

ATODLEN 4

(a gyflwynir gan adran 16)

CONTRACTAU SAFONOL RHAGARWEINIOL

Y cyfnod rhagarweiniol

- (1) Y cyfnod rhagarweiniol, mewn perthynas â chontract meddiannaeth sy'n gontract safonol cyfnodol oherwydd bod yr eithriad cyntaf yn adran 11 neu 12 yn gymwys ac oherwydd ei fod o fewn paragraff 3 o Atodlen 3—
 - yw'r cyfnod o 12 mis sy'n dechrau â dyddiad cyflwyno'r contract, neu
 - os oes estyniad o dan baragraff 3, yw'r cyfnod o 18 mis sy'n dechrau â dyddiad cyflwyno'r contract.
- (2) Mae is-baragraff (3) yn gymwys yn lle is-baragraff (1) os, ar ddiwedd yr hyn fyddai'r cyfnod rhagarweiniol o dan is-baragraff (1)—
 - oes hawliad meddiant a wnaed gan y landlord mewn perthynas â'r annedd heb gael ei gwblhau, neu
 - yw'r landlord wedi rhoi hysbysiad adennill meddiant neu hysbysiad o dan adran 173 (hysbysiad y landlord i derfynu'r contract) i ddeiliad y contract, ac nad yw'r cyfnod y caiff y landlord wneud hawliad meddiant cyn iddo ddod i ben wedi dod i ben.
- (3) Pan fo'r is-baragraff hwn yn gymwys, y cyfnod rhagarweiniol yw'r cyfnod sy'n dechrau â dyddiad cyflwyno'r contract ac sy'n dod i ben—
 - pan geir digwyddiad perthnasol, neu
 - os na cheir digwyddiad perthnasol, yn union ar ôl i'r contract ddod i ben.
- (4) Mewn achos sydd o fewn is-baragraff (2)(a) y digwyddiad perthnasol yw hawliad meddiant yn cael ei ddyfarnu o blaid deiliad y contract.
- (5) Mewn achos sydd o fewn is-baragraff (2)(b) mae pob un o'r canlynol yn ddigwyddiad perthnasol—
 - tynnu'r hysbysiad yn ôl;
 - y cyfnod yn dod i ben heb fod hawliad meddiant wedi ei wneud;
 - hawliad meddiant a wnaed gan ddibynnu ar yr hysbysiad yn cael ei ddyfarnu o blaid deiliad y contract.
- (6) Os daw landlord preifat yn landlord o dan y contract cyn yr adeg y byddai'r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben oni bai am yr is-baragraff hwn, daw'r cyfnod rhagarweiniol i ben.
- (7) Dyddiad cyflwyno contract meddiannaeth (yn ddarostyngedig i baragraff 2)—
 - yw dyddiad meddiannu'r contract, neu
 - os daeth y contract yn gontract safonol cyfnodol oherwydd bod yr eithriad cyntaf yn adran 12 yn gymwys ac oherwydd iddo ddod o fewn paragraff 3 o Atodlen 3 pan ddaeth landlord cymunedol yn landlord o dan y contract, yw'r diwrnod y daeth y landlord cymunedol yn landlord.

Ystyr dyddiad cyflwyno pan fo contractau safonol rhagarweiniol blaenorol

- (1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys mewn perthynas â chontract meddiannaeth sy'n gontract safonol cyfnodol oherwydd bod yr eithriad cyntaf yn adran 11 neu 12 yn gymwys ac oherwydd ei fod o fewn paragraff 3 o Atodlen 3—

Statws This is the original version (as it was originally enacted).

- (a) os oedd deiliad contract o dan y contract (“y contract presennol”) yn ddeiliad contract o dan un neu ragor o gontractau safonol rhagarweiniol (“contractau blaenorol”) cyn hynny, a
 - (b) os yw’r contract presennol yn olynu contract blaenorol yn uniongyrchol.
- (2) Os un deiliad contract yn unig sydd, ac un contract blaenorol, dyddiad cyflwyno’r contract presennol yw dyddiad cyflwyno’r contract blaenorol.
 - (3) Os un deiliad contract yn unig sydd, a bod dau neu ragor o gontractau blaenorol yn olynu ei gilydd yn uniongyrchol, dyddiad cyflwyno’r contract presennol yw dyddiad cyflwyno’r cyntaf o’r contractau hynny.
 - (4) Os oes cyd-ddeiliaid contract, cyfrifir dyddiad cyflwyno’r contract—
 - (a) drwy ddarganfod, mewn perthynas â phob cyd-ddeiliad contract, yr hyn fyddai’r dyddiad cyflwyno o dan is-baragraffau (2) a (3) pe byddai’n unig ddeiliad y contract, a
 - (b) drwy gymryd y cynharaf o’r dyddiadau hynny.
 - (5) Mae is-baragraff (6) yn gymwys os cafodd cyfnod rhagarweiniol contract blaenorol oedd â’r un dyddiad cyflwyno â’r contract presennol ei ymestyn o dan baragraff 3.
 - (6) Pan fo’r is-baragraff hwn yn gymwys, cyfnod rhagarweiniol y contract presennol yw’r cyfnod o 18 mis sy’n dechrau â dyddiad cyflwyno’r contract presennol.
 - (7) Mae contract meddiannaeth (“contract 2”) yn olynydd uniongyrchol i gontract arall (“contract 1”) os yw contract 1 yn dod i ben yn union cyn dyddiad meddiannu contract 2.

