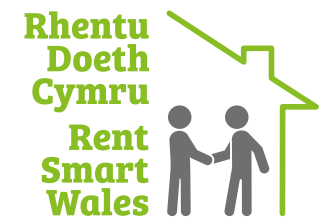


Gwybodaeth Trosi

Wedi'i diweddaru: 01.09.2023

 **03000 133344**

 **rhentudoeth.llyw.cymru**



Cynnwys

| | |
|--|----|
| Trosi Tenantiaethau | 3 |
| Cwestiynau Cyffredin | 6 |
| Meddiant Dim Bai ar gyfer Contractau wedi eu Trosi | 12 |



Mae'r holl ffurflenni rhagnodedig a gynhrychir gan Lywodraeth Cymru y cyfeirir atynt yn y canllawiau hyn i'w gweld yma: llyw.cymru/rhentu-cartrefi-ffurflenni-i-landlordiaid

Trosi Tenantiaethau

Ers 1 Rhagfyr 2022 ni ellir defnyddio Tenantiaeth Fyrddaliol Sicr (TFS) yng Nghymru. Yn unol â Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) rhaid i bob tenantiaeth a thrwydded berthnasol o'r dyddiad hwnnw fod yn contract meddiannaeth. Mae'r canllaw hwn yn trafod y broses drosi dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ar gyfer tenantiaethau a thrwyddedau a oedd ar waith cyn 1 Rhagfyr 2022 y mae angen iddynt newid i gontractau meddiannaeth. Mae'n nodi'r terfynau amser y bu'n rhaid i landlordiaid eu bodloni, y gwahaniaethau rhwng contractau meddiannaeth wedi eu trosi a chontractau meddiannaeth newydd ac mae hefyd yn trafod contractau newydd i gymryd lle'r rhai gwreiddiol a meddiant. Dylid ei ddarllen ar y cyd â'r Llawlyfr DPP Rhentu Cartrefi ar y dudalen [Adnoddau](#) ar wefan Rhentu Doeth Cymru sy'n trafod yr holl ofynion ynghylch deddfwriaeth Rhentu Cartrefi.

Beth ddigwyddodd i TFSau ar 1 Rhagfyr 2022?

Newidiodd pob TFS yn awtomatig gan ddod yn Gontract Meddiannaeth Safonol ar 1 Rhagfyr 2022. Roedd gan landlordiaid 6 mis i gyhoeddi'r datganiad ysgrifenedig o'r contract meddiannaeth. Nid oedd datganiad ysgrifenedig o gontract enghreifftiol ar gael gan Lywodraeth Cymru ar gyfer contract wedi ei drosi. Fodd bynnag, man cychwyn da oedd defnyddio'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer contractau meddiannaeth newydd ac yna ei gymharu â'r TFS flaenorol i lunio fersiwn pwrpasol newydd o ddatganiad ysgrifenedig ar gyfer yr eiddo rhent.

Byddai'n annheg disgwyl i'r holl hen delerau tenantiaeth newid i rai sy'n gweithio dan y Ddeddf newydd, felly mae eu trosi'n taro cydbwysedd rhwng y telerau gofynnol sy'n angenrheidiol er mwyn i'r contract meddiannaeth weithredu dan y Ddeddf a galluogi rhai telerau presennol gael eu cynnal o fewn y contract wedi ei drosi.

Beth ddylwn i fod wedi ei wneud i drosi fy nhenantiaeth?

Y dull gorau o fynd i'r afael â'r broses hon oedd drwy gymharu eich tenantiaeth â'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol a meddwl am y canlynol:

1. Aoedd unrhyw delerau tenantiaeth yn eich TFS a oedd yn anghydnaws â'r telerau sylfaenol (F/F+) yn y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol? Os oedd, cafodd y teler hwnnw yn y TFS ei ddileu a dylech fod wedi defnyddio'r teler sylfaenol perthnasol yn y contract wedi ei drosi.
2. Aoedd unrhyw delerau tenantiaeth yn eich TFS a oedd anghydnaws â'r telerau atodol yn y datganiad ysgrifenedig enghreifftiol? Os oedd, peidiwch â defnyddio'r teler atodol ac yn hytrach defnyddiwch eich teler o'r TFS yn y contract wedi ei drosi.
3. A oedd unrhyw delerau eraill yn eich TFS nad oeddent wedi eu cynnwys fel arall? Os oedd, ychwanegwch nhw fel telerau ychwanegol i'r contract wedi ei drosi (e.e. telerau'n ymwneud ag anifeiliaid anwes neu gyfyngiadau parcio, ac ati).

