawdd i chi drwy lunio contractau templed (a elwir yn ddatganiadau ysgrifenedig enghreifftiol) y gellir eu lawrlwytho o'u gwefan. Mae'r rhain yn helaeth, ond maent yn cwmpasu'r rhan fwyaf o'r wybodaeth sydd ei hangen arnoch o fewn y telerau Sylfaenol ac Atodol. Ychwanegiad newydd diddorol yw'r gofyniad i ddarparu rhestr eiddo ysgrifenedig i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod i ddyddiad meddiannu'r eiddo, na ellir ond ei dileu fel teler os cytunir ar hynny gyda deiliad y contract. **Bydd hyn yn eich helpu i sicrhau bod yr eiddo'n cael ei ddychwelyd mewn cyflwr da ac i wneud hawliadau mewn perthynas ag unrhyw flaendal a gymerir.**

Dylech nodi'r dyddiadau cau y mae'n rhaid i chi eu bodloni a gwybodaeth benodol y mae'n rhaid i chi ei rhoi i ddeiliad y contract ar adegau arwyddocaol. Yn ogystal, mae'r Ddeddf yn nodi gweithdrefnau y mae'n rhaid eu dilyn ar gyfer pethau fel amrywio rhent neu gymryd blaendaliadau.

Mae'r Ddeddf yn caniatáu i iawndal gael ei dalu i ddeiliad contract os nad yw landlordiaid wedi bodloni'r gofynion; weithiau mae'r swm a'r atebolrwydd yn glir yn y Ddeddf, ac ar adegau eraill mater i'r llys yw penderfynu hynny.

Mae Llywodraeth Cymru wedi llunio canllawiau, a ffurflenni penodol y mae'n rhaid i chi eu defnyddio i gwblhau prosesau o dan y Ddeddf. Bydd y rhain yn eich helpu i wneud pethau'n iawn y tro cyntaf.

Mae 'Rhestr Wirio Dechrau Contract' i'w rhoi i ddeiliaid contract ar ddechrau contract ar gael i chi ei defnyddio yn rhentudoeth.llyw.cymru/cym/resource-library/

Gweithio gyda'n gilydd

i roi cartref diogel i bawb

Marwolaeth ac Olyniaeth

Efallai y bydd gan rywun sy'n byw gyda deiliad eich contract yn yr annedd, ond nad yw wedi'i enwi ar y contract, yr hawl i barhau â'r contract os bydd deiliad y contract yn marw.



Marwolaeth deiliad contract unigol

Os bydd deiliad contract unigol yn marw, daw'r contract i ben un mis ar ôl y farwolaeth, neu os yw'n gynharach, pan roddir hysbysiad o'r farwolaeth i chi gan rywun sydd wedi'i awdurdodi wneud hynny.

Fodd bynnag, nid felly yw hi os oes rhywun yn byw yn yr eiddo nad yw wedi'i enwi ar y contract, ond a allai o dan y Ddeddf (adran 73-83) olynu'r person hwnnw. Os felly, byddai'r contract presennol yn parhau, ond yn enw'r person sy'n olynu'r person a fu farw.

Mae dau fath o 'olynydd'; Olynydd â Blaenoriaeth ac Olynydd Wrth Gefn.

Y math o bobl yn y categorïau hyn fydd aelodau o'r teulu neu bobl sy'n briod neu'n bartner sifil i'r ymadawedig (neu sy'n byw felly).

Gallai person fod yn gymwys i gymryd contract meddiannaeth ar farwolaeth deiliaid y contract fel olynydd â blaenoriaeth neu olynydd wrth gefn (priod, er enghraifft). Felly, yn ymarferol, dros amser, efallai y bydd dwy olyniaeth i gontract meddiannaeth (ond dim mwy).

Gall weithio'n wahanol ar gyfer contract meddiannaeth safonol cyfnod penodol, os ydych yn cynnwys teler penodol. Ni ddilynnir y broses uchod, yn hytrach gellir trosglwyddo'r contract i berson arall fel rhan o'r gwaith o weinyddu ystâd deiliad ymadawedig y contract (adran 139-142 y Ddeddf.)

Os bydd eich deiliad contract unigol yn marw, fe'ch cynghorir i geisio cyngor cyfreithiol annibynnol i ddelio â'r sefyllfa'n briodol.

Mae cyd-ddeiliad contract eisiau gadael

Yn wahanol i'r sefyllfa flaenorol, mae'r Ddeddf yn galluogi pobl sy'n rhentu gyda'i gilydd ar sail cyd-gontract gael eu hychwanegu neu eu dileu o gontractau meddiannaeth heb fod angen dod â'r contract i ben i bawb. Bydd hyn yn cael ei ddefnyddio'n bennaf ar gyfer llety myfyrwyr ac i helpu dioddefwyr cam-drin domestig, drwy alluogi'r cyflawnwr i gael ei dargedu i'w droi allan.

Ar gyfer contractau cyfnodol:

O dan adran 130 y Ddeddf, gall cyd-ddeiliad contract mewn contract safonol cyfnodol dynnu'n ôl o'r contract, heb fod angen eich caniatâd, os ydynt yn dilyn y camau isod.



Rhaid iddynt roi hysbysiad i chi ("hysbysiad tynnu'n ôl") sy'n:

1. Pennu'r dyddiad y mae cyd-ddeiliad y contract yn bwriadu gadael y contract (y "dyddiad tynnu'n ôl"). Rhaid i hyn fod o leiaf un mis o'r dyddiad y maent yn rhoi'r hysbysiad i chi.
2. Amgaeaf gopi o'r hysbysiad(au) ysgrifenedig y mae deiliad y contract wedi'u rhoi i'r cyd-ddeiliaid contract eraill i roi gwybod iddynt eu bod yn bwriadu gadael y contract.

Cyn gynted â phosibl ar ôl i chi gael yr hysbysiad tynnu'n ôl, rhaid i chi roi eich hysbysiad ysgrifenedig eich hun i'r cyd-ddeiliaid contract eraill sy'n am aros yn rhan o'r contract. Diben hyn yw rhoi gwybod iddynt beth sy'n digwydd a darparu copi o'r hysbysiad tynnu'n ôl.

Mae cyd-ddeiliad y contract yn peidio â bod yn barti i'r contract ar y dyddiad tynnu'n ôl a nodwyd ganddo ac ni fydd bellach yn atebol am unrhyw rent neu rwymedigaethau parhaus o dan y contract.

Os bydd deiliad contract arall am adael, ar ôl cael gwybod bod deiliaid contract arall am adael, gall wneud hynny drwy ddilyn yr un broses. Gallai hyn godi am nad ydyw am gael ei wneud yn atebol am ei gyfran o'r rhent ychwanegol neu oherwydd nad yw eisiau rhannu'r eiddo â pherson arall, a allai fod yn ddieithryn.

Os yw deiliad contract yn rhoi unrhyw fath arall o hysbysiad i chi, megis hysbysiad adran 168, ond ei fwriad yw gweithredu fel 'hysbysiad tynnu'n ôl', gallwch ei dderbyn. Byddech wedyn yn cwblhau eich rhan chi o'r weithdrefn fel uchod.

Ar gyfer contractau penodol:



Er mwyn i un neu fwy o gyd-ddeiliaid contract dynnu'n ôl o gontract cyfnod penodol, rhaid cynnwys cymal terfynu penodol ar gyfer deiliaid contract yn y contract. Nid oes 'model' ar gyfer hyn; os oeddech am ychwanegu hyn fe'ch cynghorir i geisio cyngor cyfreithiol annibynnol. Pan fo cymal terfynu wedi'i gynnwys, rhoddir hysbysiad o dan y cymal terfynu, a ddylid ei ystyried yn "hysbysiad tynnu'n ôl".

Cyn gynted â phosibl ar ôl i chi gael yr hysbysiad tynnu'n ôl, rhaid i chi roi eich hysbysiad ysgrifenedig eich hun i'r cyd-ddeiliaid contract eraill sy'n aros yn rhan o'r contract. Diben hyn yw rhoi gwybod iddynt beth sy'n digwydd a darparu copi o'r "hysbysiad tynnu'n ôl".

Mae cyd-ddeiliad y contract yn peidio â bod yn barti i'r contract ar y dyddiad tynnu'n ôl a nodwyd ganddo ac ni fydd bellach yn atebol am unrhyw rent neu rwymedigaethau parhaus o dan y contract.

Mae'r darpariaethau newydd hyn yn ddefnyddiol, ond mae'n bwysig cofio nad oes dim i atal contract safonol, boed yn gontract cyfnodol neu'n sefydlog, rhag cael ei derfynu ar unrhyw adeg a heb unrhyw gyfnod o hysbysiad os gwneir hynny drwy **gytundeb ar y cyd** (adran 153); hynny yw, os yw'r landlord a deiliad/deiliaid y contract yn cytuno. Felly pe bai cyd-ddeiliad contract yn eich hysbysu o'i fwriad i adael, a'ch bod yn cytuno y caiff symud allan pe bai yn dod o hyd i denant newydd addas, neu os oedd deiliad neu ddeiliaid y contract sy'n dal ar ôl yn fodlon talu ei gyfran o'r rhent, er enghraifft, yna gallech wneud hynny.



Mae'r Ddeddf yn galluogi dogfennau fel y rhain gael eu darparu'n electronig, cyn belled â'ch bod chi a'r person yr ydych yn rhoi hysbysiadau o'r fath iddo wedi cytuno i'w derbyn yn electronig. Mae'n werth cael y caniatâd hwn ar ddechrau'r contract i wneud pethau'n haws i bawb. Rhaid i chi gynnwys eich llofnod ar hysbysiad a anfonir yn electronig.

Astudiaeth Achos Contractau ar y Cyd



Mae Gwyneth yn rhentu tŷ i grŵp o weithwyr proffesiynol ifanc sydd i gyd wedi'u henwi ar y Denantiaeth Fyrddaliol Sigr. Erbyn hyn, mae'r denantiaeth wedi newid i gontract meddiannaeth safonol mae'r holl denantiaid a enwir yn ddeiliaid contract. Mae Rowan, un o ddeiliaid y contract, yn anfon neges at Gwyneth yn dweud ei bod wedi cael swydd newydd ym Mryste a bydd hi'n symud allan. Mae hefyd yn esbonio ei bod yn poeni am ddweud wrth ei chyd-denantiaid gan nad oedd hi'n gwybod beth fyddai'r goblygiadau iddynt. A fyddai'n rhaid iddyn nhw symud allan hefyd?

Ffoniodd Gwyneth Rowan y diwrnod wedyn. Esboniodd fod y contract yn gontract safonol cyfnodol, a'i fod yn treiglo o fis i fis. Cyfeiriodd Rowan at y rhan o'r contract sy'n esbonio'r broses o roi "hysbysiad tynnu'n ôl" ac esboniodd na allai atal Rowan rhag gadael pe bai'n dilyn y cyfarwyddiadau. Rhoddodd sicrwydd i Rowan y gallai ei chyd-denantiaid aros yn yr eiddo a byddai'r contract yn parhau; nhw wedyn fyddai'n gyfrifol am ei rhan hi o'r rhent, felly efallai y byddent am ddod o hyd i rywun i gymryd lle Rowan ac ychwanegu'r person hwnnw fel cyd-ddeiliad contract. Esboniodd Gwyneth y byddai'n hapus i chwilio am denant newydd ar gyfer y tŷ pe bai hynny'n helpu. Ar ôl yr alwad, nododd yr holl wybodaeth a drafodwyd a'i anfon mewn e-bost.

Canlyniad

Penderfynodd Rowan a'i chyd-denantiaid ar gynllun gweithredu. Roedd Gwyneth a'r tenantiaid wedi cytuno ar ddechrau'r denantiaeth eu bod yn hapus i dderbyn dogfennau pwysig dros e-bost, felly anfonodd Rowan "hysbysiad tynnu'n ôl" i Gwyneth ar 25 Mawrth 2023 ac amgaeodd gopi o'r hysbysiadau ysgrifenedig yr oedd wedi'u hanfon at ei chyd-denantiaid. Y dyddiad tynnu'n ôl a nodwyd yn yr hysbysiadau oedd 30 Ebril 2023. Ar ôl ei dderbyn, anfonodd Gwyneth e-bost at ddeiliaid eraill y contract gan atodi'r hysbysiad tynnu'n ôl. Yn y cyfamser, roedd y tenantiaid a oedd yn aros yn yr eiddo wedi dod o hyd i ffrind, Neil, i symud i mewn. Gwnaeth Gwyneth yr holl wiriadau arferol y byddai'n eu cwblhau ar gyfer unrhyw denant newydd i sicrhau ei fod yn addas i symud i mewn ac yna cyflwynodd ddatganiad ysgrifenedig o'r cyd-gontract iddo i'w alluogi i symud i mewn o 1 Mai 2023.

Os oes dau neu fwy o gyd-ddeiliaid contract o dan gontract meddiannaeth, mae pob un yn atebol ar y cyd am bob rhwymedigaeth i'r landlord o dan y contract. Ac mae'r un peth yn wir os yw'r landlord yn gyd-landlord; mae pob landlord a enwir ar y contract yn gwbl atebol i ddeiliad y contract am gyflawni pob rhwymedigaeth i ddeiliad y contract o dan y contract.

Cyd-ddeiliaid contract newydd a chaniatâd



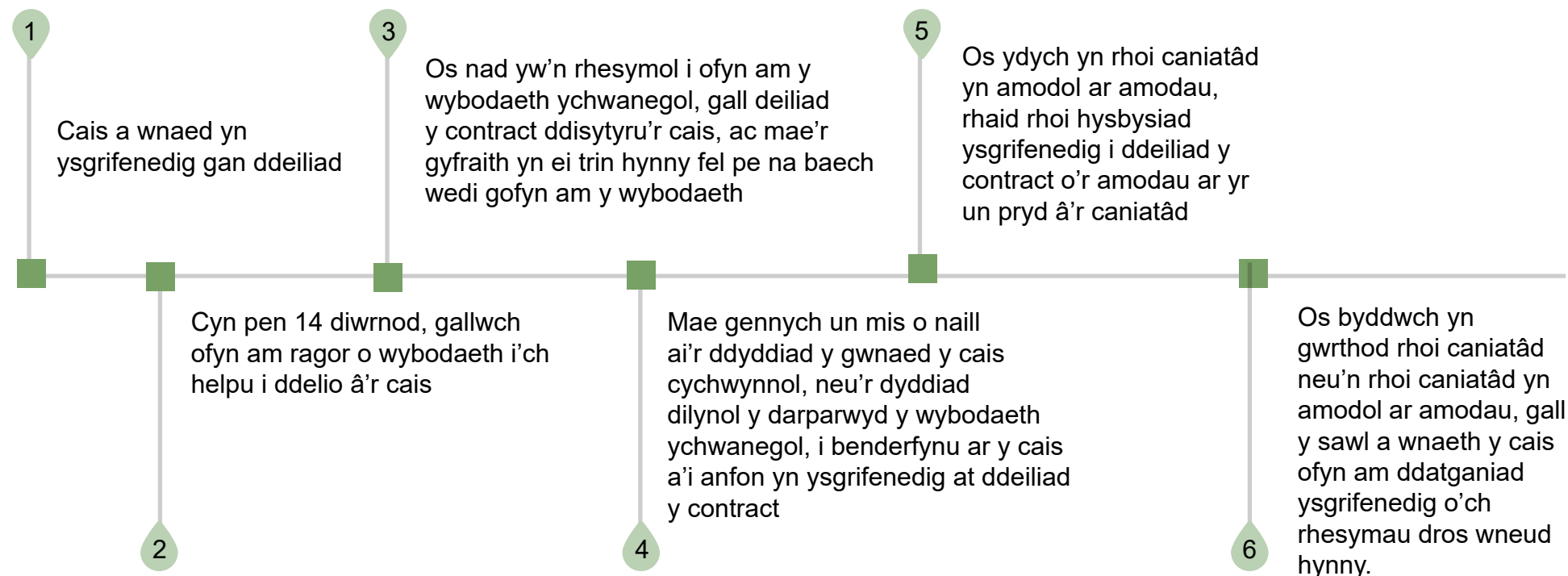
Ychwanegu cyd-ddeiliad

Gall deiliad contract ychwanegu person arall i fod yn gyd-ddeiliad contract o dan ei gontract, gyda'ch caniatâd

Beth sy'n digwydd pan wneir cais i ychwanegu cyd-ddeiliad contract newydd at gontract?

