Deddf Tai (Cymru) 2014

2014 dccc 7

RHAN 4

SAFONAU AR GYFER TAI CYMDEITHASOL

Safonau ar gyfer tai a ddarperir gan awdurdodau tai lleol

111 Safonau

(1) Caiff Gweinidogion Cymru osod safonau i'w bodloni gan awdurdodau tai lleol mewn cysylltiad ag—
  (a) ansawdd y llety a ddarperir gan awdurdodau tai lleol ar gyfer tai;
  (b) rhent ar gyfer y cyfryw lety;
  (c) ffioedd gwasanaeth ar gyfer y cyfryw lety.

(2) Caiff safonau a osodir o dan is-adran (1) ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau tai lleol gydymffurfio â rheolau a bennir yn y safonau.

(3) Caiff rheolau am rent neu ffioedd gwasanaeth gynnwys, ymhlith pethau eraill, ddarpariaeth ar gyfer lefelau isaf neu lefelau uchaf—
  (a) rhent neu ffioedd gwasanaeth,
  (b) cynnydd neu ostyngiad mewn rhent neu ffioedd gwasanaeth.

(4) Caiff Gweinidogion Cymru—
  (a) adolygu'r safonau drwy ddyroddi safonau pellach o dan yr adran hon;
  (b) tynnu'r safonau yn ôl drwy ddyroddi safonau pellach o dan yr adran hon neu drwy hysbysiad.

(5) Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi safonau neu hysbysiadau o dan yr adran hon.

112 Canllawiau

(1) Caiff Gweinidogion Cymru rhoi canllawiau—
  (a) sy'n berthnasol i fater yr eir i'r afael ag ef mewn safon o dan adran 111, a

(b) yn ymhelaethu ar y safon.

(2) Caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i'r canllawiau wrth ystyried a yw safonau wedi cael eu bodloni.

(3) Caiff Gweinidogion Cymru—

(a) adolygu'r canllawiau drwy roi canllawiau pellach o dan yr adran hon;

(b) tynnu'r canllawiau'n ôl drwy roi canllawiau pellach o dan yr adran hon neu drwy hysbysiad.

(4) Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi unrhyw ganllawiau neu hysbysiad o dan yr adran hon.

113 Ymgynghori ar safonau a chanllawiau

Cyn gosod, adolygu neu dynnu'n ôl safonau o dan adran 111 neu ddyroddi, adolygu neu dynnu'n ôl ganllawiau o dan adran 112, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori ag—

(a) un neu ragor o gyrff yr ymddengys iddynt eu bod yn cynrychioli buddiannau awdurdodau tai lleol,

(b) un neu ragor o gyrff yr ymddengys iddynt eu bod yn cynrychioli buddiannau tenantiaid, ac

(c) unrhyw bersonau eraill y mae Gweinidogion Cymru yn ystyried ei bod yn briodol ymgynghori â hwy.

114 Gwybodaeth am gydymffurfiad â safonau

Rhaid i awdurdod tai lleol ddarparu i Weinidogion Cymru unrhyw wybodaeth sy'n ofynnol ganddynt mewn perthynas â chydymffurfiad yr awdurdod â safonau a osodir o dan adran 111.

115 Pwerau mynediad

(1) Mae'r adran hon yn gymwys pan ymddengys i Weinidogion Cymru y gallai awdurdod tai lleol fod yn methu â chynnal a chadw neu atgyweirio unrhyw fangre yn unol â safonau a osodir o dan adran 111 neu ganllawiau a ddyroddir o dan adran 112.

(2) Caiff person a awdurdodir gan Weinidogion Cymru ar unrhyw adeg resymol, gan roi dim llai na 28 o ddiwrnodau o rybudd o'i fwriad i'r awdurdod tai lleol dan sylw, fynd i unrhyw fangre o'r fath at ddiben arolygu ac archwilio.

