

DEDDF RHENTU CARTREFI (CYMRU) 2016

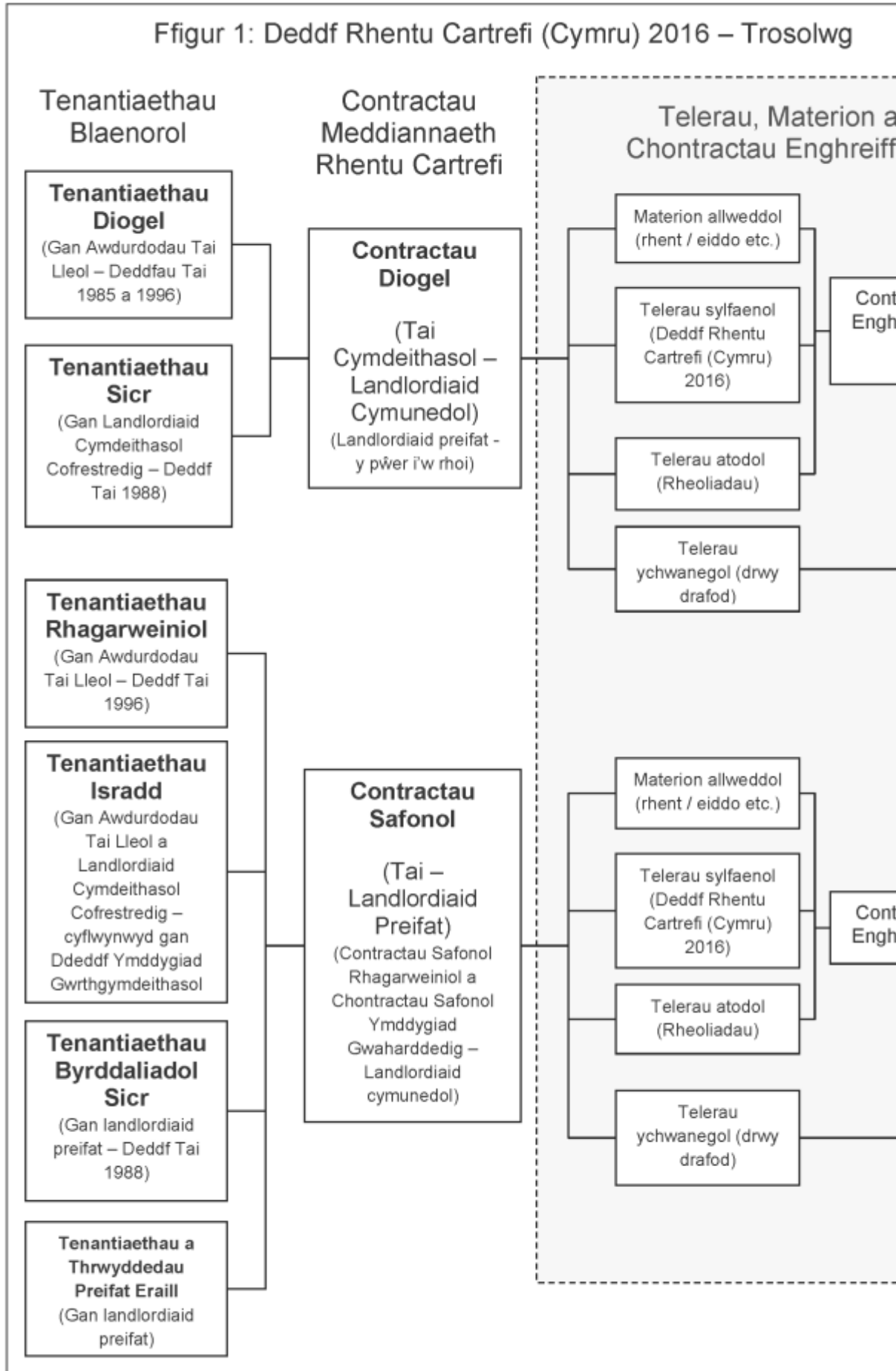
EXPLANATORY NOTES

CYFLWYNIAD

1. Nodiadau Esboniadol yw'r rhain ar gyfer Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 a basiwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar 17 Tachwedd 2015 ac a gafodd y Cydsyniad Brenhinol ar 18 Ionawr 2016. Lluniwyd y rhain gan Grŵp Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Ddeddf. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Ddeddf, ond nid ydynt yn rhan ohoni.
2. Mae'r Ddeddf yn darparu y bydd y rhan fwyaf o denantiaethau a thrwyddedau sy'n rhoi'r hawl i feddiannu annedd fel cartref yn un o ddau fath o 'contract meddiannaeth': 'contract diogel', sy'n un cyfnodol; neu 'contract safonol' a all fod yn un cyfnodol neu'n un am gyfnod penodol. Mae'r Ddeddf yn diddymu'r rhan fwyaf o'r tenantiaethau statudol a sefydlwyd yn flaenorol, ac yn rhoi'r math priodol o contract meddiannaeth yn eu lle. Mae'r Ddeddf hefyd yn gwneud darpariaeth ynghylch telerau contractau meddiannaeth, ac ynghylch nodi'r telerau hynny mewn datganiad ysgrifenedig o'r contract.

Tenantiaethau a thrwyddedau

3. Ar y cyfan, mae pobl sy'n byw mewn cartref nad ydynt yn berchen arno yn gwneud hynny o dan denantiaeth neu o dan drwydded. Mae tenantiaeth yn contract rhwng dau berson neu ragor (tenant neu denantiaid a landlord) y mae'r tenant yn byw yn y cartref oddi tano. Nid oes raid i'r tenant (na phobl sy'n byw gydag ef) rannu'r annedd ag unrhyw un arall, gan fod gan y tenant fuddiant yn y tir sy'n ddarostyngedig i'r denantiaeth. Rhaid i'r tenant dalu rhent. Mae tenantiaeth yn rhoi hawliau i'r tenant ac i'r landlord, ac yn gosod rhwymedigaethau ar y naill a'r llall hefyd.
4. Mae trwydded hefyd yn contract rhwng dau berson neu ragor (trwyddedai neu drwyddedeion a landlord). Caiff y trwyddedai fyw yn yr annedd sy'n ddarostyngedig i'r drwydded. Un o'r prif wahaniaethau cyfreithiol rhwng tenantiaeth a thrwydded yw nad oes gan drwyddedai fuddiant yn y tir perthnasol, ac yn ymarferol, y prif wahaniaeth rhwng tenantiaeth a thrwydded yw nad oes gan drwyddedai'r hawl i feddiannu'r cartref fel unig feddiannwr. Felly, er enghraifft, bydd lletywr fel arfer yn drwyddedai.
5. Ni fydd y Ddeddf yn newid hyn; bydd person sy'n rhentu cartref yng Nghymru yn gwneud hynny o dan denantiaeth neu o dan drwydded. Ond ar sawl ystyr, bydd y gwahaniaeth hwnnw'n llai pwysig yn ymarferol, oherwydd nid yw'r Ddeddf yn gwahaniaethu fawr ddim rhwng tenantiaethau a thrwyddedau.
6. Mae'r diagram isod yn dangos beth yw'r berthynas rhwng y contractau meddiannaeth a'r gwahanol fathau o denantiaethau a thrwyddedau a oedd yn bodoli cyn iddynt gael eu diddymu gan y Ddeddf.



7. Bydd y contract meddiannaeth a'r holl hawliau a rhwymedigaethau sy'n perthyn iddo yn gorwedd, i bob pwrpas, ar ben y denantiaeth neu'r drwydded, er mwyn helpu'r partïon i'r denantiaeth neu'r drwydded i ddeall eu hawliau a'u rhwymedigaethau eu hunain, yn ogystal â hawliau a rhwymedigaethau'r parti arall, ni waeth ar ba sail y maent yn meddiannu eu cartref.
8. Golyga hyn mai'r prif gwestiynau ar gyfer tenant neu drwyddedai, o dan y Ddeddf, fydd:
 - a. pa un a ydynt yn byw yn eu cartref o dan contract meddiannaeth ai peidio, a
 - b. os felly, pa fath o contract meddiannaeth sydd ganddynt â'u landlord.

A yw tenantiaeth neu drwydded yn contract meddiannaeth?

9. Gellir cyfeirio at adran 7 ac at Atodlen 2 o'r Ddeddf i ateb y cwestiwn hwn. Mae adran 7 yn disgrifio'r mathau o denantiaethau a thrwyddedau sy'n contractau meddiannaeth, ac mae Atodlen 2 yn nodi'r amryfal eithriadau i adran 7. (Gweler y sylwadau ar adran 7 ac Atodlen 2 yn y Nodiadau hyn.)

Os felly, pa fath o contract meddiannaeth ydyw?

10. Gellir ateb y cwestiwn hwn drwy gyfeirio at Bennod 2 o Ran 2 o'r Ddeddf. Y ddwy brif ystyriaeth wrth ateb y cwestiwn hwn yw:
 - a. pwy yw'r landlord, a
 - b. yr hyn a gytunwyd rhwng y tenant neu'r trwyddedai (y cyfeirir ato yn y Ddeddf fel 'deiliad y contract') a'r landlord.
11. Fel rheol, er bod y Ddeddf yn cynnwys eithriadau, bydd contract meddiannaeth a wneir gyda 'landlord cymunedol' yn 'contract diogel'. Diffinnir 'landlord cymunedol' yn adran 9; y prif fathau o landlordiaid cymunedol yw awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a mathau eraill o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, a darparwyr tai cymdeithasol preifat cofrestredig. Tenantiaeth ddiogel sy'n rhoi'r sicrwydd meddiannaeth (y cyfeirir ato weithiau fel 'sicrwydd deiliadaeth') cryfaf i ddeiliad y contract.
12. Fel rheol eto, ac yn ddarostyngedig i eithriadau, bydd contract meddiannaeth a wneir gyda 'landlord preifat' yn 'contract safonol'. Mae unrhyw landlord nad yw'n landlord cymunedol yn landlord preifat at ddibenion y Ddeddf.
13. Contractau 'cyfnodol' yw contractau diogel; golyga hyn y byddant yn treiglo o un cyfnod i'r llall (o wythnos i wythnos neu o fis i fis fel arfer). Gall contractau safonol fod naill ai'n rhai cyfnodol neu'n rhai a wneir am gyfnod penodol. Ar wahân i wahaniaethau sy'n ymwneud â sicrwydd meddiannaeth, ceir amryw o wahaniaethau rhwng contractau diogel a chontractau safonol (a rhwng contractau safonol cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol); mae'r rhain i'w gweld drwy'r Ddeddf, ac fe'u hystyrir yn y sylwadau adran wrth adran yn y Nodiadau hyn.

Beth yw telerau contract meddiannaeth?

Darpariaethau sylfaenol

14. Mae'r Ddeddf yn creu'r cysyniad o 'ddarpariaeth sylfaenol'. Un o ddarpariaethau'r Ddeddf (adran o'r Ddeddf fel arfer) sy'n dod fel mater o drefn yn un o delerau contract meddiannaeth y mae'n gymwys iddo, yw darpariaeth sylfaenol.
15. Er enghraifft, mae adran 45 (sy'n ymwneud â chynlluniau i ofalu am flaendaliadau y bydd deiliaid contractau yn eu talu i landlordiaid) yn ddarpariaeth sylfaenol ym *mhob* contract meddiannaeth. Yn ymarferol, golyga hyn y bydd pob contract meddiannaeth rhwng landlord a deiliad contract yn cynnwys telerau sy'n cyfateb yn union i adran 45, o ran ystyr.

16. Unwaith y caiff darpariaeth sylfaenol ei hymgorffori mewn contract meddiannaeth, cyfeirir ati yn y Ddeddf fel 'teler sylfaenol' o'r contract. Rhaid i deler sylfaenol o'r contract gadw'n glos at eiriad a therminoleg y ddarpariaeth sylfaenol o'r Ddeddf y mae'n ei hymgorffori; mae adran 33 yn amlinellu i ba raddau y gellir gwneud newidiadau golygyddol.
17. Dim ond i fathau penodol o contract meddiannaeth y mae rhai darpariaethau sylfaenol yn gymwys; er enghraifft, mae adran 113, sy'n ymwneud â'r hawl i gymryd lletywr, yn gymwys i contractau diogel yn unig, ac nid i contractau safonol. Mae Atodlen 1 i'r Ddeddf yn nodi'r darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o contract meddiannaeth.
18. Gall landlordiaid a deiliaid contractau gytuno i beidio â chael darpariaeth sylfaenol benodol yn eu contract (mewn geiriau eraill, gallant ddewis peidio ag *ymgorffori*'r ddarpariaeth honno). Neu gallant gytuno i wneud newidiadau i ddarpariaeth sylfaenol. Mae'r Ddeddf yn disgrifio newid i ddarpariaeth sylfaenol fel 'addasiad'.
19. Mae cyfyngiadau, fodd bynnag, ar y gallu i gytuno i addasu darpariaeth sylfaenol, neu i beidio â'i hymgorffori. Yn gyntaf, rhaid i unrhyw newid wella sefyllfa deiliad y contract yn y pen draw (waeth pa un a yw'n gwella, neu'n gwaethygu, sefyllfa'r landlord). Yn ail, rhaid ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a nodir yn adran 22(3) fel telerau sylfaenol pob contract meddiannaeth y maent yn gymwys iddo, heb newidiadau, pa un a fyddai'r newid yn gwella sefyllfa deiliad y contract ai peidio (mae adran 45, a grybwyllir uchod, yn un ddarpariaeth sylfaenol o'r fath).
20. Gellir newid telerau sylfaenol contract meddiannaeth (sef telerau'r contract sy'n ymgorffori darpariaethau sylfaenol) unwaith y mae'r contract wedi ei wneud; mae'r Ddeddf yn disgrifio newid i deler sylfaenol fel 'amrywiad'. Mae cyfyngiadau ar hyn, fodd bynnag, ac mae'r cyfyngiadau hynny'n amrywio rhwng contractau diogel (gweler Pennod 2 o Ran 5), contractau safonol cyfnodol (gweler Pennod 3 o Ran 6) a chontractau safonol cyfnod penodol (gweler Pennod 3 o Ran 7).

Beth yw telerau contract meddiannaeth?

Darpariaethau atodol

21. Darpariaethau a nodir mewn Rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan adran 23 o'r Ddeddf yw darpariaethau atodol. Fel yn achos darpariaethau sylfaenol, cânt eu hymgorffori fel telerau pob contract meddiannaeth y maent yn gymwys iddo, fel mater o drefn. Ac fel yn achos darpariaethau sylfaenol, caiff deiliad y contract a'r landlord gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaeth atodol neu gytuno i ymgorffori'r ddarpariaeth ynghyd ag addasiadau iddi (ar yr amod nad yw'r Rheoliad sy'n nodi'r ddarpariaeth yn gwahardd hynny).
22. Nid oes unrhyw ofyniad bod addasu neu hepgor darpariaeth atodol yn gwella sefyllfa deiliad y contract; yr unig gyfyngiad yw na ddylai newid darpariaeth sylfaenol beri i'r contract meddiannaeth fod yn anghydnaws ag unrhyw deler sylfaenol perthnasol yn y contract.
23. Unwaith y mae darpariaeth atodol wedi ei hymgorffori mewn contract meddiannaeth, daw'n 'deler atodol'. Gellir newid y rhain unwaith y mae'r contract wedi ei wneud; mae'r Ddeddf yn disgrifio newid i deler atodol fel 'amrywiad'. Fel yn achos telerau sylfaenol, ceir cyfyngiadau ar y gallu i newid telerau atodol, sydd i'w gweld ym Mhennod 2 o Ran 5 a Phennod 3 o Rannau 6 a 7.

Beth yw telerau contract meddiannaeth?

Telerau yn ymwneud â materion allweddol a thelerau ychwanegol

24. Mae'r materion allweddol sy'n ymwneud â chontract i'w gweld yn adrannau 26 a 27, ac maent yn ymwneud â materion fel cyfeiriad y cartref, swm y rhent ac ati. Bydd y contract yn cynnwys telerau sy'n ymdrin â'r materion allweddol.
25. Telerau a gytunir rhwng y landlord a deiliad y contract ynghylch unrhyw faterion eraill yw telerau ychwanegol contract.

Ble mae telerau contract meddiannaeth yn cael eu nodi?

26. Mae'r Ddeddf, yn adran 31, yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth i ddeiliad y contract, o fewn pythefnos o'r dyddiad yr oedd gan ddeiliad y contract hawl i fyw yn y cartref (cyfeirir at y dyddiad hwn fel y 'dyddiad meddiannu' yn y Ddeddf). Golyga hyn y gellir ffurfio contract ac y gall y contract ddod i rym cyn bod y datganiad ysgrifenedig wedi ei roi i ddeiliad y contract. Mae hyn yn adlewyrchu'r gyfraith ym maes tai a chyfraith gontractau ar hyn o bryd, a'i fwriad yw hwyluso'r broses o ddarparu tai cyn gynted â phosibl. Mewn gwirionedd, mae'n debyg y bydd y datganiad ysgrifenedig yn aml yn cael ei roi cyn y dyddiad meddiannu, neu ar y dyddiad hwnnw.

STRWYTHUR Y DDEDDF

27. Mae 11 Rhan i'r Ddeddf. Mae rhai Rhannau yn berthnasol i bob contract meddiannaeth, ac mae eraill yn berthnasol i fathau penodol o gontractau yn unig. Fel y mae adrannau 5 a 6 yn nodi, gellir edrych ar y Ddeddf fel a ganlyn:
 - a. Mae Rhan 1 yn rhoi trosolwg o'r Ddeddf, gyda'r bwriad o helpu i wybod lle i ddod o hyd i bethau;
 - b. Mae Rhan 2 yn ymwneud â phennu a oes gan berson gontract meddiannaeth gyda'i landlord, ac os felly, pa fath o gontract meddiannaeth yw hwnnw;
 - c. Mae Rhan 3 yn gymwys i bob contract meddiannaeth, felly bydd yn berthnasol i bawb sy'n rhentu ei gartref o dan gontract meddiannaeth (mae'n ymdrin ag amrywiaeth eang o hawliau a rhwymedigaethau deiliaid contractau a landlordiaid);
 - ch Mae Rhan 4 yn ymwneud â dyletswyddau landlordiaid i atgyweirio a chynnal a chadw anheddau - mae Pennod 2, sy'n cynnwys y dyletswyddau hynny, yn gymwys i bob contract meddiannaeth ac eithrio contractau safonol cyfnod penodol am gyfnod o saith mlynedd neu ragor. Bydd prif ddarpariaethau Rhan 4, felly, yn gymwys i'r rhan fwyaf o gontractau meddiannaeth, i bob pwrpas;
 - d Mae Rhan 5 yn gymwys i gontractau diogel yn unig (ac o ganlyniad, nid yw'n berthnasol i gontractau safonol) – mae'n ymdrin ag amrywiaeth o faterion gwahanol;
 - dd Mae Rhan 6 yn gymwys i gontractau safonol cyfnodol yn unig (ac o ganlyniad, nid yw'n berthnasol i gontractau diogel na chontractau safonol cyfnod penodol) – mae'n ymdrin ag amrywiaeth o faterion gwahanol;
 - e Mae Rhan 7 yn gymwys i gontractau safonol cyfnod penodol yn unig (ac o ganlyniad, nid yw'n berthnasol i gontractau diogel na chontractau safonol cyfnodol) – mae'n ymdrin ag amrywiaeth o faterion gwahanol;
 - f Mae Rhan 8 yn gymwys i gontractau safonol â chymorth yn unig – sef contractau safonol (naill ai gyfnodol neu gyfnod penodol) sy'n ymwneud â darparu llety i bobl sydd angen mathau penodol o gymorth;

- ff Mae Rhan 9 yn egluro sut y gellir dod â chontractau meddiannaeth i ben – mae amrywiol Benodau yn y Rhan hon yn gymwys i bob contract meddiannaeth, ond mae nifer o Benodau yn gymwys i fathau penodol o gontractau yn unig (mae'r tabl yn adran 147 yn rhoi trosolwg o Ran 9);
- g Yn olaf, mae Rhannau 10 ac 11 yn ymdrin ag amrywiaeth o faterion sy'n atodol i'r ddarpariaeth yn y Rhannau blaenorol, neu sy'n ymwneud â gweithredu a dehongli'r Ddeddf.

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 1 – Trosolwg O'R Ddeddf

Adrannau 1 i 6 – Cyflwyniad i'r Ddeddf a throsolwg ohoni

- 28. Mae Rhan 1 o'r Ddeddf yn rhoi cyflwyniad i'r Ddeddf a throsolwg ohoni. Mae adrannau 1 i 4 yn cyflwyno prif gysyniadau'r Ddeddf (contractau meddiannaeth, landlordiaid cymunedol a phreifat, a darpariaethau sylfaenol ac atodol). Mae adrannau 5 a 6 yn rhoi arweiniad i strwythur, cynnwys a chymhwysiad Rhannau 3 i 11 o'r Ddeddf.
- 29. Fel y mae adran 1 yn awgrymu, prif ddiben y Ddeddf yw creu system newydd ar gyfer rhentu cartrefi sydd wedi eu lleoli yng Nghymru. Mae'r system newydd yn seiliedig ar sefydlu dau fath o 'gontract meddiannaeth' a fydd yn sail gyfreithiol ar gyfer y rhan fwyaf o gytundebau rhwng landlordiaid a phobl sy'n rhentu eu cartref. Bydd yn diddymu'r rhan fwyaf o'r gwahanol fathau o denantiaethau sy'n bodoli cyn iddo ddod i rym, fel y bydd gan y rhan fwyaf o bobl sy'n rhentu eu cartref yng Nghymru, boed o dan denantiaeth neu o dan drwydded (a drafodir isod), naill ai 'gontract diogel' neu 'gontract safonol' gyda'u landlord.

Atodlen 1 – Trosolwg o ddarpariaethau sylfaenol a ymgorfforir fel telerau contractau meddiannaeth

- 30. Mae Atodlen 1 yn rhestru mewn tabl y darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth. Rhan 1 sy'n ymdrin â chontractau diogel, Rhan 2 â chontractau safonol cyfnodol a Rhan 3 â chontractau safonol cyfnod penodol.

Rhan 2 – Contractau Meddiannaeth a Landlordiaid

Pennod 1 - Contractau Meddiannaeth

Adran 7 – Tenantiaethau a thrwyddedau sy'n gontractau meddiannaeth

- 31. Mae adran 7 yn gwneud y gosodiad sylfaenol sy'n sail i'r Ddeddf, ac a ystyrir uchod mewn perthynas â Rhan 1; bydd y rhan fwyaf o'r tenantiaethau a'r trwyddedau y bydd pobl yn rhentu cartrefi oddi tanynt yn gontractau meddiannaeth.
- 32. Effaith is-adrannau (1) i (3) yw bod tenantiaeth neu drwydded yn gontract meddiannaeth os yw'n caniatáu i o leiaf un unigolyn dros 18 oed feddiannu annedd fel ei gartref a bod rhywun yn talu rhent (neu 'gydnabyddiaeth arall'; er enghraifft, yn gwneud rhywbeth cyfwerth â thalu rhent, megis darparu gwasanaeth i'r landlord) yn gyfnewid am hawl yr unigolyn hwnnw i fyw yn yr annedd.
- 33. Mae Atodlen 2 yn pennu nifer o amodau ac eithriadau i'r gosodiad sylfaenol yn adran 7.

Atodlen 2 – Eithriadau i adran 7

Rhan 1 - Tenantiaethau a thrwyddedau nad ydynt o fewn adran 7 sy'n gontractau meddiannaeth os rhoddir hysbysiad

Paragraff 1

34. Nid yw tenantiaeth neu drwydded yn gontract meddiannaeth o dan adran 7, os gwneir hi gyda pherson ('person A'), ond sy'n caniatáu i berson gwahanol fyw yn yr annedd y mae'r denantiaeth neu'r drwydded yn ymwneud â hi (disgrifir person o'r fath ym mharagraff 1 fel 'buddiolwr').
35. Mae'r un peth yn wir am denantiaeth neu drwydded nad oes rhent na chydabyddiaeth arall (er enghraifft, gwaith a wneir gan ddeiliad y contract fel ffurf ar rent) yn daladwy mewn perthynas â hi.
36. Ond o dan baragraff 1, gall tenantiaeth neu drwydded o'r fath fod yn gontract meddiannaeth os yw'r landlord yn dymuno hynny. Os felly, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i'r person y gwnaed y denantiaeth neu'r drwydded gydag ef (sef person A mewn perthynas â thenantiaeth neu drwydded y byddai buddiolwr yn byw yn yr annedd oddi tani) sy'n datgan y bydd y denantiaeth neu'r drwydded yn gontract meddiannaeth. Rhaid rhoi'r hysbysiad hwnnw cyn i'r denantiaeth neu'r drwydded gael ei gwneud, neu ar adeg ei gwneud.

Paragraff 2

37. Mae paragraff 2 yn gymwys i denantiaeth neu drwydded pan fo buddiolwr yn byw yn yr annedd, a'r landlord wedi rhoi hysbysiad o dan baragraff 1. Mae'n caniatáu i'r landlord bennu yn yr hysbysiad y dylid darllen darpariaethau penodol o'r Ddeddf (a darpariaethau rheoliadau a wneir oddi tani) fel petaent yn cyfeirio at y buddiolwr. Mae angen paragraff 2 oherwydd bod y Ddeddf yn cynnwys cyfeiriadau at 'ddeiliaid contract' (gan gynnwys mewn 'darpariaethau sylfaenol' a ddaw'n delerau'r contract meddiannaeth). Yn yr un modd, bydd rheoliadau a wneir o dan y Ddeddf yn cynnwys cyfeiriadau at 'ddeiliaid contract' (gan gynnwys mewn 'darpariaethau atodol', a fydd hefyd yn dod yn delerau'r contract meddiannaeth).
38. Mae'r darpariaethau hynny yn rhoi hawliau i ddeiliad y contract, sef person A yn yr amgylchiadau hyn, ac yn gosod rhwymedigaethau arno. Yn ymarferol, gall fod angen trin y darpariaethau hynny fel pe baent yn gymwys i'r buddiolwr er mwyn sicrhau bod y contract yn gweithredu'n hwylus o ddydd i ddydd.

Rhan 2 - Tenantiaethau a thrwyddedau o fewn adran 7 nad ydynt yn gontractau meddiannaeth oni roddir hysbysiad

39. Mae'r Rhan hon yn ymwneud â thenantiaethau a thrwyddedau penodol sydd o fewn adran 7 ac a fyddai felly yn gontractau meddiannaeth oni bai am baragraff 3. Ond os crybwyllir tenantiaeth neu drwydded ym mharagraff 3(2), nid yw'n gontract meddiannaeth onid yw'r landlord yn dymuno iddi fod yn gontract o'r fath (ac os felly, fel o dan Ran 1, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract ei bod yn gontract meddiannaeth cyn i'r denantiaeth neu'r drwydded gael ei gwneud, neu ar adeg ei gwneud).

Paragraff 3

40. Mae paragraff 3(2) yn nodi'r tenantiaethau a'r trwyddedau nad ydynt, er eu bod o fewn adran 7, yn gontractau meddiannaeth, oni roddir hysbysiad gan y landlord. Tenantiaethau a thrwyddedau yw'r rhain sy'n ymwneud â'r canlynol—
 - Llety gwyliau,
 - Llety mewn sefydliad gofal (gweler paragraff 4 o Atodlen 2),

- ‘Trefniant hwylus dros dro’ – hynny yw, tenantiaeth neu drwydded a wneir fel trefniant hwylus dros dro gyda pherson a oedd yn dresmaswr pan aeth i mewn i’r annedd (gweler paragraff 5), a
- Llety a rennir â’r landlord – er enghraifft pan fo’r landlord yn cymryd lletywr (gweler paragraff 6).

Rhan 3 - Tenantiaethau a thrwyddedau nad ydynt byth yn contractau meddiannaeth

41. Fel y gwna Rhan 2, mae’r Rhan hon yn ymwneud â thenantiaethau a thrwyddedau penodol sydd o fewn adran 7, ac a fyddai felly yn contractau meddiannaeth oni bai am y Rhan hon. Os crybwyllir tenantiaeth neu drwydded ym mharagraff 7, ni all fyth fod yn contract meddiannaeth, er gwaethaf y ffaith ei bod o fewn adran 7.

Paragraff 7

42. Nid yw tenantiaeth neu drwydded yn contract meddiannaeth 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).
43. Mae’r paragraff hwn hefyd yn eithrio tenantiaethau amrywiol eraill o fod yn contractau meddiannaeth. Mae’r canlynol wedi eu heithrio o fod yn contractau meddiannaeth:
- tenantiaeth y mae Rhan 2 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954 yn gymwys iddi, sy’n darparu diogelwch i denantiaid busnes wrth iddynt adnewyddu neu derfynu eu les. Nid yw’r tenantiaethau hyn o fewn cwmpas y Ddeddf hon, gan nad ydynt yn cael eu defnyddio at y diben o rentu cartref.
 - meddiannaeth warchoddedig neu denantiaeth statudol o fewn ystyr Deddf Rhenti (Amaethyddiaeth) 1976, sy’n rhoi diogelwch deiliadaeth i weithwyr amaethyddol a letyir gan eu cyflogwyr, ynghyd â’u holynwyr.
 - tenantiaeth warchoddedig neu denantiaeth statudol o fewn ystyr Deddf Rhenti 1977; mae gan denantiaid o dan y Ddeddf hon hawliau diffiniedig ynglŷn â swm y rhent y gellir ei godi arnynt, a diogelwch deiliadaeth.
 - tenantiaeth ddiogel sy’n denantiaeth cymdeithas dai, o fewn ystyr adran 86 o Ddeddf Rhenti 1977; mae gan denantiaid cymdeithas dai o dan y Ddeddf hon hawliau diffiniedig ynglŷn â swm y rhent y gellir ei godi arnynt, a diogelwch deiliadaeth.
 - tenantiaeth o ddaliad amaethyddol o fewn ystyr Deddf Daliadau Amaethyddol 1986; tir a gynhwysir mewn contract 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 ynglŷn â lefelau rhenti a phenderfynu a oes arnynt eisiau cael adolygiadau rhent ai peidio; i fod yn gymwys, rhaid ffermio’r tir drwy gydol oes y denantiaeth.
 - tenantiaeth hir (gweler paragraff 8).
 - llety a ddarperir i aelod o’r lluoedd arfog, i aelod o deulu aelod o’r lluoedd arfog neu i sifiliad sy’n ddarostyngedig i ddisgyblaeth y lluoedd arfog at ddibenion unrhyw un neu ragor o’r lluoedd arfog (gweller paragraff 9 o Atodlen 2).
 - tenantiaeth neu drwydded sy’n ymwneud â ‘llety mynediad uniongyrchol’ (gweler paragraff 10).

Paragraff 8

44. Mae tenantiaethau hir wedi eu heithrio o fod yn contractau meddiannaeth. Mae'r paragraff hwn yn diffinio tenantiaeth hir o dan y Ddeddf fel a ganlyn:
- tenantiaeth am gyfnod penodol o fwy nag 21 mlynedd (hynny yw, cytunodd y partïon ar y dechrau y byddai'r denantiaeth yn parhau am gyfnod penodol o amser sy'n hwy nag 21 mlynedd),
 - tenantiaeth am gyfnod a bennwyd drwy gyfraith oherwydd cyfamod neu rwymedigaeth i'w hadnewyddu'n barhaus (megis opsiwn i'r tenant adnewyddu'r denantiaeth pan ddaw i ben, er enghraifft adnewyddu'r denantiaeth yn barhaus bob 5 mlynedd), neu
 - tenantiaeth a wneir yn unol â'r 'hawl i brynu' (Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985) neu'r 'hawl i gaffael' (adran 17 o Ddeddf Tai 1996).
45. Ond nid yw tenantiaeth y gellir ei therfynu drwy hysbysiad ar ôl marwolaeth yn denantiaeth hir (oni bai ei bod yn denantiaeth cydberchnogaeth – gweler isod).
46. Tenantiaeth cydberchnogaeth yw tenantiaeth sy'n ymwneud ag annedd sy'n eiddo i landlord cymdeithasol cofrestredig, pan fo'r tenant wedi prynu canran o'r eiddo ar sail lesddaliad ac yn talu rhent am y gyfran nad yw'n berchen arni. Gall y tenant brynu cyfrannau pellach o'r rhan nad yw'n berchen arni, ac o bosibl leihau'r rhan honno i ddim.

Paragraff 10

47. Llety mynediad uniongyrchol yw llety a ddarperir gan landlord cymunedol neu elusen a gofrestrwyd gyda'r Comisiwn Elusennau (o dan Ddeddf Elusennau 2011), a ddarperir ar sail fyrdymor iawn (24 awr neu lai) i bobl sy'n bodloni meini prawf a bennir gan y landlord (fel rheol pan fo angen llety ar y person dan sylw ar unwaith).

Rhan 4 - Tenantiaethau a thrwyddedau y mae rheolau arbennig yn gymwys iddynt: digartrefedd

48. Mae gan awdurdod tai lleol ddyletswydd i'r bobl hynny sy'n ddigartref ac mewn angen. Mae hyn yn cynnwys dyletswydd i ddarparu llety interim o dan adran 68 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ('y ddyletswydd interim') a dyletswydd i sicrhau llety (ar sail tymor hwy) o dan adran 75 o'r Ddeddf honno ('y ddyletswydd lawn'). Mae dyletswydd interim awdurdod tai lleol yn ei gwneud yn ofynnol iddo sicrhau llety i geisydd y mae ganddo reswm i gredu ei fod yn ddigartref, yn gymwys i gael cymorth ac mewn angen blaenoriaethol.
49. Mae dyletswydd interim yn codi tra bo'r awdurdod lleol yn cynnal asesiad o dan adran 62 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, i ystyried a oes dyletswydd lawn yn ddyledus i'r ceisydd mewn gwirionedd.
50. Yn dilyn yr asesiad hwn, bydd yr awdurdod lleol yn hysbysu'r ceisydd o'r canlyniad. Os dengys yr asesiad fod dyletswydd lawn yn ddyledus i'r ceisydd gan yr awdurdod lleol, bydd dyletswydd arno i ddarparu llety addas.

Paragraff 11

51. Mae'r paragraff hwn yn pennu nad yw llety a ddarperir gan awdurdod tai lleol mewn cysylltiad â'i swyddogaethau digartrefedd (ac eithrio llety a ddarperir yn unol â'r ddyletswydd lawn) yn cael ei ddarparu o dan contract meddiannaeth. Felly, ni fydd llety a ddarperir o dan y ddyletswydd interim yn cael ei ddarparu o dan contract meddiannaeth.

Paragraff 12

52. Mae paragraff 12 yn pennu'r rheolau sy'n gymwys pan fo awdurdod tai lleol yn ymrwymo i drefniadau gyda landlord arall i gyflawni ei swyddogaethau digartrefedd.

Rhan 5 - Tenantiaethau a thrwyddedau y mae rheolau arbennig yn gymwys iddynt: llety â chymorth

Paragraff 13

53. Nid yw tenantiaethau a thrwyddedau ar gyfer llety â chymorth y mae landlord yn bwriadu ar y dechrau eu darparu am ddim mwy na chwe mis, yn contractau meddiannaeth. Landlordiaid cymunedol ac elusennau cofrestredig yw'r landlordiaid y mae hyn yn gymwys iddynt. Mae adran 143(2) yn diffinio llety â chymorth.
54. Os yw tenantiaeth neu drwydded ar gyfer llety â chymorth yn parhau y tu hwnt i chwe mis, bydd yn dod yn contract meddiannaeth fel mater o drefn, sef 'contract safonol â chymorth'; gweler adran 143 a Rhan 8 o'r Ddeddf yn gyffredinol. Gwneir eithriad i'r trosi awtomatig yn contract meddiannaeth pan fo'r landlord yn ymestyn y cyfnod chwe mis drwy roi hysbysiad o dan baragraff 15.
55. Mae hyn yn golygu y bydd contract meddiannaeth yn cael ei ffurfio naill ai yn union ar ôl i'r cyfnod chwe mis dechreuol ddod i ben (os na wneir estyniad) neu (os gwneir estyniad) yn union ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad o estyniad. Cyfeirir at y cyfnod cyn i'r denantiaeth neu'r drwydded ddod yn contract meddiannaeth fel y 'cyfnod perthnasol'.

Paragraff 14

56. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r effaith a gaiff contractau blaenorol ynglŷn â llety â chymorth ar y modd y cyfrifir y cyfnod perthnasol. Yn gyffredinol, os cafwyd contractau blaenorol sy'n ymwneud â llety â chymorth, bydd y cyfnod perthnasol yn cael ei gyfrifo o ddyddiad cychwyn y cyntaf o'r contractau hynny.
57. Er mwyn i unrhyw contract blaenorol gael ei drin yn y modd hwn, rhaid iddo fod yn ymwneud â llety â chymorth, ac ymwneud naill ai â'r un annedd â'r contract cyfredol, neu annedd o fewn yr un adeilad neu uned.

