

MESUR (TAI) CYMRU 2011

EXPLANATORY NOTES

SYLWEBAETH AR ADRANNAU

Pennod 1 - Cyfarwyddiadau I Atal Dros Dro Yr Hawl I Brynu a Hawliau Cysylltiedig

Adran 1 – P#er i wneud cais am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

5. Mae adran 1 yn rhoi p#er i awdurdodau tai lleol yng Nghymru wneud cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.
6. Mae is-adran (1) yn gosod dan ba amgylchiadau y caiff awdurdod tai lleol (“yr awdurdod”) wneud cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.
7. Y cyfnod hwyaf a ganiateir i unrhyw atal dros dro mewn unrhyw ardal yw pum mlynedd (er y caiff awdurdodau wneud cais i estyn hyn o dan adran 18). Rhaid bod ymgynghoriad wedi'i gwblhau 6 mis cyn gwneud y cais, ac yng ngoleuni'r ymgynghoriad, ac unrhyw wybodaeth berthnasol arall, rhaid i'r awdurdod fod wedi dod i'r casgliad bod yr amod yn is-adran (2) (h.y. y “cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai”) yn bod. Y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yw bod y galw am dai cymdeithasol yn sylweddol uwch neu'n debygol o fod yn sylweddol uwch na'r cyflenwad sydd ohonynt ac fod anghydbwysedd rhwng y galw a'r cyflenwad yn debygol o gynyddu o ganlyniad i arfer yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig.
8. Mae is-adran (3)(a)-(ch) yn diffinio'r hawliau sy'n gysylltiedig â'r hawl i brynu at ddibenion y Mesur. Mae gan denant diogel yr hawl mewn amgylchiadau penodol ac yn ddarostyngedig i amodau ac eithriadau penodol, i gaffael rhydd-ddaliadaeth y t# annedd y mae'n ei feddiannu neu i gael les ar y t# annedd hwinnw (yr “hawl i brynu”) o dan Ran 5 o Ddeddf Tai 1985 (“Deddf 1985”). Cyflwynodd Deddf Tai 1996 (“Deddf 1986”) hawl i gaffael sy'n estyn yr hawl i brynu i denantiaid sicr penodol (gydag addasiadau). Gosodir yr hawliau sy'n gysylltiedig â'r hawl i brynu yn adran 1(3) o'r Mesur ac maent yn cynnwys yr hawl i gaffael a'r hawl i brynu a gadwyd a'r hawliau hynny fel y'u hestynnwyd. At ddibenion y nodiadau hyn, mae cyfeiriadau at yr hawl i brynu a'r hawliau cysylltiedig.
9. Mae is-adran (4) yn darparu y caiff awdurdod ddod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai wedi'i fodloni mewn cysylltiad â'r holl dai cymdeithasol yn ei ardal, mewn cysylltiad â'r holl dai cymdeithasol mewn rhan neu rannau penodol o'i ardal neu mewn cysylltiad â chategoriâu penodol o dai cymdeithasol. Mae tai cymdeithasol yn cynnwys unrhyw dai a ddarperir gan ddarparpwydd tai cymdeithasol. Mae darparpwydd tai cymdeithasol yn cynnwys awdurdod a pherson arall (heblaw awdurdod) sy'n darparu tai i bobl nad yw'r farchnad dai fasnachol yn darparu'n ddigonol ar gyfer eu hanghenion, neu berson arall sydd â swyddogaethau sy'n gysylltiedig â dyrannu tai ar eu cyfer. Dim ond i'r graddau y mae'n darparu tai, neu i'r graddau y mae ganddo swyddogaethau sy'n gysylltiedig â dyrannu tai, y mae awdurdod, neu ddarparpwydd arall o'r fath, yn ddarparpwydd tai cymdeithasol.

10. Mae is-adran (5) yn datgan y ceir dynodi math o dai cymdeithasol drwy gyfeirio at anghenion arbennig tenantiaid, y disgrifiad o'r t# annedd (er enghraifft, t# tair neu bedair llofft), neu at y math o ddarparwydd tai cymdeithasol.

