



Cyngor Sir  
**CEREDIGION**  
County Council

## **Deddf Tai 2004, Adran 56**

### **DYNODI ARDAL DRWYDDEDU YCHWANEGOL AR GYFER TAI AMLFEDDIANNAETH**

#### **Dynodi Ardal Drwyddedu Ychwanegol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yng Nghyngor Sir Ceredigion 2024**

Drwy arfer ei bwerau o dan adran 56 o Ddeddf Tai 2004 ("y Ddeddf"), mae Cyngor Sir Ceredigion drwy hyn yn dynodi trefn drwyddedu ychwanegol ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn yr ardal a ddisgrifir ym mharagraff 4.

#### **ENWI, CYCHWYN A HYD**

1. Caniateir enwi'r dynodiad hwn yn Gynllun Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth Ychwanegol Cyngor Sir Ceredigion 2024 ('y Cynllun').
2. Gwneir y dynodiad hwn ar 19 Mawrth 2024 a daw i rym ar **10 Gorffenhaf 2024**.
3. Rhaid i'r dynodiad hwn beidio â bod mewn grym ar **9 Gorffenhaf 2029** neu'n gynharach os yw'r Cyngor yn dirymu'r cynllun o dan adran 60 o'r Ddeddf.

#### **YR ARDALY MAE'R DYNODIAD YN GYMWYS IDDI**

4. Bydd y dynodiad hwn yn gymwys i:

a) Yr eiddo hynny sy'n cael eu meddiannu gan dri neu ragor o bersonau, sy'n ffurfio dwy neu ragor o aelwydydd waeth sawl llawr sydd ynddynt yn yr ardaloedd a ddisgrifir ym mharagraff 5a) yn y wardiau penodedig canlynol yn unig:

- i. Aberystwyth Bronglais
- ii. Aberystwyth Canol
- iii. Aberystwyth Gogledd
- iv. Aberystwyth Penparcau
- v. Aberystwyth Rheidol
- vi. Faenor
- vii. Llanbadarn Fawr Padarn
- viii. Llanbadarn Fawr Sulien

#### **A HEFYD**

b) Sir gyfan Ceredigion ar gyfer y Tai Amlfeddiannaeth a ddiffinnir ym mharagraff (5b) a (5c) isod ac sydd heb esemptiad fel arall fel y diffinnir ym mharagraff (5d) isod.

## CYMHWYSO'R DYNODIAD

5. Mae'r dynodiad hwn yn gymwys i:

- a) Tai Amlfeddiannaeth sy'n cael eu meddiannu gan dri neu ragor o bersonau, sy'n ffurfio tair neu ragor o 'aelwydydd'1 ar wahân, waeth sawl llawr sydd ynddynt yn yr ardaloedd a ddisgrifir ym mharagraff (4a);<sup>2</sup> a
- b) Tai Amlfeddiannaeth sy'n cael eu meddiannu gan bump neu ragor o bersonau, sy'n ffurfio dwy neu ragor o aelwydydd ar wahân, waeth sawl llawr sydd ynddynt ac mae'n gymwys i sir gyfan Ceredigion fel y disgrifir ym mharagraff (4b);<sup>3</sup>
- c) Tai Amlfeddiannaeth Adran 257 (Deddf Tai 2004) fel y'u diffinnir yn Atodiad B, a grëwyd drwy addasu adeiladau yn fflatiau lle nad oedd yr addasiadau'n bodloni Safonau Rheoliadau Adeiladu 1991 a lle na chawsant eu gwella er mwyn bodloni'r safonau perthnasol ers hynny, ac mae'n gymwys i sir gyfan Ceredigion fel y disgrifir ym mharagraff (4b);

d) oni baii.