Paragraff 15

58. Fel y crybwyllwyd yn y paragraffau blaenorol, caiff landlord ymestyn y cyfnod pan nad oes gan berson sy'n byw mewn llety â chymorth contract meddiannaeth.
59. Pan fo landlord yn dymuno parhau i ddarparu llety â chymorth y tu hwnt i'r cyfnod o chwe mis, ond nad yw'n dymuno i'r llety gael ei ddarparu o dan contract meddiannaeth, caiff y landlord ymestyn y cyfnod hwnnw. Os nad yw'r landlord yn awdurdod tai lleol, rhaid i'r landlord gael caniatâd yr awdurdod tai lleol (a ddiffinnir yn adran 243) y lleolir y llety yn ei ardal. Gellir rhoi estyniad am gyfnod o hyd at dri mis ar y tro, ond gellir rhoi mwy nag un estyniad.
60. Er mwyn ymestyn y cyfnod, rhaid i'r landlord roi hysbysiad o estyniad i'r preswlydd, bedair wythnos o leiaf cyn y byddai'r denantiaeth neu'r drwydded, fel arall, yn dod yn contract meddiannaeth (naill am fod cyfnod cychwynol yn dod i ben, neu am fod estyniad blaenorol mewn grym ond y bydd yn dod i ben yn fuan).
61. Rhaid i'r hysbysiad ddarparu'r holl fanylion a nodir ym mharagraff 15(6) a (7) i'r preswlydd. Mae hyn yn cynnwys rhoi'r rhesymau am yr estyniad, hysbysu'r preswlydd pa bryd y daw'r cyfnod perthnasol fel y'i hystynnwyd i ben, a hysbysu'r preswlydd am ei hawl i wneud cais i'r llys sirol am adolygiad o'r penderfyniad i ymestyn y cyfnod. Mae'n ofynnol hefyd fod y landlord yn ymgynghori â'r preswlydd cyn rhoi hysbysiad.

62. Wrth ystyried a ddylai wneud cais am estyniad, caiff y landlord ystyried ymddygiad y tenant neu'r trwyddedai ac ymddygiad unrhyw un arall y mae'n ymddangos i'r landlord ei fod yn byw yn yr eiddo.
63. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n pennu manylion y weithdrefn ar gyfer cael caniatâd gan awdurdodau tai lleol.

Paragraff 16

64. Caiff person y rhoddir hysbysiad o estyniad iddo gan y landlord ofyn i'r llys sirol adolygu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad (os yw'r landlord yn awdurdod tai lleol) neu adolygu penderfyniad yr awdurdod tai lleol i gydsynio i roi'r hysbysiad (os nad yw'r landlord yn awdurdod tai lleol).
65. Caiff y llys gadarnhau neu ddiidymu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad (neu i gydsynio i'w roi). Caiff y llys hefyd amrywio cyfnod yr estyniad, ond nid y tu hwnt i'r cyfnod estyniad hwyaf o dri mis.
66. Os yw'r llys yn diddymu'r hysbysiad gwreiddiol, caiff y landlord ddyroddi hysbysiad pellach o estyniad. Os yw'r landlord yn dyroddi'r hysbysiad newydd hwn o fewn 14 diwrnod ar ôl penderfyniad y llys, ystyrir y bydd yr hysbysiad yn cydymffurfio â'r cyfnod byrraf o rybudd, sef 4 wythnos, a bennir ym mharagraff 15, hyd yn oed os nad yw'n cydymffurfio'n ymarferol. Nid yw hyn yn effeithio ar y terfyn amser pan gaiff y preswlydd ofyn am adolygiad felly, yn ymarferol, caiff preswlydd wneud cais unwaith eto i'r llys sirol am adolygiad o'r hysbysiad pellach hwnnw, o dan baragraff 16.
67. Y llys sirol sy'n cynnal adolygiadau o benderfyniadau i ymestyn y cyfnod perthnasol, er mai yn unol â'r egwyddorion a gymhwysir gan yr Uchel Lys mewn cais am adolygiad barnwrol y gwneir hynny. Mae hyn hefyd yn wir am yr holl adolygiadau y bydd y llys sirol yn eu cynnal o dan y Ddeddf.
68. Mae paragraff 17 yn rhoi p#er i Weinidogion Cymru ddiwygio Atodlen 2. Mae'r Atodlen yn cynnwys manylion arwyddocaol a llawer o ddiffiniadau y bydd angen eu diweddarau o bryd i'w gilydd.

Adran 8 – Contractau diogel a chontractau safonol

69. Mae'r adran hon yn pennu'r ddau fath o gontract meddiannaeth a sefydlir gan y Ddeddf, sef contractau *diogel* a chontractau *safonol*. Fel y nodir uchod yn y sylwadau ar Ran 1, mae contract diogel yn gontract cyfnodol sydd, yn nodweddiadol, yn rhedeg o wythnos i wythnos neu o fis i fis. Contractau diogel yw'r math diofyn o gontractau a ddyroddir gan landlordiaid cymunedol o dan y Ddeddf. Nodir yr eithriadau i hyn isod.
70. Gall contract safonol fod naill ai'n gontract cyfnodol neu'n gontract cyfnod penodol. Contractau safonol yw'r math diofyn o gontract a ddyroddir gan landlordiaid preifat, sef yr holl landlordiaid nad ydynt yn landlordiaid cymunedol. Ond os dymunant, caiff landlordiaid preifat ddyroddi contractau diogel.
71. Mae contract cyfnodol yn rhedeg am y cyfnod rhentu a gytunir, yn nodweddiadol o fis i fis, neu weithiau o wythnos i wythnos. Mae contract cyfnod penodol yn gontract am gyfnod penodedig a gytunir ymlaen llaw: nifer penodol o fisoedd neu flynyddoedd, fel rheol. Mae'r Ddeddf yn darparu bod contractau safonol cyfnod penodol yn dod yn gontractau cyfnodol fel mater o drefn pan ddaw eu cyfnod penodol i ben.

Pennod 2 - Natur Contractau Y Gall Landlordiaid Cymunedol a Landlordiaid Preifat Eu Gwneud Etc.

Adran 9 – Landlordiaid cymunedol ac Adran 10 – Landlordiaid preifat

72. Mae adran 9 yn nodi'r personau sy'n landlordiaid cymunedol o dan y Ddeddf. Yn ychwanegol at awdurdodau lleol (a ddiffinnir yn adran 243) a landlordiaid cymdeithasol

cofrestredig (darparwyr tai cymdeithasol fel cymdeithasau tai a gofrestrwyd o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996), sy'n darparu'r rhan helaethaf o'r tai cymdeithasol yng Nghymru, mae'r diffiniad yn cynnwys darparwyr penodol eraill, a darparwyr posibl, megis darparwyr a gofrestrwyd yn Lloegr ond sy'n darparu tai cymdeithasol yng Nghymru.

73. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r diffiniad o landlord cymunedol. Diben hyn yw sicrhau bod y Ddeddf yn gallu adlewyrchu newidiadau o ran y modd y darperir tai cymdeithasol.
74. O dan adran 10, mae landlord nad yw'n landlord cymunedol, ond sy'n gosod anheddau ar rent yng Nghymru, yn landlord preifat at ddibenion y Ddeddf.

Adran 11 – Contract a wneir â landlord cymunedol

75. O dan y Ddeddf, y contract diofyn a ddyroddir gan landlord cymunedol yw'r contract diogel, onid oes un o'r eithriadau a ganlyn yn gymwys:
 - Mae'r contract meddiannaeth o fewn Atodlen 3 (gweler isod) ac mae'r landlord yn rhoi hysbysiad o dan adran 13 y bydd yn gontract safonol.
 - Mae'r contract yn gontract safonol ymddygiad gwaharddedig oherwydd gorchymyn o dan adran 116 (sef pan ddaw contract safonol i rym drwy orchymyn y llys o ganlyniad i ymddygiad gwaharddedig - gweler isod).
 - Mae contract safonol cyfnod penodol wedi dod i ben ac mae deiliad y contract yn parhau yn yr eiddo. Mewn sefyllfa o'r fath (os na wneir unrhyw gontract cyfnod penodol newydd) mae'r partïon yn cael eu trin fel petaent wedi gwneud contract safonol cyfnodol. Mae'r eithriad hwn yn gymwys hefyd os gwneir contract newydd ar ddiwedd cyfnod penodol, sy'n caniatáu i ddeiliad y contract feddiannu'r un annedd o ddyddiad sy'n digwydd yn union wedi i'r contract cyfnod penodol ddod i ben (gweler adran 184(6)).
 - Mae tresmaswr yn meddiannu'r eiddo fel ei gartref, ac yn gwneud taliadau a dderbynnir gan y landlord cymunedol sy'n berchen ar yr eiddo (gweler adran 238).

Atodlen 3 - Contractau meddiannaeth a wneir gyda neu a fabwysiedir gan landlordiaid cymunedol y caniateir iddynt fod yn gontractau safonol

76. Mae'r Atodlen hon yn rhestru ystod o gontractau meddiannaeth sy'n cael eu ffurfio mewn amgylchiadau penodol neu sy'n ymwneud â mathau penodol o lety. O dan adrannau 11(2) ac 12(4), gall pob un o'r mathau hyn o gontract fod yn gontract safonol, er gwaethaf eu gwneud neu eu mabwysiadu (hynny yw, eu cymryd drosodd) gan landlord cymunedol. Mae'r mathau perthnasol o gontractau meddiannaeth fel a ganlyn:
 - *Contractau meddiannaeth drwy hysbysiad* – Contract meddiannaeth na fyddai'n gontract meddiannaeth oni bai bod hysbysiad am y ffaith honno wedi ei roi o dan baragraff 1 neu 3 o Atodlen 2 (gweler y nodiadau uchod). Y contractau perthnasol yw contractau sy'n caniatáu i rywun ac eithrio deiliad y contract feddiannu annedd, contractau pan nad oes rhent yn daladwy, contractau ar gyfer llety gwyliau, contractau sy'n ymwneud â llety mewn cartref gofal, 'trefniadau hwylus dros dro' a chontractau sy'n ymwneud â llety a rennir.
 - *Llety â chymorth* – Contract meddiannaeth ar gyfer llety â chymorth (contract safonol â chymorth).
 - *Meddiannaeth rhagarweiniol* – Contract safonol rhagarweiniol. Yn gyffredinol, contract safonol rhagarweiniol yw contract newydd a wneir gyda landlord cymunedol (neu gontract a fabwysiedir gan landlord cymunedol), pan fo'r landlord wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan adran 13 yn datgan y bydd yn gontract safonol rhagarweiniol yn ystod y 'cyfnod rhagarweiniol' (gweler adran 16

ac Atodlen 4, a'r eithriad cyntaf yn adrannau 11 a 12). Ni fydd contract safonol rhagarweiniol yn cael ei ffurfio os oedd deiliad y contract, yn flaenorol, wedi dal contract diogel gyda landlord cymunedol, er enghraifft pan fo trosglwyddiad contractau wedi digwydd rhwng deiliaid contract diogel.

- *Llety i geiswyr lloches neu bersonau sydd wedi eu dadleoli* – Contractau meddiannaeth sy'n ymwneud â llety ar gyfer ceiswyr lloches (sef unigolion sy'n disgwyl am ganlyniad ceisiadau am loches) neu bersonau a ddiogelir dros dro o dan y Rheolau Mewnfudo (statws a roddir i bersonau sy'n rhan o fewnlifiad torfol o bobl a ddadleolwyd).
- *Llety i bersonau digartref* – Contract meddiannaeth a wnaed mewn cysylltiad â swyddogaeth ddigartrefedd awdurdod tai lleol o dan Ran 2 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, ac y mae'r rheolau a bennir yn Rhan 4 o Atodlen 2 yn gymwys iddi (gweler y nodiadau uchod).
- *Meddiannaeth yn rhinwedd swydd: cyffredinol* – Contractau meddiannaeth pan fo deiliad y contract yn cael ei gyflogi gan un o'r cyflogwyr a restrir yn y paragraff (yn gyffredinol, y mathau o gyflogwyr y byddai wedi bod yn ofynnol iddynt ddyroddi contract diogel), pan fo'n ofynnol i'r cyflogai feddiannu'r annedd yn ôl un o delerau ei contract cyflogaeth (er enghraifft gofalwyr ysgol, wardeiniaid llety gwarchod).
- *Meddiannaeth yn rhinwedd swydd o ran yr heddlu neu'r gwasanaethau tân ac achub* – Contractau meddiannaeth a ddarperir mewn cysylltiad â gweithio i'r heddlu neu i wasanaeth tân ac achub.
- *Llety myfyrwyr* – Contract meddiannaeth mewn perthynas â llety a ddarperir i fyfyrwr sy'n astudio cwrs dynodedig gan Weinidogion Cymru mewn sefydliad addysg bellach (sef sefydliad sy'n darparu addysg y tu hwnt i oedran gadael ysgol, ond islaw lefel gradd) neu mewn sefydliad addysg uwch (sefydliad sy'n darparu addysg ar lefel gradd neu uwch).
- *Llety dros dro: tir sydd wedi ei gaffael ar gyfer datblygu* – Contract meddiannaeth mewn perthynas â llety a ddarperir ar sail dros dro ar dir sydd wedi ei gaffael ar gyfer ei ddatblygu.
- *Llety dros dro: personau sy'n dechrau gwaith* – Contract meddiannaeth mewn perthynas â llety dros dro a ddarperir i bobl sydd wedi symud i ymgymryd â chyflogaeth mewn ardal awdurdod lleol nad oeddent yn preswyllo ynddi cyn hynny, tra bônt yn chwilio am lety parhaol.
- *Llety dros dro: trefniadau dros dro* – Contract meddiannaeth sy'n ymwneud ag annedd sydd wedi ei gosod i'r landlord cymunedol i'w defnyddio fel llety dros dro, a bod y telerau gosod yn ei gwneud yn ofynnol i'r landlord cymunedol ddychwelyd yr annedd i'r lesydd ar ddiwedd cyfnod penodedig, neu pan fo'n ofynnol gan y lesydd. Ni chaiff y lesydd fod yn landlord cymunedol ei hun.
- *Llety dros dro: llety yn ystod gwaith* – Contract meddiannaeth sy'n ymwneud â llety a ddarperir am dymor byr tra gwneir gwaith ar gartref arferol deiliad y contract. Gellir cynnig contract safonol yn yr amgylchiadau hyn os darperir y llety dros dro gan landlord gwahanol ac os nad oedd contract diogel gan ddeiliad y contract cyn hynny.
- *Llety nad yw'n llety cymdeithasol* – Contract meddiannaeth pan fo deiliad y contract yn weithiwr allweddol, neu pan nad oedd gwneud y contract meddiannaeth yn ddarostyngedig i'r 'rheolau dyrannu' arferol. Mae rheolau dyrannu yn ymwneud â'r ffordd y caiff llety ei ddyrannu i'r rheini y mae arnynt angen llety. Penderfynir a yw person yn weithiwr allweddol at y dibenion hyn yn unol â rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.

- *Anheddau a fwriedir ar gyfer trosglwyddo* – Contract meddiannaeth sy'n ymwneud â llety sydd wedi ei gaffael, ei adeiladu neu ei ddatblygu gan landlord cymunedol, landlord cymdeithasol cofrestredig (gweler adran 1 o Ddeddf Tai 1996) neu ddarparwr tai cymdeithasol cofrestredig preifat (gweler adran 80(3) o Ddeddf Tai ac Adfywio 2008) gyda'r bwriad o'i drosglwyddo i gymdeithas dai gwbl gydfuddiannol neu gymdeithas dai gydweithredol. Cymdeithas dai yw cymdeithas dai gwbl gydfuddiannol neu gymdeithas dai gydweithredol lle mae'r preswylwyr hefyd yn aelodau o'r gymdeithas, ac felly'n llywio'r modd y'i rheolir (gweler adran 1(2) o Ddeddf Cymdeithasau Tai 1985).

77. Caiff Gweinidogion Cymru ddiwygio'r Atodlen drwy reoliadau.

Adran 12 – Contract a fabwysiedir gan landlord cymunedol

78. Pan fo landlord cymunedol yn dod yn landlord o dan gontract diogel sy'n bodoli eisoes (er enghraifft pan drosglwyddir stoc tai awdurdod lleol i gymdeithas dai), bydd y contract diogel hwnnw'n parhau. Pan fo landlord cymunedol yn dod yn landlord o dan gontract safonol sy'n bodoli eisoes yn sgil trosglwyddo hawliau'r landlord o dan gontract isfeddiannaeth (o dan adrannau 62 neu 66) bydd y contract hwnnw'n parhau fel contract safonol.

79. Ym mhob amgylchiad arall, bydd y contract yn dod i ben pan fydd y landlord cymunedol yn dod yn landlord, a bydd yn cael ei ddisodli gan gontract diogel, oni fydd un o'r eithriadau canlynol yn gymwys:

- Mae'r contract meddiannaeth o fewn Atodlen 3 (gweler uchod) a'r landlord yn rhoi hysbysiad o dan adran 13 y bydd yn gontract safonol.
- Mae'r contract yn gontract safonol ymddygiad gwaharddedig o ganlyniad i orchymyn o dan adran 116 (pan grëir contract safonol gan orchymyn llys o ganlyniad i ymddygiad gwaharddedig – gweler isod).
- Roedd y contract yn gontract safonol cyfnod penodol sydd wedi dod i ben a dod yn gontract safonol cyfnodol, neu mae contract newydd wedi ei wneud ar ddiwedd cyfnod penodol (gweler adran 184(6)).
- Mae tresmaswr yn meddiannu'r eiddo fel ei gartref ac yn gwneud taliadau a dderbynnir gan y landlord cymunedol sy'n berchen ar yr eiddo (gweler adran 238).
- Mae'r contract yn gontract safonol cyfnod penodol y talwyd premiwm ar ei gyfer (er enghraifft drwy brynu eiddo lesddaliad sydd â llai nag 21 mlynedd yn weddill cyn i'r les ddod i ben) ac nid yw deiliad y contract wedi dewis (cyn i'r landlord cymunedol ddod yn landlord) fod y contract i barhau'n gontract safonol cyfnod penodol (gweler adran 15).

Adran 13 – Hysbysiad o gontract safonol

80. Pan fo landlord cymunedol yn dymuno ymrwymo i gontract safonol, neu pan na fo'n dymuno i gontract cyfredol y mae'n ei fabwysiadu ddod yn gontract diogel, a bod y contract o fath a restrir yn Atodlen 3, rhaid rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan yr adran hon (gweler adran 11(2)(b) ac adran 12(4)(b)). Rhaid i'r hysbysiad roi gwybod i ddeiliad y contract fod ganddo hawl i ofyn i lys sirol adolygu penderfyniad y landlord i roi'r hysbysiad o fewn 14 diwrnod (gweler adran 14).

Adran 14 – Adolygu hysbysiad

81. Mae'r adran hon yn gymwys pan fo landlord cymunedol wedi rhoi hysbysiad o dan adran 13. Caiff deiliad y contract ofyn am adolygiad o benderfyniad y landlord gan y llys sirol.

82. Caiff y llys naill ai gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad. Os yw'r llys yn diddymu'r hysbysiad gwreiddiol, caiff y landlord roi hysbysiad pellach. Os gwna hynny o fewn 14 diwrnod ar ôl penderfyniad y llys, bydd yr hysbysiad yn cael effaith fel pe bai wedi ei roi ar yr adeg y gwnaed y contract meddiannaeth neu'r adeg y daeth y landlord cymunedol yn landlord, yn ôl y digwydd. Nid yw hyn yn effeithio ar y terfyn amser pan gaiff deiliad y contract ofyn am adolygiad felly, yn ymarferol, caiff deiliad y contract wneud cais unwaith eto i'r llys sirol am adolygiad o'r hysbysiad pellach hwnnw, o dan adran 14.

Adran 15 – Hysbysiad o'r hawl i benderfynu parhau ar gontract cyfnod penodol

83. Fel y pennir yn adran 12, os yw landlord cymunedol yn mabwysiadu contract safonol cyfnod penodol y talwyd premiwm ar ei gyfer, bydd yn dod yn gontract diogel oni fydd deiliad y contract yn dewis fod ei gontract i barhau'n gontract safonol cyfnod penodol.
84. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i landlord cymunedol roi hysbysiad i ddeiliad y contract o leiaf fis cyn iddo ddod yn landlord, gan roi gwybod iddo fod ganddo hawl i ddewis parhau ar gontract safonol cyfnod penodol.

Adran 16 – Contractau safonol rhagarweiniol

85. Mae'r adran hon yn creu'r cysyniad o 'gontract safonol rhagarweiniol'. Mae contract meddiannaeth newydd a wneir gyda landlord cymunedol (neu gontract a fabwysiedir gan landlord cymunedol) yn gontract safonol rhagarweiniol os yw'r landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract am y ffaith honno o dan adran 13. Mae'r adran hon yn darparu bod contractau safonol rhagarweiniol yn gontractau safonol cyfnodol yn ystod y cyfnod rhagarweiniol (12 mis fel arfer, oni chaiff y cyfnod hwnnw ei estyn; gweler Atodlen 4). Ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol mae'r contract safonol rhagarweiniol yn dod i ben a bydd contract diogel yn cymryd ei le, oni bai bod landlord preifat yn dod yn landlord o dan y contract. Os bydd landlord preifat yn dod yn landlord cyn diwedd y cyfnod rhagarweiniol, bydd y cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben, a bydd y contract yn parhau fel contract safonol (oherwydd adran 17(3)).
86. Mae'r contract safonol rhagarweiniol yn darparu llai o sicrwydd meddiannaeth na chontract diogel. Mae contractau safonol rhagarweiniol yn caniatáu i landlordiaid cymunedol ganfod, yn ystod y cyfnod rhagarweiniol, a all deiliad contract gynnal contract diogel ai peidio. Yn yr achosion pan fo deiliad y contract wedi dangos na fydd yn gallu cynnal contract diogel, os yw adran 173 wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, caiff y landlord geisio terfynu'r contract drwy hysbysiad, sy'n golygu y gellir terfynu contract safonol rhagarweiniol yn gyflymach nag y gellid o dan gontract diogel.

Atodlen 4 - Contractau safonol rhagarweiniol

87. Mae'r Atodlen hon yn pennu'n fanylach y trefniadau o dan y Ddeddf sy'n gymwys i gontractau safonol rhagarweiniol. Math o gontract safonol cyfnodol yw contractau safonol rhagarweiniol y caiff landlordiaid cymunedol eu dyroddi, am gyfnod rhagarweiniol o 12 mis yn y lle cyntaf, yn hytrach na dyroddi contract diogel.
88. Gall landlord cymunedol hefyd ymestyn y cyfnod rhagarweiniol i gyfanswm o 18 mis drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract am yr estyniad o leiaf wyth wythnos cyn y diwrnod y byddai'r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben fel arall. Caiff deiliad y contract ofyn i'r landlord adolygu penderfyniad y landlord i ofyn am estyniad. At hynny, os yw'r landlord, ar ôl i'r landlord gynnal adolygiad mewnol o'r penderfyniad, yn hysbysu deiliad y contract fod y landlord wedi penderfynu cadarnhau'r penderfyniad, neu os yw'n methu â rhoi hysbysiad o gwbl, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol am adolygiad o'r penderfyniad i ymestyn y cyfnod rhagarweiniol.

89. Mae'r prosesau sy'n ymwneud ag ymestyn, adolygu mewnol ac adolygu gan y llys sirol, a bennir yn yr Atodlen hon, yn debyg iawn i'r prosesau sy'n gymwys i gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig (gweler Atodlen 7).

Paragraff 1

90. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r hyn yw'r cyfnod rhagarweiniol, sef y cyfnod pan fo contract meddiannaeth a roddir gan landlord cymunedol yn contract safonol cyfnodol (oherwydd yr eithriad ym mharagraff 3 o Atodlen 3).
91. Pan fo landlord cymunedol wedi ceisio terfynu'r contract drwy wneud hawliad meddiant, neu wedi rhoi hysbysiad o'i fwriad i wneud hynny i ddeiliad y contract, ond nad yw proses yr hawliad wedi ei chwblhau, bydd y contract yn parhau'n contract safonol y tu hwnt i'r cyfnod rhagarweiniol hyd nes y bo:
- yr hysbysiad yn cael ei dynnu yn ôl,
 - y cyfnod ar gyfer gwneud yr hawliad yn dod i ben heb i'r hawliad gael ei wneud,
 - yr hawliad yn cael ei ddyfarnu o blaid deiliad y contract, neu
 - y contract yn dod i ben heb i unrhyw un o'r pethau hynny ddigwydd.

Paragraff 2

92. Mae'r paragraff hwn yn nodi sut y pennir dyddiad dechrau'r cyfnod rhagarweiniol os oedd deiliad y contract yn barti i gontract safonol rhagarweiniol a ddaeth i ben ar yr union adeg yr oedd yr hawl i feddiannu'r annedd o dan y contract safonol rhagarweiniol newydd yn cychwyn. Yn achos cyd-ddeiliaid contract, y dyddiad yw'r cynharaf o'r dyddiadau a fyddai'n gymwys pe byddai pob un o'r cyd-ddeiliaid contract yn cael ei drin yn unigol.

Paragraff 3

93. Caiff landlord ymestyn y cyfnod rhagarweiniol o 12 mis i 18 mis. Wrth benderfynu a ddylid ymestyn y cyfnod rhagarweiniol, caiff y landlord ystyried ymddygiad deiliad neu ddeiliaid y contract ac ymddygiad unrhyw berson y tybia'r landlord ei fod yn byw yn yr annedd.
94. Rhaid i landlord cymunedol sy'n ceisio ymestyn y cyfnod rhagarweiniol hysbysu deiliad y contract, wyth wythnos o leiaf cyn y dyddiad y disgwylir i'r cyfnod rhagarweiniol ddod i ben. Rhaid i'r hysbysiad:
- hysbysu deiliad y contract ynghylch y penderfyniad i ymestyn a'r rhesymau pam y mae'r landlord yn ceisio cael estyniad, a
 - rhoi gwybod i ddeiliad y contract fod ganddo hawl i ofyn i'r landlord cymunedol adolygu ei benderfyniad, a nodi erbyn pa bryd y mae'n rhaid gwneud cais o'r fath.
95. Caiff Gweinidogion Cymru ymestyn neu gwtogi'r cyfnod pan fo rhaid rhoi hysbysiad o estyniad i ddeiliad y contract er mwyn i'r hysbysiad fod yn ddilys.

Paragraff 4

96. Os yw deiliad y contract yn gofyn am adolygiad, rhaid i'r landlord adolygu ei benderfyniad, ac yn dilyn hynny caiff naill ai gadarnhau neu wrthdroi'r penderfyniad i roi'r hysbysiad. Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad cyn y diwrnod y byddai'r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben pe na bai'n cael ei ymestyn.
97. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, bennu'r weithdrefn sydd i'w dilyn ar gyfer unrhyw adolygiad o'r hysbysiad.

Paragraff 5

98. Pan fo adolygiad wedi ei gynnal a'r landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract sy'n cadarnhau'r penderfyniad gwreiddiol, neu os yw'r landlord yn methu â hysbysu deiliad y contract o'r canlyniad, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol adolygu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad o estyniad. Rhaid gwneud cais o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad y rhoddodd y landlord hysbysiad o'i benderfyniad i ddeiliad y contract, neu 14 diwrnod o'r dyddiad y dylai'r landlord fod wedi hysbysu deiliad y contract o'r penderfyniad (sef y dyddiad y byddai'r cyfnod rhagarweiniol wedi dod i ben pe na bai wedi ei ymestyn).
99. Caiff y llys naill ai gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad o estyniad. Os yw'r llys yn diddymu'r penderfyniad, a'r landlord yn rhoi hysbysiad pellach o estyniad i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod ar ôl penderfyniad y llys, rhagdybir bod yr hysbysiad yn cydymffurfio â'r gofyniad hysbysu ym mharagraff 3 (2) (hynny yw, rhagdybir ei fod wedi ei roi o leiaf wyth wythnos cyn y diwrnod y byddai'r cyfnod rhagarweiniol wedi dod i ben). Nid yw hyn yn effeithio ar y terfyn amser pan gaiff deiliad y contract ofyn am adolygiad felly, yn ymarferol, mae hawl y deiliad contract i ofyn i'r landlord (o fewn 14 diwrnod i gael yr hysbysiad) adolygu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad yn gymwys unwaith eto. Os yw deiliad y contract yn gofyn am adolygiad o'r fath, rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract am ganlyniad yr adolygiad cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y gofynnodd deiliad y contract am yr adolygiad.

Paragraff 6

100. Mae paragraff 6 yn egluro sut y gall datganiad ysgrifenedig (y mae'n ofynnol i landlord ei roi i ddeiliad y contract os yw un o delerau'r contract yn ymgorffori adran 31) ymdrin â'r contract safonol rhagarweiniol yn ogystal â'r contract diogel a all gael ei ffurfio ar ddiwedd y contract safonol rhagarweiniol. Os yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno beth fydd telerau'r contract diogel cyn diwedd y cyfnod rhagarweiniol, caiff y landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig sy'n nodi telerau'r contract safonol rhagarweiniol yn ogystal â'r contract diogel a all gael ei ffurfio ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol. Gall y datganiad ysgrifenedig wneud hynny naill ai drwy ddynodi telerau'r contract safonol rhagarweiniol na fyddant yn delerau'r contract diogel (drwy farcio datganiad ysgrifenedig y contract safonol rhagarweiniol, er enghraifft) a nodi'r telerau a fydd yn gymwys i'r contract diogel yn unig, neu drwy nodi holl delerau'r contract diogel ar wahân.
101. Pan fo landlord wedi darparu datganiad ysgrifenedig perthnasol o gontract safonol rhagarweiniol sy'n ymdrin â'r contract diogel, ni ragdybir bod y datganiad perthnasol yn anghywir ond am ei fod yn ymdrin â'r contract diogel. Caiff landlord sy'n darparu datganiad o'r fath ei drin fel pe bai wedi cydymffurfio â'r gofyniad yn adran 31 i ddarparu datganiad ysgrifenedig mewn perthynas â'r contract diogel.
102. Pe byddai'r landlord yn ymestyn y cyfnod rhagarweiniol (gan olygu bod dyddiad meddiannu'r contract diogel yn newid) ni fyddai'r datganiad ysgrifenedig perthnasol yn anghywir ond am nad yw'n nodi dyddiad meddiannu newydd y contract diogel.

Paragraff 7

103. Os yw'r landlord yn rhoi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract sy'n ymdrin â'r contract safonol rhagarweiniol a'r contract diogel a allai gael ei ffurfio ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol, caiff y landlord a deiliad y contract, cyn dyddiad meddiannu'r contract diogel, gytuno i amrywio'r contract diogel yr ymdrinnir ag ef yn y datganiad ysgrifenedig. Mae hyn, fodd bynnag, yn ddarostyngedig i is-baragraffau (2) i (5) sy'n darparu:
- bod cyfyngiadau ar y graddau y gellir amrywio telerau sylfaenol (gweler adran 108(1) i (5)),

- bod gofyniad ar y landlord i roi datganiad ysgrifenedig o amrywiad (a bod tâl digolledu yn daladwy os yw'r landlord yn methu â chydymffurfio) (gweler adrannau 109(1) i (3) a 110),
 - bod y gofynion penodol ar gyfer amrywio'r rhent neu gydnabyddiaeth arall a nodir yn adrannau 104(1) i (3) neu adran 105(1)(b) a (2) i (4) yn gymwys, a
 - y gall yr amrywiad mewn rhent neu gydnabyddiaeth arall ddod i rym o ddyddiad meddiannu'r contract diogel, neu o ddyddiad diweddarach.
104. Mae adran 20 yn darparu bod y paragraff hwn yn ddarpariaeth sylfaenol a ymgorfforir heb ei haddasu fel un o delerau pob contract safonol rhagarweiniol pan fo'r datganiad ysgrifenedig yn 'ddatganiad ysgrifenedig perthnasol' (hynny yw, mae'n ymdrin â'r contract safonol rhagarweiniol a'r contract diogel a allai ei ddilyn).

Paragraff 8

105. Mae paragraff 8 yn egluro beth fydd telerau contract diogel pan ddaw contract safonol rhagarweiniol i ben ac y daw contract diogel i gymryd ei le, ac nad ymdriniwyd â thelerau'r contract diogel yn y datganiad ysgrifenedig yn unol â pharagraff 6(2) (gweler y nodyn ar baragraff 6 uchod). Os yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno ar delerau'r contract diogel, mae telerau'r contract fel y cytunwyd. Os nad yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno ar delerau'r contract diogel, mae paragraff 8(4) yn egluro'r hyn fydd telerau'r contract diogel.

Paragraff 9

106. Pan fo contract diogel yn cael ei ffurfio ar ôl contract safonol rhagarweiniol, a'r contract yn ymgorffori adran 39(1) heb ei haddasu, nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord o dan y teler hwnnw i ddarparu cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau i ddeiliad y contract. Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid o gontract safonol rhagarweiniol i gontract diogel.

Adran 17 – Contractau a wneir â landlord preifat neu a fabwysiedir ganddo

107. Bydd contract meddiannaeth a wneir rhwng landlord preifat a deiliad y contract yn gontract safonol, yn ddiodyn. Ond os yw landlord wedi rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract (cyn neu wrth wneud y contract) i'r perwyl bod y contract yn gontract diogel, bydd yn gontract diogel.
108. Pan fo landlord preifat yn dod yn landlord o dan gontract diogel sy'n bodoli eisoes, neu gontract safonol sy'n bodoli eisoes, bydd y contract yn parhau'n gontract diogel neu'n gontract safonol, yn ôl eu trefn.

Pennod 3 – Darpariaethau Sylfaenol Contractau Meddiannaeth

109. Yn ychwanegol at wybodaeth sy'n benodol i'r eiddo megis y cyfeiriad a swm y rhent (y cyfeirir atynt yn y Ddeddf fel materion allweddol), bydd contractau meddiannaeth yn cynnwys telerau sylfaenol (telerau sy'n ymgorffori darpariaethau sylfaenol y Ddeddf), telerau atodol (telerau a fydd yn ymgorffori darpariaethau atodol a nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan y p#er yn adran 23 o'r Ddeddf), ac unrhyw delerau ychwanegol y cytunir arnynt rhwng y landlord a deiliad y contract.
110. Mae Pennod 3 yn cyflwyno'r cysyniad o ddarpariaethau sylfaenol, sef darpariaethau yn y Ddeddf a ymgorfforir fel telerau sylfaenol contractau meddiannaeth. Gellir ymgorffori amryw o'r darpariaethau sylfaenol ynghyd ag addasiadau iddynt neu beidio â'u hymgorffori o gwbl mewn contract meddiannaeth, ar yr amod bod y landlord a deiliad y contract yn cytuno, a bod deiliad y contract o'r farn bod sefyllfa deiliad y contract yn gwella o ganlyniad. Fodd bynnag, rhaid ymgorffori rhai darpariaethau sylfaenol heb eu haddasu bob tro, a rhestrir y rhain yn adran 20(3).

111. Mae Atodlen 1 yn rhestru'r darpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth. Yn gyffredinol, nid yw'r Nodiadau Esboniadol hyn yn cyfeirio at bob darpariaeth sylfaenol ar wahân, ond nodir pan fo rhaid ymgorffori darpariaethau sylfaenol heb eu haddasu mewn contractau meddiannaeth, neu pan fo'n werth rhoi eglurhad pellach arnynt.

Adran 18 – Darpariaethau sylfaenol ac Adran 19 – Telerau sylfaenol a darpariaethau sylfaenol: diffiniadau

112. Mae darpariaethau sylfaenol yn un o agweddau allweddol y Ddeddf hon, a byddant yn elfen allweddol mewn contract meddiannaeth, drwy gael eu cynnwys fel telerau sylfaenol. Mae'r Ddeddf yn pennu pa ddarpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i ba gontractau. Mewn rhai achosion bydd gofyn ymgorffori darpariaethau sylfaenol ym mhob contract meddiannaeth (yr angen i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract, er enghraifft), ac mewn achosion eraill ceir darpariaethau sy'n gymwys i gontractau penodol yn unig.
113. Bydd y datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau a ragnodir gan Weinidogion Cymru wrth arfer eu pwerau o dan adran 29 yn cynnwys y telerau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i bob math o gontract meddiannaeth, a bydd y rhain yn adlewyrchu'r darpariaethau sylfaenol perthnasol sydd yn y Ddeddf, a ymgorfforir heb eu haddasu.
114. Yn ymarferol, bydd telerau sylfaenol y contract yn adlewyrchu geiriad darpariaethau sylfaenol y Ddeddf yn fanwl iawn, ac yn adran 33 gosodir terfynau ar yr hyn sy'n dderbyniol o ran newidiadau golygyddol.

