Llywodraeth Cymru
Welsh Government

BIL DIOGELWCH ADEILADAU (CYMRU)

Memorandwm Esboniadol

yn ymgorfforі'r
Asesiad Effaith Rheoleiddiol a'r
Nodiadau Esboniadol

Gorffennaf 2025

Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Memorandwm Esboniadol i'r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Grŵp Llywodraeth Leol, Tai, Newid Hinsawdd a Materion Gwledig Llywodraeth Cymru ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru.

Datganiad yr Aelod

Yn fy marn i, byddai darpariaethau'r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) a gyflwynwyd gennyf ar 7 Gorffennaf 2025, o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Senedd Cymru.

Jayne Bryant AS

Ysgrifennydd y Cabinet dros Lywodraeth Leol a Thai
Yr Aelod o'r Senedd sy'n gyfrifol am y Bil

7 Gorffennaf 2025

Tudalen cynnwys

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL 3

1. Disgrifiad 3

2. Cymhwysedd Deddfwriaethol 4

3. Diben ac effaith fwriadedig y ddeddfwriaeth. 5

4. Ymgynghori 35

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth 47

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL 84

6. Crynodeb o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol 84

7. Opsiynau 89

8. Costau a manteision 93

9. Asesiadau Effaith 117

10. Asesiad fforddiadwyedd 126

11. Adolygiad ôl-weithredu 130

ATODIAD 1 – NODIADAU ESBONIADOL 131

ATODIAD 2 – MYNEGAI O OFYNION Y RHEOLAU SEFYDLOG 203

ATODIAD 3 – TABL TARDDIADAU 207

ATODIAD 4 – ATODLEN O DDIWYGIADAU 208

ATODIAD 5 – CANLYNIADAU MANWL Y DADANSODDIAD O GOSTAU A MANTEISION 209

RHAN 1 – MEMORANDWM ESBONIADOL

1. Disgrifiad

1.1. Mae'r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) ("y Bil") yn cyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd sy'n canolbwyntio ar feddiannu adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru a'u rheoli'n barhaus ("y cam meddiannu").

1.2. Mae'n creu tri chategori o adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, a bennir gan uchder adeilad a nifer y lloriau sydd ynddo. Mae gwahanol lefelau rheoleiddio yn dibynnu ar gategori'r adeilad, gyda'r adeiladau uchaf yn ddarostyngedig i'r gyfundrefn reoleiddio lymaf.

1.3. Bydd adeiladau o fewn cwmpas y gyfundrefn sydd dros 11 metr o uchder neu sydd â phum llawr neu fwy yn ddarostyngedig i ddyletswyddau diogelwch tân a diogelwch strwythurol a bydd yn ofynnol iddynt gael eu cofrestru. Bydd adeiladau sy'n llai nag 11 metr o uchder ac sydd â llai na phum llawr yn ddarostyngedig i'r gofynion diogelwch tân yn unig.

1.4. Mae'r Bil hefyd yn darparu i dai preswyl amlfeddiannaeth penodol fod yn ddarostyngedig i ddyletswyddau diogelwch tân.

1.5. Mae'r Bil yn cydnabod pwysigrwydd preswylwyr o ran diogelwch adeiladau ac yn rhoi hawliau newydd i breswylwyr allu cwyno am ddiogelwch adeilad. Mae'r gyfundrefn newydd hefyd yn gosod dyletswyddau penodol ar breswylwyr mewn perthynas â diogelwch adeiladau.

1.6. Mae'r Bil yn sefydlu cyfundrefn orfodi newydd ac yn rhoi swyddogaethau newydd i awdurdodau lleol (a fydd yn gweithredu fel yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer eu hardal o dan y gyfundrefn) ac awdurdodau tân ac achub.

1.7. Bydd y Bil yn helpu i fynd i'r afael â materion a nodwyd gan Adolygiad Hackitt, yr Ymchwiliad i Dŵr Grenfell, a Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau yn dilyn y tân trasig yn Nhŵr Grenfell, Llundain, ym mis Mehefin 2017.

2. Cymhwysedd Deddfwriaethol

2.1 Mae gan Senedd Cymru ("y Senedd") y cymhwysedd deddfwriaethol i wneud y darpariaethau yn y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) (“y Bil”) yn unol ag Adran 4 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 ("Deddf 2006") fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cymru 2017.

3. Diben ac effaith fwriadedig y ddeddfwriaeth.

Diben

3.1 Prif ddiben y Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) yw sefydlu llinellau atebolrwydd clir ar gyfer rheoli risgiau diogelwch adeilad mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, drwy greu rolau a chyfrifoldebau newydd i'r rhai sy'n berchen ar yr adeiladau hyn ac yn eu rheoli, fel na fydd unrhyw amheuaeth o ran pwy sy'n gyfrifol. Bwriedir i'r Bil hefyd rymuso preswylwyr drwy sicrhau bod ganddynt lais cryfach mewn materion sy'n effeithio ar eu cartref.

3.2 Mae'r Bil yn canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad preswyl amlfeddiannaeth, ond mae'n rhan o raglen ehangach o newidiadau y bwriedir iddynt wella diogelwch yn yr adeiladau hyn. Mae hyn yn cynnwys:

- Rhaglen o waith y bwriedir iddi fynd i'r afael â materion diogelwch tân mewn adeiladau sy'n 11 metr neu fwy o uchder yn y stoc adeiladau bresennol yng Nghymru, gan gynnwys Cronfa Diogelwch Adeiladau Cymru a gweithio gyda datblygwyr i gyweirio diffygion hanesyddol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o leiaf 11 metr mewn uchder neu sydd â mwy na phum llawr.
- Newidiadau ar y cam dylunio ac adeiladu y bwriedir iddynt wella'r ffordd y caiff adeiladau risg uchel yng Nghymru eu rheoleiddio, gan gynnwys cofrestru a rheoleiddio'r proffesiwn rheolaeth adeiladu.

Amcanion y Bil

3.3 Prif ddiben y Bil yw gwella diogelwch pobl sy'n byw mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru. Bydd y Bil yn cyflawni hyn drwy sefydlu cyfundrefn a fydd yn gwneud y canlynol:

- nodi'r rhai y gosodir dyletswyddau statudol arnynt o dan y Bil.
- yn ei gwneud yn ofynnol i adeiladau rheoleiddiedig penodol h.y. y rhai sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf bum llawr gael eu cofrestru ag awdurdod diogelwch adeiladau.
- rhoi swyddogaethau newydd i'r “awdurdod diogelwch adeiladau”, sef pob un o'r awdurdodau lleol yng Nghymru.
- rhoi swyddogaethau newydd i'r “awdurdod diogelwch tân” yng Nghymru, sef pob awdurdod tân ac achub ar gyfer ardal yng Nghymru neu arolygydd tân (mewn perthynas â rheoleiddio adeiladau'r Goron).
- creu dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân ym mhob adeilad sydd o fewn y cwmpas.

- creu dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau o fewn y cwmpas sydd o leiaf 11 metr o uchder neu sydd ag o leiaf bum llawr.
- rhoi hawliau newydd i breswylwyr a gosod dyletswyddau arnynt mewn perthynas â phob adeilad sydd o fewn y cwmpas.
- sefydlu cyfundrefn orfodi newydd er mwyn i gamau gorfodi allu cael eu cymryd os na chyflawnir y dyletswyddau newydd.

Cyflawni ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ddeddfu

3.4 Mae ein Rhaglen Lywodraethu (2021-2026) yn cynnwys ymrwymiad i wella diogelwch adeiladau yng Nghymru. Er mwyn gwneud hyn, mae angen deddfwriaeth sylfaenol i gyflwyno cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd a fydd yn cwmpasu meddiannu adeiladau preswyl amlfeddiannaeth a'u rheoli'n barhaus.

3.5 Mae'r Bil yn rhan o ymateb Llywodraeth Cymru i'r tân yn Nhŵr Grenfell ym mis Mehefin 2017. Mae'n ymdrin â materion a nodwyd yn Adolygiad Hackitt, yr Ymchwiliad i Dŵr Grenfell a Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau. Mae'r polisi wedi cael ei ddatblygu gyda rhanddeiliaid ac mae wedi cael ei lywio gan ymatebion i'r Ymgynghoriad ar Bapur Gwyn Llywodraeth Cymru a gwaith ymchwil ac ymgynghori ehangach.

3.6 Ar 9 Gorffennaf 2024 yn ei ddatganiad deddfwriaethol cyhoeddodd y Prif Weinidog ar y pryd Fil diogelwch adeiladau. Mae'r Bil hwn yn cyflawni'r ymrwymiad hwnnw i ddeddfu.

Pam mae Angen y Bil?

Yr Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân

3.7 Dangosodd y tân trasig yn Nhŵr Grenfell yn Llundain ar 14 Mehefin 2017 a'r ymchwiliadau dilynol yn glir fod angen newid y system sy'n cefnogi diogelwch adeiladau.

3.8 Sefydlodd Llywodraeth y DU adolygiad annibynnol o reoliadau adeiladu a diogelwch tân, gyda ffocws penodol ar y ffordd roeddent yn cael eu cymhwyso at adeiladau preswyl uchel iawn. Cadeiriwyd yr adolygiad gan y Fonesig Judith Hackitt a chyhoeddodd ei Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân, y cyfeirir ato yn gyffredin fel Adolygiad Hackitt, ym mis Mai 2018. Roedd canfyddiadau cychwynnol wedi awgrymu mai cladin allanol llosgadwy (deunydd cyfansawdd alwminiwm neu ‘ACM’) a deunyddiau inswleiddio (polyisosyanwrad ac ewyn ffenolig) oedd yn gyfrifol am ymlediad cyflym y tân yn Grenfell. Nid oedd eu hanaddasrwydd amlwg wedi cael ei herio a daeth yr adolygiad annibynnol i'r casgliad nad oedd y system

gyffredinol bresennol yn Lloegr yn gweithio'n effeithiol a bod angen ei hailwampio.

3.9 Nododd yr adroddiad terfynol nad oedd y system reoleiddio gyfan tra bod adeiladau yn cael eu meddiannu yn addas at y diben.

3.10 Yn adroddiad terfynol yr Adolygiad Annibynnol, Building a Safer Future, pwysleisiodd y Fonesig Hackitt fod angen mabwysiadu, ‘a very different regulatory framework covering the design, construction and maintenance of high-rise residential buildings which recognises that they are complex systems where the actions of many different people can compromise the integrity of that system’. Gwnaeth yr adolygiad sawl argymhelliad mewn perthynas â meddiannu a chynnal a chadw adeiladau preswyl uchel iawn ac ar y cam hwnnw yng nghylch oes adeilad y mae'r Bil yn canolbwyntio.

3.11 Cynullodd Llywodraeth Cymru Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau ym mis Hydref 2018 er mwyn nodi paramedrau ymateb Cymreig i'r materion a godwyd gan Adolygiad Hackitt a chynghori ar berthnasedd yr Adolygiad i'r cyd-destun Cymreig. Roedd hyn yn cynnwys meysydd â blaenoriaeth ar gyfer gweithredu a meysydd lle roedd y Grŵp o'r farn y dylai Llywodraeth Cymru wyro oddi wrth y dull gweithredu a fabwysiadwyd gan Lywodraeth y DU neu feysydd lle na ddylai wneud hynny.

3.12 Yn ei adroddiad, Map tuag at adeiladau mwy diogel yng Nghymru, argymhellodd y grŵp raglen waith fanwl i'w gweithredu gan Lywodraeth Cymru i “wella'r sefyllfa y mae rheoliadau adeiladu a mesurau diogelwch tân yn gweithredu o'i mewn yng Nghymru er mwyn gwella diogelwch adeiladau preswyl risg uwch*”.* Wedi hynny, sefydlodd Llywodraeth Cymru ei Rhaglen Diogelwch Adeiladau.

3.13 Yn 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru, a gynigiodd set gynhwysfawr o ddiwygiadau i'r system yng Nghymru.

3.14 Fel y nodwyd yn y Papur Gwyn, mae'r tebygolrwydd o dân mewn unrhyw annedd, gan gynnwys fflat yn gymharol fach, ond, fel y gwelwyd yn Grenfell, gall yr effaith mewn bloc uchel iawn fod yn aruthrol, gyda nifer mawr o bobl yn colli eu bywydau. Mae'r data hefyd yn dangos bod anafiadau oherwydd tân yn fwy tebygol mewn tai amlfeddiannaeth neu eiddo a addaswyd at ddefnydd preswyl sy'n golygu nad uchder adeilad yw'r unig ffactor risg y dylid ei ystyried. Bydd y tebygolrwydd o dân a'i effaith yn amrywio gan ddibynnu ar lawer o ffactorau, gan gynnwys cymhlethdod yr adeilad y mae pobl yn byw ynddo, o ba ddeunydd y cafodd ei wneud, nodweddion diogelwch tân yn yr adeilad, pa mor dda y caiff ei reoli a'i gynnal, nifer y deiliaid a'u hymddygiad.

3.15 Mae'r gwersi o Grenfell wedi tynnu sylw at bwysigrwydd hanfodol sicrhau y rhoddir blaenoriaeth i ddiogelwch drwy gydol cylch oes cyfan adeilad. Rhaid i adeiladau gael eu rheoli'n effeithiol er mwyn sicrhau bod risgiau newydd a risgiau newidiol yn cael eu nodi a'u lleihau hyd y gellir. Bydd y Bil yn sicrhau y caiff ystyriaethau diogelwch eu monitro drwy gydol y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad er budd preswylwyr.

Y gyfundrefn reoleiddio bresennol

3.16 Mae cyfundrefn ar waith i nodi risgiau a pheryglon posibl i iechyd a diogelwch sy'n deillio o unrhyw ddiffygion a nodir mewn eiddo preswyl, gan gynnwys anheddau unigol a thai amlfeddiannaeth, a diogelu rhag y risgiau a'r peryglon hynny. Mae gan awdurdodau lleol gyfrifoldeb am oruchwylio'r gyfundrefn o dan Ddeddf Tai 2004 a Rheoliadau System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (Cymru) 2006. Gall Swyddogion Tai ac Iechyd yr Amgylchedd archwilio a gwerthuso risgiau posibl i iechyd a diogelwch o unrhyw ddiffygion o fewn anheddau unigol yn erbyn rhestr o 29 o beryglon (gan gynnwys tân) a gorfodi perchenogion adeiladau i gymryd camau unioni.

3.17 Mae'r Awdurdodau Tân ac Achub yn goruchwylio diogelwch tân rhannau cyffredin adeiladau preswyl o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 sy'n gosod dyletswyddau ar ‘Berson Cyfrifol’ i gynnal diogelwch adeilad a lleihau'r risg o dân mewn perthynas ag ardaloedd cyffredin mewnol blociau o fflatiau (e.e. cynnal asesiadau risg). Mae'n gymwys i weithleoedd, adeiladau cyhoeddus a rhannau cyffredin eiddo preswyl a rennir.

3.18 Fodd bynnag, argymhellodd Adolygiad Hackitt y dylai fod mwy o eglurder o ran pwy sy'n gyfrifol am reoli diogelwch adeiladau a feddiannir. Rydym yn cytuno ac yn credu ei bod yn briodol rhoi mesurau ar waith i nodi pwy dylai'r deiliaid dyletswydd hynny fod, a gosod set gymesur o ddyletswyddau arnynt er mwyn sicrhau y caiff risgiau eu rheoli'n briodol mewn adeiladau o wahanol uchderau.

Y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru

3.19 Agorodd yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru ym mis Ionawr 2021. Roedd yn cynnig diwygiadau cynhwysfawr i ddeddfwriaeth a oedd yn mynd llawer ymhellach na'r system bresennol ar gyfer diogelwch adeiladau yng Nghymru. Roedd yn canolbwyntio ar newid deddfwriaethol drwy gydol cylch oes adeiladau amlfeddiannaeth: o'r cam dylunio, drwy'r cam adeiladu ac i'r cam meddiannu; yn ogystal â nodi dyheadau ar gyfer newid diwylliannol yn y ffordd y caiff adeiladau eu dylunio, eu hadeiladu a'u rheoli.

3.20 Pan ddaeth i ben yn 2021, roedd 91 o ymatebion wedi dod i law gan amrywiaeth eang o randdeiliaid gan gynnwys awdurdodau lleol, Awdurdodau Tân ac Achub, cyrff proffesiynol, asiantiaid rheoli, rhydd-ddeiliaid ac aelodau o'r cyhoedd. Llywiodd yr ymatebion hyn syniadaeth ynglŷn â pholisi a'r gwaith o ddatblygu polisi. [Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei hymateb i'r ymgynghoriad] ar 14 Rhagfyr 2021.

Effeithiau

3.21 Bydd y Bil yn cyflwyno cyfundrefn a fydd yn rhagweithiol wrth sicrhau y caiff risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol eu nodi a'u rheoli mewn adeiladau sy'n fwy nag 11m o uchder neu sydd â phum llawr neu fwy, ac y caiff risgiau diogelwch tân eu nodi a'u rheoli mewn adeiladau sy'n llai nag 11m o uchder ac mewn tai amlfeddiannaeth perthnasol. Bydd yn sicrhau mwy o atebolrwydd, gyda deiliad dyletswydd yn gyfrifol am asesu a rheoli'r risgiau hyn. Yn achos adeiladau sy'n fwy nag 11m o uchder neu sydd â phum llawr neu fwy, bydd y gofyniad i gofrestru'r adeilad â'r awdurdod diogelwch adeiladau yn helpu i sicrhau bod yr awdurdod gorfodi, sef naill ai “awdurdod diogelwch adeiladau” neu “awdurdod diogelwch tân”, yn dal gwybodaeth am bwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad. Bydd hyn yn ei gwneud yn bosibl i gamau gael eu cymryd os na chaiff dyletswyddau eu cyflawni ac i breswylwyr gael gwybodaeth am bwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch eu hadeilad.

3.22 Bydd y Bil yn gosod mwy o ddyletswyddau ar y rhai sy'n gyfrifol am adeiladau sy'n fwy nag 11m o uchder, neu sydd â phum llawr neu fwy, o gymharu ag adeiladau sy'n llai nag 11m uchder ac sydd â llai na phum llawr a thai amlfeddiannaeth perthnasol. Mae hyn yn adlewyrchu graddfa a chymhlethdod adeiladau mwy o faint ac yn sicrhau bod y gyfundrefn yn gymesur.

3.23 Gall effaith risg diogelwch adeilad sy'n codi fod yn drychinebus, gyda nifer sylweddol o farwolaethau. Y bwriad wrth gyflwyno dyletswydd i fynd ati'n rhagweithiol i nodi risgiau a chymryd camau i atal y risgiau hynny rhag codi yw gwella diogelwch unigolion mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas ac o'u hamgylch. Bydd y Bil hefyd yn helpu i leihau neu osgoi, mewn rhai achosion, y costau uchel sy'n gysylltiedig â chyweirio adeiladau ar ôl i risgiau diogelwch tân neu risgiau diogelwch strwythurol godi. Er nad oes modd atal pob tân mewn adeilad, nod y Bil yw helpu i leihau'r risgiau a diogelu bywyd ac eiddo os bydd tân.

Crynodeb o'r Bil

3.24 Bydd y gyfundrefn newydd yn sefydlu system reoleiddio gadarn a chydlynol, gan greu llinellau atebolrwydd clir drwy osod amrywiaeth o ddyletswyddau statudol ar ddeiliaid dyletswydd perthnasol.

3.25 Mae'r Bil yn gymwys i bob adeilad preswyl sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy (gyda rhai eithriadau), ond mae'r gofynion penodol sy'n gymwys yn dibynnu ar y math o adeilad. Cyfeirir at adeiladau sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd fel "adeiladau rheoleiddiedig". Caiff adeiladau rheoleiddiedig eu rhannu'n dri chategori:

- "Categori 1" – sydd o leiaf 18 metr mewn uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr
- "Categori 2" – sy'n llai na 18 metr mewn uchder ac sydd â llai na saith llawr, ac sydd o leiaf 11 metr mewn uchder neu sydd ag o leiaf bum llawr
- "Categori 3" – sy'n llai nag 11 metr mewnuchder ac sydd â llai na phum llawr

3.26 Mae rhai darpariaethau yn y Bil hefyd yn gymwys i dai amlfeddiannaeth penodol (y cyfeirir atynt fel "tai amlfeddiannaeth perthnasol").

3.27 Bydd y Bil yn gwneud y canlynol:

- Rhoi swyddogaethau newydd i awdurdodau lleol yng Nghymru reoleiddio a gorfodi dyletswyddau o ran diogelwch adeiladau preswyl (fel yr awdurdod diogelwch adeiladau).
- Rhoi swyddogaethau i awdurdodau diogelwch tân[1] yng Nghymru a fydd yn debyg i'r rhai yng nghyfundrefn bresennol y Gorchymyn Diogelwch Tân, ond a fydd wedi'u teilwra at y mathau o risg a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl.
- Sicrhau bod person neu bersonau atebol yn cael eu nodi a fydd yn gyfrifol am asesu a rheoli risgiau diogelwch tân ym mhob adeilad o fewn y cwmpas, a risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau categori 1 a chategori 2.
- Os bydd mwy nag un person atebol ar gyfer adeilad, nodi "prif berson atebol".
- Creu dyletswydd newydd i gofrestru adeiladau categori 1 a chategori 2 â'r awdurdod diogelwch adeiladau.

---

[1]Yn bennaf, y tri Awdurdod Tân ac Achub. Os mai safleoedd y Goron yw unrhyw adeiladau o fewn cwmpas y Bil, yr awdurdod diogelwch tân fydd mewn effaith yr arolygydd safleoedd y Goron a benodwyd gan Weinidogion Cymru o dan a28 o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004.

- Creu dyletswyddau i ddal gwybodaeth allweddol am adeilad sy'n ymwneud ag adeiladau rheoleiddiedig.
- Creu dyletswydd i brif berson atebol, mewn adeiladau categori 1, wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad.
- Mewn adeiladau categori 1, creu dyletswydd i lunio adroddiad achos diogelwch. Bydd yr adroddiad achos diogelwch yn cynnwys gwybodaeth am sut mae risgiau diogelwch adeilad yn cael eu hasesu a'u rheoli. Fe'i rhoddir i'r awdurdod diogelwch adeiladau pan fydd wedi'i gwblhau, caiff ei ddiweddaru a bydd yn rhan o gais am dystysgrif adeilad.
- Gosod dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl mewn adeiladau categori 1 a 2 gan gynnwys i beidio â gwneud unrhyw beth sy'n creu risg sylweddol y bydd risg diogelwch adeilad yn codi mewn perthynas â'r adeilad.
- Gosod dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl mewn adeiladau categori 3, a meddianwyr tai amlfeddiannaeth perthnasol, gan gynnwys i beidio â gwneud unrhyw beth sy'n creu risg sylweddol y bydd risg diogelwch tân yn codi.
- Mewn adeiladau categori 1, gosod dyletswyddau ar brif berson atebol i roi gwybodaeth i breswylwyr am benderfyniadau sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad.
- Ym mhob adeilad rheoleiddiedig, gosodir dyletswyddau newydd ar bersonau atebol mewn perthynas â chwynion am faterion sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Bydd hyn yn sicrhau bod lleisiau preswylwyr wrth wraidd y gyfundrefn.
- Creu dyletswydd newydd, mewn adeiladau categori 1, i brif berson atebol sefydlu system er mwyn i ddigwyddiadau diogelwch adeilad allu cael eu cofnodi. O dan y system hon, rhaid i bersonau atebol roi gwybodaeth berthnasol am ddiogelwch adeiladau i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân.
- Creu dyletswyddau lle mae'n rhaid i wahanol bersonau gydweithredu a chydgysylltu â'i gilydd mewn perthynas â materion sy'n ymwneud â diogelwch adeilad. Er enghraifft, bydd yn gosod dyletswydd ar bersonau atebol ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig gydweithredu a chydgysylltu â'i gilydd, ac â deiliad dyletswydd mewn tŷ amlfeddiannaeth perthnasol; a bydd yn creu dyletswyddau i bersonau atebol, a phersonau cyfrifol o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân, gydweithredu a chydgysylltu â'i gilydd.

Darpariaethau Manwl

3.28 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddiwygio'r system diogelwch adeiladau bresennol fel bod pobl yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi. Mae'r Bil yn rhan o'i hymateb ehangach i ganfyddiadau Adolygiad Hackitt, y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau a'r Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru.