- Rhaid i gais i ychwanegu cyd-ddeiliad contract at gontract meddiannaeth gael ei lofnodi (neu ei gyflawni) gan y bobl sydd ar hyn o bryd yn rhan o'r cyd-gontract a'r person sy'n dymuno cael ei ychwanegu at y cyd-gontract. Os byddwch yn rhoi caniatâd i'r ychwanegiad, rhaid i chi ei lofnodi hefyd.
- O'r diwrnod y maent yn dod yn gyd-ddeiliad contract, mae ganddynt hawl i'r holl hawliau ac mae'n rhaid iddynt gyflawni'r holl rwymedigaethau sydd gan bob deiliad contract arall o dan y contract.
- Rhaid i ddeiliad newydd y contract gael datganiad ysgrifenedig o'r contract, fan bellaf, cyn pen 14 diwrnod i'w ddyddiad meddiannu. Os byddwch yn methu â gwneud hyn, efallai cewch eich cosbi.

Mae adran 84 yn nodi'r broses ar gyfer rhoi caniatâd. Mae hyn yn cwmpasu pob cais am ganiatâd yn eich contract, nid dim ond:



Mae amrywiaeth o sefyllfaoedd pan fo'r landlord yn cael ei drin fel pe bai wedi caniatáu'r cais yn ddiofyn (heb unrhyw amodau ynghlwm). Y rhain yw:

- Os nad ydych yn rhoi caniatâd neu'n gwrthod rhoi caniatâd yn ysgrifenedig cyn
- Os ydych yn rhoi caniatâd yn amodol ar amodau, rhaid rhoi hysbysiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract o'r amodau ar yr un pryd â'r cydsyniad
- Os nad ydych yn rhoi ddatganiad ysgrifenedig o'r rhesymau cyn diwedd y cyfnod o un mis gan ddechrau gyda'r diwrnod y gofynnir am y datganiad.

Senario ar gyfer cydsyniad



Roedd Kayleigh am newid ei darparwr teledu a rhyngwyd ac wedi dod o hyd i fargen dda, ond byddai angen iddi ychwanegu dysgl loeren at yr eiddo. Gwiriodd ei datganiad contract ysgrifenedig gan ddod o hyd i'r teler perthnasol. Roedd hi fel arfer yn delio â Rhys dros e-bost, felly anfonodd e-bost ato yn gofyn iddo a oedd modd iddi osod y ddysgl loeren yr wythnos nesaf.



Newidiadau i'r annedd

Mae Rhys yn landlord sy'n cynnwys y Teler Atodol canlynol yn ei gontract cyfnodol safonol gyda Kayleigh:

1. Ni ddylech wneud unrhyw newid i'r annedd heb ganiatâd y landlord.
2. At ddibenion paragraff (1) y teler hwn, mae "newid" yn cynnwys —
 - a. unrhyw ychwanegiad at neu newid y gosodiadau a'r ffitiadau yn yr annedd,
 - b. codi erial neu ddysgl lloeren
 - c. codi, tynnu neu wneud newid strwythurol i siediau, garejys neu unrhyw strwythurau eraill yn yr annedd, a
 - d. gwneud gwaith addurno ar y tu allan i'r annedd.

Canlyniad

Gwelodd Rhys yr e-bost drannoeth, cadarnhaodd ei fod wedi'i dderbyn a dywedodd y byddai'n ffonio am sgwrs. Pan siaradodd â Kayleigh, aeth drwy'r broses yr oedd yn rhaid iddo ei dilyn er mwyn rhoi caniatâd. Dywedodd fod y gyfraith yn rhoi mis iddo wneud ei benderfyniad ond y byddai'n ystyried y cais dros nos ac yn cysylltu â hi eto. Yna, fe'i ffoniodd y diwrnod wedyn a daeth i gytundeb y gallai osod y ddysgl, ond dim ond pe gellid ei osod ar wal gefn y tŷ.

Aeth Kayleigh ati i gysylltu â'r gosodwr a gytunodd bod hynny'n bosibl ac yna atebodd Rhys e-bost Kayleigh yn cadarnhau ei fod yn rhoi caniatâd ond ar yr amod bod y ddysgl yn cael ei gosod ar gefn y tŷ.

Rhesymoldeb y caniatâd

Os nad ydych yn treulio amser yn ystyried cais sydd angen caniatâd ac yn nodi eich dymuniadau, caiff ei roi'n awtomatig ar ôlun mis. Wrth ystyried cais, ni allwch wrthod rhoi caniatâd yn afresymol, ond gallwch roi caniatâd gydag amodau.

Mae'r ystyriaethau rhesymol i chi eu hystyried wrth benderfynu a ddylid rhoi caniatâd, gwrthod rhoi caniatâd neu roi caniatâd gydag amodau wedi'u cynnwys yn Atodlen 6 i'r Ddeddf. Mae rhai ystyriaethau'n berthnasol i bob cais, ac mae eraill yn berthnasol i rai penodol yn unig.

Yr amgylchiadau cyffredinol i'w hystyried i wrthod rhoi caniatâd yn rhesymol yw:

- statws y contract (p'un ai a yw unrhyw barti wedi rhoi camau ar waith i ddod â'r contract i ben);
- yr annedd (e.e. maint ac addasrwydd yr annedd ar gyfer y trafodiad a gynigir);
- amgylchiadau deiliad y contract a meddianwyr eraill; ac
- amgylchiadau'r landlord.

Mae ystyriaethau ychwanegol hefyd wrth ymdrin â chais i ychwanegu cyd-ddeiliad contract:

- Os ydy'r unigolyn dan sylw wedi bod yn ddeiliad contract blaenorol gyda chi ac, os felly, a oedd yr unigolyn hwnnw yn cydymffurfio â'r contract meddiannaeth yr oedd yn barti iddo
- Os ydyw'n addas yn seiliedig ar y gwiriadau nodweddiadol a gwblhawyd ar gyfer contract cychwynnol
- Os ydyw'n aelod o'r un teulu, a natur y berthynas
- Os ydyw, ymhen amser, yn debygol o ddod yn unig ddeiliad contract oherwydd, er enghraifft, oedran deiliad presennol y contract
- p'un a yw'n debygol o fod yn olynydd i'r contract fel arall.

Os byddwch yn gwrthod rhoi caniatâd neu'n rhoi caniatâd gydag amodau ac nad yw'r person sy'n gofyn am eich caniatâd yn cytuno, gallant wneud cais i'r llys i wrthdroi eich penderfyniad. Gall y llys ofyn i chi ailystyried y cais. Gall hefyd gadarnhau eich penderfyniad, ei wrthod, datgan eich bod wedi rhoi caniatâd heb unrhyw amodau, neu ddileu unrhyw amodau y mae'n eu hystyried yn afresymol.



Os byddwch yn gwrthod rhoi caniatâd neu'n rhoi caniatâd gydag amodau ac nad yw'r person sy'n gofyn am eich caniatâd yn cytuno, gallant wneud cais i'r llys i wrthdroi eich penderfyniad. Gall y llys ofyn i chi ailystyried y cais. Gall hefyd gadarnhau eich penderfyniad, ei wrthod, datgan eich bod wedi rhoi caniatâd heb unrhyw amodau, neu ddileu unrhyw amodau y mae'n eu hystyried yn afresymol.



Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach

Roedd y modiwl hwn yn ystyried sut y gellir darparu ar gyfer newidiadau i'r 'partïon i gontract'. Y prif elfennau dan sylw oedd:

- Olyniaeth
- Cyd-ddeiliad contract yn tynnu'n ôl
- Ychwanegu deiliaid contract a chaniatâd.

Efallai y byddwch yn teimlo bod deall 'Olyniaeth, Cyd-gontractau a Chaniatâd' ar gyrion y wybodaeth sydd ei hangen arnoch i fod yn landlord effeithiol. Fodd bynnag, gallai gwneud pethau yn anghywir arwain at ganlyniadau sylweddol i chi.

Er enghraifft, o ran rhoi caniatâd:

1. Os na fyddwch yn ymateb i gais 'caniatâd', tybir eich bod yn hapus ag ef a bydd y caniatâd yn cael ei roi.
2. Pan wneir cais am ganiatâd i ychwanegu cyd-ddeiliad contract, a'i fod yn symud i mewn, gallai methu â chyflwyno datganiad ysgrifenedig o'r cyd-gontract cyn pen 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu arwain at y cosbau a'r cyfyngiadau arferol sy'n digwydd gyda chontract newydd. Gallech fynd yn groes i'r gyfraith oherwydd eich diffyg gweithredu.

Bydd mabwysiadu dull synhwyrol o ymdrin â cheisiadau a thrin pobl yn deg yn arwain at gontractau sy'n rhedeg yn ddidrafferth. Bydd bod yn agored ac ymateb i geisiadau mewn da bryd yn annog parch tuag atoch chi a bydd yn sicrhau nad yw pethau'n mynd o chwith.

Gweithio gyda'n gilydd

i roi cartref diogel i bawb

Rhwymedigaethau

Dylech fod yn gyfarwydd ag adran 11 Deddf Landlord a Tenant 1985 sy'n delio â rhwymedigaethau atgyweirio. Fodd bynnag, mae'r rhain bellach wedi'u disodli a'u gwella gyda rhwymedigaethau newydd yn ymwneud â chyflwr annedd o dan Ran 4 Deddf Rhentu (Cartrefi) Cymru 2016.

- **Rhaid i chi sicrhau bod eich eiddo rhent mewn cyflwr da ac yn addas i bobl fyw ynddo (FfIFYG).** Mae hyn yn berthnasol i bob contract meddiannaeth safonol a wneir am gyfnod o lai na saith mlynedd.
- Rhaid i chi sicrhau bod adeiledd a thu allan yr eiddo mewn cyflwr da a sicrhau bod gosodiadau ar gyfer cyflenwi dŵr, nwy neu drydan, ar gyfer glanweithdra, ar gyfer gwresogi gofod, a dŵr poeth mewn cyflwr da ac yn gweithio'n iawn.
- Rhaid i chi ddarparu a chynnal rhent sy'n addas i bobl fyw ynddo (FfIFYG). Bydd hyn yn cynnwys, er enghraifft, cynnal profion diogelwch trydanol a sicrhau bod larymau mwg a synwryddion carbon monocsid wedi'u gosod ac yn gweithio.

Gall mynd i'r afael â dadfeiliad yn gynnar ac yn effeithiol yn aml atal annedd rhag dod yn anaddas i bobl fyw ynddi.



Mae cosbau yn y ddeddfwriaeth yn nodi nad yw deiliad contract yn atebol am dalu rhent am bob diwrnod (neu ran o ddiwrnod) nad yw'r annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. Felly gallwch weld ei bod yn bwysig eich bod yn cyflawni'r rhwymedigaethau hyn yn iawn – nid yn unig er diogelwch a lles eich tenant ond hefyd ddibenion eich busnes.

Pan na ellir datrys anghydfod, mater i'r llys fydd penderfynu. Yn y rhan fwyaf o achosion, fodd bynnag, disgwylir na fydd angen dwyn y mater gerbron y llysoedd, gan y dylai fod yn glir i chi a deiliad y contract a yw'r annedd mewn cyflwr rhesymol i fyw ynddi. Os yw'r tenant yn rhoi'r gorau i dalu rhent oherwydd ei fod yn credu bod yr eiddo'n anaddas a'ch bod yn anghytuno, gallwch fynd ef i'r llys am ôl-ddyledion rhent ac yna byddai ef yn cyflwyno gwrth-hawliad oherwydd anffitrwydd. Byddai'r llys wedyn yn llunio barn ar yr anghytundeb.



Hawliau meddiannydd a ganiateir

Gall meddiannydd a ganiateir sy'n dioddef anaf personol, colled neu ddifrod i eiddo personol, o ganlyniad i fethiant ar ran y landlord i gydymffurfio â'r gofynion mewn perthynas â chyflwr yr eiddo ei orfodi drwy ddwyn achos mewn perthynas â'r anaf, y golled neu'r difrod.



Protocol y Llys

Mae'r llysoedd wedi cyhoeddi Protocol y maent yn disgwyl i ddarpar bartïon mewn hawliad sy'n ymwneud â dadfeiliad mewn tai ei ddilyn cyn dechrau achosion. Mae'n annog cyfnewid gwybodaeth rhwng y partïon yn gynnar ac mae'n darparu fframwaith clir lle gall partïon mewn hawliad geisio datrys y materion yn gynnar ac yn briodol.

Os bydd hawliad yn destun ymglyfreitha, bydd y llys yn disgwyl i bob parti fod wedi cydymffurfio â'r Protocol cyn belled ag y bo modd. Mae gan y llys y pŵer i orchymyn partïon sydd wedi methu'n afresymol â chydymffurfio â'r Protocol dalu costau neu i fod yn destun sancsiynau eraill.

Mae'r Protocol wrthi'n cael ei ddiweddarau yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016, ond mae'r egwyddorion sy'n sail i'r argraffiad presennol yn dal yn berthnasol. Gellir ei ddarllen yma: [justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/pre-action-protocol-for-housing-disrepair-cases-wales](https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/pre-action-protocol-for-housing-disrepair-cases-wales)

Atgyweirio



Rhwymedigaeth landlord i gadw annedd mewn cyflwr da

Mae'r rhwymedigaeth atgyweirio yn ymestyn i'r adeilad a thu allan yr annedd (gan gynnwys draeniau, gwteri a phibellau allanol), a'r gosodiadau gwasanaeth yn yr annedd, megis y rhai:

- ar gyfer cyflenwi dŵr, nwy neu drydan,
- neu lanweithdra, ac ar gyfer gwresogi ystafelloedd neu ar gyfer gwresogi dŵr.

Rhaid i chi gadw'r annedd mewn cyflwr da bob amser. Dyma'r prif bwyntiau:

- Unwaith y byddwch yn gwybod bod angen gwneud gwaith atgyweirio, rhaid i chi ei wneud i safon resymol ac o fewn amserlen resymol. Bydd yr hyn sy'n 'rhesymol' yn amrywio yn dibynnu ar frys a natur y gwaith atgyweirio sydd ei angen. Ni fyddai'n rhesymol i'r un amserlen fod yn berthnasol i bibell wedi byrstio a rheiddiadur bach sy'n gollwng.
- Rhaid i chi atgyweirio unrhyw ddifrod y gallai trwsio'r atgyweiriad fod wedi'i achosi
- Os nad bai deiliad y contract yw'r gwaith atgyweirio, nid yw'n gyfrifol amdano ac ni allwch, er enghraifft, ddisgwyl iddyn nhw naill ai drefnu'r gwaith atgyweirio neu gyfrannu at ei gost.
- Mae gennych yr hawl i fynd i mewn i'r eiddo rhent ar unrhyw adeg resymol i archwilio neu wneud gwaith atgyweirio, ond rhaid i chi hysbysu deiliad y contract o leiaf 24 awr cyn gwneud hynny
- Os bydd y tenant yn gwrthod mynediad i chi wneud yr atgyweiriadau, mae'n mynd yn groes i reolau ei contract
- Os bydd y sefyllfa'n dirywio ymhellach oherwydd bod y tenant wedi gwrthod caniatáu mynediad, gall y tenant fod yn atebol. Efallai y bydd y landlord yn gallu cyfiawnhau tynnu'r costau ychwanegol a ysgwyddir o'r blaendal.
- Mae safon y gwaith atgyweirio sy'n rhesymol i'w ddarparu yn ystyried oedran a chymeriad yr annedd, a'r cyfnod y mae'r annedd yn debygol o fod ar gael i'w meddiannu fel cartref.