Adran 20 – Ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol

115. Mae'r adran hon yn caniatáu i landlordiaid a deiliaid contract gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaethau sylfaenol mewn contract meddiannaeth (ac eithrio'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (3), y mae'n rhaid eu hymgorffori heb eu haddasu bob tro). Fodd bynnag, mae hyn yn ddarostyngedig i'r prawf bod deiliad y contract o'r farn y byddai peidio ag ymgorffori'r teler yn gwella ei sefyllfa. Caiff landlordiaid a deiliaid contract hefyd, drwy gytundeb, addasu darpariaethau sylfaenol, ar yr amod bod deiliad y contract o'r farn y byddai'r addasiad yn gwella ei sefyllfa. Er enghraifft, gallai deiliad y contract fod o'r farn y byddai ei sefyllfa'n gwella pe na bai'r ddarpariaeth sylfaenol yn adran 173 (sy'n caniatáu i'r landlord derfynu'r contract drwy roi hysbysiad) yn cael ei hymgorffori, neu pe bai'r cyfnod hysbysu sy'n ofynnol o dan adran 174 yn cael ei addasu i'w gwneud yn ofynnol i'r landlord roi mwy na dau fis o rybudd. Pe bai'r landlord yn cytuno, byddai adran 20 yn caniatáu peidio ag ymgorffori'r telerau hynny, neu eu hymgorffori ynghyd ag addasiadau.
116. Rhaid ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a bennir yn adran 20(3) fel telerau sylfaenol ym mhob contract meddiannaeth y maent yn gymwys iddo, heb eu haddasu. Enghraifft o ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori heb ei haddasu yw adran 55, sy'n ymwneud â gwahardd ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad arall. Mae'r rhesymau pam y rhoddir y statws arbennig hwn i'r darpariaethau hyn yn amrywio o ddarpariaeth i ddarpariaeth, ac esbonnir hwy yn y nodiadau ar yr adrannau eu hunain.
117. O dan adrannau 34 a 35, os na ddarparwyd datganiad ysgrifenedig, neu os yw'n anghyflawn, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am ddatganiad ynghylch telerau'r contract. Os gwneir hynny, ac nad yw deiliad y contract ar fai, caiff pob darpariaeth sylfaenol ac atodol sy'n berthnasol i'r contract ei thrin fel pe bai wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, onid yw deiliad y contract yn honni na chafodd ei hymgorffori, neu y cafodd ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau.

Adran 21 – Effaith peidio ag ymgorffori darpariaethau sylfaenol ac addasu darpariaethau sylfaenol

118. Os yw landlord a deiliad contract yn cytuno i addasu darpariaeth sylfaenol, neu i beidio â'i hymgorffori, mae adran 21 yn darparu ar gyfer addasu neu hepgor fel mater o drefn ddarpariaethau sylfaenol ac atodol eraill, y caniateir peidio â'u hymgorffori, neu eu haddasu, er mwyn rhoi effaith i'r cytundeb. Er enghraifft, os na chafodd y ddarpariaeth sylfaenol sy'n caniatáu gwneud hawliad meddiant ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol o dan contract safonol cyfnodol (adran 181) ei hymgorffori, dylid hepgor hefyd y ddarpariaeth sylfaenol berthnasol sy'n cyfyngu ar ddefnyddio'r sail honno i feddiannu (yn adran 182). Mae'r adran hon yn sicrhau y byddai hynny'n digwydd.
119. Mae addasu fel mater o drefn, a hepgor ymgorffori fel mater o drefn, yn ddarostyngedig i'r un cyfyngiadau â chytundeb i addasu neu beidio ag ymgorffori; ni ddylent arwain at addasu neu beidio ag ymgorffori unrhyw un o'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn adran 20(3). Ystyr hynny yw, pe bai cytundeb i addasu neu i beidio ag ymgorffori darpariaeth sylfaenol, a bod hynny'n golygu na fyddai darpariaeth sylfaenol a restrir yn adran 20(3) yn cael ei hymgorffori, neu y byddai'n cael ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau, ni fyddai'r cytundeb i beidio ag ymgorffori'r ddarpariaeth sylfaenol, neu i ymgorffori'r ddarpariaeth honno ynghyd ag addasiadau (o dan adran (1) neu (2)), yn cael unrhyw effaith.
120. Gellir newid telerau sylfaenol contract meddiannaeth ar ôl gwneud y contract hefyd (cyfeirir at hyn yn y Ddeddf fel 'amrywiad'). Mae terfynau, fodd bynnag, ar yr hawl hon ac mae'r terfynau'n amrywio rhwng contractau diogel (gweler Pennod 2 o Ran 5), contractau safonol cyfnodol (gweler Pennod 2 o Ran 6) a chontractau safonol cyfnod penodol (gweler Pennod 2 o Ran 7). Trafodir pob un o'r Penodau hynny ymhellach isod.

Adran 22 – Pwerau o ran darpariaethau sylfaenol

121. Mae'r adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n pennu naill ai bod unrhyw ddarpariaeth mewn Deddf Seneddol neu Fesur neu Ddeddf Cynulliad Cenedlaethol Cymru (gan gynnwys unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf hon), neu mewn is-ddeddfwriaeth, yn ddarpariaeth sylfaenol, neu nad yw'n ddarpariaeth sylfaenol. Bydd hyn yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud darpariaethau penodol sy'n bodoli eisoes yn ddarpariaethau sylfaenol, a sicrhau y gall hawliau a rhwymedigaethau newydd mewn deddfwriaeth a wneir yn y dyfodol ddod yn ddarpariaethau sylfaenol.

Pennod 4 - Darpariaethau Atodol Contractau Meddiannaeth

122. Mae Pennod 4 yn cyflwyno'r cysyniad o ddarpariaethau atodol, sef darpariaethau a gaiff eu nodi mewn rheoliadau, a'u hymgorffori fel telerau atodol mewn contractau meddiannaeth. Fel yn achos y rhan fwyaf o ddarpariaethau sylfaenol, gellir ymgorffori darpariaethau atodol mewn contractau meddiannaeth, neu beidio â'u hymgorffori o gwbl. Fodd bynnag, yn wahanol i ddarpariaethau sylfaenol, nid oes unrhyw gyfyngiad i'r perwyl fod rhaid i beidio ag ymgorffori, neu addasu, darpariaethau atodol, wella sefyllfa deiliad y contract. Felly, gallai addasu neu beidio ag ymgorffori wella sefyllfa naill ai'r landlord neu ddeiliad y contract.

Adran 23 – Darpariaethau atodol

123. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer pennu darpariaethau atodol mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru. Byddai enghreifftiau o ddarpariaethau atodol yn cynnwys darpariaethau ynglŷn â chynnal gardd, neu ofyniad i dalu treth yngor a biliau cyfleustod.

Adran 24 – Ymgorffori ac addasu darpariaethau atodol

124. Y drefn ddiodyn yw fod darpariaethau atodol yn cael eu hymgorffori fel telerau atodol mewn contract meddiannaeth. Ond mae'r adran hon yn darparu y caiff landlordiaid a

deiliaid contract gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaeth atodol neu i'w hymgorffori ynghyd ag addasiadau. Fodd bynnag, pe bai peidio ag ymgorffori darpariaeth atodol neu addasu darpariaeth atodol yn peri bod y teler atodol cysylltiedig yn anghydnaws ag un o delerau sylfaenol y contract, ni fyddai'r cytundeb i beidio ag ymgorffori'r ddarpariaeth atodol wreiddiol neu i'w hymgorffori ynghyd ag addasiadau yn cael unrhyw effaith. Os yw landlord yn methu â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract, neu'n darparu datganiad anghyflawn, mae adrannau 34 a 36 yn galluogi deiliad y contract i wneud cais i'r llys am ddatganiad o'r telerau. Os yw hynny'n digwydd, ac nad yw deiliad y contract ar fai, caiff pob darpariaeth sylfaenol sy'n berthnasol i'r contract ei thrin fel pe bai wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, oni bai bod deilad y contract yn honni nad oedd wedi ei hymgorffori, neu ei bod wedi ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau.

Adran 25 – Effaith peidio ag ymgorffori darpariaethau atodol ac addasu darpariaethau atodol

125. Os yw landlord a deiliad contract yn cytuno i addasu neu i beidio ag ymgorffori darpariaeth sylfaenol, mae adran 25 yn darparu ar gyfer addasu neu beidio ag ymgorffori darpariaethau atodol eraill fel mater o drefn er mwyn rhoi effaith i'r cytundeb.

Pennod 5 - Materion Allweddol a Thelerau Ychwanegol Contractau Meddiannaeth

Adran 26 – Materion allweddol mewn perthynas â phob contract meddiannaeth

126. Mae'r adran hon yn pennu'r materion allweddol y mae'n rhaid eu cynnwys ym mhob contract meddiannaeth, sef:
- cyfeiriad yr annedd;
 - y dyddiad meddiannu (y dyddiad pan all deiliad y contract feddiannu'r annedd);
 - swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall; ac
 - y cyfnodau rhentu (er enghraifft, yn wythnosol neu'n fisol). Diffinnir 'cyfnod rhentu' yn adran 252.

Adran 27 – Materion allweddol pellach mewn contractau safonol

127. Mae'r adran hon yn pennu'r materion ychwanegol y mae'n rhaid eu cynnwys ym mhob contract safonol, sef:
- a yw'r contract yn un cyfnodol neu wedi ei wneud am gyfnod penodol;
 - os y'i gwnaed am gyfnod penodol, y cyfnod y'i gwnaed ar ei gyfer (am ba hyd y bydd y contract yn parhau, pa bryd y bydd yn cychwyn a pha bryd y daw i ben);
 - unrhyw gyfnodau pan na fydd hawl gan ddeiliad y contract i feddiannu'r annedd fel cartref (er enghraifft i ganiatáu defnyddio llety myfyrwyr at ddibenion eraill yn ystod gwyliau).

Adran 28 – Telerau ychwanegol

128. Mae'r adran hon yn diffinio 'telerau ychwanegol' fel unrhyw delerau ac eithrio telerau sylfaenol, telerau atodol a thelerau sy'n ymwneud â materion allweddol. Gellir cynnwys telerau ychwanegol mewn contract i ymdrin â materion fel cadw anifeiliaid anwes. Fodd bynnag, ni chaiff telerau o'r fath wrthdaro â'r telerau sy'n ymwneud â materion allweddol, nac â thelerau sylfaenol ac atodol.

Pennod 6 - Contractau Enghreifftiol

Adran 29 – Datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol o gontractau

129. Mae'r adran hon yn rhoi p#er i Weinidogion Cymru ddyroddi datganiadau ysgrifenedig 'enghreifftiol' o gontractau meddiannaeth (mae'n ofynnol i landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract oherwydd adran 31).
130. Bydd y datganiadau ysgrifenedig hyn yn cynnwys y telerau sylfaenol ac atodol sy'n ymgorffori'r holl ddarpariaethau sylfaenol ac atodol sy'n berthnasol i'r holl ffurfiau ar gontractau heb eu haddasu. Felly, er enghraifft, bydd datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contractau meddiannaeth diogel, contractau safonol cyfnod penodol a chontractau safonol cyfnodol.

Rhan 3 - Darpariaethau Sy'n Gymwys I Bob Contract Meddiannaeth

Pennod 1

Adran 30 – Trosolwg o'r Rhan hon

131. Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o Ran 3, sy'n pennu'r darpariaethau sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth.

Pennod 2 - Darparu Gwybodaeth

132. Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddarparu gwybodaeth benodol i ddeiliaid contract. Mae hyn yn cynnwys gofyniad i ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad pan fo deiliad y contract â'r hawl i feddiannu'r annedd. Yn y Bennod hon hefyd, pennir yr hyn y gall deiliad contract ei wneud i orfodi'r gofyniad i ddarparu gwybodaeth, a darperir ar gyfer tâl digolledu o hyd at ddau fis o rent, a fydd y daladwy gan y landlord os methir â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract.

Adran 31 – Datganiad ysgrifenedig

133. Os ymgorfforir yr adran hon fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, mae'n ofynnol i'r landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad y mae deiliad y contract yn cael yr hawl i feddiannu'r annedd. Diben y gofyniad hwn yw sicrhau bod yr holl bartion yn gwybod yn union beth yw eu hawliau a'u rhwymedigaethau o dan y contract. Ni chaiff y landlord godi ffi ar ddeiliad y contract am ddarparu'r datganiad hwn.
134. Os yw deiliad y contract, neu un o ddeiliaid y contract o dan gyd-gontract, wedi newid, rhaid i'r landlord roi copi o'r datganiad ysgrifenedig o'r contract i'r deiliad contract newydd o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod y newidiodd deiliad y contract. Os nad oedd landlord yn ymwybodol bod deiliad y contract wedi newid, rhaid darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod y daeth y landlord yn ymwybodol o'r newid hwnnw (neu, yn achos cyd-landlordiaid, o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod y daeth unrhyw un o'r landlordiaid yn ymwybodol o'r newid). Ni chaiff y landlord godi ffi ar ddeiliad y contract am ddarparu'r datganiad hwn.
135. Os oes angen copi ychwanegol o'r datganiad ysgrifenedig ar ddeiliad y contract, rhaid i'r landlord godi ffi resymol am ddarparu'r copi ychwanegol hwnnw. Rhaid darparu'r copi ychwanegol o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod y gwnaed y cais neu, os yw'r landlord yn codi ffi, o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod y mae deiliad y contract yn talu'r ffi.

Adran 32 – Yr hyn y mae datganiad ysgrifenedig i'w gynnwys

136. Mae'r adran hon yn pennu'r wybodaeth sydd i'w chynnwys yn y datganiad ysgrifenedig o gontract meddiannaeth. Y materion yw enwau'r landlord a deiliad neu ddeiliaid y

contract; y materion allweddol (gweler adrannau 26 a 27); y telerau sylfaenol (gweler Pennod 3) a'r telerau atodol (gweler Pennod 4), ynghyd ag unrhyw delerau ychwanegol sydd wedi eu cytuno rhwng y landlord a deiliad y contract.

137. Pan fo'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno i beidio ag ymgorffori darpariaeth sylfaenol neu atodol, mae'n ofynnol i'r datganiad nodi'r darpariaethau hynny yn benodol.

Adran 33 – Newidiadau golygyddol

138. Mae'r adran hon yn caniatáu gwneud 'newidiadau golygyddol' i eiriad telerau sylfaenol neu atodol, ac yn rhoi enghreifftiau o newidiadau posibl o'r fath.

Adran 34 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

139. Pan fo landlord wedi methu â darparu'r datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod, a bod hynny'n ofynnol o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 31, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am ddatganiad o delerau'r contract.
140. Os gwneir cais i'r llys, y drefn ddiodyn yw y bydd y darpariaethau sylfaenol ac atodol perthnasol sy'n gymwys i'r contract yn cael eu trin fel petaent wedi eu hymgorffori heb eu haddasu fel telerau'r contract. Fodd bynnag, os yw deiliad y contract yn hawlio nad oedd darpariaethau penodol wedi eu hymgorffori, neu eu bod wedi eu hymgorffori ynghyd ag addasiadau, bydd y llys yn penderfynu'r sefyllfa onid yw methiant y landlord i ddarparu'r datganiad ysgrifenedig i'w briodoli i ddeiliad y contract. Caiff y llys naill ai ddyroddi datganiad o'r contract neu orchymyn i'r landlord roi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract.

Adran 35 - Methu â darparu datganiad: digolledu

141. Mae'r adran hon yn darparu bod y landlord yn talu tâl digolledu i ddeiliad y contract pan fo'r landlord wedi methu â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract, onid yw'r methiant i'w briodoli i ddeiliad y contract. Caiff y cyfnod y mae'n rhaid i ddatganiad ysgrifenedig gael ei roi i ddeiliad y contract ei nodi mewn unrhyw deler o'r contract sy'n ymgorffori adran 31.
142. Mae'r tâl digolledu yn daladwy yn unol ag adran 87 ac yn gyfwerth â rhent diwrnod am bob diwrnod pan nad yw'r datganiad ysgrifenedig wedi ei ddarparu, hyd at uchafswm o rent dau fis, nes i'r datganiad gael ei ddarparu. Ychwanegir llog at swm y tâl digolledu os yw'r landlord yn methu â darparu'r datganiad o fewn y cyfnod o ddau fis. Os yw deiliad y contract yn credu bod y methiant i ddarparu'r datganiad ysgrifenedig yn fwriadol, mae adran 87 hefyd yn galluogi deiliad y contract i wneud cais i'r llys am gynyddu swm y tâl digolledu. Mae adran 87 yn galluogi'r llys i gynyddu swm y tâl digolledu hyd at uchafswm o ddwywaith y swm gwreiddiol. Mae adran 88 yn galluogi deiliad y contract i osod unrhyw dâl digolledu sy'n ddyledus iddo yn erbyn rhent.

Adran 36 – Datganiad anghyflawn

143. Mae'r adran hon yn pennu y caiff deiliad y contract, pan fo datganiad ysgrifenedig anghyflawn o'r contract wedi ei ddarparu, wneud cais i'r llys am ddatganiad o delerau'r contract. Ni chaiff deiliad y contract wneud hynny cyn diwedd cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau gyda pha un bynnag o'r canlynol yw'r dyddiad perthnasol:
- y dyddiad meddiannu (os darparwyd y datganiad ysgrifenedig yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 31(1)),
 - y diwrnod y darparodd y landlord y datganiad ysgrifenedig (os darparwyd y datganiad ysgrifenedig yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 31(2)), neu

- os darparodd y landlord ddatganiad ysgrifenedig ychwanegol (yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 31(6)), naill ai'r diwrnod y gofynnodd deiliad y contract am y datganiad ysgrifenedig ychwanegol neu'r diwrnod y talodd deiliad y contract unrhyw ffi am y datganiad ysgrifenedig ychwanegol (os oedd yn ofynnol talu ffi).

144. Os daw'r llys i'r casgliad fod y landlord wedi darparu datganiad anghyflawn yn fwriadol (er enghraifft, bod y landlord wedi hepgor y teler rhwymedigaeth atgyweirio mewn ymgais i osgoi'r rhwymedigaeth honno), gall orchymyn i'r landlord dalu tâl digolledu o hyd at ddau fis o rent, ynghyd â llog, i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae adran 87 hefyd yn galluogi deiliad y contract i wneud cais am gynyddu swm y tâl digolledu hyd at uchafswm o ddwywaith y swm gwreiddiol. Mae adran 88 yn galluogi deiliad y contract i osod unrhyw dâl digolledu sy'n ddyledus iddo yn erbyn rhent.

Adran 37 – Datganiad anghywir: cais deiliad y contract i'r llys

145. Mae'r adran hon yn ymwneud ag amgylchiadau pan fo'r landlord wedi darparu datganiad ysgrifenedig anghywir o'r contract, er enghraifft pan fo deiliad y contract yn credu bod y telerau wedi eu nodi yn anghywir, neu fod telerau wedi eu cynnwys nad oeddent wedi eu cytuno. Caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am ddatganiad ganddo ynglŷn â thelerau'r contract. Os yw'r llys yn penderfynu bod datganiad ysgrifenedig anghywir wedi ei ddarparu'n fwriadol, caiff orchymyn i landlord dalu tâl digolledu o hyd at ddau fis o rent ynghyd â llog. O dan adran 87, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am gynyddu swm y tâl digolledu. Mae adran 88 yn galluogi deiliad y contract i osod unrhyw dâl digolledu sy'n ddyledus iddo yn erbyn rhent.

146. Ni fydd y datganiad ysgrifenedig yn anghywir ond am nad yw'n nodi teler sydd wedi ei amrywio yn unol â'r contract, os yw'r landlord wedi darparu naill ai ddatganiad ysgrifenedig neu hysbysiad ysgrifenedig o'r amrywiad ar wahân. Fodd bynnag, pan fo'n ofynnol i landlord ddarparu datganiad ysgrifenedig o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 31(2) (gan fod deiliad y contract wedi newid), neu ddatganiad ysgrifenedig ychwanegol o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adrannau 31(4) i (6), rhaid i unrhyw delerau a amrywiwyd yn flaenrol gael eu hadlewyrchu yn y datganiad ysgrifenedig hwnnw.

Adran 38 – Datganiad anghywir: cais landlord i'r llys am ddatganiad bod contract yn gontract safonol

147. Pan fo landlord cymunedol wedi darparu hysbysiad i ddeiliad contract o dan adran 13 (hysbysiad o gontract safonol) ond drwy gamgymeriad wedi darparu datganiad ysgrifenedig ar gyfer contract diogel, caiff y landlord wneud cais i'r llys am i'r camgymeriad gael ei unioni.

Adran 39 – Y landlord yn darparu gwybodaeth am y landlord ac Adran 40 – Digolledu am dorri amodau adran 39

148. Os caiff yr adrannau hyn eu hymgorffori fel telerau'r contract heb eu haddasu, mae'n ofynnol i'r landlord, o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod meddiannu, ddarparu cyfeiriad i ddeiliad y contract, lle gellir anfon unrhyw ddogfennau at y landlord (gall fod yn gyfeiriad asiant, os yw'r landlord yn defnyddio un). Os yw'r landlord yn newid, rhaid i'r landlord newydd hysbysu deiliad y contract am y newid, ynghyd â chyfeiriad y caiff deiliad y contract anfon dogfennau at y landlord newydd iddo, o fewn 14 diwrnod i'r diwrnod y mae'r landlord newydd yn dod yn landlord. Os yw'r cyfeiriad y gellir anfon dogfennau at y landlord iddo yn newid, rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o'r cyfeiriad newydd o fewn 14 diwrnod.

149. Pan fo landlord yn methu â darparu'r wybodaeth hon i ddeiliad y contract o fewn y cyfnod gofynnol, bydd yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract, sef cyfwerth â rhent diwrnod am bob diwrnod y bydd yr wybodaeth heb ei darparu (hyd at uchafswm

o rent dau fis) hyd nes bo'r wybodaeth wedi ei darparu. Dechreuir ychwanegu llog at y swm hwnnw os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad o fewn y cyfnod o ddau fis.

Adran 41 – Ffurff hysbysiadau etc.

150. Os caiff yr adran hon ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, rhaid i unrhyw hysbysiadau neu ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r contract fod mewn ysgrifen (er enghraifft cais gan ddeiliad contract am yr hawl i ychwanegu person arall at y contract, neu hysbysiad gan y landlord yn hysbysu deiliad y contract fod y landlord wedi newid). Mae adrannau 236 a 237 yn ymdrin yn fanylach â hysbysiadau.

Pennod 3 - Pryd Y Gellir Gorfodi Contract

Adran 42 – Pryd y gellir gorfodi telerau contract meddiannaeth

151. Mae'r adran hon yn pennu'r amser pan ddaw contract meddiannaeth yn orfodadwy yn erbyn deiliad y contract. Nid oes modd i landlord orfodi unrhyw un o delerau contract meddiannaeth cyn iddo roi'r datganiad ysgrifenedig o'r contract neu, os yw'n gynharach, y dyddiad pan fo hawl gan ddeiliad y contract i feddiannu'r annedd.
152. Pan fo deiliad y contract wedi newid, ni ellir gorfodi unrhyw un o delerau'r contract meddiannaeth yn erbyn deiliad newydd y contract cyn i'r landlord roi'r datganiad ysgrifenedig i ddeiliad newydd y contract, neu cyn y bydd gan ddeiliad newydd y contract yr hawl i feddiannu'r annedd.

Pennod 4 - Blaendaliadau a Chynlluniau Blaendal

Adran 43 – Ffurff sicrwydd

153. Os caiff yr adran hon ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, pan fo landlord yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn talu blaendal mewn perthynas ag annedd, dim ond ar ffurf arian neu warant y caiff ofyn am y blaendal hwnnw, er enghraifft, cynllun gwarantu blaendal a ddarperir gan awdurdod lleol ar gyfer y rheini na allant fforddio blaendal.

Adran 44 – Ffurff sicrwydd: dwyn achosion gerbron y llys sirol

154. Pan fo landlord yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn darparu sicrwydd ar ffurf heblaw arian neu warant, er enghraifft eitem o emwaith, caiff deiliad y contract (neu unrhyw berson a roddodd y sicrwydd ar ran deiliad y contract) wneud cais am orchymyn yn y llys sirol i fynnu bod y person y mae'n ymddangos ei fod yn dal y sicrwydd yn ei ddychwelyd.

Adran 45 – Gofyniad i ddefnyddio cynllun blaendal

155. Yn unol â'r telerau o'r contract sy'n ymgorffori'r adran hon, rhaid i landlord sy'n gofyn am flaendal gan ddeiliad contract roi unrhyw flaendal a gaiff mewn cynllun blaendal awdurdodedig (gweler Atodlen 5). Rhaid i landlord, o fewn 30 diwrnod ar ôl cael y blaendal, gydymffurfio â gofynion cychwynnol y cynllun, a darparu manylion i ddeiliad y contract am y cynllun a ddefnyddir, ei hawliau mewn perthynas â'r blaendal a chadarnhad bod y landlord yn cydymffurfio â gofynion cychwynnol y cynllun hwnnw. Mae diogelwch y blaendaliadau a wneir gan ddeiliaid contract yn ystyriaeth bwysig iawn yn ymarferol, ac er mwyn sicrhau bod y diogelwch hwnnw'n ymestyn i gynnwys pob deiliad contract, mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori heb ei haddasu yn mhob contract meddiannaeth.

Adran 46 – Cynlluniau blaendal: darpariaeth bellach

156. Mae'r adran hon yn cyflwyno Atodlen 5. Mae'n tynnu sylw hefyd at y cysylltiad rhwng Pennod 4 ac adrannau 177 a 198. Yn gryno, bydd un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 177 yn rhwystro landlord sydd wedi ymrwymo i gontract safonol cyfnodol rhag dyroddi hysbysiad adennill meddiant (o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173) os nad yw'r landlord yn cydymffurfio â gofynion adran 43 neu adran 45. Mae adran 198 yn gwneud yr un ddarpariaeth mewn perthynas â chontractau safonol cyfnod penodol.

Atodlen 5 – Cynlluniau blaendal: darpariaeth bellach

157. Mae'r Ddeddf yn gwneud darpariaeth ynghylch gofynion cynlluniau blaendal. Rhaid i'r gofynion sy'n ei gwneud yn ofynnol defnyddio cynlluniau blaendal gael eu hymgorffori heb eu haddasu ym mhob contract meddiannaeth. Mae hynny'n golygu y bydd pob contract meddiannaeth yn cynnwys gofynion ynghylch cynlluniau blaendal, a fydd yn debyg i'r rhai sy'n gymwys i Denantiaethau Byrddaliol Sicr ar hyn o bryd. Bydd y gofynion yn gymwys i landlordiaid preifat a landlordiaid cymunedol fel ei gilydd. Yn Atodlen 5, pennir gofynion ychwanegol sy'n ymwneud â diogelu blaendaliadau.

Paragraff 1

158. Mae paragraff 1 yn ei gwneud yn ofynnol fod Gweinidogion Cymru yn gwneud trefniadau i sicrhau bod cynlluniau blaendal ar gael, ac yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud taliadau etc. i weinyddwyr y cynllun. Mae'r paragraff hefyd yn cynnwys p#er i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n rhoi pwerau i weinyddwyr cynlluniau ac yn gosod dyletswyddau arnynt.

Paragraffau 2 a 3

159. Mae paragraff 2 yn gymwys pan fo contract meddiannaeth yn weithredol. Os nad yw landlord yn trefnu bod blaendal yn cael ei ddal mewn cynllun blaendal awdurdodedig, neu os yw'n methu â chydymffurfio â gofynion penodol (gan gynnwys gofynion adran 45(2)), caiff deiliad y contract, neu berson a dalodd flaendal ar ei ran, wneud cais am rwymedi i'r llys. Os bodlonir y llys nad yw'r landlord wedi cydymffurfio â'r gofynion, neu os nad yw wedi ei fodloni bod y blaendal yn cael ei ddal yn unol â chynllun blaendal awdurdodedig, rhaid iddo naill ai orchymyn ad-dalu'r blaendal neu orchymyn ei fod yn cael ei dalu i gynllun blaendal gwarchodol (a ddiffinnir yn y paragraff), os oes cynllun o'r fath. Rhaid i'r llys hefyd orchymyn i'r landlord dalu swm o arian i'r ceisydd, a gaiff fod hyd at dair gwaith swm y blaendal. Mae paragraff 3 yn darparu hawl gyffelyb i wneud cais i'r llys am rwymedi mewn sefyllfaoedd pan fo'r contract meddiannaeth wedi dod i ben, ond na wnaeth y landlord gydymffurfio â gofynion penodol mewn perthynas â blaendaliadau.

Paragraff 4

160. Pan fo'r landlord a deiliad y contract yn ymrwymo i gontract meddiannaeth sy'n dilyn yn union ar ôl contract blaenorol (mewn perthynas â'r un annedd, neu'r un annedd i raddau helaeth), mae paragraff 4 yn darparu y caiff y blaendal a dalwyd ar gyfer y contract cyntaf fod yn gymwys i'r contract sy'n cymryd ei le, ynghyd ag unrhyw gontractau sy'n cymryd ei le wedi hynny. Os cydymffurfiodd y landlord â'r gofynion mewn perthynas â'r blaendal o ran y contract cyntaf, felly, nid oes gofyniad i ddiogelu blaendal unwaith eto.

Adran 47 - Cynlluniau blaendal: dehongli

161. Mae'r adran hon yn rhoi diffiniadau o'r termau a ddefnyddir yn y darpariaethau ynghylch cynlluniau blaendal yn y Ddeddf.

Pennod 5 – Cyd-Ddeiliaid Contract a Chyd-Landlordiaid

Adran 48 – Cyd-ddeiliaid contract: cyd-atebolrwydd etc.

162. Yn y Ddeddf, cyfeirir at ddau neu ragor o bersonau sy'n cytuno i rentu annedd fel cyd-ddeiliaid contract. Os oes cyd-ddeiliaid contract o dan gontract meddiannaeth, mae'r adran hon yn darparu (ymhlith darpariaethau cyffredinol eraill ynglŷn â'r modd y mae'r Ddeddf yn gweithredu mewn perthynas â chyd-ddeiliaid contract) fod pob cyd-ddeiliad contract unigol yn llwyr atebol am rwymedigaethau deiliaid y contract o dan y contract meddiannaeth.

Adran 49 – Ychwanegu cyd-ddeiliad contract

163. Os caiff yr adran hon ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, pan fo deiliad contract o dan gontract meddiannaeth yn dymuno ychwanegu person arall i fod yn ddeiliad contract o dan y contract, caiff wneud hynny gyda chydysyniad y landlord. Bydd person a ychwanegir at y contract fel cyd-ddeiliad contract yn dod yn gymwys i gael yr un hawliau ac yn ddarostyngedig i'r un rhwymedigaethau â'r deiliad neu'r deiliaid contract gwreiddiol.

Adran 50 – Ychwanegu cyd-ddeiliad contract: cydsyniad landlord

164. Caiff landlord wrthod cais deiliad contract i ychwanegu deiliad contract newydd at y contract (a wneir o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 49 heb ei haddasu), ar yr amod bod ei resymau dros wrthod yn rhesymol. Neu, gall landlord gydsynio yn ddarostyngedig i amodau (ar yr amod bod yr amodau'n rhesymol). Mae adran 84 yn nodi sut y caiff ceisiadau am gydsyniad eu gwneud a sut yr ymdrinnir â hwy.
165. O dan adran 50, mae'r hyn y mae'n rhesymol i'r landlord ei gymryd i ystyriaeth wrth ystyried a yw am roi cydsyniad i'w benderfynu yn unol ag Atodlen 6 (a gweler yn benodol baragraff 9).
166. Mae Atodlen 6 yn pennu amgylchiadau penodol y mae'n rhaid eu hystyried, os ydynt yn berthnasol. Enghraifft o amgylchiad perthnasol fyddai pa un a fu'r person y mae'r deiliad contract yn dymuno'i ychwanegu fel cyd-ddeiliad contract yn ddeiliad contract o'r blaen ai peidio, ac os felly, a gydymffurfiodd â'r contract meddiannaeth yr oedd yn barti iddo.
167. Mae paragraff 10 o Atodlen 6 yn galluogi'r landlord i'w gwneud yn amod cydsyniad, os yw'r landlord yn ystyried mai effaith debygol rhoi cydsyniad yw ymestyn yn sylweddol y cyfnod y mae'r contract meddiannaeth yn debygol o barhau mewn grym, bod y cyd-ddeiliad contract i'w drin fel olynydd â blaenoriaeth neu olynydd wrth gefn mewn perthynas â'r contract meddiannaeth (gweler y nodiadau ar adrannau 74 i 77 am eglurhad o ystyron 'olynydd â blaenoriaeth' ac 'olynydd wrth gefn').

Atodlen 6 – Rhesymoldeb atal cydsyniad etc.

Rhan 1 – Rhagarweiniol

168. Mae Atodlen 6 yn nodi'r amgylchiadau y mae'n rhaid eu hystyried, i'r graddau y maent yn berthnasol, at y diben o benderfynu a yw landlord wedi gweithredu'n rhesymol wrth wrthod cydsynio, neu wrth osod amod ar gydsynio o dan amgylchiadau amrywiol. Mae'r Atodlen yn gymwys i gydsyniadau o dan yr adrannau canlynol yn unig:
- Adran 49 - Ychwanegu cyd-ddeiliad contract;
 - Adran 57 – Dulliau o ddelio a ganiateir (er enghraifft, cydsynio i greu tenantiaeth neu drwydded, i drosglwyddo'r contract, neu i forgeisio, os yw'r contract yn caniatáu hynny);
 - Adran 114 – Trosoglwyddo contract diogel i olynydd posibl;

- Adran 118 – Trosglwyddo contract diogel gyda landlord cymunedol i ddeiliad contract diogel arall.
169. Mae Rhan 2 yn pennu amgylchiadau a all fod yn gymwys i bob un o'r uchod. Mae Rhan 3 yn pennu amgylchiadau a all fod yn gymwys i drafodion penodol.

Rhan 2 – Amgylchiadau a all fod yn berthnasol i resymoldeb yn gyffredinol

170. Yr amgylchiadau cyffredinol yw:
- statws y contract (pa un a oes unrhyw barti wedi cymryd camau i ddod â'r contract i ben);
 - yr annedd (ee maint ac addasrwydd yr annedd ar gyfer y trafodiad arfaethedig);
 - amgylchiadau deiliad y contract a meddianwyr eraill; ac
 - amgylchiadau'r landlord.

Rhan 3 - Amgylchiadau a all fod yn berthnasol i resymoldeb mewn cysylltiad â thrafodion penodol

171. Mae paragraffau 9 a 10 yn pennu amgylchiadau perthnasol ynglŷn â chydsynio i ychwanegu person arall at contract o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 49 (gweler y nodyn ar adran 50 uchod).
172. Mae paragraff 11 yn pennu amgylchiadau perthnasol ynglŷn â chydsynio i drosglwyddo contract i olynydd posibl, megis priod neu blentyn, o dan un o delerau contract sy'n ymgorffori adran 114.
173. Os yw'r landlord o'r farn y byddai rhoi cydsyniad o'r fath yn debygol o ymestyn hyd y contract yn sylweddol, mae paragraff 12 yn darparu y byddai'n rhesymol i'r landlord osod amod ar ei gydsyniad i'r perwyl bod y darpar ddeiliad contract i gael ei drin fel olynydd â blaenoriaeth neu olynydd wrth gefn (gweler adrannau 74 i 77).
174. Mae paragraff 13 yn pennu amgylchiadau perthnasol ynglŷn â chydsynio i drosglwyddo contract diogel (o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 118), i ddeiliad contract diogel arall gyda landlord cymunedol. Mae paragraff 14 yn darparu, os yw'r trosglwyddiad yn rhan o gadwyn o drosglwyddiadau, ei bod yn rhesymol i'r landlord osod amod nad yw'r trosglwyddiad i ddigwydd oni fydd pob trosglwyddiad arall yn y gadwyn yn digwydd. Mae'n rhesymol hefyd i'r landlord osod amod, os yw'r person y trosglwyddir y contract iddo yn olynydd â blaenoriaeth neu'n olynydd wrth gefn o dan ei contract cyfredol, y dylai gadw'r un statws olynydd o dan y contract a drosglwyddir.

Adran 51 – Ychwanegu cyd-ddeiliad contract: materion ffurfiol

175. Ni ellir ychwanegu cyd-ddeiliad contract o dan gontract meddiannaeth oni bai bod dogfen wedi ei llofnodi (neu ei chyflawni) gan bob un o'r partion i'r cytundeb. Rhaid i'r ddogfen hefyd gael ei llofnodi (neu ei chyflawni) gan y landlord, os yw cydsyniad y landlord yn ofynnol. Fodd bynnag, mae adrannau 84(6), (8) a (10) yn nodi'r amgylchiadau pan ystyrir bod landlord wedi cydsynio i gais gan ddeiliad contract os nad yw wedi ymateb o fewn mis. Os ystyrir bod cydsyniad wedi ei roi o dan unrhyw un o'r amgylchiadau hynny, nid oes angen i'r ddogfen gael ei llofnodi (neu ei chyflawni) gan y landlord.

Adran 52 - Cyd-ddeiliad contract yn peidio â bod yn barti i'r contract meddiannaeth

176. Mae'r adran hon ym ymdrin â'r sefyllfa pan fydd cyd-ddeiliad contract yn marw neu rywfodd arall yn peidio â bod yn barti i'r contract. Bydd un o delerau'r contract sy'n ymgorffori'r adran hon yn darparu, mewn achosion o'r fath, y bydd y cyd-ddeiliad neu'r cyd-ddeiliaid contract sy'n weddill yn meddu'r un hawliau, ac wedi eu rhwymo gan

yr un telerau ag yr oeddent cyn hynny. Er enghraifft, mae'r cyd-ddeiliaid contract sy'n weddill yn parhau i fod yn atebol, ar y cyd ac yn unigol, o ran y rhent. Fodd bynnag, mae cyd-ddeiliad contract sy'n gadael contract yn parhau'n atebol am unrhyw beth a ddigwyddodd yn ystod ei amser fel deiliad contract, er enghraifft unrhyw fethiant i dalu rhent.

177. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu fel un o delerau pob contract meddiannaeth.

Adran 53 - Cyd-landlordiaid

178. Os oes cyd-landlordiaid, mae pob un ohonynt yn llwyr atebol am gyflawni'r rhwymedigaethau sy'n ddyledus i ddeiliad y contract o dan y contract.

Pennod 6 - Yr Hawl I Feddiannu Heb Ymyrraeth

Adran 54 – Yr hawl i feddiannu heb ymyrraeth gan y landlord

179. Pan fo un o delerau'r contract yn ymgorffori'r ddarpariaeth hon heb ei haddasu, ni chaiff landlord ymyrryd â hawl deiliad y contract i feddiannu'r annedd. Cyfeirir at hyn hefyd fel hawl deiliad y contract i 'fwynhau'r eiddo yn dawel'. Nid yw hyn yn rhwystro'r landlord rhag gwneud unrhyw waith atgyweirio. Mae'n golygu na ddylai landlord weithredu mewn ffordd sy'n effeithio ar hawl deiliad y contract i fyw yn ei gartref o ddydd i ddydd heb ymyrraeth gan y landlord.

Pennod 7 – Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Ac Ymddygiad Gwaharddedig Arall

180. Mae'r Ddeddf yn cynnwys darpariaeth sylfaenol ynglŷn ag 'ymddygiad gwaharddedig'. Er mwyn sicrhau y cymhwysir y ddarpariaeth hon yn gyffredinol, rhaid ymgorffori'r ddarpariaeth hon yn adran 55 heb ei haddasu fel un o delerau sylfaenol pob contract meddiannaeth. Mae torri un o delerau'r contract yn sail i'r landlord geisio adennill meddiant, ac os caiff adran 159 ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, caiff y landlord wneud hawliad meddiant i'r llys yn union ar ôl rhoi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, gan ddibynnu ar dorri un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 55. Ni chaiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant oni fo'n ystyried ei bod yn rhesymol gwneud hynny.

Adran 55 - Ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall

181. Yn unol â'r telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 55, ni ddylai deiliad y contract ymddwyn, na bygwth ymddwyn, mewn modd a allai achosi niwsans neu annifyrrwch i berson arall sydd â hawl i fyw yn yr annedd neu yn y cyffiniau, neu i berson sy'n cymryd rhan mewn gweithgarwch cyfreithlon yn yr annedd neu'r cyffiniau. Rhaid iddo hefyd beidio ag ymddwyn yn y modd hwnnw tuag at y landlord, neu berson sy'n gweithredu ar ran y landlord, mewn perthynas â swyddogaethau rheoli tai'r landlord.
182. Rhaid i ddeiliad y contract hefyd beidio â defnyddio'r annedd, y rhannau cyffredin (a ddiffinnir yn adran 252) nac unrhyw ran o'r adeilad y mae'r annedd yn rhan ohono at ddibenion troseddol, na bygwth gwneud hynny.
183. Byddai hefyd yn torri un o delerau contract sy'n ymgorffori adran 55 pe bai deiliad y contract yn caniatáu, yn cymell neu'n annog person arall sy'n byw yn yr annedd neu'n ymweld â'r annedd i ymddwyn fel y disgrifir uchod. Hefyd, ni chaiff deiliad y contract ganiatáu, cymell nac annog unrhyw berson i ddefnyddio'r annedd at ddibenion troseddol, na bygwth gwneud hynny. At ddibenion unrhyw un o delerau'r contract sy'n ymgorffori'r adran hon, bydd deiliad y contract yn torri gofynion y contract os yw'n methu â chymryd camau i rwystro person arall sy'n byw yn yr annedd neu'n ymweld â'r annedd rhag ymddwyn yn y modd a ddisgrifir.

Atodlen 7 – Contractau safonol ymddygiad gwaharddedig

Paragraff 1

184. Pan fo landlord cymunedol neu elusen gofrestredig wedi ymrwymo i gontract diogel, a deiliad y contract wedi torri'r telor sylfaenol sy'n ymgorffori adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall), caiff y landlord, o dan adran 116, wneud cais i'r llys am orchymyn sy'n terfynu'r contract diogel ac yn creu contract safonol cyfnodol yn ei le.
185. Mae paragraff 1 yn pennu'r weithdrefn ar gyfer gwneud cais am orchymyn o dan adran 116. Rhaid i landlord sy'n gwneud cais am orchymyn o'r fath roi hysbysiad i ddeiliad y contract, sy'n nodi'r wybodaeth a bennir ym mharagraff 1(2), oni fydd y llys o'r farn y byddai'n rhesymol hepgor hysbysiad. Mae paragraff 1(2) yn pennu hefyd y terfynau amser ar gyfer gwneud cais. Mae paragraff 1(3) yn darparu y caniateir dwyn achos ar y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad. Mae paragraff 1(4) yn galluogi'r landlord i wneud hawliad meddiant, yn rhan o'r un achos llys.

Paragraff 2

186. Pan gaiff contract safonol cyfnodol ei osod drwy orchymyn y llys, bydd telerau'r contract fel y'u cytunir rhwng y landlord a deiliad y contract (yn ddarostyngedig i'r gofynion ynghylch ymgorffori telerau sylfaenol ac atodol). Os na ddeuir i gytundeb ar delerau, caiff yr holl delerau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i gontractau safonol cyfnodol eu hymgorffori heb eu haddasu, a bydd unrhyw delerau eraill sy'n anghydnaws â'r telerau hyn yn peidio â chael effaith. Bydd unrhyw delerau eraill o'r contract diogel yn gymwys, yn ddarostyngedig i'r telerau sylfaenol ac atodol hynny. Bydd unrhyw ôl-ddyledion rhent (neu ordaliadau) o dan y contract diogel yn dod yn daladwy o dan y contract safonol cyfnodol (neu'n cael eu credydu iddo).
187. Pan gaiff contract safonol gwaharddedig ei osod drwy orchymyn llys, nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu cyfeiriad i ddeiliad y contract ar gyfer anfon dogfennau o dan unrhyw un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 39(1). Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid i gontract safonol ymddygiad gwaharddedig.

Paragraff 3

188. Mae paragraff 3 yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyfrifo'r cyfnod prawf sy'n gymwys i gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig. Y cyfnod prawf yw'r cyfnod pan fo contract meddiannaeth yn parhau'n gontract safonol cyfnodol o ganlyniad i orchymyn llys o dan adran 116. 12 mis o ddyddiad meddiannu'r contract safonol ymddygiad gwaharddedig, fel y'i nodir yn y gorchymyn, yw'r cyfnod. Mae hyn yn ddarostyngedig i allu landlord i wneud cais am ymestyn y cyfnod prawf i 18 mis o dan baragraff 4. Caiff y landlord hefyd derfynu'r cyfnod prawf yn gynnar drwy roi hysbysiad o dan baragraff 3(2). Mae'r paragraff yn gwneud darpariaeth hefyd i ymdrin â sefyllfaoedd pan ddyroddir hysbysiadau adennill meddiant gan y landlord, ond na chaiff hawliadau meddiant eu gwneud na'u cwblhau cyn diwedd y cyfnod prawf.

Paragraff 4

189. Mae'r paragraff hwn yn galluogi landlord i ymestyn y cyfnod prawf i 18 mis. Gall hyn fod yn berthnasol, er enghraifft, pan fo pryder yn parhau ynghylch ymddygiad deiliad contract. Mewn sefyllfa o'r fath rhaid i landlord hysbysu deiliad y contract, o leiaf wyth wythnos cyn y dylai'r cyfnod prawf ddod i ben, fod y landlord yn dymuno ymestyn y cyfnod. Mae hawl gan ddeiliad contract i ofyn am adolygiad o'r penderfyniad hwn i ymestyn, o dan baragraff 5. Mae paragraff 4 hefyd yn pennu'r wybodaeth y mae'n rhaid i'r hysbysiad a roddir i ddeiliad y contract ei chynnwys. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio hyd y cyfnod hysbysu.

Paragraffau 5 a 6

190. Mae paragraff 5(1) yn rhoi hawl i ddeiliad contract ofyn am adolygiad gan y landlord o benderfyniad i roi hysbysiad o estyniad o dan baragraff 4. Mae paragraff 5(2) yn pennu'r terfyn amser ar gyfer gwneud cais am adolygiad gan ddeiliad y contract. Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad hwn cyn diwedd y cyfnod prawf o 12 mis. Os yw'r adolygiad yn cadarnhau'r penderfyniad i ymestyn, rhaid i'r landlord ddarparu hysbysiad i ddeiliad y contract sy'n cynnwys yr wybodaeth a bennir ym mharagraff 5(6).
191. Pan fo'r landlord wedi cadarnhau ei benderfyniad i roi hysbysiad o estyniad, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol am adolygiad o'r penderfyniad. Mae paragraff 6 yn pennu'r terfyn amser ar gyfer gwneud cais. Caiff y llys, wrth ystyried yr adolygiad hwn, naill ai gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad.

Paragraff 7

192. Caiff deiliad contract, sydd wedi treulio o leiaf chwe mis o'i gyfnod prawf, wneud cais i'r llys am derfynu'r cyfnod prawf. Ni chaniateir derfynu'r cyfnod prawf oni fydd y llys wedi ei fodloni ynghylch y materion a bennir yn is-baragraff (3).

Paragraff 8

193. Ar ddiwedd y cyfnod prawf, bydd contract diogel yn cymryd lle contract safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r telerau a fydd yn gymwys i'r contract yn niffyg cytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, yn ddarostyngedig i ymgorffori telerau sylfaenol ac atodol.
194. Pan fo contract diogel yn cael ei ffurfio ar ôl contract safonol ymddygiad gwaharddedig nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu cyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau i ddeiliad y contract o dan unrhyw un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 39(1). Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid o ganlyniad i'r newid o gontract safonol ymddygiad gwaharddedig i gontract diogel.

Adran 56 – Y p#er i ddiwygio adran 55

195. Mae'r p#er hwn yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiwygio adran 55 drwy wneud rheoliadau.

Pennod 8 - Delio

Adran 57 – Dulliau o ddelio a ganiateir ac Adran 58 - Delio, a chydysyniad y landlord

196. Os yw un o delerau'r contract yn ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu, ni chaiff deiliad contract 'ddelio' â'i gontract meddiannaeth mewn unrhyw ffordd nas caniateir gan y contract ei hunan neu gan orchymyn eiddo teuluol. Diffinnir gorchymynion eiddo teuluol yn adran 251, ac maent yn cynnwys gorchymyn i drosglwyddo tenantiaeth a wneir gan y llys o dan Ddeddf Cyfraith Teulu 1996.
197. At y dibenion hyn, mae 'delio' yn cynnwys creu is-denantiaeth neu is-drwydded, trosglwyddo'r contract i rywun arall, neu gymryd morgais ar yr annedd.
198. Bydd deiliad contract sy'n delio â'r contract meddiannaeth y tu allan i delerau ei gontract neu orchymyn eiddo teuluol, neu heb gydsyniad y landlord, yn cyflawni tor contract.
199. Pan fo contract meddiannaeth yn cynnwys darpariaeth sy'n caniatáu delio, yn ddarostyngedig i ganiatâd y landlord, yna, fel y pennir yn adran 84, ni chaiff y landlord wrthod caniatâd yn afresymol, nac ychwaith roi caniatâd sy'n ddarostyngedig i amodau

afresymol. At hynny, mae Atodlen 6 yn pennu materion penodol sy'n berthnasol wrth ystyried rhesymoldeb o ran caniatâd mewn perthynas â delio.

Adran 59 - Contractau isfeddiannaeth: dehongli

200. Yn y rhan fwyaf o sefyllfaoedd rhentu nid oes ond landlord a deiliad contract. Fodd bynnag, ar adegau mae'n bosibl y bydd deiliad contract yn dymuno is-osod yr annedd i berson arall. Byddai hynny'n creu 'contract isfeddiannaeth' rhwng deiliad y contract a'r person hwnnw, a elwir yn 'isddeiliad' o dan y Ddeddf. Mewn sefyllfa o'r fath, deiliad y contract yw landlord yr isddeiliad. Gelwir landlord deiliad y contract yn 'brif landlord', a chontract y prif landlord gyda deiliad y contract yn 'brif gontract'.
201. Nid oes gan ddeiliad y contract hawl o dan y Ddeddf i ymrwymo i gontract isfeddiannaeth gyda pherson arall, ond caiff y prif landlord, fodd bynnag, gytuno i isfeddiannaeth. Ymdrinnir â hyn, fel rheol, fel teler ychwanegol yn y 'prif gontract' rhwng y prif landlord a deiliad y contract.

Adran 60 - Nid yw contract isfeddiannaeth byth yn cael effaith fel trosglwyddiad

202. Mae'r adran hon yn pennu, pan fo deiliad contract yn ymrwymo i gontract isfeddiannaeth, a bod cyfnod y contract isfeddiannaeth yn dod i ben yr un pryd â'r prif gontract, nad yw hyn yn cael ei drin fel trosglwyddiad o'r contract gwreiddiol, ond yn hytrach fel contract isfeddiannaeth.

Adran 61 - Methiant i gydymffurfio ag amodau a osodir gan y prif landlord

203. Pan nad yw darpar isddeiliad yn cael ei hysbysu am unrhyw amodau a osodir gan y prif landlord ar ddeiliad contract mewn perthynas ag isfeddiannaeth, a hynny cyn ymrwymo i gontract, mae deiliad y contract i'w drin fel petai wedi cyflawni tor contract ymwrthodol o'r contract isfeddiannaeth. Bydd hyn yn galluogi'r isddeiliad i ddod â'r contract isfeddiannaeth i ben ar unwaith. Neu, gall yr isddeiliad wneud cais i'r llys am ddatganiad ynghylch a yw amod prif landlord wedi ei gynnwys yn gywir yn natganiad ysgrifenedig yr isddeiliad o'r contract.
204. Pan fo'r prif landlord wedi cydsynio yn amodol i gontract isfeddiannaeth, ond na chydymffurfiwyd â'r amodau, mae'r contract isfeddiannaeth yn parhau'n ddilys. Fodd bynnag, caiff y prif landlord ei drin fel contract safonol cyfnodol. Bydd y telerau hynny o'r contract nad ydynt yn gwrthdaro â thelerau sylfaenol ac atodol contract safonol cyfnodol yn parhau i gael effaith, ond bydd unrhyw delerau sy'n gwrthdaro â'r darpariaethau sylfaenol neu atodol yn peidio â chael effaith.
205. Pan fo'r prif landlord yn dewis trin y contract isfeddiannaeth fel contract safonol cyfnodol, rhaid rhoi hysbysiad o'r penderfyniad hwn i ddeiliad y contract wedi i'r contract isfeddiannaeth gael ei wneud, ond yn ddim hwyrach na dau fis wedi'r diwrnod y daw'r prif gontract i ben.

Adran 62 - Y prif gontract yn dod i ben

206. Pan fo'r prif gontract yn dod i ben, er enghraifft oherwydd bod deiliad y contract wedi rhoi hysbysiad o dan adran 168, bydd y contract isfeddiannaeth yn parhau fel contract meddiannaeth. Bydd y prif landlord yn dod yn landlord a'r isddeiliad yn dod yn ddeiliad y contract. O dan yr amgylchiadau hyn, os rhoddod y prif landlord (sef y landlord erbyn hyn) hysbysiad o dan adran 61(7) ei fod yn trin y contract isfeddiannaeth fel contract safonol cyfnodol, mae gofyniad bryd hynny i roi datganiad ysgrifenedig o'r contract (os yw'r contract yn ymgorffori adran 31 (datganiadau ysgrifenedig)) i ddeiliad y contract (sef yr isddeiliad cyn hynny). Rhaid i'r landlord roi'r datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract o fewn 14 diwrnod i'r dyddiad meddiannu. At y dibenion hyn, mae'r dyddiad meddiannu i'w drin fel naill ai'r dyddiad y daeth y prif gontract i ben (os rhoddwyd yr hysbysiad a grybwyllir yn adran 61(7) cyn diwedd y prif gontract), neu'r dyddiad

y rhoddwyd hysbysiad o dan adran 61(7) (os rhoddwyd yr hysbysiad ar y diwrnod y daeth y prif contract i ben neu wedi hynny).

207. Fodd bynnag, nid yw'r contract isfeddiannaeth yn parhau os yw'r prif contract yn contract safonol cyfnod penodol, a'i fod wedi dod i ben ar ddiwedd y cyfnod penodol.

Adran 63 - Y prif contract yn dod i ben: darpariaeth bellach

208. Nid yw adran 62 yn effeithio ar hawl y prif landlord o dan adran 61(6) i drin y contract isfeddiannaeth fel contract safonol cyfnodol. At hynny, nid yw'r prif landlord a'r isddeiliad yn atebol y naill i'r llall am unrhyw doriad o'r contract isfeddiannaeth, ond gallant fod yn atebol am unrhyw doriad sy'n parhau, unwaith y bydd y prif contract wedi dod i ben.

Adran 64 - Hawliad meddiant yn erbyn deiliad contract pan fo isddeiliad

209. Gall amgylchiadau godi pan fo'r prif landlord yn dymuno terfynu'r prif contract, er enghraifft oherwydd bod deiliad y contract wedi peidio â thalu rhent i'r prif landlord. Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol fod y landlord yn rhoi hysbysiad i'r isddeiliad o fwriad y landlord i wneud hawliad meddiant yn erbyn deiliad y contract.

Adran 65 - Gorchymyn adennill meddiant estynedig yn erbyn isddeiliad

210. Wrth wneud hawliad meddiant yn erbyn deiliad y contract, caiff y prif landlord wneud cais i'r llys hefyd am 'orchymyn adennill meddiant estynedig' yn erbyn yr isddeiliad, ar yr amod bod y gofynion hysbysu yn is-adran (3) wedi eu bodloni, neu os yw'r llys yn ystyried y byddai'n rhesymol i'r cais fynd yn ei flaen hyd yn oed os nad yw'r gofynion hynny wedi eu bodloni. Ni chaiff y llys ystyried y cais am orchymyn adennill meddiant estynedig yn erbyn yr isddeiliad onid yw hefyd wedi penderfynu gwneud gorchymyn adennill meddiant yn erbyn deiliad y contract. At hynny, ni chaiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant estynedig, oni fyddai wedi gwneud gorchymyn adennill meddiant pe bai deiliad y contract wedi gwneud hawliad meddiant yn erbyn yr isddeiliad.

Adran 66 - Gwahardd deiliad y contract ar ôl cefnu ar gontractau

211. Pan fo'r isddeiliad yn credu nad yw deiliad y contract bellach yn dymuno bod yn barti i'r prif contract, caiff yr isddeiliad weithredu i derfynu'r prif contract. Effaith hynny fydd trosglwyddo hawliau a rhwymedigaethau deiliad y contract (fel landlord o dan y contract isfeddiannaeth) i'r prif landlord. Y partition i'r contract meddiannaeth wedyn fydd y prif landlord a'r isddeiliad (blaenorol). Gall sefyllfa o'r fath ddigwydd pan fo deiliad y contract wedi diflannu.
212. Er mwyn terfynu'r prif contract, rhaid i'r isddeiliad gyflwyno hysbysiad i deiliad y contract, sy'n datgan nad yw'r isddeiliad bellach yn ystyried ei fod yn barti i'r prif contract nac i'r contract isfeddiannaeth. Rhaid anfon copi o'r hysbysiad hwn i'r prif landlord. Rhaid i'r hysbysiad roi gwybod i deiliad y contract y caniateir iddo 'gyfnod rhybuddio' o bedair wythnos, ac y bydd rhaid iddo gadarnhau, yn ystod y cyfnod hwnnw, ei fod yn parhau'n barti i'r contractau. Rhaid i'r isddeiliad, yn ystod y cyfnod rhybuddio, gynnal ymchwiliadau er mwyn bodloni ei hunan fod deiliad y contract wedi cefnu ar y contractau.
213. Ar ddiwedd y cyfnod o bedair wythnos, os bodlonir yr isddeiliad fod deiliad y contract wedi cefnu ar y contract mewn gwirionedd, caiff wneud cais i'r llys am drosglwyddo hawliau a chyfrifoldebau deiliad y contract (fel landlord) i'r prif landlord. Ni chaiff y llys wneud y gorchymyn os yw'r prif landlord yn haeru y byddai'r llys wedi gwneud gorchymyn adennill meddiant yn erbyn yr isddeiliad, pe bai deiliad y contract wedi gwneud hawliad o'r fath, ac os bodlonir y llys fod hynny'n wir.

Adran 67 - Rhwymedïau'r deiliad contract sydd wedi ei wahardd

214. Mae'r adran hon yn darparu rhwymedi i ddeiliad contract pan fo'r llys yn gwneud gorchymyn yn ei wahardd o'r contract o dan adran 66. Caiff deiliad y contract, o fewn 6 mis ar ôl dyddiad y contract, wneud cais am ddatganiad llys fod y prif contract yn parhau. Mae'r seiliau ar gyfer gwneud y cais wedi eu pennu yn is-adran (3). Maent yn cynnwys ymchwiliadau annigonol gan yr isddeiliad, a bod y methiant i ymateb i hysbysiad yr isddeiliad yn rhesymol. Caiff y llys ddadwneud ei orchymyn blaenorol a datgan bod y prif contract yn parhau, a gwneud unrhyw orchymyn pellach yr ystyria'n briodol.

Adran 68 - Y p#er i amrywio cyfnodau sy'n ymwneud â gwahardd ar ôl achos o gefnu ar contract

215. Mae'r adran hon yn rhoi p#er i Weinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio'r cyfnod rhybuddio sy'n ofynnol o dan adran 66, a'r cyfnod apelio o dan adran 67.

Adran 69 – Ffurf trosglwyddiad ac Adran 70 – Effaith trosglwyddiad awdurdodedig

216. Mae'r Ddeddf yn gwneud darpariaeth ynghylch trosglwyddo contract meddiannaeth oddi ar ddeiliad contract i berson arall, ac ynghylch effaith trosglwyddiadau awdurdodedig a heb eu hawdurdodi. Gallai trosglwyddiad fod yn ddymunol, er enghraifft, pan fo deiliad contract oedrannus yn dymuno trosglwyddo ei contract diogel i aelod o'i deulu cyn symud i gartref gofal preswyl. Yn gyffredinol, dim ond mewn modd a ganiateir gan y contract y gellir trosglwyddo contract meddiannaeth (gweler adran 57 sydd, os caiff ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, yn darparu mai dim ond mewn modd a ganiateir gan y contract, neu yn unol â gorchymyn eiddo teuluol, y gellir trosglwyddo contract meddiannaeth).
217. Mae adran 69 yn pennu pwy sy'n gorfod llofnodi (neu gyflawni) trosglwyddiad er mwyn iddo fod yn ddilys, ac mae'n gymwys i drosglwyddo pob contract meddiannaeth, ac eithrio trosglwyddiadau contractau safonol cyfnod penodol ar farwolaeth (gweler adrannau 139 a 142).
218. Dywed adran 70, os trosglwyddir contract yn unol â'r contract, ac y cydymffurfiwyd â'r gofynion o ran ei lofnodi (yn adran 69), y bydd yr hawliau a'r rhwymedigaethau o dan y contract yn trosglwyddo ar y dyddiad trosglwyddo y cytunir arno. Nid yw'r trosglwyddiad yn dileu unrhyw rai o hawliau neu rwymedigaethau'r deiliad contract blaenorol a oedd wedi cronni cyn y dyddiad trosglwyddo, er enghraifft mewn perthynas ag unrhyw ôl-ddyledion rhent. Mae'r darpariaethau hyn hefyd yn gymwys i gyd-ddeiliaid contract o dan contract meddiannaeth.

Adran 71 – Effaith trosglwyddiad heb ei awdurdodi

219. Yn gyffredinol, caiff landlord geisio cymryd meddiant oddi ar ddeiliad contract sy'n trosglwyddo contract meddiannaeth mewn modd nad yw'n unol â'r contract, ond mae'r adran hon yn darparu eithriad i hynny. Os gwneir trosglwyddiad diawdurdod ac os yw'r landlord yn derbyn taliadau gan y person y trosglwyddwyd y contract iddo am ddau fis, gan wybod na wnaed y trosglwyddiad yn unol â'r contract (neu pan ddylai'r landlord fod yn gwybod hynny), bydd y trosglwyddiad yn rhwymo'r landlord yn union ar ôl y cyfnod hwnnw. Yn achos cyd-landlordiaid, os yw unrhyw un ohonynt yn derbyn taliad gan y person fel a grybwyllir yn yr adran hon, mae'r trosglwyddiad yn rhwymo'r holl gyd-landlordiaid. Pan fo trosglwyddiad yn rhwymo'r landlord yn y modd hwn, bydd yr hawliau a'r cyfrifoldebau yn cael eu trosglwyddo yn union ar ôl diwedd y cyfnod o ddau fis yn y modd a ddisgrifir yn adran 70, yn union fel pe bai trosglwyddiad awdurdodedig wedi digwydd.
220. Nid yw hyn yn gymwys pan fo'r landlord yn cymryd camau i ddwyn y contract i ben neu'n dwyn achos llys i droi allan y meddiannydd o fewn dau fis ar ôl y dyddiad y dechreuodd y landlord dderbyn y taliadau.

Adran 72 – Gweithredoedd a chyfamodau

221. Mae is-adran 2 yn datgymhwyso adran 52 o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 (rhaid trawsgludo tir neu fuddiannau mewn tir drwy weithred). Effaith hynny yw nad oes raid trosglwyddo contract meddiannaeth drwy weithred.
222. Mae is-adran (3) yn darparu nad yw Deddf Landlord a Tenant (Cyfamodau) 1995 yn gymwys i drosglwyddiadau penodol sy'n ymwneud â chontractau meddiannaeth (gan gynnwys trosglwyddiadau y byddid wedi eu trin fel aseiniad o dan adran 28(6) (b) o Ddeddf 1995). Ymysg pethau eraill, mae Deddf 1995 yn gwneud darpariaeth ynghylch sut y trosglwyddir hawliau a rhwymedigaethau landlordiaid a thenantiaid pan drosglwyddir tenantiaeth (gan gynnwys darpariaeth ynghylch tenantiaid sy'n ymadael neu landlordiaid sy'n cael eu rhyddhau o'u rhwymedigaethau, a thenantiaid sy'n cyrraedd a landlordiaid sy'n dod yn atebol). Mae'r Ddeddf hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer y materion hynny ar wahân, felly mae Deddf 1995 wedi ei datgymhwysu.

Adran 73 – Olynu yn dilyn marwolaeth

223. Os bydd unig ddeiliad contract yn marw, ac os oes person sy'n goroesi sy'n gymwys i ddod yn ei le, neu i 'olynu' deiliad y contract, yna bydd y person hwnnw sy'n goroesi yn 'olynu i'r contract meddiannaeth', hynny yw bydd y person yn dod yn ddeiliad y contract o dan y contract yn lle deiliad y contract a fu farw. Mae'r egwyddor hon yn gymwys i bob contract meddiannaeth ar wahân i:
- a. contractau pan fo cyd-ddeiliad contract yn goroesi, a
 - b. contractau safonol cyfnod penodol sy'n cynnwys darpariaeth sy'n caniatáu trosglwyddo'r contract drwy ewyllys neu ddiewyllysedd (gweler adran 139).
224. Mae adran 78 yn ymdrin ag achosion pan fo mwy nag un olynydd posibl.

Adrannau 74 i 76 – Personau sy'n gymwys i olynu

225. Gall person fod yn gymwys i olynu i gontract meddiannaeth naill ai fel olynydd â blaenoriaeth neu fel olynydd wrth gefn. Yn ymarferol, yng nghyflawnder amser, effaith hyn yw y gall dwy olyniaeth i gontract meddiannaeth ddigwydd (ond dim mwy na hynny). Mae hynny oherwydd,
- Pan fo person wedi olynu fel olynydd â blaenoriaeth, yna, os bydd yntau farw, gellir cael un olyniaeth bellach (gan olynydd wrth gefn).
 - Ond os yw person wedi olynu i'r contract fel olynydd wrth gefn (ac mae hyn yn cynnwys unrhyw un a oedd yn olynydd i'r contract yn dilyn marwolaeth person a oedd yn olynydd â blaenoriaeth), nid oes unrhyw olyniaeth bellach yn bosibl.
226. Yr olynydd â blaenoriaeth yw naill ai briod neu bartner sifil (neu rywun sy'n cyd-fyw fel priod neu bartner sifil) deiliad y contract a oedd yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref pan fu farw deiliad y contract.
227. Olynydd wrth gefn yw aelod o'r teulu a oedd yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref pan fu farw deiliad y contract. Diffinnir aelod o'r teulu, yn adran 250, fel:
- a. priod neu bartner sifil deiliad y contract, neu rywun sy'n byw gyda deiliad y contract fel priod neu bartner sifil;
 - b. rhiant, nain/mam-gu neu daid/tad-cu, plentyn, #yr neu wyres, brawd, chwaer, ewythr, modryb, nai neu nith i ddeiliad y contract (gweler adran 250).
228. Rhaid i berson sy'n perthyn i ddeiliad y contract yn un o'r ffyrdd a grybwyllir ym mharagraff (b) uchod hefyd fodloni'r amod preswyllo sylfaenol er mwyn bod yn olynydd wrth gefn, sef y bu'r person yn byw yn yr annedd sy'n destun y contract

meddiannaeth, neu'n byw gyda deiliad y contract, drwy gydol y 12 mis a oedd yn rhagflaenu marwolaeth deiliad y contract. Nid yw'r gofyniad hwnnw yn gymwys i briod neu bartner sifil (neu rywun sy'n cyd-fyw fel priod neu bartner sifil), sy'n olynu fel olynnydd wrth gefn.

229. Os oedd deiliad y contract a fu farw yn olynnydd â blaenoriaeth mewn perthynas â'r contract meddiannaeth presennol, yna bydd person sy'n aelod o deulu deiliad gwreiddiol y contract yn olynnydd wrth gefn. Os yw'r person yn perthyn i ddeiliad gwreiddiol y contract yn un o'r ffyrdd a grybwyllir ym mharagraff 227(b) uchod, at ddibenion cyfrifo cyfnod o fyw gyda deiliad y contract am 12 mis, caiff unrhyw gyfnodau y bu'n byw gyda deiliad gwreiddiol y contract eu hystyried.
230. Mae dau ddsbarth o berson na chaniateir iddynt olynu fel deiliaid contract. Yn gyntaf, unrhyw un sydd o dan 18 oed (oherwydd na chânt fod yn barti i gontract meddiannaeth).
231. Yn ail, y rhai a oedd yn meddiannu'r annedd (neu ran ohoni) o dan gontract isfeddiannaeth ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod o 12 mis cyn i ddeiliad y contract farw. Ond pan fo contract isfeddiannaeth wedi dod i ben cyn marwolaeth deiliad y contract, a'r isddeiliad yn briod neu'n bartner sifil i ddeiliad y contract, gall y person hwnnw fod yn olynnydd i'r contract o hyd (er gwaethaf y ffaith ei fod yn isddeiliad blaenorol).

Adran 77 – Olynnydd wrth gefn: gofalwr

232. Mae hawl gan ofalwr i olynu fel olynnydd wrth gefn os oedd yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref ar yr adeg y bu farw deiliad y contract. Er mwyn cymhwyso fel gofalwr sy'n olynnydd wrth gefn, rhaid i berson fod wedi darparu gofal sylweddol (neu fod wedi bwriadu darparu gofal sylweddol) i ddeiliad y contract neu aelod o deulu deiliad y contract a oedd yn byw gyda deiliad y contract pan ddarperid y gofal, ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod o 12 mis a ddaeth i ben gyda marwolaeth deiliad y contract. At ddibenion cyfrifo a ddarparwyd gofal mewn cyfnod o 12 mis, os oedd deiliad y contract a fu farw yn olynnydd â blaenoriaeth mewn perthynas â'r contract, gellir ystyried unrhyw gyfnod a dreuliyd yn gofalu am ddeiliad gwreiddiol y contract.
233. Rhaid i'r gofalwr hefyd fod wedi meddiannu'r annedd neu fyw gyda deiliad y contract (neu, os oedd deiliad y contract yn olynnydd â blaenoriaeth, fod wedi byw gyda deiliad gwreiddiol y contract) drwy gydol y cyfnod o 12 mis a ddaeth i ben â marwolaeth deiliad y contract, a heb fod â'r hawl i feddiannu unrhyw annedd arall fel cartref iddo ar adeg marwolaeth deiliad y contract. Nid yw gofalwr a gyflogir i ddarparu gofal, neu sy'n darparu gofal o dan gontract, yn bodloni'r amodau ar gyfer bod yn 'ofalwr' at y dibenion hyn, ac nid yw'n gymwys i fod yn olynnydd wrth gefn o dan y Ddeddf ar y sail honno.

Adran 78 – Mwy nag un olynnydd cymwys

234. Mae'r adran hon yn egluro'r hyn sy'n digwydd pan fo mwy nag un person yn gymwys i olynu:
- Os oes un olynnydd â blaenoriaeth ymhlith y rheini sy'n gymwys i olynu, bydd y person hwnnw'n olynu.
 - Os oes mwy nag un olynnydd â blaenoriaeth ymhlith y rheini sy'n gymwys i olynu, caiff yr olynwyr â blaenoriaeth benderfynu ymysg ei gilydd pa un fydd yn ddeiliad y contract. Os na allant benderfynu, neu os methant â hysbysu'r landlord o fewn cyfnod rhesymol, caiff y landlord ddewis yr olynnydd.
 - Os yw'r holl bersonau sy'n gymwys i olynu yn olynwyr wrth gefn, cânt benderfynu ymysg ei gilydd pa un fydd yn ddeiliad y contract. Os na allant benderfynu, neu os methant â hysbysu'r landlord o fewn cyfnod rhesymol, caiff y landlord ddewis yr olynnydd.

235. Caiff unrhyw berson arall sy'n gymwys i olynu apelio i'r llys yn erbyn unrhyw benderfyniad a wneir gan y landlord ynglŷn â'r olyniaeth, o fewn 4 wythnos o'r diwrnod y'i hysbyswyd o benderfyniad y landlord.

Adran 79 – Effaith olyniaeth

236. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ynglŷn â'r adeg pan fo olynnydd yn dod yn ddeiliad y contract.
237. Mewn sefyllfa pan fo un person yn unig yn gymwys i olynu, neu pan fo mwy nag un person yn gymwys i olynu, ond mai un yn unig o'r personau hynny sy'n olynnydd â blaenoriaeth, bydd yr olynnydd yn dod yn ddeiliad y contract naill ai pan hysbysir y landlord o farwolaeth deiliad blaenorol y contract, neu ymhen un mis ar ôl y farwolaeth, pa un bynnag yw'r cynharaf.
238. Mewn sefyllfa pan fo mwy nag un person yn gymwys i olynu, a bod naill ai ddau neu fwy o'r personau hynny yn olynwyr â blaenoriaeth, neu bod pob un o'r personau hynny yn olynwyr wrth gefn, bydd yr olynnydd yn dod yn ddeiliad y contract naill ai ar y dyddiad y bydd y personau sy'n gymwys i olynu yn penderfynu pwy fydd yn ymgymryd â'r contract neu, os yw'r landlord yn gwneud y dewis (oherwydd na all yr olynwyr posibl gytuno), ar y dyddiad y mae'r landlord yn gwneud y dewis hwnnw.
239. Mewn sefyllfa pan fo olynnydd wedi apelio yn erbyn dewis y landlord o ran olynnydd, bydd yr olynnydd yn dod yn ddeiliad y contract ar y dyddiad y bydd y llys yn penderfynu'r apêl.
240. Ond os yw'r naill neu'r llall o'r pethau hynny yn digwydd cyn i'r landlord gael ei hysbysu am y farwolaeth (neu, os nad yw'r landlord yn cael ei hysbysu am y farwolaeth o fewn mis i farwolaeth deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod hwnnw o fis), nid yw'r person yn olynu i'r contract hyd nes yr hysbysir y landlord am y farwolaeth, neu hyd fis ar ôl y farwolaeth (pa un bynnag sydd gynharaf). Mewn gwirionedd, gall sefyllfa lle cynhelir apêl arwain at gyfnod estynedig cyn y bydd person sy'n gymwys i olynu yn dod yn ddeiliad y contract.
241. Mewn sefyllfa oedd pan nad oes deiliad contract wedi ei benodi am nad oes penderfyniad wedi ei wneud eto ynghylch pwy fydd yr olynnydd (naill ai am nad yw'r olynwyr wedi gwneud penderfyniad, am nad yw'r landlord wedi dewis olynnydd, neu am nad yw'r llys wedi dyfarnu ar apêl), a phan fo unigolion sydd â hawl i olynu yn byw yn yr eiddo, ni chânt eu trin fel tresmaswyr, ond yn hytrach fel cyd-ddeiliaid contract.

