Canllaw - Deddf Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru) 2018

Cafodd y Ddeddf Gydsyniad Brenhinol ar 13 Mehefin 2018.

Mae Gorchymyn Deddf Rheoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymru) 2018 (Cychwyn a Darpariaeth Drosiannol) 2018 yn dwyn darpariaethau'r Ddeddf i rym sydd ar ddyddiadau gwahanol.

Mae'r Ddeddf ar dudalen we Cynulliad Cenedlaethol Cymru yma (gweler cam 3): http://www.senedd.cynulliad.cymru/mgIssueHistoryHome.aspx?IId=19962

Mae'r canllaw hwn yn crynhoi'r hyn y gallai darpariaethau'r Ddeddf ei olygu i'ch landlord cymdeithasol cofrestredig. Dylid eu darllen ar y cyd â'r Ddeddf, y Nodiadau Esboniadol a'r Gorchymyn Cychwyn. Nid yw'r Canllaw hwn yn gyfystyr â chyngor cyfreithiol a dylech geisio'ch cyngor cyfreithiol eich hun ynglŷn â sut y gall y gwahanol ddarpariaethau effeithio ar eich sefydliad.

Amserlen – Nodir yr amserlen dod i rym yn y gorchymyn cychwyn ac fe'i crynhoir isod. Mae'r prif ddarpariaethau yn cychwyn ar 15 Awst 2018.

15 Mehefin 2018 - daw adrannau 1, 2 a 18 o'r Ddeddf i rym, sef:

- adran 1 (trosolwg o'r Ddeddf)
- adran 2 (ystyr "Deddf 1996")
- adran 18 (pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol pellach etc.)

15 Awst 2018 - unrhyw un o ddarpariaethau'r Ddeddf i'r graddau nad yw eisoes wedi cychwyn cyn y dyddiad hwn, sef:

- adrannau 3 i 5 (landlord cymdeithasol cofrestredig yn hysbysu am newidiadau cyfansoddiadol, etc.)
- adrannau 6 i 9 (pwerau sy'n arferadwy mewn cysylltiad â swyddogion a rheolaeth landlord cymdeithasol cofrestredig);
- adran 10 (pwerau sy'n arferadwy mewn cysylltiad ag ymchwiliadau etc.)
- adrannau 11 a 12 (hysbysiadau gorfodi a chosbau)
- adrannau 13 i 15 (gwarediadau tir)
- adran 16 ac Atodlen 1 (cyfyngiad ar aelodaeth awdurdodau lleol o fwrdd a hawliau pleidleisio)
- adran 17 ac Atodlen 2 (mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol).

Darpariaeth drosiannol mewn cysylltiad â dileu'r gofyniad i gynnal Cronfa Enillion o Warediadau - gweler paragraffau 67-68.

Darpariaethau Manwl
Mae hwn yn grynodeb fesul adran o'r hyn y mae'r Ddeddf yn ei wneud a'r hyn y gall fod angen i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ei wneud mewn ymateb.

Trosolwg

Adran 1 - Trosolwg o'r Ddeddf hon

1. Mae hwn yn drosolwg o'r Prif ddarpariaethau a esbonnir yn fanylach yn yr adrannau sy'n dilyn.

Dehongli

Adran 2 – Ystyr "Deddf 1996"

10. Mae hon yn mabwysiadu diffiniad, drwy'r Ddeddf gyfan, cyfeirir at Ddeddf Tai 1996 (p. 52) fel "Deddf 1996".

Landlord cymdeithasol cofrestredig yn hysbysu am newidiadau cyfansoddiadol, etc.

Adran 3 - Newid rheolau neu erthyglau

11. Mae adran 3 yn diwygio paragraff 9 a pharagraff 11 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996.

<u>Paragraff 9 o Atodlen 1</u>

12. Mae paragraff 9 o Atodlen 1 yn gymwys i landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n gymdeithas gofrestredig o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014. Mae cymdeithasau cofrestredig yn cael eu cofrestru â'r Awdurdod Ymddygiad Ariannol.

13. Os bydd landlord cymdeithasol cofrestredig (cymdeithas gofrestredig) yn newid unrhyw un o'i reolau, gan gynnwys ei enw a chyfeiriad ei swyddfa gofrestredig, nid oes angen iddo gael cydsyniad Gweinidogion Cymru ond mae'n rhaid iddo hysbysu Gweinidogion Cymru o'r newid. Mae hysbysu yn ddarostyngedig i unrhyw gyfarwyddiadau a roddir gan Weinidogion Cymru (adran 5).

<u>Paragraff 11 o Atodlen 1</u>

14. Mae paragraff 11 o Atodlen 1 yn gymwys i landlord cymdeithasol cofrestredig sydd wedi'i gofrestru'n gwmni (gan gynnwys cwmni sy'n elusen gofrestredig).