- (i) bod yr adeilad yn bodloni'r disgrifiad a bennir yn Atodiad C (Adeiladau and ydynt yn Dai Amlfeddiannaeth at ddibenion y Ddeddf - ac eithrio Rhan 1 );
- ii. bod y Tŷ Amlfeddiannaeth yn destun Gorchymyn Rheoli Interim neu Derfynol o dan Ran 4 o'r Ddeddf;
- iii. bod y Tŷ Amlfeddiannaeth yn destun esemptiad dros dro o dan Adran 62 o'r Ddeddf; neu
- iv. ei bod yn ofynnol i drwyddedu'r Tŷ Amlfeddiannaeth o dan Adran 55 (2) (a) o'r Ddeddf (trwyddedu gorfodol).<sup>4</sup>

## EFFAITH Y DYNODIAD

6. Yn ddarostyngedig i'r esemptiadau a ddisgrifir ym mharagraff (5d) is-baragraffau (i) i (iv) uchod rhaid iddi fod yn ofynnol i bob Tŷ Amlfeddiannaeth sy'n bodloni'r disgrifiad a bennir ym mharagraff (5) yn yr ardaloedd a bennir ym mharagraff (4a) a (4b) gael ei drwyddedu o dan adran 61 o'r Ddeddf.<sup>5</sup>

7. Bydd Cyngor Sir Ceredigion yn cydymffurfio â'r gofynion hysbysu a nodir yn Adran 59 o'r Ddeddf a rhaid iddo gadw cofrestr o'r holl dai a gofrestrir o dan y dynodiad hwn, fel sy'n ofynnol o dan Adran 232 o Ddeddf Tai 2004.

## Dyddiad a dilysu gan y Cyngor 19 Mawrth 2024

**Dyddiad: 20 Mawrth 2024**

Llofnodwyd gan:



**Swydd: CLO Porth Cymorth Cynnar**

---

1 I gael diffiniad o'r gair "aelwyd" gweler Adran 258(2) a pharagraffau 3 a 4 o SI 373/2006

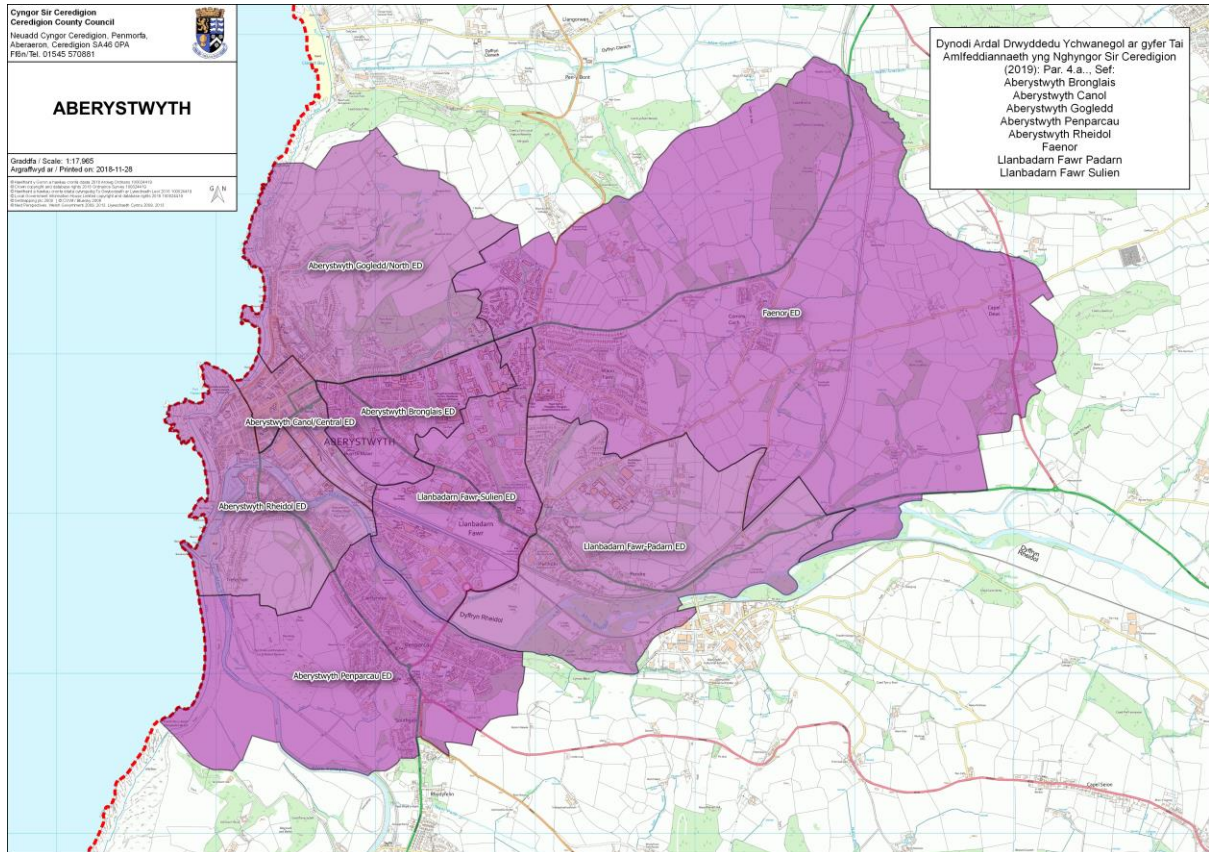
2 Ac yn bodloni'r profion canlynol o dan Ddeddf Tai 2004 (i) y prawf safonol o dan Adran 254(2) o'r Ddeddf; (ii) y prawf fflat hunangynhaliol o dan Adran 254(3) o'r Ddeddf; (iii) y prawf adeilad a addaswyd o dan Adran 254(4) o'r Ddeddf