Adran 80 – Amnewid olynnydd ar ôl terfynu'n gynnar ac Adran 81 – Effaith amnewid olynnydd

242. Mewn sefyllfa pan fo nifer o bersonau yn gymwys i olynu i gontract, ond nad oes ond un olynnydd â blaenoriaeth, mae adran 78(2) yn darparu y bydd y person hwnnw'n olynu fel mater o drefn. Os yw'r unigolyn hwnnw yn rhoi hysbysiad, o fewn 6 mis ar ôl farwolaeth deiliad blaenorol y contract, ei fod yn bwriadu terfynu'r contract (ac y gellid dod â'r contract i ben yn y modd hwnnw) ac os oedd mwy nag un person yn gymwys i olynu i'r contract gwreiddiol, mae'r adran hon yn dweud nad yw'r contract yn dod i ben. O dan yr amgylchiadau hynny, os mai un person arall yn unig oedd yn gymwys i olynu i'r contract, trosglwyddir y contract i'r olynnydd hwnnw sy'n weddill.
243. Os oes mwy nag un olynnydd yn weddill, penderfynir yr olyniaeth yn unol â'r darpariaethau yn adran 78(4). Mae adran 81 yn gwneud darpariaeth ar gyfer cyfrifo pryd y mae person yn olynu i gontract meddiannaeth o dan yr amgylchiadau hynny, a hefyd ynghylch statws unrhyw unigolion sy'n gymwys i olynu i'r contract sy'n byw yn yr annedd yn ystod unrhyw gyfnod cyn i olynnydd gael ei ddewis. Mae'r darpariaethau hyn yn debyg i'r darpariaethau yn adran 79.

Adran 82 – Hysbysiad o hawliau o dan adran 80

244. Pan fo olynnydd â blaenoriaeth yn penderfynu gadael y contract o fewn 6 mis, a'i fod wedi rhoi hysbysiad neu wedi dod i gytundeb gyda'r landlord, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i unrhyw olynwyr posibl y mae eu cyfeiriad yn hysbys i'r landlord, a meddianwyr yr annedd, am y ffaith honno. Rhaid rhoi'r hysbysiad hwnnw o fewn 14 diwrnod wedi i ddeiliad presennol y contract roi hysbysiad i'r landlord (neu i gytundeb gael ei wneud). Rhaid i'r hysbysiad hwn gynnwys gwybodaeth am effaith adran 80 (amnewid olyniaeth).
245. Mae'r adran hon yn gymwys i'r un graddau pan fo cyd-landlordiaid. Os yw unrhyw un o'r cyd-landlordiaid yn ymwybodol o unrhyw olynnydd posibl, bydd y gofyniad o dan yr adran hon i hysbysu'r person hwnnw yn berthnasol.

Adran 83 – Olyniaeth: dehongli

246. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ynglŷn â dehongli termau a ddefnyddir yn yr adrannau sy'n ymwneud ag olynwyr, at ddibenion y Ddeddf yn fwy cyffredinol. Mae'n cynnwys darpariaeth i egluro y bydd person sy'n olynwyr i contract safonol cyfnod penodol, ac ar ddiwedd y contract hwnnw y ffurfir contract safonol cyfnodol, yn parhau i gael ei drin fel olynnydd mewn perthynas â'r contract cyfnodol hwnnw (yn yr un modd ag yr oedd yn olynnydd mewn perthynas â'r contract cyfnodol blaenorol).
247. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth gyffelyb hefyd pan fo contract yn cael ei ddwyn i ben ar sail cefnu (gweler adran 220), ond bod y llys yn penderfynu na ddigwyddodd cefnu, a bod rhaid darparu llety addas arall i ddeiliad y contract. Mae hynny'n golygu, os oedd deiliad y contract yn olynnydd â blaenoriaeth neu'n olynnydd wrth gefn mewn perthynas â'r contract gwreiddiol, y bydd hefyd yn olynnydd â blaenoriaeth neu'n olynnydd wrth gefn mewn perthynas ag unrhyw contract meddiannaeth sy'n cael ei ffurfio o ganlyniad i orchymyn o dan adran 222.
248. Mae'r adran hefyd yn gwneud darpariaeth sy'n cynnal statws olynwyr â blaenoriaeth ac olynwyr wrth gefn o dan yr amgylchiadau a ganlyn:
- pan drosglwyddwyd contract yn unol â gorchymyn eiddo teuluol,
 - pan oedd cael ei drin fel olynnydd â blaenoriaeth neu olynnydd wrth gefn yn amod o ran cydsynio i drafodiad, a
 - pan fo deiliad contract o dan contract diogel yn dod yn ddeiliad contract o dan contract diogel arall, naill ai gyda'r un landlord ag o dan y contract gwreiddiol neu mewn cysylltiad â'r un annedd.

Pennod 9 – Cydsyniad Y Landlord

Adran 84 – Cydsyniad y landlord: rhesymoldeb

249. Rhaid i unrhyw gais gan ddeiliad contract am wneud unrhyw beth y mae cydsyniad y landlord yn ofynnol ar ei gyfer, gael ei wneud mewn ysgrifen. Caiff landlord gytuno i'r cais (a chaiff gytuno yn ddarostyngedig i unrhyw amodau rhesymol os yw'n dymuno gwneud hynny) neu ei wrthod, ond rhaid i wrthodiad beidio â bod yn afresymol. Caniateir 14 diwrnod ar ôl gwneud y cais i'r landlord ofyn am ragor o wybodaeth cyn gwneud penderfyniad. Rhaid i unrhyw gais am ragor o wybodaeth beidio â bod yn afresymol.
250. Wrth benderfynu a yw'n rhesymol atal cydsyniad i ychwanegu cyd-ddeiliad contract (gweler adrannau 49 a 50), i amryfal dduiliau o 'ddelio' â'r contract (gweler adrannau 57 a 58), i drosglwyddo contract diogel i olynnydd posibl (gweler adrannau 114 a 115) neu i drosglwyddo contract diogel i ddeiliad contract diogel arall (gweler adrannau 118 a 119), bydd yr amgylchiadau a nodir yn Atodlen 6 yn berthnasol hefyd.

251. Os nad yw landlord yn cydsynio neu'n gwrthod cydsyniad o fewn y cyfnod perthnasol (sef y cyfnod o fis o ddyddiad y cais, neu, os digwydd i'r landlord ofyn am ragor o wybodaeth, fis o'r dyddiad y darperir yr wybodaeth honno), rhagdybir bod y landlord wedi cydsynio yn ddiamod. Yn yr un modd, os yw'r landlord yn cydsynio yn ddarostyngedig i amodau, ac nad yw'r landlord yn rhoi hysbysiad ysgrifenedig o'r amodau i ddeiliad y contract ar yr un pryd ag y rhoddir y cydsyniad, mae'r landlord i'w drin fel petai wedi cydsynio heb amodau.
252. Os gwrthodir cydsyniad, neu os rhoddir cydsyniad yn ddarostyngedig i amodau penodol, caiff deiliad contract ofyn i'r landlord am esboniad ysgrifenedig o'r rhesymau am y penderfyniad. Os na fydd deiliad y contract wedi cael yr esboniad o fewn mis i'r dyddiad y gofynnir amdano, rhagdybir bod y landlord wedi cydsynio yn ddiamod.

Adran 85 – Cais i'r llys yn ymwneud â chydsyniad

253. Mae'r adran hon yn rhoi hawl i berson sy'n gofyn am gydsyniad wneud cais i'r llys ar y sail bod y landlord wedi gwrthod cydsyniad yn afresymol neu wedi gosod amodau afresymol ar unrhyw ganiatâd a roddwyd. Caiff y llys wrthdroi gwrthodiad landlord i gydsynio, neu caiff ddatgan bod y landlord i'w drin fel pe bai wedi cydsynio heb unrhyw amodau, neu heb unrhyw amodau y mae'n ystyried eu bod yn afresymol, neu caiff ofyn i'r landlord ailystyried y cais.

Adran 86 – Cydsyniad y landlord: amseriad

254. Mae'r adran hon yn ymwneud ag amseriad y cydsyniad. Mewn amgylchiadau pan fo angen cydsyniad y landlord ar ddeiliad y contract er mwyn gwneud rhywbeth megis addasiadau i'r eiddo, gall y landlord roi'r cydsyniad yn ôl-weithredol. Fodd bynnag, nid yw hyn yn gymwys ar gyfer ychwanegu deiliaid contract ychwanegol i'r contract, neu drosglwyddo'r contract i berson arall (neu drosglwyddo hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract o dan y contract).

Pennod 10 - Digolledu

Adran 87 – Digolledu oherwydd methiannau sy'n ymwneud â darparu datganiadau ysgrifenedig etc.

255. Mae'r adran hon yn pennu'r adrannau eraill o'r Ddeddf y gall landlord ddod yn atebol oddi tanynt i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract. Os daw landlord yn atebol o dan unrhyw un o'r adrannau hynny, mae adran 87 yn gymwys ar y diben o gyfrifo swm y tâl digolledu sy'n daladwy.
256. Mae'r tâl digolledu sy'n daladwy ar gyfer unrhyw ddiwrnod penodol yn gyfwerth â'r rhent sy'n daladwy o dan y contract ar gyfer y diwrnod hwnnw. Caiff deiliad contract wneud cais i'r llys am orchymyn sy'n cynyddu swm y tâl digolledu, os credir bod y landlord wedi peidio â darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract neu ddatganiad ysgrifenedig ynagl#n ag amrywiad yn fwriadol. Caiff deiliad y contract ofyn am gynnydd hefyd os oedd y datganiad ysgrifenedig o'r contract yn anghyflawn neu'n anghywir. Mewn amgylchiadau o'r fath, caiff y llys gynyddu'r tâl digolledu i uchafswm o ddwywaith y swm gwreiddiol a oedd yn daladwy mewn perthynas ag unrhyw ddiwrnod penodol.

Adran 88 – Yr hawl i osod yn erbyn

257. Mae'r adran hon yn rhoi i ddeiliad contract yr hawl i 'osod yn erbyn'. Pan fo'r adran hon yn cael ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, os yw'n ofynnol i landlord dalu tâl digolledu i ddeiliad contract am fethu â chydymffurfio ag un o delerau'r contract sy'n gwneud datganiad ysgrifenedig o'r contract, datganiad ysgrifenedig o amrywiad neu ddarparu gwybodaeth am y landlord yn ofynnol (gweler y rhestr o ddarpariaethau perthnasol yn adran 87), caiff deiliad y contract atal swm cyfwerth â'r tâl digolledu o'r rhent sy'n ddyledus.

Rhan 4 - Cyflwr Anheddau

Pennod 1

Adran 89 – Cymhwyso'r Rhan

258. Mae Rhan 4 yn gwneud darpariaethau ynglŷn â chyflwr yr anheddau. Mae'r darpariaethau hyn yn gymwys i gontractau diogel, contractau safonol cyfnodol a chontractau safonol cyfnod penodol a wneir am gyfnod sy'n llai na saith mlynedd. Mae adran 217 (hawliadau meddiant dialgar er mwyn osgoi rhwymedigaethau i atgyweirio etc.) yn rhoi disgrisiwn i'r llys o ran gwneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod y landlord wedi gwneud hawliad meddiant er mwyn osgoi cydymffurfio â'r rhwymedigaethau sydd yn Rhan 4.

Adran 90 – Contractau safonol cyfnod penodol: pennu hyd y cyfnod

259. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer penderfynu a ddylid trin contractau safonol cyfnod penodol fel pe baent wedi eu gwneud am gyfnodau llai, neu fwy, na saith mlynedd. Mae hyn yn bwysig gan fod y rhwymedigaethau a bennir yn Rhan 4 yn gymwys i gontractau a wneir am gyfnod llai na saith mlynedd yn unig.

260. Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn gontract am gyfnod o fwy na saith mlynedd, ond y caiff y landlord ei derfynu cyn diwedd y cyfnod hwnnw o saith mlynedd, mae is-adran (4) yn darparu y caiff ei drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod llai na saith mlynedd. Byddai sefyllfa o'r fath yn gymwys yn achos contract sydd â 'chymal terfynu'r landlord' y gellir ei arfer yn ystod saith mlynedd gyntaf y contract.

261. Os yw contract safonol cyfnod penodol yn rhoi'r opsiwn i ddeiliad y contract adnewyddu'r contract ar ddiwedd y cyfnod, ac y byddai'r cyfnod cychwynnol a'r cyfnod adnewyddedig, gyda'i gilydd, yn hwy na saith mlynedd pe byddai deiliad y contract yn penderfynu arfer yr opsiwn, mae isadran (5) yn darparu y caiff y contract ei drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod hwy na saith mlynedd. Ond os yw is-adran (4) yn gymwys (hynny yw, os yw'r contract yn cynnwys cymal terfynu y gellir ei arfer o fewn y saith mlynedd gyntaf), caiff y contract ei drin fel pe bai wedi ei wneud am gyfnod byrrach na saith mlynedd.

Pennod 2 – Cyflwr Anheddau

262. Mae Pennod 2 yn gwneud darpariaethau ynglŷn â chyflwr anheddau. Mae adrannau 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98 a 99 yn ddarpariaethau sylfaenol sy'n gymwys i bob contract meddiannaeth y mae Rhan 4 yn gymwys iddo (gweler Pennod 1).

Adran 91 – Rhwymedigaeth y landlord: annedd ffit i bobl fyw ynddi

263. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, mae'n ofynnol fod landlord yn sicrhau bod yr annedd yn ffit i bobl fyw ynddi drwy gydol cyfnod y contract. Mae adran 94 yn gwneud darpariaeth bellach ynglŷn â phenderfynu ynghylch ffitrwydd.

Adran 92 – Rhwymedigaeth y landlord o ran cyflwr yr annedd

264. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, mae'n ofynnol fod landlord yn cadw'r annedd mewn cyflwr da. Mae hyn yn gymwys i strwythur a thu allan yr annedd yn ogystal â'r gosodiadau gwasanaeth (er enghraifft, mewn perthynas â dŵr, nwy, trydan, gwresogi a glanweithdra).

Adran 93 – Rhwymedigaethau o dan adrannau 91 a 92: atodol

265. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, bydd yn ofynnol bod y landlord yn cywiro unrhyw ddifrod a achosir o ganlyniad i waith a

gyflawnir er mwyn cydymffurfio â'r rhwymedigaethau o ran sicrhau ffitrwydd i bobl fyw ac atgyweirio. At hynny, ni ddylai'r landlord osod unrhyw rwymedigaethau ar ddeiliad y contract os yw deiliad y contract yn gorfodi rhwymedigaethau'r landlord. Er enghraifft, ni chaiff y landlord gynnwys teler yn y contract sy'n ei gwneud yn ofynnol bod deiliad y contract yn talu am unrhyw atgyweiriadau a fyddai'n ofynnol yn sgil teler yn y contract sy'n ymgorffori adrannau 91 neu 92.

Adran 94 – Penderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi

266. Rhaid i Weinidogion Cymru bennu mewn rheoliadau faterion penodol sydd i'w hystyried wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi. Gellir gwneud hyn drwy gyfeirio at y rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru o dan adran 2 o Ddeddf Tai 2004 (sy'n ymwneud â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai). Caiff y materion sydd i'w hystyried wrth benderfynu a yw annedd yn ffit i bobl fyw ynddi gyfeirio at y mathau o beryglon a restrir mewn rheoliadau a wnaed o dan Ddeddf 2004 (gan gynnwys lleithder a llwydni, oerfel gormodol a pherygl tân), neu gyfeirio at faterion a allai godi oherwydd methiant i gydymffurfio â rhwymedigaeth i gadw'r annedd mewn cyflwr da. At hynny, caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, osod gofynion ar landlordiaid er mwyn atal amgylchiadau a allai beri i annedd fod yn anaddas i bobl fyw ynddi. Caiff y rheoliadau hefyd ragnodi nad ystyrir bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi os nad yw landlord yn cydymffurfio ag unrhyw rwymedigaethau o'r fath.

Adran 95 – Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: cyffredinol

267. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, ni fydd y rhwymedigaeth ar y landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi ac mewn cyflwr da yn gymwys os na fyddai modd i'r landlord gydymffurfio heb fynd i gostau afresymol. Ni fydd yn ofynnol ychwaith fod landlord yn ailadeiladu annedd a ddinistrir gan dân, storm neu lifogydd.

Adran 96 – Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: bai deiliad y contract

268. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, nid oes rhwymedigaeth ar y landlord i sicrhau bod annedd yn ffit i bobl fyw ynddi nac i wneud atgyweiriadau, os yw'r annedd yn anffit i fyw ynddi, neu angen ei hatgyweirio, oherwydd gweithred, anwaith neu ddiffyg gofal ar ran deiliad y contract neu feddiannydd arall a ganiateir.

Adran 97 – Cyfyngiadau ar adrannau 91 a 92: hysbysiad

269. Os yw adrannau 91 a 92 wedi eu hymgorffori fel telerau'r contract heb eu haddasu, bydd rhwymedigaethau'r landlord i wneud atgyweiriadau yn gymwys tra pery'r contract. Ond os yw adran 97 wedi ei hymgorffori, ni fydd y rhwymedigaethau hynny (ar wahân i'r rhwymedigaeth i sicrhau bod eiddo yn ffit i bobl fyw ynddo ar ddyddiad meddiannu'r contract) yn gymwys oni bai bod y landlord yn dod i wybod bod angen y gwaith neu'r atgyweiriadau.
270. Er mwyn cydymffurfio â'r rhwymedigaethau i wneud atgyweiriadau, rhaid i'r landlord gyflawni'r gwaith neu'r atgyweiriadau angenrheidiol o fewn cyfnod rhesymol ar ôl dod i wybod bod eu hangen. Os bydd y landlord yn newid, trinnir y landlord newydd fel pe bai'n gwybod am yr angen i weithredu o'r dyddiad trosglwyddo, os oedd y landlord blaenorol yn gwybod bod angen gwneud gwaith neu atgyweiriadau cyn y newid.
271. Mae hyn yn gymwys i'r un graddau mewn sefyllfaoedd pan fo cyd-landlordiaid, fel bod ymwybyddiaeth o'r angen am waith neu atgyweiriadau gan unrhyw un o'r cyd-landlordiaid yn golygu y bydd y rhwymedigaethau o dan adrannau 91(1)(b) a 92(1) a (2) yn berthnasol i'r cyd-landlordiaid.

Adran 98 – Hawl y landlord i fynd i'r annedd

272. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, mae hawl gan y landlord i fynd i'r annedd ar unrhyw adeg resymol i archwilio neu wneud atgyweiriadau, ond rhaid iddo roi o leiaf 24 awr o rybudd i ddeiliad y contract cyn gwneud hynny (os bydd argyfwng, mae gan y landlord hawliau eraill o dan y gyfraith i fynd i'r eiddo heb roi hysbysiad). Fodd bynnag, ni fydd y landlord yn atebol am fethu â chydymffurfio â'r gofynion o ran ffitrwydd i bobl fyw ac atgyweiriadau os oes angen mynediad i ran o'r adeilad nad oes gan y landlord hawl i fynd iddi, ac na lwyddodd y landlord i gael mynediad iddi ar ôl gwneud ymdrech resymol.

Adran 99 – Hawliau meddianwyr a ganiateir i orfodi'r Bennod

273. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract heb ei haddasu, yn ychwanegol at ddeiliad y contract, caiff unrhyw un y caniateir iddo feddiannu'r annedd, sy'n dioddef o ganlyniad i fethiant y landlord i gydymffurfio â'r rhwymedigaethau o ran ffitrwydd i bobl fyw ac atgyweiriadau, hefyd ddod ag achos llys yn erbyn y landlord yn ei hawl ei hun. Diffinnir 'meddiannydd a ganiateir' yn adran 244.

Pennod 3 – Amrywiol

274. Yn wahanol i Bennod 2, mae'r Bennod hon yn gymwys i bob contract meddiannaeth. Mae'n ymdrin â dau fater ar wahân sydd ill dau yn ymwneud â rhwymedigaethau landlordiaid a deiliaid contractau o ran cynnal a chadw ac atgyweirio anheddau.

Adran 100 - Cyflawni rhwymedigaethau atgyweirio yn llythrennol

275. Mae'r adran hon yn darparu, mewn unrhyw achos am dorri rhwymedigaethau i atgyweirio, i gynnal a chadw, i adnewyddu, i adeiladu neu i amnewid unrhyw eiddo, neu mewn achos am dorri rhwymedigaethau i gadw unrhyw annedd mewn cyflwr ffit i bobl fyw ynddi (gan gynnwys torri rhwymedigaethau'r landlord o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adrannau 91 a 92), y caiff y llys orchymyn i landlord ymgymryd ag atgyweiriadau er gwaethaf unrhyw reol o'r gyfraith gyffredin a allai, fel arall, gyfyngu ar hynny.

Adran 101 – Gwast ac ymddwyn fel tenant

276. Mae'r adran hon yn darparu nad yw'r cysyniadau cyfraith gyffredin o 'wast' ac 'ymddwyn fel tenant' wrth ddefnyddio annedd yn gymwys mewn perthynas â chontractau meddiannaeth. 'Gwast' yw difrod neu niwed a achosir gan weithredoedd neu esgeulustod ar ran deiliad y contract, tra bo 'ymddwyn fel tenant' yn golygu gofalu am yr eiddo o ddydd i ddydd (er enghraifft dadflocio sinc neu newid ffiws). Rhagwelir y gwneir darpariaeth atodol drwy reoliadau, a fydd, os caiff ei hymgorffori fel un o delerau'r contract, yn ei gwneud yn ofynnol fod deiliad contract yn gofalu am yr annedd ac unrhyw osodiadau a ffitiadau sydd ynddi.

Rhan 5 - Darpariaethau Nad Ydynt Ond Yn Gymwys I Gontractau Diogel

Pennod 1

Adran 102 – Trosolwg o'r Rhan

277. Mae adrannau 103 i 110 yn pennu darpariaethau sy'n gymwys i gontractau diogel yn unig.

Pennod 2 - Amrywio Contractau

278. Ystyr amrywio contract yw newid telerau'r contract ar ôl i'r contract ddod i rym. Diffinnir 'amrywiad' yn adran 247, ac mae'n cynnwys tynnu ymaith neu ychwanegu

telerau yn ogystal â diwygio telerau presennol. Nid yw unrhyw newid yn y landlord neu ddeiliad y contract yn amrywiad (ymdrinnir â hyn o dan adran 40).

Adran 103 – Amrywio

279. Pan fo un o delerau contract diogel yn ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu bydd yn darparu mai dim ond yn unol â thelerau sy'n ymgorffori adrannau 104 i 108 y caniateir ymgorffori'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth a wneir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru neu'r Senedd. Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol, ac mae adran 103(1)(b) a (2) yn ddarpariaethau sylfaenol y mae'n rhaid eu hymgorffori heb eu haddasu fel telerau contractau diogel. Diben hyn yw sicrhau nad yw amrywiadau i gontractau diogel yn tansailio gweithredu darpariaethau sylfaenol y Ddeddf na darpariaethau atodol a wneir o dan y Ddeddf.

Adrannau 104 – Amrywio'r rhent ac Adran 105 – Amrywio cydnabyddiaeth arall

280. Mae'r ddwy adran hon yn ddarpariaethau sylfaenol, sydd i'w hymgorffori fel telerau sylfaenol contract diogel os oes rhent neu gydnabyddiaeth arall yn daladwy (er y gellir eu hepgor neu eu haddasu yn unol ag adran 20). Bydd telerau sy'n ymgorffori'r adrannau hyn heb eu haddasu yn pennu sut y caniateir amrywio telerau'r contract mewn perthynas â rhent neu gydnabyddiaeth arall (sef telerau sy'n ymwneud â materion allweddol). Rhaid i ddeiliad y contract o dan gontract diogel gael dau fis o rybudd o unrhyw newid yn swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall sy'n daladwy. Mae'r darpariaethau yn caniatáu amrywio yn flynyddol.

Adran 106 - Amrywio telerau sylfaenol

281. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract diogel, heb ei haddasu, caniateir amrywio telerau sylfaenol y contract diogel os yw'r landlord a deiliad y contract yn cytuno. Pennir eithriadau i hyn yn y telerau o'r contract sy'n ymgorffori adran 108. Mae adran 108(2) yn rhestru darpariaethau sylfaenol penodol na ellir fyth eu hamrywio (mae'r rhain yn cyfateb i'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn adran 20 y mae'n rhaid eu hymgorffori fel telerau pob contract diogel heb eu haddasu (megis adran 55 sy'n ymdrin ag ymddygiad gwaharddedig). Rhaid i unrhyw amrywiad a ganiateir i deler sylfaenol wella sefyllfa deiliad y contract hefyd.

Adran 107 – Amrywio telerau atodol a thelerau ychwanegol

282. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract diogel, heb ei haddasu, caniateir amrywio telerau atodol ac ychwanegol y contract, naill ai drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, neu wrth i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract i'r perwyl bod telerau o'r fath i gael eu amrywio. Ond mae hyn yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau ar amrywio a bennir yn y telerau o'r contract sy'n ymgorffori adran 108(4) a (5). Os gwneir yr amrywiad drwy hysbysiad, rhaid i'r landlord roi hysbysiad rhagarweiniol i ddeiliad y contract cyn i'r amrywiad ddigwydd, gan roi gwybodaeth am yr hyn y bwriedir ei amrywio a rhoi cyfle rhesymol i ddeiliad y contract wneud sylwadau. Ar ôl gwneud hynny, caiff y landlord wedyn ddyroddi hysbysiad pellach sy'n roi gwybod i ddeiliaid y contract am yr amrywiad arfaethedig a pha bryd y bydd yn cael effaith.

Adran 108 – Cyfyngiad ar amrywio

283. Diben yr adran hon (ynghyd ag adran 103) yw sicrhau na all y partion i gontract, ar unrhyw adeg yn ystod oes y contract, amrywio'r contract er mwyn tansailio darpariaethau'r Ddeddf hon sy'n ymdrin ag ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol (gweler adrannau 20 a 21). Mae'r paragraffau sy'n dilyn yn crynhoi effaith adran 108 yn fanylach, ond yn gyffredinol, ni chaniateir unrhyw amrywiad yn ystod oes y contract, a fyddai'n arwain at gynnwys telerau yn y contract na fyddent wedi eu caniatáu o dan adran 20 neu adran 21 pe byddent wedi eu cynnwys o'r cychwyn, neu

na fyddai'n cynnwys telerau y byddai wedi bod yn ofynnol eu cynnwys o'r cychwyn o dan adran 20 neu adran 21.

284. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori'r adran hon yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau contract diogel. Bydd telerau sylfaenol sy'n ymgorffori is-adrannau (1) a (2) yn gwahardd amrywio telerau sylfaenol penodol o dan unrhyw amgylchiadau (oni bai y cânt eu hamrywio o ganlyniad i ddeddfwriaeth).
285. Mae teler sylfaenol mewn contract sy'n ymgorffori is-adran (3) yn darparu nad oes effaith i amrywiad o unrhyw deler sylfaenol arall oni fyddai, o ganlyniad i'r amrywiad, y ddarpariaeth sylfaenol yr oedd y teler yn ei hymgorffori yn cael ei hymgorffori heb ei haddasu o hyd, neu nad yw peidio â'i hymgorffori neu ei hymgorffori gydag addasiad yn gwella sefyllfa deiliad y contract, ym ei farn ef. Ystyr hyn yw, os nad yw un o delerau'r contract yn ymgorffori un o'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2), y caniateir ei addasu neu ei hepgor mewn amgylchiadau penodol. Ond oni bai bod deiliad y contract o'r farn fod yr addasiad (neu'r dilead) yn gwella ei sefyllfa, mae'n debyg mai dim ond newidiadau cyfyngedig iawn a ganiateir.
286. Yn yr un modd, ni fydd amrywiad yn cael unrhyw effaith os yw'n golygu y bydd y teler sylfaenol yn anghydnaws ag unrhyw un neu ragor o'r telerau sylfaenol na chaniateir eu haddasu (hynny yw, rhai sy'n ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2)).
287. Bydd telerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adrannau (4) a (5) yn cyfyngu ar y ffordd y gellir amrywio telerau, fel na allant wrthdaro ag unrhyw delerau sylfaenol (oni bai bod yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth).
288. Er mwyn sicrhau na ellir addasu'r gallu i amrywio telerau, mae'r adran hon ei hun yn ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori mewn contractau diogel heb ei haddasu.

Adran 109 – Datganiad amrywio ysgrifenedig

289. Pan fo'r adran hon wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, os yw amrywiad wedi ei wneud yn unol â'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord naill ai ddarparu ddatganiad ysgrifenedig o'r telerau a amrywiwyd neu ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth cyfan gyda'r telerau a amrywiwyd wedi eu cynnwys ynddo. Ond ni fydd y rhwymedigaeth hon yn gymwys os yw'r landlord eisoes wedi darparu hysbysiad amrywio (o dan delerau'r contract sy'n ymgorffori adrannau 104, 105(2) i (4) neu 107(1)(b) a (2) i (6)). Rhaid darparu'r datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am ei ddarparu.

Adran 110 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

290. Mae landlord sy'n methu â darparu datganiad ysgrifenedig yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 109 yn atebol o dan adran 87 i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract. Mae'r adran hon hefyd yn darparu bod llog yn cronni ar y tâl digolledu os yw'r landlord yn methu â darparu'r datganiad.

Pennod 3 - Cyd-Ddeiliaid Contract: Tynnu'n Ôl

Adran 111 – Tynnu'n ôl

291. Pan fo'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract diogel heb ei haddasu, os oes mwy nag un deiliad contract o dan y contract meddiannaeth, caiff unrhyw un o'r deiliaid contract hynny beidio â bod yn barti i'r contract, heb ddirwyn y contract i ben.
292. Yn yr amgylchiadau hynny, rhaid i ddeiliaid contract sy'n bwriadu gadael y contract diogel ddarparu 'hysbysiad tynnu'n ôl' i'r landlord, sy'n datgan ar ba ddyddiad y mae'n bwriadu peidio â bod yn barti i'r contract. Rhaid iddo hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig i'r cyd-ddeiliaid contract eraill o'i fwriad i adael y contract, ynghyd â

chopi o'r hysbysiad tynnu'n ôl, yr un pryd ag y rhoddir yr hysbysiad i'r landlord. Fel diogelwch ychwanegol, rhaid i'r landlord hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig a chopi o'r hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill.

293. O dan deler yn y contract sy'n ymgorffori'r ddarpariaeth hon heb ei haddasu, os yw cyd-ddeiliad contract, yn hytrach na darparu hysbysiad tynnu'n ôl o dan yr adran hon, yn rhoi hysbysiad o dan deler yn y contract sy'n ymgorffori adran 163 (hysbysiad deiliad y contract i derfynu'r contract), mae'r hysbysiad hwnnw'n cael yr un effaith â hysbysiad tynnu'n ôl.

Adran 112 - Tynnu'n ôl: p#er i ragnodi terfynau amser

294. Mae'r adran hon yn rhoi dyletswydd ar Weinidogion Cymru i ragnodi, at ddiben adran 111, gyfnod lleiaf o rybudd ar gyfer tynnu'n ôl o gontract cyd-feddiannaeth.

Pennod 4 - Delio

295. Mae Pennod 4 yn nodi darpariaethau penodol sy'n ymwneud â delio o dan gontractau diogel sef, yn benodol, y gallu i gymryd lletywr ac i drosglwyddo'r contract i olynydd posibl.

Adran 113 – Lletywr

296. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract diogel heb ei haddasu, caiff deiliad y contract o dan gontract diogel gymryd lletywr heb gael caniatâd y landlord. Diffinnir 'lletywr' yn adran 244.

Adrannau 114 a 115 - Trosglwyddo i olynydd posibl

297. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract diogel heb ei haddasu, caiff deiliad contract o dan gontract diogel, gyda chydsyniad y landlord, drosglwyddo'r contract meddiannaeth i olynydd posibl neu, os oes mwy nag un olynydd posibl, i'r olynwyr hynny sy'n dymuno cael eu cynnwys yn y trosglwyddo. Os mai dim ond un deiliad contract sydd, mae olynydd posibl yn berson a fyddai'n gymwys i olynu i'r contract o dan adran 74 pe byddai deiliad y contract yn marw (gweler y nodyn uchod). Os oes cyd-ddeiliaid contract, mae olynydd posibl yn berson a fyddai'n gymwys i olynu i'r contract o dan adran 74 pe byddai cyd-ddeiliad contract yn marw ac mai'r person hwnnw oedd yr unig ddeiliad contract pan fu farw.
298. O dan adran 115, mae'r hyn y mae'n rhesymol i'r landlord roi sylw iddo wrth ystyried pa un ai i gydsynio i drosglwyddiad y gofynnir amdano o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 114, i'w benderfynu yn unol ag Atodlen 6 (gweler paragraff 11 yn arbennig). Mae paragraff 12 o Atodlen 6 yn galluogi'r landlord i'w gwneud yn amod cydsynio bod yr olynydd posibl i'w drin fel olynydd â blaenoriaeth neu olynydd wrth gefn mewn perthynas â'r contract meddiannaeth, os yw'r landlord yn ystyried mai effaith debygol cydsynio yw ymestyn yn sylweddol y cyfnod y mae'r contract meddiannaeth yn debygol o barhau mewn grym.

Pennod 5 - Contractau Safonol Ymddygiad Gwaharddedig

Adran 116 - Gorchymyn sy'n arddodi contract safonol cyfnodol oherwydd ymddygiad gwaharddedig, ac Adran 117 – Trosi i gontract diogel

299. Mae'r adran hon yn gymwys i gontract diogel gyda landlord cymunedol neu elusen gofrestredig, mewn amgylchiadau pan fo deiliad contract wedi torri'r telor sy'n ymgorffori adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall).
300. Mae'r adran hon yn galluogi'r landlord, yn hytrach nag amcanu i droi allan, i wneud cais i'r llys am orchymyn sy'n dwyn y contract diogel i ben a rhoi 'contract safonol

ymddygiad gwaharddedig' yn ei le, sef math o gontract safonol cyfnodol. Ni chaiff y llys wneud gorchymyn o'r fath oni fydd wedi ei fodloni bod y tor contract wedi digwydd, y byddai, fel arall, wedi gwneud gorchymyn adennill meddiant oherwydd y tor contract, y bydd y landlord yn darparu cymorth i ddeiliad y contract er mwyn rhwystro ymddygiad gwaharddedig pellach, a'i fod yn ystyried bod gwneud y gorchymyn yn rhesymol. Caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi canllawiau ynglŷn â'r hyn y gellid ei gynnwys mewn rhaglen gymorth.

301. Bydd contract safonol ymddygiad gwaharddedig yn para 12 mis, y cyfeirir ato fel y 'cyfnod prawf'. Gellir ymestyn y cyfnod prawf i 18 mis (gweler Atodlen 7).
302. Ar ddiwedd y cyfnod prawf daw contract safonol ymddygiad gwaharddedig i ben a bydd contract diogel yn cymryd ei le, ac eithrio pan fo paragraff 3(9) o Atodlen 7 yn gymwys. Mae paragraff 3(9) yn gymwys os yw landlord preifat nad yw'n elusen gofrestredig yn dod yn landlord cyn i'r cyfnod prawf ddod i ben. Yn yr amgylchiadau hynny, daw'r cyfnod prawf i ben, a bydd y contract yn parhau fel contract safonol (oherwydd adran 17(3)).
303. Mae Atodlen 7 yn gwneud darpariaethau pellach mewn perthynas â chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'n pennu'r weithdrefn y mae'n rhaid i landlord ei dilyn i wneud cais i'r llys am orchymyn, ac yn egluro sut y penderfynir ar delerau'r contract safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae'n gwneud darpariaethau hefyd ynglŷn â'r cyfnod prawf, a sut y gellir ei ymestyn. Gall deiliad contract ofyn i'r landlord adolygu'r penderfyniad i ymestyn y cyfnod prawf, a gall wneud cais am adolygiad pellach gan y llys sirol (os yw'r landlord yn penderfynu cadarnhau'r penderfyniad i roi'r estyniad neu'n methu â rhoi hysbysiad o ganlyniad yr adolygiad). Caiff deiliad contract hefyd, ar ôl chwe mis, wneud cais i'r llys am orchymyn i ddod â'r cyfnod prawf i ben yn gynnar.
304. Mae'r darpariaethau yn Atodlen 7 ynghylch cyfrifo'r cyfnod prawf, ymestyn y cyfnod prawf ac adolygiadau ac apelau yn debyg iawn i'r rheini a geir yn Atodlen 4 (sy'n ymdrin â chontractau safonol rhagarweiniol). Gweler y nodiadau ar y darpariaethau hynny yn Atodlen 4 uchod.

Pennod 6 - Darpariaethau Nad Ydynt Ond Yn Gymwys I Gontractau Diogel Gyda Landlordiaid Cymunedol

Adran 118 - Trosglwyddo i ddeiliad contract diogel arall, ac Adran 119 - Trosglwyddo i ddeiliad contract diogel arall: cydsyniad y landlord

305. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract diogel heb ei haddasu, caiff deiliad contract sydd â chontract gyda landlord cymunedol, gyda chydysniad y landlord, drosglwyddo ei gontract i ddeiliad contract arall gyda landlord cymunedol, y mae ganddo hefyd gontract diogel.
306. O dan adran 119, mae'r hyn sy'n rhesymol i'r landlord roi sylw iddo wrth ystyried a ddylid rhoi cydsyniad i'w benderfynu yn unol ag Atodlen 6 (a gweler paragraff 13 yn benodol). Pan fo'r trosglwyddiad yn rhan o gyfres ehangach o drosglwyddiadau, mae paragraff 14 o Atodlen 6 yn galluogi'r landlord i osod amod ar ei gydsyniad, sef bod pob trosglwyddiad arall yn y gyfres honno yn digwydd hefyd. Yn ogystal, os yw'r person y trosglwyddir y contract iddo yn olynedd â blaenoriaeth neu'n olynedd wrth gefn mewn perthynas â'i gontract presennol (gweler y nodiadau ar adrannau 74 i 77 uchod), caiff y landlord osod amod i'r perwyl bod y person hwnnw'n cael ei drin fel olynedd o'r math hwnnw o dan y contract a drosglwyddir iddo.

