

OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

**2006 Rhif 1713 (Cy.175)**

**TAI, CYMRU**

**Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006**

*Wedi'u gwneud* - - 27 Mehefin 2006  
*Yn dod i rym* - - 30 Mehefin 2006

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd gan adran 234(1) o Ddeddf Tai 2004(1) yn gwneud y Rheoliadau a ganlyn:

**Enwi, cychwyn a chymhwyso**

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 a deuant i rym ar 30 Mehefin 2006.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i unrhyw dŷ amlfeddiannaeth yng Nghymru heblaw bloc o fflatiau a droswyd y mae adran 257 o'r Ddeddf yn gymwys iddo.

**Dehongli**

2.—(1) Yn y Rheoliadau hyn—

- (a) ystyr “y Ddeddf” (“*the Act*”) yw Deddf Tai 2004;
- (b) ystyr “gosodion, ffitiadau neu gyfarpar” (“*fixtures, fittings or appliances*”) yw—
- (i) cyfarpar goleuo, gwresogi gofod neu wresogi dŵr;
- (ii) toiledau, baddonau, cawodydd, sinciau, neu fasnau ymolchi neu unrhyw gypyrddau, silffoedd neu ffitiadau a ddarparwyd mewn ystafell ymolchi neu doiled;
- (iii) cypyrddau, silffoedd neu gyfarpar a ddefnyddir i storio, paratoi neu goginio bwyd; a
- (iv) peiriannau golchi neu gyfarpar golchi arall;
- (c) ystyr “tŷ amlfeddiannaeth” (“*HMO*”) yw tŷ a ddiffinnir gan adrannau 254 i 259 o'r Ddeddf; ac
- (ch) ystyr y “rheolwr” (“*manager*”), o ran tŷ amlfeddiannaeth, yw'r person sy'n rheoli'r tyŷ amlfeddiannaeth(2).

(1) 2004 p. 34. Mae'r pwerau a roddir gan adran 234(1) o'r Ddeddf yn arferadwy, o ran Cymru, gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac, o ran Lloegr, gan yr Ysgrifennydd Gwladol. *Gweler* y diffiniad o “the appropriate national authority” yn adran 261(1) o'r Ddeddf.

(2) I gael ystyr “person managing” *gweler* adran 263(3) o'r Ddeddf.

### **Dyletswydd rheolwr i roi gwybodaeth i feddiannydd**

3. Rhaid i'r rheolwr sicrhau—

- (a) bod enw a chyfeiriad y rheolwr, ac unrhyw rif ffôn cyswllt ar gael i bob aelwyd yn y tyŷamlfeddiannaeth; a
- (b) bod y manylion hynny'n cael eu harddangos mewn lle amlwg yn y tyŷamlfeddiannaeth.

### **Dyletswydd rheolwr i gymryd camau diogelwch**

4.—(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob modd i ddianc rhag tân yn y tyŷamlfeddiannaeth—

- (a) yn cael ei gadw'n rhydd rhag rhwystr; a
- (b) yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da.

(2) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod unrhyw gyfarpar diffodd tân a larymau tân yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da ac sy'n gweithio.

(3) Yn ddarostyngedig i baragraff (6), rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob hysbysiad sy'n dangos y modd i ddianc rhag tân yn cael eu harddangos mewn manau yn y tyŷamlfeddiannaeth sy'n sicrhau bod y meddianwyr yn gallu eu gweld yn glir.

(4) Rhaid i'r rheolwr gymryd y mesurau hynny sy'n rhesymol ofynnol i ddiogelu meddianwyr y tyŷamlfeddiannaeth rhag niwed, gan roi sylw i—

- (a) dyluniad y tyŷamlfeddiannaeth;
- (b) cyflyrau yn y tyŷamlfeddiannaeth o ran strwythur; ac
- (c) nifer y meddianwyr yn y tyŷamlfeddiannaeth.