Onid sut ydych chi'n gwybod bod angen cynnal a chadw neu atgyweirio fy eiddo rhent os nad ydych chi'r tenant wedi rhoi gwybod am unrhyw broblemau?

Mae gwneud pethau'n iawn yn dibynnu ar sefydlu perthynas dda rhyngoch chi â'r tenant a rhoi gwybod iddo eich bod am glywed am broblemau yn gynnar. Ond mae'n rhaid i chi hefyd sicrhau bod gennych drefniadau rheoli cadarn ar waith. Mae eich trwydded Rhentu Doeth Cymru hefyd yn gofyn am hyn. Bydd hyn yn cynnwys ymweld â'ch eiddo rhent ar adegau priodol, gan ystyried cyflwr yr eiddo a risgiau i'r tenant, dogfennu eich ymweliadau a chadw'r dystiolaeth hon am o leiaf ddwy flynedd. Mae 'Rhestr Wirio Ymweliad Arferol' ar gael yma i'ch cynorthwyo: **rhentudoeth.llyw.cymru/Uploads/Downloads/00/00/01/92/DownloadFileCYM_FILE/Routine-Visit-Checklist-CYM.pdf**

Pa un a yw tenantiaid yn rhoi gwybod i chi am fater atgyweirio yn yr eiddo rhent, neu rydych chi'n sylwi ar rywbeth yn ystod ymweliad arferol, mae'n bwysig gweithredu arno'n gyflym. Rhaid i chi sicrhau hefyd bod unrhyw waith a gwblheir yn cael ei wneud i safon uchel gan ddefnyddio contractwyr cymwys/sydd â chymwysterau addas. Dylech osgoi gwneud atgyweiriad 'dros dro' a allai ddatrys y broblem am gyfnod byr yn unig ond a allai gostio mwy i chi o ran amser ac arian yn y tymor hir.

Addas i Bobl Fyw Ynddo



Rhwymedigaeth y landlord: Ffitrwydd i Fod yn Gartref

Dylech fod yn gyfarwydd â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (SMIDT) a geir yn Neddf Tai 2004, sy'n berthnasol i bob eiddo rhent yng Nghymru. Mae Deddf Tai 2004 yn gosod dyletswydd statudol ar Gynghorau Lleol i nodi peryglon, a'r effeithiau y gallai pob un eu cael ar y meddiannwr presennol neu yn y dyfodol neu unrhyw ymwelydd â'r eiddo. Gall landlordiaid ddefnyddio'r SMIDT fel ffordd o nodi peryglon posibl ac asesu'r risgiau y mae'r peryglon hynny'n eu hachosi.

Nawr, o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 mae mesur newydd i sicrhau bod eiddo'n 'addas' i fyw ynddo ac mae'r cyfrifoldeb ar y landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i fod yn gartref wrth gynnig eiddo i'w rentu ac am gyfnod y contract cyfan.



Beth i'w ystyried wrth benderfynu a yw eiddo'n Ffit i Fod yn Gartref (FFiFYG)

Nodir y rhain yn Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd i Fod yn Gartref)(Cymru) 2022. Maent yn adlewyrchu'n fras y 29 o beryglon a geir yn y SMIDT ond mae teitlau a geiriad rhai o'r 29 o 'faterion ac amgylchiadau' wedi'u haddasu ychydig i roi mwy o eglurder. Nid yw'r peryglon y maent yn mynd i'r afael â nhw wedi newid.

Ceir canllawiau manwl gan Lywodraeth Cymru ar gyfer landlordiaid a deiliaid contract ar y 29 o faterion ac amgylchiadau, addasrwydd ac atgyweirio. Gallwch ddarllen hwn ar wefan Llywodraeth Cymru yma: **llyw.cymru/ffitrwydd-tai-i-fod-yn-gartref-canllawiau-i-landlordiaid.html**

Nid yw p'un a oes perygl fel y'i nodir yn y SMIDT yn bodoli mewn annedd yn penderfynu ymlaen llaw bod annedd yn anaddas i bobl fyw ynddi yn unol â FfiFYG.

Er enghraifft, er y gallai amrywiad bach o ran arwyneb y llawr fod yn berygl o dan y SMIDT (y gallai'r Cyngor roi camau gorfodi ar waith yn erbyn y landlord ar ei gyfer) byddai'n annhebygol iawn ar ei ben ei hun, i arwain at ystyried bod yr annedd yn anaddas i bobl fyw ynddi o dan y contract.

29 o Faterion ac Amgylchiadau

Dylid cyfeirio at y 29 o 'faterion ac amgylchiadau' wrth benderfynu a yw annedd yn addas i bobl fyw ynddi, ar gael isod.

Cynghorir landlord sydd â phryderon ynghylch addasrwydd annedd i ofyn am gyngor proffesiynol cyn cyflwyno contract meddiannaeth.

Atal eich annedd rhag cael ei chanfod yn anaddas o dan unrhyw un o'r 'materion neu amgylchiadau' yw'r dull gorau o weithredu, gan fod hyn yn fwy cost-efeithiol ac yn amddiffyn deiliaid contract rhag byw mewn amodau anaddas.



1. Lleithder, gwiddon a llwydni neu dyfiant ffyngaidd

Dod i gysylltiad â gwiddon llwch, lleithder, llwydni neu dyfiant ffyngaidd.



2. Oerfel

Tymereddau rhy isel.



3. Gwres

Tymereddau rhy uchel.



4. Asbestos a ffibrau mwynol a weithgynhyrchwyd

Dod i gysylltiad â ffibr asbestos neu ffibrau mwynau wedi'u gweithgynhyrchu.



5. Bywleiddiad

Dod i gysylltiad â chemegau a ddefnyddir i drin pren neu lwydni.



6. Carbon monocsid a chynhyrchion hylosgi tanwydd

Dod i gysylltiad â charbon monocsid; nitrogen deuocsid; sylffwr deuocsid a mwg.



7. Plwm

Llyncu plwm.



8. Ymbelydredd

Dod i gysylltiad ag ymbelydredd.



9. Tanwydd nwy anhylosg

Dod i gysylltiad â nwy tanwydd anhylosg.

VOC

10. Cyfansoddion organig anweddol

Dod i gysylltiad â chyfansoddion organig anweddol.



11. Gorlenwi a gofod

Dim digon o le i fyw a chysgu.



12. Mynediad gan dresmaswyr

Anawsterau o ran cadw'r annedd yn ddiogel yn erbyn tresbaswyr.



13. Golau

Diffyg golau digonol.



14. Sŵn

Sŵn.



15. Hylendid domestig, plâu a sbwriel

1) Dyluniad, cynllun neu adeiladwaith gwael fel na ellir cadw'r annedd yn lân yn hawdd.

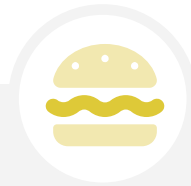
(2) Dod i gysylltiad â phlâu.

(3) Darpariaeth annigonol ar gyfer storio a chael gwared â gwastraff cartref yn hylan.



19. Cwypïadau sy'n gysylltiedig â baddonau ac ati.

Cwypïadau sy'n gysylltiedig â thoiledau, baddonau, cawodydd neu gyfleusterau ymolchi eraill



16. Diogelwch bwyd

Diffyg cyfleusterau digonol ar gyfer storio, paratoi a choginio bwyd.



18. Cyflenwad dŵr

Cyflenwad annigonol o ddŵr sydd heb ei halogi, at ddibenion yfed a domestig eraill.



20. Cwmpo ar arwynebau

Cwmpo ar arwynebau.

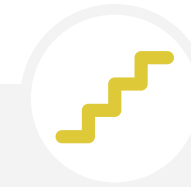


17. Hylendid personol, glanweithdra a draenïau

Darpariaeth annigonol o -

(a) cyfleusterau ar gyfer sicrhau hylendid personol da;

(b) glanweithdra a draenïau.



21. Cwmpo ar risiau ac ati.

Cwmpo ar risiau, stepiau neu rampiau.



22. Cwmpo rhwng arwynebau

Cwmpo o un arwyneb i'r llall (gan gynnwys cwmpo o uchder).



23. Electrical hazards

Dod i gysylltiad â thrydan.



24. Tân

Dod i gysylltiad â thân heb reolaeth a mwg cysylltiedig.



25. Fflamau, arwynebau poeth ac ati

Dod i gysylltiad â'r canlynol—
(a) tân neu fflamau a reolir;
(b) gwrthrychau poeth, hylif neu anwedd.



26. Gwrthdaro a maglu

Gwrthdrawiadau gyda, neu faglu rhannau o'r corff mewn drysau, ffenestri neu nodweddion pensaernïol eraill.



27. Ffrwydradau

Ffrwydrad yn yr annedd.



28. Lleoliad amwynderau ac ati a'u gallu i weithredu.

Safle, lleoliad a gallu i weithredu amwynderau, ffitiadau ac offer.



29. Strwythurau'n cwmpo ac elfennau'n syrthio

Cwmp y cyfan neu ran o'r annedd gan gynnwys elfennau sy'n syrthio.

Mae deiliad y contract yn ffonio i ddweud bod llwydni du yn tyfu ar nenfwd ei ystafell ymolchi a wal gefn ei ystafell wely sbâr. **Mae'n dweud bod yr eiddo'n anaddas, ydych chi'n cytuno?**

A) Nac ydy, mae llwydni cyddwysiad bob amser yn fater i denantiaid ac nid oes dim y gall landlord ei wneud i'w wella, felly ni all wneud yr eiddo'n anaddas.

B) Ydy, o bosib; fodd bynnag, byddai angen i chi ymweld â'r eiddo yn gyntaf, efallai gyda chontractwr cymwys, i asesu twf y llwydni, chwilio am unrhyw olion o ddadfeilio yn yr annedd sy'n cyfrannu at hynny a gweld a oes unrhyw beth arall y gellid ei osod yn yr eiddo i leihau'r broblem (er enghraifft gosod ffan echdynnu lleithder neu frics aer yn yr ystafell wely).

C) Ydy, mae'n anaddas, ond nid oes dim y gallwch ei wneud. Byddwch yn gadael i'r llysoedd benderfynu.

A

B

C

Mae gan ddeiliad y contract fabi ifanc ac mae'n eich ffonio i ddweud bod ei wres a'i ddŵr poeth wedi torri ac na all gynhesu'r cartref na golchi. Mae'n ddiwrnod oer, tywyll ym mis Rhagfyr. **Yn eich barn chi, beth yw'r ymateb rhesymol?**

A) Dweud wrtho eich bod yn mynd i ffwrdd am ychydig ddyddiau ac i naill ai symud i mewn gyda ffrindiau neu brynu blancedi ychwanegol a gwresogydd trydan.

B) Cysylltu â'ch plymwr a gofyn am ymateb brys. Dweud wrth y tenant y gall y contractwr ddod draw y diwrnod hwnnw, y mae'n cytuno â hynny. Mae'r plymwr yn ymweld â'r eiddo ond ni all ddatrys y broblem tan y diwrnod canlynol. Felly, rydych yn prynu gwresogyddion trydan a thegell ychwanegol i'r tenant ac yn mynd â nhw draw iddo i'w helpu dros dro.

C) Cysylltu â'ch plymwr. Nid yw hi'n gallu ymweld am 5 diwrnod. Rydych yn cytuno ac yn cadarnhau'r trefniant hwnnw ac yn rhoi gwybod i'r tenant.

A

B

C

Gofynion Penodol

Mae tri pheryglon sylweddol a fyddai bellach yn gwneud eiddo'n anaddas. Maent yn ymwneud â thân, diogelwch trydanol a gwenwyn carbon monocsid. O ganlyniad, rhaid i chi gael y canlynol yn eich eiddo rhent.

- larwm mwg sy'n gweithio, wedi'i weirio'n galed a rhyng-gysylltiedig, ar bob llawr o'r annedd;
- larwm carbon monocsid sy'n gweithio mewn unrhyw ystafell sy'n cynnwys offer nwy, offer hylosgi sy'n defnyddio olew neu offer llosgi tanwydd solet (er enghraifft popti nwy, boeler nwy neu stôf llosgi coed). Mae ystafell yn cynnwys cynteddau, pen grisiau a choridorau; a
- rhaid i'r gosodiadau gwasanaeth trydanol gael archwiliad diogelwch, yn unol â Safonau Prydeinig BS7671, gan berson cymwys bob 5 mlynedd neu cyn hynny pan fo archwiliad trydanol blaenorol wedi gwneud argymhelliad o'r fath. Gelwir hyn yn 'archwilio a phrofi cyfnodol' (PIT). Rhaid rhoi copi o'r adroddiad cyflwr sy'n nodi canlyniadau archwiliad diogelwch trydanol i ddeiliad y contract. Yn ogystal, rhaid i chi roi cadarnhad ysgrifenedig i ddeiliad y contract o'r holl waith ymchwilio ac adferol a wneir ar y gosodiadau gwasanaeth trydanol o ganlyniad i archwiliad.

Mae'r dyletswyddau hyn yn berthnasol o ddyddiad meddiannu'r holl gontractau newydd a gyflwynir o dan y Ddeddf a rhaid eich bod wedi'u cyflawni cyn i ddeiliad contract symud i mewn.

Ar gyfer tenantiaethau wedi eu trosi i gontract meddiannaeth safonol ar **1 Rhagfyr 2022**, rhaid i'ch eiddo rhent fod mewn cyflwr da ac yn addas i bobl fyw ynddo. Cyn belled â bod eich Gosodiad Trydanol yn ddiogel ac nad yw eich eiddo yn eiddo sydd â risg uchel mewn perthynas â thân lle gallai fod angen darpariaeth ychwanegol arnoch o dan yr SMIDT, mae gennych tan 1 Rhagfyr 2023 i drefnu profion diogelwch trydanol ac i osod larymau mwg. Nid yw'r eithriad hwn yn berthnasol mwyach ar ôl i'r contract wedi ei drosi ddod i ben (oherwydd unwaith y bydd yr eiddo yn wag gallwch wneud y gwaith cyn ei ail-osod).

Ar gyfer pob contract o 1 Rhagfyr 2022, **rhaid** cael larwm carbon monocsid ym mhob ystafell berthnasol; nid oes eithriad i'r gofyniad hwn hyd yn oed os oes gennych gontract wedi ei drosi.



Lleoli a Chynnal Larymau Mwg

Dylid lleoli larymau mwg lle gall y meddiannydd eu clywed wrth gysgu, fel arfer yn y cyntedd a phen y grisiau. Rhaid iddynt fod wedi'u cysylltu â'r cyflenwad trydan a'u cysylltu â'r holl larymau mwg eraill sydd wedi'u gosod ar bob llawr. Gall landlordiaid hefyd ystyried:

- Os yw'r eiddo'n fawr, gosod mwy nag un larwm mwg ar bob llawr
- Gosod larwm gwres ychwanegol yn y gegin.