Ymestyn y cyfnod rhagarweiniol

- 3 (1) Caniateir i’r landlord ymestyn y cyfnod rhagarweiniol i’r cyfnod o 18 mis sy’n dechrau â dyddiad cyflwyno’r contract drwy roi hysbysiad o estyniad i ddeiliad y contract.
- (2) Rhaid rhoi’r hysbysiad o estyniad i ddeiliad y contract o leiaf wyth wythnos cyn y diwrnod y byddai’r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben o dan baragraff 1(1)(a).
- (3) Rhaid i’r hysbysiad o estyniad ddatgan bod y landlord wedi penderfynu ymestyn y cyfnod rhagarweiniol, a nodi’r rhesymau dros y penderfyniad hwnnw.
- (4) Rhaid i’r hysbysiad o estyniad hefyd hysbysu deiliad y contract bod ganddo hawl i ofyn am adolygiad o dan baragraff 4 o benderfyniad y landlord i ymestyn y cyfnod rhagarweiniol, a’i hysbysu erbyn pryd y mae’n rhaid gwneud y cais.
- (5) Wrth benderfynu ymestyn y cyfnod rhagarweiniol, caiff y landlord ystyried—
 - (a) ymddygiad deiliad y contract (neu, os oes cyd-ddeiliaid contract, ymddygiad unrhyw un neu ragor ohonynt), a
 - (b) ymddygiad unrhyw berson yr ymddengys i’r landlord ei fod yn byw yn yr annedd.
- (6) Caiff landlord ystyried ymddygiad person o dan is-baragraff (5)(b) pa un a yw’r person yn byw yn barhaol yn yr annedd ai peidio, ac ym mha rinwedd bynnag y mae’r person yn byw yn yr annedd.
- (7) Caiff Gweinidogion ddiwygio is-baragraff (2) drwy reoliadau at ddiben newid pryd y mae’n rhaid rhoi hysbysiad o estyniad i ddeiliad contract; mae’r pŵer o dan adran

256(2) i wneud diwygiadau canlyniadol yn cynnwys, o ran ei gymhwysu i reoliadau o dan yr is-baragraff hwn, y pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol i'r Atodlen hon.

Adolygiad y landlord o benderfyniad i ymestyn cyfnod rhagarweiniol

- 4 (1) Os yw landlord yn rhoi hysbysiad o estyniad o dan baragraff 3, caiff deiliad y contract ofyn i'r landlord gynnal adolygiad o'r penderfyniad i roi'r hysbysiad.
- (2) Rhaid gwneud y cais i'r landlord cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod (neu unrhyw gyfnod hwy a ganiateir mewn ysgrifen gan y landlord) sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r landlord yn rhoi'r hysbysiad o estyniad i ddeiliad y contract.
- (3) Os yw deiliad y contract yn gofyn am adolygiad yn unol ag is-baragraff (2), rhaid i'r landlord gynnal yr adolygiad.
- (4) Yn dilyn adolygiad, caiff y landlord—
- (a) cadarnhau'r penderfyniad i roi'r hysbysiad, neu
- (b) gwrthdroi'r penderfyniad.
- (5) Rhaid i'r landlord hysbysu deiliad y contract o ganlyniad yr adolygiad cyn y dyddiad y byddai'r cyfnod rhagarweiniol yn dod i ben o dan baragraff 1(1)(a).
- (6) Os yw'r landlord yn cadarnhau'r penderfyniad, rhaid i'r hysbysiad—
- (a) nodi'r rhesymau dros y cadarnhad, a
- (b) hysbysu deiliad y contract bod ganddo hawl i wneud cais am adolygiad yn y llys sirol o dan baragraff 5, ac erbyn pryd y mae'n rhaid gwneud y cais.
- (7) Caiff Gweinidogion Cymru ragnodi'r weithdrefn sydd i'w dilyn mewn cysylltiad ag adolygiad o dan y paragraff hwn.
- (8) Caiff rheoliadau o dan is-baragraff (7), ymysg pethau eraill—
- (a) ei gwneud yn ofynnol i'r adolygiad gael ei gynnal gan berson o safle uwch priodol nad yw wedi bod yn ymwneud â'r penderfyniad, a
- (b) dynodi amgylchiadau pan fo hawl gan ddeiliad contract i wrandawriad llafar, a dynodi a ganiateir iddo gael ei gynrychioli mewn gwrandawriad o'r fath, a chan bwy.