Erbyn pryd oedd rhaid i mi wneud y newidiadau hyn?

Dechreuodd y contract meddiannaeth wedi ei drosi ar 1 Rhagfyr 2022, ond roedd gan landlordiaid 6 mis (felly erbyn 31 Mai 2023) i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract i ddeiliaid y contract. Roedd yr un dyddiad cau'n berthnasol o ran cyflwyno'r wybodaeth oedd ei hangen ar ddeiliad y contract yn y ffurflen ragnodedig [RHW2](#) – y cyfeiriad lle gall deiliad contract anfon gohebiaeth at y landlord.

Os methoch y dyddiad cau i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o gontract wedi ei drosi, yna rhaid i chi gyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig ar unwaith. Po hiraf y byddwch yn gadael cyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig o'r contract, y mwyaf o iawndal y gallech fod yn atebol i'w dalu i ddeiliad y contract. Ar ben hyn:

1. Ni allwch newid y contract ymhellach nes i chi gyhoeddi'r datganiad ysgrifenedig.
2. Ni allwch gyflwyno hysbysiad meddiant 'dim bai' i gael eich eiddo yn ôl nes i chi gyhoeddi fersiwn ysgrifenedig o'r contract wedi ei drosi. Ond cofiwch, hyd yn oed ar ôl cyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig o'r contract, rhaid i chi aros am 6 mis i gyhoeddi'r hysbysiad gan eich bod wedi methu'r dyddiad cau sef 31 Mai 2023.



Cynhyrchodd Llywodraeth Cymru ganllawiau i helpu. Gallwch weld y rhain yma:
llyw.cymru/canllawiau-i-greu-contract-meddiannaeth-wedii-drosi-canllawiau-i-landlordiaid

Mae'r canllawiau'n rhedeg trwy drosi o TFS gyfnodol i gontract meddiannaeth cyfnodol safonol; mae'r un egwyddorion yn berthnasol os oes angen i chi drosi TFS gyfnod penodol yn gontract meddiannaeth cyfnod penodol safonol.

Cwestiynau Cyffredin

A allwn i newid y math o gontract wrth drosi. Er enghraifft, gwneud TFS gyfnodol yn gontract meddiannaeth cyfnod penodol safonol?

Na allech. Rhaid i chi gadw'r 'math' o denantiaeth yr un fath. Felly mae contract cyfnodol yn aros yn gontract cyfnodol ac mae contract cyfnod penodol yn aros yn gontract cyfnod penodol.

Os oedd gennych TFS 12 mis a ddechreuodd ar 1 Medi 2022; ar 1 Rhagfyr 2022, cafodd ei throsi'n gontract meddiannaeth safonol gyfnod penodol a oedd yn rhedeg tan 31 Awst 2023. Mae'r dyddiadau cyfnod penodol yn aros yr un fath.

Beth os yw cyfnod penodol contract wedi ei drosi yn dod i ben a bod deiliaid y contract yn dal i feddiannu'r eiddo?

Fel y nodir ym mharagraff 32 Atodlen 12 y Ddeddf, mae contract newydd i gymryd lle'r un gwreiddiol yn codi pan ddaw'r contract wedi ei drosi cychwynnol i ben, ond mae deiliad y contract yn parhau i fyw yn yr eiddo ac mae'r landlord yr un fath.

Enghraifft ymarferol:

