OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2003 Rhif 307 (Cy.46)

LANDLORD A THENANT, CYMRU

Rheoliadau Tenantiaethau Sicr a Meddianaethau Amaethyddol Sicr (Ffurflenni) (Diwygio) (Cymru) 2003

Wedi'u gwneud - - 17 Chwefror 2003

Yn dod i rym yn unol â Rheolliad 1(2)

Mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru, drwy arfer y pwerau a roddwyd i'r Ysgrifennydd Gwladol gan adrannau 13(2) a 45(5) o Ddeddf Tai 1988(**1**) ac a freinir bellach yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru i'r graddau y maent yn arferadwy yng Nghymru(**2**) drwy hyn yn gwneud y Rheoliadau canlynol:

Enwi, cychwyn a chymhwyso

1.—(1) Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Tenantiaethau Sicr a Meddianaethau Amaethyddol Sicr (Ffurflenni) (Diwygio) (Cymru) 2003.

(2) Mae'r Rheoliadau hyn yn dod i rym fel a ganlyn —

(a) Rheoliadau 1 a 2 ar 18 Chwefror 2003; a

(b) Rheoliad 3 ar 18 Ebrill 2003.

(3) Mae'r Rheoliadau hyn yn gymwys i dir ac adeiladau yng Nghymru yn unig.

Diwygio Ffurflenni a Ragnodwyd

2.—(1) Diwygir Rheoliadau Tenantiaethau Sicr a Meddianaethau Amaethyddol Sicr (Ffurflenni) 1997(**3**) (" Rheoliadau 1997") fel a ganlyn.

(2) Ar ôl rheoliad 3(da) o Reoliadau 1997, mewnosoder y ddau is-baragraff newydd canlynol —

"(db) for a notice under section 13(2) proposing a new rent for an assured tenancy of premises situated in Wales, Form No. 4D;

(**1**) 1988 p.50. Diwygiwyd adran 13 o Deddf Tai 1988 ("Deddf 1988") gan Orchymyn Diwygio Rheoliadol (Tenantiaethau Cyfnodol Sicr) (Cynyddu Rhent) 2003 (O.S. 2003/259). I gael ystyr "prescribed" a "regulations" *gweler* adran 45(1) o Ddeddf 1988. Ar gyfer darpariaeth sy'n ymwneud â meddianaethau amaethyddol, *gweler* adran 24 o Ddeddf 1988.

(**2**) Trosglwyddwyd swyddogaethau'r Ysgrifennydd Gwladol o dan adran 13, i'r graddau y maent yn arferadwy mewn perthynas â Chymru, i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan erthygl 2 o Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 (O.S. 1999/672) ac Atodlen 1 iddo. Nid yw'r diwygiadau i'r Gorchymyn yn berthnasol i'r Rheoliadau hyn.

(**3**) O.S. 1997/194.

(dc) for a notice under section 13(2) proposing a new rent or licence fee for an assured agricultural occupancy of premises situated in Wales, Form No. 4E;"

(3) Yn yr Atodlen i Reoliadau 1997, ar ôl ffurflen Rhif 4C mewnosoder y ffurflenni yn yr Atodlen i'r Rheoliadau hyn.

Dirymu ac arbed

3.—(1) Mae Ffurflen Rhif 4 a nodir yn yr Atodlen i Reoliadau 1997 drwy hyn wedi'i dirymu.

(2) Nid oes dim ym mharagraff (1) uchod yn effeithio ar ddilysrwydd hysbysiad o dan adran 13(2) o Ddeddf Tai 1988 (hysbysiad yn cynnig rhent newydd) a gyflwynwyd cyn i'r rheoliad hwn ddod i rym os oedd yr hysbysiad, ar ddyddiad cyflwyno'r hysbysiad, yn ffurflen Rhif 4 neu mewn ffurflen a oedd yn sylweddol yn cael yr un effaith.

Llofnodwyd ar ran Cynulliad Cenedlaethol Cymru o dan adran 66(1) o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998(**4**)

D.Elis-Thomas
Llywydd y Cynulliad Cenedlaethol

17 Chwefror 2003

(**4**) 1998 p.38.