(3) Pan roddir y cyfryw rybudd i awdurdod tai lleol, rhaid i'r awdurdod roi dim llai na saith niwrnod o rybudd o'r arolwg a'r archwiliad arfaethedig i feddiannwr neu feddianwyr y fangre.

(4) Rhaid i awdurdodiad at ddibenion yr adran hon fod yn ysgrifenedig gan ddatgan y diben neu'r dibenion penodol dros awdurdodi mynediad a rhaid, os yw hynny'n ofynnol, ei ddangos ar gyfer ei archwilio gan y meddiannwr neu unrhyw un sy'n gweithredu ar ei ran.

(5) Rhaid i Weinidogion Cymru roi copi o unrhyw arolwg a gynhelir wrth arfer y pwerau a roddir gan yr adran hon i'r awdurdod tai lleol dan sylw.

(6) Caiff Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod tai lleol dan sylw dalu y cyfryw swm y bydd Gweinidogion Cymru yn ei benderfynu tuag at gostau cynnal unrhyw arolwg o dan yr adran hon.

116 Arfer pwerau ymyrryd

(1) Mae'r adran hon yn gymwys pan fo Gweinidogion Cymru yn penderfynu—
- (a) pa un a i arfer pŵer ymyrryd,
- (b) pa bŵer ymyrryd i'w arfer, neu
- (c) sut i arfer pŵer ymyrryd.

(2) Rhaid i Weinidogion Cymru ystyried—
- (a) a yw methiant neu fethiant tebygol i fodloni'r safon yn ddigwyddiad rheolaidd neu'n ddigwyddiad unigol, neu'n debygol o fod yn ddigwyddiad rheolaidd neu'n ddigwyddiad unigol;
- (b) pa mor gyflym y mae angen mynd i'r afael â'r methiant, neu'r methiant tebygol i fodloni'r safonau.

(3) Yn is-adran (1), ystyr "pŵer ymyrryd" yw pŵer sy'n arferadwy o dan adrannau 117 i 127.

117 Sail ar gyfer ymyrryd

At ddibenion y Rhan hon, y sail ar gyfer ymyrryd yw bod awdurdod tai lleol wedi methu, neu'n debygol o fethu â bodloni safon a osodir o dan adran 111 sy'n ymwneud ag ansawdd llety.

118 Hysbysiad rhybuddio

(1) Caiff Gweinidogion Cymru roi hysbysiad rhybuddio i awdurdod tai lleol os ydynt wedi eu bodloni bod y sail ar gyfer ymyrryd yn bodoli mewn perthynas â'r awdurdod.

(2) Rhaid i Weinidogion Cymru bennu pob un o'r canlynol yn yr hysbysiad rhybuddio—
- (a) y rhesymau pam eu bod wedi eu bodloni bod y sail yn bodoli;
- (b) y camau sy'n ofynnol i'r awdurdod eu cymryd er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrryd;
- (c) y cyfnod pan fo angen i'r awdurdod gymryd y camau ("y cyfnod cydymffurfio");
- (d) y camau y maent yn bwriadu eu cymryd os yw'r awdurdod yn methu â chymryd y camau gofynnol.

119 Pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd

(1) Mae gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd o dan y Rhan hon os yw—
- (a) Gweinidogion Cymru wedi rhoi hysbysiad rhybuddio, a
- (b) bod yr awdurdod tai lleol wedi methu â chydymffurfio, neu sicrhau cydymffurfiaeth, â'r hysbysiad er boddhad Gweinidogion Cymru o fewn y cyfnod cydymffurfio.

(2) Pan fo gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd, rhaid iddynt adolygu'r amgylchiadau sy'n arwain at y pŵer.

(3) Os daw Gweinidogion Cymru i'r casgliad yr ymdriniwyd â'r sail ar gyfer ymyrryd er boddhad iddynt neu na fyddai arfer eu pwerau o dan y Rhan hon yn briodol am unrhyw reswm arall, rhaid iddynt hysbysu'r awdurdod tai lleol am eu casgliad yn ysgrifenedig.

