OFFERYNNAU STATUDOL CYMRU

2022 Rhif 799 (Cy. 176)

TAI, CYMRU

Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Tenantiaethau Cymdeithas Dai: Darpariaethau Sylfaenol) 2022

Gwnaed - - - - 13 Gorffennaf 2022

Yn dod i rym yn unol â rheoliad 1

Mae Gweinidogion Cymru yn gwneud y Rheoliadau a ganlyn drwy arfer y pwerau a roddir iddynt gan adrannau 22(1)(b)(**1**) a 256(1) a (2)(**2**) o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016(**3**).

Yn unol ag adrannau 256(3) a 256(4)(b)(**4**) o'r Ddeddf honno, gosodwyd drafft o'r Rheoliadau hyn gerbron Senedd Cymru ac fe'i cymeradwywyd ganddi drwy benderfyniad.

Enwi a chychwyn

1. Enw'r Rheoliadau hyn yw Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Tenantiaethau Cymdeithas Dai: Darpariaethau Sylfaenol) 2022 a deuant i rym ar **[**[F1]1 Rhagfyr 2022 (y diwrnod y daw adran 239 o'r Ddeddf i rym)**]** .

F1 Geiriau yn rhl. 1 wedi eu hamnewid (13.8.2022) gan Gorchymyn Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Cychwyn Rhif 2 a Diwygiadau Canlyniadol) 2022 (O.S. 2022/906), erglau. 1(2), **14**

Gwybodaeth Cychwyn

I1 Rhl. 1 mewn grym ar 1.12.2022 , see reg. 1 (as amended by The Renting Homes (Wales) Act 2016 (Commencement No. 2 and Consequential Amendments) Order 2022 (S.I. 2022/906), art. 14)

Dehongli

2.—(1) Mae i eiriau ac ymadroddion a ddefnyddir yn y Rheoliadau hyn yr un ystyr ag sydd iddynt yn y Ddeddf.

(2) Yn y Rheoliadau hyn—

(**1**) Diwygiwyd adran 22 gan adran 18 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) Cymru 2021 (dsc 3) a pharagraffau 1 a 3 o Atodlen 6 iddi.

(**2**) Diwygiwyd is-adran 256(2) gan adrannau 14 a 18 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Diwygio) Cymru 2021 (dsc 3) a pharagraffau 1 ac 21 o Atodlen 6 iddi.

(**3**) 2016 dccc 1.

(**4**) Mae diwygiadau eraill i adran 256(4) nad yw'r un ohonynt yn berthnasol i'r Rheoliadau hyn

ystyr "y Ddeddf" ("*the Act*") yw Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016;

mae i "tenantiaeth cymdeithas dai" yr un ystyr â "housing association tenancy" yn Rhan 6 o Ddeddf Rhenti 1977(**5**) (gweler adran 86(**6**) o'r Ddeddf honno).

Gwybodaeth Cychwyn

I2 Rhl. 2 mewn grym ar 1.12.2022 , see reg. 1 (as amended by The Renting Homes (Wales) Act 2016 (Commencement No. 2 and Consequential Amendments) Order 2022 (S.I. 2022/906), art. 14)

Nid yw adrannau 104 a 123 o'r Ddeddf yn ddarpariaethau sylfaenol o gontractau meddiannaeth sy'n denantiaethau cymdeithas dai

3. Nid yw adran 104 o'r Ddeddf (contractau diogel: amrywio'r rhent) yn ddarpariaeth sylfaenol sy'n gymwys i gontract diogel sy'n denantiaeth cymdeithas dai.

4. Nid yw adran 123 o'r Ddeddf (contractau safonol cyfnodol: amrywio'r rhent) yn ddarpariaeth sylfaenol sy'n gymwys i gontract safonol cyfnodol sy'n denantiaeth cymdeithas dai.