YR ATODLEN

Rheoliad 2(3)

FFURFLENNI A RAGNODWYD AT DDIBENION ADRAN 13(2) O DDEDDF TAI 1988

FFURFLEN Rhif 4DDiwygiwyd Adran 13(2) o Ddeddf Tai 1988 gan Orchymyn Diwygio Rheoliadol (Tenantiaethau Cyfnodol Sicr)(Cynyddu Rhent) 2003Hysbysiad Landlord yn cynnig rhent newydd o dan Denantiaeth Gyfnodol Sicr o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru.

NODYN: Mae'r hysbysiad hwn i fod yn iaith y cytundeb tenantiaeth gwreiddiol onid yw'r landlord a'r tenant ill dau yn cytuno i ddefnyddio iaith wahanol.

Mae'r nodiadau dros y tudalen yn rhoi canllawiau i landlordiaid a thenantiaid am yr hysbysiad hwn.

At: .....[Tenant(iaid)]

o: .....[Cyfeiriad

.....y tir a'r adeiladau

.....sy'n ddarostyngedig

.....i'r denantiaeth]

.....

.....

Oddi wrth:

.....[Landlord(iaid)]

[Asiant y Landlord]*

**dileer fel y bo'n briodol*

.....[Cyfeiriad ar gyfer

.....llythyru]

.....

.....

.....[Rhif ffôn cyswllt]

1. **Mae'r hysbysiad yn effeithio ar faint o rent y byddwch yn ei dalu.** Darllenwch ef yn ofalus.

2. Mae'r Landlord yn cynnig rhent newydd o £.....[esul [wythnos] [mis] [blwyddyn]*, yn lle'r rhent presennol o £.....[esul [wythnos] [mis] [blwyddyn]*.

**dileer fel y bo'n briodol*

3. Dyddiad y cynnydd cyntaf yn y rhent ar ôl 18 Ebrill 2003 yw ..... (gweler nodyn 10 dros y tudalen).

4. Dyddiad dechrau talu'r rhent newydd fydd..... (gweler nodiadau 13-17 dros y tudalen).

5. Gall fod taliadau penodol yn cael eu cynnwys a'u nodi ar wahân yn eich rhent (gweler nodyn 11 dros y tudalen). Swm y taliadau (os o gwbl) yw:

Taliadau	**Y swm a gaiff ei gynnwys a'i nodi ar wahân (rhowch "dim" os yw'n briodol)**	
	Yn y rhent presennol	Yn y rhent newydd a gynigir
Treth y Cyngor	£	£
Taliadau dŵr	£	£
Taliadau gwasanaeth setydlog	£	£

6. Os ydych yn derbyn y rhent newydd a gynigir, dylech wneud trefniadau i'w dalu. Os nad ydych yn ei dderbyn, mae yna gamau y dylech eu cymryd cyn y dyddiad dechrau ym mharagraff 4 uchod. **Edrychwch ar y nodiadau dros y tudalen i weld beth i'w wneud nesaf.**

Llofnodwyd:... .....[Landlord(iaid)]

[Asiant y Landlord]*

**dileer fel y bo'n briodol*

(gweler nodyn 12 dros y tudalen)

Dyddiad: .....

. Darllenwch y nodiadau hyn yn ofalus.

NODIADAU CYFARWYDDYD I DENANTIAID

Beth y mae'n rhaid i chi ei wneud yn awr

1. Mae'r hysbysiad hwn yn cynnig y dylech dalu rhent newydd o'r dyddiad a bennir ym mharagraff 4 o'r hysbysiad. **Os ydych mewn unrhyw amheuaeth neu os oes angen cyngor arnoch am unrhyw agwedd ar yr hysbysiad hwn, dylech ei drafod ar unwaith naill ai gyda'ch landlord neu gyda'r ganolfan cynghori, canolfan cynghori ar dai, canolfan y gyfraith neu gyfreithiwr.**

2. Os ydych yn derbyn y rhent newydd a gynigir, gwnewch drefniadau i'w dalu. Os ydych yn talu drwy orchymyn sefydlog drwy eich banc, dylech ddweud wrthynt fod y swm wedi newid. Dylech hefyd hysbysu eich swyddfa Budd-daliadau Tai, os ydych yn hawlio budd-dal. Os ydych yn poeni na fyddwch efallai yn gallu talu eich rhent, dylech ofyn am gyngor gan ganolfan cynghori neu ganolfan cynghori ar dai.