Adran 2 – Ymgynghori

11. Mae'r adran hon yn disgrifio'r drefn ymgynghori y mae'n rhaid i'r awdurdod ei gweithredu cyn gwneud cais i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu yn ei ardal.
12. Mae is-adran (2) yn datgan bod rhaid i'r ymgynghoriad ymorol am safbwyntiau ynghylch a oes angen i'r awdurdod wneud cais am gyfarwyddyd i atal yr hawl i brynu.
13. Mae is-adran (3)(a)-(ch) yn dynodi'r personau y mae'n rhaid ymgynghori â hwy. Maent yn cynnwys—
 - a. pob darparwydd tai cymdeithasol yr ymddengys i'r awdurdod ei fod yn landlord ar d# annedd a leolir yn ardal yr awdurdod ac y mae'r awdurdod o'r farn yr effeithid arno pe caniateid cais yr awdurdod am gyfarwyddyd,
 - b. unrhyw gorff yr ymddengys i'r awdurdod ei fod yn cynrychioli buddiannau tenantiaid tai annedd o fewn ardal yr awdurdod pan fo landlordiaid y tai annedd hynny yn ddarparwyr tai cymdeithasol, ac yr effeithid ar denantiaid y tai annedd hynny pe caniateid y cais am gyfarwyddyd,
 - c. unrhyw awdurdod arall y mae ei ardal yn gyfagos i'r ardal y bwriedir i'r cyfarwyddyd fod yn gymwys iddi, ac
 - ch. unrhyw bersonau eraill y mae'r awdurdod o'r farn eu bod yn briodol

Adran 3 – Cais am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu a hawliau cysylltiedig

14. Mae'r adran hon yn gosod y gofynion sydd i'w bodloni mewn cais gan yr awdurdod am gyfarwyddyd i atal dros dro yr hawl i brynu.
15. Mae is-adran (2)(a)-(ch) yn disgrifio beth sy'n rhaid ei gynnwys mewn cais. Mae'n rhaid i'r awdurdod baratoi drafft o'r cyfarwyddyd y mae am i Weinidogion Cymru ei roi. Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft hwnnw ddynodi'n eglur yr ardal y mae i fod yn gymwys iddi, a geill honno fod yn ardal yr awdurdod yn gyfan, neu'n un rhan neu fwy nag un rhan ohoni. Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft hwnnw hefyd wneud yn eglur a yw'r cyfarwyddyd i fod yn gymwys i bob t# annedd perthnasol o fewn yr ardal honno ai peidio, ac os nad yw, i ba fath neu fathau o d# neu dai annedd perthnasol y mae i fod yn gymwys (e.e. fe allai fod yn gymwys i dai 3 neu 4 llofft yn unig). Rhaid i'r cyfarwyddyd drafft hefyd ddatgan y cyfnod y mae'r cyfarwyddyd arfaethedig i gael effaith drosto, a eill fod hyd at bum mlynedd o'r dyddiad y byddid yn rhoi'r cyfarwyddyd arno.
16. “T# annedd perthnasol” yw t# annedd y mae ei landlord yn ddarparwydd tai cymdeithasol ac y mae gan y tenant iddo yr hawl i brynu, neu fe fyddai ganddo hawl o'r fath petai'n bodloni'r amodau sy'n arwain at hawl o'r fath (“y gofynion landlord a thenant”) ac mae'n cynnwys t# annedd sy'n bodloni'r gofynion landlord a thenant ar ôl y dyddiad y gwneir y cais am gyfarwyddyd arno.
17. Rhaid i gais awdurdod hefyd roi esboniad o'r rhesymau pam y mae'r awdurdod wedi dod i'r casgliad bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli ac esboniad pam fod atal dros dro yr hawl i brynu yn ffordd briodol o ddelio â'r cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai. Rhaid i'r awdurdod osod i lawr yr hyn y mae'n bwriadu ei wneud, yn ychwanegol at wneud cais i atal dros dro yr hawl i brynu, er mwyn rhoi sylw i'r anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt. Yn olaf, rhaid i'r cais gynnwys disgrifiad o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan yr awdurdod.