Yr adeiladau a gaiff eu cynnwys o fewn cwmpas y Bil

i. Crynodeb o'r cynigion

3.29 Bydd y Bil yn sefydlu cyfundrefn newydd yng Nghymru a fydd yn canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad. Bydd yn ymdrin â rheoleiddio risgiau diogelwch adeilad ym mhob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy, waeth beth fo'r ddeiliadaeth.

3.30 Cyfeirir at adeiladau o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd fel 'adeiladau rheoleiddiedig'. Caiff adeiladau rheoleiddiedig eu rhannu'n dri chategori:

- Categori 1 – sydd o leiaf 18 metr mewn uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr
- Categori 2 – sy'n llai na 18 metr mewn uchder ac sydd â llai na saith llawr, ac sydd o leiaf 11 metr mewn uchder neu sydd ag o leiaf bum llawr
- Categori 3 – sy'n llai nag 11 metr mewn uchder ac sydd â llai na phum llawr

Dim ond rhai darpariaethau penodedig a fydd yn gymwys i dai amlfeddiannaeth. Y rheswm pennaf dros hyn yw, lle nad yw dyletswyddau yn y Bil yn cael eu hymestyn i dai amlfeddiannaeth, yr ystyrir bod tai amlfeddiannaeth yn cael eu rheoleiddio'n ddigonol ar hyn o bryd, yn bennaf yn rhinwedd Deddf Tai 2004 a Deddf Tai (Cymru) 2014. Diffinnir tai amlfeddiannaeth yn y Bil a chyfeirir atynt fel 'tai amlfeddiannaeth perthnasol'.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.31 Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddarpariaethau statudol sy'n rheoleiddio adeiladau o fewn y cwmpas i'r graddau a gynigir yn y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Ar hyn o bryd, mae'r holl adeiladau y cynigir y dylent fod o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd o fewn cwmpas y Gorchymyn Diogelwch Tân ac mae gan yr Awdurdodau Tân ac Achub y pŵer i gymryd camau gorfodi penodol mewn perthynas â diogelwch tân yn yr eiddo hwnnw. Fodd bynnag, cydnabyddir yn eang nad yw'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn ymdrin yn iawn â'r mathau o risgiau a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl, nac ychwaith â'r

camau lliniaru y dylai'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau o'r fath eu cymryd. At hynny, nid oes unrhyw ofynion statudol ychwaith i reoleiddio diogelwch strwythurol yn y ffordd a gynigir ar gyfer adeiladau categori 1 a 2 o dan y Bil.

3.32 Mae Llywodraeth y DU wedi cymhwyso ei chyfundrefn newydd ar gyfer y cam meddiannu (a geir yn Rhan 4 o Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022) at “adeiladau risg uwch”, a ddiffinnir fel adeiladau sydd o leiaf 18 metr o uchder, neu sydd ag o leiaf 7 llawr, sy'n cynnwys o leiaf ddwy uned breswyl. Nid yw'r Bil yn gyfyngedig i adeiladau uchel iawn yn unig ac mae'n gymwys i bob adeilad sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy er mwyn adlewyrchu'r ffactorau risg sy'n gysylltiedig â'r adeiladau hyn.

3.34 Nid oes unrhyw dystiolaeth bod tanau yn fwy tebygol o ddechrau mewn fflatiau na thai neu anheddau eraill. Fodd bynnag, mae risgiau eraill yn gysylltiedig â fflatiau a rhandai os bydd tân. Os bydd tân yn dechrau mewn tŷ confensiynol, bydd o leiaf un allanfa sy'n arwain yn uniongyrchol i'r tu allan, gan olygu fod y drefn ar gyfer dianc a/neu achub pobl yn aml yn syml. Mewn fflat, gall fod cryn bellter i'r allanfa i'r tu allan a gall y llwybr gynnwys grisiau a sawl drws. Gallai tân mewn bloc o fflatiau hefyd achosi perygl i breswylwyr pob fflat arall os na ellir atal y tân rhag ymledu a'i ddiffodd yn gyflym.

3.35 Mae tystiolaeth a gasglwyd wrth ddatblygu polisi wedi dangos bod angen sicrhau y gall y gyfundrefn ymateb i dystiolaeth, pwysau a pholisi sy'n newid yn y dyfodol a chaiff pŵer i amrywio categorïau eu cynnwys yn y Bil.

Awdurdodau Gorfodi

i. Crynodeb o'r cynigion

3.36 Ceisiodd y Papur Gwyn farn ar y swyddogaethau a'r model rheoleiddio.

3.37 Mae'r Bil yn darparu mai cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol ar gyfer ardal yng Nghymru fydd yr awdurdod diogelwch adeiladau. Bydd pob awdurdod diogelwch adeiladau yn gyfrifol am reoleiddio dyletswyddau o ran diogelwch adeiladau sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf o fewn ei awdurdod lleol, gan gynnwys risgiau diogelwch strwythurol. Yr awdurdod diogelwch tân fydd yn gyfrifol am orfodi'r mesurau diogelwch tân penodol. Yr awdurdodau tân ac achub yw'r awdurdod diogelwch tân, ac eithrio ar gyfer safleoedd y Goron pan mai arolygydd tân a benodwyd gan Weinidogion Cymru o dan adran 28(1) o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004 yw'r awdurdod diogelwch tân.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.38 Mae'r Bil yn nodi mai ystyr awdurdod gorfodi yw awdurdod diogelwch adeiladau neu awdurdod diogelwch tân. Ar y cyfan, yr awdurdod diogelwch adeiladau fydd yn gyfrifol am reoleiddio'r holl ddyletswyddau newydd

arfaethedig o dan y Bil ac eithrio'r dyletswyddau penodol hynny o ran diogelwch tân, a gaiff eu gorfodi gan yr awdurdod diogelwch tân. Bydd gan yr awdurdod diogelwch tân bwerau i orfodi rhai dyletswyddau eraill lle mae'r achos o dor-dyletswydd yn ymwneud ag achos o dorri dyletswydd diogelwch tân.

3.39 Rôl yr awdurdod gorfodi fydd dwyn personau atebol, deiliaid dyletswydd mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth, deiliaid dyletswydd eraill a phreswylwyr yn yr adeilad i gyfrif. Mae hyn yn cynnwys sicrhau bod y person atebol yn cyflawni ei ddyletswyddau mewn perthynas â phreswylwyr, gan sicrhau bod llais y preswylydd yn parhau i fod wrth wraidd diogelwch adeiladau.

3.40 Bydd angen i'r awdurdodau diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân gydweithio i reoleiddio adeiladau sydd o fewn y cwmpas, ac mae llawer o ddarpariaethau yn y Bil sy'n gofyn am rywfaint o gydweithredu rhwng y ddau. Er enghraifft, mae hyn yn cynnwys gofynion ar bob awdurdod gorfodi i hysbysu'r llall pan fydd camau gorfodi yn cael eu cymryd mewn adeilad sydd o fewn y cwmpas.

3.41 Mae'r penderfyniad i osod y swyddogaethau rheoleiddio hyn ar awdurdodau lleol yn adlewyrchu'r lefel sylweddol o arbenigedd a geir mewn awdurdodau lleol mewn perthynas â materion sy'n ymwneud â thai a rheolaeth adeiladu, yn ogystal â'u profiad helaeth o ymgysylltu â phreswylwyr. Mae awdurdodau lleol yn debygol o fod yn gyfarwydd â'r adeiladau yn eu hardal, ac o allu ymateb i bryderon neu faterion a godir gan breswylwyr. Yn yr un modd, mae gan awdurdodau diogelwch tân gryn arbenigedd ym maes archwilio a gorfodi diogelwch tân.

3.42 Ymgynghorwyd ag awdurdodau lleol er mwyn trafod y cynigion, gan gynnwys mewn dwy gyfres o weithdai yn 2023 a 2024, yn ogystal â thrwy weithgorau llai o faint a chyfarfodydd a oedd yn canolbwyntio ar faterion penodol.

Dirprwyo

3.43 Er mai awdurdodau lleol fydd yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer eu hardal awdurdod lleol, mae'r Bil yn gwneud darpariaeth sy'n cadarnhau, os mai'r awdurdod lleol yw'r awdurdod diogelwch adeiladau a'i fod hefyd yn berson atebol ar gyfer adeilad categori 1, fod yn rhaid iddo wneud pob ymdrech resymol i drefnu i'w swyddogaethau o ran diogelwch adeiladau gael eu dirprwyo i awdurdod diogelwch adeiladau arall. Diben hyn yw atal gwrthdaro buddiannau rhag codi lle mae'r awdurdod lleol yn

berchennog/rheolwr adeilad â dyletswyddau fel person atebol ac yn gweithredu fel yr awdurdod gorfodi.

3.44 Mae'r Bil hefyd yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo dau awdurdod diogelwch adeiladau i ymrwymo i drefniant dirprwyo.

Ffioedd

3.45 Mae'r Bil yn gwneud darpariaeth sy'n galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau ar gyfer codi ffioedd gan yr awdurdod diogelwch adeiladau neu mewn cysylltiad â chodi ffioedd gan yr awdurdod hwnnw.

3.46 Ni ddisgwylir i'r ffioedd y gellir eu codi dalu costau llawn gweithgarwch rheoleiddio. Byddant yn cyfrannu at gost gweinyddu'r gyfundrefn. Mae cofrestru adeilad categori 1 neu gategori 2 yn un maes lle y gellid codi ffioedd.

Adolygiadau ac Apeliadau

3.47 Bydd penderfyniadau penodol a wneir gan yr awdurdod diogelwch adeiladau yn dwyn hawl i ofyn am adolygiad cyn iddo allu apelio yn eu herbyn. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i'r ‘person yr effeithir arno’ (a all fod yn berson atebol neu'n brif berson atebol, er enghraifft, yn dibynnu ar y penderfyniad) ofyn am adolygiad o'r penderfyniad hwnnw gan yr awdurdod diogelwch adeiladau cyn iddo allu gwneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i apelio yn erbyn y penderfyniad.

3.48 Penderfyniadau'r awdurdod diogelwch adeiladau y mae'n rhaid iddynt fod yn destun adolygiad cyn y gellir apelio yn eu herbyn yw penderfyniad:

- i beidio â chofrestru adeilad,
- ynghylch categori adeilad,
- i beidio â diwygio'r cofnod ar gyfer adeilad yn y gofrestr
- i ddiwygio'r cofnod ar gyfer adeilad yn y gofrestr,
- i dynnu adeilad oddi ar y gofrestr,
- i wrthod cais am dystysgrif adeilad.

3.49 Mae'r hawl i ofyn am adolygiad yn helpu i sicrhau tegwch yn y gyfundrefn, i bobl sy'n ddarostyngedig i benderfyniadau'r awdurdod diogelwch adeiladau. Mae'r adolygiad yn rhoi cyfle i ragor o wybodaeth gael ei darparu i'r awdurdod diogelwch adeiladau a gall helpu i ddatrys rhai materion y byddai apêl yn eu herbyn fel arall yn cael ei chyflwyno i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl.

Mae'r Bil yn darparu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a gaiff ddiwygio'r rhestr o benderfyniadau y gellir eu hadolygu, drwy ychwanegu neu ddileu penderfyniad y gellir ei adolygu neu amrywio'r disgrifiad o benderfyniad.

Apeliadau

3.50 Caiff pob apêl (ac eithrio apeliadau yn erbyn euogfarn droseddol) ei gwrando gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae hyn yn cynnwys apeliadau yn erbyn penderfyniadau a fu'n destun adolygiad gan yr awdurdod diogelwch adeiladau, yn ogystal ag apeliadau yn erbyn hysbysiad cydymffurfio neu hysbysiad gwahardd a gyflwynwyd gan y naill awdurdod gorfodi neu'r llall.

3.51 Am ei fod yn llys arbenigol, mae gan y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yr arbenigedd a'r wybodaeth angenrheidiol i benderfynu ar y fath geisiadau i apelio.

3.52 Bydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl hefyd yn penderfynu ar geisiadau a wneir yn uniongyrchol iddo, sy'n cynnwys ceisiadau am y canlynol:

- Gorchmynion Mynediad (para. 3.96 adnoddau gorfodi)
- Gorchmynion Torri (para. 4.49)
- Gorchmynion Mesurau Arbennig (para. 3.96 adnoddau gorfodi)
- Penderfyniad ar berson atebol neu brif berson atebol (para. 3.55)

Nodi rolau deiliaid dyletswydd newydd, a elwir yn Brif Berson Atebol ac yn Berson Atebol

i. Crynodeb o'r cynnig

3.53 Bydd y Bil yn creu rolau deiliad dyletswydd newydd ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig. Bydd gan y deiliaid dyletswydd hyn gyfrifoldeb cyfreithiol am asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad ynghyd â sawl dyletswydd arall a nodir yn fanylach isod.

3.54 Mae nodi person atebol yn hanfodol er mwyn sicrhau bod deiliad dyletswydd clir y gellir ei ddwyn i gyfrif. Mae perchenogaeth adeiladau yng Nghymru yn gymhleth ac mae'r diffiniad wedi'i ddiwygio er mwyn sicrhau y caiff y person cywir ei ddiffinio fel y person atebol yn ôl eu rhwymedigaethau sydd wedi'u prydlesu o dan gysyniadau mewn cyfraith eiddo.

3.55 Er mwyn sicrhau bod llinellau atebolrwydd clir, rydym yn cyflwyno rôl prif berson atebol a fydd yn gweithredu fel y person atebol arweiniol. Bydd hyn yn sicrhau, os bydd mwy nag un person atebol mewn adeilad, y bydd person

atebol arweiniol bob amser. Ar gyfer adeiladau lle nad oes ond un person atebol, y person hwnnw fydd y prif berson atebol.

3.56 Ar y cyfan, y bwriad yw, os bydd person yn berchen ar unrhyw un o'r rhannau cyffredin neu os bydd ganddo rwymedigaeth atgyweirio ar gyfer unrhyw un o'r rhannau cyffredin, y bydd yn berson atebol ar gyfer y rhan honno. Ar y cyfan, y prif berson atebol fydd y person sy'n berchen ar strwythur allanol yr adeilad neu'r person sydd â rhwymedigaeth atgyweirio ar gyfer strwythur allanol yr adeilad.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.57 Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw ddarpariaethau statudol sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau o fewn y cwmpas hysbysu awdurdodau lleol nac awdurdodau tân ac achub mai nhw sy'n gyfrifol am yr adeiladau hynny. Roedd un o argymhellion Adolygiad Hackitt hefyd yn ymwneud â sicrhau llinellau atebolrwydd clir.

3.58 Mae nodi personau atebol a'r prif berson atebol ar gyfer adeilad yn hanfodol i weithrediad y gyfundrefn newydd, o ystyried mai arnyn nhw y gosodir y rhan fwyaf o'r dyletswyddau o dan y gyfundrefn. Os bydd mwy nag un person yn ateb y diffiniad, bydd gan yr awdurdod diogelwch adeiladau y pŵer i benderfynu pwy yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad. Mae'r Bil hefyd yn ei gwneud yn bosibl i gais gael ei wneud i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am benderfyniad ynghylch pwy sy'n berson atebol ar gyfer adeilad a phwy yw'r prif berson atebol ar gyfer adeilad.

Sefydlu cofrestr o adeiladau

i. Crynodeb o'r cynnig

3.59 Bydd y Bil yn creu dyletswydd i brif bersonau atebol gofrestru adeiladau categori 1 a chategori 2 â'r awdurdod diogelwch adeiladau. Ar gyfer adeiladau newydd, crëir y drosedd o feddiannu'r adeilad cyn iddo gael ei gofrestru. Bydd hyn yn helpu i sicrhau ei bod yn glir pwy y gellir ei ddwyn i gyfrif am reoli diogelwch adeilad cyn i breswylwyr feddiannu'r adeilad.

3.60 Bydd y cynigion yn y Bil yn sicrhau y caiff manylion y prif berson atebol yn yr adeiladau hynny eu cofnodi ar gofrestr, ynghyd â gwybodaeth allweddol am yr adeilad, megis ei uchder a nifer y lloriau ynddo.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.61 Un o argymhellion Adolygiad Hackitt[2] oedd, yn ystod y cam meddiannu, y dylai'r rheoleiddiwr “*hold a register of duty holders*”. Roedd y ffocws ar y gofrestr o ddeiliaid dyletswydd, yn hytrach na chofrestr o adeiladau, ond roedd yn ymhlyg bod rhyw fath o gofnod o adeiladau preswyl risg uwch mewn golwg. Argymhellodd Adolygiad Hackitt hefyd “[that] the name and UK contact information of [the] duty holder must be notified to the regulator and to residents and any other landlords of dwellings in the building. The contact details must be kept up to date”. Yn y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru gwnaethom gynnig y dylai fod gan berson atebol ddyletswydd gyfreithiol i “gofrestru pob adeilad o fewn y cwmpas sydd o dan ei berchenogaeth/rheolaeth”.

3.62 Mae atebolrwydd wrth wraidd y cynigion. Sicrheir atebolrwydd drwy sicrhau bod deiliad dyletswydd penodol sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad. Mesur pellach i sicrhau atebolrwydd yw drwy ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol nodi ei hun ar gofrestr. Ystyrir bod hyn yn arbennig o bwysig mewn adeiladau uwch, mwy cymhleth lle y gallai fod yn anodd nodi pwy, o blith sawl person posibl, sy'n gyfrifol am ddiogelwch yr adeilad.

3.63 Bydd y gofrestr yn cwmpasu'r adeiladau uwch (adeiladau categori 1 a 2) a bydd yn adnodd pwysig a fydd yn galluogi preswylwyr i gael mynediad er mwyn nodi'r prif berson atebol ar gyfer eu hadeilad ac i'r awdurdod diogelwch adeiladau gael gwybodaeth bwysig am yr adeilad. Defnyddir yr wybodaeth hon er mwyn helpu i fonitro cydymffurfedd â dyletswyddau statudol a, lle y bo'n briodol, gymryd camau angenrheidiol i sicrhau cydymffurfedd.

Sefydlu cyfundrefn diogelwch tân newydd mewn eiddo preswyl amlfeddiannaeth

i. Crynodeb o'r cynnig

3.64 Ar hyn o bryd, mae diogelwch tân mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r Gorchymyn Diogelwch Tân. Cynigir y dylid sefydlu cyfundrefn diogelwch tân newydd ar gyfer adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Bydd y gyfundrefn hon yn defnyddio'r un egwyddorion ag a ddefnyddir o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân (er enghraifft, bydd yn seiliedig ar ganlyniadau, gan ddibynnu ar asesiad risg o bob adeilad yn hytrach na phennu safonau rhagnodol ar gyfer pob adeilad). Ond bydd wedi'i theilwra at y mathau o risgiau a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl, a fydd yn wahanol i ffocws y Gorchymyn Diogelwch Tân ar risgiau yn y gweithle Bydd yr agwedd hon ar y gyfundrefn yn gymwys i bob adeilad sydd o fewn y cwmpas.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

[2] Argymhelliad 3.6

3.65 Nododd Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau broblemau sylfaenol gyda'r Gorchymyn Diogelwch Tân, a adlewyrchir hefyd yn Adolygiad Hackitt. Mae’r rhain yn cynnwys:

- Lluniwyd y Gorchymyn Diogelwch Tân yn bennaf ar gyfer y gweithle, gyda dyletswyddau ychwanegol ar ‘bersonau cyfrifol’ sy'n gyflogwyr. Nid yw'n ymdrin yn briodol â'r mathau o risgiau a geir fel arfer mewn adeiladau preswyl, nac ychwaith â'r camau lliniaru y dylai'r rhai sy'n gyfrifol am adeiladau o'r fath eu cymryd.
- Mewn adeiladau preswyl, megis blociau o fflatiau, mae ond yn gymwys i ardaloedd cyffredin ac nid yw'n ymdrin yn glir â chyfrifoldeb am y ffiniau, er enghraifft, rhwng fflatiau ac ardaloedd cyffredin (gan gynnwys drysau ffrynt fflatiau). Fodd bynnag, mae bron pob un o achosion posibl tân yn y blociau hyn mewn anheddau unigol, nid yn yr ardaloedd cyffredin.
- Yn aml, nid yw'n glir pwy yw'r Person Cyfrifol, er enghraifft mewn adeiladau cymysg (lle mae mwy nag un person cyfrifol), a/neu pan fo adeiladau yn eiddo i gorfforaethau neu fuddsoddwyr sydd wedi'u lleoli y tu allan i'r DU.
- Nid yw'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn nodi pwy all gynnal asesiadau risg na pha mor aml y dylid eu cynnal.
- Nid yw bob amser yn glir sut mae pwerau'r Awdurdodau Tân ac Achub o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân yn cyd-fynd â phwerau archwilio a gorfodi awdurdodau lleol o dan Ddeddf Tai 2004.

3.66 Argymhellodd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau y dylai Llywodraeth Cymru gyflwyno deddfwriaeth i ddisodli'r Gorchymyn Diogelwch Tân er mwyn sicrhau eglurder a datrys y problemau a nodwyd. Felly, mewn ymateb i'r argymhelliad hwn, bydd y Bil yn darparu cyfundrefn newydd ar gyfer dyletswyddau diogelwch tân preswyl a'u mesurau gorfodi a chosbau cysylltiedig. Nod y gyfundrefn hon yw cynnig mesurau diogelwch gwell a mwy priodol rhag tân mewn adeiladau preswyl. Y prif newidiadau o'r Gorchymyn Diogelwch Tân fydd:

- Methodoleg ar gyfer nodi, asesu a lliniaru risgiau tân sy'n adlewyrchu cyd-destunau preswyl yn well. Er enghraifft, bydd hyn yn pwysleisio pwysigrwydd adrannu (gallu strwythur i atal tân rhag ymledu o'r ystafell neu'r fflat lle mae'n dechrau), sy'n hanfodol i ddiogelu rhag tân mewn adeiladau fel blociau o fflatiau ond ni chyfeirir ato o gwbl yn y Gorchymyn Diogelwch Tân.
- Gofyniad i adolygu'r asesiad risgiau tân o leiaf unwaith y flwyddyn a chynnal un cwbl newydd pryd bynnag y bydd digwyddiadau penodedig sy'n debygol o newid lefel y risg (megis gwaith y mae angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladau a/neu ganiatâd cynllunio ar ei gyfer).
- Gofyniad y gellir dangos bod unrhyw un sy'n cynnal asesiad risgiau tân yn gymwys i wneud hynny.

3.67 Fodd bynnag, mae dwy agwedd ar y Gorchymyn Diogelwch Tân y bydd y gyfundrefn newydd hefyd yn eu mabwysiadu:

- Bydd y gyfundrefn newydd yn seiliedig ar asesiad risgiau tân cynhwysfawr a bydd yn ddigon hyblyg i ymdrin â nodweddion penodol pob un o'r adeiladau a gwmpesir ganddo a'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r adeiladau hynny. Dylai ganiatáu a'i gwneud yn ofynnol i fesurau diogelwch sy'n briodol i'r nodweddion a'r risgiau hynny gael eu rhoi ar waith, yn hytrach na rhagnodi'r un mesurau ni waeth beth.
- Y rhai sy'n gyfrifol am yr adeilad, e.e. landlordiaid, fydd yn gyfrifol am sicrhau diogelwch tân o hyd. Ni chaiff y cyfrifoldeb am hynny ei drosglwyddo i'r llywodraeth nac awdurdodau diogelwch tân.

Dyletswyddau ar bersonau atebol a phrif bersonau atebol

i. Crynodeb o'r cynnig

3.68 Bydd y Bil yn gosod dyletswyddau ar y prif berson atebol a phersonau atebol.

3.69 Ar gyfer adeiladau categori 1, bydd dyletswyddau ar:

- y prif berson atebol i gofrestru'r adeilad â'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau
- y prif berson atebol i gynnal asesiad risgiau tân ac ar bob person atebol i reoli risgiau tân.
- personau atebol i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol.
- y prif berson atebol i lunio adroddiad achos diogelwch, rhoi copi o adroddiad achos diogelwch i'r awdurdod diogelwch adeiladau a diwygio adroddiad achos diogelwch lle y bo angen.
- y prif berson atebol i wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad, adnewyddu tystysgrif adeilad pan fo angen ac arddangos y dystysgrif yn yr adeilad (o dan amgylchiadau penodol).
- y prif berson atebol i sefydlu a gweithredu system cofnodi digwyddiadau a hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau am ddigwyddiadau penodol sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad.
- y person atebol i gadw a chynnal cofnod o wybodaeth a dogfennau (y 'Llinyn Aur') sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad, yn ogystal â chael yr wybodaeth honno a'r dogfennau hynny. Bydd dyletswyddau hefyd i roi gwybodaeth a dogfennau penodol i bersonau eraill (gan gynnwys pan fydd person atebol yn newid).
- personau atebol i gydweithredu a chydgysylltu â deiliaid dyletswydd eraill wrth gyflawni dyletswyddau a osodir arnynt o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano.