3. Os **nad ydych** yn derbyn y rhent newydd a gynigir, ac nad ydych am drafod y peth gyda'ch landlord, gallwch gyfeirio'r hysbysiad hwn at eich pwyllgor asesu rhent lleol. **Rhaid i chi wneud hyn cyn dyddiad dechrau talu'r rhent newydd a gynigir ym mharagraff 4 o'r hysbysiad.** Dylech hysbysu eich landlord eich bod yn gwneud hyn, neu fel arall gall dybio eich bod wedi cytuno i dalu'r rhent newydd a gynigir.

4. I gyfeirio'r hysbysiad hwn at eich pwyllgor asesu rhent lleol, rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen *Cais yn cyfeirio hysbysiad yn cynnig rhent newydd o dan Denantiaeth Gyfnodol Sicr neu Feddiannaeth Amaethyddol Sicr at Bwyllgor Asesu Rhenti.* Gellwch gael ffurflen gan banel asesu rhenti, canolfan cynghori ar dai neu siop llyfrau cyfreithiol (gellir cael y manylion mewn cyfeirlyfr ffôn).

5. Bydd y pwyllgor asesu rhenti yn ystyried eich cais ac yn penderfynu beth ddylai'r mwyafswm rhent fod ar eich cartref. Wrth osod rhent, rhaid i'r pwyllgor benderfynu pa rent y gallai Landlord yn rhesymol ddisgwyl ei gael am yr eiddo pe bai'n cael ei osod ar y farchnad agored o dan denantiaeth newydd ar yr un telerau. Caiff y pwyllgor felly osod rhent sydd yn uwch, yn is neu'r un fath â'r rhent newydd a gynigir.

NODIADAU CYFARWYDDYD I LANDLORDIAID AR SUT I GWBLHAU'R HYSBYSIAD

6. Gallwch gwblhau'r hysbysiad hwn mewn inc neu drefnu iddo gael ei argraffu.

7. Dylid defnyddio'r hysbysiad hwn wrth gynnig rhent newydd o dan **denantiaeth gyfnodol sicr (gan gynnwys tenantiaeth gyfnodol fyrddaliol sicr) o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru.** Mae hysbysiad gwahanol (Ffurflen 4E — *Hysbysiad Landlord neu Drwyddedydd yn cynnig rhent newydd neu ffi drwydded o dan Feddiannaeth Amaethyddol Sicr o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru*) ar gyfer cynnig rhent newydd neu ffi drwydded ar feddiannaeth amaethyddol sicr o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru.

8. Peidiwch â defnyddio'r hysbysiad hwn os yw'r cytundeb tenantiaeth yn cynnwys teler sy'n caniatáu cynyddu rhent, neu os oes sail arall megis cytundeb ar wahân â'r tenant dros gynyddu'r rhent. Mae angen i unrhyw ddarpariaeth y dibynnir arni fod yn rhwymol ar y tenant. Dylid ceisio cyngor cyfreithiol os oes unrhyw amheuaeth ynghylch hyn.

9. Bydd angen i chi ddefnyddio ffurflen wahanol i gynnig cynnydd yn y rhent ar denantiaeth gyfnodol statudol (yr eithriad cyntaf a grybwyllir yn nodyn 16) os ydych yn ceisio addasu'r rhent yn unig oherwydd newid a gynigir yn y telerau o dan adran 6(2) o Ddeddf Tai 1988. Ceisiwch gyngor cyfreithiol os ydych yn meddwl bod hyn yn gymwys i chi. Gellwch gael y ffurflen â'r pennawd *Hysbysiad yn cynnig telerau gwahanol ar Denantiaeth Gyfnodol Statudol* oddi wrth banel asesu rhenti neu siop llyfrau cyfreithiol.

10. Onid yw'r denantiaeth yn un newydd, neu onid yw un o'r eithriadau a grybwyllir yn nodyn 16 yn gymwys, rhaid i chi fewnosod ym mharagraff 3 o'r hysbysiad y dyddiad cyntaf ar ôl 18 Ebrill 2003 pan gynyddwyd y rhent o dan y weithdrefn hysbysu statudol hon. Y dyddiad hwnnw sy'n penderfynu'r dyddiad y gellwch ei nodi ym mharagraff 4 o'r hysbysiad. Ond gweler hefyd nodyn 15.

