

DEDDF TAI (CYMRU) 2014

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR YR ADRANNAU

Rhan 4 Safonau Ar Gyfer Tai Cymdeithasol

Adran 111 – Safonau

207. Caiff Gweinidogion Cymru osod safonau ar gyfer tai a ddarperir gan awdurdod tai lleol. Rhaid i'r awdurdod tai lleol fodloni'r safonau. Caniateir i safonau gael eu gosod mewn unrhyw un neu rai neu'r cyfan o dri maes. Y meysydd a nodir yn is-adran (1) yw ansawdd y llety, y rhent a godir a'r ffioedd gwasanaeth ar gyfer y llety.
208. Caiff safonau gynnwys rheolau y mae'n rhaid i'r awdurdod gydymffurfio â hwy. Caiff rheolau perthnasol wneud darpariaeth ar gyfer lefelau isaf neu uchaf y rhent neu'r ffioedd gwasanaeth a godir gan awdurdodau tai lleol; caniateir i ddarpariaeth gael ei gwneud hefyd ynghylch lefelau uchaf neu isaf y codiadau neu'r gostyngiadau yn swm y rhent hwnnw neu'r ffioedd gwasanaeth hynny.
209. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu safonau neu eu tynnu'n ôl drwy ddyroddi safonau pellach. Caniateir i safonau gael eu tynnu'n ôl drwy hysbysiad. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi'r holl safonau a hysbysiadau a roddir o dan yr adran hon.

Adran 112 – Canllawiau

210. Caniateir i ganllawiau gael eu rhoi gan Weinidogion Cymru sy'n ymwneud â safon a osodir o dan adran 111 ac yn ehangu ar y safon honno. Wrth asesu a yw awdurdod tai lleol wedi bodloni safon, gall Gweinidogion Cymru roi sylw i'r canllawiau. Caiff Gweinidogion Cymru adolygu canllawiau neu eu tynnu'n ôl drwy ddyroddi canllawiau pellach o dan yr adran hon. Caniateir i ganllawiau gael eu tynnu'n ôl hefyd drwy hysbysiad. Rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi'r holl ganllawiau a hysbysiadau a roddir o dan yr adran hon.

Adran 113 – Ymgynghori ar safonau a chanllawiau

211. Cyn gwneud, adolygu neu dynnu'n ôl safonau a osodir o dan adran 111 neu ganllawiau a roddir o dan adran 112, rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â'r canlynol: cyrff sy'n cynrychioli buddiannau awdurdodau tai lleol; cyrff sy'n cynrychioli buddiannau tenantiaid; ac unrhyw bersonau eraill y mae Gweinidogion Cymru yn credu ei bod yn briodol ymgynghori â hwy.

Adran 114 – Gwybodaeth am gydymffurfiaid â safonau

212. Rhaid i awdurdod tai lleol gydymffurfio ag unrhyw gais gan Weinidogion Cymru am wybodaeth sy'n ymwneud â chydymffurfio â'r safonau a bennir o dan adran 111.

Adran 115 – Pwerau mynediad

213. Mae'r adran hon yn gymwys pan y gall awdurdod tai lleol fod yn methu â chynnal a chadw neu atgyweirio mangre yn unol â safon ansawdd llety a osodir o dan adran 111

neu ganllawiau a roddir o dan adran 112. Caiff Gweinidogion Cymru awdurdodi person, yn ysgrifenedig, i fynd i fangre o'r fath er mwyn cynnal arolwg ac archwiliad. Rhaid i gopi o'r arolwg gael ei roi i'r awdurdod tai lleol y caniateir ei gwneud yn ofynnol iddo dalu costau sy'n ymwneud â'r arolwg.

214. Rhaid i'r person awdurdodedig roi o leiaf 28 o ddiwrnodau o rybudd i'r awdurdod tai lleol o'i fwriad i fynd i'r fangre berthnasol; ac, yn ei dro, rhaid i'r awdurdod roi o leiaf 7 niwrnod o rybudd i feddiannydd, am ddyddiad yr arolygiad. Mae gan feddiannydd y fangre sy'n cael ei harolygu neu asiant y meddiannydd hawl i weld awdurdodiad ysgrifenedig y person sy'n cynnal yr arolygiad.

Adran 116 – Arfer pwerau ymyrryd

215. Mae pwerau ymyrryd Gweinidogion Cymru a materion cysylltiedig wedi eu nodi yn adrannau 117 i 127. Wrth benderfynu p'un a i arfer p#er ymyrryd, pa b#er a'r modd y dylid ei arfer, rhaid i Weinidogion Cymru ystyried dau ffactor. Yn gyntaf, a yw'r methiant neu'r methiant tebygol i gyrraedd safon yn ddigwyddiad unigol neu reolaidd, neu'n debyg o fod yn ddigwyddiad unigol neu reolaidd. Yn ail, pa mor gyflym y mae angen cywiro unrhyw fethiant â chydymffurfio.