- y prif berson atebol i lunio ac adolygu strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr ac ar berson atebol i ddarparu'r strategaeth honno i breswylwyr.
- y prif berson atebol i sefydlu a gweithredu system ar gyfer ymchwilio i gwynion perthnasol sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad sy'n ymwneud â'r adeilad neu berfformiad person atebol.

3.70 Ar gyfer adeiladau categori 2, bydd dyletswyddau ar:

- y prif berson atebol i gofrestru'r adeilad â'r Awdurdod Diogelwch Adeiladau.
- y prif berson atebol i gynnal asesiad risgiau tân ac ar bob person atebol i reoli risgiau tân.
- personau atebol i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol.
- personau atebol i gadw a chynnal cofnod o wybodaeth a dogfennau (y 'Llinyn Aur') sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad, yn ogystal â chael yr wybodaeth honno a'r dogfennau hynny. Bydd dyletswyddau hefyd i roi gwybodaeth a dogfennau penodol i bersonau eraill (gan gynnwys pan fydd person atebol yn newid).
- personau atebol i gydweithredu a chydgysylltu â deiliaid dyletswydd eraill wrth gyflawni dyletswyddau a osodir arnynt o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano.
- personau atebol i wneud trefniadau ar gyfer ystyried cwynion perthnasol sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad sy'n ymwneud â'r adeilad neu berfformiad person atebol.

3.71 Ar gyfer adeiladau categori 3, bydd dyletswyddau ar:

- y prif berson atebol i gynnal asesiad risgiau tân a rheoli risgiau tân.
- personau atebol i gadw a chynnal cofnod o wybodaeth a dogfennau (y 'Llinyn Aur') sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad, yn ogystal â chael yr wybodaeth honno a'r dogfennau hynny. Bydd dyletswyddau hefyd i roi gwybodaeth a dogfennau penodol i bersonau eraill (gan gynnwys pan fydd person atebol yn newid).
- personau atebol i gydweithredu a chydgysylltu â deiliaid dyletswydd eraill wrth gyflawni dyletswyddau a osodir arnynt o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano.
- personau atebol i wneud trefniadau ar gyfer ystyried cwynion perthnasol sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad sy'n ymwneud â'r adeilad neu berfformiad person atebol.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.72 Mae'r gyfres o ddyletswyddau yn seiliedig ar ganfyddiadau Adolygiad Hackitt a'r dystiolaeth a nodir yn y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru. Mae'r dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol wrth wraidd y gyfundrefn newydd.

3.73 Yn y Papur Gwyn, gwnaethom ymgynghori ynghylch a ddylid cynnwys dyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau categori 1. Yn y Bil y ddyletswydd yw cwblhau asesiad risgiau tân ac asesiad risgiau strwythurol, a rheoli'r risgiau hynny, ar gyfer adeiladau categori 1 a 2. Mae hyn yn cysoni dyletswyddau i asesu risgiau, er y bydd y gofynion manwl ar gyfer yr asesiad risgiau tân a'r asesiad risgiau strwythurol yn wahanol. Mae'r ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol wedi'i hymestyn i gynnwys adeiladau categori 1 a 2, lle y gallai risgiau methiant strwythurol effeithio ar nifer sylweddol o bobl mewn un adeilad o hyd.

3.74 Mewn adeiladau categori 3, yn unol â'r cynigion yn y Papur Gwyn ar gyfer adeiladau o'r uchder hwn, mae'r ddyletswydd wedi'i chyfyngu i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân.

3.75 Gall natur risgiau diogelwch strwythurol a risgiau diogelwch tân fod yn wahanol iawn. Byddai risg diogelwch strwythurol yn tueddu i godi dros gyfnod hwy tra gallai risg tân godi'n sydyn, er enghraifft os caiff llwybr dianc ei rwystro. Fodd bynnag, gallai rhai materion diogelwch adeilad fod yn risg tân ac yn risg strwythurol. Er enghraifft, gallai wal sydd mewn perygl o ddymchwel arwain at dorri rheolau adrannu. Gallai risg i breswylydd sy'n deillio o fethiant y strwythur hefyd beri risg o ran yr ymateb diffodd tân.

3.76 Ers Adolygiad Hackitt, cydnabyddir yn eang fod cadw a chynnal gwybodaeth gyfredol am adeilad drwy gydol ei gylch oes yn hanfodol i reoli ei risgiau diogelwch adeilad yn effeithiol. Dyna pam ein bod yn creu dyletswyddau mewn rheoliadau i gadw, cynnal a rhannu gwybodaeth a dogfennau perthnasol am adeiladau categori 1, 2 a 3.

3.77 Ar gyfer adeiladau categori 1, pennir y ‘Llinyn Aur’ ar gam dylunio ac adeiladu adeilad, a'n bwriad yw, drwy reoliadau adeiladu, y caiff gofyniad ei greu i drosglwyddo'r holl wybodaeth graidd hon i'r person atebol, neu'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad pan fydd yn symud i'r cam meddiannu. Mewn adeiladau categori 2 a 3, y gofyniad fydd cadw gwybodaeth gymesur.

3.78 Yn y Papur Gwyn, gwnaethom nodi cynigion ar gyfer Adroddiad Achos Diogelwch. Dogfen yw hon a gaiff ei llunio gan y prif berson atebol a'i defnyddio i ddarparu tystiolaeth i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân am y ffordd y mae risgiau diogelwch adeilad yn cael eu nodi a'u rheoli a sut mae dyletswyddau eraill o dan y gyfundrefn yn cael eu cyflawni mewn adeiladau categori 1. Er enghraifft, rhaid iddi gynnwys copi o'r asesiad risgiau tân a'r asesiad risgiau strwythurol ar gyfer yr adeilad.

3.79 Caiff rhagor o wybodaeth am gynnwys yr Adroddiad Achos Diogelwch ei rhagnodi mewn rheoliadau. Rhaid i'r Adroddiad Achos Diogelwch gael ei adolygu'n rheolaidd, er mwyn sicrhau ei fod yn gofnod cywir o'r ffordd y mae

risgiau diogelwch adeilad yn cael eu hasesu a'u rheoli. Fodd bynnag, mae'r Bil hefyd yn creu gofyniad i gyflwyno'r Adroddiad Achos Diogelwch fel rhan o gais am Dystysgrif Adeilad bob pum mlynedd. Mae hyn yn golygu y bydd proses ar waith lle y bydd yr awdurdod diogelwch adeiladau, gan weithio gyda'r awdurdod diogelwch tân, yn asesu'r Adroddiad Achos Diogelwch ac yn penderfynu a yw'n darparu digon o dystiolaeth bod y dyletswyddau a osodwyd ar y prif berson atebol, ac unrhyw bersonau atebol yn yr adeilad, yn cael eu cyflawni.

3.80 Bydd dyletswyddau i gydweithredu a chydgysylltu er mwyn sicrhau bod pawb sydd â dyletswyddau ar gyfer asesu a rheoli adeiladau yn cydweithio i sicrhau dull ‘adeilad cyfan’ o reoli risgiau diogelwch adeilad. Mae hyn yn golygu y byddai gan berson sy'n gyfrifol am gynnal asesiad risgiau tân o ran fasnachol o adeilad defnydd cymysg o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân ddyletswydd i gydweithredu â'r person atebol neu'r prif berson atebol ar gyfer y rhan breswyl ac fel arall.

3.81 Os cânt eu cyflawni'n briodol, bydd y dyletswyddau hyn yn helpu i leihau risgiau diogelwch adeilad mewn adeilad. Fodd bynnag, er gwaethaf ein hymdrechion gorau, bydd pethau yn mynd o chwith weithiau. Bydd y Bil yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeiladau categori 1 i greu system i gofnodi unrhyw ddigwyddiadau neu achosion arwyddocaol a fyddai'n peri risg sylweddol i fywyd a diogelwch a bydd yn gosod dyletswydd ar bersonau atebol i roi gwybod i'r awdurdodau gorfodi. Caiff y rhestr o ddigwyddiadau y mae'n rhaid rhoi gwybod amdanynt ei phennu mewn rheoliadau. Bydd y broses hon yn helpu i nodi unrhyw batrymau risg mewn adeiladau categori 1 ac yn sicrhau bod yr awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân yn cael eu hysbysu am unrhyw risgiau sylweddol yn yr adeiladau hynny, yn ogystal â'r camau sy'n cael eu cymryd i'w rheoli.

Ymgysylltu â phreswylwyr

i. Crynodeb o'r cynnig

3.82 Bydd gan Weinidogion Cymru bŵer i wneud rheoliadau i'w gwneud yn ofynnol i berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig roi gwybodaeth berthnasol (fel y'i pennir yn y rheoliadau) neu gopi o ddogfen berthnasol (fel y'i pennir yn y rheoliadau) i bersonau perthnasol. Mae hyn yn cynnwys i breswylwyr yr adeilad a pherchenogion unedau preswyl yn yr adeilad. Caiff rheoliadau ddarparu y gall preswylwyr hefyd ofyn am wybodaeth ychwanegol benodol. Bydd dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 a feddiennir, i lunio strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr a gweithredu'n unol â'r strategaeth honno. Diben y strategaeth yw hyrwyddo cyfranogiad personau perthnasol, h.y. preswylwyr a pherchenogion uned breswyl (e.e. perchenogion

fflatiau), yn y broses o wneud penderfyniadau diogelwch adeilad mewn perthynas â'r adeilad.

3.83 Rhaid i'r strategaeth gynnwys y canlynol:

- yr wybodaeth a ddarperir i bersonau perthnasol am benderfyniadau sy'n ymwneud â rheoli risgiau diogelwch adeilad yn yr adeilad
- manylion am ba elfennau o gwmpas yr hyn yr ymgynghorir â phersonau perthnasol yn ei gylch
- y trefniadau ar gyfer ceisio barn personau perthnasol;
- manylion am y ffordd y caiff priodoldeb y dulliau a ddefnyddir i hyrwyddo cyfranogiad ei fesur a'i adolygu.
- Bydd hefyd yn ofynnol i gopïau o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr gael eu darparu i bersonau atebol, preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl yn yr adeilad, yn ogystal ag unrhyw bersonau rhagnodedig eraill.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.84 Nododd y Papur Gwyn yn glir y dylai preswylwyr fod wrth wraidd y gyfundrefn newydd. Mae preswylwyr yn aml yn nodi nad ydynt yn cael cyfleoedd i gymryd rhan mewn prosesau gwneud penderfyniadau ynghylch rheoli diogelwch yn eu hadeiladau. Bwriedir i'r darpariaethau yn y Bil sicrhau bod preswylwyr yn cael gwybodaeth berthnasol ac, yn achos adeiladau categori 1, yr ymgynghorir â nhw mewn ffordd ragweithiol ac ystyrlon.

3.85 Ar hyn o bryd, mae gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth yn ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth gael ei chyfleu i breswylwyr ac i breswylwyr gael eu cynnwys ond nid i lefel a fyddai'n cael ei hystyried yn ddigonol. Mae enghreifftiau o ddeddfwriaeth bresennol sy'n ymestyn i ymgysylltu â phreswylwyr yn cynnwys:

- Mae erthygl 21A (a fewnosodwyd gan adran 156 o Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022) o'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn nodi gofyniad i ddarparu gwybodaeth am faterion diogelwch tân perthnasol i breswylwyr adeiladau sy'n cynnwys dwy set o eiddo domestig neu fwy. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ddyletswydd i lunio a chyflwyno strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr na darparu gwybodaeth am ddiogelwch strwythurol i breswylwyr.
- Mae adrannau 1-3A o Ddeddf Landlord a Thenant 1985 yn darparu ar gyfer rhoi gwybodaeth benodol i denantiaid ond nid yw hyn yn cynnwys gwybodaeth am ddiogelwch adeilad.
- Mae Safon Ansawdd Tai Cymru yn annog landlordiaid cymdeithasol i ymgysylltu â'u tenantiaid. Mae hyn yn cynnwys asesu nifer o

elfennau yn y safon sy'n ymwneud ag iechyd a diogelwch. Y System Mesur Iechyd a Diogelwch yw un o'r elfennau hyn.

- Mae'r Cod Ymarfer a gyhoeddwyd o dan adran 40 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 yn ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth benodol gael ei darparu i denantiaid, ond nid oes unrhyw ofyniad i ymgysylltu â nhw yn barhaus. Mae'r Cod yn nodi bod "arfer gorau" yn cynnwys tenantiaid yn cael eu hysbysu am sut i ddefnyddio unrhyw gyfarpar diffodd tân a all gael ei ddarparu, a sut i adael yr eiddo yn ddiogel os bydd tân.
- Mae rhan 3 o Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn cynnwys darpariaethau mewn perthynas â darparu gwybodaeth, ond nid yw hyn yn cynnwys gwybodaeth am ddiogelwch adeilad.

3.86 Diben y darpariaethau o dan y Bil yw sicrhau y caiff preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl lefel ofynnol o wybodaeth am ddiogelwch yr adeilad a bod preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl mewn adeiladau categori 1 yn cael eu cynnwys mewn penderfyniadau sy'n ymwneud â diogelwch yr adeilad.

Cwynion

i. Crynodeb o'r cynnig

3.87 Un o nodau allweddol y Bil yw sicrhau y gall unrhyw berson gwyno am ddiogelwch adeilad. Mae proses gwyno yn darparu mecanwaith hollbwysig i breswylwyr, yn benodol, allu dwyn y rhai sy'n gyfrifol am eu diogelwch i gyfrif.

3.88 Bydd y Bil yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol mewn adeilad categori 1 i sefydlu system gwyno ar gyfer ymchwilio i gwynion perthnasol. Ar gyfer adeiladau categori 2 a 3, bydd y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud trefniadau ar gyfer ystyried cwynion a'u rhoi ar waith.

3.89 Y bwriad yw galluogi personau penodol (er enghraifft preswylwyr, prif bersonau atebol a phersonau atebol) hefyd i uwchgyfeirio cwynion i'r awdurdodau diogelwch adeiladau o dan amgylchiadau penodol. Caiff y personau a'r amgylchiadau eu rhagnodi mewn rheoliadau. Diben hyn yw mynd i'r afael â bwlch yn y dirwedd bresennol drwy ddarparu mecanwaith newydd i bobl allu cwyno'n benodol am faterion diogelwch adeilad i'r awdurdod diogelwch adeiladau.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.90 Mae rhai darnau o ddeddfwriaeth bresennol sy'n caniatáu llwybr i breswylwyr wneud cwynion am eu heiddo, ond maent yn gyfyngedig. Nid yw darnau allweddol o ddeddfwriaeth, megis Deddf Landlord a Thenant 1985 a

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (ac is-ddeddfwriaeth o dan y Ddeddf honno) yn cynnwys gweithdrefn gwyno i breswylwyr sy'n cwmpasu'r materion penodol y bwriedir i'r weithdrefn gwyno arfaethedig o dan y Bil eu cwmpasu ac nid ydynt yn cyfeirio at weithdrefn gwyno o'r fath. Nid yw dogfennau allweddol eraill megis Safon Ansawdd Tai Cymru yn cyfeirio at weithdrefn gwyno ychwaith.

3.91 Er y gall rhai preswylwyr godi pryderon gyda'r awdurdodau gorfodi perthnasol o dan ddeddfwriaeth bresennol ynghylch materion penodol, nid oes un llwybr clir ar gael ar gyfer cwynion am faterion diogelwch adeilad yn gyffredinol i bob preswylydd.

3.92 Galwodd y Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau ar i Lywodraeth Cymru ystyried dulliau eraill o uwchgyfeirio pryderon ac am lwybr priodol i breswylwyr geisio iawn ar ôl iddynt roi cynnig ar bob gweithdrefn gwyno fewnol.

3.93 Cynigiodd y Papur Gwyn y dylid gosod dyletswyddau ar berson atebol i ymgysylltu â phreswylwyr a'u grymuso yn well mewn perthynas â materion diogelwch adeilad. Awgrymodd y dylai'r dyletswyddau hyn gynnwys gofyniad i bersonau atebol ddarparu sianeli clir i breswylwyr godi pryderon a chwyno.

Dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl

i. Crynodeb o'r cynnig

3.94 Un o egwyddorion craidd y gyfundrefn newydd yw grymuso preswylwyr â gwybodaeth, dealltwriaeth ac ymwybyddiaeth o'r rôl y maent yn ei chwarae o ran diogelwch yr adeilad. Mae hyn yn cynnwys sicrhau y rhoddir mwy o sicrwydd i breswylwyr ynglŷn â diogelwch eu cartrefi, bod eu pryderon a'u cwynion yn cael eu hystyried a'u bod yn cael cymorth i ddeall eu cyfrifoldebau o ran cadw eu hadeilad yn ddiogel iddyn nhw eu hunain ac i'w cymdogion.

3.95 O dan y gyfundrefn newydd, disgwylir i breswylwyr gymryd rhan weithredol yn y broses o sicrhau diogelwch parhaus adeiladau a helpu deiliaid dyletswydd i reoli risgiau diogelwch adeilad yn yr adeilad. Bydd dyletswyddau mewn perthynas â diogelwch tân yn gymwys ar draws y tri chategori o adeiladau ac ar gyfer meddianwyr tai amlfeddiannaeth preswyl. Bydd dyletswyddau mewn perthynas â diogelwch strwythurol yn gymwys i adeiladau categori 1 a chategori 2.

3.96 Bydd gan bersonau atebol bwerau o dan y Bil i annog preswylwyr a pherchenogion unedau preswyl i gydymffurfio â'r dyletswyddau a osodir arnynt. Mae'r adnoddau a fydd ar gael i berson atebol yn cynnwys:

Hysbysiadau rhybudd - os bydd person atebol sy'n gyfrifol am y rhan o'r adeilad lle y bu achos o dor-dyletswydd o'r farn bod oedolyn sy'n breswylydd neu'n berchennog uned breswyl wedi torri un neu fwy o'i ddyletswyddau neu ei fod yn torri un neu fwy o'i ddyletswyddau, gall gyflwyno hysbysiad rhybudd iddo. Bwriedir i'r hysbysiad rhybudd naill ai sicrhau cydymffurfedd gan y preswylydd/perchennog neu unioni unrhyw achos o dor-dyletswydd y gall y preswylydd/perchennog fod wedi'i gyflawni os bydd ymgysylltu'n anffurfiol â'r preswylydd i annog cydymffurfedd yn methu.

Rhaid i hysbysiad rhybudd wneud y canlynol:

- Nodi'r achos honedig o dor-dyletswydd neu'r methiant honedig.
- Disgrifio'r camau y dylai'r unigolyn eu cymryd er mwyn unioni'r achos o dor-dyletswydd o fewn cyfnod penodedig o amser.
- Nodi gweithredoedd y dylai'r unigolyn eu hosgoi er mwyn atal achosion pellach o ddiffyg cydymffurfio â'i ddyletswyddau.
- Esbonio canlyniadau peidio â chydymffurfio â gofynion yr hysbysiad rhybudd, gan gynnwys y posibilrwydd y bydd y person atebol yn gwneud cais am orchymyn torri a'i ganlyniadau.

Gorchymyn torri - gall person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri os bydd oedolyn sy'n breswylydd neu'n berchennog uned breswyl mewn adeilad rheoleiddiedig wedi cael hysbysiad rhybudd ac nad yw wedi cymryd cam a nodir yn yr hysbysiad. Dim ond ar ôl i hysbysiad gael ei roi i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân yn nodi'r bwriad i wneud cais am orchymyn y gall person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri. Os bydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn penderfynu gwneud gorchymyn torri, caiff y gorchymyn ei gwneud yn ofynnol i oedolyn sy'n breswylydd neu'n berchennog uned breswyl gymryd camau i unioni'r achos o dor-dyletswydd neu wahardd gweithredoedd penodol, fel y'u nodir yn y gorchymyn. Gallai hyn gynnwys darparu gwybodaeth neu wneud taliad.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.97 Ar hyn o bryd, mae gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth yn gosod dyletswyddau ar breswylwyr. Fel arfer, nid yw'r rhain yn ymwneud â diogelwch adeilad, gyda'r ffocws yn tueddu i fod ar y gydberthynas rhwng landlordiaid a thenantiaid.

3.98 Nododd Adolygiad Hackitt y dylai'r fframwaith newydd ar gyfer diogelwch adeiladau gael ei lunio i ailddatgan rôl preswylwyr. Mae hyn yn cynnwys llwybr clir, heb risg i geisio iawn, mwy o sicrwydd ynglŷn â diogelwch eu cartrefi a sicrhau bod preswylwyr yn deall eu rôl a'u cyfrifoldebau o ran cadw eu hadeilad yn ddiogel iddyn nhw eu hunain a'u cymdogion. Nododd hefyd fod disgwyl i breswylwyr gymryd rhan weithredol yn y broses o sicrhau diogelwch parhaus adeiladau. Yn ogystal â rhwymedigaethau preswylwyr cliriach,

cydnabuwyd hefyd y dylai fod disgwyl i breswylwyr helpu deiliaid dyletswydd i reoli risgiau ym mhob rhan o'r adeilad.

3.99 Nododd y Papur Gwyn nad oedd fawr ddim anghytundeb ymhlith rhanddeiliaid y dylai fod gofyniad ar breswylwyr i gydweithredu â'r person atebol.

Gorfodi a Chosbau

i. Crynodeb o'r cynnig

3.100 Nodwyd y dull gorfodi a'r cosbau arfaethedig yn y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru. Bydd y dull gweithredu yn canolbwyntio yn y lle cyntaf ar wybodaeth, cyngor a chymorth a ddarperir gan yr awdurdod gorfodi, gyda'r awdurdod gorfodi ond yn symud i gosbau mwy llym pan fydd hynny'n gwbl angenrheidiol.

3.101 Mae'r dulliau gorfodi sydd ar gael i'r awdurdod gorfodi o dan y Bil fel a ganlyn:

Hysbysiadau Cydymffurfio: Gellir cyflwyno'r rhain pan fydd dyletswydd o dan y Bil hwn wedi'i thorri neu pan fydd yn debygol o gael ei thorri. Bydd hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i'r person unioni neu osgoi'r achos o dor-dyletswydd, caiff bennu'r camau ar gyfer gwneud hynny a bydd yn esbonio canlyniadau peidio â chydymffurfio. Mae hysbysiad cydymffurfio yn galluogi'r awdurdod gorfodi i nodi'n union y weithred o ddiffyg cydymffurfio, y camau sydd angen eu cymryd i'w hunioni ac erbyn pryd mae'n rhaid i'r camau gael eu cymryd ac yn ei gwneud yn ofynnol i'r deiliad dyletswydd sicrhau cydymffurfedd. Gallai'r deiliad dyletswydd gael ei erlyn os bydd yn torri hysbysiad o'r fath.

Hysbysiad Gweithredu Brys: Mae'r hysbysiadau hyn yn cael yr un effaith â Hysbysiad Cydymffurfio, ond ni chaiff telerau'r hysbysiad eu hatal tra'n aros am ganlyniad apêl. Mae'r hysbysiad hwn yn sicrhau, pan fydd angen unioni achos o dor-dyletswydd ar frys, er enghraifft pan fydd pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perygl uniongyrchol, na chaiff camau gweithredu i unioni'r risgiau eu gohirio tra'n aros am ganlyniad apêl.

Hysbysiad Gwybodaeth: Gall yr hysbysiadau hyn gael eu cyflwyno gan yr awdurdod gorfodi, gan ei gwneud yn ofynnol i berson roi gwybodaeth neu ddogfennau penodedig i'r awdurdod gorfodi o fewn cyfnod penodol o amser. Rhaid i'r hysbysiad bennu sut mae'n rhaid i'r wybodaeth gael ei rhoi, ar ba ffurf y mae'n rhaid ei rhoi a chanlyniadau peidio â chydymffurfio.

Pwerau mynediad (at ddiben perthnasol): Efallai y bydd angen i'r awdurdod gorfodi archwilio adeilad er mwyn cadarnhau a yw dyletswyddau o dan y Bil yn cael eu cyflawni. Gallai hyn gynnwys anheddau preifat gan y gallai risgiau diogelwch adeilad godi yn yr anheddau hynny. Er enghraifft, gallai problem gyda balconi greu risgiau i'r rhai sydd o dan y balconi. Rhaid i'r awdurdod

geisio trefnu mynediad ar adeg resymol gyda'r person, ond os na fu hyn yn bosibl, neu, petai rhoi rhybudd ymlaen llaw yn llesteirio'r rheswm dros gael mynediad, caiff yr awdurdod wneud cais i ynad heddwch am warant sy'n rhoi mynediad i swyddog awdurdodedig. Dim ond os bydd yr ynad heddwch yn fodlon, ar sail gwybodaeth ysgrifenedig ar lw gan swyddog awdurdodedig, fod angen i swyddog awdurdodedig gael mynediad at ddiben perthnasol, y gellir rhoi'r warant.