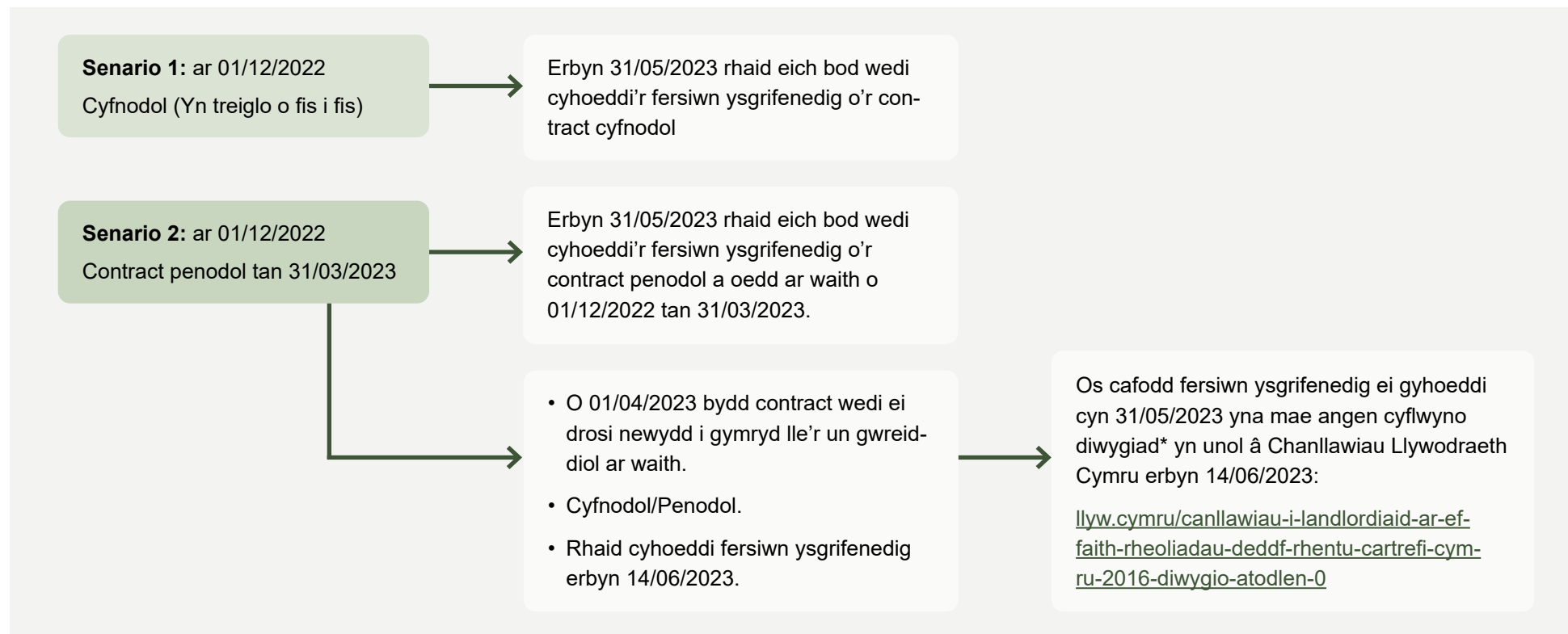
Dechreuodd tenant TFS gyda landlord ar 1 Medi 2022 (cyfnod penodol am 6 mis). Ar 1 Rhagfyr 2022, trosodd y TFS yn gontract meddiannaeth safonol. Ar 1 Mawrth 2023 daeth y cyfnod penodol i ben ond arhosodd y tenantiaid yn yr eiddo a chytuno ar gyfnod penodol newydd gyda'r landlord am 6 mis. Mae'r contract meddiannaeth safonol cyfnod penodol newydd a ddechreuwyd ar 1 Mawrth 2023 yn 'gontract newydd' i gymryd lle'r un gwreiddiol. Roedd gan y landlord tan 15 Mehefin 2023 i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract newydd i gymryd lle'r un gwreiddiol hwn a than 15 Mehefin 2023 i roi gwybodaeth i'r tenant gan ddefnyddio RHW2.

Os dechreuodd y contract newydd i gymryd lle'r un gwreiddiol ar ôl 1 Mehefin 2023, mae gennych 14 diwrnod o'r dyddiad y mae gan ddeiliad y contract hawl i feddiannu'r annedd dan y contract meddiannaeth i gyhoeddi datganiad ysgrifenedig o'r contract a ffurflen RHW2.

Os dechreuodd y contract newydd i gymryd lle'r un gwreiddiol cyn 31 Mai 2023, yna roedd gennych tan 14 Mehefin 2023 i gyhoeddi'r datganiad ysgrifenedig o'r contract. Fodd bynnag, efallai y bydd angen iddo gael ei amrywio o hyd. Gweler y siart llif isod i helpu.

Contractau wedi eu Trosi

Pryd i gyhoeddi fersiwn ysgrifenedig o'r contract a pha gontract i'w gyhoeddi pan nad yw deiliaid contract yn gadael ar ddiwedd cyfnod penodol.



*Cyflwynir datganiad ysgrifenedig o amrywiad pan fo un o delerau'r contract yn newid naill ai drwy gytundeb rhwng y landlord a deiliad y contract neu gan ofynion deddfwriaeth. Gall landlord gyflwyno datganiad ysgrifenedig o amrywiad mewn dwy ffordd: 1. Datganiad a roddir i ddeiliad y contract sy'n nodi'r telerau wedi eu hamrywio newydd, er enghraifft mewn llythyr sy'n nodi'r telerau newydd. 2. Datganiad ysgrifenedig llawn newydd sy'n cynnwys y telerau wedi eu hamrywio newydd.

Senario 3: ar 01/12/2022

Contract penodol tan 31/08/23

Erbyn 31/05/2023 rhaid eich bod wedi cyhoeddi'r fersiwn ysgrifenedig o'r contract penodol sy'n rhedeg tan 31/08/2023.