Dylai contractwr sy'n arbenigo mewn gosod larymau mwg allu eich cyngori ar BS 5839 (rhan 6), y safon ar gyfer gosod larymau mwg yn gywir mewn eiddo domestig. Dim ond os ydych yn eu profi'n rheolaidd y byddwch yn gwybod a ydynt yn gweithio'n iawn yn ystod y contract, ac mae hyn yn cynnwys gwirio hyd oes penodol y larwm tân a argymhellir gan y landlord. Efallai na fydd larwm sydd wedi pasio ei ddyddiad dod i ben yn gweithio'n iawn ac yn methu â chanfod mwg.

Os oes gennych larymau sy'n defnyddio'r prif gyflenwad neu larymau batri ychwanegol yn eich rhent, ni ddylech dynnu'r rhain.



Lleoli a Chynnal Larymau Carbon Monocsid

Fel arfer, gosodir larymau mwg ar nenfydau oherwydd bod gwres a mwg yn codi, ond nid dyma'r lle gorau o reidrwydd i osod larymau carbon monocsid gan y gallai crynodiad y nwy fwrw lefelau peryglus cyn cyrraedd y nenfwd. O'r herwydd, mae larymau carbon monocsid fel arfer yn cael eu gosod yn is na larymau mwg.

Mae'n ofynnol i chi sicrhau bod pob larwm yn gweithio'n iawn, sy'n cynnwys nodi'r dyddiad y daw i ben. Mae synwryddion carbon monocsid fel arfer yn fwy bregus na'r rhai a geir mewn larymau mwg, felly fel arfer mae angen eu hailosod yn fwy rheolaidd.



Archwilio a phrofi gosodiadau trydanol

Cynhelir gwiriadau PIT ar wifrau ac offer trydanol sefydlog i sicrhau eu bod yn ddiogel, bydd y prawf yn:

- Dangos a yw unrhyw un o'ch cylchrediadau neu offer trydanol wedi'u gorlenwi;
- Dod o hyd i unrhyw risgiau posibl o ran sioc drydanol a pheryglon tân,
- Nodi unrhyw waith trydanol gwallus;
- Tynnu sylw at unrhyw ddiffyg o ran daearu neu fondio.

Rhaid i berson cymwysedig, megis **trydanwr cofrestredig**, sy'n gymwys i gynnal archwiliad a phrofion cyfnodol, sy'n gymwys i gynnal PIT yn unol â BS 7671 – Gofynion ar gyfer Gosodiadau Trydanol (Rheoliadau Gwifrau IET). Gallwch ddod o hyd i drydanwr cymwys a medrus yn:

- electricalsafetyfirst.org.uk/find-an-electrician/
- electricalcompetentperson.co.uk/

Ar ôl cwblhau'r PIT, byddwch yn cael Adroddiad ar Gyflwr Gosodiadau Trydanol (EICR). Bydd yr adroddiad hwn yn:

- Rhoi gwybod i chi am unrhyw ddirywiad, diffygion, amodau peryglus ac unrhyw ddiffyg cydymffurfio â'r safon diogelwch bresennol a allai arwain at berygl
- Cadarnhau bod y gosodiad trydanol yn foddhaol i'w ddefnyddio'n barhaus, os na cheir unrhyw broblemau.

Mae'n ofynnol i chi brofi gosodiad trydanol yr annedd bob **pum mlynedd** oni bai bod gofynion yr EICR blaenorol yn dangos bod angen cyfnod profi byrrach. Pan argymhellir cyfnod byrrach, ni fydd y cyfnod o bum mlynedd yn berthnasol a rhaid cynnal prawf yn y dyfodol ar yr adeg a argymhellir. **Bydd methu â gwneud hynny yn golygu bod yr annedd yn cael ei hystyried yn anaddas i bobl fyw ynddi.**

Ymhen 14 diwrnod:

- O'r dyddiad meddiannu rhaid i chi roi'r EICR presennol i ddeiliad y contract
- Ar ôl i chi dderbyn y wybodaeth, rhaid i chi roi cadarnhad ysgrifenedig i'r tenant o'r holl waith ymchwilio ac adferol a wneir ar y gosodiad trydanol o ganlyniad i PIT
- O ddyddiad yr archwiliad, pan gynhelir PIT ar ôl y dyddiad meddiannu, rhaid i chi roi'r EICR i ddeiliad y contract.



Os oes gennych EICR sydd **wedi'i ddyddio cyn 1 Rhagfyr 2022 ac mae'n dal yn ddilys** gallwch ddefnyddio'r adroddiad hwnnw i gydymffurfio â'ch rhwymedigaethau o dan y Ddeddf; nid oes rhaid ei gyflawni ar ôl y dyddiad y daw'r gyfraith yn berthnasol.

Gallwch ddefnyddio Tystysgrif Gosodiadau Trydanol yn lle Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol, ond dim ond ar gyfer adeiladu eiddo newydd sy'n llai na 5 oed. Mae'r dystysgrif hon yn ddilys am 5 mlynedd ar ôl y dyddiad cyhoeddi. Nid yw Tystysgrif Gosodiadau Trydanol yn cymryd lle Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol mewn unrhyw amgylchiad arall (e.e. os oedd gennych un wedi'i gyhoeddi ar gyfer ail-wifro, system ddiwygiedig, socedi newydd, ac ati).

Cyfyngiadau Ffitrwydd a Thrwsio



Terfyn ar rwymedigaethau landlordiaid; bai deiliad y contract

Nid yw'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord:

- a. Gadw mewn cyflwr da unrhyw beth y mae gan ddeiliad y contract hawl i'w dynnu o'r annedd, neu
- b. Ailadeiladu neu adfer yr annedd neu unrhyw ran ohoni, yn achos dinistr neu ddifrod gan achos perthnasol, neu
- c. Drwsio unrhyw ddadfeiliad os yw'n ganlyniad i weithred, hepgoriad neu ddiffyg gofal gan ddeiliad contract neu feddiannydd a ganiateir yn yr annedd.

Beth os na allaf fforddio gwneud unrhyw waith ar yr eiddo rhent?

Nid yw'r busnes eiddo bob amser yn ymwneud ag elw mawr a llif arian iach. Gall rhai cyfnodau fod yn anodd, yn enwedig, fel gyda'ch cartref eich hun, yn aml mae angen gwneud yr holl waith ar unwaith ac ni ellir ei ragweld bob amser. Dylai eich cynllun busnes a'ch cynllun ariannol roi arian wrth gefn i ddarparu ar gyfer costau atgyweirio a chynnal a chadw; bydd y swm y bydd ei angen arnoch yn dibynnu ar y math o eiddo rydych yn ei rentu, pa mor hen ydyw, ac ati. Er enghraifft, os ydych yn rhentu teras Fictoraidd gyda boeler hŷn i grŵp o fyfyrwyr, mae'n debyg y bydd angen mwy o arian wrth gefn arnoch rhag ofn i bethau fynd o chwith na phe baech yn rhentu fflat pwrpasol newydd i unigolyn. **Fodd bynnag, ym mhob achos bydd angen i chi bob amser gynllunio ar gyfer cael gafael ar arian i dalu am gostau na ellir eu rhagweld.**

Cost resymol

Os byddai gwaith atgyweirio yn afresymol o ddurd, gallech gael esgus i beidio â'u cyflawni. Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd yr esgus hwn yn bosibl ar gyfer gwaith fel gosod gwifrau neu do newydd, ac ati, oherwydd er eu bod yn ddurd maent yn gostau cyfnodol sydd gan bob eiddo.

Mynediad i Atgyweirio



Hawl landlord i fynd i mewn i'r annedd – Atgyweiriadau

Mae'r gyfraith yn dweud, yn adran 98:

- Bod gan y landlord yr hawl i gael mynediad i'r annedd ar unrhyw adeg resymol i archwilio neu wneud atgyweiriadau, ond rhaid iddo hysbysu deiliad y contract o'i fwriad i wneud hynny o leiaf 24 awr ymlaen llaw.
- Na fydd y landlord yn atebol am fethu â chydymffurfio a'r gofynion 'yn addas i fyw ynddo' ac atgyweirio os yw'r gwaith neu waith atgyweirio angenrheidiol yn gofyn am fynediad i ran o'r adeiladu nad oes gan y landlord hawl i gael mynediad iddo, a bod y landlord wedi methu â chael mynediad ar ôl gwneud ymdrech resymol.



Hawl landlord i fynd i mewn i'r annedd – Argyfyngau

Mewn sefyllfa y gellir ei hystyried yn “**argyfwng**” gallwch fynd i mewn i'r annedd heb ganiatâd, a heb unrhyw gyflwyno hysbysiad ymlaen llaw. Bydd hyn yn cynnwys sefyllfaoedd fel llifogydd/dŵr yn gollwng neu dân.

Os byddwch yn mynd i mewn heb i'r tenant wybod, rhaid i chi roi pob cam rhesymol ar waith i'w hysbysu eich bod wedi dod i mewn i'r annedd, cyn gynted â phosibl ar ôl mynd i mewn.

Os yw deiliad y contract yn bresennol ac yn gwrthod mynediad, ni allwch eu gorfodi i'ch gadael i mewn; byddai'n rhaid i chi wneud cais am waharddeb brys gan y llys.

Diffinnir argyfwng fel:

- a) Rhywbeth sydd angen gwneud gwaith arno ar frys i atal yr annedd neu anheddau yn yr ardal gyfagos rhag cael eu difrodi'n ddifrifol, eu difrodi ymhellach neu eu dinistrio, a
- b) Rhywbeth a fyddai, os na fydd y landlord yn delio ag ef ar unwaith, yn peryglu iechyd a diogelwch deiliad y contract, unrhyw feddiannydd a ganiateir neu bersonau eraill yn yr ardal sydd gyfagos i'r annedd.



Dyletswydd i hysbysu landlord am ddiffyg neu ddadfeiliad

Gallech, ar ôl rhoi hysbysiad 24 awr ymlaen llaw, fynd i mewn i'r annedd i ddelio â phroblem sydd mewn gwirionedd yn gyfrifoldeb ar ddeiliad y contract i'w datrys, os nad ydyw wedi gwneud hynny mewn cyfnod rhesymol o amser. Byddai hyn ond yn berthnasol i osodiadau a ffitiadau neu eitemau eraill a restrir mewn unrhyw restr eiddo a fyddai'n rhan o'ch cyfrifoldeb chi fel arfer, ond mae deiliad y contract wedi'u difrodi.

Ond cofiwch, hyd yn oed os byddwch yn cyflwyno hysbysiad, ni allwch fynd i mewn i'r annedd eich hun heb ganiatâd y tenant.

Darllenwch fwy i gael gwybod pam a pha gamau pellach y dylech eu rhoi ar waith.

Yr Hawl i Fwynhad Tawel



Hawl i feddiannu heb ymyrraeth gan y landlord

Mae adran 54 y Ddeddf yn cwmpasu'r 'Hawl i feddiannu heb ymyrraeth gan (y) landlord'. Dyma'r hyn a elwir yn "fwynhad tawel", ac mae'n golygu bod gan ddeiliad y contract hawl gyfreithiol i fyw yn yr eiddo fel ei gartref heb ymyrraeth gan y landlord.

Os ydych am gael mynediad i'r eiddo mae'n rhaid i ddeiliad y contract roi caniatâd i chi ddod i mewn; nid oes modd i chi gael mynediad drwy orfodaeth. Mae hyn yr un mor berthnasol i rywun sy'n gweithredu ar eich rhan, neu sydd â buddiant yn yr annedd, neu ran ohoni, sy'n fwy na'ch un chi (er enghraifft "prif landlord" mewn senario is-feddiannaeth).

Rhaid i chi bob amser gyflwyno hysbysiad ysgrifenedig **o leiaf 24 awr ymlaen llaw** a pharchu hawl deiliad y contract i wrthod eich gadael i mewn. Nid ydych am fod mewn sefyllfa lle rydych yn aflonyddu ar y tenant neu'n gweithredu'n anghyfreithlon wrth fynd i mewn (er gwaethaf eich bwriadau da). Dangos parch a siarad â nhw fydd yn sicrhau'r canlyniadau gorau.



Mae Deddf Amddiffyn rhag Troi Allan 1977 yn dal i fod yn berthnasol yng Nghymru; felly gallwch gael eich erlyn am ymddygiad sy'n fygythiol neu a ystyrir yn aflonyddu o hyd.

Os nad yw deiliad y contract yn rhoi caniatâd i chi, neu unrhyw un sy'n gweithredu ar eich rhan, ddod i mewn i'r eiddo fel y gallwch gyflawni eich dyletswyddau cyfreithiol (fel gwneud atgyweiriadau neu gynnal archwiliadau cyfnodol) dylech wneud pob ymdrech "resymol" i gyfathrebu ag ef ac egluro pam mae angen i chi gael mynediad i'r eiddo. Os ydyw'n parhau i wrthod mynediad neu'n anwybyddu eich ymdrechion, dylech roi cynnig ar y canlynol:



Ysgrifennwch ato – anfonwch dri llythyr ysgrifenedig grymus (gyda tua wythnos rhwng pob un) yn gofyn am ganiatâd i fynd i mewn, ac eglurwch pam ei fod mor hanfodol.



Cadwch gopi o'ch holl ymdrechion ac anfonwch bob llythyr drwy'r dull cyfathrebu y cytunwyd arno. Fel hyn os gwneir hawliad yn eich erbyn am esgeuluso'ch cyfrifoldebau i atgyweirio a chynnal a chadw'r eiddo, gallwch brofi eich bod wedi rhoi cynnig ar wneud hynny, a heb unrhyw fai arnoch chi, nad oeddech yn gallu cyflawni eich rhwymedigaethau.



Cysylltwch â'ch cyngor lleol – os yw'n fater sy'n ymwneud â diogelwch neu waith cynnal a chadw cymharol bwysig y mae angen mynd i'r afael ag ef, efallai y bydd y Cyngor yn gallu siarad â'ch tenantiaid ac egluro pwysigrwydd y sefyllfa.

Os bydd deiliad y contract yn dal ati ac nad yw'n rhoi caniatâd i chi gael mynediad er gwaethaf eich holl ymdrechion rhesymol, gallwch wneud cais i'r llys am waharddeb. Byddai hyn yn gorchymyn bod deiliad y contract yn gadael i chi fynd i mewn i'r eiddo. Gwneir llawer o waharddebau gyda hysbysiadau cosb, mae hyn yn golygu, os yw deiliad y contract yn ei dorri, y gellir eu dyfarnu'n euog o ddirmyg llys sy'n drosedd.

Os bydd hyn yn digwydd i chi, dylech geisio cyngor cyfreithiol annibynnol ar unwaith.



Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach

Ar gyfer pob contract meddiannaeth safonol newydd (heblaw am gontractau sefydlog 7 mlynedd), rhaid i'r eiddo fod mewn cyflwr da ac yn addas i bobl fyw ynddo o'r dechrau a thrwy gydol y cyfnod meddiannaeth. Mae hyn yn cynnwys y canlynol:

- Larymau mwg sydd wedi'u cysylltu â'r prif gyflenwad ar bob llawr yn yr annedd,
- Larwm carbon monocsid ym mhob ystafell sy'n cynnwys offer nwy, offer hylosgi sy'n defnyddio olew neu gyfarpar llosgi tanwydd solet, a
- Bod y gosodiadau gwasanaeth trydanol mewn annedd yn cael eu harchwilio a'u profi gan berson cymwys ar gyfnodau penodol.