Gorchymyn Mynediad: Efallai y bydd angen i'r person atebol gael mynediad i eiddo preswyl at ddibenion penodol mewn perthynas ag achosion o dorri'r dyletswyddau diogelwch tân neu'r dyletswyddau diogelwch strwythurol, caiff y person atebol ofyn am gael mynediad i'r eiddo drwy roi hysbysiad ysgrifenedig i'r preswylydd yn nodi bod angen iddo gael mynediad iddo. Os bydd y preswylydd yn gwrthod rhoi caniatâd iddo fynd i mewn i'r eiddo, caiff wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am Orchymyn Mynediad. Yn gyntaf, rhaid iddo roi hysbysiad i'r awdurdod diogelwch adeilad a'r awdurdod diogelwch tân yn nodi ei fod yn bwriadu gwneud cais am orchymyn mynediad mewn perthynas â'r person perthnasol a'r
eiddo perthnasol.

Hysbysiadau Gwahardd: Caiff yr awdurdod diogelwch tân wahardd defnyddio adeilad sydd o fewn y cwmpas (neu ran ohono) neu gyfyngu ar y defnydd a wneir ohono (ohoni) os bydd yr awdurdod diogelwch tân o'r farn bod defnyddio'r adeilad sydd o fewn y cwmpas yn peri risg diogelwch tân neu ei fod yn debygol o beri risg o'r fath, sydd mor ddifrifol fel y dylid gwahardd defnyddio'r adeilad sydd o fewn y cwmpas neu gyfyngu ar y defnydd a wneir ohono, nes i'r risg gael ei hunioni.

Gorchymyn Mesurau Arbennig: Caiff yr awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl ar i orchymyn mesurau arbennig gael ei wneud os cafwyd person atebol neu'r prif berson atebol yn euog o fethiant difrifol i gydymffurfio â dyletswydd o dan y Bil, neu os methodd â chydymffurfio â dyletswydd ar ddau achlysur neu fwy Byddai'r Gorchymyn Mesurau Arbennig yn penodi rheolwr mesurau arbennig i ymgymryd â dyletswyddau'r person atebol neu'r prif berson atebol (neu sawl person atebol). Bwriedir i hyn gael ei ddefnyddio fel dewis olaf, hynny yw, pan fydd pob mesur arall wedi methu a bod yn rhaid unioni achos o dor-dyletswydd. Dim ond fel mesur dros dro y gellir ei ddefnyddio. Mae'r Bil yn nodi'r weithdrefn ar gyfer gwneud cais am Orchymyn Mesurau Arbennig gan gynnwys pwy sy'n rhaid ei hysbysu.

3.102 Mae'r Bil hefyd yn cynnwys sawl trosedd, sef:

a. Methu â chydymffurfio â hysbysiad cydymffurfio, hysbysiad gwahardd neu hysbysiad gwybodaeth.
b. Meddiannu adeilad categori 1 neu gategori 2 cyn iddo gael ei gofrestru â'r awdurdod diogelwch adeiladau.
c. Methu â hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau am newidiadau i wybodaeth gofrestru.

d. Methu â rhoi ‘datganiad perthnasol’ i'r awdurdod diogelwch adeiladau, h.y. datganiad yn nhri mis olaf cyfnod cofrestru pum mlynedd am gywirdeb yr wybodaeth a'r dogfennau sydd wedi'u cynnwys yn y cofnod ar gyfer yr adeilad yng nghofrestr yr awdurdod.

e. Methiant person atebol ymadawol i roi gwybodaeth a dogfennau pan fydd person atebol yn newid.

f. Torri gofynion y Bil fel bod un neu fwy o bersonau yn wynebu risg sylweddol o farw neu o gael ei anafu (eu hanafu) yn ddifrifol sy'n deillio o risg diogelwch adeilad.

g. Darparu gwybodaeth ffug neu gamarweiniol; pan fydd person, y mae'n ofynnol iddo o dan y Bil, gofnodi neu gadw unrhyw wybodaeth, yn cyflawni trosedd os bydd yn cynnwys yn yr wybodaeth honno unrhyw wybodaeth y gŵyr ei bod yn ffug mewn ffordd berthnasol.

h. Methu â gwneud cais am dystysgrif adeilad ar gyfer adeilad categori 1.

i. Methu ag arddangos tystysgrif adeilad a gwybodaeth gysylltiedig mewn adeilad categori 1.

j. Methu ag adnewyddu tystysgrif adeilad o fewn pum mlynedd.

k. Cynnal, neu gynnig cynnal, asesiad risgiau tân fel person nad yw'n gymwys.

l. Methu â chydymffurfio â gofyniad a osodir gan hysbysiad a gyflwynir gan swyddog awdurdodedig.

m. Methu â gwneud cais i'r adeilad gael ei dynnu oddi ar y gofrestr os bydd yr adeilad yn wag am gyfanswm o chwe mis neu fwy.

n. Rhwystro swyddogion awdurdodedig yn fwriadol.

o. Personadu swyddog awdurdodedig.

p. Methu â rhoi gwybodaeth berthnasol am risgiau diogelwch adeilad, yn unol â rheoliadau a wnaed gan Weinidogion Cymru, i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân.

q. Comisiynu asesiad risgiau tân gan berson nad yw'n gymwys i gynnal asesiad risgiau tân.

3.103 Mae troseddau (a) i (l) uchod yn droseddau neillffordd, h.y. y gellir eu rhoi ar brawf yn y llys ynadon (yn ddiannod) neu yn llys y Goron (ar dditiad). Gallai unrhyw un a ddyfernir yn euog gael ei garcharu am hyd at ddwy flynedd neu gael dirwy hyd at ddirwy ddiderfyn os caiff ei euogfarnu ar dditiad (er ar gyfer eitem (g)), darparu gwybodaeth ffug neu gamarweiniol, mae unigolyn yn agored i ddirwy, os caiff ei euogfarnu, dim ond am gadw gwybodaeth y gŵyr ei bod yn ffug, ac i ddirwy neu gyfnod yn y carchar os bydd yn rhoi gwybodaeth ffug neu gamarweiniol i awdurdod diogelwch adeiladau, awdurdod diogelwch tân neu unrhyw berson arall gan honni ei fod yn cydymffurfio â gofyniad a osodwyd gan y Ddeddf hon neu oddi tani neu

reoliadau a wnaed oddi tani, neu i awdurdod gorfodi neu swyddog awdurdodedig at ddibenion osgoi camau gorfodi. Gellir cosbi troseddau (m) i (q) drwy ddirwy yn unig.

3.104 Mae'r rhan fwyaf o droseddau yn y gyfundrefn yn droseddau neillffordd, gyda chosb o hyd at ddwy flynedd yn y carchar a/neu ddirwy ddiderfyn. Ystyrir bod hyn yn briodol am fod peidio â chydymffurfio â'r dyletswyddau hynny yn y gyfundrefn hon, gan gynnwys er enghraifft cofrestru a cheisiadau am dystysgrif adeilad, yn dynodi diffyg atebolrwydd am ddiogelwch adeilad a gallant hefyd ddynodi ymdrech i osgoi craffu o ran y ffordd y mae risgiau diogelwch tân yn cael eu hasesu a'u rheoli. Mae'r troseddau yn droseddau neillffordd ac mae hyn yn rhoi lle i'r llysoedd bennu'r lefel briodol o gosb yn dibynnu ar amgylchiadau a natur yr achos o dor-dyletswydd.

3.105 Bydd hawl i apelio yn erbyn telerau hysbysiad cydymffurfio, hysbysiad gweithredu brys a hysbysiad gwahardd. Gwneir apeliadau i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl. Mae caniatáu apêl yn erbyn yr hysbysiadau hyn yn helpu i sicrhau tegwch. Mae'n golygu, os bydd person sy'n destun hysbysiad yn anghytuno â thelerau'r hysbysiad hwnnw, y caiff gyfle i'w herio. Heb yr opsiwn hwn, byddai'n rhaid i'r person naill ai geisio cydymffurfio â thelerau'r hysbysiad neu aros nes iddo gael ei erlyn am fethu â chydymffurfio â thelerau'r hysbysiad, cyn iddo allu dadlau bod y telerau ynddo yn afresymol.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.106 Mae pwerau gorfodi yn hanfodol i sicrhau effeithiolrwydd unrhyw gyfundrefn reoleiddio.

3.107 Mae'r gyfres o adroddiadau ar ddiogelwch adeiladau oll wedi pwysleisio pwysigrwydd cael cyfundrefn gorfodi a chosbau cadarn a fydd yn galluogi rheoleiddwyr i ddwyn y rhai sy'n gyfrifol am ddiogelwch adeiladau i gyfrif. Er enghraifft, roedd pwysigrwydd cyfundrefn orfodi gadarn yn fater a godwyd yn Adolygiad Hackitt, a nododd Building a Safer Future: Final Report, “where [enforcement] is pursued, the penalties are so small as to be an ineffective deterrent.”

3.108 Rydym yn canolbwyntio ar sicrhau set gadarn o gosbau a fydd yn galluogi'r awdurdod gorfodi i gymryd camau priodol pan fydd achos o dor-dyletswydd, yn ogystal â gweithredu fel arf ataliol. Dyma reswm arall pam mae'r Bil yn darparu ar gyfer dulliau gwahanol y gallai'r awdurdod gorfodi eu defnyddio. Er enghraifft, gall yr awdurdod gorfodi ddefnyddio hysbysiadau cydymffurfio i nodi'n glir pa gamau y mae'n rhaid i'r deiliad dyletswydd eu cymryd er mwyn osgoi torri dyletswydd ac, o bosibl, gael ei erlyn. Ar gyfer troseddau eraill megis y rhai lle nad oes fawr ddim amheuaeth o ran pa gamau y mae'n rhaid eu cymryd, neu y dylid bod wedi'u cymryd, i osgoi'r

achos o dor-dyletswydd, bydd gan yr awdurdod yr opsiwn i symud yn syth i erlyn.

Diwygiadau i Ddeddf Landlord a Thenant 1985 Etc

i. Crynodeb o'r cynnig

3.109 Mae'r Bil yn diwygio Deddf Landlord a Thenant 1985, er mwyn mewnosod telerau ymhlyg mewn lesoedd sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau ac adennill costau sy'n gysylltiedig â diogelwch. Mae diwygiadau hefyd wedi'u gwneud i Ddeddf Landlord a Thenant 1987 a Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022.

3.110 Gwnaeth y diwygiadau nifer o newidiadau, gan gynnwys:

Telerau Ymhlyg

3.111 Caiff telerau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau eu hymhlygu yn les adeiladau rheoleiddiedig. O dan y telerau ymhlyg hyn, bydd yn ofynnol i landlordiaid gydymffurfio â'u dyletswyddau diogelwch adeilad, cydweithredu ag unrhyw berson perthnasol (person atebol neu reolwr mesurau arbennig) sy'n cyflawni dyletswyddau tebyg a chydymffurfio ag unrhyw orchymyn mesurau arbennig. Bydd yn ofynnol i denantiaid ganiatáu mynediad at y dibenion hyn, h.y. peidio ag ymddwyn mewn ffordd sy'n peri risg sylweddol y bydd risg diogelwch adeilad yn codi ac, yn yr un modd, gydymffurfio ag unrhyw orchymyn mesurau arbennig i'r graddau y mae'n ymwneud â nhw fel tenantiaid.

3.112 At hynny, mae'r Bil yn ymhlygu telerau yn effeithiol mewn lesoedd perthnasol sy'n ymwneud â chasglu costau sy'n gysylltiedig â diogelwch adeiladau. Mae darpariaethau yn galluogi adennill, yn yr un modd ag unrhyw dâl gwasanaeth arall o dan unrhyw les berthnasol, y costau sy'n gysylltiedig â rhoi mesurau diogelwch adeilad ar waith, h.y. y costau sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r gwahanol ddyletswyddau diogelwch adeilad a osodir o dan y Bil ar y prif berson atebol neu'r person atebol.

Taliadau Gwasanaeth Amrywiadwy

3.113 Rydym hefyd yn cynnig y dylid caniatáu i landlordiaid allu trosglwyddo costau rhedeg/rheoli y gyfundrefn newydd i'r tenant drwy “dâl gwasanaeth amrywiadwy”, yn hytrach na “thâl gwasanaeth” (fel y'i diffinnir yn adran 18 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985). Y tâl gwasanaeth yw swm sy'n daladwy gan denant fel rhan o rent neu'n ychwanegol at rent sy'n daladwy, yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, am wasanaethau, gwaith atgyweirio, gwelliannau cynnal a chadw neu yswiriant neu gostau rheoli'r landlord

3.114 Mae'r Bil yn nodi pa gostau cysylltiedig â diogelwch adeiladau y gellir eu hadennill ac na ellir eu hadennill oddi ar denantiaid drwy daliadau gwasanaeth. Wrth geisio diogelu lesddeiliaid adeiladau rheoleiddiedig, mae'r

Bil yn sicrhau bod costau diogelwch adeilad yn ‘gostau eithriedig’ na ddylid eu hystyried wrth bennu'r tâl gwasanaeth sy'n daladwy gan denant o dan y les.

3.115 O ran Deddf Landlord a Thenant 1987, mae'r Bil yn nodi, pan fo eiddo wedi'i gynnwys mewn adeilad rheoleiddiedig, bod yn rhaid cynnwys gwybodaeth am ddiogelwch yr adeilad mewn hawliadau rhent ac y dylid rhoi hysbysiad i'r tenant(iaid) yn cynnwys yr wybodaeth berthnasol am ddiogelwch. Os na ddarperir yr wybodaeth caiff y rhent ei drin fel pe na bai'n ddyledus.

Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022

3.116 Rydym yn cynnig y dylid diwygio Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2022 er mwyn sicrhau bod diogelwch adeiladau yn cael ei ystyried yn briodol. Mae hyn yn cynnwys gofyniad, o dan ddatganiad cymuned cyfunddaliad, y dylai'r gymdeithas cyfunddaliad gydymffurfio â dyletswyddau diogelwch adeilad, y dylai Cyfarwyddwyr cymdeithas cyfunddaliad amcangyfrif bob blwyddyn yr incwm sydd angen ei godi ar ddeiliaid uned er mwyn talu costau diogelwch adeilad y gymdeithas a'i gwneud yn ofynnol i bob deiliad uned dalu canran y swm yr amcangyfrifir ei fod yn briodol i'w uned. Mae'r gofynion hyn yn gymwys i bob cyfunddaliad sydd o fewn cwmpas y Bil.

ii. Pam mae angen y newidiadau?

3.117 Bwriad y polisi dros newid o “dâl gwasanaeth” i “dâl gwasanaeth amrywiadwy” yw sicrhau bod y gofynion rhesymol (adran 19 o Ddeddf Landlord a Thenant 1985) yn gymwys, gan sicrhau na chaiff taliadau gormodol eu trosglwyddo i denantiaid. Mae taliadau gwasanaeth amrywiadwy o dan y ddarpariaeth newydd ond yn daladwy i'r graddau yr eir iddynt yn rhesymol, a phan eir iddynt mewn cysylltiad â darparu gwasanaethau neu gyflawni gweithiau, dim ond os yw'r gwasanaethau neu'r gweithiau o safon resymol, a dylid cyfyngu ar y swm sy'n daladwy yn unol â hynny.

3.118 Nod y darpariaethau hyn yw diogelu tenantiaid rhag taliadau gormodol drwy sicrhau bod costau sy'n cael eu trosglwyddo i lesddeiliaid oherwydd y gofynion sydd arnynt o ran diogelwch adeiladau yn rhesymol. Mae'r Bil yn nodi costau landlord y gellir eu trosglwyddo i denantiaid ac yn darparu hefyd fod y tâl gwasanaeth sy'n daladwy wedi'i gyfyngu i gostau yr eir iddynt yn rhesymol a dim ond os eir iddynt mewn cysylltiad â darparu gwasanaethau neu gyflawni gweithiau o safon resymol.

3.119 Ar y cyfan, mae'r diwygiadau arfaethedig i ddeddfwriaeth sylfaenol yn cynnig gwarchodaeth statudol ychwanegol ac yn galluogi tenantiaid i ddibynnu ar ddarpariaeth yn eu les i gymryd camau uniongyrchol yn erbyn y landlord, yn hytrach na dim ond dibynnu ar yr awdurdod diogelwch adeiladau i gymryd camau gorfodi. Mae hefyd yn diogelu tenantiaid rhag taliadau rhent a thaliadau gwasanaeth os na chyflawnir dyletswyddau a gofynion diogelwch adeilad penodol a gynigir o dan y Bil.

Rhesymau dros beidio ag ymgynghori ar Fil drafft

3.120 Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghoriad ffurfiol ar Fil drafft. Mae'r darpariaethau a nodir yn y Bil yn cyd-fynd, ar y cyfan, â'r darpariaethau a nodir yn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn.

3.121 Lle y bu newidiadau, maent wedi adlewyrchu gweithgarwch ymgynghori pellach â rhanddeiliaid neu maent wedi'u gwneud er mwyn sicrhau bod y darpariaethau yn y Bill yn gymesur ac yn rhesymol. Mae'r newidiadau hyn yn ddatblygiad yn y dull gweithredu yn hytrach na gwyriad sylweddol oddi wrth y bwriad gwreiddiol

3.122 Fel y nodwyd uchod, ymgynghorodd y Papur Gwyn ar y dull gweithredu cyffredinol a'r darpariaethau cyffredinol a geir yn y Bil hwn. Mae'n seiliedig, nid yn unig ar yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn, ond hefyd ar waith helaeth a wnaed fel rhan o Adolygiad Hackitt a'r Panel Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau.

3.123 Cynigir y dylid nodi manylion ychwanegol am drefniadau gweithredol y gyfundrefn newydd mewn is-ddeddfwriaeth ynghyd â chanllawiau statudol perthnasol lle y bo'n briodol, a bydd hyn yn destun gweithgarwch ymgynghori ac ymgysylltu pellach.

3.124 Oherwydd yr ymgynghoriad helaeth a gynhaliwyd ar y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu'r Bil, nifer yr ymatebion a gweithgarwch ymgysylltu parhaus â rhanddeiliaid drwy gydol y broses o ddatblygu'r Bil, nid ystyriwyd bod angen ymgynghori ar Fil drafft.

4. Ymgynghori

Y Papur Gwyn ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru

4.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar y Papur Gwyn rhwng 12 Ionawr 2021 a 12 Ebrill 2021. Cafodd cyfanswm o 104 o gwestiynau eu cynnwys ac roedd ymatebwyr yn gallu ymateb drwy ffurflen arolwg ar-lein, cyfeiriad e-bost penodol neu drwy'r post.

4.2 Nododd yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn y nodau polisi y bwriedir i'r rhaglen waith eu cyflawni mewn ymateb i'r problemau a ganfuwyd gan Adolygiad Hackitt, yr adroddiad ar Gam 1 o Ymchwiliad Grenfell, a Grŵp Arbenigol Llywodraeth Cymru ei hun ar Ddiogelwch Adeiladau.

4.3 Ceisiodd y Papur Gwyn farn ar y cynigion polisi ynglŷn â chyfundrefn diogelwch adeiladau newydd i Gymru yr ymdriniwyd â nhw o dan y penawdau canlynol:

- Nodi Cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau
- Y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau (Y Cam Dylunio ac Adeiladu)
- Y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau (Cam meddiannu)
- Preswylwyr: Rolau a Chyfrifoldebau
- Codi Pryderon
- Rheoleiddio'r Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau, Gofynion Cyffredinol o ran Cyfarpar Diogelwch Tân

4.4 Bydd angen deddfwriaeth sylfaenol er mwyn symud y cynigion ar gyfer y cam meddiannu drwy'r Senedd.

Crynodeb o'r Ymatebion

4.5 Cafwyd 95 o ymatebion wedi'u cwblhau i'r ymgynghoriad. Roedd hyn yn cynnwys y canlynol:

- 28 o ymatebion i'r ffurflen ymgynghori ar-lein
- 50 o ymatebion drwy e-bost a oedd yn dilyn fformat y ffurflen ymgynghori ar-lein
- 17 o ymatebion ar ffurf ymateb naratif i'r cynigion, hefyd drwy e-bost.

4.6 Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ym mis Rhagfyr 2021. Roedd yr ymatebion hyn yn adlewyrchu amrywiaeth o safbwyntiau ond, ar y cyfan, roeddent yn cefnogi'r cynigion ar gyfer y ddeddfwriaeth ynglŷn â Diogelwch Adeiladau yn y Papur Gwyn.

Gweithgarwch Ymgysylltu wedi'i Dargedu

4.7 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgysylltu ag amrywiaeth eang o rhanddeiliaid ers cyhoeddi'r Papur Gwyn a thrwy gydol proses datblygu polisi'r Bil. Mae hyn yn cynnwys cyfarfodydd â'r sefydliadau canlynol:

- Pob awdurdod lleol yng Nghymru
- Awdurdodau Tân ac Achub yng Nghymru
- Cwmnïau sy'n darparu gwasanaethau rheoli eiddo
- Cymdeithasau Tai
- Sefydliadau sy'n cynrychioli pobl sy'n rhannu nodweddion gwarchodedig, megis
  - Anabledd Cymru
  - Claddag
  - Tai Pawb
  - Cymdeithas Genedlaethol Awtistiaeth
  - RNIB Cymru
  - Muscular Dystrophy
- Cyrff proffesiynol gan gynnwys Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) a'r Sefydliad Eiddo
- Cyrff cyhoeddus gan gynnwys yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch (y Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau yn Lloegr) a Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
- Sefydliadau preswylwyr a lesddaliad gan gynnwys Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru (TPAS Cymru), Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau (LEASE) a Phartneriaeth Gwybodaeth am Lesddaliad (LKP)
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Undebau Llafur

4.8 Yn ystod ein gweithgarwch ymgynghori â rhanddeiliaid, rydym wedi darparu trosolygon o'r cynigion polisi, yn ogystal â chynnal trafodaethau mwy penodol er mwyn ceisio mewnbwn ar elfennau penodol o'r polisi.

4.9 Rydym hefyd wedi cyflwyno dau gylch o weithdai i awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub. Amlinellodd y gweithdai i awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub, a gynhaliwyd yn ystod haf 2023 a hydref 2024, y set gyflawn o gynigion a datblygiadau polisi ers y Papur Gwyn bryd hynny, ond gan ganolbwyntio'n benodol ar rôl awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub o ran rheoleiddio'r gyfundrefn. Yn ogystal â hyn, cynhaliwyd cyfarfodydd pellach â grwpiau llai o bobl a oedd yn bresennol yn y gweithdai, a swyddogion eraill o'r awdurdodau lleol, er mwyn ystyried materion penodol megis y dull gorfodi a chosbau.

4.10 Rydym wedi ymgysylltu â nifer o grwpiau preswylwyr a chymdeithasau er mwyn sicrhau y caiff llais a safbwyntiau cynrychiolaeth eang o lesddeiliaid a

thenantiaid eu clywed, ac y caiff eu profiadau bywyd eu hystyried. Er mwyn cefnogi'r broses o roi'r diwygiadau ar waith, gwnaethom gomisiynu IFF Research i gynnal ymchwil ymhlith preswylwyr o'r sector cymdeithasol a'r sector preifat ac o bob grŵp deiliadaeth sy'n byw mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. Yr amcanion allweddol oedd ystyried gwybodaeth, dealltwriaeth ac ymddygiad preswylwyr mewn perthynas â diogelwch tân a sut maent yn ymgysylltu â rheolwyr eu hadeiladau, er mwyn deall y ffyrdd mwyaf effeithiol o gyfleu negeseuon ynglŷn â diogelwch tân i breswylwyr. Cynhaliwyd arolwg ar-lein o 1,562 o breswylwyr adeiladau amlfeddiannaeth yng Nghymru, ac yna 24 o gyfweliadau ansoddol manwl, er mwyn sicrhau bod profiadau amrywiaeth eang o breswylwyr yn cael eu clywed. Pwysleisiodd canfyddiadau'r gwaith ymchwil bwysigrwydd sicrhau bod preswylwyr wrth wraidd cynigion i ddiwygio'r gyfundrefn diogelwch adeiladau.