Adran 117 – Sail ar gyfer ymyrryd

216. Y sail ar gyfer ymyrryd yw bod awdurdod tai lleol wedi methu, neu'n debyg o fethu, â bodloni safon ansawdd llety, sydd wedi ei gosod o dan adran 111.

Adran 118 – Hysbysiad rhybuddio

217. Pan fo Gweinidogion Cymru wedi eu bodloni bod y sail ar gyfer ymyrryd yn bodoli mewn perthynas ag awdurdod tai lleol, caniateir i hysbysiad rhybuddio gael ei roi i'r awdurdod. Rhaid i Weinidogion Cymru bennu mewn unrhyw hysbysiad eu rhesymau dros gredu bod y sail yn bodoli, y camau adfer sy'n ofynnol o fewn cyfnod amser a'r camau tebygol y bydd y Gweinidogion yn eu cymryd os yw'r awdurdod yn methu â gweithredu.

Adran 119 – P#er Gweinidogion Cymru i ymyrryd

218. Caniateir i'r p#er i ymyrryd a roddir i Weinidogion Cymru gan y Rhan hon gael ei arfer ar ôl i hysbysiad rhybuddio gael ei roi ac os na fydd camau adfer wedi eu cymryd o fewn y cyfnod amser a bennwyd. Rhaid monitro'r amgylchiadau sy'n arwain at y p#er i ymyrryd. Pan fo Gweinidogion Cymru wedi eu bodloni bod yr awdurdod tai lleol wedi mynd i'r afael â'r sail ar gyfer ymyrryd neu y byddai arfer pwerau yn amhriodol am unrhyw reswm arall, rhaid iddynt hysbysu'r awdurdod tai lleol yn ysgrifenedig. Hyd nes y caiff unrhyw hysbysiad o'r fath ei roi, mae'r p#er i ymyrryd o dan y Rhan hon yn parhau mewn effaith. Pan fo gan Weinidogion Cymru y p#er i ymyrryd o dan y Rhan hon, nid ydynt wedi eu cyfyngu i gymryd y camau a bennir mewn hysbysiad rhybuddio (a roddir o dan adran 118).

Adran 120 – P#er i'w gwneud yn ofynnol i awdurdod tai lleol gael gwasanaethau cynghori

219. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn dewis arfer eu p#er i ymyrryd, cânt wneud hynny drwy gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol i ymrwymo i gontract neu drefniant arall gyda pherson neu ddsbarth o berson a bennir yn y cyfarwyddyd at ddibenion cael cyngor.

Adran 121 – P#er i'w gwneud yn ofynnol i bersonau eraill gyflawni swyddogaethau ar ran yr awdurdod

220. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn dewis arfer eu p#er i ymyrryd, cânt wneud hynny drwy gyfarwyddo'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion y maent yn barnu eu bod yn briodol, i sicrhau bod y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn

ymwneud â hwy yn cael eu cyflawni'n effeithiol ar ran yr awdurdod tai lleol gan berson a bennir yn y cyfarwyddyd.

Adran 122 – P#er i'w gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru neu enwebai gyflawni swyddogaethau

221. Pan fydd Gweinidogion Cymru yn dewis arfer eu p#er i ymyrryd, cânt gyfarwyddo bod swyddogaethau'r awdurdod tai lleol y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn ymwneud â hwy yn cael eu harfer gan naill ai Gweinidogion Cymru neu berson a enwebir ganddynt. Rhaid i'r awdurdod tai lleol gydymffurfio â chyfarwyddiadau'r person sy'n arfer swyddogaethau yn unol â chyfarwyddyd a roddir o dan yr adran hon.

Adran 123 – P#er i gyfarwyddo arfer swyddogaethau eraill awdurdod tai lleol

222. Os ydynt o'r farn ei bod yn hwylus gwneud hynny, caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi cyfarwyddiadau o dan adran 121 neu 122 sy'n ymwneud â'r modd y mae awdurdod tai lleol yn cyflawni swyddogaethau yn ychwanegol at y swyddogaethau y mae'r sail ar gyfer ymyrryd yn ymwneud â hwy. Wrth benderfynu a ddylid cymhwysu cyfarwyddyd i'r swyddogaethau ychwanegol hyn, caiff Gweinidogion Cymru roi sylw i ystyriaethau ariannol ac ystyriaethau eraill.

Adran 124 – P#er cyffredinol i roi cyfarwyddiadau a chymryd camau

223. Os yw Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn briodol er mwyn ymdrin â'r sail ar gyfer ymyrryd, cânt roi cyfarwyddiadau i'r awdurdod tai lleol neu unrhyw un o'i swyddogion neu gymryd camau eraill sy'n briodol yn eu barn hwy.