15. Os bydd landlord cymdeithasol cofrestredig, sydd wedi'i gofrestru'n gwmni, yn newid ei enw, cyfeiriad ei swyddfa gofrestredig neu ei erthyglau cymdeithasu, nid oes angen iddo gael cydsyniad Gweinidogion Cymru ond mae'n rhaid iddo

hysbysu Gweinidogion Cymru. Mae hysbysu yn ddarostyngedig i unrhyw gyfarwyddiadau a roddir gan Weinidogion Cymru (adran 5).

Adran 4 – Cyfuno a newidiadau strwythurol eraill

16. Mae adran 4 yn diwygio paragraffau 12 i 14 o Atodlen 1 i Ddeddf 1996.

<u>Paragraff 12 o Atodlen 1</u>

17. Mae paragraff 12 o Atodlen 1 yn gymwys i landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n gymdeithas gofrestredig o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014.

18. Nid oes rhaid i landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n gymdeithas gofrestredig gael cydsyniad Gweinidogion Cymru i benderfyniad i gyfuno â chymdeithas arall, trosglwyddo ei ymrwymiadau i gymdeithas arall, troi ei hun yn gwmni cofrestredig, cyfuno â chwmni neu drosglwyddo ei ymrwymiadau i gwmni. Mae'n rhaid i'r landlord cymdeithasol cofrestredig hysbysu Gweinidogion Cymru o'r penderfyniad. Mae hysbysu yn ddarostyngedig i unrhyw gyfarwyddyd a roddir gan Weinidogion Cymru (adran 5).

19. Hefyd, mae'n rhaid i unrhyw hysbysiad i Weinidogion Cymru o unrhyw un o'r penderfyniadau y cyfeirir atynt yn y paragraff uchod (ac eithrio penderfyniadau i droi cymdeithas yn gwmni) gael ei gyflwyno ar y cyd â datganiad sy'n nodi'r ymgynghoriad y cynhaliodd y landlord cymdeithasol cofrestredig â'i denantiaid cyn gwneud y penderfyniad dan sylw.

20. Nid oes angen cydsyniad Gweinidogion Cymru cyn pasio penderfyniad y dylai'r landlord cymdeithasol cofrestredig gael ei ddirwyn i ben yn wirfoddol o dan Ddeddf Ansolfedd 1986 neu os bwriedir diddymu'r landlord cymdeithasol cofrestredig drwy offeryn diddymu. Mae'n rhaid i'r landlord cymdeithasol cofrestredig hysbysu Gweinidogion Cymru. Mae hysbysu yn ddarostyngedig i unrhyw gyfarwyddyd a roddir gan Weinidogion Cymru (adran 5).

<u>Paragraff 13 o Atodlen 1</u>

21. Mae paragraff 13 yn gymwys i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n gwmnïau cofrestredig y mae eu cofrestriad yn landlord cymdeithasol wedi'i gofnodi gan y cofrestrydd cwmnïau.

22. O dan baragraff 13,
    - Nid oes angen i gwmni gael cydsyniad Gweinidogion Cymru i wneud cais am orchymyn llys o dan adran 899 o Ddeddf Cwmnïau 2006, ond mae'n rhaid iddo hysbysu Gweinidogion Cymru o'r gorchymyn.
    - Nid oes angen i gwmni gael cydsyniad Gweinidogion Cymru i wneud cais am orchymyn llys o dan adran 900 o Ddeddf Cwmnïau 2006, ond mae'n rhaid iddo hysbysu Gweinidogion Cymru o'r gorchymyn.

- Os bydd cwmni yn pasio penderfyniad o dan adran 115 o Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 i droi'n gymdeithas gofrestredig, nid oes angen iddo gael cydsyniad Gweinidogion Cymru ond mae'n rhaid iddo hysbysu Gweinidogion Cymru o'r cynnig.
- Nid oes angen cydsyniad Gweinidogion Cymru mwyach i unrhyw drefniant gwirfoddol o dan Ran 1 o Ddeddf Ansolfedd 1986 mewn perthynas â chwmni ond mae'n rhaid i'r landlord cymdeithasol cofrestredig hysbysu Gweinidogion Cymru o'r trefniant.
- Nid oes angen cydsyniad Gweinidogion Cymru cyn bod cwmni yn pasio penderfyniad arbennig y câi ei ddirwyn i ben yn wirfoddol o dan Ddeddf Ansolfedd 1986. Mae'n rhaid i'r landlord cymdeithasol cofrestredig hysbysu Gweinidogion Cymru o'r penderfyniad.
  Ym mhob achos, mae hysbysu yn ddarostyngedig i unrhyw gyfarwyddiadau a roddir gan Weinidogion Cymru (adran 5).

<u>Paragraff 14 o Atodlen 1</u>

23. Mae adran 4 hefyd yn dileu paragraff 14 o Atodlen 1, gan ddileu pŵer Gweinidogion Cymru i wneud cais i ddirwyn landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n gwmni neu'n gymdeithas gofrestredig i ben o dan Ddeddf Ansolfedd 1986 lle mae landlord cymdeithasol cofrestredig naill ai'n methu â chyflawni ei ddibenion neu ei amcanion yn briodol, neu os na all dalu ei ddyledion.