Datblygu Polisi yn dilyn yr ymgynghoriad ar y Papur Gwyn.

Cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau

Tai Amlfeddiannaeth

4.11 Roedd y Papur Gwyn yn nodi cynigion ar gyfer diwygiadau deddfwriaethol cynhwysfawr i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau ym mhob adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth. Roedd y bwriad i gynnwys tai amlfeddiannaeth yn y gyfundrefn yn seiliedig ar gydnabyddiaeth o'r ffaith nad yw risgiau tân yn ystod y cam meddiannu yn ymwneud ag uchder adeilad. Fodd bynnag, cymysg fu'r ymateb i'r cynnig i gynnwys tai amlfeddiannaeth.

4.12 Er y bydd tai amlfeddiannaeth yn parhau i fod yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân newydd (gan gynnwys y darpariaethau o ran asesiad risgiau tân) a geir yn y Bil, ni fydd tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i lawer o'r gofynion eraill yn y Bil, gan gynnwys y gofyniad i gofrestru'r eiddo â'r awdurdod diogelwch adeiladau.

4.13 Cyfeiriodd y Papur Gwyn at ddata a oedd yn dangos bod y risg o gael eich anafu oherwydd tân fwyaf mewn tai amlfeddiannaeth a thai a addaswyd yn fflatiau, sy'n dueddol o fod yn llai na blociau pwrpasol. Dangosodd fod tua 29 o anafiadau fesul 100 o danau mewn tai amlfeddiannaeth yng Nghymru a 26 fesul 100 o danau mewn blociau o fflatiau a adeiladwyd yn bwrpasol rhwng 2009/2010 a 2019/2020. Felly, bydd pob tŷ amlfeddiannaeth (ac eithrio'r rhai sydd wedi'u gosod o dan un gyd-denantiaeth) yn ddarostyngedig i'r gofynion yn y Bil i reoli a lliniaru risgiau diogelwch tân a chynnal asesiad risgiau tân sy'n adlewyrchu'r risgiau tân nodweddiadol mewn eiddo preswyl.

4.14 Fodd bynnag, mae tai amlfeddiannaeth eisoes yn cael eu rheoleiddio gan awdurdodau lleol drwy sawl cyfundrefn bresennol, y bwriedir i bob un ohonynt wella diogelwch a chyflwr tai amlfeddiannaeth a'r ffordd y cânt eu

rheoli ar gyfer preswylwyr (ac sydd hefyd yn ymestyn, mewn rhai achosion, i gynnwys eiddo arall yn y sector rhentu preifat). Mae rhai o'r dyletswyddau hyn yn gorgyffwrdd â'r dyletswyddau rheoli diogelwch adeiladau ehangach a gynigir o dan y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Mae'r cyfundrefnau hyn yn cynnwys:

- Rheoliadau Rheoli Tai Amlfeddiannaeth (Cymru) 2006 (a wnaed o dan adran 234 o Ddeddf Tai 2004)
- Trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (Rhan 2 a 3; Deddf Tai 2004)
- Deddf Rhentu Doeth Cymru Cofrestru a Thrwyddedu (Deddf Tai (Cymru) 2014)
- Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi) (Cymru) 2022

4.15 Yn dilyn trafodaethau â rhanddeiliaid, cytunwyd na fyddai'n rhesymol nac yn gymesur gwneud tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i ddyletswydd cofrestru'r gyfundrefn diogelwch adeiladau arfaethedig.

Categorïau o Adeilad

4.16 Roedd y Papur Gwyn hefyd yn nodi cynigion ar gyfer cyflwyno categorïau gwahanol o adeiladau er mwyn cydnabod y byddai rhai adeiladau yn gofyn am lefelau gwahanol o waith rheoli risgiau i ddiogelwch yr adeilad. Bryd hynny, ystyriwyd y byddai dull dau gategori yn rhoi digon o hyblygrwydd i gyflawni hyn, er i ymrwymiad gael ei wneud i adolygu'r dull hwn yn rheolaidd.

4.17 Ar ôl profi'r dull hwn ymhellach gyda rhanddeiliaid yn ystod y cam datblygu polisi, mae'r Bil yn cyflwyno model tri chategori er mwyn adlewyrchu'n well yr amrywiaeth o fathau o adeiladau a gwmpesir gan y gyfundrefn. Mae'r tri chategori yn y Bil fel a ganlyn:

- Categori 1 – sydd o leiaf 18 metr mewn uchder, neu sydd ag o leiaf saith llawr
- Categori 2 – sy'n llai na 18 metr mewn uchder ac sydd â llai na saith llawr, ac sydd o leiaf 11 metr mewn uchder neu sydd ag o leiaf bum llawr
- Categori 3 – sy'n llai nag 11 metr mewn uchder ac sydd â llai na phum llawr,

4.18 Bydd pob adeilad rheoleiddiedig yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân newydd (gan gynnwys y darpariaethau o ran asesiad risgiau tân) a geir y Bil. Yna, bydd y gwahanol gategorïau yn ddarostyngedig i wahanol ddyletswyddau, gyda'r gofynion mwyaf rhagnodol yng nghategori 1.

4.19 At hynny, bydd y dyletswyddau diogelwch tân yn y Bil yn cwmpasu tai amlfeddiannaeth perthnasol fel uchod, waeth beth fo'u huchder

Y deilia(i)d dyletswydd

4.20 Cynigiodd y Papur Gwyn y dylid creu rôl deiliad dyletswydd yn ystod y cam meddiannu ar gyfer pob adeilad sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd. Y bwriad oedd y byddai person atebol yn cael ei nodi ar gyfer pob adeilad o fewn y cwmpas ac y byddai dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad yn cael eu gosod arno. Tynnodd ymatebwyr i'r ymgynghoriad sylw at gymhlethdod perchenogaeth adeiladau a'r posibilrwydd y gallai fod mwy nag un person/sefydliad mewn adeilad, a fyddai'n gwneud y broses o nodi pwy ddylai fod yn gyfrifol am asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad yn anos, gan fynegi pryder y gallai llinellau atebolrwydd fynd yn aneglur.

4.21 Mae'r Bil yn cyflwyno rôl prif berson atebol er mwyn sicrhau y bydd llinellau atebolrwydd clir bob amser. Fel y prif berson atebol, bydd yn ofynnol i'r prif berson atebol gyflawni ei ddyletswyddau fel person atebol, ond bydd ganddo ddyletswyddau ychwanegol i'w cyflawni hefyd fel y prif berson atebol.

4.22 Cynigiodd y Papur Gwyn ail rôl ‘deiliad dyletswydd’ hefyd, sef Rheolwr Diogelwch Adeilad. Cymysg fu'r adborth gan ymatebwyr. Tynnodd sawl ymatebydd sylw at risgiau sy'n gysylltiedig â chael sawl deiliad dyletswydd, sy'n ymwneud yn benodol â diffyg eglurder o ran pwy fyddai'n atebol yn y pen draw petai digwyddiad yn ymwneud â diogelwch adeilad. Yn ystod ymgynghoriadau pellach, cododd sawl ymatebydd, gan gynnwys sefydliadau cynrychioli lesddeiliaid, bryderon hefyd ynghylch cynnydd posibl yn nhaliadau gwasanaeth lesddeiliaid i dalu cyflog Rheolwr Diogelwch Adeilad yn ogystal â risg y byddai dyletswyddau a fyddai'n cael eu pennu i'r Rheolwr Diogelwch Adeilad yn rhoi cyfle i'r person atebol ddatblygu achos ei fod wedi cyflawni ei ddyletswyddau a cherdded i ffwrdd o rai cyfrifoldebau

4.23 Ar ôl ymgysylltu â rhanddeiliaid a gwrando ar adborth o'r sector, cafodd rôl y Rheolwr Diogelwch Adeilad ei dileu o'n cynigion. Mae'r dull gweithredu rydym yn ei gynnig yn rhoi'r cyfrifoldeb am ddyletswyddau o dan y gyfundrefn newydd i'r prif berson atebol a phersonau atebol.

4.24 Mae'r Bil hefyd yn cynnig y dylid cyflwyno deiliad dyletswydd ychwanegol y bydd ganddo ddyletswyddau cyfyngedig i reoli risgiau diogelwch tân a risgiau diogelwch strwythurol a rhoi gwybodaeth i bersonau atebol. Er nad yw'n berson atebol, rhaid iddo gael ei drin fel person atebol at ddibenion y dyletswyddau penodol hynny. Mae darpariaethau tebyg yn bodoli i ryw raddau o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân presennol, er bod yr hyn a gynigir o dan y Bil yn ddarpariaeth gwbl newydd. Ar hyn o bryd, mae erthygl 5(3) o'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn darparu nad dim ond y “person cyfrifol” a all fod o dan ddyletswyddau o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân. Mae personau sydd

â “to any extent, control of those premises” h.y. yr eiddo a gwmpesir gan y Gorchymyn Diogelwch Tân, hefyd yn gyfrifol am gydymffurfio â'r dyletswyddau o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân “so far as the requirement relate to matters within his control”. Mae hyn yn cynnwys pan fydd gan berson rwymedigaethau o dan gontract neu denantiaeth i gynnal a chadw neu atgyweirio unrhyw eiddo, gan gynnwys unrhyw beth yn yr eiddo neu arno, neu rwymedigaethau mewn perthynas â diogelwch unrhyw eiddo, am fod yn rhaid i'r person hwnnw gael ei drin fel petai'n rheoli'r eiddo i'r graddau y mae'r rhwymedigaeth yn ymestyn felly. Bydd yr hyn a gynigir o dan y Bil yn sicrhau y bydd gan y rhai sydd â dyletswyddau o dan erthygl 5(3) ar hyn o bryd ddyletswyddau cyfatebol o hyd o dan y gyfundrefn newydd.

Yr awdurdod diogelwch adeiladau

4.25 Ystyriodd y Papur Gwyn sawl opsiwn ar gyfer y model rheoleiddio. Roedd yr opsiynau hyn yn cynnwys, un rheoleiddiwr (rheoleiddiwr cenedlaethol newydd, neu un arweinydd) neu sawl rheoleiddiwr yn seiliedig ar awdurdodau presennol, ac a ddylai fod dull gweithredu rhanbarthol neu genedlaethol. Ni welwyd ffafriaeth gref na mwyafrifol yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad dros gael un rheoleiddiwr neu sawl rheoleiddiwr ar gyfer y cam meddiannu.

4.26 Waeth pa fodel a fyddai'n cael ei ddewis, roedd ein safbwynt yn glir y bydd profiad ac arbenigedd awdurdodau sydd eisoes yn bodoli yn hollbwysig er mwyn rheoleiddio'r gyfundrefn newydd yn effeithiol. Mae hyn yn golygu y byddai sefydlu awdurdod cwbl newydd at y diben hwn yn peri risg o ddyblygu ymdrech ac adnoddau.

4.27 Mae'r Bil yn diffinio “awdurdodau diogelwch adeiladau” fel cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol ar gyfer ardal yng Nghymru. Felly, mae'r Bil yn cynnig y dylid gosod llawer o'r swyddogaethau rheoleiddio newydd ar awdurdodau lleol, sy'n adlewyrchu'r lefel sylweddol o arbenigedd a geir ynddynt o ran materion sy'n ymwneud â thai a rheolaeth adeiladu, yn ogystal â'u profiad helaeth o ymgysylltu â phreswylwyr. Mae'r cyfrifoldebau hyn yn golygu bod gan awdurdodau lleol brofiad ac arbenigedd pwysig a fydd yn helpu i lywio'r ffordd y dylai'r swyddogaethau rheoleiddio newydd gael eu rhoi ar waith. Mae awdurdodau lleol hefyd yn debygol o fod yn gyfarwydd ag adeiladau yn eu hardal. Fel y nodwyd mewn paragraffau blaenorol, ystyr “awdurdod diogelwch tân” yn y Bil yw awdurdod tân ac achub ar gyfer ardal yng Nghymru, neu'r arolygydd tân (h.y. Arolygydd Safleoedd y Goron ar gyfer adeiladau'r Goron a benodwyd o dan adran 28(1) o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004) mewn perthynas â safleoedd y Goron. Bydd yr awdurdod diogelwch tân yn gyfrifol o hyd am orfodi dyletswyddau diogelwch tân. Yn benodol, bydd hyn yn cynnwys gorfodi'r ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân. Mae profiad helaeth yr awdurdodau tân ac achub yn y maes hwn, a'u profiad o

ddiffodd tanau, yn golygu bod yn rhaid iddynt ymgymryd â'r rôl hon. Gyda'i gilydd, cyfeirir at yr awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân fel yr “awdurdod gorfodi”. Bydd pob awdurdod gorfodi yn gyfrifol am reoleiddio'r adeiladau sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf o fewn ffin ddaearyddol yr awdurdod. Bydd yn ofynnol i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân gydweithio a bydd llawer o bwyntiau yn y gyfundrefn lle y bydd angen rhannu gwybodaeth, megis gwybodaeth am weithgarwch gorfodi. Rydym hefyd yn gweithio gyda'r awdurdodau gorfodi i edrych ar rôl arolygu ar y cyd yn y gyfundrefn.

4.28 Caiff dau awdurdod lleol neu fwy ddod at ei gilydd i reoleiddio. Er enghraifft, un dull gweithredu posibl fyddai i ddau awdurdod gymryd prif gyfrifoldeb am reoleiddio adeiladau ar ran awdurdodau eraill. Fodd bynnag, mater i'r awdurdodau diogelwch adeiladau, a fydd yn meddu ar yr arbenigedd o ran cyflawni'r swyddogaethau rheoleiddio, fydd nodi'r model gweithredol mwyaf effeithiol a sut y dylai weithredu ochr yn ochr â chyfrifoldebau eraill awdurdodau lleol megis rheolaeth adeiladu ac iechyd yr amgylchedd.

4.29 Mae rhai awdurdodau lleol yng Nghymru yn gyfrifol am reoli eu stoc dai eu hunain ac yn yr achosion hyn yr awdurdod diogelwch adeiladau fydd y person atebol ar gyfer adeiladau o fewn y cwmpas hefyd. Os felly, mewn adeiladau categori 1 mae'r Bil yn gosod dyletswydd ar yr awdurdod diogelwch adeiladau i wneud pob ymdrech resymol i drefnu i'w swyddogaethau fel yr awdurdod diogelwch adeiladau gael eu harfer gan awdurdod diogelwch adeiladau arall. Mae'r gofyniad hwn wedi'i gyfyngu i adeiladau categori 1 oherwydd natur fwy sylweddol y dyletswyddau a osodir ar y prif berson atebol ar adeilad categori 1 (o gymharu ag adeiladau categori 2 neu 3).

Cofrestru a thrwyddedu

4.30 Yn y Papur Gwyn, gwnaethom ymgynghori ynghylch a ddylai pob adeilad o fewn y cwmpas fod yn ddarostyngedig i ryw fath o ofyniad cofrestru. Er bod cytundeb cyffredinol â'r cynnig hwn, awgrymodd rhai ymatebwyr y gallai fod yn anghymesur i'w gwneud yn ofynnol i adeiladau llai o faint gael eu cofrestru.

4.31 Roedd y cynigion ar gyfer cofrestru yn y Papur Gwyn yn gysylltiedig â chynnig ar gyfer trwyddedu, lle y byddai'n rhaid i bobl sy'n gyfrifol am ddiogelwch adeiladau gael eu trwyddedu i gyflawni'r swyddogaethau hynny.

4.32 Yn ymarferol, roedd y rhai y byddai angen trwydded arnynt yn debygol o fod yn bersonau atebol (y perchennog fel arfer), lle maent yn dewis rheoli'r eiddo eu hunain, neu'n rheolwyr diogelwch adeilad penodedig. Yn sgil dileu rôl y rheolwr diogelwch adeilad o'r gyfundrefn, roedd cadw darpariaeth drwyddedu yn cyflwyno'r risg na fyddai personau atebol na allent fodloni gofynion trwyddedu yn gallu cydymffurfio â'r gofynion.

4.33 Felly, nid yw'r gofrestr o adeiladau yn ymwneud â thrwyddedu na chymhwysedd mwyach. Yn hytrach, diben cofrestru yw helpu i sicrhau atebolrwydd am ddiogelwch adeiladau. Mae hefyd yn adlewyrchu pa mor bwysig ydyw y gall preswylwyr nodi'r person sy'n gyfrifol am ddiogelwch eu hadeilad.

4.34 Mae atebolrwydd yn bwysig ym mhob rhan o'r gyfundrefn. Fodd bynnag, mewn adeiladau llai o faint, llai cymhleth, mae preswylwyr yn fwy tebygol o wybod pwy sy'n gyfrifol am ddiogelwch eu hadeilad. Yn yr adeiladau hynny, a fydd yn cynnwys, er enghraifft, dŷ a addaswyd yn ddwy fflat, mae'n fwy tebygol (o gymharu ag adeiladau mwy o faint) mai preswylydd hefyd fyddai'r person atebol ar gyfer yr adeilad. Felly, rydym wedi cyfyngu'r gofyniad i gofrestru i adeiladau sydd o leaif 11m mewn uchder neu sydd â phum llawr neu fwy.

4.35 Bydd personau atebol o hyd fyddai â dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad mewn adeiladau o fewn y cwmpas sy'n llai nag 11m mewn uchder neu sydd â llai na phum llawr, ond ni chânt eu cofnodi ar y gofrestr. Yn yr adeiladau hynny, mater i'r awdurdod gorfodi fydd nodi'r person y mae'n rhaid cymryd camau gorfodi yn ei erbyn os bydd achos o dor-dyletswydd.

Dyletswyddau Personau Atebol

4.36 Nodwyd y dyletswyddau arfaethedig ar gyfer adeiladau categori 1 yn y Papur Gwyn. Mae'r dyletswyddau a gynigir yn y Bil fwy neu lai yr un peth â'r rhai a nodwyd yn y Papur Gwyn, er bod rhagor o fanylion wedi'u datblygu mewn sawl maes. Er enghraifft, mae'r Bil yn nodi rhai gofynion o ran cynnwys yr Adroddiad Achos Diogelwch. Mae'r newidiadau manylach hyn yn adlewyrchu i raddau helaeth yr ystyriaeth a roesom i ddatblygiadau tebyg dros y ffin, lle mae Llywodraeth y DU a'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau sydd wedi'i leoli yn yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch wedi bod yn datblygu'r gofynion ar gyfer diogelwch adeilad mewn adeiladau risg uwch yn Lloegr ymhellach. Er bod cysondeb mewn rhai meysydd, mae gwahaniaethau yn adlewyrchu cyd-destun gwahanol y gyfundrefn yma yng Nghymru. Rydym hefyd wedi profi'r cynigion hyn gyda rhanddeiliaid yng Nghymru.

4.37 Fel y nodir mewn rhan arall o'r Memorandwm Esboniadol hwn, mae'r ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol wedi'i hymestyn i gynnwys adeiladau categori 2. Er nad ydym yn cynnig, yn y Papur Gwyn, y dylid ymestyn y ddyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol i adeiladau categori 2, gall risg o fethiant strwythurol hefyd fod yn risg diogelwch tân, ac mae unrhyw risg strwythurol mewn adeilad preswyl amlfeddiannaeth sydd o leiaf 11m mewn uchder neu sydd â phum llawr neu

fwy yn risg i lawer o bobl. Fodd bynnag, nid ystyriwyd ei bod yn gymesur gosod dyletswydd i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol ar adeiladau categori 3, lle nad yw methiant strwythurol yn peri'r un lefel o risg o ran nifer y bobl y gallai digwyddiad effeithio arnynt.

4.38 Rydym hefyd wedi cyflwyno dyletswydd, a osodir ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1, i wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad. Diben y cais am dystysgrif adeilad yw ei fod yn cyflwyno proses lle y bydd yr awdurdod diogelwch adeiladau, gan weithio gyda'r awdurdod tân ac achub, yn adolygu gwybodaeth am y ffordd y mae risgiau diogelwch adeilad yn cael eu hasesu a'u rheoli, yn ogystal â gwybodaeth sy'n dangos i ba raddau y mae dyletswyddau eraill yn cael eu cyflawni. Mae ond yn gymwys i adeiladau categori 1. Er nad oedd y Papur Gwyn yn cynnwys y lefel hon o fanylion am sut y byddai'r swyddogaeth reoleiddio yn gweithio, mae hon yn broses sy'n seiliedig ar un sydd eisoes ar waith yn Lloegr, sy'n gymwys i adeiladau risg uwch (a ddiffinnir yn fras fel adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n fwy na 18m o uchder neu sydd ag o leiaf saith llawr), a ddatblygwyd gan weithio gyda'r diwydiant. Bydd y gofyniad i'r prif berson atebol arddangos y dystysgrif, ar ôl iddi ddod i law, yn helpu i sicrhau bod preswylwyr yn gwybod bod yr awdurdod diogelwch adeiladau wedi adolygu'r wybodaeth a roddwyd iddo am y ffordd y caiff risgiau diogelwch adeilad eu hasesu a'u rheoli. Mae hyn yn adlewyrchu'r egwyddor bod atebolrwydd am ddiogelwch adeilad wrth wraidd y gyfundrefn. Mae'r newidiadau hyn yn adlewyrchu datblygiad y polisi yn seiliedig ar adborth rhanddeiliaid, ystyriaethau ymarferol a chysondeb â fframweithiau rheoleiddio ehangach.

Gorfodi

4.39 Ystyriodd y Papur Gwyn y dull gorfodi a chosbau yn y gyfundrefn. Mae rhagor o waith wedi'i wneud ers y Papur Gwyn er mwyn datblygu'r set o adnoddau a ddylai fod ar gael i'r awdurdodau gorfodi.

4.40 Mae'r cynigion ar gyfer gorfodi yn seiliedig ar y canlynol:

- Cynigion yn y Papur Gwyn ar gyfer adnoddau sy'n cefnogi camau gorfodi ac adfer.
- Dod ag adnoddau gorfodi sydd ar gael ar hyn o bryd i'w awdurdodau tân ac achub yng Nghymru o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân (h.y. hysbysiadau gorfodi a gwahardd), at ei gilydd i gyd-fynd â'r adnoddau newydd a fydd ar gael i'r awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod diogelwch adeiladau (e.e. hysbysiadau cydymffurfio, hysbysiadau gweithredu brys)[3].
- Gwybodaeth am yr adnoddau sydd ar gael i awdurdodau lleol wrth ymdrin ag adeiladau o dan Ddeddf Tai 2004, sy'n rhoi pwerau i

[3]Dim ond i'r awdurdod diogelwch tân y bydd hysbysiadau gwahardd ar gael. Bydd adnoddau gorfodi eraill a geir yn y Bil megis hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gweithredu ar frys ar gael i'r awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod diogelwch adeiladau.

awdurdodau lleol mewn perthynas â'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai, a Deddf Adeiladu 1984 sy'n galluogi awdurdod lleol i gymryd camau gorfodi os bydd o'r farn bod adeilad neu strwythur yn beryglus.

4.41 Gall yr awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân gymryd camau gorfodi o dan y Bil. Er mwyn osgoi senario posibl lle mae awdurdodau gwahanol yn gorfodi'r un achos o dor-dyletswydd, mae dyletswyddau a grëwyd i'r awdurdodau hysbysu ei gilydd am gamau gorfodi sy'n cael eu cymryd.

4.42 Fel rydym wedi'i ddweud yn flaenorol, oherwydd difrifoldeb achosion o dor-dyletswydd wrth asesu neu reoli risgiau diogelwch adeilad, mae llawer o'r troseddau o dan y cynigion yn droseddau neillffordd gyda chosb o hyd at ddirwy ddiderfyn neu ddwy flynedd yn y carchar.

Pwerau ymchwilio

4.43 Mae cyfres o bwerau ymchwilio wedi'i chynnwys yn y Bil. Er i rai o'r pwerau hyn, megis hawl mynediad i'r awdurdod diogelwch tân, gael eu hystyried yn y Papur Gwyn, mae'r cynigion wedi datblygu ers hynny. Er enghraifft, er bod gan swyddogion iechyd yr amgylchedd bwerau eisoes i gael mynediad i rannau mewnol anheddau o dan amgylchiadau penodol, mae'n bosibl nad yw eu pŵer i wneud hynny yn ddigon eang i gwmpasu amgylchiadau lle mae achos o dor-dyletswydd diogelwch adeilad o dan y Bil. Mae'r pwerau ymchwilio a ddarperir o dan y Bil hefyd yn cwmpasu materion megis gofyn am wybodaeth a dogfennau. Mae'r pwerau hyn wedi'u cynnwys er mwyn sicrhau y gall yr awdurdodau gorfodi arfer eu swyddogaethau rheoleiddio yn effeithiol ac yn deg, a bod penderfyniadau i gymryd camau gorfodi neu gamau eraill er mwyn annog cydymffurfedd, yn seiliedig ar wybodaeth gywir a chyfredol. Caiff y person atebol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn mynediad.