Adolygiad y llys sirol o benderfyniad i ymestyn

- 5 (1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys os yw landlord, yn dilyn cais am adolygiad a wneir yn unol â pharagraff 4(2)—
- (a) yn rhoi hysbysiad o dan baragraff 4(5) yn hysbysu deiliad y contract bod y landlord wedi penderfynu cadarnhau penderfyniad i roi hysbysiad o estyniad o dan baragraff 3, neu
- (b) yn methu â rhoi hysbysiad yn unol â pharagraff 4(5).
- (2) Caiff deiliad y contract wneud cais i'r llys sirol am adolygiad o'r penderfyniad i roi'r hysbysiad o estyniad.
- (3) Rhaid gwneud y cais—
- (a) cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r landlord yn rhoi hysbysiad i ddeiliad y contract o dan baragraff 4(5), neu

Statws This is the original version (as it was originally enacted).

- (b) os na roddwyd hysbysiad yn unol â pharagraff 4(5), cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod ar ôl y dyddiad erbyn pryd yr oedd yn ofynnol i'r landlord roi hysbysiad o dan yr is-baragraff hwnnw.
- (4) Caiff y llys sirol roi caniatâd i gais gael ei wneud ar ôl diwedd y cyfnod a ganiateir gan is-baragraff (3), ond dim ond os yw'n fodlon—
 - (a) os ceisir caniatâd cyn diwedd y cyfnod hwnnw, bod rheswm da nad yw deiliad y contract yn gallu gwneud y cais mewn pryd, neu
 - (b) os ceisir caniatâd ar ôl hynny, bod rheswm da bod deiliad y contract wedi methu â gwneud y cais mewn pryd ac am unrhyw oedi cyn gwneud cais am ganiatâd.
- (5) Caiff y llys sirol gadarnhau neu ddiddymu'r penderfyniad i roi'r hysbysiad o estyniad.
- (6) Wrth ystyried a ddylai gadarnhau penderfyniad neu ei ddiddymu, rhaid i'r llys sirol gymhwyso'r egwyddorion a gymhwysir gan yr Uchel Lys pan wneir cais am adolygiad barnwrol.
- (7) Os yw'r llys sirol yn diddymu'r penderfyniad—
 - (a) nid oes unrhyw effaith i'r hysbysiad o estyniad, a
 - (b) caiff y llys sirol wneud unrhyw orchymyn y gallai'r Uchel Lys ei wneud wrth wneud gorchymyn diddymu ar gais am adolygiad barnwrol.
- (8) Os yw'r llys sirol yn diddymu'r penderfyniad a bod y landlord yn rhoi hysbysiad pellach o estyniad i deiliad y contract o dan baragraff 3 cyn diwedd y cyfnod ôl-adolygiad—
 - (a) mae'r hysbysiad yn cael effaith fel pe bai wedi ei roi yn unol â pharagraff 3(2) (ac eithrio at ddibenion paragraff 4(2)), a
 - (b) mae paragraff 4(5) i'w ddarllen fel pe bai'n ei gwneud yn ofynnol i'r landlord hysbysu deiliad y contract am ganlyniad adolygiad o dan y paragraff hwnnw cyn diwedd y cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y gofynnodd deiliad y contract am yr adolygiad.
- (9) Y cyfnod ôl-adolygiad yw'r cyfnod o 14 diwrnod sy'n dechrau â'r diwrnod y mae'r llys sirol yn diddymu'r penderfyniad.

Caiff datganiad ysgrifenedig ymdrin â chontract diogel sy'n codi ar ddiwedd contract safonol rhagarweiniol

- 6 (1) Mae is-baragraff (2) yn gymwys os yw'r landlord a deiliad y contract, cyn diwedd y cyfnod rhagarweiniol, wedi cytuno (yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Ddeddf hon o ran ymgorffori darpariaethau sylfaenol ac atodol) beth fydd telerau'r contract diogel a allai godi ar ddiwedd y cyfnod rhagarweiniol.
- (2) Caiff datganiad ysgrifenedig o'r contract safonol rhagarweiniol nodi telerau'r contract diogel drwy—
 - (a) dynodi telerau'r contract safonol rhagarweiniol na fyddant yn delerau'r contract diogel, a nodi'r telerau na fyddant ond yn gymwys i'r contract diogel, neu
 - (b) nodi holl delerau'r contract diogel ar wahân.
- (3) Pan fo datganiad ysgrifenedig o gontract safonol rhagarweiniol yn ymdrin â'r contract diogel yn unol ag is-baragraff (2) (“datganiad ysgrifenedig perthnasol”)—

Statws This is the original version (as it was originally enacted).