(5) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (4) rhaid i'r rheolwr yn benodol—

- (a) o ran unrhyw do neu falconi nad yw'n ddiogel, naill ai sicrhau eu bod yn cael eu gwneud yn ddiogel neu gymryd pob cam rhesymol i rwystro mynediad atynt cyhyd ag y maent yn annogel; a
- (b) o ran unrhyw ffenestr y mae ei sil ar lefel y llawr neu'n agos ato, sicrhau bod bariau neu gyfarpar diogelu arall o'r fath fel a all fod yn ofynnol yn cael ei ddarparu i ddiogelu'r meddianwyr rhag perygl damweiniau a allai ddigwydd mewn cysylltiad â'r ffenestri hynny.

(6) Nid yw'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (3) yn gymwys os oes gan y tyŷamlfeddiannaeth bedwar meddiannydd neu lai.

### **Dyletswydd y rheolwr i gynnal a chadw cyflenwad dŵr a draenio**

5.—(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y cyflenwad dŵr a'r system ddraenio sy'n gwasanaethu'r tyŷamlfeddiannaeth yn cael eu cynnal mewn cyflwr da a glân ac sy'n gweithio ac yn benodol rhaid i'r rheolwr sicrhau—

- (a) bod unrhyw danc, seston neu gynhwysydd arall a ddefnyddir i storio dŵr yfed neu ddŵr ar gyfer dibenion domestig eraill yn cael ei gadw mewn cyflwr da a glân ac sy'n gweithio, gyda chlwr arno neu arni i gadw'r dŵr mewn cyflwr glân a phriodol; a
- (b) bod unrhyw ffitiad dŵr sy'n agored i niwed gan rew yn cael ei ddiogelu rhag niwed gan rew.

(2) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu i'r cyflenwad dŵr neu ddraenio a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn y tyŷamlfeddiannaeth gael ei fylchu.

(3) Yn y rheoliad hwn ystyr “ffitiad dŵr” yw pibell, tap, dwsel, falf, amgarn, meter, seston, baddon, toiled dŵr neu bowlen garthion a ddefnyddir mewn cysylltiad â chyflenwad neu ddefnydd o ddŵr, ond nid yw'r cyfeiriad yn y diffiniad hwn at bibell yn cynnwys pipell orlifo neu bibell ddŵr o'r prif gyflenwad.

### **Dyletswydd rheolwr i gyflenwi a chynnal a chadw nwy a thrydan**

6.—(1) Rhaid i'r rheolwr roi i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig gan yr awdurdod hwnnw y dystysgrif brofi cyfarpar nwy ddiweddaraf y mae'r rheolwr wedi ei chael o ran profi unrhyw gyfarpar nwy yn y tŷ amlfeddiannaeth gan beiriannydd cydnabyddedig.

(2) Ym mharagraff (1), ystyr “peiriannydd cydnabyddedig” (“*recognised engineer*”) yw peiriannydd a gydnabyddir gan y Cyngor Gosodwyr Nwy Cofrestredig fel un cymwys i ymgymryd â phrofion o'r fath.

(3) Rhaid i'r rheolwr—

- (a) sicrhau bod pob gosodiad trydan sydd wedi'i osod yn cael ei arolygu a'i brofi ar gyfnodau nad ydynt yn fwy na phum mlynedd gan berson cymwysiedig i ymgymryd ag arolygu a phrofi o'r fath;
- (b) cael dystysgrif gan y person sy'n cynnal y prawf, yn pennu canlyniadau'r prawf; ac
- (c) rhoi'r dystysgrif honno i'r awdurdod tai lleol o fewn 7 niwrnod ar ôl cael cais ysgrifenedig amdani gan yr awdurdod hwnnw.

(4) Rhaid i'r rheolwr beidio yn afresymol â pheri neu ganiatáu i'r cyflenwad dŵr neu drydan a gaiff ei ddefnyddio gan unrhyw feddiannydd yn y tŷ amlfeddiannaeth gael ei fylchu.

### **Dyletswydd rheolwr i gynnal a chadw rhannau cyffredin, gosodion, ffitiadau a chyfarpar**

7.—(1) Rhaid i'r rheolwr sicrhau bod holl rannau cyffredin y tŷ amlfeddiannaeth—

- (a) yn cael eu cynnal a'u cadw o ran addurno mewn cyflwr da a glân;
- (b) yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr diogel ac yn gweithio; ac
- (c) yn rhesymol glir rhag rhwyst.