Gorchmynion Mesurau Arbennig

4.44 Mae cynigion i gyflwyno Gorchmynion Mesurau Arbennig i gyfundrefn y cam meddiannu yng Nghymru wedi'u datblygu ers i'r Papur Gwyn gael ei gyhoeddi. Mae Gorchmynion Mesurau Arbennig yn adnodd i'r awdurdod gorfodi ei ddefnyddio fel ‘mesur pan fetho popeth arall’. O dan ein cynigion, bydd yr awdurdod gorfodi yn gwneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn a fyddai penodi rheolwr mesurau arbennig mewn adeilad categori 1. Gall y rheolwr mesurau arbennig gymryd lle un neu fwy o bersonau atebol yn yr adeilad categori 1 os bu methiant difrifol, neu fethiant ar ddau achlysur neu fwy, ar ran person atebol ar gyfer yr adeilad i gyflawni dyletswydd a osodwyd arno o dan y Bil. Mesur dros dro yn unig ydyw y gellid ei ddefnyddio, er enghraifft, pan fo preswylwyr yn wynebu risg oherwydd achos o dor-

dyletswydd, er mwyn sicrhau bod yr achos o dor-dyletswydd yn cael ei unioni. Rydym wedi cyfyngu ar y defnydd o'r adnodd hwn i adeiladau categori 1 lle y gallai methiannau person atebol effeithio ar lawer o breswylwyr mewn un adeilad. Er enghraifft, pe na bai person atebol yn cydweithredu â deiliaid dyletswydd eraill yn yr adeilad, gallai hyn danseilio gallu personau atebol eraill i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad sy'n gysylltiedig â'u rhan nhw. Byddai angen monitro'r defnydd o'r adnodd a'i effeithiolrwydd yn ofalus cyn rhoi unrhyw ystyriaeth, yn y dyfodol, i b'un a ddylid ei ymestyn i gynnwys adeiladau eraill yn y gyfundrefn.

Dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl, gan gynnwys gorfodi

4.45 Ystyriodd y Papur Gwyn y rôl y dylai preswylwyr ei chwarae o ran cadw eu hunain a'u cymdogion yn ddiogel. Cynigiodd y dylid gosod sawl dyletswydd ar breswylwyr, gan gynnwys dyletswydd i gydweithredu â phersonau atebol drwy rannu gwybodaeth berthnasol a chaniatáu mynediad i'w cartrefi. Cynigiodd y Papur Gwyn hefyd y dylid cyflwyno gofyniad ar breswylwyr i beidio â thorri adrannu eu heiddo. Mae rhagor o waith wedi'i wneud ers hynny i ddatblygu dull o orfodi dyletswyddau preswylwyr.

4.46 Mae tystiolaeth a gasglwyd drwy weithgarwch ymgysylltu helaeth â rhanddeiliaid a grwpiau preswylwyr wedi ein hysgogi i fireinio'r dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl er mwyn diogelu rhag y posibilrwydd y bydd ymddygiadau risg newydd yn ymddangos. Yn ogystal â dyletswyddau i ganiatáu mynediad i'r hanheddau a rhannu gwybodaeth â'u person atebol, mae'r dyletswyddau yn y Bil bellach yn cynnwys:

- Dyletswyddau diogelwch tân sy'n gymwys i bob adeilad rheoleiddiedig (categori 1, categori 2, categori 3) a thai amlfeddiannaeth perthnasol. Rhaid i oedolion sy'n breswylwyr ac yn berchnogion unedau preswyl:
    - beidio â gwneud unrhyw beth i rannau cyffredin adeilad a allai beri risg diogelwch tân yn rhannau cyffredin yr adeilad, arnynt nac mewn perthynas â nhw,
    - peidio â gwneud unrhyw beth i'r uned breswyl a fyddai'n ei gwneud yn bosibl i dân sy'n dechrau ynddo ymledu y tu hwnt i'r uned,
    - peidio â symud na difrodi unrhyw beth sydd yn y rhannau cyffredin neu sy'n ffurfio rhan ohonynt ac y bwriedir iddo wella diogelwch pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perthynas â risg diogelwch tân.
- Dyletswyddau diogelwch strwythurol sy'n gymwys i adeiladau categori 1 a chategori 2 yn unig. Rhaid i oedolyn sy'n breswylwyr ac yn berchnogion unedau preswyl:

- beidio â gwneud unrhyw beth i rannau cyffredin adeilad a allai beri risg diogelwch strwythurol yn rhannau cyffredin yr adeilad, arnynt nac mewn perthynas â nhw,
- peidio â gwneud unrhyw beth yn yr uned breswyl nac mewn perthynas â hi sy'n creu risg diogelwch strwythurol mewn perthynas â'r adeilad.

4.47 Os bydd preswylwyr neu berchenogion unedau preswyl yn torri'r dyletswyddau uchod; y bwriad yw y dylai camau anffurfiol gael eu cymryd gan y prif berson atebol neu'r person atebol yn y lle cyntaf gan weithio gyda'r preswylydd i geisio unioni'r achos o dor-dyletswydd. Yn gyffredinol, bydd hyn yn golygu bod y person atebol yn cyflwyno hysbysiad rhybudd i breswylydd. Os na fydd preswylydd yn unioni ei ymddygiad ar ôl cael hysbysiad rhybudd, gall personau atebol uwchgyfeirio'r mater drwy wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn torri.

4.48 Yn ymarferol, mae'n debygol mai prif berson atebol neu berson atebol fydd yn y sefyllfa orau i fynd i mewn i uned breswyl i asesu neu gadarnhau achos o dor-dyletswydd a byddai'n ceisio cael mynediad iddo yn y lle cyntaf drwy gytundeb â'r preswylydd er y gallai fod angen iddo wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn yn rhoi mynediad i'r uned breswyl, os bydd hyn yn methu.

4.49 Gall awdurdodau gorfodi hefyd gyflwyno hysbysiadau cydymffurfio i breswylwyr sy'n torri dyletswydd preswylydd. Rydym yn disgwyl mai dim ond mewn amgylchiadau cyfyngedig y bydd yr awdurdod diogelwch tân a'r awdurdod diogelwch adeiladau yn cymryd rhan yn y broses o gyflwyno hysbysiadau cydymffurfio ar gyfer achosion o dorri dyletswyddau preswylydd, megis pan fydd difrifoldeb achos o dor-dyletswydd yn peri risg uniongyrchol i breswylwyr eraill neu pan na fu'n bosibl i berson atebol gymryd camau gorfodi neu pan oedd yn anfodlon gwneud hynny.

5. Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth

5.1 Mae'r Bil yn cynnwys darpariaethau i wneud is-ddeddfwriaeth a rhoi cyfarwyddiadau a chanllawiau. Mae Tabl 5.1 (is-ddeddfwriaeth) a Thabl 5.2 (cyfarwyddiadau a chanllawiau) yn nodi'r canlynol mewn perthynas â'r rhain:

(i). y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo.

(ii). ar ba ffurf y mae'r pŵer i gael ei arfer.

(iii). priodoldeb y pŵer dirprwyedig.

(iv). y weithdrefn a gymhwysir; hynny yw, "cadarnhaol", "negyddol", neu "dim gweithdrefn", ynghyd â rhesymau pam y bernir ei bod yn briodol.

5.2 Mae'r Bil yn ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth Cymru ymgynghori ar gynnwys y rhan fwyaf o is-ddeddfwriaeth. Penderfynir ar union natur yr ymgynghori pan fydd y cynigion wedi'u ffurfioli, yn amodol ar unrhyw ofynion yn y Bil ynglŷn â phwy y dylid ymgynghori.

Tabl 5.1: Crynodeb o'r pwerau i wneud is-ddeddfwriaeth yn narpariaethau'r Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
4(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu pryd mae rhan o strwythur neu set o strwythurau rhydd yn “rhan annibynnol” er nad yw'n ateb y diffiniad o dan yr adran hon. Ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn bwysig er mwyn gallu cyfrif am fodelau perchenogaeth a dyluniadau adeiladau mwy anarferol, gan gynnwys pan fydd dyluniadau yn datblygu dros amser (er mwyn sicrhau bod dyletswyddau yn cael eu gosod ar y bobl fwyaf priodol). Efallai y bydd angen ei newid yn amlach nag a fyddai'n synhwyrol ar gyfer deddfwriaeth sylfaenol, mae'n debygol o fod yn dechnegol ei natur.	Cymeradwyo	Bydd y rheoliadau yn effeithio ar rychwant dyletswyddau penodol, e.e. dyletswyddau'r prif berson atebol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
5(5)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ategu adran 5 (ystyr “uned breswyl”). Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn dechnegol eu natur a byddant yn golygu y gellir cyfrif am ddyluniadau adeiladau newydd	Cymeradwyo	Bydd y rheoliadau yn ategu deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			neu fwy anarferol. Efallai y bydd angen ei newid yn amlach nag a fyddai'n synhwyrol ar gyfer deddfwriaeth sylfaenol, mae'n debygol o fod yn dechnegol ei natur.		destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
6 (5)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud rheoliadau er mwyn ategu adran 6 (categorïau o adeilad rheoleiddiedig). Bydd rheoliadau ynglŷn ag uchder/lloriau yn fanwl ac yn dechnegol eu natur, ystyrir mai'r cam mwyaf addas yw eu nodi mewn rheoliadau. Mae'n debygol y byddai rheoliadau ynglŷn â materion a nodir yn is-adran 6(c) yn deillio o wybodaeth am risgiau sy'n dod i'r amlwg.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn ategu deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
10(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch ceisiadau o dan adran 10 (yr awdurdod diogelwch adeiladau yn penderfynu ar y prif berson atebol). Bydd y rheoliadau hyn yn weinyddol eu natur, gyda lefel o fanylder sy'n fwy priodol ar gyfer	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			rheoliadau. At hynny, wrth i'r awdurdod diogelwch adeiladau gyflawni ei swyddogaethau, efallai y bydd y profiad a ddatblygir ganddo yn awgrymu bod angen diwygio agweddau ar y broses gwneud cais.		
12 (3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu amgylchiadau lle mae rhan o'r strwythur a'r tu allan i adeilad yn rhan o rannau cyffredin yr adeilad hyd yn oes os yw wedi'i lesio i uned breswyl Maent yn rhoi hyblygrwydd i gyfrif am fodelau perchenogaeth mwy anarferol, er enghraifft, os bydd angen, er mwyn i ddyletswyddau allu cael eu gosod ar y bobl fwyaf priodol mewn perthynas â modelau o'r fath.	Cymeradwyo	I bob pwrpas, byddai'r rheoliadau yn diwygio adran 12(2)(a)(i) o dan amgylchiadau penodol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
12(4)(e)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu rhannau eraill o adeilad fel rhan o'r “strwythur a'r tu allan”. Er enghraifft, bydd yn golygu y gellir cyfrif am ddyluniadau adeiladau newydd os bydd angen.	Annilysu	Mae'r rheoliadau, os bydd eu hangen, yn debygol o fod yn gymwys i fathau mwy newydd o adeiladau ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
14 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ategu adrannau 8-13. Bydd yn golygu y gellir gwneud rheoliadau er mwyn cyfrif, er enghraifft, am fodelau perchenogaeth a dyluniadau adeiladau mwy anarferol ac, yn y dyfodol, dyluniadau adeiladau newydd. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac, yn arbennig mewn perthynas â dyluniadau adeiladau newydd, mae'n debygol y bydd angen eu diwygio'n amlach nag a fyddai'n synhwyrol ar gyfer deddfwriaeth sylfaenol.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn ategu deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
15(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiffinio ystyr y rhan o adeilad rheoleiddiedig y mae person atebol yn gyfrifol amdani. Bydd y rheoliadau yn fanwl er mwyn cyfrif am fodelau perchenogaeth gwahanol, e.e. tir cyfunddaliadol.	Cymeradwyo	Bydd y rheoliadau yn pennu'r rhannau o adeilad y mae person atebol yn gyfrifol amdanynt. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
					Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
16 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio adrannau 2-14 a Atodlen 1. Ystyrir bod y pŵer hwn i wneud rheoliadau yn bwysig er mwyn gallu diwygio'r Bil i ymateb i dystiolaeth o risgiau newydd a rhai sy'n dod i'r amlwg a sicrhau y gellir addasu'r gyfundrefn er mwyn ymateb i risgiau o'r fath. Bydd hefyd yn golygu y gellir gwneud diwygiadau e.e. er mwyn cyfrif am fodelau perchenogaeth neu ddyluniad adeilad newydd. Bydd y pŵer i ddiwygio Atodlen 1 gan greu hyblygrwydd i alluogi rhestr o “adeiladau wedi eu heithrio” er mwyn diwygio os bydd yr angen.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
17(2)(h)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth neu ddogfennau ychwanegol y mae'n rhaid ei chynnwys/eu cynnwys yn y gofrestr. Mae'n weinyddol ei natur a bydd yn rhoi'r hyblygrwydd i addasu'r gofrestr e.e. er mwyn cyfrif am	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			adborth i'r awdurdod diogelwch adeiladau yn ystod y cam gweithredu ac ati.		
17(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch awdurdod adeiladau yn cyhoeddi ei gofrestr neu wybodaeth neu ddogfennau a geir ar y gofrestr. Gall yr hyn sy'n briodol ei gyhoeddi newid dros amser, bydd y rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd hwn.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
19(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch ceisiadau i gofrestru. Mae'n weinyddol ei natur ac mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanylion ac, felly, nid ystyrir ei fod yn addas i'w nodi ar wyneb y Bil. Efallai y bydd angen i'r cynnwys newid dros amser e.e. er mwyn adlewyrchu adborth yn ystod y cam gweithredu neu gyfrif am ddatblygiadau mewn technoleg.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
20 1(b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ragnodi newidiadau eraill y mae'n rhaid hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau amdanynt.	Annilysu	Mae'r pŵer yn gyfyngedig h.y. mae'n annhebygol o fod yn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Bydd yn rhoi hyblygrwydd, er enghraifft, i'w gwneud yn ofynnol i'r awdurdod diogelwch adeiladau gael ei hysbysu am newidiadau ychwanegol er mwyn adlewyrchu adborth wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith.		feichus iawn i gydymffurfio ag ef ac mae'n bŵer gweinyddol yn bennaf.
23(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch "datganiadau perthnasol". Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur ac efallai y bydd angen diwygio'r weithdrefn/cynnwys yn y dyfodol.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
24(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch ceisiadau i dynnu adeilad oddi ar y gofrestr. Bydd y rheoliadau hyn yn weinyddol eu natur. Wrth i'r awdurdod diogelwch adeiladau gyflawni ei swyddogaethau, bydd yn magu profiad a allai olygu y bydd angen ailystyried y manylion hyn.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
27(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i addasu'r diffiniad o "risg diogelwch adeilad" er mwyn	Cymeradwyo	Pŵer eang yw hwn a phetai rheoliadau yn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			cynnwys risg a bennir yn y rheoliadau. Y risgiau y gellir eu pennu yn y rheoliadau yw risgiau i ddiogelwch pobl mewn adeilad categori 1 neu adeilad categori 2 neu o'i amgylch sy'n deillio o unrhyw fater (ac eithrio tân a methiant strwythurol) sy'n effeithio ar unrhyw ran o'r adeilad. Pŵer eang yw hwn y bwriedir iddo ei gwneud yn bosibl i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau gael ei diwygio er mwyn iddi fod yn gymwys i risgiau newydd/data newydd ar risgiau heb fod angen deddfwriaeth sylfaenol bellach.		cael eu gwneud byddai hyn yn arwain at ddyletswyddau newydd a allai fod yn sylweddol. Felly, bydd y rheoliadau yn gofyn am lefel ychwanegol o waith craffu. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
29(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu rheoliadau ynglŷn â chymhwysedd asesiad risgiau tân. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur ac mae'n debygol y bydd angen eu diweddaru'n eithaf aml (er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn safonau ac ati).	Annilysu	Mae'r egwyddor bod yn rhaid i aseswyr fod yn gymwys ar wyneb y Bil. Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu manylion yr arbenigedd a'r profiad y mae'n rhaid i berson cymwys feddu arnynt. Nid ystyrir bod angen

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
					i'r Senedd gymeradwyo manylion technegol o'r fath.
31(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu materion ychwanegol sy'n ymwneud ag asesiadau ac adolygiadau risgiau tân e.e. mewn perthynas ag amseriadau, materion i'w hystyried, methodoleg a gwybodaeth y dylid ei chynnwys, wrth gwblhau asesiad neu adolygiad ar gyfer adeilad rheoleiddiedig ac ati. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur i raddau helaeth ac efallai y bydd angen eu diwygio e.e. er mwyn addasu i dechnolegau newydd, data newydd ar risgiau ac ati. Felly, ystyrir ei bod yn fwy priodol ei gynnwys mewn rheoliadau yn hytrach nag ar wyneb y Bil.	Annilysu	Bydd y materion yn dechnegol eu natur i raddau helaeth. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.
31(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth i alluogi'r prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig adennill "costau perthnasol" oddi ar y personau atebol ar gyfer yr	Cymeradwyo	Gan y bydd y rheoliad yn ymwneud ag adennill costau, bydd yn gofyn am lefel ychwanegol o waith

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			adeilad. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac oherwydd y gall manylion am gostau newid dros amser, ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol.		craffu. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
32(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch "camau rhesymol", pennu materion/egwyddorion y mae'n rhaid i bersonau atebol eu hystyried wrth reoli risgiau diogelwch tân, pennu gofynion o ran trefniadau a wneir a gofynion o ran gwybodaeth. Fel gyda chynnal asesiad, gan y gall manylion am reoli risgiau tân newid dros amser, efallai y bydd angen newid y rheoliadau hyn dros amser. Byddant yn cynnwys manylion am faterion technegol (a gweinyddol) yr ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch tân sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.

Adran	**Pŵer a roddir i**	**Ffurf**	**Priodoldeb y pŵer dirprwyedig**	**Gweithdrefn**	**Rheswm dros y weithdrefn**
33(7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu materion pellach mewn perthynas â gwneud asesiadau risgiau strwythurol, gan gynnwys arbenigedd/profiad aseswr, materion i'w hystyried, methodoleg, gwybodaeth y dylid ei chynnwys a hyd at faint o amser a ganiateir rhwng asesiadau. Bydd y rheoliadau yn dechnegol eu natur i raddau helaeth, a bydd rhai hefyd yn weinyddol eu natur. Efallai y bydd angen diweddaru'r rheoliadau wrth i dystiolaeth newydd ddod i'r amlwg e.e. mewn perthynas â rheoli risgiau.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch strwythurol sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath
34(6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch “camau rhesymol”, pennu materion/egwyddorion y mae'n rhaid i bersonau atebol eu hystyried wrth reoli risgiau diogelwch strwythurol, pennu gofynion o ran trefniadau a wneir a gofynion o ran gwybodaeth. Efallai y bydd angen newid y rheoliadau hyn dros amser. Byddant yn cynnwys manylion am	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch strwythurol sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			faterion technegol (a gweinyddol) yr ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
36 (1) & (8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu'r wybodaeth y mae'n rhaid i adroddiad achos diogelwch ei chynnwys a'i ffurf, mynnu bod copïau ohono yn cael eu darparu a phennu cynnwys hysbysiad o dan is-adran (7)(b). Mae pwnc y rheoliadau hyn yn dechnegol ac yn weinyddol ei natur. Efallai y bydd gwybodaeth newydd am risgiau a newidiadau mewn technegol yn ei gwneud yn ofynnol i gynnwys y rheoliadau newid dros amser. Felly, ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol.	Annilysu	Mae a wnelo'r pŵer hwn i wneud rheoliadau â materion technegol a gweinyddol ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.
37(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu mewn rheoliadau y gofynion o ran y system cofnodi digwyddiadau ar gyfer adeilad. Gofynion gweinyddol a thechnegol yw'r rhain a fydd yn sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu ar draws	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu gofynion ac ati sy'n gysylltiedig â'r system cofnodi digwyddiadau ac mae'n weinyddol ac yn dechnegol ei natur

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			adeiladau categori 1. Efallai y bydd angen addasu'r gofynion dan sylw dros amser, felly ystyrir ei bod yn fwy priodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.
38(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth berthnasol (gan gynnwys amgylchiadau ac amser) y mae'n rhaid i berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 ei rhoi i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân. Caiff y rheoliadau wneud darpariaeth ynglŷn â'r ffordd y mae'n rhaid i'w wybodaeth gael ei rhoi. Efallai y bydd angen newid cynnwys y rheoliadau dros amser e.e. er mwyn adlewyrchu gwybodaeth newydd am risgiau ac adborth wrth i'r gyfundrefn gael ei rhoi ar waith. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol ac yn weinyddol eu natur, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer yn gyfyngedig ei natur h.y. i faterion technegol a gweinyddol ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
39(4)(e), (6)(a), (7)(a) ac (8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth ychwanegol y mae'n rhaid i strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr ei chynnwys a materion cysylltiedig e.e. cyfnodau adolygu, amgylchiadau y mae'n ofynnol ymgynghori eu cylch neu bersonau y mae'n ofynnol ymgynghori â nhw. Bydd y rheoliadau yn pennu materion sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth ac efallai y bydd angen eu diweddaru o bryd i'w gilydd. Nid ystyrir bod y lefel hon o fanylder yn addas ar wyneb y Bil.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur i raddau helaeth, ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.
40(1)(b)(iii) a (3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu personau ychwanegol y mae'n rhaid rhoi copi o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr iddynt a'r ffordd y dylai copïau gael eu rhoi. Materion gweinyddol yw'r rhain y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig ac a fydd yn galluogi diweddaru o bryd i'w gilydd os bydd angen.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion gweinyddol ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
41(9)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r cyfnod o amser a bennir yn is-adran (4) (cyfnod o bum mlynedd ar gyfer tystysgrif adeilad). Efallai y daw tystiolaeth newydd i'r amlwg y dylid newid y cyfnod hwn. Efallai y bydd angen addasu'r mater dan sylw ar ôl i'r system newydd gael ei sefydlu, felly byddai'n synhwyrol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
42(1)(b) a (d) a (2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch yr wybodaeth y dylid ei chynnwys mewn cais am dystysgrif adeilad gan gynnwys yr wybodaeth ar y system cofnodi digwyddiadau a weithredir gan brif berson atebol (adran 37) ac adroddiadau i'r awdurdodau o dan is-adran 38. Bydd y rheoliadau yn dechnegol ac yn weinyddol eu natur ac efallai y bydd angen eu newid o bryd i'w gilydd e.e. er mwyn adlewyrchu gwybodaeth	Annilysu	Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.