Adran 5 - Cyfarwyddiadau ynghylch hysbysiadau sydd i'w rhoi i Weinidogion Cymru

24. Mae adran 5 yn ychwanegu paragraff 13A pellach i Atodlen 1.

25. O dan adrannau 3 a 4 o'r Ddeddf, mewnosodir dyletswyddau yn Atodlen 1 i Ddeddf 1996 sy'n ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hysbysu Gweinidogion Cymru o newidiadau penodol. Mae'r paragraff 13A ychwanegol hwn yn caniatáu i Weinidogion Cymru roi cyfarwyddiadau sy'n pennu sut y cânt eu hysbysu, beth y bydd hysbysiad yn ei gynnwys a phennu dyddiad cau ar gyfer hysbysiadau. Mae hefyd yn eu galluogi i amrywio'r gofynion hyn yn unol â'r amgylchiadau. Gall cyfarwyddyd fod yn gymwys i bob landlord cymdeithasol cofrestredig neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig penodol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o ddiffiniad penodol a gall fod yn gymwys i bob hysbysiad, hysbysiadau o ddisgrifiad penodol neu amgylchiadau penodol.

26. Gall cyfarwyddyd hefyd hepgor gofyniad i hysbysu Gweinidogion Cymru a gall amrywio neu ddiddymu cyfarwyddyd blaenorol.

27. Mae'n rhaid i landlord cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â chyfarwyddyd sy'n gymwys iddo.

Pwerau sy'n arferadwy mewn cysylltiad â swyddogion a rheolaeth landlord cymdeithasol cofrestredig - Adran 6 - 12

28. Mae'r trothwy ar gyfer ymyrraeth gan Weinidogion Cymru yn amrywio, yn dibynnu ar y ddarpariaeth berthnasol, ond, mae'r prif drothwy (gynt lle roedd Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod y landlord cymdeithasol cofrestredig wedi camymddwyn neu wedi camreoli ei faterion) wedi cael ei newid.

29. Mae'r trothwy ar gyfer ymyrraeth sydd bellach yn gymwys yn codi lle mae Gweinidogion Cymru wedi'u bodloni bod methiant i gydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano. Mae hyn yn cynnwys methiant i fodloni gofynion a nodwyd mewn Deddfau Seneddol neu Ddeddfau neu Fesurau Cynulliad Cenedlaethol Cymru, rheoliadau ac is-ddeddfwriaeth arall a wneir o dan y Deddfau neu'r mesurau hynny, yn ogystal ag unrhyw gyfarwyddiadau neu safonau a wneir o dan ddeddfiad y mae'n ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â hwy. Yn achos adran 6, mae'r trothwy ychydig yn wahanol ond mae'r trothwy yn codi o hyd mewn cysylltiad â methiannau i fodloni gofynion a osodir gan neu o dan ddeddfiad (gweler isod).

30. Mae methiant i gydymffurfio â'r Safonau Perfformiad a chanllawiau cysylltiedig a wneir o dan adran 33A a 33B(1) o Ddeddf 1996 yn dod o fewn y trothwy hwn.

31. Mae adran 33A o Ddeddf 1996, yn galluogi Gweinidogion Cymru i bennu safonau perfformiad i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu cyrraedd mewn perthynas â'u swyddogaethau sy'n ymwneud â darparu tai a materion sy'n ymwneud â'u trefniadau llywodraethu a rheoli ariannol.

Adran 6 – Diswyddo neu benodi swyddog landlord cymdeithasol cofrestredig

32. Mae adran 6 yn diwygio paragraffau 4 a 6 i 8 o Atodlen 1.

<u>Paragraff 4 o Atodlen 1</u>

33. Mae diwygiadau yn cael eu gwneud i baragraff 4 o Atodlen 1 er mwyn diwygio'r trothwy lle gall Gweinidogion Cymru ddiswyddo swyddog o dan baragraff 4(2)(g).

O ganlyniad, mae'r sefyllfa fel a ganlyn:

- Mae Gweinidogion Cymru yn gallu diswyddo swyddog landlord cymdeithasol cofrestredig o dan yr amgylchiadau a restrir isod.
- Nodir yr amgylchiadau ym mharagraff 4(2) o Atodlen 1. Nid yw'r rhain wedi cael eu newid, ac eithrio paragraff 4(2)(g), sy'n cael ei ddiwygio ac sy'n caniatáu i swyddog gael ei ddiswyddo lle na ellir dod o hyd i swyddog neu nad yw'n gweithredu ac mae ei absenoldeb neu ei fethiant i weithredu yn atal y landlord cymdeithasol cofrestredig rhag cydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano.

<u>Paragraffau 6 i 8 o Atodlen 1</u>

34. Mae paragraffau 6, 7 ac 8 o Atodlen 1 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru benodi personau yn swyddogion landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

35. O ganlyniad, y sefyllfa yw y gall Gweinidogion Cymru benodi person yn swyddog landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n elusen gofrestredig, yn gwmni neu'n gymdeithas gofrestredig yn lle person y maent wedi'i ddiswyddo neu, lle nad oes unrhyw swyddogion, neu lle mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod angen penodi er mwyn sicrhau bod y landlord cymdeithasol cofrestredig yn cydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano.