11. Dylech roi ym mhob un o'r ddau flwch yn ail golofn a thrydedd golofn y tabl ym mharagraff 5 naill ai "**Dim**" neu swm y taliad presennol neu'r swm a gynigir. Dim ond os nad yw'r tenant yn talu treth y cyngor a'r ardrethi dwr yn uniongyrchol y dylech gofnodi'r symiau hyn. Ni ddylech gofnodi taliadau gwasanaeth sefydlog sy'n daladwy gan y tenant ond os yw'n unol â theler neu amod sy'n pennu bod y taliadau hyn yn cael eu cynnwys yn y rhent ar y denantiaeth. Cofnodwch swm ar gyfer taliadau gwasanaeth dim ond os yw'r tenant wedi cytuno i dalu swm **sefydlog**. **Peidiwch â** chynnwys yn y tabl unrhyw daliadau gwasanaeth **amrywiol**, h.y. tâl gwasanaeth yn ystyr adran 18 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985, lle mae'r cyfan neu ran o'r swm sy'n daladwy gan y tenant yn amrywio neu lle gellir ei amrywio yn unol â **chostau.**

12. Rhaid i chi neu eich asiant (rhywun sy'n gweithredu ar eich rhan) lofnodi a dyddio'r hysbysiad hwn. Os oes landlordiaid ar y cyd, rhaid i bob landlord lofnodi onid yw un yn llofnodi ar ran y gweddill gyda'u cytundeb. Does dim rhaid ysgrifennu'r llofnod â llaw os yw'r ffurflen, er enghraifft, yn cael ei hargraffu neu os ydych yn dymuno defnyddio llofnod laser neu lofnod awtomatig.

PRYD Y CAIFF Y RHENT NEWYDD A GYNIGIR DDECHRAU

13. Rhaid i'r dyddiad ym mharagraff 4 o'r hysbysiad gydymffurfio â'r tri gofyniad yn adran 13(2) o Ddeddf Tai 1988, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Diwygio Rheoliadol (Tenantiaethau Cyfnodol Sicr) (Cynyddu Rhent) 2003.

14. Y **gofyniad cyntaf**, sy'n gymwys **ym mhob** achos, yw bod yn rhaid rhoi isafswm cyfnod o hysbysiad cyn y gall y rhent newydd a gynigir fod yn effeithiol. Dyma'r cyfnod:

— un mis ar gyfer tenantiaeth fisol neu denantiaeth am gyfnod llai, er enghraifft fesul wythnos neu bythefnos;

— chwe mis ar gyfer tenantiaeth flynyddol;

— ym mhob achos arall, cyfnod cymesur â hyd cyfnod y denantiaeth — er enghraifft, tri mis yn achos tenantiaeth chwarterol.

15. Mae'r **ail ofyniad** yn gymwys **yn y rhan fwyaf** o achosion (ond gweler nodyn 16 ar gyfer dau eithriad):

(a) rhaid i'r dyddiad dechrau ar gyfer y rhent newydd a gynigir beidio â bod yn gynharach na 52 wythnos ar ôl y dyddiad pan gynyddwyd y rhent ddiwethaf gan ddefnyddio'r weithdrefn hysbysu statudol hon neu, os yw'r denantiaeth yn un newydd, y dyddiad pan ddechreuodd, **oni bai**

(b) y byddai hynny'n golygu y byddai dyddiad y cynnydd yn y rhent yn digwydd wythnos neu fwy cyn pen blwydd y dyddiad ym mharagraff 3 o'r hysbysiad, ac yn yr achos hwnnw rhaid i'r dyddiad dechrau beidio â bod yn gynharach na 53 wythnos o'r dyddiad pan gynyddwyd y rhent ddiwethaf.

Mae hyn yn caniatáu i'r cynnydd yn y rhent fod yn effeithiol ar ddiwrnod sefydlog bob blwyddyn os yw cyfnod tenantiaeth yn llai na mis. Er enghraifft, gellid cynyddu'r rhent ar denantiaeth wythnosol, dyweder, ar y dydd Llun cyntaf ym mis Ebrill. Os yw cyfnod tenantiaeth yn fisol, chwarterol, chwe misol neu'n flynyddol, gall cynnydd yn y rhent fod yn effeithiol ar ddyddiad sefydlog, er enghraifft, 1 Ebrill.