Adran	**Pŵer a roddir i**	**Ffurf**	**Priodoldeb y pŵer dirprwyedig**	**Gweithdrefn**	**Rheswm dros y weithdrefn**
			newydd am risgiau. Ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
43(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth bellach ynglŷn â thystysgrifau adeilad a hysbysiadau o dan adran 43, gan gynnwys ffurf a chynnwys tystysgrif adeilad a'r ffordd y dylid cyflwyno'r dystysgrif neu'r ffordd y dylid rhoi hysbysiad (o dan is-adran (5)). Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac efallai y bydd angen eu newid o bryd i'w gilydd. Ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.
44(4)(a) a (b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu'r ffurf a'r wybodaeth y dylid ei chynnwys mewn hysbysiad o dan adran 44(1)(b). Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
45 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth a dogfennau (copïau) y mae'n rhaid i berson atebol eu cadw, a materion cysylltiedig. Efallai y bydd angen newid yr wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid eu cadw yn y "llinyn aur" dros amser e.e. wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Bydd y pŵer yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.
46(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gwybodaeth a dogfennau (copïau) y mae'n rhaid i berson atebol eu rhoi i bersonau a bennir yn is-adran (1) neu a bennir mewn rheoliadau (is-adran (1)(f)), a materion cysylltiedig. Gall y rheoliadau gynnwys darpariaeth ynglŷn â derbynioldeb gwybodaeth/dogfennau a rennir mewn tystiolaeth. Gall yr wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid eu rhannu newid dros amser, bydd y rheoliadau yn rhoi'r	Annilysu	Bydd y pŵer yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur yn bennaf ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol. Mae darpariaeth ynglŷn â derbynioldeb tystiolaeth mewn achosion troseddol yn gymharol gyffredin.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			hyblygrwydd i sicrhau y gellir diwygio gofynion o ran rhannu gwybodaeth er mwyn adlewyrchu datblygiadau e.e. wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
47 (2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu'r wybodaeth y mae'n rhaid i berson atebol ymadawol ei rhoi ac i bwy, o blith ei olynydd, yr awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân. Gall yr wybodaeth a'r dogfennau y mae'n rhaid eu darparu newid dros amser, bydd y rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd i sicrhau y gellir diwygio gofynion “trosglwyddo” er mwyn adlewyrchu datblygiadau e.e. wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Cymeradwyo	Er y bydd y rheoliadau yn dechnegol ac yn weinyddol eu natur, mae methu â chydymffurfio â'r rheoliadau, heb esgus rhesymol, yn drosedd ac ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
48 (4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch sefydlu a gweithredu system gwyno (categori 1 yn unig). Bydd y cynnwys yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol a/neu weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
49 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i'w gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud trefniadau ar gyfer ystyried "cwynion perthnasol" (adeiladau categori 2 a 3), gan gynnwys materion megis y rhai yn is-adran (3) a rhoi'r trefniadau hynny ar waith. Bydd y cynnwys yn dechnegol a/neu'n weinyddol ei natur ac ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol a/neu weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
50(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch y system gwyno sydd i'w sefydlu a'i gweithredu gan bob awdurdod diogelwch adeiladau.	Annilysu	Oherwydd natur dechnegol (ac, o bosibl, dechnegol) y rheoliadau, ystyrir bod

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur i raddau helaeth, ond gallai fod yn dechnegol hefyd, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig. Efallai y bydd angen diwygio'r rheoliadau o bryd i'w gilydd e.e. er mwyn adlewyrchu adborth ar ôl i'r gyfundrefn gael ei rhoi ar waith.		y weithdrefn negyddol yn briodol.
54 (10)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth bellach ynglŷn â hysbysiadau rhybudd. Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
56(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r rhestr o benderfyniadau y gellir eu hadolygu ac ystyr “person yr effeithir arno”. Yn ystod y cam gweithredu ac ar ôl hynny, efallai yr ystyrir ei bod yn briodol diwygio'r rhestr neu'r rhai a all wneud cais am adolygiad, bydd y pŵer hwn yn rhoi'r hyblygrwydd	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun y lefel ychwanegol hon o waith craffu ychwanegol gan y

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			hwn heb fod angen deddfwriaeth sylfaenol bellach.		Senedd a'i fod yn amodol ar gytundeb y Senedd.
57 (2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch adolygiadau ac o dan is-adran (11)(a) er mwyn pennu ystyr "cyfnod perthnasol" at ddibenion is-adran (7) a (9). Bydd cynnwys y rheoliadau yn weinyddol ei natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Oherwydd natur weinyddol y rheoliadau, ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
59 (2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch effaith penderfyniadau yn ystod cyfnodau adolygu ac apelio. Mae cynnwys y rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl er mwyn cyfrif am y senarios tebygol, er mwyn sicrhau triniaeth deg. Ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol o ystyried lefel y manylder.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
62 (adran 30IC (5) newydd o Ddeddf Landlord a Thenant 1985)	Un o Weinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae adran 30IC (5) o Ddeddf Landlord a Thenant 1985 ("Deddf 1985") yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a all ddiwygio ystyr "mesur diogelwch adeilad". Efallai y bydd angen diwygio ystyr mesur diogelwch adeilad er mwyn cyfrif, er enghraifft, am wybodaeth newydd a gafwyd wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith ac ar ôl hynny. Bydd pŵer i wneud rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd hwn.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
64 (adran 20FA (5) newydd o Ddeddf 1985	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae adran 20FA newydd o Ddeddf 1985 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ddiwygio'r diffiniad o "gostau eithriedig" yn effeithiol. Efallai y bydd angen diwygio is-adran (3) er mwyn adlewyrchu gwybodaeth a gafwyd e.e. wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith neu ar ôl hynny. Bydd pŵer i wneud rheoliadau yn rhoi'r hyblygrwydd hwn ac, oherwydd	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			natur fanwl y diwygiadau tebygol, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
65(3) (adran **49B** (5)(e) newydd o Ddeddf Landlord a Thenant 1987)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Mae adran **49B**(5)(e) newydd o Ddeddf 1987 yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau a all ragnodi gwybodaeth arall fel "gwybodaeth berthnasol am ddiogelwch adeiladau". Bydd hyn yn golygu y gellir gwneud rheoliadau wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith neu ar ôl hynny os bydd angen. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Cymeradwyaeth	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
67(3)(d)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu nad yw eiddo penodol yn dai amlfeddiannaeth preswyl. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau nad yw eiddo amlfeddiannaeth na fwriedir iddo fod yn "dai amlfeddiannaeth	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i eithrio eiddo o ystyr "tŷ amlfeddiannaeth perthnasol" o gwmpas y Bil. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			perthnasol" yn cael ei gwmpasu gan y diffiniad yn anfwriadol. Er bod is-adran (3) eisoes yn cynnwys eithriadau i'r ddarpariaeth hon, mae'r pŵer hwn yn galluogi hyblygrwydd parhaus h.y. er mwyn sicrhau nad yw eiddo penodol yn cael ei gwmpasu gan y diffiniad.		gymeradwyo'r manylyn hwn.
67 (8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r adran hon, ac eithrio is-adran (1) ac (8). Efallai y bydd angen diwygio'r adran hon os cyflwynir gofyniad i newid neu ehangu ystyr 'tŷ amlfeddiannaeth perthnasol' ar gyfer y Bil yn unol â newidiadau y tu allan i'r gyfundrefn hon. Bydd y pŵer hwn yn rhoi'r hyblygrwydd i wneud hyn yn y dyfodol.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod cymeradwyaeth y Senedd yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd a'i fod yn amodol ar gytundeb y Senedd.
71(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu rheoliadau ynglŷn â chymhwysedd asesiad risgiau tân. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur ac mae'n debygol y bydd angen eu diweddaru'n eithaf aml (er mwyn	Annilysu	Mae'r egwyddor bod yn rhaid i aseswyr fod yn gymwys ar wyneb y Bil. Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu manylion yr arbenigedd a'r profiad y mae'n

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			adlewyrchu newidiadau mewn safonau ac ati).		rhaid i berson cymwys feddu arnynt, nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion technegol o'r fath.
73(2)	Un o Weinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu materion ychwanegol sy'n ymwneud ag asesiadau ac adolygiadau risgiau tân e.e. mewn perthynas ag amseriadau, materion i'w hystyried, methodoleg a gwybodaeth y dylid ei chynnwys, wrth gwblhau asesiad neu adolygiad ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol. Bydd y rheoliadau hyn yn dechnegol eu natur i raddau helaeth ac efallai y bydd angen eu diwygio e.e. er mwyn addasu i dechnolegau newydd, data newydd ar risgiau ac ati. Felly, ystyrir ei bod yn fwy priodol ei gynnwys mewn rheoliadau yn hytrach nag ar wyneb y Bil.	Annilysu	Bydd y materion yn dechnegol eu natur i raddau helaeth. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.
73(4)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth er mwyn galluogi landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol i	Cymeradwyo	Gan y bydd y rheoliad yn ymwneud ag adennill costau, bydd

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			adennill costau oddi ar ddeiliaid dyletswydd. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac oherwydd y gall manylion am gostau newid dros amser, ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol.		yn gofyn am lefel ychwanegol o waith craffu. Felly, ystyrir bod cymeradwyaeth y Senedd yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
74(8)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau ynghylch “camau rhesymol”, pennu materion/egwyddorion y mae'n rhaid i ddeiliaid dyletswydd eu hystyried wrth reoli risgiau diogelwch tân, pennu gofynion o ran trefniadau a wneir a gofynion o ran gwybodaeth. Fel gyda chynnal asesiad, gan y gall manylion am reoli risgiau tân newid dros amser, efallai y bydd angen newid y rheoliadau hyn dros amser. Byddant yn cynnwys manylion am faterion technegol (a gweinyddol) yr ystyrir y byddai'n briodol ymdrin â nhw gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion diogelwch tân sy'n dechnegol eu natur i raddau helaeth (yn ogystal â materion gweinyddol penodol), nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion o'r fath.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
75(1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliaid dyletswydd roi gwybodaeth a dogfennau (copïau) i berson eraill, a materion cysylltiedig. Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Bydd y rheoliadau yn dechnegol a/neu'n weinyddol eu natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn ddigonol.
79 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu amgylchiadau lle y dylid trin cartrefi symudol penodol fel tŷ amlfeddiannaeth perthnasol at ddibenion y Ddeddf hon a gwneud darpariaeth gysylltiedig (is-adran (2)). Byddai'r rheoliadau yn fanwl ac efallai y bydd angen eu diwygio er mwyn adlewyrchu datblygiadau yn nyluniad llety ac ati. Gallai rhai o'r manylion yn y rheoliadau fod yn dechnegol. Ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu pryd y dylid ystyried bod cartref symudol yn dŷ amlfeddiannaeth perthnasol at ddibenion y Ddeddf hon. Nid ystyrir bod angen cymeradwyaeth y Senedd.
83 (5)(c) a (6)(c)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu personau eraill y mae'n rhaid i'r awdurdod	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân (fel y bo'n berthnasol) eu hysbysu wrth gyflwyno hysbysiad cydymffurfio. Mae'r pŵer hwn i wneud rheoliadau yn rhoi hyblygrwydd i ymestyn y rhestr os daw i'r amlwg, yn y dyfodol, fod awdurdodau neu bersonau eraill y mae angen eu hysbysu pan gyflwynir hysbysiad gorfodi. Felly, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		personau eraill y mae'n rhaid i'r awdurdodau gorfodi eu hysbysu os byddant yn cyflwyno hysbysiad cydymffurfio. Mae a wnelo'r pŵer hwn i wneud rheoliadau â manylyn ynglŷn â'r ffordd y caiff y gyfundrefn ei gweinyddu.
85 (9)(c)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu personau eraill y mae'n rhaid i'r awdurdod diogelwch tân eu hysbysu pan fydd yn cyflwyno hysbysiad gwahardd. Mae'r pŵer hwn i wneud rheoliadau yn rhoi hyblygrwydd i ymestyn y rhestr os daw i'r amlwg, yn y dyfodol, fod awdurdodau neu bersonau eraill y mae angen eu hysbysu pan gyflwynir hysbysiad gwahardd. Mater gweinyddol yw hwn yr ystyrir ei bod yn briodol ymdrin ag	Annilysu	Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu personau ychwanegol y mae'n rhaid eu hysbysu pan gyflwynir hysbysiad gwahardd. Mae a wnelo'r pŵer hwn i wneud rheoliadau â manylyn ynglŷn â'r ffordd y caiff y gyfundrefn ei gweinyddu.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			ef gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
86 (7)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio'r rhestr o bersonau a all apelio yn erbyn hysbysiad gwahardd. Efallai y bydd angen y rheoliadau hyn os cyflwynir polisi ehangach neu newidiadau deddfwriaethol yn y dyfodol, gan gynnwys gwybodaeth newydd a gafwyd wrth roi'r gyfundrefn newydd ar waith ac ar ôl hynny.	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.
87 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth bellach ynglŷn â hysbysiadau gwybodaeth, hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gwahardd gan gynnwys mewn perthynas â chadw cofrestr o hysbysiadau Bydd y pwerau hyn i wneud rheoliadau yn helpu i sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu mewn perthynas â'r materion hyn ledled Cymru. Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur yn bennaf, ystyrir ei bod yn	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
94 3(b)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gofynion nad yw eu torri o fewn cwmpas y drosedd a grëir gan yr adran hon. Gellir defnyddio'r pŵer hwn i wneud rheoliadau er mwyn sicrhau bod hyblygrwydd yn y dyfodol h.y. os daw'n amlwg y dylid eithrio rhai gofynion o gwmpas yr adran hon.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i bennu gofynion sy'n lleihau cwmpas yr adran hon yn hytrach na'i gwneud yn bosibl i gwmpas yr adran gael ei ehangu.
96 (5)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i bennu gofynion y mae'n rhaid i unigolyn neu gorff eu bodloni mewn perthynas â meddu ar ddigon o arbenigedd neu brofiad i fod yn rheolwr mesurau arbennig (gan gynnwys gofynion ar gyfer cymwysterau penodol neu achrediad gan sefydliad penodol neu aelodaeth o sefydliad penodol). Bydd y rheoliad yn dechnegol ei natur, ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig. Efallai y bydd angen newid y rheoliadau o bryd	Annilysu	Mae'r pŵer hwn wedi'i gyfyngu i bennu manylion yr arbenigedd a'r profiad y mae'n rhaid i reolwr mesurau arbennig feddu arnynt. Nid ystyrir bod angen i'r Senedd gymeradwyo manylion technegol o'r fath.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			i'w gilydd e.e. er mwyn adlewyrchu newidiadau mewn safonau ac ati.		
103 (1)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ar gyfer codi ffioedd gan awdurdod diogelwch adeiladau ac mewn cysylltiad â hynny. Mae'r rheoliadau yn debygol o fod yn fanwl ac yn dechnegol i raddau helaeth. Efallai y bydd angen eu newid yn eithaf aml ac nid ystyrir ei bod yn briodol cynnwys yr wybodaeth hon ar wyneb y Bil.	Annilysu	Mae'r pŵer yn weinyddol ei natur ac ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
111(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud rheoliadau ynghylch ystyr bod yn "breswylydd" uned breswyl. Mae'n galluogi hyblygrwydd os daw'n amlwg bod angen eglurder ychwanegol. Ystyrir bod pŵer i wneud rheoliadau yn briodol er mwyn sicrhau y gellir rhoi'r eglurder hwn os ystyrir bod ei angen yn y dyfodol.	Annilysu	Ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol oherwydd natur y rheoliadau.
112 (3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaethau sydd (a) yn gysylltiedig ag unrhyw ddarpariaeth yn y Bil neu sy'n atodol i unrhyw ddarpariaeth yn y	Annilysu ac eithrio os byddant yn diwygio neu'n	Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol yn briodol pan fydd deddfwriaeth sylfaenol yn cael ei

Adran	**Pŵer a roddir i**	**Ffurf**	**Priodoldeb y pŵer dirprwyedig**	**Gweithdrefn**	**Rheswm dros y weithdrefn**
			Bil, neu sy'n ganlyniadol i unrhyw ddarpariaeth yn y Bil, (b) gwneud darpariaethau trosiannol neu ddarpariaethau arbed mewn cysylltiad ag unrhyw ddarpariaeth yn y Bil. Bydd yn golygu y gellir gwneud rheoliadau i wneud newidiadau dros amser, er mwyn sicrhau bod y Bil yn cydweithio â chyfreithiau eraill.	diddymu deddfwriaeth pan ddefnyddir y weithdrefn gadarnhaol	diwygio er mwyn sicrhau ei fod yn destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd. Fel arall, ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol oherwydd natur y rheoliadau, e.e. canlyniadol.
113	Gweinidogion Cymru	Gorchymyn	Mae'n gweithredu darpariaethau. Mae'n briodol cychwyn darpariaethau drwy orchymyn gan y bydd angen sicrhau bod y trefniadau gweithredu ar waith cyn i'r adrannau perthnasol ddod i rym.	Dim Gweithdrefn	Bydd y gorchmynion yn ymwneud â chychwyn darpariaethau penodedig yn y Bil.
Atodlen 2 Paragraff 5(2)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch hysbysiadau o dan y rhan hon, gan gynnwys ffurf a chynnwys hysbysiad o dan y rhan hon, a sut mae'n rhaid i'r hysbysiad gael ei roi. Bydd y rheoliadau yn sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion gweinyddol, felly ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			fabwysiadu mewn perthynas â chyflwyno hysbysiadau. Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.		
Atodlen 2 Paragraff 17 (6)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i wneud darpariaeth ynghylch hysbysiadau o dan y paragraff hwn, gan gynnwys ynghylch ffurf a chynnwys hysbysiad a sut mae'n rhaid i'r hysbysiad gael ei roi. Bydd y rheoliadau yn sicrhau bod dull gweithredu cyson yn cael ei fabwysiadu mewn perthynas â chyflwyno hysbysiadau. Bydd y rheoliadau yn weinyddol eu natur ac ystyrir ei bod yn briodol ymdrin â hyn gan ddefnyddio pwerau dirprwyedig.	Annilysu	Mae'r pŵer wedi'i gyfyngu i faterion gweinyddol, felly ystyrir bod y weithdrefn negyddol yn briodol.
Atodlen 2 Paragraff 21(3)	Gweinidogion Cymru	Rheoliadau	Pŵer i ddiwygio ystyr “person â buddiant” at ddibenion yr Atodlen h.y. er mwyn diwygio paragraff 21. Bydd y pŵer hwn i wneud rheoliadau yn galluogi hyblygrwydd os daw'n amlwg, er	Cymeradwyo	Byddai'r rheoliadau yn diwygio deddfwriaeth sylfaenol. Ystyrir bod y weithdrefn gadarnhaol ddrafft yn briodol er mwyn sicrhau ei fod yn

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			enghraifft wrth roi'r gyfundrefn ar waith, y dylid diwygio'r diffiniad.		destun gwaith craffu ychwanegol gan y Senedd ac yn amodol ar gytundeb y Senedd.

Tabl 5.2: Crynodeb o bwerau i wneud cyfarwyddiadau a Chanllawiau yn narpariaethau Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)

Adran	**Pŵer a roddir i**	**Ffurf**	**Priodoldeb y pŵer dirprwyedig**	**Gweithdrefn**	**Rheswm dros y weithdrefn**
102 (1)	Gweinidogion Cymru	Cyfarwyddiadau	Caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo dau awdurdod diogelwch adeiladau i wneud trefniadau i un ohonynt arfer unrhyw rai o swyddogaethau'r llall.	Dim Gweithdrefn	Bydd y cyfarwyddiadau yn dechnegol eu natur ac yn ymdrin â phroses yn bennaf a byddant yn benodol i'r awdurdodau.
98 (1)	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	Caiff Gweinidogion Cymru gyhoeddi neu gymeradwyo canllawiau er mwyn helpu unrhyw bersonau i gydymffurfio â dyletswyddau a osodir arnynt gan y Ddeddf hon neu reoliadau a wneir oddi tani.	Dim Gweithdrefn	Mae'n debygol y bydd angen newid canllawiau o dan y Ddeddf hon yn eithaf aml er mwyn ymgorffori newidiadau i dechnoleg, gwybodaeth neu ymarfer.
98(2)	Gweinidogion Cymru	Canllawiau	Caiff Gweinidogion Cymru gyhoeddi neu gymeradwyo canllawiau er mwyn helpu prif bersonau atebol i gydymffurfio â'r dyletswyddau a osodir arnynt gan adrannau 28-31 2[j902] a rheoliadau a wneir oddi tanynt (asesu risgiau diogelwch tân) a helpu landlordiaid tai	Dim Gweithdrefn	Fel gydag adran 98(1), mae'n debygol y caiff y canllawiau hyn eu newid yn eithaf aml. Fodd bynnag, byddai'n anodd i brif bersonau atebol gydymffurfio â'u dyletswyddau yn gyson heb ganllawiau o'r fath,

Adran	Pŵer a roddir i	Ffurf	Priodoldeb y pŵer dirprwyedig	Gweithdrefn	Rheswm dros y weithdrefn
			amlfeddiannaeth perthnasol i gydymffurfio â dyletswyddau a osodir arnynt o dan adrannau 70-73 a rheoliadau a wneir oddi tanynt (asesu risgiau diogelwch tân).		felly ystyrir bod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i'w cyhoeddi (yn hytrach na phŵer disgresiwn) yn briodol.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Crynodeb o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol

6.1 Mae Asesiad Effaith Rheoleiddiol wedi'i gwblhau ar gyfer y Bil, a ddangosir isod.

6.2 Nid oes darpariaethau penodol yn y Bil sy’n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru.

Tabl A

6.3 Rhydd y tabl canlynol grynodeb o gostau a manteision y Bil cyfan. Mae'r tabl wedi'i lunio i gyflwyno'r wybodaeth sy'n angenrheidiol o dan Reol Sefydlog 26.6 (viii) a (ix).

Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru)		
Opsiwn a ffefrir: Deddfu i gyflwyno cyfundrefn newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad		
Cam: Introduction	**Cyfnod arfarnu:** 2027-28 - 2036-37	**Blwyddyn y sail brisiau:** 2023-24
Cyfanswm Cost **Cyfanswm: £165.44m** **Gwerth presennol: £144.91m**	**Cyfanswm y Manteision** **Cyfanswm: £102.74m** **Gwerth presennol: £62.60m**	**Gwerth Presennol Net:- £82.31m**

Cost weinyddol

<table>
<tr><td colspan="4">Costau: Amcangyfrifir mai cyfanswm y costau gweinyddol yw £33.42m (£29.11m yn nhermau gwerth presennol (GP)), y gellir eu dadansoddi fel a ganlyn:
£25.51m i Lywodraeth Cymru (GP £22.03m),
£5.31m i awdurdodau lleol (fel awdurdodau diogelwch adeiladau) (GP £4.62m),
£2.59m i awdurdodau tân ac achub (fel awdurdodau diogelwch tân) (GP £2.46m).
Costau amser refeniw yw mwyafrif y costau ond ceir £0.39m o gostau cyfalaf i awdurdodau lleol i brynu a chynnal a chadw system TG. Mae'r amcangyfrif hwn o gostau cyfalaf yn ansicr. Er nad yw system TG yn ofynnol o dan y Bil, mae'n ymddangos yn debygol y bydd rhai costau TG er mwyn galluogi awdurdodau diogelwch adeiladau i gadw cofrestr.

Mae costau trosiannol yn cynnwys costau ymgyfarwyddo, yr amcangyfrifir y byddant yn cyfateb i £0.05m i awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân.

Mae costau trosiannol eraill yn cynnwys £0.44m i awdurdodau diogelwch adeiladau i sefydlu cofrestrau a £0.54m i Lywodraeth Cymru i lunio canllawiau ac is-ddeddfwriaeth.</td></tr>
<tr><td>Trosiannol: £1.03m</td><td>Rheolaidd: £32.38m</td><td>Cyfanswm: £33.42m</td><td>GP: £29.11m</td></tr>
<tr><td colspan="4">Arbedion cost:

Ni nodwyd unrhyw arbedion cost gweinyddol.</td></tr>
<tr><td>Trosiannol: £</td><td>Rheolaidd: £</td><td>Cyfanswm: £</td><td>GP: £</td></tr>
<tr><td colspan="4">Cost weinyddol net: £33.42m</td></tr>
</table>

Costau cydymffurfio

Amcangyfrifir mai cyfanswm y costau cydymffurfio i'r diwydiant yw £132.02m (GP £115.80m). Mae hyn yn cynnwys £13.5m o gostau cyfalaf a £118.52m o gostau refeniw. Amcangyfrifir y bydd costau trosiannol o £32.04m (GP £27.6m), sy'n cynnwys amser i ymgyfarwyddo â'r gofynion, paratoi asesiadau risg tân, casglu gwybodaeth am adeiladau, paratoi gwybodaeth diogelwch adeiladau a sefydlu system gwyno. Amcangyfrifir y bydd costau rheolaidd o £99.97m (GP £88.2m) ac mae'r rhain yn cynnwys adolygu asesiadau risg tân, llunio a chynnal adroddiadau achos diogelwch, cynnal y gronfa ddata llinyn aur, cofnodi ac adrodd ar achlysuron, paratoi gorchmynion torri a rhoi gwybodaeth am ddiogelwch i breswylwyr.			
Trosiannol: £32.04m	**Rheolaidd: £99.97m**	**Cyfanswm: £132.02m**	**GP: £115.80m**

Costau eraill

Ni nodwyd unrhyw gostau eraill.			
Trosiannol: £	**Rheolaidd: £**	**Cyfanswm: £**	**GP: £**

Costau ac anfanteision heb eu mesur

Mae'r gweithgareddau a ragwelir o dan y gyfundrefn arfaethedig yn unol â darpariaethau'r Bil yn fesuradwy ac fe'u hamcangyfrifwyd at ddiben yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn. Er bod y Bil yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol gymryd pob cam rhesymol, gan gynnwys gwneud gwaith, i reoli risgiau diogelwch adeilad, nid yw'r amcangyfrifon yn cynnwys y gost o wneud gwaith o'r fath. Mae eisoes yn ofynnol rheoli risgiau diogelwch tân o dan Orchymyn Diogelwch Tân 2005. Gallai unrhyw gostau yr eir iddynt wrth reoli risgiau diogelwch adeilad arwain at osgoi costau llawer uwch pe bai'r risg yn cael ei gwireddu. Byddai'r costau posibl sy'n gysylltiedig â gwneud hynny'n amrywio fawr rhwng adeiladau, felly byddai unrhyw amcangyfrif yn ddi-werth.

