ATODLEN 4

(a gyflwynir gan adran 16)

CONTRACTAU SAFONOL RHAGARWEINIOL

Y cyfnod rhagarweiniol

1 (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—

(a) yw'r cyfnod o 12 mis sy'n dechrau â dyddiad cyflwyno'r contract, neu

(b) 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)—

(a) oes hawliad meddiant a wnaed gan y landlord mewn perthynas â'r annedd heb gael ei gwblhau, neu

(b) 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—

(a) pan geir digwyddiad perthnasol, neu

(b) 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—

(a) tynnu'r hysbysiad yn ôl;

(b) y cyfnod yn dod i ben heb fod hawliad meddiant wedi ei wneud;

(c) 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)—

(a) yw dyddiad meddiannu'r contract, neu

(b) 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

2 (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—

(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 gymhwyso 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 wrandawiad llafar, a dynodi a ganiateir iddo gael ei gynrychioli mewn gwrandawiad 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

(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 ddeiliad 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")—

(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—

(a) mae'r darpariaethau sylfaenol ac atodol sy'n gymwys i gontractau 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.