(4) Mae pŵer Gweinidogion Cymru i ymyrryd yn parhau mewn effaith hyd nes iddynt roi hysbysiad o dan is-adran (3).

(5) Pan fo gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd, nid ydynt wedi eu cyfyngu i gymryd y camau y dywedasant eu bod yn bwriadu eu cymryd mewn hysbysiad rhybuddio.

120 Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gael gwasanaethau cynghori

(1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.

(2) Caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol i ymrwymo i gontract neu drefniant eraill â pherson penodedig, neu berson sy'n dod o fewn dosbarth penodedig, ar gyfer darparu gwasanaethau penodedig o natur gynghorol i'r awdurdod.

(3) Caiff y cyfarwyddyd ei gwneud yn ofynnol i'r contract neu drefniant arall gynnwys telerau ac amodau penodedig.

(4) Yn yr adran hon ac adran 121 ystyr "penodedig" yw penodedig mewn cyfarwyddyd.

121 Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau eraill gyflawni swyddogaethau ar ran yr awdurdod

(1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.

(2) Caiff Gweinidogion Cymru roi'r cyfryw gyfarwyddiadau i'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion fel y credant sy'n briodol er mwyn sicrhau y caiff y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn berthnasol iddynt eu cyflawni ar ran yr awdurdod gan berson a bennir yn y cyfarwyddyd.

(3) Caiff cyfarwyddyd o dan is-adran (2) ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gontract neu drefniant arall a wneir gan yr awdurdod â'r person penodedig gynnwys telerau ac amodau a bennir yn y cyfarwyddyd.

122 Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru neu enwebai gyflawni swyddogaethau

(1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.

(2) Caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo bod y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn berthnasol iddynt i'w harfer gan Weinidogion Cymru neu berson a enwebir ganddynt.

(3) Os caiff cyfarwyddyd ei wneud o dan is-adran (2), rhaid i'r awdurdod tai lleol gydymffurfio ag arweiniad Gweinidogion Cymru neu eu henwebai mewn perthynas ag arfer y swyddogaethau.

123 Pŵer i gyfarwyddo arfer swyddogaethau eraill awdurdod tai lleol

(1) Os y cred Gweinidogion Cymru ei fod yn hwylus, caiff cyfarwyddyd o dan adran 121 neu 122 fod yn berthnasol i gyflawni swyddogaethau yr awdurdod tai lleol yn ogystal â'r swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn berthnasol iddynt.

(2) Caiff Gweinidogion Cymru roi sylw (ymhlith pethau eraill) i ystyriaethau ariannol wrth benderfynu a yw'n hwylus y dylai cyfarwyddyd fod yn berthnasol i swyddogaethau'r awdurdod tai lleol heblaw swyddogaethau sy'n ymwneud â'r sail ar gyfer ymyrryd.

124 Pŵer cyffredinol i roi cyfarwyddiadau a chymryd camau

(1) Mae'r adran hon yn gymwys os oes gan Weinidogion Cymru y pŵer i ymyrryd.

(2) Os yw Gweinidogion Cymru yn credu ei bod yn briodol er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrryd, caiff Gweinidogion Cymru—
  (a) rhoi cyfarwyddiadau i'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion, neu
  (b) cymryd unrhyw gamau eraill.

125 Cyfarwyddiadau

(1) Rhaid i awdurdod tai lleol, neu swyddog awdurdod, sy'n ddarostyngedig i gyfarwyddyd neu arweiniad o dan y Rhan hon gydymffurfio ag ef.

(2) Mae hyn yn cynnwys cyfarwyddyd neu arweiniad i arfer pŵer neu ddyletswydd sy'n amodol ar farn yr awdurdod neu un neu ragor o swyddogion yr awdurdod.

