Cynulliad Cenedlaethol Cymru | National Assembly for Wales

Y Bil Tai (Cymru)

Crynodeb o'r newidiadau a wnaed yng Nghyfnod 2

Cyflwyniad

Mae'r ddogfen hon yn nodi'r prif newidiadau a wnaed i'r **Bil Tai (Cymru)** ('y Bil') yn ystod trafodion Cyfnod 2.

Cefndir

Cyflwynwyd y Bil gan y Gweinidog Tai ac Adfywio ("y Gweinidog") ar **18 Tachwedd 2013** ac roedd yn destun **datganiad llafar** yn y Cyfarfod Llawn ar y diwrnod canlynol. Yna, anfonwyd y Bil at y **Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol** ('y Pwyllgor' o hyn ymlaen), ar gyfer gwaith craffu Cyfnod 1.

Cyhoeddodd y Pwyllgor ei adroddiad **Cyfnod 1** ym mis **Mawrth 2014**. Yn ogystal, bu'r Pwyllgor Materion Cyfansoddiadol a Deddfwriaethol yn craffu ar y Bil, gan gyhoeddi **adroddiad** yn ystod yr un mis. Trafodwyd egwyddorion cyffredinol y Bil yn y Cyfarfod Llawn ar **1 Ebrill 2014**.

Dechreuodd Cyfnod 2 ar 2 Ebrill 2014. Cyfarfu'r Pwyllgor i ystyried a gwaredu'r gwelliannau ar 15 a 21 Mai 2014.

Y Sector Rhentu Preifat

Dynodi awdurdod trwyddedu

Mae gwelliant 164 yn diwygio'r Bil i sicrhau y gall awdurdod neu gorff cyhoeddus gael ei ddynodi i weithredu ar sail Cymru gyfan, gan gadw'r opsiwn i ddynodi ar sail ardal, pe bai hynny'n ofynnol yn y dyfodol.

Gofyniad i gofrestru

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i ddileu adran 3 fel y mae a'i disodli ag adran newydd, sy'n ei gwneud yn glir pan fo angen i landlord gofrestru, gan ei gwneud yn glir fod landlord yn rhywun sy'n marchnata neu'n cynnig annedd i'w gosod. Mae'r gwelliant yn cadw'r ddarpariaeth bresennol yn adran 3 sy'n caniatáu cynnig amddiffyniad o esgus rhesymol pan fo landlord wedi methu â chofrestru.

Gofyniad i fod yn drwyddedig

Roedd y diffiniad blaenorol o 'reoli' eiddo yn rhy eang ac nid oedd yn gwneud y gwahaniaeth pwysig rhwng y gweithgareddau a wnaed ar eiddo a'r rhai a gafwyd fel rhan o broses rheoli parhaus ynghylch hynny. Mae gwelliannau sydd wedi cywiro hynny. Er nad oes angen mwyach i asiantau gofrestru, rhaid iddynt gael trwydded.

Gwybodaeth

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i gynnwys pwerau i awdurdodau trwyddedu ofyn am a defnyddio'r wybodaeth sydd gan awdurdodau tai lleol yn sgil gweinyddu treth gyngor a budd-dal tai.

Bydd hyn yn cynorthwyo awdurdod trwyddedu wrth ganfod a yw eiddo yn cael ei ddefnyddio yn y sector rhentu preifat.

Dyletswydd i ddiweddaru gwybodaeth

Mae'n ofynnol i landlord ddarparu gwybodaeth benodol i'r awdurdod trwyddedu, ac mae'r awdurdod hwnnw wedyn yn ei chadw. Mae'n bwysig sicrhau bod y wybodaeth honno'n gyfredol ac yn parhau'n gywir.

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i bennu'r amgylchiadau pan fo gofyn i'r landlord roi gwybod i'r awdurdod trwyddedu am unrhyw newidiadau ynghylch amgylchiadau ei gofrestriad, gan gynnwys ynghylch y manylion o ran pwy sy'n rheoli'r eiddo, o fewn 28 diwrnod i'r newid hwnnw.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru National Assembly for Wales

Gorchmynion Atal Rhent a Gorchmynion Ad-dalu Rhent

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i sicrhau y bydd gorchmynion atal rhent yn ogystal â'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn gallu gwneud gorchmynion ad-dalu rhent ar gais gan yr awdurdod trwyddedu, yr awdurdod lleol neu'r tenant. Roedd y Gweinidog o'r farn y bydd hyn yn helpu i sicrhau bod y gwaith o orfodi'r ddeddfwriaeth yn effeithiol.

Erlyn a hysbysiadau cosb benodedig

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i ddarparu pwerau i'r awdurdod trwyddedu neu, lle mae'n fwy priodol, yr awdurdod tai lleol, i erlyn pan fo trosedd wedi digwydd o dan y rhan hon o'r Bil.

Cafodd y Bil ei ddiwygio hefyd er mwyn caniatáu i'r awdurdod trwyddedu awdurdodi person i roi hysbysiadau cosb benodedig lle ystyrir bod person wedi troseddu o dan y rhan hon o'r Bil.