(2) Wrth gyflawni'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (1) rhaid i'r rheolwr yn benodol sicrhau—

- (a) bod pob canllaw a banister bob amser yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (b) bod canllawiau neu fanisters ychwanegol o'r fath ag sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelwch meddiannwyr y tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu darparu;
- (c) bod unrhyw orchuddion grisiau yn cael eu gosod yn ddiogel a'u bod yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (ch) bod pob ffenestr a dull arall o awyru yn y rhannau cyffredin yn cael eu cadw mewn cyflwr da;
- (d) bod y rhannau cyffredin yn cael eu gosod gyda ffitiadau goleuo digonol sydd ar gael i'w defnyddio bob amser gan bob meddiannydd yn y tŷ amlfeddiannaeth; ac
- (dd) yn ddarostyngedig i baragraff (3), bod gosodion, ffitiadau neu gyfarpar a ddefnyddir yn gyffredin gan ddwy aelwyd neu fwy yn y tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da a diogel ac mewn cyflwr gweithio glân.

(3) Nid yw'r ddyletswydd a osodir gan baragraff (2)(dd) yn gymwys o ran gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd hawl i'w symud o'r tŷ amlfeddiannaeth neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(4) Rhaid i'r rheolwr sicrhau—

- (a) bod adeiladau y tu allan, buarthau a chyrtiau blaen a ddefnyddir ar y cyd gan ddwy aelwyd neu fwy sy'n byw yn y tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da, glân a threfnus;
- (b) y cedwir unrhyw ardd sy'n perthyn i'r tŷ amlfeddiannaeth mewn cyflwr diogel a thaclus; ac

(c) bod y waliau terfyn, ffensys a rheiliau (gan gynnwys unrhyw reiliau yn ardal yr islawr), i'r graddau y maent yn perthyn i'r tŷ amlfeddiannaeth, yn cael eu cadw a'u cynnal mewn cyflwr da a diogel fel na fydd yn beryglus i feddianwyr.

(5) Os oes unrhyw ran o'r tŷ amlfeddiannaeth nad yw'n cael ei defnyddio rhaid i'r rheolwr sicrhau bod y rhan honno, gan gynnwys unrhyw gyntedd a grisiau sy'n rhoi mynediad uniongyrchol iddi, yn cael ei chadw'n rhesymol lân ac yn rhydd o sbwriel a llanastr.

(6) Yn y rheoliad hwn ystyr "rhannau cyffredin" ("*common parts*") yw—

- (i) y drws mynediad i'r tŷ amlfeddiannaeth a'r drysau mynediad sy'n arwain at bob uned lety i fyw ynddi yn y tŷ amlfeddiannaeth;
- (ii) pob un o'r rhannau hynny o'r tŷ amlfeddiannaeth sy'n cynnwys grisiau, cynteddau, coridorau, neuaddau, lobïau, mynedfeydd, balconïau, portshys a stepiau a ddefnyddir gan feddianwyr yr unedau llety i fyw ynddynt yn y tŷ amlfeddiannaeth i allu mynd at ddrysau mynediad eu huned lety berthnasol i fyw ynddi; a
- (iii) unrhyw ran arall o dŷ amlfeddiannaeth y rhennir y defnydd ohoni gan ddwy aelwyd neu fwy sy'n byw yn y tŷ amlfeddiannaeth, sy'n hysbys i'r landlord.

### **Dyletswydd rheolwr i gynnal a chadw llety i fyw ynddo**

8.—(1) Yn ddarostyngedig i baragraff (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau bod pob uned lety i fyw ynddi yn y tŷ amlfeddiannaeth ac unrhyw ddodrefn a gyflenwir gyda'r uned mewn cyflwr glân pan fydd person yn dechrau meddiannu'r lle.