Rhan 6 – Darpariaethau Nad Ydynt Ond Yn Gymwys I Gontractau Safonol Cyfnodol

Pennod 1

Adran 120 – Trosolwg o'r Rhan

307. Mae adran 120 yn darparu trosolwg o Ran 6.

Pennod 2 – Gwahardd am Gyfnodau Penodedig

Adran 121 – Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig

308. Caiff contract safonol cyfnodol bennu cyfnodau pan na chaiff deiliad y contract feddiannu'r eiddo. Bydd hyn yn arbennig o ddefnyddiol mewn perthynas â mathau penodol o ddeiliaid contract a mathau penodol o landlordiaid. Er enghraifft, mewn perthynas â deiliaid contract sy'n fyfyrwyr, gan fod llety myfyrwyr yn aml yn cael ei ddefnyddio at ddibenion eraill yn ystod cyfnodau gwyliau.

Pennod 3 - Amrywio Contractau

Adran 122 - Amrywio

309. Pan fo un o delerau contract safonol cyfnodol yn ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu bydd yn darparu mai dim ond yn unol â thelerau sy'n ymgorffori adrannau 123 i 127 y caniateir amrywio'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth a wneir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru neu'r Senedd. Mae'r dull yn debyg i'r dull ar gyfer contractau diogel (gweler adran 103). Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol, ac mae adran 122(1)(b) a (2) yn ddarpariaethau sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori heb eu haddasu.

Adran 123 – Amrywio'r rhent ac Adran 124 – Amrywio cydnabyddiaeth arall

310. Mae'r naill a'r llall o'r adrannau hyn yn ddarpariaethau sylfaenol, sydd i'w hymgorffori fel telerau sylfaenol contract safonol cyfnodol os yw rhent neu gydnabyddiaeth arall yn daladwy (er y gellir eu hepgor neu eu haddasu yn unol ag adran 20). Bydd telerau sy'n ymgorffori'r adrannau hyn heb eu haddasu yn pennu sut y caniateir amrywio telerau'r contract mewn perthynas â rhent neu gydnabyddiaeth arall (sef telerau sy'n ymwneud â materion allweddol). Rhaid i ddeiliad y contract o dan gontract safonol cyfnodol gael dau fis o rybudd o unrhyw newid yn swm y rhent neu gydnabyddiaeth arall sy'n daladwy. Mae'r darpariaethau yn caniatáu amrywio yn flynyddol.

Adran 125 – Amrywio telerau eraill

311. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract safonol cyfnodol heb ei haddasu, yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau a bennir yn un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 127, caniateir amrywio'r telerau sylfaenol, atodol ac ychwanegol mewn contract safonol cyfnodol, naill ai drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract, neu os yw'r contract yn ymgorffori adran 126 a 173 (hysbysiad y landlord i derfynu contract), wrth i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract.

Adran 126 - Amrywio telerau eraill gan y landlord: y weithdrefn hysbysu

312. Os yw un o delerau contract safonol cyfnodol yn ymgorffori adran 126 heb ei haddasu, caiff landlord amrywio un o delerau contract heb gytundeb deiliad y contract (yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau a nodir yn nheler y contract sy'n ymgorffori adran 127). Dylid darllen yr adran hon ar y cyd ag adrannau 173 i 180.

313. Er mwyn amrywio un o delerau'r contract heb gytundeb deiliad y contract, rhaid i'r landlord ddarparu hysbysiad i ddeiliad y contract, sy'n rhoi manylion yr amrywiad

arfaethedig, o leiaf ddau fis cyn i'r amrywiad gael effaith. Rhaid i'r hysbysiad ddatgan hefyd ei fod yn gweithredu fel hysbysiad o dan y teler yn y contract sy'n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord i derfynu contract). Os nad yw deiliad y contract yn rhoi ei gydsyniad ysgrifenedig i'r amrywiad cyn yr amser y mae i gael effaith, caiff y landlord geisio adennill meddiant o'r eiddo o dan deler o'r contract sy'n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord).

314. Os yw un o delerau sylfaenol y contract yn ymgorffori is-adran (5) ac adran 173, yna cyn belled â bod y landlord wedi cydymffurfio â'r gofynion ar gyfer rhoi hysbysiad amrywio, mae i'w drin fel pe bai wedi rhoi'r hysbysiad gofynnol o dal y teler yn y contract sy'n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord).
315. Os yw'r adran hon wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, bydd y landlord wedi ei atal rhag rhoi'r hysbysiad (yn hysbysu deiliad y contract y bydd y landlord yn gwneud hawliad meddiant oni bai ei fod yn cydsynio i amrywiad) o fewn pedwar mis cyntaf meddiannaeth. Effaith hyn yw atal unrhyw hysbysiad rhag cael effaith fel hysbysiad landlord yn ceisio meddiant (gweler adran 173) o fewn chwe mis cyntaf meddiannaeth.
316. Yn yr un modd, ni chaiff landlord roi'r hysbysiad amrywio os caiff ei atal rhag rhoi hysbysiad o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 173 am nad yw wedi cydymffurfio â thelerau sy'n ymgorffori adrannau 175 a 176. Mae hyn yn sicrhau na chaiff landlord ddefnyddio hysbysiad amrywio fel ffordd o derfynu'r contract pan fo'r landlord wedi ei atal rhag rhoi hysbysiad landlord i derfynu'r contract.

Adran 127 - Cyfyngiad ar amrywio

317. Diben adran 127, ynghyd ag adran 122, yw sicrhau na all y partïon i gontract safonol cyfnodol, ar unrhyw adeg yn ystod oes y contract, amrywio'r contract er mwyn tansilio darpariaethau'r Ddeddf hon sy'n ymdrin ag ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol (gweler adrannau 20 a 21). Mae'r paragraffau sy'n dilyn yn crynhoi effaith adran 127 yn fanylach ond yn gyffredinol, ni chaniateir unrhyw amrywiad yn ystod oes y contract a fyddai'n golygu bod y contract yn cynnwys telerau na fyddent wedi eu caniatáu o dan adrannau 20 neu 21 pe byddent wedi eu cynnwys o'r cychwyn, neu at beidio â chynnwys telerau y byddai wedi bod yn ofynnol eu cynnwys o'r cychwyn o dan adrannau 20 neu 21.
318. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori'r adran hon yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau contractau safonol cyfnodol (yn yr un ffordd ag y mae teler sy'n ymgorffori adran 108 yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau contractau diogel). Bydd telerau sylfaenol sy'n ymgorffori is-adrannau (1) a (2) yn gwahardd amrywio telerau sylfaenol penodol o dan unrhyw amgylchiadau (oni bai eu bod yn cael eu hamrywio o ganlyniad i ddeddfwriaeth).
319. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adran (3) yn darparu na fydd amrywiad o unrhyw deler sylfaenol arall yn cael unrhyw effaith oni bai y bydd yr amrywiad sylfaenol yr oedd y teler yn ei ymgorffori, o ganlyniad i'r amrywiad, yn dal i gael ei ymgorffori heb ei addasu, neu y byddai peidio â'i ymgorffori neu ei ymgorffori gydag addasiad iddo, ym marn deiliad y contract, yn gwella ei sefyllfa. Mae hyn yn golygu, os nad yw un o delerau'r contract yn ymgorffori un o'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2), y gellir ei addasu neu ei hepgor mewn amgylchiadau penodol. Ond oni bai bod deiliad y contract o'r farn fod yr addasiad (neu'r hepgoriad) yn gwella ei sefyllfa, mae'n debyg mai dim ond newidiadau cyfyngedig iawn a ganiateir.
320. Yn yr un modd, ni fyddai amrywiad yn cael unrhyw effaith pe byddai'n golygu y byddai'r teler sylfaenol yn anghydnaws ag unrhyw un neu ragor o'r telerau sylfaenol na ellir eu hamrywio (hynny yw, rhai sy'n ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2)).

321. Bydd telerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adrannau (4) a (5) yn cyfyngu ar y ffordd y gellir amrywio telerau fel na allant wrthdaro ag unrhyw delerau sylfaenol (oni bai bod yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth).
322. Er mwyn sicrhau na ellir addasu'r cyfyngiad ar amrywio telerau, mae'r adran hon ei hun yn ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori mewn contractau meddiannaeth heb ei haddasu.

Adran 128 – Datganiad ysgrifenedig o amrywiad

323. Pan fo'r adran hon wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, os gwnaed amrywiad yn unol â'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord naill ai ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r telerau a amrywiwyd neu ddatganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth cyfan gyda'r telerau a amrywiwyd wedi eu cynnwys ynddo. Ond ni fydd y rhwymedigaeth hon yn gymwys os yw'r landlord eisoes wedi darparu hysbysiad amrywio (o dan delerau'r contract sy'n ymgorffori adrannau 123, 124(2) i (4) neu 126(1)(b) a (2) i (6)). Rhaid darparu'r datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am ei ddarparu.

Adran 129 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

324. Mae landlord sy'n methu â darparu datganiad ysgrifenedig yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori ag adran 128 yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y bydd llog yn cronni ar y tâl digolledu os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad.

Pennod 4 - Cyd-Ddeiliaid Contract: Tynnu'n Ôl

Adran 130 – Tynnu'n ôl

325. Pan fo'r adran hon wedi ei hymgorffori fel un o delerau contract safonol cyfnodol heb ei haddasu, os oes mwy nag un deiliad contract o dan y contract meddiannaeth, gall unrhyw un o'r deiliaid contract hynny roi'r gorau i fod yn barti i'r contract, heb ddwyn y contract i ben.
326. Yn yr amgylchiadau hynny, rhaid i ddeiliaid contract sy'n bwriadu gadael y contract safonol cyfnodol roi 'hysbysiad tynnu'n ôl' i'r landlord, sy'n datgan ar ba ddyddiad y mae'n bwriadu peidio â bod yn barti i'r contract. Rhaid iddo hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig i'r cyd-ddeiliaid contract eraill o'i fwriad i adael y contract, ynghyd â chopi o'r hysbysiad tynnu'n ôl, yr un pryd ag y mae'n rhoi'r hysbysiad i'r landlord. Fel diogelwch ychwanegol, rhaid i'r landlord hefyd ddarparu rhybudd ysgrifenedig a chopi o'r hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill.
327. O dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori'r ddarpariaeth hon heb ei haddasu, os yw cyd-ddeiliad contract, yn hytrach na darparu hysbysiad tynnu'n ôl o dan yr adran hon, yn rhoi hysbysiad o dan un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 168 (hysbysiad deiliad contract i derfynu'r contract), bydd yr hysbysiad hwnnw'n cael yr un effaith â hysbysiad tynnu'n ôl.

Adran 131 - Tynnu'n ôl: y p#er i ragnodi terfynau amser

328. Mae'r adran hon yn rhoi dyletswydd ar Weinidogion Cymru i ragnodi, at ddibenion adran 130, gyfnod lleiaf o rybudd ar gyfer tynnu'n ôl o gontract cyd-feddiannaeth.

Rhan 7 - Darpariaethau Nad Ydynt Ond Yn Gymwys I Gontractau Safonol Cyfnod Penodol

Pennod 1

Adran 132 – Trosolwg o'r Rhan

329. Mae adrannau 133 i 138 yn ymdrin â materion sy'n ymwneud â chontractau safonol cyfnod penodol.

Pennod 2 – Gwahardd am Gyfnodau Penodedig

Adran 133 – Gwahardd deiliad contract o annedd am gyfnodau penodedig

330. Caiff contract safonol cyfnod penodol bennu cyfnodau pan na chaiff deiliad y contract feddiannu'r annedd fel cartref. Bydd hyn yn arbennig o ddefnyddiol mewn perthynas â mathau penodol o ddeiliaid contract a mathau penodol o landlordiaid. Er enghraifft, mewn perthynas â deiliaid contract sy'n fyfyrwyr, gan fod llety myfyrwyr yn aml yn cael ei ddefnyddio at ddibenion eraill yn ystod cyfnodau gwyliau.

Pennod 3 - Amrywio Contractau

Adrannau 134 a 135 – Amrywio a Chyfyngiad ar amrywio

331. Diben yr adrannau hyn yw sicrhau na all y partïon i gontract safonol cyfnod penodol, ar unrhyw adeg yn ystod oes y contract, amrywio'r contract fel ei fod yn tanseilio darpariaethau'r Ddeddf hon sy'n ymdrin ag ymgorffori ac addasu darpariaethau sylfaenol (gweler adrannau 20 a 21). Mae'r paragraffau sy'n dilyn yn crynhoi effaith yr adrannau yn fanylach ond ar y cyfan, ni chaniateir unrhyw amrywiad yn ystod oes y contract a fyddai'n golygu bod y contract yn cynnwys telerau na fyddent wedi eu caniatáu o dan adran 20 neu adran 21 pe byddent wedi eu cynnwys o'r dechrau, neu'n golygu nad yw'r contract yn cynnwys telerau y byddai wedi bod yn ofynnol eu cynnwys ar y dechrau o dan adran 20 neu adran 21.
332. Pan fo un o delerau contract safonol cyfnod penodol yn ymgorffori adran 134 heb ei haddasu, bydd yn darparu mai dim ond drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract y caniateir amrywio'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth a wneir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru neu'r Senedd. Unwaith eto, mae'r dull yn debyg i honno ar gyfer contractau diogel a chontractau safonol cyfnodol (gweler adrannau 103 a 122). Rhaid gwneud unrhyw amrywiad yn unol â'r telerau yn y contract sy'n ymgorffori adran 135. Mae adran 134 yn ddarpariaeth sylfaenol, ac mae adran 134(1)(b) a (2) yn ddarpariaethau sylfaenol y mae'n rhaid eu hymgorffori heb eu haddasu.

Adran 135 – Cyfyngiad ar amrywio

333. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori'r adran hon yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau contractau safonol cyfnod penodol (yn yr un modd ag y mae telerau sy'n ymgorffori adrannau 108 a 127 yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio contractau diogel a chontractau safonol cyfnodol).
334. Bydd telerau sylfaenol sy'n ymgorffori is-adrannau (1) a (2) yn gwahardd amrywio telerau sylfaenol penodol o dan unrhyw amgylchiadau (oni bai eu bod yn cael eu hamrywio o ganlyniad i ddeddfwriaeth).
335. Bydd un o delerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adran (3) yn darparu na fydd amrywiad o unrhyw deler sylfaenol arall yn cael unrhyw effaith oni bai, o ganlyniad i'r amrywiad, y byddai'r ddarpariaeth sylfaenol yr oedd y telerau yn ei hymgorffori yn dal i gael ei hymgorffori heb ei haddasu, neu bod peidio â'i hymgorffori neu ei hymgorffori ynghyd ag addasiadau, ym marn deiliad y contract, yn gwella ei sefyllfa. Mae hyn yn golygu, os nad yw un o delerau'r contract yn ymgorffori un o'r darpariaethau sylfaenol

a restrir yn is-adran (2), y gellir ei addasu neu ei hepgor o dan amgylchiadau penodol. Ond oni bai bod deiliad y contract o'r farn fod yr addasiad (neu'r hepgoriad) yn gwella ei sefyllfa, mae'n debyg mai dim ond newidiadau cyfyngedig iawn a ganiateir.

336. Yn yr un modd, ni fydd amrywiad yn cael unrhyw effaith os bydd yn golygu y byddai'r telor sylfaenol yn anghydnaws ag unrhyw un neu ragor o'r telerau sylfaenol na ellir eu hamrywio (hynny yw, rhai sy'n ymgorffori'r darpariaethau sylfaenol a restrir yn is-adran (2)).
337. Bydd telerau sylfaenol contract sy'n ymgorffori is-adrannau (4) a (5) yn cyfyngu ar y modd y gellir amrywio telerau fel na allant wrthdaro ag unrhyw delerau sylfaenol (oni bai bod yr amrywiad yn deillio o ddeddfwriaeth).
338. Er mwyn sicrhau na ellir addasu'r cyfyngiad ar amrywio telerau, mae'r adran hon ei hun yn ddarpariaeth sylfaenol y mae'n rhaid ei hymgorffori mewn contractau meddiannaeth heb ei haddasu.

Adran 136 – Datganiad ysgrifenedig o amrywiad

339. Pan fo'r adran hon wedi ei hymgorffori heb ei haddasu, os gwnaed amrywiad yn unol â'r contract, neu o ganlyniad i ddeddfwriaeth, rhaid i'r landlord naill ai ddarparu ddatganiad ysgrifenedig o'r telerau a amrywiwyd neu ddarparu datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth cyfan, gyda'r telerau a amrywiwyd wedi eu cynnwys ynddo. Rhaid darparu hyn o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad yr amrywiwyd y contract, ac ni chaiff y landlord godi ffi am ei ddarparu.

Adran 137 – Methu â darparu datganiad ysgrifenedig etc.

340. Mae landlord sy'n methu â darparu datganiad ysgrifenedig yn unol ag un o delerau'r contract sy'n ymgorffori adran 136 yn atebol i dalu tâl digolledu i ddeiliad y contract o dan adran 87. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y bydd llog yn cronni ar y tâl digolledu os bydd y landlord yn methu â darparu'r datganiad.

Pennod 4 - Cyd-Ddeiliaid Contract: Tynnu'n Ôl

Adran 138 – Cyd-ddeiliad contract yn tynnu'n ôl gan ddefnyddio cymal terfynu deiliad contract

341. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu deiliad contract, sy'n galluogi deiliad contract i derfynu'r contract cyn diwedd y cyfnod penodol drwy roi hysbysiad (gweler adran 189). Mae'r adran hon yn darparu y caiff contract sy'n cynnwys cymal terfynu deiliad contract alluogi trin hysbysiad a roddir gan gyd-ddeiliad contract o dan y cymal terfynu fel hysbysiad tynnu'n ôl. Fodd bynnag, os gwneir hynny, rhaid i'r contract hefyd gynnwys telerau cyfwerth ag is-adrannau (4) a (5) o adrannau 111 a 130. Mae'r adrannau hyn yn gwneud darpariaeth, sy'n union yr un fath i bob pwrpas, ynghylch cyd-ddeiliaid contract yn tynnu'n ôl o gontractau diogel a chontractau safonol cyfnodol; mae'r is-adrannau o dan sylw yn ymwneud â dyletswydd y landlord i hysbysu'r cyd-ddeiliaid contract eraill fod hysbysiad tynnu'n ôl wedi ei roi, a'r foment y mae'r cyd-ddeiliad contract o dan sylw yn peidio â bod yn barti i'r contract.

Pennod 5 - Delio: Trosglwyddiadau

Adran 139 – Trosglwyddiad ar farwolaeth unig ddeiliad contract

342. Caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys telor sy'n darparu bod y contract, os bydd deiliad y contract yn marw, yn gallu cael ei drosglwyddo i berson arall, yng nghwrs gweinyddu ystad y deiliad contract ymadawedig. Os yw'r telor hwn wedi ei gynnwys, ni fydd yr hawl i olynu o dan adran 73 yn gymwys (fel bod y contract yn trosglwyddo fel rhan o weinyddu'r ystad, yn hytrach nag o dan y darpariaethau olynu ym Mhennod

8 o Ran 3); ac ni fydd adran 155, sy'n darparu bod y contract yn dod i ben ar farwolaeth unig ddeiliad y contract, wedi ei hymgorffori fel un o delerau'r contract.

Adran 140 – Trosglwyddiadau a orfodir

343. Caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys telor sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract ei gwneud yn ofynnol fod y cyd-ddeiliad contract arall neu'r cyd-ddeiliaid contract eraill yn ymuno mewn trosglwyddiad o'r contract. Os yw'n gwneud hynny, mae'r adran hon yn darparu y caiff cyd-ddeiliad contract sy'n gosod gofyniad o'r fath wneud cais am orchymyn llys i orfodi'r gofyniad hwnnw.

Adran 141 – Buddiant cyd-ddeiliad contract

344. Pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys telor sy'n caniatáu i gyd-ddeiliad contract drosglwyddo ei hawliau a'i rwymedigaethau o dan y contract i berson arall, rhaid i'r contract hefyd ddarparu, os yw deiliad y contract yn methu â rhoi hysbysiad o'r trosglwyddiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill, na ellir gwneud y trosglwyddiad. Rhaid i'r contract hefyd ddarparu mai dim ond â chydysyniad y cyd-ddeiliaid contract eraill y caiff y person y trosglwyddir yr hawliau a'r rhwymedigaethau iddo feddiannu'r annedd.

Adran 142 – Trosglwyddo ar farwolaeth cyd-ddeiliad contract

345. Mae'r adran hon yn gymwys pan fo contract safonol cyfnod penodol yn cynnwys telor sy'n darparu, ar farwolaeth cyd-ddeiliad contract, y caniateir trosglwyddo ei hawliau a'i rwymedigaethau o dan y contract i berson arall yng nghwrs gweinyddu ei ystad. Fel yn achos adran 141, os yw'r contract yn cynnwys telor o'r fath, rhaid i'r contract hefyd ddarparu, os yw'r cyd-ddeiliad contract yn methu â rhoi hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill y gwneir trosglwyddiad o'r fath ar ei farwolaeth, ni ellir gwneud y trosglwyddiad. Rhaid i'r contract ddarparu hefyd na chaiff y person y trosglwyddir yr hawliau a'r rhwymedigaethau iddo feddiannu'r annedd oni bai bod y cyd-ddeiliaid contract eraill yn cydsynio i hynny.

Rhan 8 – Contractau Safonol Â Chymorth

346. Mae Rhan 8 yn cynnwys darpariaeth ynghylch contractau safonol â chymorth. Contractau safonol yw'r rhain, i'w defnyddio mewn perthynas â llety â chymorth a ddarperir gan landlordiaid cymunedol ac elusennau cofrestredig.

Adran 143 - Contract safonol â chymorth a llety â chymorth

347. Mae'r adran hon yn diffinio 'contractau safonol â chymorth' a 'llety â chymorth'. Llety â chymorth yw llety a ddarperir gan landlord cymunedol neu elusen gofrestrdedig, lle y darperir gwasanaethau cymorth i ddeiliad y contract mewn cysylltiad â'r llety. Mae is-adran (4) yn diffinio 'gwasanaethau cymorth' fel rhai sy'n cynnwys cymorth i oresgyn dibyniaeth, i ddod o hyd i gyflogaeth ac i fyw'n annibynnol. Mae is-adran (5) yn diffinio 'cymorth' fel rhywbeth sy'n cynnwys cyngor a hyfforddiant.

Adran 144 – Symudedd

348. O dan yr adran hon, caiff contract safonol â chymorth gynnwys telor sy'n ymwneud â 'symudedd'. Mae hyn yn galluogi landlord i adleoli deiliad contract i annedd gwahanol o fewn yr un adeilad heb fod angen terfynu un contract a ffurfio un arall. Diben hyn yw galluogi'r landlord, er enghraifft, i leoli deiliad contract ar wahân i breswlydd arall, er mwyn osgoi anghydfod.

Adran 145 – Gwahardd dros dro

349. P#er ychwanegol arall a ddarperir mewn perthynas â chontract safonol â chymorth yw gwahardd dros dro. Mae hyn yn caniatáu i'r landlord (gan gynnwys personau a ddynodir gan y landlord i weithredu ar ei ran) i'w gwneud yn ofynnol fod deiliad

contract yn gadael yr annedd am hyd at 48 awr pan fo'r landlord yn credu'n rhesymol fod deiliad y contract wedi ymddwyn mewn ffyrdd penodol. Yr ymddygiad o dan sylw yw: defnyddio trais yn erbyn rhywun arall yn yr annedd; gwneud rhywbeth yn yr annedd sy'n creu risg sylweddol o niwed i eraill; neu ymddygiad sy'n amharu'n ddifrifol ar allu preswylwyr eraill i gael budd o'r cymorth a ddarperir.

350. Ni chaniateir gwahardd deiliad contract am fwy na 48 awr ar y tro, ac ni ellir ei wahardd fwy na theirgwaith yn ystod unrhyw gyfnod o chwe mis. Rhaid i landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract a waherddir, yn esbonio pam y gwneir hynny. Dylid cyflwyno'r hysbysiad ar yr adeg y mae'n ofynnol i ddeiliad y contract ymadael, neu cyn gynted ag y bo modd wedi hynny. Mae is-adran (8) yn darparu bod yr adran yn cael ei hymgorffori fel un o delerau sylfaenol pob contract safonol â chymorth.

Adran 146 – Gwahardd dros dro: canllawiau

351. Mae'r adran hon yn rhoi dyletswydd ar Weinidogion Cymru i ddyroddi canllawiau i landlordiaid wrth arfer eu swyddogaethau o dan adran 145. Rhaid i landlord roi sylw i unrhyw ganllawiau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru o dan yr adran hon.

Rhan 9 – Terfynu Etc. Contractau Meddiannaeth

Pennod 1 – Trosolwg a Darpariaethau Rhagarweiniol

Adran 147 – Trosolwg o'r Rhan

352. Darperir trosolwg o'r Rhan hon mewn tabl sy'n dangos y contractau meddiannaeth y mae pob pennod yn gymwys iddynt, ynghyd â chynnwys pob Pennod.

Adran 147 – Terfynu a ganiateir etc.

353. Ni chaniateir terfynu contract meddiannaeth ac eithrio'n unol â'r telerau sylfaenol sy'n ymwneud â therfynu sy'n gymwys i'r math hwnnw o gontract, neu'n unol â darpariaethau mewn deddfwriaeth arall (gan gynnwys mewn Rhannau eraill o'r Ddeddf). Nid yw hyn yn effeithio ar y posibilrwydd y gall contract gael ei ddadwneud gan y landlord neu gan ddeiliad y contract (er enghraifft, oherwydd camliwiad twyllodrus gan y landlord), na thrwy weithredu cyfraith llesteirio (er enghraifft, gosod cytundeb o'r neilltu oherwydd amgylchiadau sy'n ei gwneud yn amhosibl i gydymffurfio â'i rwymedigaethau contractiol). Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu fel un o delerau pob contract meddiannaeth.

Adran 149 - Hawliadau meddiant ac Adran 150 - Hysbysadau adennill meddiant

354. Mae adran 149 yn darparu na chaniateir cyflwyno hawliad meddiant (hynny yw, hawliad i'r llys gan y landlord i gael meddiant o'i eiddo) ac eithrio yn yr amgylchiadau a bennir ym Mhenodau 3 i 5 a 7. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori adran 149 heb ei haddasu fel un o delerau pob contract meddiannaeth.
355. Rhaid i landlord sy'n dymuno gwneud hawliad meddiant ddyroddi 'hysbysiad adennill meddiant' i ddeiliad y contract yn gyntaf, ond nid yw'r gofyniad hwn yn gymwys - ---
- pan fod landlord yn rhoi hysbysiad o dal y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173 (hawl y landlord i derfynu contract safonol cyfnodol dim ond drwy roi hysbysiad),
 - pan fo landlord yn rhoi hysbysiad o dan 'gymal terfynu'r landlord' mewn contract safonol cyfnod penodol (gweler adran 194), neu
 - pan fo landlord yn rhoi hysbysiad o dal y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 186 (hysbysiad a roddir mewn cysylltiad â diwedd cyfnod penodol contract safonol cyfnod penodol).

356. Y rheswm am hyn yw bod terfynu'r denantiaeth yn digwydd yn yr amgylchiadau uchod yn syml am fod y landlord wedi rhoi hysbysiad, ac nid am unrhyw reswm arall.
357. Bydd hysbysiad adennill meddiant yn hysbysu deiliad y contract bod y landlord yn ceisio adennill meddiant o'r annedd. Mae adran 150 yn rhoi manylion yr hyn y mae'n rhaid ei nodi; hynny yw, manylion y sail y rhoddir yr hysbysiad (sef y rheswm pam y mae'r landlord yn ceisio adennill meddiant), bwriad y landlord i wneud hawliad meddiant yn y llys, ac ar ôl pa ddyddiad y caiff y landlord wneud yr hawliad hwnnw.

Adran 151 – Contractau safonol rhagarweiniol a chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig: hysbysiadau o dan adrannau 173 a 181

358. Mewn perthynas â chontract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig, rhaid i hysbysiad a roddir gan landlord o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord), neu hysbysiad adennill meddiant a roddir gan landlord cyn gwneud hawliad o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 181 (ôl-ddyledion rhent difrifol), ddatgan hefyd fod hawl gan ddeiliad y contract i'w gwneud yn ofynnol i'r landlord gynnal adolygiad (o dan adran 202) o'r penderfyniad i geisio meddiant. Mae is-adran (3) yn darparu bod yr adran i'w hymgorffori fel un o delerau sylfaenol pob contract safonol rhagarweiniol a phob contract safonol ymddygiad gwaharddedig.

Pennod 2 - Terfynu Etc. Heb Hawliad Meddiant

(Mae'R Bennod Hon Yn Gymwys I Bob Contract Meddiannaeth)

Adran 152 – Deiliad y contract yn terfynu'n fuan

359. Caiff deiliad contract, cyn cael y datganiad ysgrifenedig o'r contract neu cyn dod yn gymwys i feddiannu'r annedd, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf, derfynu'r contract drwy roi hysbysiad i'r landlord. Rhaid i'r landlord ddychwelyd unrhyw rent, blaendal neu gydnabyddiaeth arall a roddwyd mewn cysylltiad â'r contract.

Adran 153 – Terfynu drwy gytundeb

360. Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer terfynu contract meddiannaeth drwy gytundeb rhwng deiliad y contract a'r landlord (os yw'r contract yn ymgorffori'r adran hon fel telor). Daw'r contract i ben pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant fel y cytunwyd. Os yw contract meddiannaeth newydd, a ddiffinnir yn is-adran (2), yn cael ei ffurfio mae'r contract y cytunodd y landlord a deiliad y contract i'w derfynu yn dod i ben ar unwaith, cyn dyddiad meddiannu'r contract newydd.

Adran 154 – Tor contract ymwrthodol ar ran y landlord

361. Os yw'r landlord wedi cyflawni tor contract ymwrthodol, caiff deiliad contract derfynu contract meddiannaeth drwy ildio meddiant o'r eiddo. Tor contract ymwrthodol yw toriad sydd mor sylweddol fel ei fod yn cyfiawnhau terfynu. Er enghraifft, os yw'r landlord yn gyfrifol am dalu'r biliau cyfleustodau o dan y contract, yna gallai methu â thalu biliau o'r fath, gan arwain at derfynu'r cyfleustod, gynrychioli tor contract ymwrthodol.

Adran 155 – Marwolaeth unig ddeiliad contract

362. Os bydd deiliad contract yn marw, ac nad oes unrhyw gyd-ddeiliaid contract, daw'r contract i ben un mis ar ôl marwolaeth deiliad y contract, neu pan fydd 'person awdurdodedig' (a ddiffinnir yn adran (2)) yn hysbysu'r landlord am y farwolaeth, os yw hynny'n gynharach. Os oes gan berson arall hawl i olynu i'r denantiaeth, bydd yr olyniaeth yn digwydd yn unol ag adrannau 73 i 83.

363. Os oes gorchymyn eiddo teuluol (a ddiffinnir yn adran 251) sy'n ei gwneud yn ofynnol trosglwyddo'r contract i rywun arall, ymdrinnir â'r contract yn unol â'r gorchymyn hwnnw.
364. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori adran 155 heb ei haddasu, fel un o delerau pob contract meddiannaeth, ac eithrio contractau safonol cyfnod penodol sy'n cynnwys y ddarpariaeth a grybwyllir yn adran 139(1) (trosglwyddiad ar farwolaeth unig ddeiliad contract).

Adran 156 - Marwolaeth landlord pan fo'r contract meddiannaeth yn drwydded

365. Gan fod contract meddiannaeth sy'n drwydded yn seiliedig ar ganiatáu buddiant personol gan y landlord i feddiannu'r annedd, daw i ben ar farwolaeth y landlord.

Pennod 3 - Terfynu Pob Contract Meddiannaeth

(Hawliad Meddiant Gan Landlord)

Adran 156 – Tor contract

366. Mae'r adran hon yn darparu bod tor contract gan ddeiliad y contract yn sail i'r landlord geisio adennill meddiant.

Adran 158 – Datganiad ffug sy'n darbwyllo'r landlord i wneud contract i'w drin fel tor contract

367. Mae'r adran hon yn darparu bod tor contract yn cynnwys amgylchiadau pan ddarbwyllir landlord i wneud contract meddiannaeth o ganlyniad i ddatganiad ffug a weir gan ddeiliad y contract neu gan rywun y mae deiliad y contract wedi ei symbylu i weithredu. Mae hyn yn golygu bod rhywbeth a wnaed cyn ymrwymo i'r contract yn dor contract. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori adran 158 heb ei haddasu fel un o delerau pob contract meddiannaeth.

Adran 159 – Cyfyngiadau ar adran 157

368. Mae'r adran hon yn darparu bod rhaid i landlord, cyn gwneud hawliad meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 157, roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract sy'n nodi'r sail honno. Mae is-adran (2) yn darparu, pan fo'r landlord yn dibynnu ar dorri'r sail ymddygiad gwaharddedig (ymdrinnir â hyn yn adran 55), y caiff y landlord wneud hawliad ar y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad i ddeiliad y contract. Mae is-adran (3) yn darparu, mewn achosion eraill o dor contract, na chaiff y landlord wneud yr hawliad lai na mis ar ôl y dyddiad y rhoddodd y landlord yr hysbysiad. Mae is-adran (4) yn darparu bod rhaid gwneud unrhyw hawliad meddiant sy'n ymwneud â thor contract ar ran deiliad contract o fewn 6 mis i'r dyddiad y mae'r landlord yn rhoi'r hysbysiad.

Adran 160 – Seiliau rheoli ystad

369. Caiff landlord sy'n dymuno ceisio meddiant o annedd gan ddefnyddio un o'r seiliau rheoli ystad (a bennir yn Rhan 1 o Atodlen 8, sydd hefyd yn ddarpariaeth sylfaenol), wneud cais i'r llys am orchymyn adennill meddiant.
370. Os yw'r llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant, rhaid i'r landlord dalu treuliau adleoli rhesymol y mae deiliad y contract yn debygol o fynd iddynt. Nid yw hyn yn wir yn achos Sail A (gwaith adeiladu) a B (cynlluniau ailddatblygu), gan fod hawl gan ddeiliad y contract i gael 'taliad colli cartref' o dan adran 29 o Ddeddf Iawndal Tir 1973 mewn perthynas â'r rheini.

Atodlen 8 - Seiliau rheoli ystad

Rhan 1 – Y Seiliau

371. Mae Rhan 1 o'r Atodlen hon yn pennu'r seiliau rheoli ystad y caiff landlordiaid pob contract meddiannaeth wneud hawliad meddiant oddi tanynt, ar yr amod eu bod wedi cydymffurfio â'r gofynion hysbysu a'r terfynau amser yn adran 161.
372. Mae tri phrif fath o sail: seiliau ailddatblygu; seiliau llety arbennig; a seiliau tanfeddiannaeth. Mae yna hefyd sail 'rhesymau rheoli ystad eraill' i ymdrin ag unrhyw reswm sylweddol yn ymwneud â rheoli ystad nad yw'n dod o dan y seiliau eraill. Mae'r paragraffau a ganlyn yn nodi'r amgylchiadau pan fo pob un o'r seiliau rheoli ystad yn berthnasol.

Seiliau ailddatblygu

Paragraff 1 – Sail A (gwaith adeiladu)

373. Mae'r landlord yn bwriadu dymchwel neu ailadeiladu'r annedd neu ran o'r adeilad y mae'r annedd wedi'i leoli ynddo, neu wneud gwaith ar yr annedd neu'r adeilad y mae'r annedd wedi'i leoli ynddo neu unrhyw dir sy'n rhan o'r annedd (gweler y diffiniad o annedd yn adran 246(1)(b)) ynglŷn â hynny), na ellid ei wneud yn rhesymol heb gael meddiant o'r annedd.

Paragraff 2 – Sail B (cynlluniau ailddatblygu)

374. Mae'r sail hon wedi ei bodloni os bodlonir y naill neu'r llall o ddau amod. Yr amod cyntaf yw bod yr annedd mewn ardal sy'n destun cynllun ailddatblygu a gymeradwywyd (pennir y broses ar gyfer cymeradwyo cynlluniau o'r fath yn Rhan 2 o'r Atodlen), ac mae'r landlord yn bwriadu gwaredu'r annedd yn unol â'r cynllun o fewn cyfnod rhesymol ar ôl cael meddiant. Yr ail amod yw bod rhan o'r annedd o fewn ardal cynllun ailddatblygu cymeradwy a bod y landlord yn bwriadu gwaredu'r annedd yn unol â'r cynllun o fewn cyfnod rhesymol ar ôl cael meddiant, ac felly mae'n rhesymol ofynnol iddo gael meddiant.

Seiliau llety arbennig

Paragraff 3 – Sail C (elusennau)

375. Mae'r landlord yn elusen, a byddai parhau presenoldeb deiliad y contract yn gwrthdaro ag amcanion yr elusen. Mae hyn yn ddarostyngedig i'r amod bod unrhyw berson a oedd yn landlord, ar y dyddiad y gwnaed y contract a thrwy gydol yr amser ers y dyddiad hwnnw, wedi bod yn elusen.

Paragraff 4 – Sail D (annedd sy'n addas i bobl anabl)

376. Mae'r annedd yn wahanol iawn i anheddau cyffredin er mwyn lletya person sydd ag anabledd corfforol, nid oes person o'r fath yn byw yn yr eiddo ar hyn o bryd, ac mae angen yr annedd ar y landlord ar gyfer person o'r fath.

Paragraff 5 – Sail E (cymdeithasau tai ac ymddiriedolaethau tai: pobl y mae'n anodd eu cartrefu)

377. Mae'r landlord yn gymdeithas dai neu'n ymddiriedolaeth dai sy'n darparu anheddau yn benodol ar gyfer y rheini y mae'n anodd eu cartrefu, nid oes person o'r fath yn byw yn yr annedd, neu mae unrhyw berson o'r fath sy'n ddeiliad contract wedi cael cynnig contract diogel ar gyfer annedd arall, ac mae'r landlord angen yr annedd i'w feddiannu gan berson o'r fath. Mae is-paragraff (2) yn nodi ystyr 'anodd i'w cartrefu' at ddibenion y Sail hon.

Paragraff 6 – Sail F (grwpiau o anheddau ar gyfer pobl sydd ag anghenion arbennig)

378. Mae'r annedd yn rhan o grŵp o anheddau y mae'r landlord yn eu darparu i bobl ag anghenion arbennig, darperir gwasanaeth cymdeithasol neu gyfleuster arbennig yn agos at y grŵp o anheddau i gynorthwyo pobl sydd â'r anghenion arbennig hynny, nid oes mwyach berson sydd â'r anghenion arbennig hynny yn byw yn yr annedd, ac mae angen yr annedd ar y landlord ar gyfer person sydd â'r anghenion hynny.

Seiliau tanfeddiannaeth

Paragraff 7 – Sail G (olynwyr wrth gefn)

379. Mae deiliad y contract wedi olynu i'r contract fel olynydd wrth gefn (hynny yw, aelod o deulu neu ofalwr nad yw'n olynydd â blaenoriaeth; gweler adrannau 73, 76 a 77) yn dilyn marwolaeth y deiliad contract blaenorol, ac mae'r annedd yn fwy nag sy'n ofynnol yn rhesymol. Mewn achosion o'r fath, o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 161(4), ni chaiff y landlord roi'r hysbysiad adennill meddiant nes bod o leiaf chwe mis wedi mynd heibio ers i'r landlord ddod i wybod am farwolaeth deiliad y contract blaenorol, nac yn ddiweddarach na deuddeng mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

Paragraff 8 – Sail H (cyd-ddeiliaid contract)

380. Mae cyd-ddeiliad contract wedi tynnu'n ôl neu wedi ei wahardd o'r contract, ac mae'r eiddo naill ai'n fwy nag sy'n ofynnol yn rhesymol ar gyfer y deiliad neu'r deiliaid contract sy'n weddill, neu, os yw'r landlord yn landlord cymunedol, nid yw'r deiliad neu'r deiliaid contract sy'n weddill yn bodloni meini prawf y landlord ar gyfer dyrannu tai. Mewn achosion o'r fath, o dan adran 161(5), rhaid rhoi'r hysbysiad adennill meddiant i'r deiliad neu'r deiliaid contract sy'n weddill o fewn chwe mis ar ôl i gyd-ddeiliad blaenorol y contract beidio â bod â hawliau a rhwymedigaethau o dan y contract.

Rhesymau rheoli ystad eraill

Paragraff 9 – Sail I (rhesymau rheoli ystad eraill)

381. Mae rhyw reswm rheoli ystad sylweddol arall, gan gynnwys mewn perthynas ag eiddo arall i'r landlord sy'n gysylltiedig â'r annedd mewn rhyw ffordd.

Adran 161 – Cyfyngiadau ar adran 160

382. Rhaid i landlord sy'n ceisio meddiant o annedd ar sail rheoli ystad roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, sy'n nodi'r sail. Ni chaiff y landlord wneud hawliad meddiant o fewn mis o'r dyddiad y rhoddwyd yr hysbysiad, neu o fewn chwe mis ar ôl y dyddiad hwnnw.
383. Pan fo cynllun sy'n cynnwys gwaredu a dymchwel neu ailgodi adeiladau, neu gyflawni gwaith arall ar adeiladau neu ar dir, wedi ei gymeradwyo fel 'cynllun ailddatblygu' o dan Ran 2 o Atodlen 8, ond bod y gymeradwyaeth yn ddarostyngedig i amodau, caiff y landlord roi hysbysiad adennill meddiant o dan sail rheoli ystad B (cynllun ailddatblygu) cyn bod yr amodau wedi eu cyflawni.
384. Pan fo olynydd wrth gefn wedi cymryd drosodd yn dilyn marwolaeth deiliad y contract, a bod yr annedd yn fwy na'r hyn sy'n rhesymol ofynnol ar gyfer yr olynydd, ni all landlord sy'n ceisio meddiant o dan sail rheoli ystad G roi'r hysbysiad adennill meddiant o fewn chwe mis i'r dyddiad y daeth y landlord i wybod fod y deiliad contract blaenorol wedi marw, neu o fewn deuddeng mis wedi hynny. Pan fo cyd-landlordiaid, bydd y cyfyngiadau ar wneud hawliad meddiant ar y sail hon yn berthnasol o'r dyddiad y daw unrhyw un o'r cyd-landlordiaid i wybod fod deiliad y contract wedi marw.

385. Ni chaiff landlord sy'n ceisio meddiant o dan sail rheoli ystad H (cyd-ddeiliad contract yn tynnu'n ôl) roi hysbysiad adennill meddiant sy'n pennu'r sail yn ddiweddarach na chwe mis ar ôl y dyddiad y daeth hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract i ben.

Adran 162 – Seiliau rheoli ystad: cynlluniau ailddatblygu

386. Mae Rhan 2 o Atodlen 8 (cymeradwyo cynlluniau ailddatblygu) yn gwneud darpariaeth sy'n ategu sail rheoli ystad B.

Atodlen 8 – Seiliau Rheoli Ystad

Rhan 2 – Cymeradwyo cynlluniau ailddatblygu at ddibenion sail B

387. Mae Rhan 2 o Atodlen 8 yn pennu'r broses ar gyfer cael cymeradwyaeth gan Weinidogion Cymru, at ddibenion sail rheoli ystad B, ar gyfer 'cynllun ailddatblygu'; hynny yw, cynllun i waredu ac ailddatblygu ardal o dir sy'n cynnwys annedd gyfan neu ran o annedd sy'n destun contract meddiannaeth. Mae'r Rhan hon hefyd yn ymwneud â chymeradwyo amrywiadau i gynlluniau o'r fath.

Paragraff 11

388. Yn ogystal â darparu ar gyfer cymeradwyo cynlluniau ailddatblygu ac unrhyw amrywiadau, mae'r paragraff hwn yn diffinio'r termau 'gwaredu' ac 'ailddatblygu'.

Paragraff 12

389. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r gofynion o ran yr hysbysiad y mae'n rhaid ei roi i ddeiliaid contract pan gynigir cynllun ailddatblygu, neu pan gynigir amrywio cynllun o'r fath. Mae'n darparu ar gyfer cyfnod o 28 diwrnod pan gaiff deiliad y contract gyflwyno sylwadau. Ni ellir gwneud cais i Weinidogion Cymru gymeradwyo cynllun ailddatblygu neu gymeradwyo amrywio cynllun, cyn bod unrhyw sylwadau o'r fath wedi eu hystyried.
390. Pe byddai'n ofynnol fel arall i landlord ymgynghori â deiliad y contract o dan drefniadau a wnaed ganddo yn unol ag adran 234, mae is-baragraffau (6) a (7) yn dileu'r gofyniad hwnnw oherwydd yr ymgynghori sy'n ofynnol o dan y paragraff hwn.

Paragraff 13

391. Mae'r paragraff hwn yn pennu'r materion y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru roi sylw iddynt wrth ystyried cais, gan gynnwys unrhyw sylwadau a wneir iddynt. Rhaid i'r landlord hefyd roi i Weinidogion Cymru unrhyw wybodaeth y gofynnant amdani ar unrhyw sylwadau a wneir o dan baragraff 12.

Paragraff 14

392. Ni chaiff Gweinidogion Cymru gymeradwyo cynllun neu amrywiad fel mai dim ond rhan o annedd, neu annedd nas effeithir arni gan y gwaith, ond y bwriedir ei chynnwys mewn unrhyw warediad, sydd wedi ei chynnwys yn ardal y cynllun, oni bai eu bod yn fodlon bod cyfiawnhad i'w cynnwys.

Paragraff 15

393. Mae'r paragraff hwn yn galluogi Gweinidogion Cymru i roi unrhyw gymeradwyaeth yn ddarostyngedig i amodau, ac i wneud y gymeradwyaeth yn ddilys am gyfnod cyfyngedig yn unig. Caiff Gweinidogion Cymru amrywio'r amodau a'r terfynau amser ar gais y landlord, neu am unrhyw reswm arall.

Paragraff 16

394. Mae'r paragraff hwn yn darparu bod landlord cymunedol, at ddibenion Rhan 2 o'r Atodlen, yn landlord mewn perthynas ag annedd os oes ganddo unrhyw fath o fuddiant yn yr annedd. Caiff y buddiant hwn fod yn wahanol i fuddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol.

Pennod 4 - Terfynu Contractau Diogel (Hysbysiad Deiliad Y Contract)

Adran 163 - Hysbysiad deiliad y contract ac Adran 164 – Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

395. Mae'r adrannau hyn yn darparu y caiff deiliad y contract derfynu'r contract meddiannaeth drwy roi o leiaf bedair wythnos o rybudd i'r landlord.

Adran 165 – Adennill meddiant

396. Caiff landlord wneud hawliad i adennill meddiant ar y sail bod deiliad contract, ar ôl rhoi hysbysiad i'r landlord i ddiweddu'r contract o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 163, wedi methu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw.

Adran 166 – Cyfyngiadau ar adran 165

397. Mae'r adran hon yn gosod cyfyngiadau ar arfer p#er y landlord i geisio meddiant ar y sail a nodir yn adran 165. Rhaid i'r landlord roi hysbysiad adennill meddiant sy'n datgan y sail i ddeiliad y contract. Caiff y landlord wneud hawliad meddiant ar neu ar ôl y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, ond ni chaiff wneud hynny'n ddiweddarach na chwe mis ar ôl y diwrnod hwnnw. At hynny, ni ellir rhoi'r hysbysiad adennill meddiant fwy na dau fis ar ôl y dyddiad a bennir yn hysbysiad deiliad y contract fel y dyddiad y byddai meddiant yn cael ei ildio.

Adran 167 - Terfynu contract ar dderbyn hysbysiad deiliad y contract

398. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 163, bydd y contract yn parhau tan y dyddiad hwnnw. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad ac na wneir gorchymyn i adennill meddiant, bydd y contract yn dod i ben ar y dyddiad y mae deiliad y contract yn ildio meddiant. Os gwneir gorchymyn adennill meddiant ar y sail yn adran 165, daw'r contract i ben yn unol ag adran 206 (sy'n nodi effeithiau gorchymyn adennill meddiant).
399. Os yw deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod o rybudd, yn tynnu'r hysbysiad a roddwyd o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 163 yn ôl, ac nad yw'r landlord yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen, o fewn cyfnod rhesymol, mae'r hysbysiad yn peidio â chael effaith.

Pennod 5 - Terfynu Contractau Safonol Cyfnodol

Adrannau 168 i 172 - Hysbysiad deiliad contract a'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

400. Mae'r adrannau hyn yn darparu y caiff deiliad y contract o dan contract safonol cyfnodol derfynu'r contract meddiannaeth drwy roi o leiaf bedair wythnos o rybudd i'r landlord.
401. Mae'r adrannau hyn yr un fath i bob pwrpas â'r darpariaethau ym Mhennod 4, a drafodir uchod, ynghylch terfynu contractau diogel gan ddeiliaid contract.

Adran 173 – Hysbysiad y landlord ac Adran 174 - Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

402. Mae adran 173 yn darparu y caiff y landlord o dan contract safonol cyfnodol derfynu'r contract hwnnw drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract bod rhaid iddo ildio meddiant o'r annedd ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. Os nad yw'r adran hon wedi ei hymgorffori mewn contract meddiannaeth, ni fydd y darpariaethau cysylltiedig yn adrannau 125(1)(b) a 126 ynghylch amrywio'r contract gan y landlord drwy roi hysbysiad, yn gymwys (gan fod yr adrannau hynny'n ymwneud â ph#er y landlord i amrywio'r contract yn unochrog, a thrin hysbysiad amrywio fel hysbysiad ceisio meddiant a roddir o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173, os nad yw deiliad y contract yn derbyn yr amrywiad).
403. Mae adran 174 yn nodi'r cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir. Ni chaiff y landlord bennu ar ba ddyddiad y mae'n rhaid i berson ildio meddiant, os yw'r dyddiad hwnnw lai na dau fis o'r dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

Adran 175 – Cyfyngiadau ar adran 173: ni chaniateir rhoi hysbysiad yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth

404. Caiff landlord ei rwystro rhag rhoi hysbysiad o dan adran 173 yn ystod pedwar mis cyntaf meddiannaeth. Yn achos contract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall (a ddiffinnir yn is-adran (3)), cyfrifir y cyfnod pedwar mis o ddyddiad meddiannu'r contract gwreiddiol (a ddiffinnir hefyd yn is-adran (3)). Effaith yr adran hon yw rhwystro landlord rhag cael meddiant o annedd gan ddefnyddio hysbysiad landlord yn ystod y chwe mis cyntaf y bydd person yn meddiannu'r annedd. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu ym mhob contract safonol cyfnodol, oni fo'r contract yn ymgorffori adran 173 fel telor neu os yw o fath a restrir yn Atodlen 9.

Atodlen 9 – Contractau safonol nad yw'r cyfyngiadau yn adrannau 175, 186(2) a 196 (Hysbysiad y landlord yn ystod chwe mis cyntaf meddiannaeth) yn gymwys iddynt

405. Mae'r Atodlen hon yn nodi'r mathau o gcontractau safonol nad yw'r cyfyngiadau (o dan adrannau 175, 185(2) a 196) ar ddyroddi hysbysiad landlord, neu'r defnydd o gymal terfynu landlord, yn gymwys iddynt. Am resymau amrywiol, mae angen i'r contractau hyn gadw gallu'r landlord i derfynu'r contract yn ystod chwe mis cyntaf meddiannaeth. Maent yn cynnwys, er enghraifft, feddiannaeth yn rhinwedd swydd, pan na fyddai'n rhesymol i gyflogwr, wrth derfynu contract cyflogaeth, orfod aros chwe mis i adennill meddiant o lety a ddarparwyd mewn perthynas â'r gyflogaeth honno.

Adran 176 – Cyfyngiadau ar adran 173: torri'r gofynion rhoi gwybodaeth

406. Os nad yw landlord wedi darparu datganiad ysgrifenedig o'i contract i ddeiliad y contract, fel sy'n ofynnol gan adran 31(1) neu (2), ni chaiff roi hysbysiad adennill meddiant o dan adran 173. At hynny, rhwystrir y landlord rhag rhoi hysbysiad o dan adran 173 am gyfnod o chwe mis, sy'n cychwyn gyda'r diwrnod y darperir y datganiad ysgrifenedig.
407. Pan fo landlord wedi methu â darparu cyfeiriad cyswllt i ddeiliad y contract, neu unrhyw wybodaeth arall sy'n ofynnol o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 39, rhwystrir y landlord rhag rhoi hysbysiad o dan adran 173 hyd nes y darperir gwybodaeth.

Adran 177 - Cyfyngiadau ar adran 173: torri gofynion sicrwydd a blaendal

408. Ni chaiff landlord roi hysbysiad adennill meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173 os cymerwyd sicrwydd ar ffurf nad yw'n cydymffurfio ag adran 43 (hynny yw, ffurf heblaw arian neu warant), ac nad yw wedi ei ddychwelyd.

409. Rhwystrir landlord rhag rhoi hysbysiad o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173 hefyd (yn ddarostyngedig i'r eithriad isod) os na ddiogelwyd blaendal o dan gynllun blaendal awdurdodedig; os talwyd blaendal ond nad yw'r landlord wedi bodloni gofynion dechreuol y cynllun blaendal; neu os talwyd blaendal ond na ddarparwyd yr wybodaeth sy'n ofynnol o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 45(2)(b) (hynny yw, gwybodaeth a ragnodir drwy reoliadau o dan adran 45(3)) i ddeiliad y contract.
410. Nid yw'r cyfyngiadau yn y paragraff uchod ar roi hysbysiad yn gymwys pan fo blaendal wedi ei ddychwelyd neu pan fo materion yn ymwneud â chais i'r llys o dan baragraff 2 o Atodlen 5 wedi dod i ben. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu ym mhob contract safonol cyfnodol, oni bai nad yw'r contract yn ymgorffori adran 173 fel telor.

Adran 178 – Adennill meddiant

411. Pan fo landlord wedi rhoi hysbysiad o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173, caiff y landlord wneud hawliad meddiant i'r llys. Mae adran 215 yn darparu bod rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os yw'n fodlon bod y sail yn adran 178(1) wedi ei phrofi (yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad ar sail hawliau dynol deiliad y contract, a chymhwyso adran 217, ar droi allan dialgar, yr ymdrinnir ag ef isod).

Adran 179 – Cyfyngiad ar adran 178

412. Ni chaiff landlord wneud hawliad meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 178 cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddir o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173, nac yn ddiweddarach na dau fis ar ôl y dyddiad hwnnw. Mae hyn, felly, yn darparu cyfnod o ddau fis pan gaiff y landlord wneud hawliad meddiant.

Adran 180 – Terfynu contract yn dilyn hysbysiad y landlord

413. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddir o dan y telor sy'n ymgorffori adran 173, daw'r contract i ben ar y dyddiad penodedig. Os yw deiliad y contract yn methu ag ildio meddiant ar neu cyn y dyddiad hwnnw, daw'r contract i ben ar y dyddiad y mae deiliad y contract yn ildio meddiant neu, os gwneir gorchymyn adennill meddiant, ar y dyddiad a bennir yn unol ag adran 206 (effaith gorchymyn adennill meddiant).
414. Fodd bynnag, os yw'r landlord yn tynnu'r hysbysiad adennill meddiant yn ôl cyn i'r contract ddod i ben, ac nad yw deiliad y contract yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, bydd yr hysbysiad yn peidio â chael effaith.

Adran 181 – Ôl-ddyledion rhent difrifol

415. Pan fo deiliad y contract yn cael ei hunan mewn 'ôl-ddyledion rhent difrifol' caiff y landlord wneud hawliad meddiant yn y llys ar y sail honno. Diffinnir 'ôl-ddyledion rhent difrifol' yn is-adran (2); er enghraifft, mae'n digwydd pan fo rhent dau fis o leiaf heb ei dalu pan fo rhent yn daladwy bob mis, neu rent wyth wythnos heb ei dalu pan fo rhent yn daladwy bob wythnos.
416. Yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract, rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant os bodlonir y llys fod gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion rhent difrifol ar yr adeg y rhoddyd yr hysbysiad adennill meddiant, a hefyd pan glywir yr hawliad meddiant gan y llys (gweler adran 216).

Adran 182 – Cyfyngiadau ar adran 181

417. Rhaid i'r landlord roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract sy'n datgan y'i rhoddir ar sail ôl-ddyledion rhent difrifol, cyn gwneud hawliad meddiant ar y sail honno.

Caiff y landlord o dan y rhan fwyaf o gontractau safonol cyfnodol wneud hawliad meddiant ar ôl i 14 diwrnod fynd heibio o'r dyddiad y rhoddwyd yr hysbysiad. Ni chaiff landlord o dan gontract safonol rhagarweiniol neu gontract safonol ymddygiad gwaharddedig wneud yr hawliad cyn diwedd y cyfnod o fis sy'n dechrau â'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad; mae hyn er mwyn caniatáu amser i gynnal unrhyw adolygiad o dan Bennod 8 o'r Rhan hon. Yn y naill achos a'r llall, rhaid gwneud yr hawliad o fewn chwe mis i'r dyddiad y rhoddwyd hysbysiad. Mae is-adran (4) yn darparu bod y cyfyngiadau hyn yn ddarpariaethau sylfaenol a ymgorfforir mewn contractau safonol cyfnodol, ac mae'n nodi pa ddisgrifiadau o gontractau safonol cyfnodol y mae'r cyfyngiadau penodol yn gymwys iddynt.

Adran 183 – Perthnasedd digwyddiadau o dan gontract safonol cyfnod penodol

418. Pan fo deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd wedi i'r cyfnod penodol o dan gontract safonol cyfnod penodol ddod i ben, a bod contract safonol cyfnodol wedi cael ei ffurfio o dan adran 184(2), caiff y landlord wneud hawliad meddiant ar sail hysbysiad a roddwyd yn ystod y cyfnod penodol. Caiff hysbysiad o'r fath fod naill ai'n hysbysiad adennill meddiant neu'n hysbysiad a roddir o dan adran 186 (hysbysiad landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod penodol).
419. Mae'r ddarpariaethau sy'n ymwneud â hysbysiad landlord a bennir yn adrannau 174 i 177, 179 a 180 yn gymwys i hysbysiad, ac unrhyw hawliad meddiant cysylltiedig, o dan y telor o gontract sy'n ymgorffori adran 186.
420. Mewn unrhyw hysbysiad adennill meddiant a roddir mewn cysylltiad â chontract safonol cyfnodol sy'n cael ei ffurfio o dan adran 184(2), caiff y landlord ddibynnu ar ddigwyddiadau a ddigwyddodd yn ystod y cyfnod penodol.
421. Mae'r adran hon yn ddarpariaeth sylfaenol ond dim ond mewn perthynas â chontract safonol cyfnodol sy'n cael ei ffurfio ar ddiwedd contract safonol cyfnod penodol, o dan adran 184(2).

Pennod 6 – Contractau Safonol Cyfnod Penodol: Diwedd Y Cyfnod Penodol

Adran 184 – Diwedd y cyfnod penodol

422. Mae contract a wnaed am gyfnod penodol a gytunwyd rhwng y landlord a deiliad y contract yn terfynu pan ddaw'r cyfnod hwnnw i ben. Ond pan fo deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd ar ôl diwedd y cyfnod penodol, bydd contract safonol cyfnodol newydd yn cael ei greu fel mater o drefn.
423. Mae dyddiad meddiannu'r contract newydd yn dilyn yn union ar ôl diwedd y cyfnod penodol ac mae'r cyfnodau rhentu yn parhau fel yr oeddent. Telerau sylfaenol ac atodol y contract newydd fydd y rheini sy'n gymwys i gontractau safonol cyfnodol. Fel arall, bydd telerau'r contract blaenorol yn parhau'n gymwys, i'r graddau y maent yn gydnaws â'r telerau sylfaenol ac atodol newydd.
424. Yn hytrach na bod contract safonol cyfnodol newydd yn cael ei ffurfio fel mater o drefn yn y modd a ddisgrifir uchod, caiff landlord a deiliad contract gytuno ar gontract newydd yn y ffordd arferol, gyda dyddiad meddiannu sy'n dilyn yn union ar ôl diwedd y cyfnod penodol.
425. Os bydd deiliad y contract, ar neu cyn dyddiad meddiannu'r contract newydd, yn gwneud rhywbeth a fyddai, fel arall, yn peri bod y contract newydd yn dod i ben, ni fydd hynny'n cael yr effaith o derfynu'r contract.
426. Pan fo contract safonol cyfnodol yn cael ei ffurfio o dan is-adran (2) ar ddiwedd contract safonol cyfnodol nid oes unrhyw ofyniad ar y landlord i ddarparu unwaith eto gyfeiriad ar gyfer anfon dogfennau o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 39(1) i ddeiliad y contract. Ni fydd cyfeiriad y landlord wedi newid dim ond am fod contract safonol cyfnodol wedi ei greu.

Adran 185 - Caniatáu i ddatganiad ysgrifenedig ymdrin â chontract safonol cyfnodol sy'n codi o dan adran 184(2)

427. Mae'r adran yn darparu bod datganiad ysgrifenedig o gontract safonol cyfnod penodol yn nodi telerau'r contract safonol cyfnodol a all gael ei ffurfio ar ddiwedd y cyfnod penodol, o dan adran 184(2). Pan fo contract o'r fath yn cael ei ffurfio a bod y landlord eisoes wedi rhoi datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract fel a ganiateir gan yr adran hon, caiff ei drin fel pe bai wedi cydymffurfio â'r gofyniad i ddarparu datganiad ysgrifenedig mewn perthynas â chontract newydd o dan adran 31(1).

Pennod 7 – Terfynu Contractau Safonol Cyfnod Penodol

Adran 186 – Hysbysiad y landlord mewn cysylltiad â diwedd cyfnod

428. Caiff landlord, cyn neu ar ddiwrnod olaf y cyfnod penodol, roi hysbysiad i ddeiliad y contract, i'r perwyl fod yn rhaid iddo ildio meddiant ar ddyddiad a bennir yn yr hysbysiad. Ni chaiff y dyddiad penodedig fod yn llai na chwe mis ar ôl dyddiad meddiannu'r contract hwnnw neu, os yw'r contract hwnnw yn gontract meddiannaeth sy'n cymryd lle contract arall (gweler is-adran (4)), dyddiad meddiannu'r contract gwreiddiol (unwaith eto, gweler is-adran (4)). Yn ychwanegol at hynny, ni chaiff y dyddiad penodedig fod cyn diwrnod olaf y cyfnod penodol, na dim llai na dau fis ar ôl y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad. Mae'r adran hon hefyd yn darparu y caiff landlord wneud hawliad meddiant ar y sail ei fod wedi cyflwyno'r hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd y cyfnod penodol. O dan adran 215, os darbwyllir y llys fod gofynion y sail wedi eu bodloni, rhaid iddo wneud gorchymyn adennill meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract.
429. Felly, waeth pa mor hir yw'r cyfnod penodol, ni chaiff landlord wneud hawliad meddiant nes bod chwe mis wedi mynd heibio ers y dyddiad y daeth deiliad y contract â hawl i feddiannu'r annedd o dan y contract. Gall landlord wneud hawliad meddiant y diwrnod ar ôl i'r cyfnod penodol ddod i ben (oni bai bod y cyfnod penodol yn llai na chwe mis), ar yr amod bod yr hysbysiad gofynnol wedi ei roi i ddeiliad y contract o leiaf ddau fis cyn hynny.
430. Mae adran 20 yn darparu bod rhaid ymgorffori'r adran hon heb ei haddasu fel teler ym mhob contract safonol cyfnod penodol. Ond ni chaiff is-adrannau (2) a (4) eu hymgorffori mewn contract nad yw'n ymgorffori is-adran (1) fel teler, fodd bynnag (fel na all y landlord roi hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd y cyfnod), neu os yw o fath a restrir yn Atodlen 9.

Adran 187 – Ôl-ddyledion rhent difrifol ac Adran 188 – Cyfyngiadau ar adran 187

431. Mae effaith y darpariaethau hyn yr un fath yn union ag effaith y darpariaethau cyfatebol sy'n ymwneud â chontractau safonol cyfnodol (gweler y nodiadau ar gyfer adrannau 181 a 182).

Adran 189 – Cymal terfynu deiliad contract ac Adran 190 – Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

432. Caiff contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu deiliad y contract. Mae hyn yn galluogi deiliad y contract i derfynu'r contract cyn diwedd y cyfnod penodol. Pan fo cymal terfynu o'r fath wedi ei gynnwys, rhaid i ddeiliad y contract sy'n dymuno dibynnu arno er mwyn gadael y contract roi hysbysiad i'r landlord sy'n pennu'r dyddiad terfynu. Mae adrannau 190 i 193 yn ddarpariaethau sylfaenol sydd wedi eu hymgorffori ym mhob contract safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu deiliad contract. Mae adran 190 yn pennu na chaiff y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad fod yn gynharach na phedair wythnos ar ôl y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad. Mae'r darpariaethau hyn yn cael yr un effaith, i bob pwrpas, â'r darpariaethau sy'n ymwneud â hysbysiadau deiliaid contract o dan gontractau diogel a chontractau safonol cyfnodol.

Adran 191 – Adennill meddiant

433. Mae'r adran hon yn caniatáu i landlord adennill meddiant o'r annedd os digwydd i ddeiliad contract, ar ôl rhoi hysbysiad i'r landlord o dan gymal terfynu deiliad contract, fethu ag ildio meddiant ar y dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw.

Adran 192 – Cyfyngiadau ar adran 191

434. Mae'r adran hon yn gosod cyfyngiadau ar arfer y p#er sydd gan y landlord i gael meddiant ar y sail yn adran 190. Os yw'r landlord yn ceisio meddiant ar y sail hon, rhaid iddo roi hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract gan ddatgan y sail, a hynny o fewn dau fis i'r dyddiad a bennwyd ar gyfer ildio meddiant gan ddeiliad y contract. Caiff y landlord wneud hawliad meddiant o'r diwrnod y rhoddir yr hysbysiad adennill meddiant i ddeiliad y contract, ond ni chaiff wneud hynny yn ddiweddarach na chwe mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

Adran 193 – Terfynu contract o dan gymal terfynu deiliad y contract

435. Mae'r adran hon yn darparu, pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant o'r annedd ar neu cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddwyd o dan gymal terfynu deiliad y contract, y bydd y contract yn dod i ben ar y dyddiad hwnnw. Pan fo deiliad y contract yn ildio meddiant ar ôl y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad, bydd y contract yn dod i ben ar y dyddiad y mae deiliad y contract yn ildio meddiant.
436. Os yw deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod hysbysu, yn tynnu'r hysbysiad a roddwyd o dan gymal terfynu deiliad y contract yn ôl, ac nad yw'r landlord yn gwrthwynebu hynny mewn ysgrifen o fewn cyfnod rhesymol, mae'r hysbysiad yn peidio â chael effaith.

Adran 194 – Cymal terfynu'r landlord ac Adran 195 - Y cyfnod hysbysu byrraf a ganiateir

437. Gall contract safonol cyfnod penodol gynnwys cymal terfynu'r landlord. Mae'r cymal terfynu hwn yn galluogi'r landlord i derfynu'r contract cyn diwedd y cyfnod penodol, drwy roi hysbysiad i ddeiliad y contract. Mae adrannau 195 i 201 yn ddarpariaethau sylfaenol a ymgorfforir ym mhob contract safonol cyfnod penodol sydd â chymal terfynu'r landlord. Mae adran 195 yn darparu na chaiff y dyddiad ar gyfer ildio meddiant a bennir yn yr hysbysiad fod yn hwyrach na dau fis ar ôl y dyddiad y rhoddir yr hysbysiad.

Adrannau 196 i 201 – Cyfyngiadau ar y defnydd o gymal terfynu'r landlord a threfniadau ar gyfer adennill meddiant

438. Gweler y nodiadau sy'n ymdrin ag adrannau 175 i 180 o ran y cyfyngiadau ar ddefnyddio hysbysiad landlord o dan gontract safonol cyfnodol, a'r trefniadau cysylltiedig ar gyfer adennill meddiant. Mae'r ddarpariaethau sy'n ymwneud â defnyddio cymal terfynu landlord yr un fath, i bob pwrpas.

Pennod 8 - Adolygiad Gan Landlord O Benderfyniad I Roi Hysbysiad Yn Ei Gwneud Yn Ofynnol Ildio Meddiant

(Nid Yw'R Bennod Hon Ond Yn Gymwys I Gontractau Safonol Rhagarweiniol a Chontractau Safonol Ymddygiad Gwaharddedig)

439. Mae adrannau 202 a 203 yn ymwneud ag adolygiadau mewnol gan landlordiaid o benderfyniadau i geisio meddiant. Mae adolygiadau o'r fath yn gymwys i hysbysiaid sy'n ymwneud â chontractau safonol rhagarweiniol (gweler adran 16) a chontractau safonol ymddygiad gwaharddedig (gweler adran 116), a roddir o dan y telor o gontract o'r fath sy'n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord) neu adran 181 (ôl-ddyledion rhent difrifol).

Adran 202 – Adolygiad o benderfyniad i derfynu contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig

440. Mae'r adran hon yn rhoi hawl i ddeiliad contract, sydd wedi cael hysbysiad sy'n ceisio meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 173 (hysbysiad y landlord) neu hysbysiad adennill meddiant sy'n nodi'r sail ôl-ddyledion rhent difrifol (gweler adran 181), ofyn am adolygiad gan y landlord o'r penderfyniad i roi'r hysbysiad. Rhaid gwneud cais i'r landlord am adolygiad o fewn 14 diwrnod o'r dyddiad y mae'r landlord yn rhoi'r hysbysiad i ddeiliad y contract (oni bai bod y landlord yn caniatáu rhagor o amser).

Adran 203 - Adolygiad y landlord o benderfyniad i roi hysbysiad

441. Rhaid i landlord, ar ôl cael cais i gynnal adolygiad a wnaed yn unol ag adran 202, gynnal adolygiad o'r penderfyniad i roi hysbysiad. Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad cyn y dyddiad y caiff y landlord wneud hawliad meddiant mewn perthynas â'r hysbysiad. Os yw'r adolygiad yn cadarnhau'r penderfyniad i roi'r hysbysiad, rhaid rhoi'r rhesymau dros y cadarnhad.
442. O dan is-adrannau (5) a (6) caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ymwneud â'r weithdrefn ar gyfer adolygiadau.

Pennod 9 - Hawliadau Meddiant: Pwerau'R Llys

(Mae'R Bennod Hon Yn Gymwys I Bob Contract Meddiannaeth)

Adran 204 – Hawliadau meddiant

443. Mae adran 204 yn darparu na chaiff y llys ystyried hawliad meddiant os nad yw'r landlord wedi cydymffurfio ag unrhyw ddarpariaeth berthnasol a nodir yn is-adran (1). Mae is-adran (1)(a) yn nodi adrannau o'r Ddeddf sy'n gosod gofynion neu gyfyngiadau penodol o ran hawliadau meddiant. Mae is-adran (1)(b) y nodi'r gofyniad cyffredinol i hysbysiadau meddiant gydymffurfio ag adran 150, ac adran 151 yn achos contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig. Mae is-adran (2) yn darparu y caiff y llys ddiystyru'r gofynion hyn os yw o'r farn ei bod yn rhesymol gwneud hynny.
444. O dan is-adran (3), nid yw is-adran (1) yn gymwys i gais gan y landlord, pan fo contract isfeddiannaeth, am 'orchymyn adennill meddiant estynedig' yn erbyn isdeiliad o dan adran 65(2) (hynny yw, gorchymyn sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad contract ac isdeiliad ildio meddiant).

Adran 205 – Gorchmynion adennill meddiant

445. Mae'r adran hon yn darparu bod p#er y llys i wneud gorchymyn adennill meddiant wedi ei gyfyngu i'r seiliau a restrir yn is-adran (1). Mae is-adran (2) yn gymwys pan fo hysbysiad adennill meddiant wedi ei roi i ddeiliad y contract, ac mae'n cyfyngu'r llys i wneud gorchymyn adennill meddiant mewn perthynas â sail a bennir yn yr hysbysiad adennill meddiant yn unig, ond mae is-adran (3) yn darparu y caiff y llys ganiatáu i'r hysbysiad gael ei ddiwygio cyn iddo wneud gorchymyn.

Adran 206 – Effaith gorchymyn adennill meddiant

446. Mae'r adran hon yn ymdrin ag effaith gorchymyn adennill meddiant. Pan fo llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant, mae'r contract yn dod i ben ar y dyddiad a bennir yn y gorchymyn, hyd yn oed os yw deiliad y contract yn ildio meddiant cyn hynny. Os yw deiliad y contract yn parhau i feddiannu'r annedd ar ôl y dyddiad a bennir yn y gorchymyn, daw'r contract i ben pan fydd deiliad y contract yn ildio meddiant, ond os nad yw deiliad y contract yn ildio meddiant cyn cyflawni'r gorchymyn, daw'r gorchymyn i ben pan gyflawnir y gorchymyn. Mewn achosion pan fo gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol cynnig contract newydd i rai o gyd-ddeiliad y contract, ond nid pob

un ohonynt, ar gyfer yr annedd berthnasol, daw'r contract gwreiddiol i ben yn union cyn cychwyn y contract newydd.

Adran 207 – Cymryd rhan mewn achos

447. Mae gan berson sydd â 'hawliau cartref' (yn yr ystyr a roddir i 'home rights' gan adran 30(2) o Ddeddf Cyfraith Teulu 1996; er enghraifft, person sy'n byw mewn annedd sy'n eiddo i'w bartner yn ystod ysgariad neu wahaniad) ac sy'n meddiannu annedd ond nad yw'n ddeiliad y contract, hawl i gymryd rhan mewn achos meddiant sy'n ymwneud â'r annedd honno, yn ogystal â hawl i ofyn am ohiriad, ataliad neu oediad o'r achos.