3 Gweler troed nodyn 2

4 I gael gwybod am gymhwysu trwyddedu gorfodol, gweler SI 371/2006 - Gorchymyn Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (Disgrifiadau Rhagnodedig) (Cymru) 2006

5 Mae Adran 62 o'r Ddeddf yn darparu ar gyfer esemptiad dros dro penodol. I weld a yw'n addas, gweler Adran 64. Sylwch, os nad yw'r tŷ yn addas i'w drwyddedu, rhaid i'r Cyngor wneud Gorchymyn Rheoli Interim - gweler adran 102. 3 Adran 232 o'r Ddeddf a pharagraff 11 o SI 373/2006

## **Atodiad A – Map yn dangos maint y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol cyfredol yn Aberystwyth**



## **Atodiad B - Paragraff (5c): Tai Amfeddiannaeth sy'n ddarostyngedig i'r dynodiad Adran 257 Cynigion ar gyfer Disgrifiad a Datganiad**

Mae Adrannau 254 i 257 o Ddeddf Tai 2004, 'y Ddeddf yn diffinio "tŷ amfeddiannaeth". O ran blociau o fflatiau a addaswyd, mae Adran 254(1) (e) yn diffinio adeilad neu ran o adeilad fel "tŷ amfeddiannaeth" os yw'n bloc o fflatiau a addaswyd y mae Adran 257 yn gymwys iddo, ac nid yw'n esempt o dan Atodlen 14 o'r Ddeddf.

Mae diffiniad "Adran 257" yn cwmpasu blociau o fflatiau hunangynhaliol a addaswyd, lle nad yw'r gwaith adeiladu a wnaed mewn perthynas â'r addasiad yn cydymffurfio â "safonau adeiladu priodol", a lle mae llai na dwy ran o dair o'r fflatiau yn rhai "perchenfeddianwyr".