Cod Ymarfer

Cefnogodd Llywodraeth Cymru welliannau a gynigiwyd gan Peter Black AC a Jocelyn Davies AC ynghylch y Cod Ymarfer. Yn awr, rhaid i Weinidogion Cymru lunio Cod a rhaid iddo fod yn ddarostyngedig i gymeradwyaeth y Cynulliad.

Yr effaith ar gytundebau tenantiaeth

Ni fydd Rhan 1 o'r Bil yn effeithio ar ddilysrwydd cytundeb tenantiaeth nac unrhyw rwymedigaethau o dan gytundeb o'r fath, ac eithrio lle y gallai gorchymyn atal rhent neu orchymyn ad-dalu rhent fod yn rhan o'r broses honno neu ddeillio o'r broses honno.

Troi tenantiaid allan

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i fewnosod adran newydd i atal landlordiaid nad ydynt yn cydymffurfio â'r amodau perthnasol rhag gallu cyhoeddi hysbysiadau i droi tenantiaid allan o dan adran 21 o *Ddeddf Tai 1988.*

Digartrefedd

Y prawf i bennu pwy sy'n hyglwyf

Mae'r Bil wedi cael ei ddiwygio i egluro sut y pennir pwy sy'n hyglwyf yn dilyn argymhelliad gan y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol. Lluniwyd y prawf yn y Bil diwygiedig gan ddefnyddio egwyddorion presennol o ran cyfraith achosion.

Dyletswydd i ddarparu gwybodaeth

Mae'r Bil wedi ei ddiwygio i fewnosod cyfeiriad at yr ardal a chysylltiad lleol o ran y ddyletswydd i ddarparu gwybodaeth, cyngor a chymorth wrth asesu help. Cred Llywodraeth Cymru y bydd hyn yn sicrhau na fydd yn rhaid i awdurdodau tai lleol ysgwyddo'r baich o gynghori pobl nad oes ganddynt gysylltiad â'r ardal.

Asesu bwriadoldeb

Ar ôl diwygio'r Bil, y sefyllfa ddiofyn yw na fydd awdurdodau lleol yn asesu bwriadoldeb ar gyfer ymgeiswyr digartref. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru gyhoeddi categori neu gategorïau o ymgeiswyr at ddibenion y prawf bwriadoldeb. Os bydd awdurdod yn dymuno defnyddio'r prawf bwriadoldeb ar gyfer categori penodol o ymgeisydd, bydd y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod lleol gyhoeddi ei benderfyniad a'r rhesymau amdano.

Angen blaenoriaethol am lety

Mae'r Bil wedi cael ei ddiwygio i roi rhagor o enghreifftiau o'r rhesymau y gallai ymgeisydd fod yn hyglwyf 'o ganlyniad i reswm arbennig'. Mae'r enghreifftiau hyn yn cynnwys cyfeiriadau penodol at 'salwch corfforol neu feddyliol' ac 'anabledd corfforol neu feddyliol'. Gwnaed hyn yn sgil pryderon a fynegwyd gan y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol.

Y Dreth Gyngor

Cafodd y Bil ei ddiwygio i gynyddu swm y dreth gyngor y gellir ei godi ar gyfer anheddau gwag hirdymor, gan adael i awdurdodau lleol godi unrhyw swm o dreth gyngor hyd at uchafswm o 100% yn ôl eu disgresiwn. Fel y'i cyflwynwyd, roedd y Bil yn darparu ar gyfer cyfradd safonol o 50%.

Cafodd y Bil ei ddiwygio hefyd i alluogi awdurdodau lleol i gynyddu swm y dreth gyngor yn raddol dros amser.

Mae'r Bil hefyd yn galluogi awdurdodau lleol i godi'r dreth gyngor ar ail gartrefi a ddefnyddir o dro i dro yn eu hardal.

Diwygio Cyfraith Lesddaliad

Cyflwynodd Peter Black AC y gwelliant hwn am fod Bil Aelod Preifat yn mynd drwy Dŷ'r Arglwyddi, y mae Llywodraeth y DU yn ei gefnogi, ond sy'n berthnasol i Loegr yn unig. Mae'r Bil yn darparu ffordd briodol i'w ddefnyddio yng Nghymru hefyd.

Byrdwn y ddeddfwriaeth yw y gellir llofnodi hysbysiadau a gyflwynir ar ran y lesddeiliad, er enghraifft gan gyfreithiwr neu berthynas. Bydd y gwelliant hwn yn cynorthwyo, ymysg

eraill, y rhai sy'n gorfforol anabl, yn ddifrifol wael neu sy'n feddyliol analluog, na allant arfer eu hawliau ar y pryd.

Ymrwymiadau a wnaed gan y Gweinidog

Rhoddodd y Gweinidog sicrwydd i'r pwyllgor y byddai'n cyflwyno gwelliannau yng Nghyfnod 3 yn ymwneud â dyletswyddau awdurdodau tai lleol i gael strategaeth ddigartrefedd a mynediad i wybodaeth, cyngor a chymorth ar ddigartrefedd.

Rhagor o wybodaeth

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch ag Alys Thomas (**alys.thomas@cymru.gov.uk**), yn y Gwasanaeth Ymchwil, neu Sarah Beasley (**sarah.beasley@cymru.gov.uk**), Clerc y Pwyllgor.

Y Gwasanaeth Ymchwil
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA