Carl Sargeant AC / AM
Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Minister for Housing and Regeneration

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Ein cyf/Our ref: LF/CS/0105/14

Christine Chapman AC
Y Cadeirydd
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

29 Ionawr 2014

Annwyl Christine,

Diolch i chi am eich llythyr dyddiedig 22 Ionawr. Gwnaethoch gais am wybodaeth bellach am y cod ymarfer sy'n gosod safonau ynghylch rheoli eiddo ar rent. Bydd modd i Weinidogion Cymru gyhoeddi cod o'r fath o dan Adran 28 o'r Bil Tai mewn perthynas â'r sector rhentu preifat. Bydd y cod yn ymwneud â safonau rheoli, ond bydd hefyd yn cynnwys argymhellion ar arferion da o ran y system Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) mewn perthynas â chyflwr eiddo. Bydd y cod yn seiliedig ar God Ymarfer presennol Achredu Landlordiaid Cymru (LAW) a Chod Ymarfer yr Ombwdsman Eiddo ar gyfer Asiantaethau Gosod Preswyl. Mae Adran 14 o'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol bod cydymffurfio â'r cod yn amod ar gyfer cael trwydded.

Mae'r gwaith o lunio cynnwys y cod yn mynd rhagddo a gallaf gadarnhau y bydd yn debygol o fod mewn dwy ran. Bydd y cod yn ymdrin â'r berthynas rhwng y landlord a'r tenant ynghyd â'r berthynas rhwng yr asiantaeth a'r landlord. Mae'n debyg y bydd yn cyfeirio at ddeddfwriaeth arall sy'n pennu gofynion yn y meysydd o dan sylw, pan fo hynny'n briodol.

Mae'r cod yn debygol o gynnwys egwyddorion rheoli da yn y meysydd canlynol:

Yswiriant – gofyniad i landlordiaid gael y math cywir o yswiriant
Dogfennau – gofyniad i landlordiaid gadw cofnodion cywir a diweddar
Cytundebau tenantiaeth
Rhestrau eitemau
Taliadau – cofnodion o daliadau rhent etc
Ymddygiad Gwrthgymdeithasol – dylai landlordiaid sicrhau, cyhyd â bo hynny'n bosibl, nad yw eu tenantiaid yn peri niwsans neu dramgwydd i eraill. Gall hynny amharu ar allu cymdogion sy'n byw gerllaw i fwynhau eu cartrefi eu hunain.
Atgyweirio cyn tenantiaeth cytundeb ynghylch yr hyn sydd angen ei wneud, ac erbyn pryd
Rheoliadau Adeiladu, Caniatâd Cynllunio a Chontractwyr Cymwys - h.y. cadw at y gofynion hyn wrth wella neu adnewyddu eiddo
Cyflwr eiddo - argymell bod camau'n cael eu cymryd i sicrhau na cheir peryglon a nodir o dan Gategori 1 yr HHSRS, ac i sicrhau y bodlonir y safonau gofynnol o ran cyflwr eiddo.

Atgyweirio a chynnal a chadw - terfynau amser ar gyfer cwblhau'r mathau hyn o waith
Ymweld â'r lleoliad - angen rhoi'r rhybudd gofynnol i'r tenant cyn ymweld, er mwyn peidio ag ymyrryd yn yr hawl i fwynhau'r cartref yn dawel
Adennill meddiant - h.y. dim ond drwy ddulliau cyfreithiol
Geirda
Terfynu tenantiaethau
Amddiffyn Arian Cleientiaid - ar gyfer y rhan o'r cod sy'n ymdrin ag asiantau

Nid yw'r cod yn defynol ar hyn o bryd ond ein bwriad yw y bydd yn cael ei ddatblygu ar y cyd â'r sector. Mae Adran 28 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori ar god drafft, boed hwnnw'n god newydd neu un diwygiedig, cyn iddo gael ei osod gerbron y Cynulliad Cenedlaethol a chael ei gymeradwyo ganddo.

Carl Sargeant AC
Y Gweinidog Tai ac Adfywio