Adran 7 – Tendro neu drosglwyddo swyddogaethau rheoli landlord cymdeithasol cofrestredig

36. Mae adran 7 yn diwygio paragraffau 15B a 15D o Atodlen 1. Mae'n gymwys i bob landlord cymdeithasol cofrestredig.

<u>Paragraff 15B o Atodlen 1</u>

37. Mae diwygiadau yn cael eu gwneud i'r trothwy lle gall Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig dendro ei swyddogaethau rheoli o dan baragraff 15B o Atodlen 1.

38. O ganlyniad, mae'r sefyllfa fel a ganlyn:
- Os yw landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano, gall Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i'r landlord cymdeithasol cofrestredig dendro pob un o'i swyddogaethau rheoli, neu rai ohonynt.
- Nid yw'r paragraff yn gymwys lle mae'r methiant i gydymffurfio ond yn ymwneud â darpariaeth tai'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn Lloegr.

<u>Paragraff 15D o Atodlen 1</u>

39. Mae diwygiadau yn cael eu gwneud i un o'r trothwyon lle gall Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig drosglwyddo ei swyddogaethau rheoli o dan baragraff 15D o Atodlen 1.

40. O ganlyniad, mae'r sefyllfa fel a ganlyn:
- Os yw Gweinidogion Cymru, o ganlyniad i ymchwiliad neu archwiliad (o dan baragraff 20 neu 22 o Atodlen 1), wedi'u bodloni bod landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano, gall Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i'r landlord cymdeithasol cofrestredig drosglwyddo swyddogaethau rheoli i berson a bennwyd ganddynt.
- Nid yw'r paragraff yn gymwys lle mae'r methiant ond yn ymwneud â darpariaeth tai'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn Lloegr.

Adran 8 - Penodi rheolwr ar landlord cymdeithasol cofrestredig

41. Mae adran 8 yn diwygio’r trothwy lle gall Gweinidogion Cymru benodi rheolwr ar landlord cymdeithasol cofrestredig o dan baragraff 15F o Atodlen 1.

42. O ganlyniad, mae’r sefyllfa fel a ganlyn:
- Os yw Gweinidogion Cymru wedi’u bodloni bod landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano, gall Gweinidogion Cymru benodi unigolyn yn rheolwr ar y landlord cymdeithasol cofrestredig, neu ei gwneud yn ofynnol i’r landlord cymdeithasol cofrestredig benodi unigolyn yn rheolwr.
- Gall y penodiad neu’r gofyniad ymwneud â rheolaeth y landlord cymdeithasol cofrestredig yn gyffredinol, neu faterion penodol.
- Nid yw’r paragraff hwn yn gymwys lle mae’r methiant ond yn ymwneud â darpariaeth tai’r landlord cymdeithasol cofrestredig yn Lloegr.

Adran 9 – Cyfuno y mae Gweinidogion Cymru yn rhoi effaith iddo

43. Mae adran 9 yn diwygio un o’r trothwyon lle gall Gweinidogion Cymru gyfuno landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy’n gymdeithasau cofrestredig o dan baragraff 15H o Atodlen 1. Mae’r paragraff hwn yn gymwys i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy’n gymdeithasau cofrestredig.

44. O ganlyniad, mae’r sefyllfa fel a ganlyn:
- Os yw Gweinidogion Cymru, o ganlyniad i ymchwiliad neu archwiliad (o dan baragraff 20 neu 22 o Atodlen 1), wedi’u bodloni bod landlord cymdeithasol cofrestredig sy’n gymdeithas gofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano, gall Gweinidogion Cymru wneud offeryn sy’n darparu ar gyfer ei gyfuno â chymdeithas gofrestredig arall a’i weithredu ar ran y gymdeithas.
- Nid yw’r paragraff hwn yn gymwys os bydd y methiant ond yn ymwneud â darpariaeth tai’r landlord cymdeithasol cofrestredig yn Lloegr.

Pwerau sy’n arferadwy mewn cysylltiad ag ymchwiliadau etc.

Adran 10 – Ymchwiliadau ac adroddiadau

45. Mae adran 10 yn diwygio paragraffau 20, 23, 24 a 27 o Atodlen 1.

<u>Paragraff 20 o Atodlen 1</u>

46. Mae diwygiadau yn cael eu gwneud i’r trothwy lle gall Gweinidogion Cymru gyfarwyddo ymchwiliad i faterion landlord cymdeithasol cofrestredig o dan baragraff 15H o Atodlen 1.

47. O ganlyniad, gall Gweinidogion Cymru gyfarwyddo ymchwiliad os yw’n ymddangos iddynt y gall y landlord cymdeithasol cofrestredig fod wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano.

<u>Paragraff 23 o Atodlen 1</u>

48. Mae diwygiadau yn cael eu gwneud i’r trothwyon lle gall Gweinidogion Cymru wneud gorchmynion o dan y paragraff 23 hwn o Atodlen 1.