16. Dyma'r ddau eithriad i'r ail ofyniad, sy'n gymwys pan fydd tenantiaeth statudol wedi dilyn yn union ar ôl tenantiaeth gynharach:

— pan oedd y denantiaeth wreiddiol am gyfnod sefydlog (er enghraifft, 6 mis), ond ei bod yn parhau ar sail gyfnodol (er enghraifft, misol) ar ôl i'r cyfnod ddod i ben; a

— pan ddaeth y denantiaeth i fodolaeth ar farwolaeth y tenant blaenorol oedd â thenantiaeth reoliadol o dan Ddeddf Rhenti 1977.

Yn yr achosion hyn caiff y Landlord gynnig rhent newydd ar unwaith. Er hynny, rhaid dal i barchu'r gofyniad cyntaf a'r trydydd gofyniad y cyfeirir atynt yn nodiadau 14 a 17.

17. Y **trydydd gofyniad**, sydd yn gymwys **ym mhob** achos, yw fod yn rhaid i'r rhent newydd a gynigir gychwyn ar ddechrau cyfnod y denantiaeth. Er enghraifft, os yw'r denantiaeth yn un fisol, a'i bod wedi dechrau ar yr 20fed o'r mis, bydd y rhent yn daladwy ar y diwrnod hwnnw o'r mis, a rhaid i rent newydd ddechrau bryd hynny, ac nid ar unrhyw ddiwrnod arall o'r mis. Os yw'r denantiaeth yn un wythnosol, a'i bod, er enghraifft, wedi dechrau ar ddydd Llun, rhaid i'r rhent newydd ddechrau ar ddydd Llun.
FFURFLEN Rhif 4EDiwygiwyd adran 13(2) o Ddeddf Tai 1988 gan Orchymyn Diwygio Rheoliadol (Tenantiaethau Cyfnodol Sicr)(Cynyddu Rhent) 2003Hysbysiad Landlord neu Trwyddedydd yn cynnig rhent newydd neu ffi drwydded o dan Feddiannaeth Amaethyddol Sicr o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru.

NODYN: Mae'r hysbysiad hwn i fod yn iaith y cytundeb tenantiaeth gwreiddiol onid yw'r landlord a'r tenant ill dau yn cytuno i ddefnyddio iaith wahanol.

Mae'r nodiadau dros y tudalen yn rhoi canllawiau i landlordiaid a thenantiaid am yr hysbysiad hwn.

Gall yr hysbysiad hwn gael ei ddefnyddio hefyd gan drwyddedwyr i hysbysu eu bod yn cynnig ffi drwydded newydd. Os felly, dylid darllen cyfeiriadau yn y ffurflen hon ac yn y nodiadau dros y tudalen at landlordiaid, tenantiaid, tenantiaeth a rhent fel cyfeiriadau at drwyddedwyr, trwyddedeion, trwydded a ffioedd trwydded, yn eu trefn.

At: .....[Tenant(iaid)]

o: .....[Cyfeiriad

.....y tir a'r adeiladau

.....sy'n ddarostyngedig

.....i'r denantiaeth]

.....

.....

Oddi wrth:.....[Landlord(iaid)]

[Asiant y Landlord]*

**dileer fel y bo'n briodol*

.....[Cyfeiriad ar gyfer

.....llythyru]

.....

.....

.....[Rhif ffôn cyswllt]

.....

1. **Mae'r hysbysiad yn effeithio ar faint o rent y byddwch yn ei dalu.** Darllenwch ef yn ofalus.

2. Mae'r Landlord yn cynnig rhent newydd o £..... fesul [wythnos] [mis] [blwyddyn]*, yn lle'r rhent presennol o £.....fesul [wythnos] [mis] [blwyddyn]*.

