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 tyŷamlfeddiannaeth(**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 tŷ amlfeddiannaeth.

Dyletswydd rheolwr i gymryd camau diogelwch

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

(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 mannau yn y tŷ amlfeddiannaeth 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 tŷ amlfeddiannaeth rhag niwed, gan roi sylw i—

(a) dyluniad y tŷ amlfeddiannaeth;

(b) cyflyrau yn y tŷ amlfeddiannaeth o ran strwythur; ac

(c) nifer y meddianwyr yn y tŷ amlfeddiannaeth.

(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 anniogel; 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 tŷ amlfeddiannaeth 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 tŷ amlfeddiannaeth 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 chlawr 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 tŷ amlfeddiannaeth 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 tystysgrif 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 rhwystr.

(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 meddianwyr 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**).

D. Elis-Thomas
27 Mehefin 2006 — Llywydd y Cynulliad Cenedlaethol

(**3**) 1998 p.38.

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).