( Mae Adran 257(4) yn diffinio "perchen-feddiannwr" at ddibenion Adran 257). Mae'r Ddeddf yn diffinio "safonau adeiladu priodol" o dan Adran 257(3) fel:

(a) yn achos bloc o fflatiau a addaswyd;

(i) y cafodd gwaith adeiladu ei gwblhau arno cyn 1 Mehefin 1992 neu y mae rheoliad 20 o Reoliadau Adeiladu 1991 (S.I. 1991/2768) yn gymwys iddo, a;  
(ii) na fyddai wedi bod yn esempt o dan y Rheoliadau hynny, safonau adeiladu sy'n cyfateb i'r rhai a osodwyd, mewn perthynas ag adeilad neu ran o adeilad y mae'r Rheoliadau hynny yn gymwys iddo, gan y Rheoliadau hynny fel yr oeddent mewn grym ar 1 Mehefin 1992; a

(b) yn achos unrhyw floc arall o fflatiau a addaswyd, y gofynion a osodwyd y pryd hynny mewn perthynas ag ef gan reoliadau o dan Adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984 (c. 55).

### **Disgrifiad:**

Mae Cynllun Trwyddedu Tai Amfeddiannaeth Cyngor Sir Ceredigion 2019 yn cynnwys Adran 257 "blociau o fflatiau a addaswyd" a ddsberthir fel Tai Amfeddiannaeth ar gyfer sir gyfan Ceredigion. Mae'r blociau hyn wedi cael eu troi'n fflatiau hunangynhaliol oedd heb gydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu 1991 pan gawsant eu haddasu, a lle mae llai na dwy ran o dair o'r fflatiau yn rhai perchen-feddianwyr fel y'u disgrifir yn y datganiad. Mae fflat yn fflat perchen-feddiannwr os yw'n cael ei feddiannu gan berson sydd â phrydles a roddwyd dros gyfnod o fwy na 21 o flynyddoedd neu gan berson sydd â'r ystad ryddddaliol yn y bloc o fflatiau a addaswyd, neu gan aelod o aelwyd person o fewn y naill ddisgrifiad neu'r llall.

Felly mae'n ofynnol i'r holl flociau o fflatiau a addaswyd y mae Adran 257 yn gymwys iddynt yn sir Ceredigion gael eu trwyddedu o dan Ran 2, Adran 61 o'r Ddeddf, oni bai bod hysbysiad esemptiad dros dro mewn grym o dan Adran 62; neu mae gorchymyn rheoli interim neu derfynol mewn grym o dan Bennod 1 o Ran 4 o'r Ddeddf. O dan Adran 72 o'r Ddeddf mae person sydd â rheolaeth dros, neu sy'n rheoli Tŷ Amfeddiannaeth y mae'n ofynnol iddo gael ei drwyddedu o dan Ran 2 yn cyflawni trosedd os nad yw'r Tŷ Amfeddiannaeth hwnnw wedi ei drwyddedu. Mae Adran 263 o'r Ddeddf yn diffinio pwy sy'n "berson sydd â rheolaeth" a "pherson sy'n rheoli'r" safle.

**Deddfwriaeth Gymwys:**

Gorchymyn Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (Disgrifiadau Rhagnodedig) (Cymru) 2006 (S.I. No. 2006/1712) (W.174);

Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 (S.I. No. 2006/1713) (W.175);

Rheoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a Thai Eraill (Darpariaethau Amrywiol) (Cymru) 2006 (S.I. No. 2006/1715) (W.177);

Rheoliadau Tai Amlfeddiannaeth (Blociau Fflatiau Penodol) (Addasiadau i Ddeddf Tai 2004 a Darpariaethau Trosiannol ar gyfer HMOs adran 257 (Cymru) 2007

## **Atodiad C - Paragraff 5(i): Adeiladau nad ydynt yn Dai Amlfeddiannaeth at ddiben y Ddedd <sup>6</sup>**

Adeiladau o dan reolaeth neu a reolir gan gyrrff cyhoeddus ac ati. <sup>7</sup>

1. Adeilad lle mae'r person sy'n ei reoli neu sydd â rheolaeth drosto yn <sup>8</sup> :

- (a) awdurdod tai leol;
- (b) awdurdod yr heddlu a sefydlwyd o dan Adran 3 o Ddeddf yr Heddlu 1996 neu'r Awdurdod Heddlu Metropolitaidd a sefydlwyd o dan adran 5B o'r Ddeddf honno;
- (c) awdurdod tân ac achub o dan Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004;
- (d) corff y gwasanaeth iechyd o fewn ystyr Adran 4 o Ddeddf y Gwasanaeth Iechyd Gwladol a Gofal yn y Gymuned 1990;
- (e) corff sydd wedi'i gofrestru fel landlord cymdeithasol o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996