- Ar 01/09/2023 mae contract newydd i gymryd lle'r un gwreiddiol (penodol/cyfnodol) yn dechrau.
- Rhaid cyhoeddi datganiad ysgrifenedig 14 diwrnod o'r dyddiad meddiannu (felly erbyn 14/09/2023).

Rhaid i'r fersiwn ysgrifenedig gynnwys geiriau o'r canllawiau:

llyw.cymru/canllawiau-i-landlordiaid-ar-effaith-rheoliadau-deddf-rhentu-cartrefi-cymru-2016-diwygio-atodlen-0

- Ymrwymwyd i gontract newydd ar 01/05/2023 yn unol â'r contract enghreifftiol.
- Cyhoeddwyd ef o fewn 14 diwrnod i'r 'dyddiad meddiannu'.
- Rhaid i fersiwn ysgrifenedig o'r contract wedi ei drosi sydd ar waith rhwng 01/12/2022 a 30/04/2023 gael ei ailgyhoeddi erbyn 30/05/2023.
- Os byddwch yn dechrau contract newydd yn lle darparu datganiad ysgrifenedig o'r contract wedi'i drosi, yna mae'r holl ofynion ar gyfer contractau 'newydd' yn dechrau. Er enghraifft, methu â rhoi hysbysiad adennill meddiant dim bai o fewn 6 mis cyntaf y contract, a'r gofyniad am larymau mwg cydgysylltiedig ac Adroddiad Cyflwr Trydanol. Cyfeiriwch at y [Llawlyfr Rhentu Cartrefi](#) i wirio gofynion contractau newydd.

Senario 4: ar 01/12/2022 mae naill ai contract penodol neu gyfnodol ar waith

Daeth y contract i ben ar 30/04/2023 drwy gytundeb ar y cyd; mae deiliad y contract yn deall yr hyn y mae'n ymrwymo iddo ac yn cytuno i'r contract ddod i ben.

Senario 5: ar 01/12/2022 mae naill ai contract penodol neu gyfnodol ar waith

Mae'r landlord yn rhoi contract meddi-annaeth 'newydd' i ddeiliad y contract ymrwymo iddo ar 30/05/2023.

Mae'r contract yn seiliedig ar y model ac nid oes unrhyw delerau TFS blaenorol ynddo.

Problemau posibl:

- Hyd yn oed os yw deiliad y contract yn llofnodi contract newydd, mae'n gwneud felly dim ond i ddweud ei fod wedi'i dderbyn, nid ei fod yn gywir.
- Gan nad yw'r contract a gyhoeddwyd yn ddatganiad ysgrifenedig o'r contract wedi ei drosi, ac na chafwyd cytundeb ar y cyd i derfynu'r contract wedi ei drosi mae'n ddatganiad ysgrifenedig anghyflawn neu anghywir (felly mae iawndal yn daladwy yn ôl y llys – gweler ar y tudalen nesaf).



Byddwch yn Ymwybodol

Os methir y dyddiad cau i gyhoeddi fersiwn ysgrifenedig o'r contract - rhaid i'r landlord ei gyhoeddi ac yna aros am 6 mis cyn cyhoeddi hysbysiad adran 173 am feddiant (gyda chwe mis o rybudd). Gallai deiliad y contract atal rhent (am hyd at ddau fis), neu hawlio iawndal, am y cyfnod na chyhoeddwyd datganiad ysgrifenedig yn ei ystod.

Os yw'r fersiwn ysgrifenedig o'r contract yn anghyflawn neu'n anghywir, efallai y bydd landlord yn dal i allu cymryd meddiant drwy adran 173. Fodd bynnag, gallai'r llys benderfynu nad oedd y fersiwn ysgrifenedig yn gontract wedi ei drosi pan ddylai fod neu ei fod mor anghywir y gellir ystyried nad yw wedi ei gyhoeddi o gwbl. Efallai y bydd adran 173 yn cael ei diystyru ar y pwynt hwnnw.

Gall deiliad y contract fynd i'r llys i wneud cais am iawndal ynghylch datganiad ysgrifenedig anghywir neu anghyflawn o'r contract.

Oherwydd yr amgylchiadau unigryw lle mae deiliad y contract yn ddeiliad contract gwreiddiol a oedd unwaith ar TFS, mae gennych tan 30 Tachwedd 2023 i osod larymau mwg sy'n cydymffurfio ac i gael Adroddiad Cyflwr Gosodiadau Trydanol addas.

