

OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2005 Rhif 2681 (Cy.187)

TAI, CYMRU

**Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Gwybodaeth
i Denantiaid Diogel) (Cymru) 2005**

<i>Wedi'i wneud</i>	- -	27 Medi 2005
<i>Yn dod i rym</i>	- -	28 Medi 2005

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn gwneud y Gorchymyn canlynol drwy arfer y pwerau a roddwyd i'r Ysgrifennydd Gwladol gan adrannau 121AA a 121B o Ddeddf Tai 1985(1) ac a freiniwyd bellach yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru i'r graddau y maent yn arferadwy o ran Cymru(2):

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Gorchymyn hwn yw Gorchymyn Tai (Hawl i Brynu) (Gwybodaeth i Denantiaid Diogel) (Cymru) 2005 a daw i rym ar 28 Medi 2005.

(2) Mae'r Gorchymyn hwn yn gymwys o ran Cymru.

Dehongli

2. Yn y Gorchymyn hwn—

ystyr “y Ddeddf” (“*the Act*”) yw Deddf Tai 1985;

ystyr “y ddogfen” (“*the document*”) yw'r ddogfen a baratwyd gan landlord yn unol ag adran 121AA o'r Ddeddf;

ystyr “landlord” (“*landlord*”) yw corff sy'n gosod tai annedd o dan denantiaethau diogel.

Materion y mae'n rhaid rhoi gwybodaeth amdanynt i denantiaid diogel

3. Mae'r materion a nodir yn yr Atodlen i'r Gorchymyn hwn yn faterion a bennir at ddibenion adran 121AA o'r Ddeddf.

(1) 1985 p.68. Mewnosodwyd adrannau 121AA a 121B gan adran 189 o Ddeddf Tai 2004 (p.34). Drwy adran 270(3) o'r Ddeddf honno daeth adran 189 i rym ar 18 Ionawr 2005. Drwy adran 267 o Ddeddf Tai 2004 mae cyfeiriadau at Ddeddf Tai 1985 i'w trin fel cyfeiriadau at y Ddeddf honno fel y'i diwygiwyd yn rhinwedd Deddf Tai 2004.

(2) *Gweler* O.S. 1999/672. Trosglwyddwyd swyddogaethau'r Ysgrifennydd Gwladol o dan adran 121AA, i'r graddau yr oeddent yn arferadwy o ran Cymru, i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan erthygl 2 o Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 ac Atodlen 1 iddo.

Pryd y mae'n rhaid cyhoeddi'r ddogfen

4.—(1) Rhaid i landlord gyhoeddi'r ddogfen o fewn dau fis ar ôl i'r Gorchymyn hwn ddod i rym.

(2) Os bydd landlord yn diwygio'r ddogfen o dan adran 121AA(4) o'r Ddeddf rhaid iddo gyhoeddi'r ddogfen yn ei ffurf ddiwygiedig o fewn mis o'r diwygio.

Pryd y mae'n rhaid rhoi copi o'r ddogfen

5.—(1) Ar ôl cyhoeddi'r ddogfen yn unol ag erthygl 4(1) neu (2) rhaid i landlord roi copi o'r ddogfen—

(a) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol i bob un o'i denantiaid diogel ar yr adeg honno; a

(b) i bob tenant diogel newydd wedyn, ar yr adeg y llofnodir y denantiaeth.

(2) Rhaid i landlord roi i bob un o'i denantiaid diogel gopi o fersiwn gyfredol y ddogfen o leiaf unwaith ym mhob cyfnod o bum mlynedd gan ddechrau ar y dyddiad pan roddwyd y ddogfen yn unol ag erthygl 5(1)(a).

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

27 Medi 2005

D. Elis-Thomas
Llywydd y Cynulliad Cenedlaethol

YR ATODLEN

Erthygl 3

Materion y mae'n rhaid rhoi gwybodaeth amdanynt i denantiaid diogel

1. Amlinelliad o effaith darpariaethau Rhan 5 o'r Ddeddf o ran—

- (a) yr amgylchiadau pan ellir a phan na ellir arfer yr hawl i brynu;
- (b) yr eithriadau i'r hawl i brynu a nodir yn Atodlen 5 i'r Ddeddf;
- (c) y weithdrefn ar gyfer hawlio'r arfer hawl i brynu;
- (ch) y dull o gyfrifo'r pris sy'n daladwy am y tŷ annedd gan denant sy'n arfer yr hawl i brynu; a
- (d) y gweithdrefnau hysbysu oedi ar gyfer landlordiaid a thenantiaid a nodir yn adran 153A a 153B a hysbysiadau cwblhau'r landlord o dan adran 140 a 141 o'r Ddeddf.

2.—(1) Y ffaith ei bod yn debygol y tynnir costau cychwynnol gan denant diogel sy'n arfer ei hawl i brynu.