Gwybodaeth Cychwyn

I3 Rhl. 3 mewn grym ar 1.12.2022 , see reg. 1 (as amended by The Renting Homes (Wales) Act 2016 (Commencement No. 2 and Consequential Amendments) Order 2022 (S.I. 2022/906), art. 14)

I4 Rhl. 4 mewn grym ar 1.12.2022 , see reg. 1 (as amended by The Renting Homes (Wales) Act 2016 (Commencement No. 2 and Consequential Amendments) Order 2022 (S.I. 2022/906), art. 14)

Diwygiadau canlyniadol i'r Ddeddf

5.—(1) Mae'r Ddeddf wedi ei diwygio fel a ganlyn.

(2) Yn adran 104, ar ddiwedd is-adran (4) mewnosoder ", ac eithrio contract diogel sy'n denantiaeth cymdeithas dai".

(3) Yn adran 123, ar ddiwedd is-adran (4) mewnosoder ", ac eithrio contract safonol cyfnodol sy'n denantiaeth cymdeithas dai".

(4) Yn adran 252 (mân ddiffiniadau), yn y lle priodol mewnosoder—

"mae i "tenantiaeth cymdeithas dai" yr un ystyr â "housing association tenancy" yn Rhan 6 o Ddeddf Rhenti 1977 (p. 42) (gweler adran 86 o'r Ddeddf honno);".

(5) Yn adran 253 (mynegai), yn nhabl 2, ar ôl y cofnod ar gyfer "tenantiaeth", yn y golofn chwith mewnosoder "tenantiaeth cymdeithas dai" ac yn y golofn dde mewnosoder "adran 252".

(6) Yn Atodlen 1 (trosolwg o ddarpariaethau sylfaenol a ymgorfforir fel telerau contractau meddiannaeth)—

(a) yn Rhan 1 (contractau diogel), yn y cofnod yn nhabl 3 ar gyfer adrannau 103 i 109, yn y drydedd golofn (nodiadau), ar ôl "oddi tanynt", yn y lle cyntaf y mae'n ymddangos, mewnosoder "ac nad ydynt yn denantiaethau cymdeithas dai (o ran hynny, gweler adran 93 o Ddeddf Rhenti 1977 (p. 42))";

(**5**) 1977 p. 42.

(**6**) Diwygiwyd adran 86 gan adrannau 77 a 152 o Ddeddf Tai 1980 (p. 51) ac Atodlenni 10 a 26 iddi, adran 4 o Ddeddf Tai (Darpariaethau Canlyniadol) 1985 (p. 71) a pharagraff 35 o Atodlen 2 iddi, erthygl 2 o Orchymyn Deddf Llywodraeth Cymru 1998 (Tai) (Diwygiadau) 1999 (O.S. 1999/61) a pharagraff 1 o'r Atodlen iddo ac erthygl 5 o Orchymyn Deddf Tai ac Adfywio 2008 (Diwygiadau Canlyniadol) 2010 (O.S. 2010/866) a pharagraffau 9 ac 11 o Atodlen 2 iddo.

(b) yn Rhan 2 (contractau safonol cyfnodol), yn y cofnod yn nhabl 4 ar gyfer adrannau 122 i 128, yn y drydedd golofn (nodiadau), ar ôl "oddi tanynt", yn y lle cyntaf y mae'n ymddangos, mewnosoder "ac nad ydynt yn denantiaethau cymdeithas dai (o ran hynny, gweler adran 93 o Ddeddf Rhenti 1977 (p. 42))".

(7) Yn Atodlen 12 (trosi tenantiaethau a thrwyddedau presennol sy'n bodoli cyn i Bennod 3 o Ran 10 ddod i rym), ym mharagraff 14(2)—

(a) ar ôl "yn gymwys i" mewnosoder

"—

(a)";

(b) ar ôl "rhent)" mewnosoder

", na

(b) cynnydd mewn rhent o dan adran 93 o Ddeddf Rhenti 1977 (p. 42).".