Adran 208 – Camliwio neu gelu ffeithiau i gael gorchymyn adennill meddiant

448. Caiff y llys orchymyn i landlord dalu tâl digolledu i ddeiliad contract os bodlonir y llys fod gorchymyn adennill meddiant a wnaed gan y llys wedi ei gael drwy gamliwio neu gelu ffeithiau perthnasol.

Pennod 10 - Hawliadau Meddiant: Pwerau'r Llys Mewn Perthynas â Seiliau Yn Ôl Disgresiwn

(Mae'r Bennod Hon Yn Gymwys I Bob Contract Meddiannaeth)

Adran 209 – Hawliad ar sail tor contract

449. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant ar sail tor contract ni chaiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant os na ddarbwyllir y llys fod gwneud hynny yn rhesymol. Caiff y llys wneud gorchymyn adennill meddiant hyd yn oed os nad oedd deiliad y contract mwyach yn torri'r contract cyn i'r landlord wneud yr hawliad meddiant.

450. Mae'r adran hon hefyd yn cyflwyno Atodlen 10.

Atodlen 10 – Gorchymynion adennill meddiant ar seiliau disgresiwn etc.: rhesymoldeb

451. Mae Atodlen 10 yn pennu'r amgylchiadau y mae'n rhaid i'r llys eu hystyried (i'r graddau y mae'r llys yn ystyried eu bod yn berthnasol) mewn perthynas â gwneud gorchymyn adennill meddiant ar sail tor contract. Mae disgresiwn gan y llys o ran gwneud y gorchymyn ai peidio (yn wahanol i 'seiliau absoliwt', pan fo'n rhaid i'r llys wneud y gorchymyn a geisir os yw'r sail wedi ei phrofi, a siarad yn gyffredinol). Mae'r Atodlen hon hefyd yn gymwys pan fo'r llys yn ystyried a ddylai wneud gorchymyn ar sail rheoli ystad (gweler adran 210), a phan fo'r llys yn ystyried a ddylai ohirio achos neu ohirio ildio meddiant o dan orchymyn adennill meddiant (gweler adran 211).

452. Mae paragraffau 4 i 13 yn pennu'r amgylchiadau amrywiol. Yn gryno, y rhain yw:

- Amgylchiadau o ran deiliad y contract;
- Amgylchiadau o ran y landlord;
- Amgylchiadau o ran personau eraill;
- Pa un a yw'r landlord wedi cynnig, neu'n ymrwymo i gynnig, contract meddiannaeth newydd;
- Amgylchiadau sy'n berthnasol i hawliad meddiant ar sail tor contract;
- Amgylchiadau sy'n berthnasol i hawliad meddiant sy'n ymwneud ag adran 55 (ymddygiad gwaharddedig);
- Amgylchiadau sy'n berthnasol i hawliad meddiant yn ymwneud â Sail G o'r seiliau rheoli ystad (dim angen y llety ar yr olynnydd wrth gefn); ac

- Amgylchiadau sy'n berthnasol i hawliad meddiant ar Sail H o'r seiliau rheoli ystad (cyd-ddeiliad contract yn ymadael).

453. Mae paragraff 14 yn amlinellu amgylchiad na ddylai llys roi sylw iddo (yn ddarostyngedig i unrhyw ddyletswydd arall i roi sylw i'r amgylchiad hwnnw); hynny yw, y tebygolrwydd y darperir cymorth i ddeiliad y contract os aiff yn ddigartref.

Adran 210 – Seiliau rheoli ystad

454. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant o dan sail rheoli ystad (gweler adran 160), ni chaiff y llys wneud gorchymyn oni bai ei fod o'r farn y byddai'n rhesymol gwneud hynny (gweler Atodlen 10, y cyfeirir ati uchod) ac wedi ei fodloni y bydd y landlord yn sicrhau bod llety addas arall ar gael i ddeiliad y contract (gweler Atodlen 11).

455. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant ar y Sail B (ailddatblygu), a'r cynllun ailddatblygu yn ddarostyngedig i amodau, rhaid i'r llys fod wedi ei fodloni bod yr amodau naill ai wedi eu bodloni neu y byddant yn cael eu bodloni cyn y gall wneud y gorchymyn. Dylai'r landlord a deiliad y contract gytuno rhyngddynt ar unrhyw gostau a ddyfernir i ddeiliad y contract ar gyfer ei dreuliau rhesymol o dan adran 160(4), ond gall y llys eu pennu a'u hadennill oddi ar y landlord fel dyled sifil. Dyled y gall y llys ei gorfodi yw dyled sifil.

456. Mae'r adran hon (ynghyd ag adran 222) hefyd yn cyflwyno Atodlen 11, sy'n pennu'r materion sydd i'w hystyried wrth benderfynu a yw llety arall yn addas ai peidio.

Atodlen 11 – Llety arall addas

457. Mae'r Atodlen hon yn gymwys mewn perthynas â gorchymynion adennill meddiant o dan sail rheoli ystad. Mae hefyd yn gymwys mewn perthynas â gorchymyn a wneir o dan adran 222 (apêl yn dilyn meddiant oherwydd cefnu), sy'n rhoi pŵer i'r llys orchymyn i landlord ddarparu llety arall addas.

458. Mae Atodlen 11 yn gwneud darpariaeth ynghylch pennu a fydd llety addas o'r fath yn cael ei ddarparu mewn unrhyw achos penodol. Mae paragraff 4, yn benodol, yn nodi nifer o faterion y mae'n rhaid i'r llys eu hystyried.

Adran 211 – Pwerau i ohirio achosion ac i ohirio ildio meddiant

459. Caiff y llys ohirio achosion meddiant a wneir ar y sail yn adran 157 (tor contract) neu ar sail rheoli ystad (gweler adran 160) am ba bynnag gyfnod neu gyfnodau a ystyrir yn rhesymol gan y llys. Pan fo'r llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant o dan adran 209 (tor contract) neu adran 210 (seiliau rheoli ystad), caiff ohirio ildio meddiant am ba bynnag gyfnod neu gyfnodau yr ystyria'n briodol.

460. Pan fo'r llys, o dan yr adran hon, wedi gohirio achos neu wedi gohirio ildio meddiant, rhaid iddo osod amodau ar ddeiliad y contract mewn perthynas ag unrhyw ôl-ddyledion rhent a pharhau i dalu unrhyw rent hyd nes bo'r achos wedi ei gwblhau, oni bai ei fod o'r farn y byddai gwneud hynny yn achosi caledi eithriadol i ddeiliad y contract neu'n afresymol mewn unrhyw ffordd arall.

461. Caiff y llys osod unrhyw amodau eraill a ystyria'n briodol, a chaiff ryddhau'r gorchymyn adennill meddiant yn erbyn deiliad y contract os yw o'r farn bod yr amodau angenrheidiol wedi eu bodloni. Rhaid i'r llys ystyried yr amgylchiadau a bennir yn Atodlen 10 (y cyfeirir ati uchod), i'r graddau y mae'n ystyried eu bod yn berthnasol, wrth wneud penderfyniad o ran pa un a ddylai atal achos neu ohirio ildio meddiant.

Pennod 11 - Hawliadau Meddiant: Pwerau'r Llys Mewn Perthynas â Sail Absoliwt

(Nid Yw'R Bennod Hon Ond Yn Gymwys I Gontractau Diogel)

Adran 212 – Sail hysbysiad deiliad y contract

462. Pan fo deiliad contract o dan gontract diogel wedi rhoi hysbysiad i'r landlord o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 163 a'r landlord, yn dilyn hynny, wedi gwneud hawliad meddiant gan ddibynnu ar y sail yn y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 165 (hynny yw, mae deiliad y contract wedi methu ag ildio meddiant wedi iddo roi hysbysiad i derfynu'r contract), rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sy'n seiliedig ar hawliau dynol deiliad y contract.

Adran 213 – Adolygiad o hawliad a wneir ar sail absoliwt

463. Pan fo landlord yn gwneud hawliad meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 165, a bod y landlord yn landlord cymunedol neu fod penderfyniad y landlord i wneud gorchymyn adennill meddiant o'r fath yn destun adolygiad barnwrol, caiff deiliad contract, yn ystod achos meddiant yn y llys sirol, wneid cais am adolygiad gan y llys o benderfyniad y landlord i geisio adennill meddiant. Caiff y llys gadarnhau neu ddi-ddymu penderfyniad y landlord. Bydd y llys sirol yn cymhwyso'r egwyddorion a gymhwysir gan yr Uchel Lys yn ystod cais am adolygiad barnwrol; mae'r adran hon yn golygu, pan fo'r cais am orchymyn adennill meddiant gerbron y llys sirol, na fydd angen i ddeiliad y contract ddod ag achos ar wahân gerbron yr Uchel Lys ar adolygiad barnwrol o'r penderfyniad i ddyroddi'r hysbysiad.

Adran 214 – Pwerau i ohirio ildio meddiant

464. Pan fo'r llys yn gwneud gorchymyn adennill meddiant o dan adran 212, caiff ohirio ildio meddiant. Ond ni chaiff ohirio ildio'r meddiant am fwy nag 14 diwrnod ar ôl gwneud y gorchymyn adennill meddiant, oni bai y byddai hynny'n achosi caledi eithriadol i ddeiliad y contract. Mewn achosion o'r fath, caniateir gohirio adennill meddiant am hyd at chwe wythnos.

Pennod 12 – Hawliadau Meddiant: Pwerau'R Llys Mewn Perthynas Â Seiliau Absoliwt

(Nid Yw'R Bennod Hon Ond Yn Gymwys I Gontractau Diogel)

Adran 215 – Seiliau rhoi hysbysiad

465. Pan fo landlord wedi gwneud hawliad meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 170 neu 191 (sy'n ymwneud, yn eu tro, â methiant i ildio meddiant ar ôl rhoi hysbysiad deiliad y contract o dan gontract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol), neu adran 186 (hysbysiad mewn cysylltiad â diwedd contract safonol cyfnod penodol), rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant, yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract.
466. Rhaid i'r llys hefyd wneud gorchymyn adennill meddiant pan fo'r landlord wedi gwneud hawliad meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 178 neu 199 (sy'n gymwys, yn eu tro, i hysbysiad landlord o dan gontract safonol cyfnodol neu gontract safonol cyfnod penodol). Mae hyn yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract, ac i adran 217 (troi allan dialgar). Yn achos landlordiaid penodol, caiff deiliad y contract, o dan adran 218, wneud cais am adolygiad o benderfyniad y landlord i wneud yr hawliad meddiant.

Adran 216 – Seiliau ôl-ddyledion rhent difrifol

467. Rhaid i'r llys wneud gorchymyn adennill meddiant yn erbyn deiliad contract sydd â chontract safonol, os yw wedi ei fodloni fod y sail ôl-ddyledion rhent difrifol (adran 181 (contractau safonol cyfnodol) neu 187 (contractau safonol cyfnod penodol)) wedi eu bodloni. Hynny yw, mae gan ddeiliad y contract ôl-ddyledion difrifol ar y dyddiad

y gwnaeth y landlord yr hawliad ac ar y dyddiad y mae'r llys yn gwrando'r hawliad. Mae hyn yn ddarostyngedig i unrhyw amddiffyniad sydd ar gael ar sail hawliau dynol deiliad y contract. Yn achos landlordiaid penodol, hwyrach y caiff deiliad y contract wneud cais am adolygiad o benderfyniad y landlord o dan adran 218.

Adran 217 – Hawliadau meddiant dialgar i osgoi rhwymedigaethau i atgyweirio etc.

468. Pan fo landlord wedi rhoi hysbysiad landlord a'i fod yn gwneud hawliad meddiant o dan y telor o'r contract sy'n ymgorffori adran 178 (contractau safonol cyfnodol) neu adran 199 (contractau safonol cyfnod penodol), caiff y llys ddewis peidio â gwneud gorchymyn adennill meddiant os yw o'r farn bod yr hawliad yn un dialgar; hynny yw, mae'r hawliad meddiant wedi ei wneud gan y landlord i osgoi ei rwymedigaethau i atgyweirio'r annedd a'i chadw'n ffit i bobl fyw ynddi o dan delerau'r contract meddiannaeth sy'n ymgorffori adrannau 91 a 92. Sylwer nad yw'r ddarpariaeth hon yn gymwys, i bob pwrpas, i gcontract safonol cyfnod penodol am gyfnod o saith mlynedd neu fwy, gan na chaiff adrannau 91 a 92 neu hymgorffori mewn contractau o'r fath fel mater o drefn.
469. Mae is-adran (4) yn rhoi p#er i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n diwygio'r adran hon er mwyn darparu disgrifiadau pellach o hawliad dialgar.

Adran 218 – Adolygiad o hawliad a wneir ar sail absoliwt

470. Mae'r adran hon yn gymwys i landlord sy'n landlord cymunedol y mae ei benderfyniad i wneud hawliad meddiant yn destun adolygiad barnwrol. Mae bron yn union yr un fath ag adran 213, y cyfeirir ati uchod.

Adran 219 – Pwerau i ohirio ildio meddiant

471. Mae'r adran hon bron yn union yr un fath ag adran 214, y cyfeirir ati uchod.
Pennod 13 – Cefnu

(Mae'R Bennod Hon Yn Berthnasol I Bob Contract Meddiannaeth)

Adran 220 - Meddiannu anheddau y cefnwyd arnynt

472. Pan fo landlord yn credu bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd, caiff adennill meddiant o'r annedd heb yr angen am orchymyn llys. Mewn amgylchiadau o'r fath, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i ddeiliad y contract, sy'n datgan bod y landlord yn credu bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd. Rhaid i'r hysbysiad hysbysu deiliad y contract bod rhaid iddo gysylltu â'r landlord mewn ysgrifen cyn diwedd y 'cyfnod rhybuddio' i gadarnhau na chefnwyd ar yr annedd, ac y bydd y landlord yn terfynu'r contract os na wnaiff hynny. Y cyfnod o rybudd yw pedair wythnos o'r diwrnod y rhoddwyd yr hysbysiad (gweler adran 237 yngl#n â hynny, sy'n darparu y gellir 'rhoi' hysbysiad i rywun mewn sawl ffordd, gan gynnwys ei bostio i'r annedd o dan sylw).
473. Rhaid i'r landlord, yn ystod y cyfnod rhybuddio, gynnal unrhyw ymholiadau sydd eu hangen er mwyn bodloni ei hun bod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd mewn gwirionedd. Ar ddiwedd y cyfnod o rybudd, os bodlonir y landlord fod deiliad y contract wedi cefnu ar yr annedd, caiff y landlord derfynu'r contract drwy roi hysbysiad pellach i ddeiliad y contract, gan ddarparu copiâu o'r hysbysiad hwnnw i unrhyw letywr neu isddeiliad sy'n byw yn yr annedd.

Adran 221 – Gwaredu eiddo

474. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch yr hyn y dylid ei wneud gydag unrhyw eiddo y deuir o hyd iddo mewn annedd pan fo'r contract wedi dod i ben o dan adran 220.

Adran 222 – Rhwymedïau deiliad y contract

475. O fewn chwe mis ar ôl rhoi'r hysbysiad sy'n terfynu'r contract, caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys am rwymedi ar unrhyw un o'r seiliau a bennir yn is-adran (2); er enghraifft, y sail bod y landlord wedi methu â gwneud yr ymholiadau angenrheidiol yn ystod y cyfnod o rybudd.
476. Caiff llys wrthdroi ymgais y landlord i derfynu'r contract, i bob pwrpas, os yw wedi ei fodloni fod un o'r seiliau yn is-adran (2) wedi ei bodloni. Caiff y llys adfer y contract mewn perthynas â'r annedd, ei gwneud yn ofynnol fod y landlord yn darparu llety arall addas (y pennir a yw ar gael yn unol ag Atodlen 11) neu wneud pa bynnag orchymyn arall yr ystyria'n briodol.

Adran 223 – P#er i amrywio cyfnodau yn ymwneud â chefnu

477. Caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau i amrywio'r cyfnod o rybudd o dan adran 220(8) neu'r cyfnod a ganiateir i ddeiliad y contract geisio rhwymedi o dan adran 222(1).

Adran 222 – Hawliau mynediad

478. O dan yr adran hon mae gan y landlord hawl i fynd i annedd unrhyw bryd os yw'n credu'n rhesymol y cefnwyd arno, gan ddefnyddio grym rhesymol os oes angen, er mwyn gwneud yr annedd a'i chynnwys yn ddiogel.

Pennod 14 - Cyd-Ddeiliaid Contract: Gwahardd a Therfynu

(Mae'R Bennod Hon Yn Berthnasol I Bob Contract Meddiannaeth)

Adran 225 – Anfeddiannaeth: gwahardd gan y landlord

479. Pan fo'r contract yn ei gwneud yn ofynnol fod cyd-ddeiliaid contract yn meddiannu'r annedd fel eu hunig gartref neu eu prif gartref, a bod y landlord yn credu nad yw cyd-ddeiliad contract yn meddiannu'r annedd nac yn bwriadu gwneud hynny, caiff y landlord gymryd camau i wahardd y cyd-ddeiliad contract hwnnw o'r contract. Er mwyn gwneud hynny, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i'r cyd-ddeiliad contract perthnasol, i'r perwyl nad yw'n credu ei fod yn byw yn yr eiddo, nac yn bwriadu byw yno yn y dyfodol, ac y bydd y landlord, felly, yn terfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract. Rhaid i'r hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i'r cyd-ddeiliad contract gysylltu â'r landlord mewn ysgrifen o fewn pedair wythnos o'r diwrnod y rhoddwyd hysbysiad iddo, i gadarnhau ei fod yn meddiannu'r eiddo, neu'n bwriadu meddiannu'r annedd.
480. Yn ystod y cyfnod hwn o rybudd o bedair wythnos rhaid i'r landlord wneud unrhyw ymholiadau sy'n angenrheidiol i'w fodloni ei hunan nad yw'r cyd-ddeiliad contract yn meddiannu'r eiddo nac yn bwriadu gwneud hynny. Os yw'r landlord, ar ddiwedd y cyfnod o rybudd, wedi ei fodloni nad yw'r cyd-ddeiliad contract yn byw, nac yw'n bwriadu byw, yn yr annedd, caiff y landlord derfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract drwy roi hysbysiad pellach i'r cyd-ddeiliad contract, a darparu copiâu ohono i'r cyd-ddeiliad arall neu'r cyd-ddeiliaid eraill. Terfynir hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract wyth wythnos ar ôl rhoi'r ail hysbysiad hwn.

Adran 226 - Rhwymedïau am wahardd o dan adran 225

481. Yn ystod y cyfnod o wyth wythnos ar ôl rhoi'r ail hysbysiad a chyn terfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract o dan adran 225, caiff y cyd-ddeiliad contract wneud cais i'r llys am rwymedi ar y seiliau yn is-adran (2); er enghraifft, fod y cyd-ddeiliad contract yn meddiannu'r annedd a bod ganddo reswm da dros beidio ag ymateb i'r hysbysiad.

482. Os bodlonir y llys fod un o'r seiliau yn is-adran (2) wedi ei bodloni, caiff ddatgan nad yw'r hysbysiad a roddwyd o dan adran 225(6) yn cael effaith, a bod y cyd-ddeiliad contract yn parhau i fod yn barti i'r contract. Caiff y llys hefyd wneud unrhyw orchymyn pellach yr ystyria'n briodol.

Adran 227 – Anfeddiannaeth: gwahardd gan gyd-ddeiliad contract

483. O dan yr adran hon, caiff un cyd-ddeiliad contract ('C') gymryd camau i derfynu hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract arall ('A'). Dim ond pan fo'r contract yn ei gwneud yn ofynnol bod y cyd-ddeiliaid contract dan sylw yn meddiannu'r annedd fel ei unig gartref neu ei brif gartref y mae hyn yn gymwys.
484. Caiff C gymryd camau i derfynu hawliau a rhwymedigaethau A os yw C yn credu nad yw A yn byw yn yr annedd ac nad yw'n bwriadu byw yno yn y dyfodol. Mewn amgylchiadau o'r fath, rhaid i C roi hysbysiad i A i'r perwyl nad yw'n credu bod A yn byw yn yr annedd, nac yn bwriadu byw yno, ac y gellir terfynu hawliau a rhwymedigaethau A o dan y contract oni fydd A yn cysylltu mewn ysgrifen ag C o fewn pedair wythnos, i gadarnhau bod A yn byw neu'n bwriadu byw yn yr annedd.
485. Rhaid i C ddarparu copïau o'r hysbysiad hwn i'r landlord ac i unrhyw gyd-ddeiliaid contract eraill. Yn ystod y cyfnod rhybudd o bedair wythnos, rhaid i C wneud unrhyw ymholiadau sy'n angenrheidiol i'w fodloni ei hunan nad yw A yn meddiannu'r annedd ac nad yw'n bwriadu gwneud hynny. Os yw C, ar ddiwedd y cyfnod o bedair wythnos, wedi ei fodloni nad yw A yn byw yn yr annedd nac yn bwriadu gwneud hynny, caiff C wneud cais i'r llys i derfynu hawliau a rhwymedigaethau A o dan y contract.
486. Os yw'r llys wedi ei fodloni nad yw A yn byw, nac yn bwriadu byw, yn yr annedd, caiff wneud gorchymyn yn derfynu hawliau a rhwymedigaethau A o dan y contract ar ddyddiad penodedig, oni ellir priodoli absenoldeb A i doriad o'r teler ymddygiad gwaharddedig yn y contract, gan gyd-ddeiliad contract arall (gweler adran 55, yn ogystal ag adran 230 sy'n nodi'r hyn y caiff y landlord ei wneud mewn sefyllfaoedd o'r fath).

Adran 228 – Rhwymedïau am wahardd o dan adran 227

487. O fewn chwe mis ar ôl gwneud y gorchymyn llys o dan adran 227, caiff A wneud cais i'r llys am ddadwneud ei orchymyn ar un o'r seiliau yn is-adran (3). Caiff y llys ddadwneud ei orchymyn ac adfer statws A fel parti i'r contract, a gwneud unrhyw orchymyn arall yr ystyria'n briodol.

Adran 229 - P#er i amrywio cyfnodau sy'n ymwneud â gwahardd cyd-ddeiliad contract

488. Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio'r cyfnodau yn adrannau 225(4) (y cyfnod rhybuddio o ran eithrio gan landlord), 226(1) (y cyfnod y gall cyd-ddeiliad contract geisio rhwymedi gan y llys yn dilyn eithrio gan landlord), 227(10) (y cyfnod rhybuddio o ran eithrio gan gyd-ddeiliad contract arall), a 228(2) (y cyfnod y gall cyd-ddeiliad contract geisio rhwymedi gan y llys yn dilyn eithrio gan gyd-ddeiliad contract arall).

Adran 230 – Ymddygiad gwaharddedig: gwahardd gan y landlord

489. Caiff landlord wneud cais i'r llys am orchymyn yn derfynu hawliau a rhwymedigaethau cyd-ddeiliad contract o dan gontract, y cred y landlord ei fod wedi torri'r teler o'r contract sy'n ymgorffori adran 55 (ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad gwaharddedig arall). Cyn gwneud y cais, rhaid i'r landlord roi hysbysiad i'r cyd-ddeiliad contract sy'n rhoi manylion y toriad, ac yn datgan bod y landlord yn bwriadu gwneud cais i'r llys am derfynu hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract o dan y contract. Rhaid i'r landlord hefyd roi hysbysiad i'r cyd-ddeiliaid contract eraill yn eu hysbysu bod y landlord yn credu bod y teler sy'n ymgorffori adran 55 wedi ei thorri,

ond nid y manylion, ac o'r bwriad i wneud cais am orchymyn llys. Rhaid gwneud y cais i'r llys o fewn chwe mis ar ôl rhoi'r hysbysiad i'r cyd-ddeiliad contract yr honnir ei fod wedi torri'r telor sy'n ymgorffori adran 55. Os bydd y llys yn gwneud y gorchymyn, bydd hawliau a rhwymedigaethau'r cyd-ddeiliad contract yn terfynu ar y dyddiad a bennir yn y gorchymyn hwnnw.

Adran 231 – Terfynu contract meddiannaeth sydd â chyd-ddeiliaid contract

490. Ni ellir terfynu contract sydd â chyd-ddeiliaid contract oni bai bod y cyd-ddeiliaid contract yn gweithredu gyda'i gilydd.

Pennod 15 - Fforffediad a Rhybudd I Ymadael Heb Fod Ar Gael

Adran 232 – Fforffediad a rhybuddion i ymadael

491. Mae'r adran hon yn darparu na chaiff landlordiaid o dan gontractau meddiannaeth wneud rhai pethau, hyd yn oed os yw'n ymddangos bod ganddynt hawl i wneud y pethau hynny o dan y contract, neu o dan gyfraith arall.
492. Felly, nid oes unrhyw effaith i unrhyw ddarpariaeth mewn contract meddiannaeth nac unrhyw hawl gyfreithiol arall sy'n caniatáu i'r landlord roi rhybudd i ymadael, neu sy'n rhoi hawliau o ran ailfynediad neu fforffediad.
493. Hawl fforffediad yw hawl unochrog y landlord i ddod â thenantiaeth i ben os bydd y tenant yn torri'r contract.

Rhan 10 – Amrywiol

Pennod 1 - Darpariaethau Pellach Yn Ymwneud Â Chontractau Meddiannaeth

Adran 233 – Effaith cyrraedd 18

494. Mae adran 7(6) yn darparu na all person o dan 18 oed fod yn ddeiliad contract o dan gontract meddiannaeth, ac mae paragraff 7(2) o Atodlen 2 yn darparu, pan fo'r holl denantiaid neu drwyddedeion sy'n byw mewn annedd o dan 18 oed, nid oes contract meddiannaeth. Mae'r adran hon yn ymwneud â'r hyn sy'n digwydd pan fo naill ai—
- a. person o dan 18 oed sydd yr unig denant neu drwyddedai mewn perthynas ag annedd yn cyrraedd 18 oed, neu
 - b. tenantiaeth neu drwydded sydd â mwy nag un tenant neu drwyddedai, a'r holl denantiaid o dan 18 oed, a bod y tenant neu'r trwyddedai hynaf yn cyrraedd 18 oed.
495. Yn y naill neu'r llall o'r amgylchiadau hynny mae angen penderfynu a yw'r denantiaeth neu'r drwydded yn gontract meddiannaeth ac os felly, a yw'n gontract safonol neu ddiogel, a phwy fydd y deiliad neu'r deiliaid contract. Mae'r adran hon yn darparu bod y cwestiynau hynny (a atebir yn unol â gweddill y Ddeddf, a chan roi sylw i'r amgylchiadau arbennig sy'n codi) i'w hateb ar y sail bod y denantiaeth neu'r drwydded wedi ei gwneud ar y diwrnod y daeth y person yn 18 oed.

Adran 234 – Trefniadau ymgynghori ac Adran 235 - Datganiad o drefniadau ymgynghori

496. O dan adran 234, rhaid i landlordiaid cymunedol fod wedi gwneud trefniadau ar gyfer hysbysu deiliaid contractau am 'gynigion perthnasol ar faterion rheoli tai', a rhoi cyfle iddynt wneud sylwadau. Mae'r hyn sy'n ffurfio cynnig o'r fath yn cael ei nodi yn isadran (4), ac mae isadran (5) yn golygu nad yw'r gofyniad i ymgynghori yn ymwneud â newidiadau arfaethedig i rent neu gydnabyddiaeth, nac i gyfleusterau na thaliadau am wasanaethau.

497. Yn ogystal â hynny, nid yw'r gofynion hyn yn gymwys pan fo'r gofyniad i ymgynghori o dan baragraff 12(7) o Atodlen 2, sy'n ymwneud â chynlluniau ailddatblygu a'r seiliau rheoli ystad, yn gymwys.
498. O dan adran 235, rhaid i bob landlord cymunedol gyhoeddi datganiad ar y trefniadau a wnaed ganddo i fodloni'r gofynion yn adran 234(1), ynghyd â chrynodeb, a rhaid i'r ddau fod ar gael i'r deiliaid contract ac i aelodau'r cyhoedd, os ydynt yn gofyn amdanynt. Rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a darparwyr cofrestredig preifat tai cymdeithasol anfon copïau o'r datganiad at Weinidogion Cymru ac at yr awdurdod tai lleol ar gyfer yr ardal y mae'r anheddau o dan sylw wedi eu lleoli ynddi.

Adran 236 – Ffurf hysbysiadau, datganiadau a dogfennau eraill ac Adran 237 – Rhoi hysbysiadau, datganiadau a dogfennau eraill

499. Rhaid i unrhyw hysbysiadau neu ddogfennau eraill a roddir neu a wneir o dan y Ddeddf hon fod mewn ysgrifen, a chaiff Gweinidogion Cymru wneud darpariaeth mewn rheoliadau ynghylch ffurf hysbysiadau a dogfennau. Caiff hysbysiadau a dogfennau fod ar ffurf electronig, ar yr amod eu bod yn cynnwys llofnodion electronig ardystiedig unrhyw bartion gofynnol (neu asiant a awdurdodwyd gan y parti), ond mae hyn yn ddarostyngedig i'r amodau yn adran 237(4).
500. Pan fo'n ofynnol neu pan awdurdodir, o dan y Ddeddf, roi hysbysiad neu ddogfen i berson, ystyrir bod yr eitem wedi ei rhoi os caiff ei danfon neu ei phostio i'r cyfeiriad neu'r man busnes olaf sy'n hysbys ar gyfer y person hwnnw, neu ei gadael yno, neu mewn unrhyw le arall a bennwyd gan y person hwnnw fel lle y gellir rhoi hysbysiadau neu ddogfennau iddo. Yn achos deiliad contract, mae'r annedd a feddiennir gan ddeiliad y contract hefyd yn gyfeiriad addas.
501. Gellir rhoi hysbysiad neu ddogfen yn electronig yn ogystal, os yw'r derbynnydd wedi cytuno i gael yr eitem yn y ffurf honno, os yw'n ddarllenadwy, ac os gellir defnyddio'r testun a gynhwysir ynddi ar gyfer cyfeirio ato yn ddiweddarach.

Pennod 2 - Tresmaswyr: Tenantiaethau a Thrwyddedau Goblygedig

Adran 238 – Tenantiaethau a thrwyddedau goblygedig

502. Pan fo landlord yn derbyn taliadau gan berson gan wybod ei fod yn dresmaswr, neu pan ddylai fod wedi gwybod fod y person yn dresmaswr, ac nad yw'n cymryd unrhyw gamau i droi'r person hwnnw allan, neu fel arall yn dangos bwriad i drin y person fel tresmaswr o fewn dau fis o dderbyn y taliad cyntaf, caiff contract cyfnodol ei greu rhwng y landlord a'r person. Tenantiaeth neu drwydded yw'r contract hwnnw. Mae hyn yn rhoi hawl i'r tresmaswr feddiannu'r annedd fel cartref iddo o'r diwrnod ar ôl i'r cyfnod hwnnw o ddau fis ddod i ben. Caiff swm y rhent a chyfnodau rhentu'r contract eu pennu ar sail swm ac amllder y taliadau a wnaed gan y tresmaswr, ac unrhyw amgylchiadau perthnasol eraill.

Pennod 3 - Tenantiaethau a Thrwyddedau Sy'n Bodoli Cyn I'R Bennod Hon Ddod I Rym

Adrannau 239 i 241 – Trwyddedau a thenantiaethau sydd eisoes yn bodoli

503. Mae adran 239 yn darparu, ar y diwrnod y daw i rym ('y diwrnod penodedig'), na all unrhyw denantiaeth na thrwydded fod yn:
- contract cyfyngedig;
 - tenantiaeth fyrddaliol warchodedig;
 - tenantiaeth ddiogel;
 - tenantiaethau sicr (o unrhyw fath);

- tenantiaeth ragarweiniol; neu
 - tenantiaeth isradd.
504. Nid yw unrhyw denantiaethau neu drwyddedau presennol yn cael eu terfynu gan yr adran hon. Yn hytrach, mae adran 240 yn gymwys at ddiben penderfynu a fydd y denantiaeth neu'r drwydded yn trosi i fod yn contract meddiannaeth, ac os felly, pa fath o contract meddiannaeth. Nid effeithir ar natur a statws tenantiaethau a thrwyddedau sydd eisoes yn bodoli nad ydynt yn trosi'n contract meddiannaeth.
505. Mae telerau presennol contractau a drosir yn parhau i gael effaith ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â darpariaethau sylfaenol y Ddeddf a ymgorfforir fel telerau'r contract. I'r gwrthwyneb, mae darpariaethau atodol sy'n gymwys i'r contract meddiannaeth yn cael eu hymgorffori yn y contract oni bai eu bod yn gwrthdaro â thelerau presennol y contract. Os bydd contract wedi ei gytuno rhwng landlord a thenant neu drwyddedai cyn y diwrnod y daw darpariaethau perthnasol y Ddeddf i rym, ond bod y dyddiad meddiannu yn digwydd ar ôl y dyddiad hwnnw, mae'r Ddeddf yn gymwys i'r denantiaeth neu'r drwydded fel pe bai wedi ei gwneud ar y diwrnod y daw'r darpariaethau perthnasol i rym.

Atodlen 12 – Trosi tenantiaethau a thrwyddedau sy'n bodoli cyn cychwyn Pennod 3 o Ran 10

506. Mae Atodlen 12 yn amlinellu darpariaeth bellach ynghylch tenantiaethau a thrwyddedau sy'n trosi'n contractau meddiannaeth. Mae'n gwneud darpariaeth sy'n gymwys i contractau o'r fath yn unig, a hefyd yn addasu'r ffordd y mae rhai o ddarpariaethau'r Ddeddf yn gweithredu, o ran y ffordd y maent yn gweithredu mewn perthynas â chontractau o'r fath.

Adran 242 – Dehongli'r Bennod

507. Mae'r adran hon yn diffinio'r termau a ddefnyddir yn y Bennod.

Rhan 11 - Darpariaethau Terfynol

Adrannau 243 i 258

508. Mae adran 243 yn rhoi ystyr 'awdurdod lleol' ac yn rhoi'r diffiniadau o fathau eraill o awdurdodau eraill y cyfeirir atynt yn y Ddeddf.
509. Mae adran 244 yn rhoi ystyr 'landlord', 'lletywr' a 'meddiannydd a ganiateir'.
510. Mae adran 245 yn diffinio 'dyddiad meddiannu' fel y dyddiad y caiff deiliad contract ddechrau meddiannu'r annedd sy'n ddarostyngedig i'r contract.
511. Mae adran 246 yn diffinio 'annedd'.
512. Mae adran 247 yn diffinio 'amrywio', mewn perthynas ag amrywio telerau contractau meddiannaeth. Mae'n cynnwys ychwanegu neu dynnu teler o contract, yn ogystal â newid teler presennol.
513. Mae adran 248 yn diffinio'r 'llys'.
514. Mae adran 249 yn diffinio 'les', 'tenantiaeth' ac ymadroddion cysylltiedig.
515. Mae adran 250 yn pennu'r amgylchiadau pan fo person i gael ei drin fel aelod o deulu rhywun arall.
516. Mae adran 251 yn diffinio 'gorchymyn eiddo teuluol'.
517. Mae adran 252 yn darparu diffiniadau o fân dermau eraill a ddefnyddir yn y Ddeddf.

518. Mae adran 253 yn cynnwys mynegai sy'n nodi'r amrywiol dermau a ddefnyddir ac a ddiffinnir yn y Ddeddf yn nhrefn yr wyddor, pob un gyferbyn â'r adran y caiff ei ddiffinio neu ei egluro.
519. Mae adran 254 yn darparu bod y Ddeddf yn gymwys i'r Goron.
520. Mae adran 255 yn darparu p#er i wneud darpariaeth atodol, gysylltiedig, ganlyniadol, drosiannol, ddarfodol neu ddarpariaeth arbed er mwyn rhoi effaith lawn i'r Ddeddf, neu o ganlyniad i unrhyw ddarpariaeth yn y Ddeddf.
521. Mae adran 256 yn gwneud darpariaeth yngl#n â gwneud rheoliadau o dan y Ddeddf.
522. Mae adran 257 yn darparu ar gyfer cychwyn y Ddeddf.
523. Mae adran 258 yn rhoi enw byr y Ddeddf.

COFNOD Y TRAFODION YNG NGHYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU

524. Mae'r tabl a ganlyn yn nodi'r dyddiadau ar gyfer pob cyfnod o hynt y Ddeddf drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gellir cael Cofnod y Trafodion a rhagor o wybodaeth am hynt y Ddeddf hon ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar:

<http://www.senedd.cynulliad.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=12055>

<i>Cyfnod</i>	<i>Dyddiad</i>
Cyflwyno	9 Chwefror 2015
Cyfnod 1 – Dadl	7 Gorffennaf 2015
Cyfnod 2 Pwyllgor Craffu – ystyried y gwelliannau	30 Medi 2015
	8 Hydref 2015
Cyfnod 3 Cyfarfod Llawn – ystyried y gwelliannau	10 Tachwedd 2015
Cyfnod 4 - cymeradwywyd gan y Cynulliad	17 Tachwedd 2015
Y Cydsyniad Brenhinol	18 Ionawr 2016