Rhaid i'r uchod fod ar waith o 1 Rhagfyr 2022. Yr unig eithriad yw ar gyfer contractau wedi'u trosi (rhai a oedd yn Denantiaethau Byrddaliol Sicr, ac ati cyn 1 Rhagfyr 2022), y mae ganddynt flwyddyn (tan 1 Rhagfyr 2023) i gael tystysgrif prawf trydanol ac yn gosod larymau mwg.

Nid oes rhaid i ddeiliad y contract dalu rhent tra nad yw'r eiddo rhent yn ffit i fyw ynddo, a heb y mesurau diogelwch penodol uchod.

Nid yw'r Ddeddf yn newid yn sylweddol y darpariaethau ar gyfer mynediad i annedd neu hawl deiliaid contract i 'fwynhad tawel' y byddwch yn gyfarwydd ag ef.

Cofiwch gynnal archwiliad llawn bob amser cyn dechrau tenantiaeth newydd a hefyd o bryd i'w gilydd. Bydd yr ymdrech a wnewch yn werth chweil gan y byddwch yn fwy tebygol o gyflawni eich rhwymedigaethau cyfreithiol, sicrhau bod eich tenantiaid yn ddiogel a chael tenantiaeth hir ar waith gyfer yr eiddo. Cofiwch gadw cofnodion yn ofalus, gan mai eich cyfrifoldeb chi fydd hyn os bydd unrhyw broblemau'n codi.



Gall landlord sy'n gosod annedd nad yw'n addas neu sydd mewn cyflwr gwael, neu sy'n methu â chywiro problem sy'n golygu bod yr annedd fod yn anaddas, fod mewn perygl o gael ei drwydded landlord wedi'i dirymu gan Rhentu Doeth Cymru o ganlyniad i beidio â chydymffurfio â'i rwymedigaethau cyfreithiol yng Nghymru.

Gweithio gyda'n gilydd

i roi cartref diogel i bawb

Ymddygiad Gwrthgymdeithasol



Ymddygiad gwrth-gymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

Nod y Ddeddf yw gwneud amgylchiadau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn deg ac yn gyson i bawb. Gall ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig gynnwys y canlynol a allai effeithio ar unrhyw un, gan rywun yn yr annedd, cymydog neu hyd yn oed chi neu rywun sy'n gweithio ar eich rhan:

- **Sŵn eithafol**
- **Cam-drin geiriol**
- **Ymosodiad corfforol, neu**
- **Gam-drin domestig (gan gynnwys cam-drin corfforol, rhywiol, emosiynol, seicolegol neu ariannol).**

Gellir gwneud deiliad y contract yn atebol am ymddygiad pawb sy'n byw yn yr annedd ac sy'n ymweld â hi. Rhaid iddynt beidio â defnyddio'r annedd, y rhannau cyffredin nac unrhyw ran o'r adeilad y lleolir yr annedd ynddi at ddibenion troseddol.

Os ydych yn teimlo bod y teler hwn wedi'i dorri, ac os na allwch ddatrys yr ymddygiad, mae'r Ddeddf yn caniatáu i chi roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract i'w hysbysu o'ch bwriad i wneud hawliad meddiant am dorri adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall). Rhaid iddo nodi'r holl resymau pam eich bod yn credu bod eu hymddygiad yn groes i'w rhwymedigaethau eu contract.

Ar yr un diwrnod ag y byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad gallwch wneud hawliad i'r llys am orchymyn adennill meddiant heb aros i gyfnod o hysbysiad ddod i ben. Bydd y llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant os ydyw'r o'r farn ei bod yn rhesymol gwneud hynny.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen **RHW23** a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru fel eich hysbysiad i unig ddeiliad contract y byddwch yn gwneud hawliad meddiant ar sail ymddygiad gwaharddedig ar neu ar ôl y diwrnod hwnnw.

Ar gael yn: llyw.cymru/
hysbysiad-cyn-gwneud-
hawliad-meddiant-ffurflen-
rhw23



Os oes gennych contract ar y cyd a'ch bod am gael gwared ar un deiliad contract oherwydd ymddygiad gwaharddedig, rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW32 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru.

Ar gael yn: llyw.cymru/
bwriad-landlord-i-wneud-cais-
am-orchymyn-syn-terfynu-
hawliau-rhwymedigaethau-cyd-
ddeiliad-contract



Os byddwch yn gwneud hyn, rhaid i chi hefyd roi ffurflen RHW33 i'r cyd-ddeiliaid contract eraill nad ydych yn rhoi camau ar waith yn eu herbyn i'w hysbysu o'r hyn rydych yn ei wneud.

Ar gael yn: llyw.cymru/
hysbysiad-i-gyd-ddeiliaid-
contract-eraill-o-fwriad-
landlord-i-wneud-cais-am-
orchymyn-syn-terfynu



Ar y diwrnod y byddwch yn cyflwyno'r hysbysiad, mae'r cloc yn dechrau ac mae gennych chwe mis i wneud hawliad meddiant. Fel arall mae'n dod i ben ac mae'n rhaid i chi ddechrau'r broses eto.

Isosodiadau a Thresmaswyr

Isfeddiannaeth

Gelwir yr arfer o is-osod yn 'isfeddiannaeth' yn y Ddeddf ac fe'i cwmpesir yn adrannau 59-68. Nid oes hawl o dan y Ddeddf i ddeiliad y contract ymrwymo i gontract isfeddiannaeth gyda pherson arall, ond gallwch gytuno iddo. Yn gyffredinol, ymdrinnir â hyn drwy deler ychwanegol yn y 'prif gontract'.

Os bydd deiliad contract yn isosod yr annedd i berson arall, byddai hyn yn creu:

- 'contract isfeddiannaeth' rhwng deiliad y contract a'r person hwnnw (a fyddai'n dod yn 'isddeiliad').
- deiliad y contract wedyn fyddai landlord yr isddeiliad.
- byddech chi wedyn yn cael eich adnabod fel y 'prif landlord' a'r contract gwreiddiol fel y 'prif gontract'.

Mae darpariaethau a ffurflenni penodol i'w dilyn os ydych yn dymuno dod â'r prif gontract i ben hyd yn oed os oes contract isfeddiannaeth ar waith. Yn yr un modd, os yw'r isddeiliad yn credu bod ei landlord (deiliad eich contract) wedi rhoi'r gorau i'r contract, gall ofyn am gontract gyda chi fel y prif landlord.



Rhaid i ddeiliad eich contract ddefnyddio ffurflen **RHW5** a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i hysbysu'r isddeiliad am yr amodau a osodir gennych chi (fel y prif landlord) wrth gydsynio i gontract isfeddiannaeth.

Ar gael yn: llyw.cymru/amodau-osodir-gan-y-prif-landlord-wrth-gydsynio-i-gontract-isfeddiannaeth-ffurflen-rhw5-0



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen **RHW6** a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i roi hysbysiad fel prif landlord eich bod wedi penderfynu trin contract isfeddiannaeth fel contract safonol cyfnodol, os bydd y sefyllfa hon yn codi.

Ar gael yn: llyw.cymru/penderfyniad-prif-landlord-i-drin-contract-feddiannaeth-fel-contract-safonol-cyfnodol-ffurflen-rhw6

Tresmaswyr

Mae'r ddarpariaeth hon yn adran 238 o'r Ddeddf i'w defnyddio'n bennaf gan Landlordiaid Cymunedol, ond gallai effeithio arnoch chi. Os yw rhywun, nad yw'n ddeiliad contract, yn byw yn yr eiddo a bod deiliad y contract yn marw ac yn ei adael yn byw yno (ac nad yw olyniaeth yn berthnasol oherwydd, er enghraifft, dim ond ffrind ydyw) yna gallai pobl o'r fath ddechrau cael hawliau os byddwch yn dechrau cymryd taliadau oddi wrthynt. Os na fyddwch yn rhoi unrhyw gamau ar waith i droi'r person hwnnw allan ar ôl dau fis o gymryd y taliad cyntaf, neu fel arall yn dangos bwriad i drin y person fel tresmaswr, caiff contract cyfnodol ei greu rhyngoch chi a'r person.



Os byddwch yn penderfynu caniatáu'r mathau penodol hyn o rentu, dylech geisio cyngor cyfreithiol annibynnol a gwneud eich hun yn gyfarwydd â'r darpariaethau hyn yn y Ddeddf.

Hawliau a Rhwymedigaethau Pellach

Mae rhai rhwymedigaethau deiliaid contract eisoes wedi'u cwmpasu yn y cwrs hwn (materion ymddygiad gwaharddedig, isfeddiannaeth ac atgyweirio). Ond mae mwy.

Nid yw'r cysyniad cyfreithiol gyffredin o 'ymddwyn fel tenant', bellach yn berthnasol i gontractau meddiannaeth (ar wahân i gontractau wedi eu trosi). Mae rhwymedigaethau sy'n ymwneud â gofalu am yr eiddo o ddydd i ddydd (er enghraifft dadflocio sinc neu newid ffiws) bellach wedi'u cynnwys mewn darpariaethau atodol y dylech eu hymgorffori fel un o delerau eich contractau:



Rhwymedigaethau deiliaid y contract ar ddiwedd y contract

Pan fyddwch yn gadael yr annedd ar ddiwedd y contract hwn, rhaid i chi:

- a) Symud o'r annedd yr holl eiddo sy'n perthyn -
 - i. I chi, neu
 - ii. Unrhyw feddiannydd a ganiateir nad oes ganddo hawl i barhau i feddiannu'r annedd,
- b) Dychwelyd unrhyw eiddo sy'n eiddo i'r landlord i'r safle yr oedd yr eiddo hwnnw ynddo ar y dyddiad y meddiannwyd yr eiddo, a
- c) Dychwelyd at y landlord yr holl allweddi sy'n galluogi mynediad i'r annedd, a gedwid yn ystod cyfnod y contract gennych chi neu unrhyw feddiannydd a ganiateir nad oes ganddo hawl i barhau i feddiannu'r annedd.



Dyletswydd i ofalu am yr annedd

Nid ydych yn atebol am ôl traul teg i'r annedd nac i osodiadau a ffitiadau o fewn yr annedd ond rhaid i chi:

- a. Ofalu'n briodol am yr annedd, y gosodiadau a'r ffitiadau o fewn yr annedd ac unrhyw eitemau a restrir mewn unrhyw restr eiddo
- b. Peidio â thynnu unrhyw osodiadau a ffitiadau neu unrhyw eitemau a restrir mewn unrhyw restr eiddo o'r annedd heb ganiatâd y landlord
- c. Cadw'r annedd mewn cyflwr rhesymol o ran ei addurn a,
- d. Peidio â chadw unrhyw beth yn yr annedd a fyddai'n achosi risg iechyd a diogelwch i chi, unrhyw feddiannydd a ganiateir, unrhyw bersonau sy'n ymweld â'r annedd neu unrhyw bersonau sy'n byw yng nghyffiniau'r annedd.

Pwyntiau ychwanegol

Yn adran 101 nodir nad yw deiliaid contract yn atebol am wastraff mewn perthynas â'r annedd. Nid yw hyn yn cyfeirio at 'wastraff byw bob dydd', sef gwastraff domestig, ond yn hytrach ystyr 'gwastraff' yng nghyfraith gwlad (deunyddiau a briodolir i ddirywiad adeilad drwy ddefnydd arferol). Mae hyn yn golygu bod landlordiaid yn gyfrifol am y gwastraff sy'n gysylltiedig ag 'ôl traul' a gwaith atgyweirio. Fodd bynnag, mae rhwymedigaethau gwahanol yn berthnasol i gontractau wedi eu trosi

Gorlenwi

Nodir hyn yn y wybodaeth esboniadol a geir yn y contract enghreifftiol, rhaid i ddeiliaid contract beidio â chaniatáu i'r annedd fynd yn orlawn drwy ganiatáu i fwy o bobl fyw ynddo na'r uchafswm a ganiateir. Mae Rhan 10 o Ddeddf Tai 1985 yn darparu'r sail ar gyfer pennu uchafswm nifer y bobl a ganiateir i fyw yn yr annedd.



Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach

Mae atal a rheoli ymddygiad gwrthgymdeithasol yn dda yn flaenoriaeth i Lywodraeth Cymru; mae hyn yn esbonio pam fod y mater hwn yn cael blaenoriaeth fel teler sylfaenol mewn contractau meddiannaeth. Mae landlordiaid hefyd yn cael cymorth gyda ffurflenni penodol i sicrhau bod camau priodol yn cael eu rhoi ar waith pan fo angen.

Mae'n werth nodi nad yw'r cysyniad a geir yng nghyfraith gwlad y dylai tenant 'ymddwyn fel tenant' a gofalu am yr eiddo rhent yn oblygedig mewn contractau meddiannaeth mwyach. Mae hyn yn golygu bod rhaid i'r disgwyliadau sydd gennych gan eich deiliad contract fod wedi'u cynnwys yn benodol yn y contract. Ymdrinnir â'r materion hyn yn bennaf mewn telerau atodol a geir mewn contractau meddiannaeth ond fe'ch cynghorir i chwilio am unrhyw broblemau ac ychwanegu teler ychwanegol sy'n berthnasol i'ch eiddo/arferion rheoli eich hun. Fodd bynnag, rhaid i'r telerau hyn fod yn 'deg' o dan ofynion Deddf Hawliau Defnyddwyr 2015.

Bydd rhai amgylchiadau pan fydd y rhwymedigaethau ar ddeiliad y contract- yn wahanol yn dibynnu p'un ai a gafodd y contract ei drosi o Denantiaeth Fyrddaliol Sicr neu yn gontract newydd. Un enghraifft yw cyfrifoldeb y landlord am y gwastraff sy'n gysylltiedig ag 'ôl traul a gwisgo' a gwaith atgyweirio.

Gweithio gyda'n gilydd

i roi cartref diogel i bawb

Trosolwg

Nid yw'n bosib cyhoeddi hysbysiadau Adran 21 ac Adran 8 a ddefnyddir i ailfeddiannu eiddo mwyach ac ymdrinnir â darpariaethau newydd yn fanwl yn y Ddeddf. Mae gan ddeiliaid contract rwymedigaethau hefyd pan fyddant yn dymuno gadael contract.

Bydd y rhan hon o'r hyfforddiant yn manylu ar ymarferoldeb y gwaith o reoli diwedd contract, yn ogystal ag opsiynau ar gyfer terfynu'r contract gan landlord a deiliad y contract a beth sy'n digwydd pan ddaw contract sefydlog i ben.



Terfynu drwy gytundeb

Gall contract ddod i ben ar unrhyw adeg os cytunir ar hynny gennych chi a deiliad y contract (adran 153).

Mae'n dod i ben yn swyddogol pan fydd deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd yn unol â'r hyn yr ydych wedi cytuno arno.



Terfynu'n Gynnar gan Ddeiliad y Contract

Gall deiliad contract ddod â'r contract i ben ar unrhyw adeg cyn iddo ddechrau'n swyddogol drwy roi hysbysiad (adran 152) erbyn pa un bynnag o'r rhain sy'n dod gyntaf:

- Pan fyddwch yn rhoi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract, neu
- Dyddiad meddiannu'r eiddo.

Ar ôl iddo gyflwyno hysbysiad, nid ydyw wedi'i rwymo i'r contract mwyach, ac mae ganddo hawl i gael unrhyw flaendal, rhent neu gydnabyddiaeth arall a roddwyd i chi o dan y contract yn ôl.

Meddiannaeth ar ôl i gontract tymor penodol ddod i ben

Pan fo meddiannaeth yn parhau ar ôl diwedd contract cyfnod penodol, bydd gan y landlord a deiliad y contract dri opsiwn.

- **Ni ellir codi unrhyw ffioedd** am gyflwyno'r contractau hyn.
- Manylir ar y darpariaethau hyn yn adran **184 a 185 yn y Ddeddf**.



Opsiwn 1

Proses ddiofyn awtomatig: Os bydd deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r eiddo ar ddiwedd contract cyfnod penodol, bydd contract cyfnodol safonol newydd yn cael ei wneud

Rhaid defnyddio telerau sylfaenol ac atodol y contract newydd hwn heb eu golygu fel y maent yn y contract cyfnodol enghreifftiol; 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 sylfaenol ac atodol cyfnodol newydd. Byddai'r cyfnodau rhentu hefyd yn aros fel yr oeddent.



Opsiwn 2

Cytuno â deiliad y contract i ddechrau contract safonol cyfnod penodol newydd i ddechrau pan ddaw'r cyfnod penodol presennol i ben.

Gall hyn fod yn fersiwn wedi'i ddiweddarau o'r contract sefydlog blaenorol os dymunwch.



Opsiwn 3

Cytuno â deiliad y contract i ddechrau contract safonol cyfnodol newydd i ddechrau pan ddaw'r cyfnod penodol presennol i ben

Gall hyn gynnwys telerau pwrpasol a gellir diwygio neu hepgor y telerau sylfaenol ac atodol perthnasol os cytunir arnynt gan ddeiliad y contract.

Pa bynnag opsiwn a ddewiswch, rhaid i chi wneud y canlynol:

- Bydd y dyddiad meddiannu ar y contract newydd yn dilyn diwedd y cyfnod penodol yn syth
- Rhaid rhoi datganiad ysgrifenedig newydd o gontract i deiliad(au) y contract, o fewn 14 diwrnod
- Tybir nad yw cyfeiriad ar eich cyfer lle gellir anfon dogfennau wedi newid, felly nid oes rhaid i chi ail anfon y wybodaeth hon at deiliad y contract.

Os ydych yn bwriadu dilyn llwybr Opsiwn 1, mae'r Ddeddf yn caniatáu ichi gyflwyno telerau'r contract cyfnodol a ddaw i rym ar ddiwedd y cyfnod penodol ar yr un pryd â'r contract cyfnod penodol cychwynnol. Os gwnewch hyn, yna ni fydd yn rhaid i chi ail-roi'r datganiad contract ysgrifenedig ar gyfer y contract cyfnodol newydd, 'y contract posibl', o fewn 14 diwrnod iddo ddechrau, gan y byddwch eisoes wedi rhoi copi i'r tenantiaid o ddechrau'r cyfnod penodol. Fodd bynnag, gan fod contractau yn tueddu i fod yn eithaf hir, gallai fod ychydig yn ddryslyd gwneud hyn, er bod modd i chi wneud hynny.

A allaf gyflwyno hysbysiad i'r contract ddod i ben ar ddiwedd y cyfnod penodol?

Na, nid os yw'n gontract cyfnod penodol tymor byr (llai na dwy flynedd). Yn yr achos hwn, ni allwch gyflwyno hysbysiad yn ystod y cyfnod penodol i'w gwneud yn ofynnol iddo ddod i ben ar ddiwrnod olaf y contract. Felly, mae'n well trafod y sefyllfa gyda deiliad y contract ar gam cynnar i weld beth yw ei fwriad cyn i'r contract cyfnod penodol ddod i ben.

Mae'r opsiynau yn cynnwys:

- Gadael ar ddiwrnod olaf y cyfnod penodol (felly terfynu'r contract drwy gytundeb ar y cyd)
- Parhau i fyw yn yr eiddo ar gontract cyfnodol 'statudol'
- Parhau i fyw yno ar gontract cyfnodol newydd, neu
- Barhau i fyw yn yr eiddo ond ar gontract cyfnod penodol arall.

Er gwaethaf contract newydd, mae'r un deiliad/deiliaid contract yn parhau i feddiannu'r annedd, felly nid oes angen ail-ddiogelu'r blaendal na chyflwyno rhagor o wybodaeth ofynnol.

Materion i'w Rhoi ar Waith

Os ydych mewn sefyllfa lle rydych yn teimlo mai eich unig opsiwn yw terfynu'r contract, ac nid yw hynny drwy gytundeb o'r ddwy ochr, bydd angen i chi ddilyn y broses a nodir yn y Ddeddf.

Mae'n rhaid eich bod wedi gwneud y canlynol i ddechrau achos adennill meddiant:

- ✓ Rhoi datganiad ysgrifenedig o gontract i bob deiliad contract; neu
- ✓ Os gwnaethoch fethu â rhoi datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu, ond yna yn cyflwyno un, rydych wedi aros chwe mis
- ✓ Rhoi'r wybodaeth ofynnol i ddeiliad y contract am eich cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau iddo
- ✓ Cyflwyno Tystysgrif Perfformiad Ynni (TPY)
- ✓ Rhoi neu arddangos tystysgrif diogelwch nwy berthnasol (yn unol â Rheoliadau Diogelwch Nwy 1998) i ddeiliad y contract
- ✓ Darparu larymau mwg sy'n gweithio a, phan fo angen, gosod larymau carbon monocsid
- ✓ Wedi cael adroddiad ar gyflwr trydanol yr eiddo a'i roi i ddeiliad y contract a chadarnhad ysgrifenedig o waith trydanol penodol arall
- ✓ Cydymffurfio â gofynion diogelwch ac adneuo a gofynion cyfreithiol sy'n ymwneud â thaliadau gwaharddedig a blaendaliadau dal
- ✓ Cydymffurfio â'ch gofynion cofrestru a thrwyddedu o dan Rhentu Doeth Cymru
- ✓ Wedi cael trwydded Tŷ Amlfeddiannaeth gan y Cyngor Lleol pan fo angen un.



Ymdrinnir â'r darpariaethau hyn yn Neddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) (Cymru) 2021 yma: legislation.gov.uk/cy/asc/2021/3/contents/enacted/welsh

a Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 9A) 2022 yma: busnes.senedd.cymru/mglssueHistoryHome.aspx?lId=38597



Cofiwch fod y rhestr hon yn wahanol ar gyfer contractau wedi'u trosi – cyfeiriwch at gefn y ffurflen berthnasol am ragor o wybodaeth



Cyfngiad ar gyflwyno hysbysiad



Arfer Gorau

Mae Tystysgrifau Perfformiad Ynni yn ddilys am 10 mlynedd. Mae'r gyfraith (Rheoliad 6(5) (Rheoliadau Perfformiad Ynni Adeiladau (Cymru a Lloegr) 2012) yn ei gwneud yn ofynnol i chi gael un pan fyddwch yn gosod eiddo.

Os yw'r Dystysgrif Perfformiad Ynni (TPY) bellach wedi dod i ben ond bod yr un bobl yn meddiannu'r eiddo pan fyddwch yn rhentu'r eiddo, byddai'r TPY hwnnw'n dal yn ddilys at ddibenion meddiannu. **Fodd bynnag, byddai'n arfer da cael TPY newydd gan y bydd angen un arnoch i farchnata neu werthu'r eiddo beth bynnag.**

Gorchmynion Meddiannu gan y Llys

Y rheswm pam rydych yn terfynu'r contract fydd yn penderfynu pa broses y mae angen i chi ei dilyn a'r rheswm y bydd angen i chi fynd â'r achos gerbron Llys.

Mae'r Ddeddf yn ymdrin â sut mae'r llys yn prosesu ceisiadau, pryd y gall gyflwyno gorchymyn adennill meddiant a'r hyn y mae'n rhaid iddo ei ystyried wrth wneud hynny.

Dyma rai rheolau cyffredinol:

- ni chaiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant ar y sail nad yw hynny wedi'i nodi yn hysbysiad adennill meddiant y landlord (os oes angen un) ond caiff ganiatáu i'r sail (neu'r seiliau) a nodir yn yr hysbysiad adennill meddiant gael ei newid neu ei ychwanegu ato ar unrhyw adeg cyn yr adeg honno.

Pan fo llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant, mae'r Ddeddf bellach yn egluro pryd y daw'r contract i ben. Bydd naill ai'n dod i ben ar y dyddiad:

- a nodir yn y gorchymyn, hyd yn oed os yw deiliad y contract yn ildio meddiant ymlaen llaw, neu
- pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd pan fo'n parhau i feddiannu'r annedd ar ôl y dyddiad yn y gorchymyn, neu
- pan gyflawnir y gorchymyn a phan fydd y beili a benodir gan y llys yn symud deiliad y contract.

Os oes angen i chi ddilyn y llwybr hwn ac nad oes gennych brofiad o wneud hynny, **dylech bob amser geisio cyngor cyfreithiol annibynnol**



Mae rhagor o ganllawiau gan Lywodraeth Cymru ar y broses adennill meddiant ar gael ar-lein:
llyw.cymru/deall-y-broses-meddiannu-canllawiau-ar-gyfer-landlordiaid-preifat

Wyddech chi?

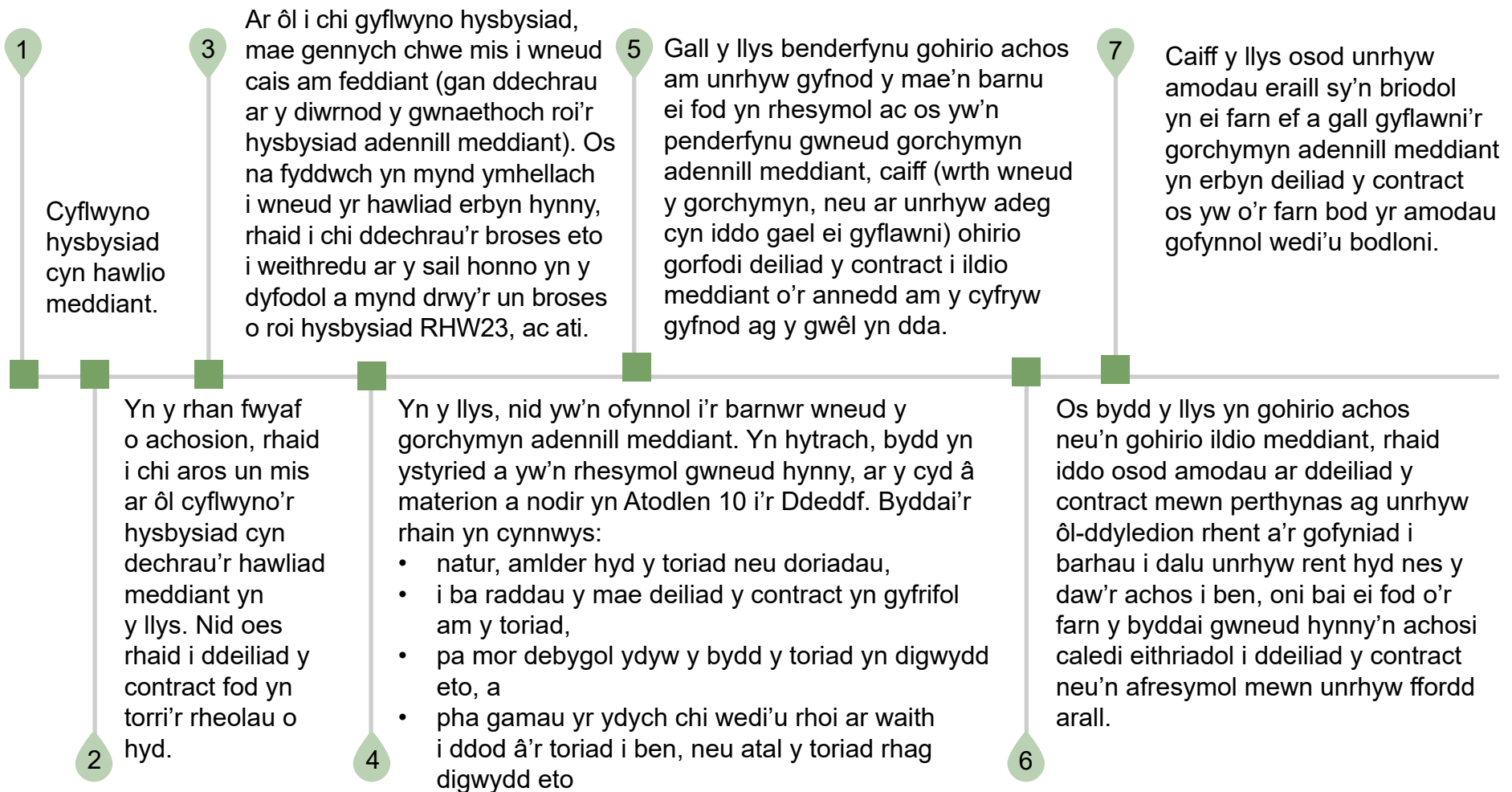
Y gall y llys orchymyn landlord i dalu iawndal i ddeiliad contract os yw'n fodlon bod gorchymyn adennill meddiant a wnaed gan y llys wedi'i sicrhau drwy gamliwio neu guddio ffeithiau perthnasol.

Torri'r Contract



Torri'r Contract

P'un a yw'n gontract sefydlog neu gyfnodol, os yw deiliad y contract yn torri'r contract safonol, caiff y landlord geisio meddiant.





Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW23 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru fel eich hysbysiad cyn gwneud hawliad meddiant.

Ar gael yn: llyw.cymru/hysbysiad-cyn-gwneud-hawliad-meddiant-ffurflen-rhw23



Tor contract ymwrthodol gan y landlord

Dyma pryd mae landlord yn gwrthod cyflawni rhwymedigaeth contract sydd mor syweddol fel ei fod yn cyfiawnhau terfynu'r contract. Yn yr achos hwn, gall deiliad contract ddod â chontract meddiannaeth i ben drwy ildio meddiant o'r eiddo (adran 154).

Un enghraifft bosibl yw pan fo'n ofynnol i'r landlord dalu am filiau trydan/nwy/dŵr o dan y contract, ond yn methu â gwneud hynny. Heb nwy na thrydan, nid yw deiliad y contract yn gallu byw'n rhesymol yn yr annedd ac mae'n symud allan ac yn dod â'r contract i ben.

Ôl-ddyledion Rhent

Dylid dilyn y broses ar gyfer torri contract os nad yw deiliad y contract yn talu rhent yn brydlon. Fodd bynnag, os ydyw mewn ôl-ddyledion rhent difrifol, mae proses gyflymach i'w dilyn.



Ôl-ddyledion Rhent Difrifol

Diffinnir 'ôl-ddyledion rhent difrifol' yn y Ddeddf, ac mae'n codi o dan yr amgylchiadau canlynol:

- mae leiaf ddau fis o rent heb ei dalu pan fo rhent yn daladwy bob mis
- mae wyth wythnos o rent heb ei dalu pan fo rhent yn daladwy bob wythnos
- mae rhent un chwarter o leiaf mewn ôl-ddyledion o fwy na thri mis pan fo'r rhent yn cael ei dalu bob chwarter
- mae o leiaf 25% o'r rhent mewn ôl-ddyledion o fwy na thri mis pan fo'r rhent yn cael ei dalu yn flynyddol

Mae adran 181 ac adran 187 yn cynnwys y darpariaethau hyn ar gyfer contract cyfnodol a chontract cyfnod penodol yn y drefn honno.

Os yw deiliad y contract mewn ôl-ddyledion difrifol a'ch bod am ddod â'r contract i ben, rhaid i chi roi hysbysiad adennill meddiant iddo (RHW20) yn nodi sail y ôl-ddyledion rhent difrifol cyn gwneud hawliad meddiant ar y sail honno. Yna ar ôl 14 diwrnod, ond heb fod yn hwyrach na 6 mis, o ddyddiad yr hysbysiad, gallwch wneud hawliad meddiant i'r llysoedd. Rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os yw'n fodlon bod deiliad y contract mewn ôl-ddyledion rhent difrifol ar yr adeg y rhoddwyd yr hysbysiad adennill meddiant a hefyd pan fydd y llys yn gwrando ar yr hawliad meddiant. Daw'r hysbysiad a gyflwynir am ôl-ddyledion rhent difrifol i ben 6 mis ar ôl iddo gael ei gyflwyno. Pe na baech wedi'i weithredu yn y llys erbyn hynny, byddai'n rhaid i chi gyflwyno hysbysiad arall ar yr un sail cyn y gallwch roi unrhyw gamau ar waith.

Os yw eich tenantiaid yn cael trafferth talu eu rhent i chi, dylech siarad â nhw am hyn cyn gynted ag y daw hynny'n amlwg. Cynnig cymorth a chynghor yw'r man cychwyn bob amser, oherwydd ei bod yn debygol y bydd ceisio ailfeddiannu'r eiddo a dod o hyd i denantiaid newydd yn costio mwy i chi yn yr tymor hir ac ni fyddai o fudd i neb. Mae cymorth a chynghor ar gael i bobl sy'n ei chael hi'n anodd talu eu rhent; mae'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth yn lle da i ddechrau gan eu bod yn cynnig Cynllun Benthyciadau Cynilwyr Tenantiaeth Llywodraeth Cymru.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW20 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i roi hysbysiad o hawliad meddiant ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol.

Ar gael yn:

llyw.cymru/hawliad-meddiant-ar-sail-ol-ddyledion-rhent-difrifol-contract-safonol-heblaw-contract-safonol

Terfynu contractau meddiannaeth safonol cyfnodol



Gan ddeiliad contract

Gall deiliad y contract ddod â'r contract i ben drwy gyflwyno hysbysiad i chi ddim llai na phedair wythnos ymlaen llaw yn nodi y bydd yn ildio meddiant.

Os yw deiliad y contract yn parhau i fyw yn yr annedd ar ôl y dyddiad a nodwyd ganddo yn yr hysbysiad y byddai'n rhoi meddiant ohono yn ôl i chi, yna gallwch fynd i'r llys i gael yr eiddo yn ôl. Gweler y dudalen nesaf ar gyfer y broses hon, sydd yr un peth ar gyfer contractau cyfnod penodol gyda chymal terfynu deiliad contract.



Gan landlord

Os ydych yn dymuno dod â chontract safonol cyfnodol i ben:

- Y cyfnod hysbysu byrraf ar gyfer terfynu'r contract yw chwe mis ac
- Nid ydych yn gallu cyflwyno'r hysbysiad hwn yn ystod chwe mis cyntaf contract.

Effaith y ddau ofyniad hyn gyda'i gilydd yw rhoi'r sicrwydd i bobl y cânt feddiannu'r eiddo am ddim llai na 12 mis o ddechrau eu contract (oni bai eu bod wedi torri eu contract ac os felly gallwch ddilyn y broses i adennill meddiant am doriad y gall y llys ei ganiatáu).

Daw hyn o adran 173 o'r Ddeddf a gellid cyfeirio ato fel hysbysiad adran 173.



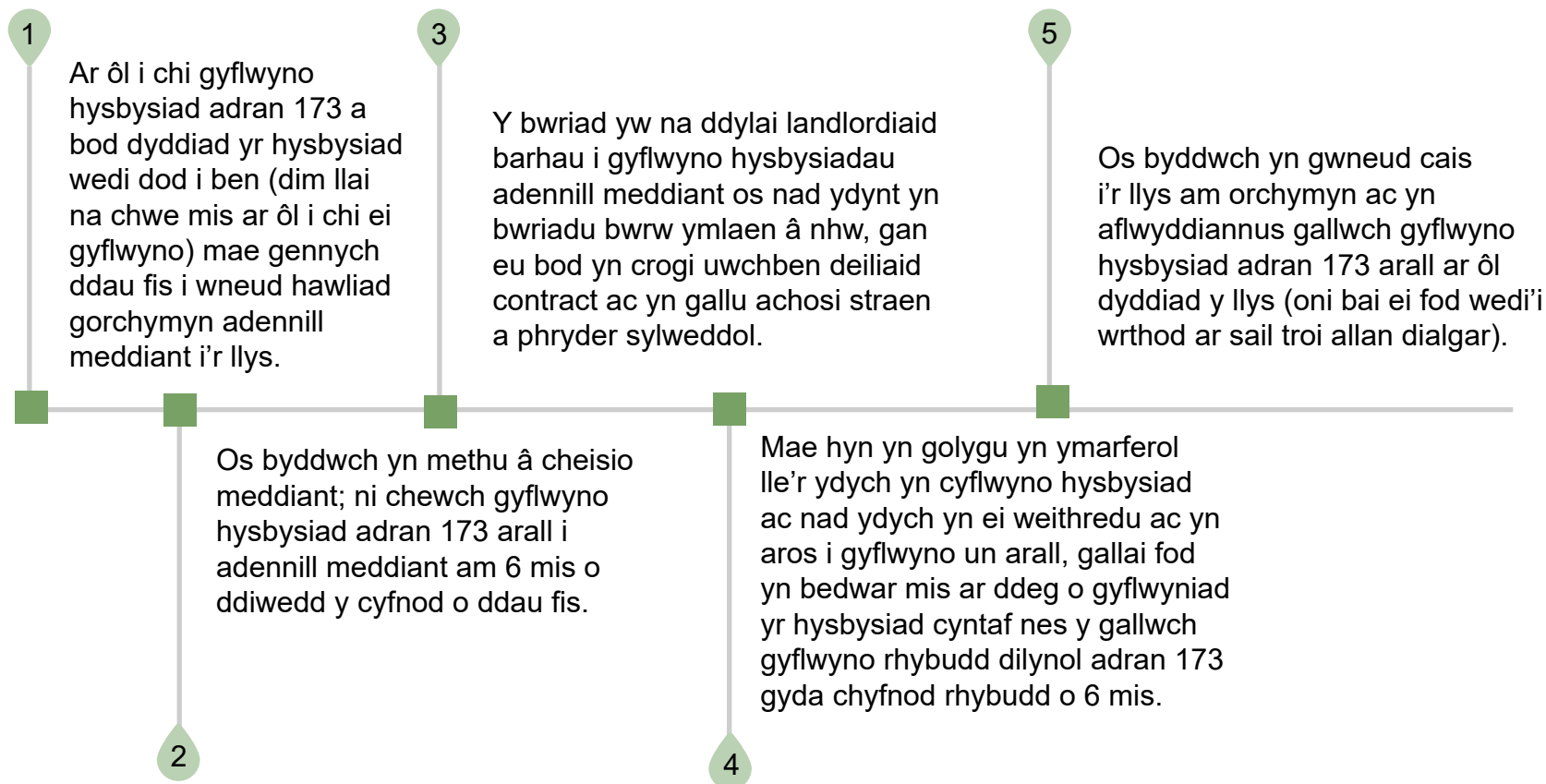
Bydd cyfnod hysbysiad o chwe mis yn rhoi cyfnod realistig o amser i bobl ddod o hyd i gartref newydd.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW16 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i roi hysbysiad i derfynu contract safonol cyfnodol gyda chwe mis o rybudd.

Ar gael yn:

llyw.cymru/hysbysiad-terfynu-contract-safonol-cyfnodol-gyda-chyfnod-hysbysu-byrraf-ganiateir-o-chwe-mis-heblaw



Mae'r arfer o gyflwyno hysbysiadau meddiant penagored bellach yn perthyn i'r gorffennol. Mae'n bwysig iawn eich bod ond yn cyflwyno hysbysiad adran 173 mewn sefyllfaoedd lle rydych yn bendant am gael meddiant o'r eiddo, nid dim ond achosion lle y gallech wneud hynny.

Wedi cyflwyno hysbysiad adran 173 ac yna wedi newid eich meddwl neu wedi sylwi ar gamgymeriad?

Gallwch dynnu'r hysbysiad yn ôl; fodd bynnag, mae'r Ddeddf yn nodi'r ffordd y gallwch wneud hyn. Os o fewn y 28 diwrnod cyntaf o gyflwyno'r hysbysiad adran 173:

- gallwch roi hysbysiad tynnu'n ôl (RHW19) i ddeiliad y contract sy'n dod i rym ar unwaith.
- yna gallwch gyflwyno hysbysiad adran 173 newydd (RHW16) heb aros am 6 mis arall (adran.177(3))

Os ar ôl 28 diwrnod, gan gynnwys y diwrnod y cyflwynwyd yr hysbysiad, rhaid i chi roi hysbysiad (RHW19) i dynnu'r hysbysiad adran 173 yn ôl a gofyn i ddeiliad y contract aros yn yr annedd. Fodd bynnag, os ydyw'n gwrthwynebu, yn ysgrifenedig ac o fewn amserlen resymol, bydd yr hysbysiad cychwynnol yn parhau i fod ar waith. Os byddwch yn tynnu'r hysbysiad yn ôl yn llwyddiannus, yna mae'n rhaid i chi aros 6 mis yn ychwanegol cyn y gallwch gyflwyno hysbysiad adennill meddiant o dan adran 173.

Os byddwch yn dilyn y broses gywir ac nad yw deiliad y contract yn rhoi meddiant o'r eiddo yn ôl ar y dyddiad a nodwyd, gallwch wneud hawliad i'r llys. Os yw'r llys yn fodlon bod popeth wedi'i wneud yn gywir, oherwydd bod meddiant fel hyn ar 'sail absoliwt', rhaid iddo wneud gorchymyn adennill meddiant. **Cofiwch fod gennych ddau fis i wneud yr hawliad hwn neu fel arall mae'r hysbysiad yn dod i ben.**

Yr unig adeg y gellid cyflwyno hysbysiad o dan yr adran hon heb aros 6 mis o'r dyddiad meddiannu, yw os na fyddai'r contract safonol yn gcontract meddiannaeth ond am hysbysiad o dan baragraff 3 o Atodlen 2 (e.e. llety gwyliau neu eiddo gyda pherchen-feddiannydd a lletywr).



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW19 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i dynnu hysbysiad terfynu landlord yn ôl.

Ar gael yma: llyw.cymru/tynnu-yn-ol-hysbysiad-y-landlord-o-derfynu-contract-safonol-cyfnodol-ffurflen-rhw19

Terfynu contractau meddiannaeth cyfnod penodol



Gan ddeiliad contract:

Dim ond os oes 'cymal terfynu deiliad contract' yn y contract cyfnod penodol y gall hyn ddigwydd. Os oes cymal felly yn y contract, yna rhaid i ddeiliad y contract roi hysbysiad o ddim llai na **4 wythnos** cyn y dyddiad y mae'n bwriadu rhoi meddiant o'r annedd yn ôl.

Os yw deiliad y contract yn parhau i fyw yn yr annedd ar ôl y dyddiad a nodwyd ganddo yn yr hysbysiad y byddai'n rhoi meddiant ohono yn ôl i chi, yna gallwch fynd i'r llys i gael yr eiddo yn ôl.

Mae'n rhaid i chi

- Rhoi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract **o fewn 2 fis i'r dyddiad y nododd deiliad y contract y byddai'n gadael**, gan nodi pam eich bod yn bwriadu gwneud gorchymyn adennill meddiant
- Gwnewch yr hawliad meddiant ar neu ar ôl y diwrnod, ond heb fod yn hwyrach na 6 mis ar ôl y diwrnod y byddwch yn rhoi'r hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract.

Os byddwch yn mynd â'r gorchymyn adennill meddiant i'r llys ar ôl y broses hon a'ch bod wedi dilyn y broses yn gywir, rhaid i'r llys roi **gorchymyn adennill meddiant i chi**.

Mae'r Ddeddf yn caniatáu i'r tenant, oni bai bod y landlord yn rhoi gwrthwynebiad ysgrifenedig, newid ei feddwl am y dyddiad y mae'n bwriadu gadael y contract, cyn belled â bod hyn yn cael ei wneud cyn y dyddiad yr oedd yn bwriadu symud allan ohono. Pe bai'n symud allan yn gynt, gallech barhau i ofyn iddo dalu unrhyw rent sy'n ddyledus neu rwymedigaethau eraill o dan contract i dalu am y cyfnod ar ôl iddo symud allan tan y dyddiad yr oedd i fod i symud allan (yn ei hysbysiad gwreiddiol). Yn yr un modd, os nad ydyw'n symud allan ar y dyddiad y nodwyd ganddo y byddai'n gwneud hynny, ac yna rydych yn cyflwyno hysbysiad a'i fod yn symud allan wedyn, y dyddiad y mae yn symud allan yw'r dyddiad y daw'r contract i ben

Mae'r darpariaethau hyn wedi'u cynnwys yn adrannau 189 i 193 o'r Ddeddf.



Gan landlord:

Ni ellir dod â chontract safonol cyfnod penodol i ben drwy hysbysiad gan landlord. Yr unig adeg y gall wneud hynny, yw:

- Pan fo'r contract cyfnod penodol **yn fwy na dwy flynedd**, ac
- Mae gan y contract '**gymal terfynu landlord**'.

Mae'r darpariaethau hyn wedi'u cynnwys yn adrannau 194 i 201 y Ddeddf.

Yr unig adeg y gellid defnyddio hysbysiad mewn contract sydd â 'chymal terfynu landlord' am gyfnod penodol o lai na dwy flynedd fyddai pan na fyddai'r contract meddiannaeth yn gontract meddiannaeth ond ar gyfer hysbysiad o dan baragraff 3 o Atodlen 2 (e.e. llety gwyliau neu eiddo gyda pherchennog-feddiannydd a lletywr).

Os ydych yn ymwneud â chontractau cyfnod penodol sydd dros ddwy flynedd, neu ar gyfer mathau penodol o denantiaethau, dylech geisio **cyngor cyfreithiol annibynnol** a gwirio p'un a oes unrhyw hysbysiadau penodol gan Lywodraeth Cymru y gallai fod angen i chi eu cyflwyno. Nid yw'r hyfforddiant hwn yn ymdrin â'r pwnc yma.



Yn union fel cyn 1 Rhagfyr 2022, os ydych chi a deiliad eich contract am ddod â chontract i ben, gallwch wneud hyn ar unrhyw adeg, os ydy'r ddau ohonoch yn cytuno ar hynny. Os oes angen i chi ddilyn llwybr mwy ffurfiol, dylai Rhentu Cartrefi wneud y broses hon yn haws nag yr oedd o dan y ddeddfwriaeth flaenorol, gan fod gennych ffurflenni penodol y gellir eu lawrlwytho i'w defnyddio sydd â nodiadau manwl ar eich cyfer chi a deiliad y contract.

Sefyllfa



Mae'r tenant, Kayleigh, yn byw mewn tŷ bach ar gyrion Wrecsam. Cymerodd y tŷ ym mis Gorffennaf 2021 gan ei fod yn agos i'r ysgol gynradd yr oedd am i'w merch 4 mlwydd oed fynd iddi. Roedd hi wedi bod yn chwilio am amser hir ond dyma'r unig eiddo oedd ar gael. Roedd hi wedi newid swydd yn ddiweddar ac wedi treulio cyfnod heb fod yn gweithio, felly cafodd drafferth wrth roi blaendal at ei gilydd.