Gwybodaeth Cychwyn

I5 Rhl. 5 mewn grym ar 1.12.2022 , see reg. 1 (as amended by The Renting Homes (Wales) Act 2016 (Commencement No. 2 and Consequential Amendments) Order 2022 (S.I. 2022/906), art. 14)

Diwygiadau canlyniadol i adran 93 o Ddeddf Rhenti 1977

6.—(1) Mae adran 93(**7**) o Ddeddf Rhenti 1977 (cynnyddu'r rhent heb rybudd i ymadael) wedi ei diwygio fel a ganlyn.

(2) Yn is-adran (1)—

(a) ar ôl "weekly or other periodical tenancy" mewnosoder "but not an occupation contract";

(b) yn lle "in this section" rhodder "in this subsection and subsection (2)".

(3) Ar ôl is-adran (2) mewnosoder—

"(2A) Where a housing association tenancy is a secure contract or a periodic standard contract, the rent payable to the housing association or, as the case may be, the housing trust or the Welsh Ministers (in this subsection called "the landlord"), may be increased with effect from the beginning of any rental period by a written notice of increase specifying the date on which the increase is to take effect, and given by the landlord to the contract-holder not later than four weeks before that date.

(2B) A notice of increase given under subsection (2A) does not take effect if, before the date specified in that notice, the contract-holder gives a notice to end the contract.

(2C) But the notice of increase does take effect if, before the date specified in that notice, the notice to end the contract ceases to have effect (see section 167(3) or 172(3) of the Renting Homes (Wales) Act 2016 (anaw 1)).".

(4) Ar ôl is-adran (5) mewnosoder—

"(6) In this section, the following terms have the same meaning as in the Renting Homes (Wales) 2016 (anaw 1) (see sections 7 and 8 of that Act)—

(a) contract-holder;

(**7**) Diwygiwyd adran 93 gan adrannau 77 a 140 o Ddeddf Tai 1988 (p. 50) a pharagraff 5 o Atodlen 10 a Rhan 2 o Atodlen 17 iddi, adrannau 77 a 152 o Ddeddf Tai 1980 (p. 51) ac Atodlen 10 ac Atodlen 26 iddi, adran 152 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1988 (p. 38) a Rhan 6 o Atodlen 18 iddi, erthygl 5 o Orchymyn Deddf Tai ac Adfywio 2008 (Darpariaethau Canlyniadol) 2010 (O.S. 2010 866) a pharagraffau 9 a 12 o Atodlen 2 iddo ac erthygl 2 o Orchymyn Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998 (Tai) (Diwygiadau) 1999 (O.S. 1999/61) a pharagraff 1 o'r Atodlen iddo.

(b) occupation contract;

(c) periodic standard contract;

(d) secure contract,

and "notice to end the contract" means a notice under section 163 or 168 of that Act.".

Gwybodaeth Cychwyn

I6 Rhl. 6 mewn grym ar 1.12.2022 , see reg. 1 (as amended by The Renting Homes (Wales) Act 2016 (Commencement No. 2 and Consequential Amendments) Order 2022 (S.I. 2022/906), art. 14)

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd, un o Weinidogion Cymru

NODYN ESBONIADOL

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

Mae Pennod 3 o Ran 2 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (dccc 1) ("Deddf 2016") yn cyflwyno'r cysyniad o ddarpariaethau sylfaenol sef:

(a) darpariaethau Deddf 2016; a

(b) darpariaethau eraill sy'n ddarpariaethau sylfaenol yn rhinwedd adran 22(1)(a) o Ddeddf 2016,

a ymgorfforir fel telerau contractau meddiannaeth neu fel telerau mathau neu ddisgrifiadau penodol o gontractau meddiannaeth (yn ddarostyngedig i adrannau 20(1) a (2) ac 21 o Ddeddf 2016) ac sydd felly'n ffurfio rhan o'r contract rhwng deiliad contract a landlord.

Unwaith y mae darpariaeth sylfaenol wedi ei chynnwys mewn contract meddiannaeth, cyfeirir ati fel "teler sylfaenol" o'r contract.