## **Adeiladau a reoleiddir gan ddeddfiadau eraill <sup>9</sup>**

2. Tenantiaeth, Contractau meddiannaeth, trwydded neu feddiannu tŷ a reoleiddir o dan y deddfiadau canlynol:

- a) Adrannau 87 i 87D o Ddeddf Plant 1989;
- b) Adran 43 (4) o'r Ddeddf Carchar 1952;
- c) Adran 34 o'r Ddeddf Cenedligrwydd, Mewnfudo a Lloches 2002;
- d) Rheolau'r Ganolfan Hyfforddi Diogel 1998 10 ; e) Rheolau'r Carchar 1998 <sup>11</sup> ;
- f) Rheolau'r Sefydliad Troseddwyr Ifanc 2000 <sup>12</sup> ;
- g) Rheolau'r Ganolfan Gadw 2001 <sup>13</sup> ;
- h) Rheoliadau Ddeddf Cyfiawnder Troseddol a Gwasanaethau Llysoedd 2000 (Mangreodded Cymeradwy) 2001;
- i) Rheoliadau Cartrefi Gofal 2001;
- j) Rheoliadau Cartrefi Plant 2001 ;
- k) Rheoliadau Canolfannau Teulu Preswyl 2002
- l) Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

## **Gosod eiddo penodol i fyfyrwyr ac ati <sup>14</sup>**

3. Adeilad –

- (i) a reolir neu sydd o dan reolaeth sefydliad addysgol penodedig neu o ddisgrifiad penodedig sefydliadau o'r fath a
- (ii) mae meddianwyr y tŷ neu'r annedd yn dilyn cwrs amser llawn addysg bellach neu addysg uwch yn y sefydliad penodedig a
- (iii) mae'r tŷ neu'r annedd yn cael ei reoli mewn cydymffurfiaeth â'r Cod Ymarfer Cymeradwy ar gyfer rheoli l ety sy'n esempt o dan Adran 233 o'r Ddeddf

## **Cymunedau crefyddol<sup>15</sup>**

4. Adeilad sy'n cael ei feddiannu'n bennaf at ddiben cymuned grefyddol a'i phrif waith yw qweddio, myfyrio, addysg neu leddfu dioddefaint ac eithrio os yw'r adeilad yn floc o fflatiau a addaswyd y mae Adran 257 o'r Ddeddf yn gymwys iddo.

## **Adeiladau a feddiannir gan berchnogion <sup>16</sup>**

5. Adeilad sy'n cael ei feddiannu gan y canlynol yn unig –

- (i) un neu ragor o bersonau sydd â budd rhydd-ddaliol neu brydlesol a roddwyd am gyfnod o fwy na 21 o flynyddoedd ar gyfer y cyfan neu unrhyw ran o'r adeilad
- (ii) a/neu unrhyw aelod o aelwyd y person hwnnw neu'r personau hynny ond mae'r eithriad hwn yn gymwys i flociau o fflatiau a addaswyd y mae Adran 257 o'r Ddeddf yn gymwys iddynt, ac eithrio ar gyfer pennu statws unrhyw fflat o fewn y bloc.

### **Adeiladau a feddiannir gan Landlord Preswyl ac ati <sup>17</sup>**

6. Adeilad sy'n cael ei feddiannu gan berson neu bersonau y mae paragraff 7 yn gymwys iddo neu iddynt (yn amodol ar yr amod ynddo) a dim mwy na dau berson arall<sup>18</sup>, nad ydynt yn ffurfio rhan o aelwyd y perchennog.