Adran 125 – Cyfarwyddiadau

224. Rhaid i awdurdod tai lleol y rhoddir iddo, neu i unrhyw un o'i swyddogion, gyfarwyddyd neu arweiniad gydymffurfio ag ef. Caniateir i gyfarwyddiadau neu arweiniadau gael eu rhoi mewn cysylltiad â phwerau neu ddyletswyddau sy'n arferadwy fel rheol yn ddarostyngedig i farn yr awdurdod neu farn ei swyddogion. Er enghraifft, ni chaiff p#er a roddir i awdurdod fod yn arferadwy ond os yw'r awdurdod wedi ei fodloni y byddai ei arfer yn debyg o sicrhau canlyniad penodol. Os câi awdurdod ei gyfarwyddo i arfer y p#er gan y Gweinidogion, byddai'n rhaid iddo arfer y p#er ni waeth beth fo'i farn am debygrwydd sicrhau'r canlyniad o dan sylw. Gall cyfarwyddiadau a roddir o dan y Rhan hon gael eu hamrywio neu eu dirymu gan gyfarwyddyd diweddarach a gellir eu gorfodi drwy orchymyn gorfodi ar gais Gweinidogion Cymru.

Adran 126 – Dyletswydd i gydweithredu

225. Rhaid i awdurdod tai lleol roi cymaint o gymorth ag y gall yn rhesymol ei roi i Weinidogion Cymru ac unrhyw berson a grybwyllir yn is-adran (2) pan fyddant yn arfer eu swyddogaethau o dan y Rhan hon.

Adran 127– Pwerau mynediad ac archwilio

226. Caiff y pwerau sydd ar gael o dan yr adran hon gael eu harfer gan unrhyw un o'r personau a grybwyllir yn is-adran (2). Ond nid yw'r p#er i fynd i fangre awdurdod tai lleol yn cynnwys hawl i fynd i mewn i annedd.
227. Mae'r pwerau hyn yn rhoi i berson a grybwyllir yn is-adran (2) hawl i arolygu, a chymryd copïau o unrhyw wybodaeth sydd wedi ei chofnodi ar unrhyw ffurf a gedwir gan yr awdurdod, ac unrhyw ddogfennau eraill, os yw'r person o'r farn bod yr wybodaeth yn berthnasol i arfer ei swyddogaethau o dan y Rhan hon. Mae hyn yn cynnwys hawl i gael mynediad at unrhyw gyfrifiadur ac unrhyw offer neu ddeunydd cysylltiedig y gall gwybodaeth fod wedi ei storio arnynt. Caiff y person neu rywun sy'n ei gynorthwyo ei gwneud yn ofynnol i berson sydd wedi defnyddio cyfrifiadur, rhywun

sy'n ei weithredu ar ei ran, neu rywun sy'n gyfrifol am offer neu ddeunydd o'r fath, ddarparu cymorth rhesymol.

Adran 128 – Esemptiad o droseddau yn ymwneud â ffioedd gwasanaeth ar gyfer tai cymdeithasol

228. Mae adran 25 o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 wedi ei diwygio i esemptio landlordiaid cymdeithasol rhag darpariaethau trosedd pan fo landlord wedi methu â chydymffurfio â dyletswyddau penodol mewn perthynas â darparu gwybodaeth i denantiaid ynglŷn â ffioedd gwasanaeth. O'r blaen yr oedd landlord awdurdod lleol wedi ei esemptio tra'r oedd landlord cymdeithasol cofrestredig yn agored i gael ei gosbi. Mae'n ofynnol bellach i'r ddau fath o landlord cymdeithasol gydymffurfio ag unrhyw safonau a ddyroddir gan Weinidogion Cymru sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth, ac nid yw'n angenrheidiol cael sancsiynau troseddol ychwanegol.

Adran 129 – Cymhwyso dyletswyddau sy'n ymwneud â ffioedd gwasanaeth i denantiaethau awdurdod lleol

229. Mae'r adran hon yn diwygio adran 26(1) o Ddeddf Landlord a Tenant 1985 fel bod y ddarpariaeth yn gymwys i awdurdod lleol yn Lloegr yn unig. Mae adrannau 18 i 25 o'r Ddeddf honno'n ymwneud â chyfyngiadau ar ffioedd gwasanaeth a cheisiadau am wybodaeth ynghylch costau, ac mae'r darpariaethau hyn yn gymwys mewn perthynas â phob tenantiaeth awdurdod lleol yng Nghymru.

Adran 130 – Diwygiadau canlyniadol

230. Nodir y diwygiadau i Ddeddf Tai 1985 a Deddf Tai 1996 a wneir o ganlyniad i'r ddarpariaeth a wneir gan y Rhan hon yn Rhan 3 o Atodlen 3.