Mae adran 20 o Ddeddf 2016 yn caniatáu i landlordiaid a deiliaid contract gytuno i beidio ag ymgorffori darpariaethau sylfaenol mewn contract meddiannaeth (yn ddarostyngedig i eithriadau penodol). Fodd bynnag, mae hyn yn ddarostyngedig i'r prawf y byddai peidio ag ymgorffori'r teler yn gwella sefyllfa deiliad y contract. Mae landlordiaid a deiliaid contract hefyd yn gallu addasu darpariaethau sylfaenol, drwy gytundeb, ar yr amod y byddai'r addasiad yn gwella sefyllfa deiliad y contract (eto, yn ddarostyngedig i eithriadau penodol).

Mae adran 22(1) o Ddeddf 2016 yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau sy'n pennu bod unrhyw ddarpariaeth o unrhyw ddeddfiad yn ddarpariaeth sylfaenol, neu nad yw'n ddarpariaeth sylfaenol, sy'n gymwys i gontract meddiannaeth.

Mae rheoliadau 3 a 4 o'r Rheoliadau hyn yn darparu nad yw adrannau 104 (contractau diogel: amrywio'r rhent) a 123 (contractau safonol cyfnodol: amrywio'r rhent) o Ddeddf 2016 yn ddarpariaethau sylfaenol o gontractau meddiannaeth sy'n denantiaethau cymdeithas dai (o fewn yr ystyr a roddir i "housing association tenancy" gan Ran 6 o Ddeddf Rhenti 1977 ("Deddf 1977")).

Mae rheoliad 5 yn gwneud diwygiadau canlyniadol i adrannau 104, 123, 252 (mân ddiffiniadau) a 253 (mynegai) o Ddeddf 2016 ac Atodlen 1 (trosolwg o ddarpariaethau sylfaenol a ymgorfforir fel telerau contractau meddiannaeth) ac Atodlen 12 (trosi tenantiaethau a thrwyddedau presennol sy'n bodoli cyn i Bennod 3 o Ran 10 ddod i rym) i Ddeddf 2016.

Mae rheoliad 6 yn gwneud diwygiadau canlyniadol i adran 93 o Ddeddf 1977 (cynyddu'r rhent heb rybudd i ymadael) ac yn mewnosod is-adrannau newydd (2A), (2B) a (2C). Mae is-adran (2A) yn darparu, pan fo tenantiaeth cymdeithas dai yn gontract diogel neu'n gontract safonol cyfnodol, y caniateir cynyddu'r rhent sy'n daladwy i'r landlord (sef cymdeithas dai, ymddiriedolaeth dai neu Weinidogion Cymru) o ddechrau unrhyw gyfnod rhent drwy hysbysiad ysgrifenedig sy'n pennu'r dyddiad y bydd y cynnydd yn cael effaith ac a roddir gan y landlord i ddeiliad y contract ddim llai na phedair wythnos cyn y dyddiad hwnnw. Mae is-adran newydd (2B) yn darparu nad yw hysbysiad o gynnydd yn cael effaith os yw deiliad y contract yn rhoi hysbysiad i derfynu'r contract cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad. Mae is-adran newydd (2C) yn darparu ymhellach y bydd yr hysbysiad o'r cynnydd yn cael effaith os yw'r hysbysiad i derfynu'r contract yn peidio â chael effaith o dan adran 167(3) neu 172(3) o Ddeddf 2016 cyn y dyddiad a bennir yn yr hysbysiad hwnnw.

Ystyriwyd Cod Ymarfer Gweinidogion Cymru ar gynnal Asesiadau Effaith Rheoleiddiol mewn perthynas â'r Rheoliadau hyn. O ganlyniad, ystyriwyd nad oedd yn angenrheidiol cynnal asesiad

effaith rheoleiddiol o'r costau a'r manteision sy'n debygol o ddeillio o gydymffurfio â'r Rheoliadau hyn.

Newidiadau i ddeddfwriaeth:
Ar hyn o bryd nid oes unrhyw effeithiau heb eu gweithredu yn hysbys ar gyfer y Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Tenantiaethau Cymdeithas Dai: Darpariaethau Sylfaenol) 2022.