(3) Mae'r canlynol yn berthnasol i gyfarwyddyd o dan y Rhan hon—
  (a) rhaid iddo fod yn ysgrifenedig;
  (b) caniateir ei amrywio neu ei ddirymu gan gyfarwyddyd diweddarach;
  (c) gellir ei orfodi gan orchymyn gorfodi ar gais gan Weinidogion Cymru, neu ar eu rhan.

126 Dyletswydd i gydweithredu

(1) Rhaid i awdurdod tai lleol roi i Weinidogion Cymru ac unrhyw berson a grybwyllir yn is-adran (2) gymaint o gymorth mewn cysylltiad ag arfer swyddogaethau o dan neu yn rhinwedd y Rhan hon ag y gallant yn rhesymol ei roi.

(2) Y personau yw—
  (a) unrhyw berson a awdurdodir at ddibenion yr adran hon gan Weinidogion Cymru;
  (b) unrhyw berson sy'n gweithredu o dan gyfarwyddiadau o dan y Rhan hon;
  (c) unrhyw berson sy'n cynorthwyo—
    (i) Gweinidogion Cymru, neu
    (ii) person a grybwyllir ym mharagraff (a) neu (b).

127 Pwerau mynediad ac archwilio

(1) Mae gan berson sy'n dod o fewn is-adran (2) ar bob adeg resymol—

(a) hawl mynediad i fangre yr awdurdod tai lleol (heblaw annedd) dan sylw;

(b) hawl i archwilio, a chymryd copïau o unrhyw gofnodion neu ddogfennau eraill a gedwir gan yr awdurdod, ac unrhyw ddogfennau eraill sy'n cynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud â'r awdurdod, y mae'r person yn eu ystyried yn berthnasol i arfer ei swyddogaethau o dan neu yn rhinwedd y Rhan hon.

(2) Mae'r personau canlynol yn dod o fewn yr is-adran hon—

(a) person a bennir mewn cyfarwyddyd o dan adran 120 neu, pan fo'r cyfarwyddyd yn pennu dosbarth o bersonau, y person y mae'r awdurdod tai lleol yn ymrwymo i gontract neu drefniant eraill ag ef sy'n ofynnol yn ôl y cyfarwyddyd;

(b) person a bennir mewn cyfarwyddyd o dan adran 121;

(c) Gweinidogion Cymru yn unol â chyfarwyddyd o dan adran 122;

(d) person a enwebir gan gyfarwyddyd o dan adran 122.

(3) Wrth arfer yr hawl o dan is-adran (1)(b) i arolygu cofnodion neu ddogfennau eraill—

(a) mae hawl gan berson ("P") i gael mynediad at unrhyw gyfrifiadur ac unrhyw offer neu ddeunydd cysylltiedig sy'n cael neu wedi cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r cofnodion neu ddogfennau eraill dan sylw, ac arolygu a gwirio eu gweithrediad, a

(b) caiff P ei gwneud yn ofynnol i'r personau canlynol ddarparu unrhyw gymorth sy'n rhesymol ofynnol gan P (gan gynnwys, ymhlith pethau eraill, sicrhau bod gwybodaeth ar gael i edrych arno neu ei gopïo ar ffurf ddarllenadwy)—

(i) y person y mae'r cyfrifiadur yn cael neu wedi cael ei ddefnyddio ganddo neu ar ei ran;

(ii) unrhyw berson sy'n gyfrifol am weithredu'r cyfrifiadur, yr offer neu'r deunydd, neu'n ymwneud mewn modd arall â'u gweithredu.

(4) Mae unrhyw gyfeiriad yn yr adran hon at berson sy'n dod o fewn is-adran (2) yn cynnwys cyfeiriad at unrhyw berson sy'n cynorthwyo'r person hwnnw.

(5) Yn yr adran hon mae "dogfen" a "chofnodion" ill dau yn cynnwys gwybodaeth a gofnodir ar unrhyw ffurf.