(2) Yn ddarostyngedig i baragraffau (3) a (4), rhaid i'r rheolwr sicrhau, ynglŷn â phob rhan o'r tŷ amlfeddiannaeth a ddefnyddir fel llety i fyw ynddo—

- (a) bod y strwythur mewnol yn cael ei gynnal a'i gadw mewn cyflwr da;
- (b) bod unrhyw osodion, ffitiadau neu gyfarpar yn y rhan yn cael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da ac mewn cyflwr gweithio glân; ac
- (c) bod pob ffenestr a dulliau eraill o awyru yn cael eu cadw mewn mewn cyflwr da.

(3) Nid yw'r dyletswyddau a osodir o dan baragraff (2) yn ei gwneud yn ofynnol i'r rheolwr wneud unrhyw drwsio y cododd yr angen amdano o ganlyniad i ddefnydd gan y meddiannydd o'r llety i fyw ynddo mewn modd nad yw'n debyg i fodd y byddai tenant yn ei ddefnyddio.

(4) Nid yw'r dyletswyddau a osodir o dan baragraffau (1) a (2)(b) yn gymwys o ran dodrefn, gosodion, ffitiadau neu gyfarpar y mae gan y meddiannydd hawl i'w symud o'r tŷ amlfeddiannaeth neu sydd fel arall y tu allan i reolaeth y rheolwr.

(5) At ddibenion y rheoliad hwn bernir bod person yn defnyddio'r llety i fyw ynddo mewn modd nad yw'n debyg i fodd y byddai tenant yn ei ddefnyddio os bydd y person yn methu â thrin yr eiddo yn unol â'r cyfamodau neu'r amodau a geir yn y les neu'r drwydded neu fel arall os yw'n methu â gweithredu fel y byddai tenant neu drwyddedai rhesymol yn ei wneud.

### **Dyletswydd i ddarparu cyfleusterau gwaredu gwastraff**

9. Rhaid i'r rheolwr—

- (a) sicrhau bod digon o finiau neu gynwysyddion addas eraill yn cael eu darparu sy'n ddigonol i ofynion pob aelwyd sy'n meddiannu'r tŷ amlfeddiannaeth ar gyfer storio sbwriel a llanastr cyn iddynt gael eu gwaredu; a
- (b) gwneud y trefniadau pellach hynny ar gyfer gwaredu sbwriel a llanastr o'r tŷ amlfeddiannaeth y gall bod angen amdanynt, gan gofio am unrhyw wasanaeth ar gyfer gwaredu o'r fath a ddarperir gan yr awdurdod lleol.

## Dyletswyddau meddianwyr tai amlfeddiannaeth

### 10. Rhaid i bob meddiannydd tŷ amlfeddiannaeth—

- (a) gweithredu mewn modd na fydd yn rhwystro neu lesteirio'r rheolwr wrth iddo gyflawni dyletswyddau rheolwr;
- (b) caniatáu i'r rheolwr, o ran unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â chyflawni unrhyw ddyletswydd a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau hyn, ar bob adeg resymol i fynd i unrhyw lety ar gyfer byw ynddo neu le arall a feddiannir gan y person hwnnw;
- (c) rhoi i'r rheolwr, ar gais y rheolwr, unrhyw wybodaeth o'r fath y gall y rheolwr yn rhesymol ei gwneud yn ofynnol at ddibenion cyflawni unrhyw ddyletswydd o'r fath;
- (ch) cymryd camau rhesymol i osgoi peri niwed i unrhyw beth y mae'r rheolwr o dan ddyletswydd i'w gyflenwi, ei gynnal a'i gadw neu ei drwsio o dan y Rheoliadau hyn;
- (d) storio a gwaredu llanastr yn unol â'r trefniadau a wneir gan y rheolwr o dan reoliad 9; ac
- (dd) cydymffurfio â chyfarwyddiadau rhesymol y rheolwr o ran unrhyw fodd i ddianc rhag tân, atal tân a defnyddio cyfarpar tân.