Beth am flaendaliadau a gofrestrwyd cyn 1 Rhagfyr 2022 ar gyfer TFSau wedi eu trosi yn gontractau meddiannaeth?

Mae'r blaendaliadau hyn yn parhau i gael eu diogelu ac nid oes angen i chi wneud unrhyw beth pellach.

Beth os oes newid i'r deiliaid contract cychwynnol ar gontract wedi ei drosi?

Gallai hyn ddigwydd er enghraifft ar gontractau a rennir, neu lle mae rhywun newydd yn cymryd cyfrifoldeb am y contract.

Os oedd newid i ddeiliad y contract (dan gontract wedi ei drosi neu gontract newydd sy'n cymryd lle contract gwreiddiol) yn ystod y cyfnod rhwng 01/12/2022 a 31/05/2023:

Rhaid i'r landlord gyflwyno datganiad ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod ar ôl naill ai 1 Mehefin 2023 neu, os yn hwyrach, y diwrnod y daw'r landlord yn ymwybodol o'r newid i ddeiliad y contract.

Os bydd y newid yn digwydd ar ôl 31/05/2023 mae gan y landlord 14 diwrnod o'r newid i gyflwyno datganiad ysgrifenedig o'r contract wedi ei drosi.

Beth os bydd angen fy eiddo yn ôl ar gontract wedi ei drosi?

Mae'r dudalen ganlynol yn cynnwys manylion sut y gallwch gymryd meddiant o annedd yn seiliedig ar y gwahanol fathau o gontractau wedi eu trosi.

Meddiant Dim Bai ar gyfer Contractau wedi eu Trosi

Contractau Cyfnodol Safonol:

Ers 01/06/2023 y cyfnod rhybudd ar gyfer meddiant 'dim bai' yw 6 mis. Rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen [RHW16](#) ragnodedig ar gyfer y broses hon a sicrhau y cedwir at yr holl ofynion y manylir arnynt ar gefn y ffurflen (e.e. bod datganiad ysgrifenedig o'r contract wedi ei drosi wedi ei gyhoeddi a bod rhwymedigaethau statudol eraill wedi eu bodloni).



Rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen RHW16 ragnodedig a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i derfynu contract cyfnodol safonol: lyw.cymru/hysbysiad-terfynu-contract-safonol-cyfnodol-gyda-chyfnod-hysbysu-byrraf-ganiateir-o-chwe-mis-heblaw

Contractau Cyfnod Penodol Safonol, gyda Chymal Terfynu Landlord:

Byddai angen i'r broses meddiant dim bai ddilyn gofynion y ffurflen [RHW25](#) ragnodedig. Mae hyn yn caniatáu 2 fis o rybudd, ond rhaid cadw at yr holl ofynion ar gefn y ffurflen.



Rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen RHW25 ragnodedig a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i derfynu contract sefydlog wedi ei drosi sydd â chymal terfynu landlord: lyw.cymru/hysbysiad-terfynu-o-dan-gymal-terfynur-landlord-contract-safonol-cyfnod-penodol-gyda-chyfnod-0

Contractau Cyfnod Penodol Safonol:

Byddai angen i'r broses meddiant dim bai ddilyn gofynion y ffurflen [RHW38](#) ragnodedig. Mae hyn yn caniatáu 2 fis o rybudd, ond rhaid cadw at yr holl ofynion ar gefn y ffurflen. Yn ogystal:

1. Rhaid rhoi'r hysbysiad cyn neu ar ddiwrnod olaf y contract cyfnod penodol a rhaid iddo roi 2 fis o rybudd o leiaf cyn i chi ddatgan y byddwch yn gwneud hawliad meddiant i'r llys os na fyddant yn symud allan.
2. Ni all yr hysbysiad fynnu cymryd meddiant cyn diwrnod olaf y cyfnod penodol.



Rhaid i chi ddefnyddio'r ffurflen RHW38 ragonodedig a gynhyrchwyd gan Lywodraeth Cymru i derfynu contract cyfnod penodol: [llyw.cymru/hysbysiad-terfynu-contract-safonol-cyfnod-penodol-contract-wedi-ei-drosi-ffurflen-rhw38](https://lyw.cymru/hysbysiad-terfynu-contract-safonol-cyfnod-penodol-contract-wedi-ei-drosi-ffurflen-rhw38)

Mae rhagor o ganllawiau gan Lywodraeth Cymru ar y broses adennill meddiant ar gael ar-lein: [llyw.cymru/deall-y-broses-meddiannu-canllawiau-ar-gyfer-landlordiaid-preifat](https://lyw.cymru/deall-y-broses-meddiannu-canllawiau-ar-gyfer-landlordiaid-preifat)