**dileer fel y bo'n briodol*

3. Dyddiad dechrau talu'r rhent newydd fydd..... (gweler nodiadau 12-16 dros y tudalen).

4. Gall fod taliadau penodol yn eich cael eu cynnwys a'u nodi ar wahân yn eich rhent (gweler nodyn 10 dros y tudalen). Swm y taliadau (os o gwbl) yw:

Taliadau	**Y swm a gaiff ei gynnwys a'i nodi ar wahân (rhowch "dim" os yw'n briodol)**	
	Yn y rhent presennol	Yn y rhent newydd a gynigir
Trefn y Cyngor	£	£
Taliadau dŵr	£	£
Taliadau gwasanaeth sefydlog	£	£

5. Os ydych yn derbyn y rhent newydd a gynigir, dylech wneud trefniadau i'w dalu. Os nad ydych yn ei dderbyn, mae yna gamau y dylech eu cymryd cyn y dyddiad dechrau yn mharagraff 3 uchod. **Edrychwch ar y nodiadau dros y tudalen i weld beth i'w wneud nesaf.**

Llofnodwyd:.....[Landlord(iaid)]

[Asiant y Landlord]*

**dileer fel y bo'n briodol*

(gweler nodyn 11 dros y tudalen)

Dyddiad: .....

. **Darllenwch y nodiadau hyn yn ofalus.**

Beth y mae'n rhaid i chi ei wneud yn awr

1. Mae'r hysbysiad hwn yn cynnig y dylech dalu rhent newydd o'r dyddiad a bennir ym mharagraff 3 o'r hysbysiad. **Os ydych mewn unrhyw amheuaeth neu os oes angen cyngor arnoch am unrhyw agwedd ar yr hysbysiad hwn, dylech ei drafod ar unwaith naill ai gyda'ch landlord neu gyda'r ganolfan cynghori, canolfan cynghori ar dai, canolfan y gyfraith neu gyfreithiwr.**

2. Os ydych yn derbyn y rhent newydd a gynigir, gwnewch drefniadau i'w dalu. Os ydych yn talu drwy orchymyn sefydlog drwy eich banc, dylech ddweud wrthynt fod y swm wedi newid. Dylech hefyd hysbysu eich swyddfa Budd-daliadau Tai, os ydych yn hawlio budd-dal. Os ydych yn poeni na fyddwch efallai yn gallu talu eich rhent, dylech ofyn am gyngor gan ganolfan cynghori neu ganolfan cynghori ar dai.

3. Os **nad ydych** yn derbyn y rhent newydd a gynigir, ac nad ydych am drafod y peth gyda'ch landlord, gallwch gyfeirio'r hysbysiad at eich pwyllgor asesu rhent lleol. **Rhaid i chi wneud hyn cyn dyddiad dechrau talu'r rhent newydd a gynigir ym mharagraff 3 o'r hysbysiad.** Dylech hysbysu eich landlord eich bod yn gwneud hyn, neu fel arall gall dybio eich bod wedi cytuno i dalu'r rhent newydd a gynigir.

4. I gyfeirio'r hysbysiad hwn at eich pwyllgor asesu rhent lleol, rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen *Cais yn cyfeirio hysbysiad yn cynnig rhent newydd o dan Denantiaeth Gyfnodol Sicr neu Feddiannaeth Amaethyddol Sicr at Bwyllgor Asesu Rhenti.* Gellwch gael ffurflen gan banel asesu rhenti, canolfan cynghori ar dai neu siop llyfrau cyfreithiol (gellir cael y manylion mewn cyfeirlyfr ffôn).

5. Bydd y pwyllgor asesu rhenti yn ystyried eich cais ac yn penderfynu beth ddylai'r mwyafswm rhent fod ar eich cartref. Wrth osod rhent, rhaid i'r pwyllgor benderfynu pa rent y gallai Landlord yn rhesymol ddisgwyl ei gael am yr eiddo pe bai'n cael ei osod ar y farchnad agored o dan denantiaeth newydd ar yr un telerau. Caiff y pwyllgor felly osod rhent sydd yn uwch, yn is neu'r un fath â'r rhent newydd a gynigir.

NODIADAU CYFARWYDDYD I LANDLORDIAID AR SUT I GWBLHAU'R HYSBYSIAD

6. Gallwch gwblhau'r hysbysiad hwn mewn inc neu drefnu iddo gael ei argraffu.

7. Dylid defnyddio'r hysbysiad hwn wrth gynnig rhent neu ffi drwydded newydd am **feddiannaeth amaethyddol sicr o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru.** Mae hysbysiad gwahanol (Ffurflen 4D — *Hysbysiad Landlord yn cynnig rhent newydd o dan Denantiaeth Gyfnodol Sicr o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru*) ar gyfer cynnig rhent newydd am denantiaeth gyfnodol sicr (gan gynnwys tenantiaeth gyfnodol fyrddaliol sicr) o dir ac adeiladau a leolir yng Nghymru.