49. O ganlyniad, mae’r sefyllfa fel a ganlyn:

- Gall Gweinidogion Cymru wneud gorchymyn o dan baragraff 23 lle mae ymchwiliad wedi cael ei gyfarwyddo o dan baragraff 20 a lle mae gan Weinidogion Cymru seiliau rhesymol dros gredu bod landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano, a bod angen gweithredu ar unwaith i ddiogelu buddiannau tenantiaid y landlord cymdeithasol cofrestredig neu ddiogelu asedau’r landlord cymdeithasol cofrestredig.
- Gall Gweinidogion Cymru hefyd wneud gorchymyn o dan baragraff 23 lle mae adroddiad interim wedi cael ei wneud o dan baragraff 20(5) ac mae Gweinidogion Cymru, o ganlyniad iddo, wedi’u bodloni bod landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano.
- Y gorchmynion y gellir eu gwneud yw rhai sy’n gwahardd unrhyw un o swyddogion, cyflogeion neu asiantau’r landlord cymdeithasol cofrestredig dros dro y mae’n ymddangos i Weinidogion Cymru ei fod wedi bod yn gyfrifol am y methiant; cyfarwyddo unrhyw fanc neu berson arall sy’n dal arian neu warannau ar ran y landlord cymdeithasol cofrestredig i beidio ag ildio’r arian na’r gwarannau heb gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru; neu gyfyngu ar y trafodion y gall y landlord cymdeithasol cofrestredig ymrwymo iddynt, neu natur neu swm y taliadau y gall eu gwneud, heb gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru.

Paragraff 24 o Atodlen 1

50. Mae diwygiadau yn cael eu gwneud i’r trothwy lle gall Gweinidogion Cymru wneud gorchmynion o dan y paragraff 24 hwn o Atodlen 1.

51. O ganlyniad, mae’r sefyllfa o dan baragraff 24 fel a ganlyn:

- Gall Gweinidogion Cymru wneud gorchymyn lle maent wedi’u bodloni, ar ôl ymchwiliad neu archwiliad (o dan baragraff 20 neu 22), fod landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano.
- Y gorchmynion y gellir eu gwneud yw rhai sy’n diswyddo unrhyw un o swyddogion, cyflogeion neu asiantau’r landlord cymdeithasol cofrestredig, neu ei wahardd dros dro am hyd at chwe mis, y mae’n ymddangos i Weinidogion Cymru ei fod wedi bod yn gyfrifol am y methiant; cyfarwyddo unrhyw fanc neu berson arall sy’n dal arian neu warannau ar ran y landlord cymdeithasol cofrestredig i beidio ag ildio’r arian na’r gwarannau heb gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru; neu gyfyngu ar y trafodion y gall y landlord cymdeithasol cofrestredig ymrwymo iddynt, neu natur neu swm y taliadau y gall eu gwneud, heb gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru.

Paragraff 27 o Atodlen 1

52. Mae diwygiad yn cael ei wneud i un o’r trothwyon lle gall Gweinidogion Cymru gyfarwyddo landlord cymdeithasol cofrestredig i drosglwyddo tir o dan baragraff 27 o Atodlen 1.

53. O ganlyniad, y sefyllfa yw y gall Gweinidogion Cymru gyfarwyddo trosglwyddiad lle mae Gweinidogion Cymru, o ganlyniad i ymchwiliad o dan baragraff 20 neu archwiliad o dan baragraff 22, wedi’u bodloni bod y landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano. Gall Gweinidogion Cymru wneud hynny hefyd os ydynt wedi’u bodloni y câi ei dir ei reoli’n well pe câi ei drosglwyddo.

Hysbysiadau Gorfodi a Chosbau

Adran 11 - Hysbysiadau gorfodi

Mae adran 11 yn diwygio Achos 2 yn adran 50C o Ddeddf Tai 1996 sy’n rhoi’r pŵer i Weinidogion Cymru roi hysbysiad gorfodi i landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae Achos 2 yn un o 9 achos, y mae’n rhaid i Weinidogion Cymru fodloni eu hunain ei fod wedi codi cyn rhoi hysbysiad gorfodi.

54. O ganlyniad i’r diwygiad, mae’r sefyllfa fel a ganlyn:
- Gall Gweinidogion Cymru roi hysbysiad gorfodi i landlord cymdeithasol cofrestredig os ydynt wedi’u bodloni bod unrhyw un o’r rhestr o 9 o achosion yn gymwys.
- Yn achos Achos 2, mae’n rhaid i Weinidogion Cymru fodloni eu hunain bod y landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano. Nid yw Achos 2 yn gymwys os oes unrhyw un arall o’r 8 achos yn gymwys.
- Ym mhob achos, mae’n rhaid i Weinidogion Cymru hefyd fod wedi’u bodloni bod rhoi hysbysiad gorfodi yn briodol (p’un a yw’n debygol o fod yn ddigonol ynddo’i hun neu’n gam cyn gweithredu pellach).