(2) Mae'r cyfeiriad ym mharagraff (1) at gostau cychwynnol yn cynnwys costau o ran—

- (a) y doll stampiau;
- (b) ffioedd cyfreithiol ac arolygu;
- (c) ffioedd prisio a chostau sy'n gysylltiedig â chymryd morgais.

3.—(1) Y ffaith ei bod yn debygol y bydd tenant diogel yn gorfod gwneud taliadau rheolaidd fel perchennog tŷ annedd.

(2) Mae'r cyfeiriad ym mharagraff (1) at daliadau rheolaidd yn cynnwys taliadau o ran—

- (a) unrhyw forgais neu arwystl ar y tŷ annedd;
- (b) yswiriant adeiladau, yswiriant bywyd, ac yswiriant diogelu taliadau morgais;
- (c) y dreth gyngor;
- (ch) gwasanaethau dŵr, carthffosiaeth, nwy, trydan, neu gyfleustodau eraill.

4. Risg adfeddiannu'r tŷ annedd os na wneir y taliadau morgais yn rheolaidd.

5. Er mwyn cynnal yr eiddo mewn cyflwr da, y ffaith ei bod yn debygol y bydd yn rhaid i berchennog tŷ annedd dynnu gwariant a allai gynnwys talu taliadau gwasanaeth (blynyddol yn ogystal ag o ran gwaith mawr) lle bo'n briodol.

EXPLANATORY NOTE

(Nid yw'r nodyn hwn yn rhan o'r Gorchymyn)

Mae Rhan 5 o Ddeddf Tai 1985 (“y Ddeddf”) yn rhoi i denantiaid diogel landlordiaid penodol hawl i brynu eu cartrefi, yn ddarostyngedig i eithriadau penodedig. Mae adran 189 o Ddeddf Tai 2004 yn mewnosod adrannau 121AA a 121B newydd yn Rhan 5 o'r Ddeddf, gan ddisodli'r ddyletswydd yn adran 104(1)(b) o'r Ddeddf sy'n ymwneud â landlordiaid yn darparu gwybodaeth mewn cysylltiad â'r hawl i brynu. O dan yr adrannau newydd hyn rhaid i landlord tenantiaid diogel yn awr roi i'r tenantiaid hynny ddogfen sy'n cynnwys gwybodaeth ar y materion (ac yn gyfyngedig i'r materion hynny) a bennir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru mewn gorchymyn. Caiff landlordiaid ddarparu

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.*

gwybodaeth yn y ffurf y maent yn ystyried ei bod yn briodol, cyhyd â'i bod yn cwmpasu'r materion penodedig. Rhaid bod y ddogfen ar gael ym mhrif swyddfeydd y landlord ac mewn lleoedd eraill y mae'n ystyried sydd yn briodol, a rhaid rhoi copi o fersiwn gyfredol y ddogfen yn ddi-dâl i unrhyw berson sy'n gofyn amdani.

Mae erthygl 3 yn darparu bod y materion a nodir yn yr Atodlen yn cael eu pennu fel y rhai y mae'n rhaid darparu gwybodaeth amdanynt. Mae erthygl 4 yn pennu pryd y mae'n rhaid cyhoeddi'r ddogfen. Mae erthygl 5 yn rhoi manylion pryd y mae'n rhaid rhoi'r ddogfen i denantiaid diogel. Mae'n rhaid anfon y ddogfen at y tenantiaid cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl ei chyhoeddi gyntaf, pryd bynnag y diwygir hi, a beth bynnag o leiaf unwaith bob pum mlynedd. Rhaid rhoi copi o'r ddogfen i bob tenant newydd ar yr adeg y llofnodir y denantiaeth.

Mae adrannau 121AA a 121B o'r Ddeddf yn cyfeirio'n unig at denantiaid diogel sy'n arfer yr hawl i brynu neu'r hawl i gaffael ar delerau rhentu i forgeisio. Ni phennir yr wybodaeth ar yr hawl i gaffael ar delerau rhentu i forgeisio oherwydd bod adran 190 o Ddeddf Tai 2004 yn darparu nad yw'n bosibl ar ôl 18 Gorffennaf 2005 i arfer yr hawl honno. Bydd ceisiadau a wnaed cyn y dyddiad hwnnw yn parhau i fod yn ddilys.

Drwy adran 171C(1) o'r Ddeddf ac adran 17(2) o Ddeddf Tai 1996, mae Rhan 5 o'r Ddeddf yn gymwys hefyd i'r tenantiaid hynny sydd â'r hawl i brynu a ddiogelwyd neu'r hawl i gaffael. Yn unol â hynny, mae adrannau 121AA a 121B, a'r Gorchymyn hwn hefyd yn gymwys i'r tenantiaid hynny.