8. Peidiwch â defnyddio'r hysbysiad hwn os yw'r cytundeb tenantiaeth yn cynnwys teler sy'n caniatáu cynyddu rhent, neu os oes sail arall megis cytundeb ar wahân â'r tenant dros gynyddu'r rhent. Mae angen i unrhyw ddarpariaeth y dibynnir arni fod yn rhwymol ar y tenant. Dylid ceisio cyngor cyfreithiol os oes unrhyw amheuaeth ynghylch hyn.

9. Bydd angen i chi ddefnyddio ffurflen wahanol i gynnig cynnydd yn y rhent ar denantiaeth gyfnodol statudol (yr eithriad cyntaf a grybwyllir yn nodyn 15) os ydych yn ceisio addasu'r rhent yn unig oherwydd newid a gynigir yn y telerau o dan adran 6(2) o Ddeddf Tai 1988. Ceisiwch gyngor cyfreithiol os ydych yn meddwl bod hyn yn gymwys i chi. Gellwch gael y ffurflen â'r pennawd *Hysbysiad yn cynnig telerau gwahanol ar Denantiaeth Gyfnodol Statudol* oddi wrth banel asesu rhenti neu siop llyfrau cyfreithiol.

10. Dylech roi ym mhob un o'r ddau flwch yn ail golofn a thrydedd golofn y tabl ym mharagraff 4 naill ai "**Dim**" neu swm y taliad presennol neu'r swm a gynigir. Dim ond os nad yw'r tenant yn talu treth y cyngor a'r ardrethi dŵ r yn uniongyrchol y dylech gofnodi'r symiau hyn. Ni ddylech gofnodi taliadau gwasanaeth sefydlog sy'n daladwy gan y tenant ond os yw'n unol â theler neu amod sy'n pennu bod y taliadau hyn yn cael eu cynnwys yn y rhent ar y denantiaeth. Cofnodwch swm ar gyfer

taliadau gwasanaeth dim ond os yw'r tenant wedi cytuno i dalu swm **sefydlog. Peidiwch â** chynnwys yn y tabl unrhyw daliadau gwasanaeth **amrywiol**, h.y. tâl gwasanaeth yn ystyr adran 18 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985, lle mae'r cyfan neu ran o'r swm sy'n daladwy gan y tenant yn amrywio neu lle gellir ei amrywio yn unol â **chostau.**

11. Rhaid i chi neu eich asiant (rhywun sy'n gweithredu ar eich rhan) lofnodi a dyddio'r hysbysiad hwn. Os oes landlordiaid ar y cyd, rhaid i bob landlord lofnodi onid yw un yn llofnodi ar ran y gweddill gyda'u cytundeb. Does dim rhaid ysgrifennu'r llofnod â llaw os yw'r ffurflen, er enghraifft, yn cael ei hargraffu neu os ydych yn dymuno defnyddio llofnod laser neu lofnod awtomatig.

PRYD Y CAIFF Y RHENT NEWYDD A GYNIGIR DDECHRAU

12. Rhaid i'r dyddiad ym mharagraff 3 o'r hysbysiad gydymffurfio â'r tri gofyniad yn adran 13(2) o Ddeddf Tai 1988, gan ddiystyru'r diwygiadau a wnaed iddi gan Orchymyn Diwygio Rheoliadol (Tenantiaethau Cyfnodol Sicr) (Cynyddu Rhent) 2003.

13. Y **gofyniad cyntaf**, sy'n gymwys **ym mhob** achos, yw bod yn rhaid rhoi isafswm cyfnod o hysbysiad cyn y gall y rhent newydd a gynigir fod yn effeithiol. Dyma'r cyfnod:

— un mis ar gyfer tenantiaeth fisol neu denantiaeth am gyfnod llai, er enghraifft fesul wythnos neu bythefnos;

— chwe mis ar gyfer tenantiaeth flynyddol;

— ym mhob achos arall, cyfnod cymesur â hyd cyfnod y denantiaeth — er enghraifft, tri mis yn achos tenantiaeth chwarterol.