Oherwydd ei bod yn gofalu am ei merch tan ei bod wedi cyrraedd oedran ysgol, nid oedd yn gallu dod o hyd i rôl a oedd yn talu ei photensial llawn. Pan symudodd i mewn, dim ond contract cyfnod penodol o 6 mis gynigiodd y landlord Rhys iddi, ond dywedodd ei fod yn credu y byddai'n iawn iddi aros ar ôl y 6 mis. Fodd bynnag, ar y diwrnod y symudodd i mewn, cyflwynodd hysbysiad adennill meddiant adran 21 iddi gan ddweud ei fod ond yn gwneud hynny rhag ofn i unrhyw beth fynd o'i le, ond unwaith eto dywedodd ei fod yn siŵr y byddai popeth yn iawn cyn belled â'i bod yn talu ei rhent a'i fod yn disgwyl i Kayleigh fod yno hyd y gellir rhagweld.

Pan adawodd Rhys, roedd Kayleigh yn teimlo'n agored i niwed ac yn bryderus. Dim ond newydd ddechrau yn yr ysgol yr oedd ei merch ac roedd y landlord eisoes am iddi symud allan eto cyn diwedd y flwyddyn ysgol.



Ymarferiad

Yn seiliedig ar y senario uchod, a ydych yn credu bod yn rhaid i'r landlord newid ei arferion busnes ar gyfer contractau newydd a gyflwynir ar ôl 1 Rhagfyr 2022? Gwiriwch eich ateb ar dudalen 92.

Ydw

Nac Ydw

Troi Allan Dialgar

Mae gan bob deiliad contract yr hawl i gael cartref nad yw'n dadfeilio ac sy'n addas i fyw ynddo. Mae hyn yn cynnwys cael larymau mwg sy'n gweithio, gosodiad trydanol diogel a synwryddion carbon monocsid.

Os bydd deiliad y contract yn cwyno i'r landlord am gyflwr yr eiddo a bod y landlord yn penderfynu anwybyddu ei rwymedigaethau a dewis dod â'r contract i ben, gelwir hyn yn 'droi allan dialgar'.

Yn adran 217 yn y Ddeddf, pan fydd landlord yn ceisio cyflwyno hysbysiad adennill meddiant 'dim bai' mewn ymateb i gais i atgyweirio, gall y llys wrthod gwneud gorchymyn adennill meddiant. Bydd hyn yn digwydd os yw'r llys yn teimlo bod y landlord yn ceisio osgoi ei rwymedigaethau mewn perthynas â chyflwr a safon eiddo.

Os gwrthodir y gorchymyn, ni all y landlord gyflwyno hysbysiad adennill meddiant 'dim bai' pellach am 6 mis arall. Mae hyn yn berthnasol i hawliadau meddiant o dan adran 173 (contractau cyfnodol) a 194 (cymalau terfynu mewn contractau cyfnod penodol).

Nid oes unrhyw ffordd gyfreithiol o gael meddiant o'ch eiddo os oes rhwymedigaethau trwsio sydd heb eu cyflawni neu os nad yw'n addas i bobl fyw ynddo (oni bai drwy gytundeb â deiliad y contract neu drwy orchymyn a wneir gan lys). Dyna pam ei bod mor bwysig gwneud gwaith cynnal a chadw ar eich eiddo rhent, gwneud gwaith atgyweirio o ansawdd da a thrafod yn agored gyda'r tenant unrhyw bryderon a all fod ganddo.

Nid yw'r ddarpariaeth hon yn berthnasol i contractau safonol cyfnod penodol o saith mlynedd neu fwy, gan nad yw adrannau 91 a 92 wedi'u hymgorffori'n awtomatig mewn contractau o'r fath.

Os yw deiliad y contract yn rhoi gwybod i chi am ddiffyg, difrod neu ddadfeiliad yn yr annedd y maent o'r farn sy'n gyfrifoldeb arnoch chi, dylech ymateb a chadarnhau:

- a. p'un ai a ydych o'r farn bod y gwaith atgyweirio yn angenrheidiol,
- b. p'un ai eich cyfrifoldeb chi neu ddeiliad y contract yw'r atgyweiriad, ac
- c. os mai eich cyfrifoldeb chi yw'r atgyweiriad, pryd y caiff ei wneud a'i gwblhau.

Bydd y broses hon yn eich helpu chi a'ch tenantiaid i ddeall disgwyliadau a bwriadau eich gilydd.

Cefnu ar annedd

Mae'r Ddeddf yn cyflwyno proses haws ar gyfer meddiannu eich eiddo rhent yn ôl pan gredwch ei fod deiliad y contract wedi cefnu arno. Rhaid i chi barhau i gynnal ymchwiliadau i fodloni eich hun bod yr eiddo wedi'i adael, ond os mai dyna'r achos, y cyfan sydd rhaid i chi wneud yw cyflwyno rhybudd bedair wythnos ymlaen llaw cyn i chi adennill yr eiddo. Nid oes angen i chi fynd i'r llys i gael gorchymyn llys.

Fel gyda phob hysbysiad o dan y Ddeddf, byddai'n ddigon i gyflwyno'r rhybudd drwy ei bostio i'r eiddo rhent dan sylw er mwyn i ddeiliaid y contract roi sylw iddo. Os ydynt wedi nodi y byddent yn derbyn dogfennau drwy ddulliau electronig, dylech ei anfon atynt yn y ffordd honno hefyd.

Rhaid i chi fod yn siŵr bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr eiddo. Hyd yn oed os nad ydyw wedi bod adref am ychydig ddiwrnodau neu wythnosau, ni allwch dybio ei fod wedi cefnu ar yr eiddo; efallai y bydd esboniad arall.

Drwy gydol eich ymchwiliad, gwnewch yn siŵr eich bod yn dogfennu pob cam rhag ofn y bydd angen i chi ddangos eich tystiolaeth yn nes ymlaen. Os canfyddir eich bod wedi gwneud camgymeriad, gellir mynd â chi gerbron y llys i brofi eich achos.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW27 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i roi hysbysiad o'ch bwriad i ddod â contract meddiannaeth i ben oherwydd ei fod wedi'i adael.

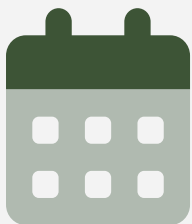
Ar gael yn: llyw.cymru/bwriad-landlord-i-derfynu-contract-meddiannaeth-oherwydd-cefnu-ar-yr-annedd-ffurflen-rhw27

Pethau i'w hystyried:

- A ydynt yn talu rhent?
- Siaradwch â'r cymdogion i weld a ydyn nhw'n gwybod unrhyw beth.
- Cysylltwch â'u cysylltiadau brys.
- Ydych chi'n gallu gweld drwy'r ffenestri os yw eiddo'r tenant yn dal yn y llety?

Mae cyfnod y rhybudd yn dechrau ar y diwrnod y cyflwynir yr hysbysiad ac mae'n para pedair wythnos. Rhaid i'r hysbysiad:

- Nodi pam eich bod yn credu bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd.
- Rhoi gwybod i ddeiliad y contract bod yn rhaid iddo gysylltu â chi'n ysgrifenedig cyn diwedd y 'cyfnod rhybudd' i gadarnhau nad yw'r annedd wedi'i gadael, ac os na fydd yn gwneud hynny, byddwch yn dod â'r contract i ben.



Unwaith y bydd y pedair wythnos wedi dod i ben, a'ch bod yn siŵr bod yr annedd wedi'i gadael ac nad yw deiliad y contract wedi bod mewn cysylltiad â chi, gallwch ddod â'r contract i ben. Ond rhaid i chi roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract (RHW28). Ar y cam hwn, gallwch fynd i mewn i'r annedd ar unrhyw adeg, gan ddefnyddio grym rhesymol os oes angen, i adennill meddiant a sicrhau fod yr annedd a'i chynnwys yn ddiogel.

Os bydd deiliad y contract yn ceisio adennill meddiant cyn pen chwe mis ac yn credu bod ganddo reswm da dros beidio ag ymateb i'r hysbysiad rhybuddio, gall herio'r camau yr ydych wedi'u rhoi ar waith drwy wneud cais i'r llys. Mae hyn yn bosibl o dan adran 222 y Ddeddf. Dyna pam ei bod yn bwysig dogfennu'r holl ymdrechion a wnewch i benderfynu ar y camau a roddwyd ar waith gennych.



Rhaid i chi ddefnyddio ffurflen RHW28 a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i roi rhybudd eich bod yn dod â contract meddiannaeth oherwydd bod y deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd.

Ar gael yn: llyw.cymru/terfynu-contract-meddiannaeth-oherwydd-cefnu-ar-yr-annedd-ffurflen-rhw28

Beth os oes unrhyw beth ar ôl yn yr eiddo gan ddeiliad y contract pan gafodd ei adael?

Mae'r camau sy'n rhaid i chi ei dilyn wedi'u nodi gan Lywodraeth Cymru yn Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Diogelu Eiddo mewn Anheddau a Adawyd) (Cymru) 2022. Dyma'r broses:

- rhaid i chi gadw'n ddiogel yr holl eiddo a adawyd yn yr annedd gan ddeiliaid y contract am bedair wythnos o'r diwrnod y daw'r contract i ben.
- Ar ôl pedair wythnos gallwch gael gwared ar yr eiddo.

Fodd bynnag, os yw deiliad y contract (neu'r person sy'n berchen ar yr eiddo) yn gwneud trefniadau i'w gasglu, rhaid i chi gadw'r eiddo'n ddiogel nes caiff ei gasglu a rhaid i chi ei roi iddo pan fydd rhywun yn cyrraedd i'w gasglu. Gallwch godi tâl am dreuliau yr eir iddynt; a gallwch ei gwneud yn ofynnol i dalu rhywfaint neu'r cyfan ohono cyn i chi drosglwyddo'r eiddo.

Os byddwch yn cael gwared ag eiddo mewn dull a ganiateir, gallwch ddidynnu eich treuliau (ac unrhyw ôl-ddyledion rhent sy'n ddyledus o dan y contract ar ôl 4 wythnos) o'r elw o werthu'r eitemau.

Mae rhai eitemau penodol y gallwch gael gwared arnynt cyn gynted ag y daw'r contract i ben. **Y rhain yw:**



Eitemau darfodus



Eitemau a fyddai'n afresymol o ddrud neu anghyfleus i'w cadw'n ddiogel



Eitemau nad yw eu gwerth, yn eich barn chi, yn fwy na'r swm y gallech ei wneud o'u gwerthu.



Mae proses debyg i'w dilyn os nad yw cyd-ddeiliad contract yn defnyddio'r eiddo fel ei unig gartref neu ei brif gartref. Mae'r broses hon yn cynnwys defnyddio ffurflenni penodol **RHW29** - Hysbysiad o fwriad landlord i roi terfyn ar hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract oherwydd diffyg meddiannaeth a **RHW30** - Hysbysiad o ddiwedd hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract oherwydd diffyg meddiannaeth.



Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau mewn perthynas â Gadael a Diogelu Eiddo a Adawyd Meddiannu anheddau y cefnwyd arnynt a diogelu eiddo yma:

llyw.cymru/meddiannu-anheddau-y-cefnwyd-arnynt-diogelu-eiddo-canllawiau



Myfyrio ar y Modiwl a Gwybodaeth Bellach

Mae'r trefniadau o ran terfynu ac adennill meddiant wedi newid yn sylweddol er mwyn cyflawni nod Llywodraeth Cymru o roi tawelwch meddwl i ddeiliaid contract bod ganddynt le i fyw ynddo am o leiaf flwyddyn ar ôl iddynt feddiannu'r eiddo. Mae hwn yn faes cyfreithiol cymhleth gyda chanlyniadau costus a llafurus i chi os na ddilynir y gweithdrefnau'n gywir ac yn unol â therfynau amser statudol a chan ddefnyddio'r wybodaeth a nodir mewn ffurflenni penodol. Rydym bob amser yn argymhell eich bod yn ceisio cyngor gan ffynhonnell ag enw da os bydd angen rhoi camau ar waith i adennill meddiant.

Nawr eich bod wedi cwblhau'r cwrs gallwch adolygu'r cynnwys ar unrhyw adeg trwy'r tab Hyfforddiant a DPP yn eich cyfrif. Rydym yn gobeithio y bydd hyn a'r adnoddau eraill y cyfeirir atynt drwy gydol y cwrs yn eich cynorthwyo gyda'r prosesau mwy cymhleth yn barhaus.

Mae rhagor o wybodaeth ar gael ar ein gwefan yn: rhentudoeth.llyw.cymru/cym/rentinghomes/



Dylech nodi, os oes gennych ymholiad am Rentu Cartrefi a sut mae'n berthnasol i'ch eiddo rhent, ni all Rhentu Doeth Cymru gynnig cyngor penodol i chi. Yn hytrach, dylech ymweld â gwefan Llywodraeth Cymru i gael arweiniad manwl a gwybodaeth bellach, neu gael cyngor cyfreithiol annibynnol.

Gweithio gyda'n gilydd

i roi cartref diogel i bawb

Atebion

Modiwl Un: Senarios (tudalen 11)

Cwestiwn 1	Ateb: Na, does dim angen iddo wneud hynny. Mae eithriad penodol yn Atodlen 2 i bobl sy'n byw mewn llety gyda'r landlord ac yn 'rhannu' lle byw neu amwynderau nid dim ond y llwybrau mynediad mewn annedd (a phrif gartref neu brif gartref y landlord ydyw). Fodd bynnag, gallai Mike ddilyn y weithdrefn hysbysu a nodir yn y Ddeddf i gyhoeddi contract meddiannaeth pe bai'n dymuno gwneud hynny.
Cwestiwn 2	Ateb: B - Yn senario Gwyneth, ni all yr eiddo sy'n cael ei rentu i Gwmni Cyfyngedig gael contract meddiannaeth o dan y Ddeddf gan nad yw'r person y lluniwyd y contract ag ef yn unigolyn ond yn Gorff Corfforaethol. Bydd yr eiddo a osodir ar rent gan Gwyneth i denantiaid preifat ar Denantiaeth Fyrddaliol Sigr yn dod yn gontract meddiannaeth safonol ar 1 Rhagfyr 2022.

Modiwl Pedwar: Cyflwr yr Eiddo (tudalen 52)

Cwestiwn 1	Ateb: B - Ydy, o bosib; fodd bynnag, byddai angen i chi ymweld â'r eiddo yn gyntaf, efallai gyda chontractwr cymwys, i asesu twf y llwydni, chwilio am unrhyw olion o ddadfeilio yn yr annedd sy'n cyfrannu at hynny a gweld a oes unrhyw beth arall y gellid ei osod yn yr eiddo i leihau'r broblem (er enghraifft gosod ffan echdynnu lleithder neu frics aer yn yr ystafell wely).
Cwestiwn 2	Answer: B - Cysylltu â'ch plymwr a gofyn am ymateb brys. Dweud wrth y tenant y gall y contractwr ddod draw y diwrnod hwnnw, y mae'n cytuno â hynny. Mae'r plymwr yn ymweld â'r eiddo ond ni all ddatrys y broblem tan y diwrnod canlynol. Felly, rydych yn prynu gwresogyddion trydan a thegell ychwanegol i'r tenant ac yn mynd â nhw draw iddo i'w helpu dros dro.

Atebion

Modiwl Saith: Sefyllfa dod â chontractau i ben (tudalen 85)

Cwestiwn 1

Ateb: Ni fydd landlord yn gallu gweithredu fel y gwnaeth o'r blaen mwyach. Ni all landlord gyflwyno hysbysiad adennill meddiant yn ystod cyfnod penodol y contract. Mae pob sail dros feddiannu yn amodol ar amddiffyn hawliau dynol deiliad y contract.