Adran 4 – Ystyriaeth o gais gan Weinidogion Cymru

18. Mae adran 4 yn disgrifio'r broses y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ei dilyn wrth ddelio â chais, sef, dan ba amgylchiadau y mae rheidrwydd arnynt i'w ystyried, dan ba amgylchiadau y mae rheidrwydd arnynt i'w wrthod, a than ba amgylchiadau y caniateir iddynt roi ystyriaeth iddo.
19. Mae is-adran (1) yn peri, os yw Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod awdurdod wedi bodloni'r gofynion a osodir yn adran 3 ar gyfer cais am gyfarwyddyd, bod rhaid iddynt fwrw ymlaen i ystyried p'un ai i roi cyfarwyddyd ai peidio.
20. Mae is-adran (2) yn peri, os yw Gweinidogion Cymru o'r farn nad yw cais yn cydymffurfio ag adran 3, na allant ystyried p'un ai i roi cyfarwyddyd ai peidio, ond bod rhaid iddynt wrthod y cais. Os ydynt, fodd bynnag, o'r farn fod y methiant i gydymffurfio yn amherthnasol neu'n ddibwys, caniateir iddynt ystyried y cais.
21. Mae is-adran (3) yn gosod ei bod yn ofynnol hysbysu'r awdurdod p'un ai a yw Gweinidogion Cymru yn ystyried cais ai peidio.
22. Mae is-adran (4) yn egluro beth sydd i'w drin fel y diwrnod y penderfynodd Gweinidogion Cymru ystyried y cais. Mae'n angenrheidiol gallu canfod y diwrnod hwn gan fod unrhyw hawliad o hawl i brynu a wneir ar ei ôl yn cael ei atal dros dro o dan adran 122A o Ddeddf 1985 (a fewnosodir gan adran 31 o'r Mesur).
23. Mae is-adran (5) yn delio â thrin gwybodaeth bellach (os darperir hynny cyn bod Gweinidogion Cymru yn penderfynu ystyried cais) sy'n cefnogi cais lle darperir hynny o dan adran 27. Mae unrhyw wybodaeth bellach o'r fath i'w thrin fel petai'n ffurfio rhan o'r cais.

Adran 5 – Penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y cais

24. Mae adran 5 yn gymwys pan fo Gweinidogion Cymru yn ystyried cais.
25. Mae is-adran (2)(a) yn caniatáu i Weinidogion Cymru wrthod cais pan fo'r awdurdod heb gydymffurfio â chais am wybodaeth bellach a wnaed o dan adran 27 o'r Mesur. Caniateir iddynt hefyd ei wrthod pan fo'r awdurdod i fod â strategaeth tai o dan adran 87 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 ond bod y strategaeth honno, i'r graddau y mae'n ymdrin ag unrhyw anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt yn ardal yr awdurdod, yn annigonol. Mae is-adran 3 yn datgan dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru beidio â gwneud penderfyniad o dan is-adran (2)(b) onid ydynt wedi ystyried unrhyw ddatganiad y mae'n ofynnol i'r awdurdod ei baratoi o dan adran 87(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003, ac unrhyw wybodaeth arall y mae Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn berthnasol. Mae datganiad o dan adran 87(2) yn gosod strategaeth tai'r awdurdod a deunydd arall sy'n ymwneud â thai.
26. Mae is-adran (4) yn gosod dan ba amgylchiadau y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru ganiatáu'r cais. Y rhain yw pan fo Gweinidogion Cymru yn cytuno â rhesymau'r awdurdod dros gasglu bod y cyflwr o bwysau oherwydd prinder tai yn bodoli a bod y cyfarwyddyd arfaethedig yn ffordd briodol o ddelio â hynny. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni bod cynigion yr awdurdod i wneud pethau eraill yn debygol o gyfrannu at leihad yn yr anghydbwysedd rhwng y galw am dai cymdeithasol a'r cyflenwad ohonynt. Mae'n rhaid hefyd i'r awdurdod fod wedi ymgynghori'n briodol.
27. Os na fodlonir is-adran (4)(a)-(ch), rhaid i Weinidogion Cymru wrthod y cais.
28. Rhaid i Weinidogion Cymru ganiatáu neu wrthod cais am gyfarwyddyd o fewn chwe mis o'r adeg y penderfynasant ystyried y cais (gweler adran 4(4)).
29. Nid effeithir ar ddilysrwydd penderfyniad Gweinidogion Cymru gan unrhyw fethiant i gydymffurfio ag is-adran (6).

Adran 6 - Rhoi cyfarwyddyd

30. Mae'r adran hon yn gosod pa bethau y mae'n rhaid i gyfarwyddyd Gweinidogion Cymru eu cynnwys. Rhaid iddo fod yn gyffelyb ei eiriad a'i gynnwys i'r cyfarwyddyd drafft a gyflwynwyd fel rhan o gais yr awdurdod.