### **Adeiladau a feddiannir gan ddau berson <sup>19</sup>**

7. Unrhyw adeilad sy'n cael ei feddiannu gan ddau berson yn unig (yn ffurfio dwy aelwyd)

### **Ystyr "adeilad"**

8. Mae "adeilad" yn cynnwys rhan o adeilad.

### **Tai Amlfeddiannaeth: personau nad ydynt yn ffurfio aelwyd un person (Adran 258 o Ddeddf Tai 2004)**

(1) Mae'r adran hon yn amlinellu pryd y dylid ystyried personau yn rhai nad ydynt yn ffurfio aelwyd un person at ddibenion Adran 254.

(2) Dylid ystyried personau yn rhai nad ydynt yn ffurfio aelwyd un person oni bai (a) eu bod nhw i gyd yn aelodau o'r un teulu, neu (b) mae eu hamgylchiadau yn rhai o ddisgrifiad a bennir at ddibenion yr adran hon yn y rheoliadau a wnaed gan yr awdurdod cenedlaethol priodol.

(3) At ddibenion is-adran (2a) mae person yn aelod o'r un teulu â pherson arall -

(a) os yw'r personau hynny yn briod â'i gilydd neu'n byw gyda'i gilydd fel gŵr a gwraig (neu mewn perthynas gyfwerth yn achos personau o'r un rhyw);

(b) os yw un ohonynt yn berthynas i'r llall; neu

(c) os yw un ohonynt yn berthynas i un aelod o gwpl ac mae'r llall yn berthynas i'r aelod arall o'r cwpl.

(4) At y dibenion hynny -

(a) ystyr "cwpl" yw dau berson sy'n briod â'i gilydd neu sydd wedi'u cynnwys fel arall o fewn is-adran (3)(a);

(b) ystyr "perthynas" yw rhiant, rhieni cu, plentyn, wŷr/wyres, brawd, chwaer, ewythr, modryb, nai, nith neu gefnder;

(c) caiff perthynas hanner gwaed ei drin fel perthynas gwaed; a

(d) caiff llysblentyn person ei drin fel ei blentyn.

(5) Gall rheoliadau o dan is-adran (2)(b) sicrhau, yn arbennig, fod grŵp o bersonau yn cael eu hystyried fel rhai sy'n ffurfio un aelwyd dim ond os oes (fel y gall fod yn ofynnol yn ôl y rheoliadau) perthynas ragnodedig gan bob aelod o'r grŵp, neu o leiaf un o nifer o berthnasoedd rhagnodedig, ag unrhyw un neu ragor o'r lleill.

(6) Yn is-adran (5) ystyr "perthynas ragnodedig" yw unrhyw berthynas o ddisgrifiad a bennir yn y rheoliadau.

7 Paragraff 2 o Atodlen 14

8 I gael diffiniad o "person sy'n rheoli" a "person sydd â rheolaeth" gweler Adran 263 o'r Ddeddf

9 Paragraff 3 o Atodlen 14 a pharagraff 6 (1) ac Atodlen 1 o SI 373/2006

10 SI 472/1998 fel y'i diwygiwyd gan SI 3005/2003

11 SI 728/1999 fel y'i diwygiwyd gan SI 1794/2000, SI 1149/2001, SI 2116/2002, SI 3135/2002. SI 3301/2003 a SI 869/2005

12 SI 3371 /2000 fel y'i diwygiwyd gan SI 2117/2002, SI 3135/2002 a SI 897/2005

13 SI 238/2001. Mae Adran 66 (4) o Ddeddf Cenedligrwydd, Mewnfudo a Lloches 2002 yn darparu bod cyfeiriad at ganolfan gadw yn cyfeirio at ganolfan symud ymaith fel y diffinnir yn Rhan VIII o'r Ddeddf Mewnfudo a Lloches 1999

14 Paragraff 4 o Atodlen 14

15 Paragraff 5 o Atodlen 14

16 Paragraff 6 o Atodlen 14

17 Paragraff 6 o schedule 14 and SI 373/2006

18 Paragraph 6 (2) of SI 373/2006

19 Paragraph 7 of schedule 14