- (a) nid yw'r datganiad ysgrifenedig perthnasol yn anghywir (gweler adran 37) ond am ei fod yn ymdrin â'r contract diogel,
 - (b) mae'r landlord i'w drin fel pe bai wedi cydymffurfio â'r gofyniad yn adran 31(1) (darparu datganiad ysgrifenedig) mewn perthynas â'r contract safonol, ac
 - (c) ni chaniateir gorfodi telerau'r contract diogel yn erbyn deiliad y contract cyn dyddiad meddiannu'r contract hwnnw (ac, yn unol â hynny, nid yw adran 42 yn gymwys).
- (4) Os yw dyddiad meddiannu contract diogel y mae datganiad ysgrifenedig perthnasol yn ymdrin ag ef yn newid am fod y landlord wedi ymestyn y cyfnod rhagarweiniol yn unol â pharagraff 3, nid yw'r datganiad ysgrifenedig perthnasol yn anghywir ond am nad yw'n nodi'r dyddiad meddiannu newydd.
- 7 (1) Caniateir amrywio contract diogel y mae datganiad ysgrifenedig perthnasol yn ymdrin ag ef drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract cyn dyddiad meddiannu'r contract diogel, yn ddarostyngedig i is-baragraffau (2) i (5).
- (2) Mae adran 108(1) i (5) (cyfyngiad ar amrywio) yn gymwys mewn perthynas ag amrywiad o'r fath.
- (3) Mae adrannau 109(1) i (3) a 110 (datganiad ysgrifenedig yn cofnodi amrywiad) yn gymwys mewn perthynas ag amrywiad o'r fath.
- (4) Mae adran 104(1) i (3) neu (yn ôl y digwydd) adran 105(1)(b) a (2) i (4) yn gymwys mewn perthynas ag amrywio'r rhent neu'r gydnabyddiaeth arall a fydd yn daladwy o dan y contract diogel.
- (5) Mae adrannau 104(3)(a) a 105(4)(a), fel y'u cymhwysir gan is-baragraff (4), i'w darllen fel pe bai "dyddiad meddiannu'r contract diogel, neu ddyddiad diweddarach" wedi ei roi yn lle "unrhyw ddyddiad".
- (6) Mae'r paragraff hwn yn ddarpariaeth sylfaenol sydd wedi ei ymgorffori fel un o delerau pob contract safonol rhagarweiniol pan fo'r datganiad ysgrifenedig o'r contract yn ddatganiad ysgrifenedig perthnasol; mae adran 20 yn darparu—
- (a) bod rhaid i'r paragraff hwn gael ei ymgorffori, a
 - (b) na chaniateir i'r paragraff hwn gael ei ymgorffori gydag addasiadau.

Telerau contract diogel a oedd yn gontract safonol rhagarweiniol

- 8 (1) Mae'r paragraff hwn yn gymwys pan fo contract safonol rhagarweiniol yn dod i ben ac yn cael ei ddisodli gan gontract diogel am fod y cyfnod rhagarweiniol wedi dod i ben, ac nad yw'r landlord wedi ymdrin â'r contract diogel yn y datganiad ysgrifenedig o'r contract safonol rhagarweiniol yn unol â pharagraff 6(2).
- (2) Os yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno ar yr hyn fydd telerau'r contract diogel yn yr achos hwnnw, telerau'r contract yw'r telerau y cytunwyd arnynt.
- (3) Mae is-baragraff (2) yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Ddeddf hon ynghylch ymgorffori darpariaethau sylfaenol ac atodol.
- (4) Os nad yw'r landlord a deiliad y contract wedi cytuno ar yr hyn fydd telerau'r contract diogel yn yr achos hwnnw—

Statws This is the original version (as it was originally enacted).

- (a) mae'r darpariaethau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i gcontractau diogel a wneir gyda'r landlord wedi eu hymgorffori fel telerau'r contract heb eu haddasu,
- (b) mae unrhyw un neu ragor o delerau'r contract sy'n anghydnaws â'r darpariaethau sylfaenol neu atodol hynny yn peidio â chael effaith, ac
- (c) fel arall, mae telerau'r contract diogel yr un fath â thelerau'r contract safonol rhagarweiniol.

Nid yw'r ddyletswydd ar landlord i roi cyfeiriad ar ddechrau contract yn gymwys mewn perthynas â chontract diogel

- 9 Nid yw'r gofyniad yn adran 39(1) (rhaid i landlord roi cyfeiriad cyswllt i ddeiliad contract ar ddechrau contract) yn gymwys mewn perthynas â chontract diogel sy'n disodli contract safonol rhagarweiniol.