## Cyffredinol

### 11.—(1) Nid oes dim yn y Rheoliadau hyn—

- (a) sy'n ei gwneud yn ofynnol neu'n awdurdodi i unrhyw beth gael ei wneud mewn cysylltiad â'r cyflenwad dŵr neu ddraenio neu'r cyflenwad nwy neu drydan onid yw'n unol ag unrhyw ddeddfiad; neu
- (b) sy'n gorfodi'r rheolwr i gymryd unrhyw gamau, mewn cysylltiad â'r materion hynny, sy'n gyfrifoldeb awdurdod lleol neu unrhyw berson arall, heblaw'r camau hynny a all fod yn angenrheidiol i ddwyn y mater yn ddiymdroi i sylw'r awdurdod neu'r person sy'n ymdrin â'r mater.

(2) Mae unrhyw ddyletswydd a osodir gan y Rheoliadau hyn i gynnal a chadw neu drwsio i'w dehongli fel dyletswydd sy'n ei gwneud yn ofynnol bod safon y cynnal a chadw neu'r trwsio yn un sy'n rhesymol o dan yr holl amgylchiadau, gan gymryd i ystyriaeth oed, cymeriad ac oes ragolygol y tŷ a'r ardal lle y mae'r tŷ.

Llofnodwyd ar ran Cynulliad Cenedlaethol Cymru o dan adran 66(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998(3).

27 Mehefin 2006

*D. Elis-Thomas*  
Llywydd y Cynulliad Cenedlaethol

**Statws** This is the original version (as it was originally made). Dim ond ar ei ffurf wreiddiol y mae'r eitem hon o ddeddfwriaeth ar gael ar hyn o bryd.

---

## EXPLANATORY NOTE

*(Nid yw'r nodyn hwn yn rhan o'r Rheoliadau)*

Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i dai amlfeddiannaeth yng Nghymru ond nid ydynt yn gymwys i flociau o fflatiau a droswyd y mae adran 257 o Ddeddf Tai 2004 yn gymwys iddynt. Mae'r adran honno yn gymwys i adeiladau a gafodd eu trosi'n fflatiau hunangynhaliol ac sy'n fflatiau hunangynhaliol pan nad oedd y gwaith adeiladu a wnaed mewn cysylltiad â'r trosiad yn cydymffurfio â'r safonau adeiladu priodol ac nad yw o hyd yn cydymffurfio â hwy, ac mae llai na dwy ran o dair o'r fflatiau hunangynhaliol wedi'u perchen-feddiannu.

Mae'r Rheoliadau yn gosod dyletswyddau ar y person sy'n rheoli tŷ amlfeddiannaeth o ran—

- rhoi gwybodaeth i feddianwyr (rheoliad 3);
- cymryd camau diogelwch, gan gynnwys diogelwch rhag tân (rheoliad 4);
- cynnal y cyflenwad dŵr a draenio (rheoliad 5);
- cyflenwi a chynnal nwy a thrydan, gan gynnwys trefnu eu bod yn cael eu harolygu'n rheolaidd (rheoliad 6);
- cynnal a chadw'r rhannau cyffredin (fel y'u diffinnir yn rheoliad 7(6)), gosodion, ffitiadau a chyfarpar (rheoliad 7);
- cynnal a chadw llety i fyw ynddo (rheoliad 8); a
- darparu cyfleusterau gwaredu gwastraff (rheoliad 9).

Mae rheoliad 10 yn gosod dyletswyddau ar feddianwyr tŷ amlfeddiannaeth at ddibenion sicrhau bod y person sy'n ei reoli yn gallu cyflawni'r dyletswyddau a osodir ar y rheolwr gan y Rheoliadau hyn yn effeithiol.

Mae person sy'n methu â chydymffurfio â'r Rheoliadau hyn yn cyflawni tramgwydd o dan adran 234(3) o Ddeddf Tai 2004, a gellir ei gosbi ar gollfarn ddiannod â dirwy nad yw'n fwy na lefel 5 ar y raddfa safonol.

Mae arfarniad rheoliadol o'r effaith y bydd y Rheoliadau hyn yn eu cael ar gael oddi wrth yr Uned Sector Preifat, yr Adran Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio, Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ (ffôn: 02920825111; e-bost [HousingIntranet@wales.gsi.gov.uk](mailto:HousingIntranet@wales.gsi.gov.uk)).