55. Ychwanegir is-adran (10A) at adran 50C. Mae hon yn darparu, lle mae achos arall yn gymwys, y dylid defnyddio’r seiliau a bennir yn yr achos hwnnw fel y sail dros yr hysbysiad gorfodi. Er enghraifft, os torrwyd safon a gyhoeddwyd o dan adran 33A o Ddeddf 1996, Achos 1 fyddai’r sail briodol dros yr hysbysiad gorfodi. Dim ond os nad oes unrhyw achos arall yn gymwys y bydd Achos 2 yn gymwys.

Adran 12 - Gofyniad i dalu cosb

Mae adran 12 yn diwygio Achos 2 o adran 50H o Ddeddf 1996, sy'n rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig dalu cosb.

Mae Achos 2 yn un o 5 achos, y mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod wedi'u bodloni ei fod wedi codi cyn ei gwneud yn ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig dalu cosb.

56. O ganlyniad i'r diwygiad, mae'r sefyllfa fel a ganlyn:
    - Gall Gweinidogion Cymru ei gwneud yn ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig dalu cosb os ydynt wedi'u bodloni bod unrhyw un o'r rhestr o 5 achos yn gymwys.
    - Yn achos Achos 2, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fodloni eu hunain bod y landlord cymdeithasol cofrestredig wedi methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan ddeddfiad neu oddi tano. Nid yw Achos 2 yn gymwys os oes unrhyw un arall o'r 5 achos yn gymwys.
    - Ym mhob achos, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru hefyd fod wedi'u bodloni bod gosod cosb yn briodol (p'un ai fel rhan o ymateb sy'n cynnwys camau gweithredu eraill ai peidio).

57. Ychwanegir is-adran (6A) at adran 50H. Mae hon yn darparu, lle mae achos arall yn gymwys, y dylid defnyddio'r seiliau a bennwyd yn yr achos hwnnw fel y sail dros y gosb. Er enghraifft, os torrwyd safon a gyhoeddwyd o dan adran 33A o Ddeddf 1996, Achos 1 fyddai'r sail briodol dros y gosb. Dim ond os nad oes unrhyw achos arall yn gymwys y bydd Achos 2 yn gymwys.

Gwaredu tir

58. Cyn i ddiwygiadau gael eu gwneud gan y Ddeddf, roedd yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gael cydsyniad Gweinidogion Cymru i waredu tir o dan adran 9 o Ddeddf 1996, adran 171D o Ddeddf Tai 1985, ac adrannau 81 a 133 o Ddeddf Tai 1988. Mae adrannau 13 a 14 o'r Ddeddf yn dileu'r gofynion hynny ac yn gosod dyletswydd i hysbysu Gweinidogion Cymru.

59. Bydd adran 9 o Ddeddf 1996 (fel y'i diwygiwyd gan adran 14 o'r Ddeddf) yn gymwys i unrhyw warediad gan landlord cymdeithasol cofrestredig, sy'n golygu bod yn rhaid i'r landlord cymdeithasol cofrestredig hysbysu Gweinidogion Cymru o warediad. Mae hysbysiadau yn ddarostyngedig i unrhyw gyfarwyddiadau hysbysu a roddir gan Weinidogion Cymru (adran 5).

Adrannau 13 a 14 – Gwaredu tir: cydsyniad

60. Mae adran 13 yn diwygio adran 171D o Ddeddf Tai 1985 (p. 68) ac yn diddymu adran 81 ac yn diwygio adran 133 o Ddeddf Tai 1988 (p. 50).

61. O ganlyniad, mae'r sefyllfa bellach fel a ganlyn:

- O dan adran 8 o Ddeddf 1996, gall landlord cymdeithasol cofrestredig waredu tir y mae'n ei ddal mewn modd fel y gwêl yn dda. Ond mae'n rhaid iddo hysbysu Gweinidogion Cymru o'r gwarediad (gweler adran 14).
- Gall Gweinidogion Cymru roi cyfarwyddiadau ynglŷn â sut y dylid eu hysbysu. Gall cyfarwyddyd ymwneud â sut a phryd y mae'n rhaid rhoi hysbysiad, neu'r hyn y mae'n rhaid iddo ei gynnwys neu gall bennu terfyn amser ar gyfer rhoi hysbysiad.
- Gall Gweinidogion Cymru bennu pa landlordiaid cymdeithasol cofrestredig y mae cyfarwyddyd yn gymwys iddynt a pha warediadau neu fathau o warediadau y mae'n gymwys iddynt. Gall cyfarwyddyd hefyd hepgor gofyniad i hysbysu Gweinidogion Cymru neu ddiddymu neu amrywio cyfarwyddyd blaenorol.
- Mae'n rhaid i landlord cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â chyfarwyddyd sy'n gymwys iddo.

Adran 15 – Cronfa enillion o warediadau

62. Mae adran 15 yn hepgor adrannau 24 i 26 o Ddeddf Tai 1996.

63. Mae adrannau 24 i 26 yn cael eu diddymu er mwyn dileu'r gofyniad i ddangos enillion o warediadau ar wahân mewn cyfrifon, a dileu gallu Gweinidogion Cymru i benderfynu sut y dylid defnyddio enillion o'r fath.