14. Mae'r **ail ofyniad** yn gymwys **yn y rhan fwyaf** o achosion (ond gweler nodyn 15 ar gyfer dau eithriad): Rhaid i'r dyddiad dechrau ar gyfer y rhent newydd a gynigir beidio â bod yn gynt na phen blwydd cyntaf y dyddiad pan gynyddwyd y rhent ddiwethaf gan ddefnyddio'r weithdrefn hysbysu statudol hon neu, os yw'r denantiaeth yn un newydd, y dyddiad pan ddechreuodd.

15. Dyma'r ddau eithriad sy'n gymwys pan fydd tenantiaeth statudol wedi dilyn yn union ar ôl tenantiaeth gynharach:

- pan oedd y denantiaeth wreiddiol am gyfnod sefydlog (er enghraifft, 6 mis), ond ei bod yn parhau ar sail gyfnodol (er enghraifft, mis) ar ôl i'r cyfnod ddod i ben; a
- pan ddaeth y denantiaeth i fodolaeth ar farwolaeth y tenant blaenorol oedd â thenantiaeth reoliadol o dan Ddeddf Rhenti 1977.

Yn yr achosion hyn caiff y Landlord gynnig rhent newydd ar unwaith. Er hynny, rhaid dal i barchu'r gofyniad cyntaf a'r trydydd gofyniad y cyfeirir atynt yn nodiadau 13 a 16.

16. Y **trydydd gofyniad**, sydd yn gymwys **ym mhob** achos, yw fod yn rhaid i'r rhent newydd a gynigir gychwyn ar ddechrau cyfnod y denantiaeth. Er enghraifft, os yw'r denantiaeth yn un fisol, a'i bod wedi dechrau ar yr 20fed o'r mis, bydd y rhent yn daladwy ar y diwrnod hwnnw o'r mis, a rhaid i rent newydd ddechrau bryd hynny, ac nid ar unrhyw ddiwrnod arall o'r mis. Os yw'r denantiaeth yn un wythnosol, a'i bod, er enghraifft, wedi dechrau ar ddydd Llun, rhaid i'r rhent newydd ddechrau ar ddydd Llun.

EXPLANATORY NOTE

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

Mae'r Rheoliadau hyn yn diwygio Rheoliadau Tenantiaethau Sicr a Meddianaethau Amaethyddol Sicr (Ffurflenni) 1997 ("Rheoliadau 1997") drwy ragnodi dwy ffurflen newydd i'w defnyddio gan landlordiaid tir ac adeiladau yng Nghymru wrth iddynt gynnig rhent newydd o dan adran 13(2) o Ddeddf Tai 1988 ("adran 13(2)").

Caiff ffurflen Rhif 4 yn yr Atodlen i Reoliadau 1997 ("Form No.4"), sef y ffurflen a ragnodwyd ar hyn o bryd i'w defnyddio gan landlordiaid tir ac adeiladau yng Nghymru wrth iddynt gynnig rhent newydd am denantiaeth sicr neu feddiannaeth amaethyddol sicr o dan adran 13(2), ei dirymu ar 18 Ebrill 2003.

Mae'r ffurflen newydd gyntaf, a rifwyd 4D, i'w defnyddio gan landlordiaid sy'n cynnig, o dan adran 13(2), rhent newydd am denantiaeth gyfnodol sicr a gellir ei defnyddio ar neu ar ôl 18 Chwefror 2003. Rhwng y dyddiad hwnnw ac 18 Ebrill 2003, gellir defnyddio naill ai Ffurflen Rhif 4 neu Ffurflen Rhif 4D mewn perthynas â thenantiaeth gyfnodol sicr.

Mae'r ail ffurflen newydd, a rifwyd 4E, i'w defnyddio gan landlordiaid neu drwyddedwyr sy'n cynnig, o dan adran 13(2), rent newydd neu ffi drwydded am denantiaeth amaethyddol sicr a gellir ei defnyddio ar neu ar ôl 18 Chwefror 2003. Rhwng y dyddiad hwnnw ac 18 Ebrill 2003, gellir defnyddio naill ai Ffurflen Rhif 4 neu Ffurflen Rhif 4E mewn perthynas â thenantiaeth amaethyddol sicr.