Nid yw adran 15 o'r Ddeddf yn effeithiol, mewn perthynas â landlord cymdeithasol cofrestredig, tan y cynharaf o blith

1.
(a) y dyddiad y mae'r cronfeydd yng nghronfa'r landlord cymdeithasol cofrestredig hwnnw o enillion o warediadau wedi'u disbyddu'n llwyr; neu
(b) y dyddiad y mae'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn hysbysu Gweinidogion Cymru na all ddefnyddio na dyrannu cronfeydd yng nghronfa'r landlord cymdeithasol cofrestredig hwnnw o enillion o warediadau yn unol â phenderfyniad gan Weinidogion Cymru o dan adran 25 o Ddeddf 1996, na pharhau i'w defnyddio na'u dyrannu; neu
(c) 15 Awst 2021.

Er gwaethaf paragraff (1), nid yw'n ofynnol i landlord cymdeithasol cofrestredig sydd â chronfa o enillion o warediadau ar 15 Awst 2018, o dan adran 24 o Ddeddf 1996, gyfrif am enillion o unrhyw warediad ar ôl y dyddiad hwnnw, yn ei gronfa o enillion o warediadau.

Os bydd landlord cymdeithasol cofrestredig (A) yn trosglwyddo ei gronfa o enillion o warediadau i landlord cymdeithasol cofrestredig arall (B) o fewn y cyfnod a nodir ym mharagraff (1), yna bydd rheolaeth B dros y gronfa honno yn cael ei thrin o dan baragraff (1) fel pe bai'n A.

Adran 16 - Cyfyngiad ar aelodaeth awdurdodau lleol o fwrdd a hawliau pleidleisio

64. Mae Atodlen 1 yn mewnosod Pennod 1A newydd i Ran 1 o Ddeddf 1996 (sector rhentu cymdeithasol a reoleiddir gan Weinidogion Cymru), i gyfyngu ar y rheolaeth a all fod gan awdurdodau lleol dros landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Amlinellir nodiadau pellach ym mharagraffau 94 - 105 isod.

Adran 17 - Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

65. Mae Atodlen 2 yn nodi diwygiadau a wnaed i ddeddfwriaeth arall o ganlyniad i'r Ddeddf.

Adran 18 - Pŵer i wneud diwygiadau canlyniadol pellach etc.

66. Mae adran 18 yn darparu y gall Gweinidogion Cymru wneud diwygiadau sydd o ganlyniad i unrhyw ddarpariaeth a wneir gan y Ddeddf neu oddi tani neu at ddiben rhoi effaith lawn i unrhyw ddarpariaeth a wneir gan y Ddeddf neu oddi tani.

Adran 19 - Dod i rym

67. Daw darpariaethau'r Ddeddf i rym yn unol â gorchymyn cychwyn a wneir gan Weinidogion Cymru, ac eithrio adrannau 19 ac 20 a ddaw i rym ar y diwrnod ar ôl y diwrnod y mae'r Ddeddf yn cael Cydsyniad Brenhinol. Rhoddir manylion llawn ar dudalen 1.

Adran 20 – Enw byr

68. Mae'r adran hon yn pennu mai enw byr y Ddeddf hon yw Deddf Rheoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (Cymru) 2018.

Atodlen 1

69. Cyflwynir Atodlen 1 gan adran 16.

70. Mae'r Atodlen yn cyflwyno Pennod 1A newydd i Ran 1 o Ddeddf 1996. Mae Pennod 1A yn cynnwys adrannau 7A i 7J.

71. Mae'r Bennod hon yn cyfyngu ar ddylanwad awdurdod lleol dros fwrdd landlord cymdeithasol cofrestredig, er enghraifft yr hawl i gadw lleoedd ar y bwrdd a'r pŵer i roi feto ar faterion penodol, ac yn dileu ei hawl i bleidleisio fel aelod.

72. Mae adran 7A yn diffinio'r termau allweddol at ddibenion Pennod 1A.

73. O dan adran 7B, **ar ôl 15 Awst 2018**, ni ellir gwneud penodiad i fwrdd landlord cymdeithasol cofrestredig a fyddai'n golygu bod penodeion awdurdod lleol yn cyfrif am fwy na 24% o aelodau bwrdd y landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r ddarpariaeth hon yn drech nag unrhyw rai o reolau'r landlord cymdeithasol cofrestredig.

74. Mae adran 7C yn nodi'r weithdrefn sydd i'w dilyn gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol er mwyn lleihau nifer y penodeion gan awdurdod lleol i fwrdd landlord cymdeithasol cofrestredig er mwyn sicrhau na fydd mwy na 24% o aelodau bwrdd landlord cymdeithasol cofrestredig yn benodeion awdurdod lleol (y terfyn o 24%). Diben y cyfyngiad hwn yw rhoi cyfle i'r awdurdod lleol a benododd yr aelodau i enwebu pa rai o'i benodeion sydd i'w tynnu oddi ar y bwrdd o dan adran 7C.

75. Os na fydd enwebiad gan awdurdod lleol, dylai'r penodeion y bwriedir eu tynnu oddi ar y bwrdd gael eu dewis drwy bleidlais mwyafrif aelodau'r bwrdd nad ydynt yn benodeion awdurdod lleol (gweler adran 7D).

Crynodeb:

- Mae'n rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â'r gostyngiad i 24% cyn pen 4 mis o'r dyddiad cychwyn h.y. 15 Rhagfyr 2018 (4 mis o'r dyddiad cychwyn, sef 15 Awst).

- Gall awdurdodau lleol enwebu pa aelodau o'r Bwrdd i'w tynnu oddi arno hyd at 2 fis i'r dyddiad cychwyn felly yn y cyfnod rhwng 15 Awst a 15 Hydref.

- Os na fydd enwebiadau gan awdurdod lleol yn ystod y cyfnod hwnnw, mae'r Ddeddf yn darparu bod y landlord cymdeithasol cofrestredig yn penderfynu pa aelodau i'w tynnu oddi ar y bwrdd a'i bod yn ofynnol iddo gymryd y cam gweithredu hwnnw erbyn 15 Rhagfyr, pan ddaw'r cyfnod o 4 mis i ben.

Gall awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gytuno ar newidiadau yn wirfoddol yn y cyfnod cyn cychwyn os dymunant.

76. Mae adran 7E yn darparu nad yw darpariaeth unrhyw gyfansoddiad na rheolau sy'n ei gwneud yn ofynnol i un neu fwy o benodeion awdurdod lleol fod yn bresennol er mwyn i gyfarfod fod â chworwm yn effeithiol.

77. O dan adran 7F, bydd unrhyw ddarpariaeth yng nghyfansoddiad neu reolau landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n ei gwneud yn ofynnol i fwy na 75% o'r pleidleisau gael eu bwrw er mwyn pasio penderfyniad yn cael ei thrin fel pe bai'n ei gwneud yn ofynnol i ddim ond 75% o'r pleidleisiau gael eu bwrw.

78. O dan adran 7G, bydd unrhyw ddarpariaeth yng nghyfansoddiad neu reolau landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n ei gwneud yn ofynnol i gael cydsyniad yr awdurdod lleol neu benodai'r awdurdod lleol cyn y gellir newid rheolau neu gyfansoddiad y landlord cymdeithasol cofrestredig, neu ddarpariaeth sy'n rhoi pŵer i awdurdod lleol neu benodai awdurdod lleol roi feto yn cael ei thrin fel pe na bai'n effeithiol. Mae'r ddarpariaeth hon yn drech na rheolau fel nad yw'n ofynnol cael cydsyniad enwebai awdurdod lleol na'r awdurdod lleol fel corff corfforaethol i newid rheolau neu'r cyfansoddiad.

79. O dan adran 7H, bydd unrhyw ddarpariaeth o fewn rheolau neu gyfansoddiad landlord cymdeithasol cofrestredig sy'n rhoi'r hawl i awdurdod lleol bleidleisio ar benderfyniadau'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn rhinwedd swyddogaeth yr awdurdod lleol fel aelod o'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn cael ei thrin fel pe na bai'n effeithiol. Mae'r ddarpariaeth hon yn drech na rheolau. Nid oes gan awdurdodau lleol yr hawl i bleidleisio ar benderfyniadau'r landlord cymdeithasol cofrestredig fel aelod (cyfranddaliwr) mwyach.

80. O dan adran 7I, bydd unrhyw ddarpariaeth mewn cytundeb rhwng landlord cymdeithasol cofrestredig a pherson arall a fyddai, pe bai wedi'i chynnwys o fewn rheolau neu gyfansoddiad landlord cymdeithasol cofrestredig, yn cael ei thrin fel na bai'n effeithiol oherwydd y Bennod hon, yn cael ei thrin felly. Bydd hyn yn cwmpasu, er enghraifft, unrhyw gytundebau y mae awdurdodau lleol a landlord cymdeithasol cofrestredig wedi ymrwymo iddynt o ganlyniad i drosglwyddo stoc ac mae'r ddarpariaeth berthnasol ym Mhennod 1A yn disodli unrhyw drefniadau cytundebol rhwng awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

81. Gall Gweinidogion Cymru, drwy orchymyn, ddarparu nad yw holl ddarpariaethau Pennod 1A, neu unrhyw un ohonynt, yn gymwys i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n is-gwmnïau o dan reolaeth lwyr awdurdod lleol. Mae'r ddarpariaeth hon yn diogelu at y dyfodol os bydd awdurdod lleol yn gallu cofrestru'n landlord cymdeithasol cofrestredig y mae'n ei reoli'n llwyr neu os caniateir iddo wneud hynny. **DS Ni chaniateir hyn o dan feini prawf cofrestru presennol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru.**

Atodlen 2

82. Mae Atodlen 2 yn nodi mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol a wneir i ddeddfwriaeth o ganlyniad i'r darpariaethau eraill a amlinellir yn y Ddeddf hon.