Manteision

Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gyfrannu at y canlyniadau canlynol ar gyfer adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o fewn y cwmpas:

- Atal tân: Dylai'r risg y bydd tân yn dechrau yn yr adeilad fod mor isel â phosibl.
- Diogelu rhag tân: Os bydd tân yn dechrau, dylid ei gyfyngu i'r man lle dechreuodd, heb ymledu i fflatiau eraill, y tu allan i'r adeilad neu i ardal gymunol.
- Dianc: Dylai pawb sydd mewn perygl uniongyrchol o ganlyniad i dân allu gadael y safle yn gyflym ac yn ddiogel.
- Diffodd tân: Dylai unrhyw dân sy'n dechrau gael ei ddiffodd mor gyflym a diogel â phosibl.
- Osgoi/Lleihau digwyddiadau strwythurol, fel adeiladau'n dymchwel yn rhannol neu elfennau yn syrthio o adeilad (fel rhannau o gladin, ffenestri neu falconïau).

Disgwylir i'r rhain arwain at y manteision canlynol:

- Manteision i iechyd a llesiant
  - Llai o achosion o danau a chyfyngu ar ymlediad tân.
  - Llai o ddigwyddiadau strwythurol.
  - Osgoi marwolaethau ac anafiadau, llai o effeithiau cysylltiedig ar iechyd meddwl a llesiant ehangach y preswylwyr dan sylw a'r gymuned ehangach.
- Manteision nad ydynt yn ymwneud ag iechyd
  - Llai o ddifrod i eiddo a cholledion cysylltiedig eraill.
  - Mwy o hyder bod adeiladau'n ddiogel yn arwain at gostau yswiriant a morgais is.
  - Llai o gostau diffodd tân (amser a deunyddiau).
  - Osgoi achosion o halogi'r amgylchedd drwy ddefnyddio deunyddiau diffodd tân
  - Costau gorfodi is i awdurdodau tân ac achub.

Pennwyd gwerth y manteision lle bo hynny'n bosibl. Fodd bynnag, nid oedd modd pennu gwerth pob mantais a nodir y rhain isod.
Gwerth ariannol y manteision

- Amcangyfrifir bod yr anafiadau, y marwolaethau a'r difrod i eiddo a gaiff eu hosgoi yn werth £62.6m mewn termau gwerth presennol.

Manteision heb werth ariannol

- Nodwyd bod y lleihad mewn costau iechyd meddwl i breswylwyr mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas am eu bod yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi yn sylweddol, ond ni fu modd pennu gwerth y fantais hon.
- Mae disgwyl i'r mesurau yn y Bil hefyd arwain at fwy o hyder bod adeiladau'n ddiogel, a allai arwain at gostau yswiriant a morgais is. Gallai hefyd arwain at fwy o fuddsoddiad yn yr adeiladau, a fydd o fudd i'r preswylwyr.

Cyfanswm: £ 102.74m	**GP: £62.60m**

Tystiolaeth allweddol, rhagdybiaethau ac ansicrwydd

Mae'r asesiad hwn yn adeiladu ar Asesiad Effaith a gynhaliwyd gan Lywodraeth y DU ar gyfer Bil Diogelwch Adeiladau 2022, ac Asesiad o Effaith Economaidd a gyhoeddwyd yn 2021 ar y cyd â'n Papur Gwyn, Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru. Mae'r amcangyfrifon o gostau a manteision yn dibynnu ar ragdybiaethau gweithredol lefel uchel neu dros dro am union natur y gyfundrefn a fydd ar waith. Mae'r rhagdybiaethau hyn yn amodol ar ansicrwydd sydd, felly, yn effeithio ar y costau a'r manteision amcangyfrifedig. Wrth gynllunio'r broses weithredu'n fanwl a datblygu'r rheoliadau a fydd yn eistedd o dan y ddeddfwriaeth sylfaenol, caiff y rhagdybiaethau hyn eu mireinio. Defnyddiwyd cynhyrchion yr Arolwg Ordnans i amcangyfrif nifer yr adeiladau rheoleiddiedig yng Nghymru, yn ôl uchder. Mae'r amcangyfrifon hyn hefyd yn ansicr a gallant newid wrth i fwy o waith dilysu gael ei wneud.

7. Opsiynau

7.1 Mae'r bennod hon yn amlinellu'r opsiynau sydd wedi cael eu gwerthuso i ddiwygio deddfwriaeth sy'n ymwneud â meddiannu a rheoli adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru. Bwriedir i ddiwygiadau wella diogelwch pobl yn yr adeiladau hyn neu o'u hamgylch.

7.2 Wrth ddatblygu'r opsiynau hyn rydym wedi ystyried materion a nodwyd gan Adolygiad Hackitt, Ymchwiliad Tŵr Grenfell a Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru. Mae'r opsiynau yn adeiladu ar y rhai a gyflwynwyd yn ein Papur Gwyn, Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru. Mae materion cyfreithiol wedi cael eu hystyried, gan gynnwys cymhwysedd deddfwriaethol a hawliau dynol.

7.3 Mae'r opsiynau canlynol wedi cael eu nodi a'u hystyried:

- **Opsiwn 1**: **Busnes fel arfer** (y gwrthffeithiol);

- **Opsiwn 2: Gwneud yr isafswm:** Deddfu i gyflwyno cyfundrefn newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad. Byddai'r gyfundrefn yn ymdrin â rheoleiddio risgiau i ddiogelwch adeiladau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o leiaf 18m o uchder. Byddai adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 18m a thai amlfeddiannaeth penodol yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân, gan gynnwys dyletswyddau diogelwch tân preswylwyr, ond ni fyddent yn cael eu cwmpasu gan y darpariaethau eraill yn y gyfundrefn.

- **Opsiwn 3**: **Opsiwn a ffefrir (y Bil):** Deddfu i gyflwyno cyfundrefn newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar y cam meddiannu yng nghylch oes adeilad. Byddai'n ymdrin â rheoleiddio risgiau i ddiogelwch adeiladau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. Byddai tri chategori o adeiladau yn dod o dan gwmpas y gyfundrefn fel yr amlinellir isod. Byddai rhai tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân ond ni fyddent yn cael eu cwmpasu gan y darpariaethau eraill yn y gyfundrefn.

  Yn opsiwn 3, y categorïau o adeiladau rheoleiddiedig (yn ychwanegol at dai amlfeddiannaeth) fyddai:

  - Categori 1: Adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m mewn uchder o leiaf neu sydd â 7 llawr o leiaf.
  - Categori 2: Adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n llai na 18m ac sydd â llai na 7 llawr ond sy'n 11m mewn uchder o leiaf neu sydd â 5 llawr o leiaf. Byddai'r adeiladau hyn yn ddarostyngedig i ofynion yn ymwneud â diogelwch tân a diogelwch strwythurol ond byddai llai o ofynion gweinyddol o gymharu ag adeiladau categori 1.
  - Categori 3: Adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n llai nag 11m mewn uchder ac sydd â llai na 5 llawr. Byddai'r adeiladau hyn yn ddarostyngedig i ofynion diogelwch tân a rhai dyletswyddau eraill.

Ni fydd yn ofynnol i'r categori hwn gofrestru â'r awdurdod diogelwch adeiladau.

Opsiwn 1 – Busnes fel arfer

7.4 Dangosodd y tân trasig yn Nhŵr Grenfell yn Llundain ar 14 Mehefin 2017 a'r ymchwiliadau dilynol yn glir fod angen gwneud newidiadau i'r system diogelwch adeiladau.

7.5 Roedd Adroddiad Terfynol Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru wedi gwneud achos cymhellol dros newid strategol, gan ddod i'r casgliad nad oedd y system diogelwch adeiladau yn gweithio'n effeithiol a bod angen ei harchwilio'n drylwyr. Nododd yr adroddiad ei bod yn amlwg bod angen deddfwriaeth sylweddol i gyflwyno system reoleiddio newydd.

7.6 Fel y nodir yn Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru, caiff diogelwch tân mewn blociau o fflatiau ei lywodraethu ar hyn o bryd gan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 – y cyfeirir ato'n gyffredinol fel y Gorchymyn Diogelwch Tân[4]. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i'r “person cyfrifol” ar gyfer yr adeilad (y landlord neu'r asiant rheoli fel arfer) gynnal asesiad risg tân a gweithredu ar yr asesiad hwnnw, ac yn rhoi pwerau i awdurdodau tân ac achub archwilio a gorfodi cydymffurfiaeth.

7.7 Fodd bynnag, mae problemau sylfaenol â'r ffordd y mae'r Gorchymyn Diogelwch Tân yn gymwys i adeiladau preswyl. Fe'i cynlluniwyd ar gyfer gweithleoedd ac mae llawer o'i ddarpariaethau yn seiliedig ar hynny: maent yn ymwneud â hyfforddi staff, ymarferion tân a materion eraill nad ydynt yn berthnasol i eiddo preswyl. Rydym wedi gweithredu i unioni methiannau mwyaf difrifol y Gorchymyn Diogelwch Tân drwy weithio'n agos â'r Swyddfa Gartref ar ei Deddf Diogelwch Tân 2021. Ehangodd hyn gwmpas y Gorchymyn Diogelwch Tân i gynnwys y waliau allanol a phob rhan o'r strwythur mewnol, gan gynnwys drysau tân. Gwnaethom hefyd weithio gyda'r Swyddfa Gartref a Chyngor Cenedlaethol y Prif Swyddogion Tân ar ganllawiau i bersonau cyfrifol mewn perthynas â'r Ddeddf[5].

7.8 Credwn fod y Gorchymyn Diogelwch Tân yn ffordd effeithiol o hyd o sicrhau a rheoleiddio diogelwch tân mewn gweithleoedd. Ond yn ein Papur Gwyn, nodwn pam ein bod yn creu bod angen cyfundrefn newydd a gwahanol er mwyn sicrhau diogelwch tân mewn adeiladau preswyl.

7.9 Byddai parhau â busnes fel arfer yn tanseilio canlyniadau Adolygiad Hackitt, Ymchwiliad Tŵr Grenfell, Grŵp Arbenigol ar Ddiogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru a'r ymgynghoriad ar ein Papur Gwyn. Felly, nid yw'n opsiwn hirdymor hyfyw.

---

[5] Deddf Diogelwch Tân 2021 WWW.LLYW.CYMRU

Opsiwn 2 – Gwneud yr isafswm

7.10 Cydnabu ein Papur Gwyn nad yw risgiau diogelwch adeilad yn effeithio ar adeiladau uchel iawn yn unig. Felly, gan ddefnyddio diogelwch fel ein hegwyddor ganllaw, gwnaethom gynnig y dylid cynnwys pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth yn y gyfundrefn, ni waeth pa fath o adeilad neu ddeiliadaeth, er budd preswylwyr ledled Cymru.

7.11 Roedd ein Papur Gwyn hefyd yn nodi cynigion ar gyfer cyflwyno categorïau gwahanol o adeiladau er mwyn cydnabod y byddai rhai adeiladau yn gofyn am lefelau gwahanol o waith rheoli risgiau i ddiogelwch yr adeilad. Bryd hynny, ystyriwyd y byddai dull dau gategori yn rhoi digon o hyblygrwydd i gyflawni hyn, er i ymrwymiad gael ei wneud i adolygu'r dull hwn yn rheolaidd.

7.12 Mae cyfradd yr anafusion tân yn uwch mewn tai amlfeddiannaeth ac eiddo a droswyd yn fflatiau nag mewn bloc mawr a adeiladwyd yn bwrpasol[6]. Fodd bynnag, mae nifer y bobl a allai wynebu risg pe bai tân yn debygol o fod yn uwch mewn adeiladau preswyl mawr. Mae tanau mewn adeiladau uchel iawn yn anos i'w diffodd a dianc rhagddynt hefyd.

7.13 Yn opsiwn 2, er mwyn lliniaru effeithiau mwy difrifol o bosibl risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau talach, rydym yn cynnig y byddai personau atebol ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig sy'n 18m mewn uchder o leiaf yn ddarostyngedig i amrywiaeth o ddyletswyddau. Mae'r dyletswyddau hyn yr un fath â'r dyletswyddau a fyddai'n gymwys i'r personau atebol ar gyfer adeiladau sy'n 18m mewn uchder o leiaf (adeiladau categori 1) yn opsiwn 3 (y Bil). Nodir y dyletswyddau hyn ym mharagraff 3.69 o'r Memorandwm Esboniadol.

7.14 Ar gyfer adeiladau sy'n llai na 18m mewn uchder, gan gynnwys tai amlfeddiannaeth perthnasol, rydym yn cynnig mai'r gofyniad sylfaenol yn ystod y cam meddiannu fyddai i bob person atebol gymryd pob cam rhesymol i leihau'r risg o dân. Caiff y camau hyn eu llywio gan asesiad risg tân trylwyr a gynhelir gan berson cymwys. Diben yr asesiad fyddai nodi a gwerthuso risgiau tân mewn adeilad penodedig, a phennu pa gamau gweithredu y gellid ac y dylid eu cymryd er mwyn osgoi neu liniaru'r risgiau hynny.

7.15 Byddai cymhwyso trefniadau rheoleiddio o safon is i'r eiddo sydd fwyaf tebygol o brofi anafusion tân yn annerbyniol.

[6] Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru: Ymgynghoriad

Opsiwn 3 – Opsiwn a ffefrir (y Bil)

7.16 Yn opsiwn 3, fel gydag opsiwn 2, gwnaethom gynnig y dylid cynnwys pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth yn ein cyfundrefn, ni waeth pa fath o adeilad neu ddeiliadaeth, er budd preswylwyr ledled Cymru.

7.17 Fel gydag opsiwn 2, byddai'r personau atebol ar gyfer adeiladau sy'n 18m mewn uchder o leiaf yn ddarostyngedig i'r gofynion mwyaf cynhwysfawr.

7.18 Yn wahanol i opsiwn 2, yn ogystal ag asesiadau risg tân, byddai personau atebol ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig sy'n llai na 18m mewn uchder yn ddarostyngedig i ofynion cymesur ychwanegol, fel y nodir ym mharagraffau 3.70 – 3.71 o'r Memorandwm Esboniadol. Byddai'r rhain yn cynnig mwy o fesurau diogelu i breswylwyr adeiladau sy'n llai na 18m mewn uchder gan gynnwys:

Mewn adeiladau sy'n 11m mewn uchder o leiaf ond yn llai na 18m:

- Cofrestru'r adeilad.
- Rhoi gwybodaeth diogelwch adeiladau i breswylwyr.
- Trefniadau i ystyried cwynion a wneir gan breswylwyr am risgiau i ddiogelwch yr adeilad.

Mewn adeiladau sy'n llai nag 11m mewn uchder:

- Rhoi gwybodaeth diogelwch adeiladau i breswylwyr.
- Trefniadau i ystyried cwynion a wneir gan breswylwyr am risgiau diogelwch tân.

7.19 Byddai landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol yn ddarostyngedig i'r un dyletswyddau diogelwch tân ag yn opsiwn 2.

8. Costau a manteision

Amcanion y dadansoddiad o gostau a manteision

8.1 Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel yng Nghymru, o flociau preswyl uchel iawn a adeiladwyd yn bwrpasol i gartrefi a droswyd i ddarparu dwy uned breswyl neu fwy.

8.2 Bydd rhai tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân ond ni chânt eu cwmpasu gan y dyletswyddau eraill sy'n rhan o'r gyfundrefn.

Amcanion yr asesiad o gostau

8.3 Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif costau (ar gyfer adeiladau sydd o fewn y cwmpas) sy'n ychwanegol at y sefyllfa bresennol (y gwrthffeithiol), o gydymffurfio â'r amrywiaeth o ofynion ychwanegol a gynigir o dan yr opsiynau polisi.

8.4 Amcangyfrifir costau i'r canlynol:

- Y rheoleiddiwr – mae hyn yn cynnwys Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau tân ac achub yn eu rôl fel awdurdodau diogelwch tân.
- Diwydiant – mae hyn yn cynnwys pob prif berson atebol a pherson atebol, gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol a pherchnogion adeiladau awdurdodau lleol, yn ogystal â landlordiaid tai amlfeddiannaeth perthnasol.

Amcanion yr asesiad o fanteision

8.5 Bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gyfrannu at y canlyniadau canlynol ym mhob adeilad preswyl amlfeddiannaeth:

(i) Atal tân: Dylai'r risg y bydd tân yn dechrau yn yr adeilad fod mor isel â phosibl.

(ii) Diogelu rhag tân: Os bydd tân yn dechrau, dylid ei gyfyngu i'r man lle dechreuodd, heb ymledu i fflatiau eraill, y tu allan i'r adeilad neu i ardal gymunol.

(iii) Dianc: Dylai pawb sydd mewn perygl uniongyrchol o ganlyniad i dân allu gadael y safle yn gyflym ac yn ddiogel.

(iv) Diffodd tân: Dylai unrhyw dân sy'n dechrau gael ei ddiffodd mor gyflym a diogel â phosibl.

8.6 Yn ogystal, mewn adeiladau categori 1 a chategori 2, bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd gyfrannu at sicrhau bod y risg o ddigwyddiadau diogelwch strwythurol mor isel â phosibl.

8.7 Mae cyfundrefn y cam meddiannu yn canolbwyntio ar adeiladau a feddiennir sydd o fewn y cwmpas (h.y. ar ôl i'r adeilad gael ei adeiladu a'i feddiannu). Felly, dim ond y manteision y gellir eu priodoli i fesurau'r cam meddiannu a asesir yn y dadansoddiad hwn.

Methodoleg gyffredinol a ffynonellau

8.8 Mae'r dadansoddiad yn seiliedig i raddau helaeth ar y fethodoleg, y ffynonellau data a'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd yn y dadansoddiad ar gyfer Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 Llywodraeth y DU (y cyfeirir ato fel dadansoddiad Lloegr o hyn ymlaen). Fodd bynnag, mae'r dadansoddiad hwn hefyd yn adlewyrchu'r gwahaniaethau mewn polisi yng Nghymru ac yn defnyddio data sy'n adlewyrchu amodau ac amgylchiadau penodol Cymru. Mae'r dadansoddiad yn adeiladu ar yr Asesiad o Effaith Economaidd a gyhoeddwyd ochr yn ochr â'n Papur Gwyn Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru.

8.9 Mae'r amcangyfrifon o gostau a manteision yn dibynnu ar ragdybiaethau gweithredol lefel uchel neu dros dro am union natur y gyfundrefn a fydd ar waith. Rydym wedi ceisio dilysu ein rhagdybiaethau ar y cyd â diwydiant, Llywodraeth y DU, yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch, Cartrefi Cymunedol Cymru, awdurdodau lleol yng Nghymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac awdurdodau tân ac achub yng Nghymru. Er hynny, mae ein rhagdybiaethau yn amodol ar ansicrwydd. Er enghraifft, mae ein rhagdybiaethau ynghylch y risgiau sy'n gysylltiedig ag archdeipiau adeiladau penodol, colledion posibl a'r costau sy'n gysylltiedig â rhai o ofynion y gyfundrefn newydd yn ansicr yn eu hanfod. Mae lefel yr ansicrwydd yn amrywio o un rhagdybiaeth i'r llall, ond yr effaith gyffredinol yw bod ansicrwydd yn cael ei greu o ran ein hamcangyfrifon o gostau a manteision.

8.10 Caiff y rhagdybiaethau hyn eu mireinio a gallant newid yn ystod y gwaith cynllunio manwl i weithredu a datblygu'r manylion i'w cynnwys yn y rheoliadau a fydd yn eistedd o dan y ddeddfwriaeth sylfaenol. Caiff rheoliadau yn y dyfodol eu hategu gan asesiadau effaith pellach a gwaith i ddatblygu polisïau a chanllawiau gweithredol. O ganlyniad, ni ellir nodi costau'r gyfundrefn arfaethedig gyda sicrwydd bob amser.

8.11 Defnyddiwyd cynhyrchion yr Arolwg Ordnans i amcangyfrif nifer yr adeiladau rheoleiddiedig yng Nghymru, yn ôl uchder. Mae rhagor o waith yn cael ei wneud i ddilysu'r data hyn ymhellach. Gallai newidiadau i'r niferoedd amcangyfrifedig o adeiladau categori 1, 2 neu 3 effeithio ar gostau a manteision amcangyfrifedig y Bil.

8.12 Defnyddiwyd ffynonellau cyhoeddedig[7] ar gyfer nifer y tai amlfeddiannaeth yng Nghymru.

---

[7] StatsCymru Tai amlfeddiannaeth yn ôl ardal awdurdod lleol
Number of households in houses in multiple occupation (HMO) by accommodation type - Swyddfa Ystadegau Gwladol

8.13 Mae'r asesiadau'n seiliedig ar egwyddorion Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF.

Mwy o fanylion am y dull gweithredu a'r fethodoleg

Adeiladau o fewn y cwmpas

8.14 Mae'r Bil yn canolbwyntio ar adeiladau a feddiennir (caiff adeiladau sydd wrthi'n cael eu codi eu rheoleiddio gan Ddeddf Adeiladu 1984).

8.15 Mae pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru o fewn y cwmpas, o adeiladau preswyl uchel iawn sy'n 18m o uchder neu fwy, i fflat deulawr/tŷ a droswyd sydd â 2 lawr. Bydd tai amlfeddiannaeth yn ddarostyngedig i'r dyletswyddau diogelwch tân ond ni chânt eu cwmpasu gan y dyletswyddau eraill sy'n rhan o'r gyfundrefn.

Ystyrir dau opsiwn polisi newydd

8.16 Mae'r dadansoddiad yn asesu costau a manteision y ddau opsiwn polisi newydd, yn ychwanegol at gostau a manteision y gwrthffeithiol, gweler paragraff 7.3.

Mathau o ofynion ychwanegol a ystyriwyd

8.17 Mae'r gofynion ychwanegol a gynigir o dan yr opsiynau polisi yn cynnwys:

- Paratoi datganiad ar y sefyllfa o ran diogelwch tân: Mae hyn yn golygu datblygu strategaeth diogelwch tân gynhwysfawr, nodi peryglon tân posibl a sicrhau bod systemau diogelwch tân ar waith. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Paratoi achosion diogelwch: Mae hyn yn cynnwys asesiadau risg, mesurau diogelwch a chynlluniau ymateb i argyfwng. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2
- Creu'r llinyn aur: Mae hyn yn golygu cadw gwybodaeth gywir a chyfredol am ddyluniad yr adeilad, ei adeiladwaith a gwaith cynnal a chadw. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2
- Creu'r set ddata allweddol: Mae hyn yn golygu casglu data am yr adeilad, gan gynnwys ei gyfanrwydd strwythurol, systemau diogelwch a manylion meddiannaeth. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2
- Cofnodi ac adrodd ar achlysuron: Mae hyn yn golygu dogfennu unrhyw ddigwyddiadau diogelwch a rhoi gwybod i'r awdurdodau

perthnasol amdanynt. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2

- Ymgysylltu â phreswylwyr: Mae hyn yn golygu cyfathrebu â phreswylwyr ynghylch mesurau diogelwch, gweithdrefnau argyfwng, a'u cyfrifoldebau. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Darparu systemau i gael cwynion am ddiogelwch adeiladau: Mae hyn yn golygu sefydlu systemau i breswylwyr a meddianwyr roi gwybod am unrhyw bryderon neu faterion diogelwch. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Dyletswyddau ar breswylwyr: Mae hyn yn golygu amlinellu cyfrifoldebau preswylwyr i gadw adeiladau'n ddiogel, fel peidio â rhwystro allanfeydd tân a rhoi gwybod am beryglon. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Sancsiynau a gorfodi: Mae hyn yn golygu rhoi mesurau ar waith i orfodi rheoliadau diogelwch a chosbi achosion o ddiffyg cydymffurfio. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.
- Cofrestru adeilad: Mae hyn yn golygu cofrestru'r adeilad â'r awdurdodau diogelwch adeiladau perthnasol er mwyn cydymffurfio â rheoliadau diogelwch. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2.
- Tystysgrif adeilad: Mae hyn yn golygu cael tystysgrif sy'n dilysu bod yr adeilad yn cydymffurfio â rheoliadau diogelwch. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer adeiladau categori 1 a chategori 2.
- Costau ymgyfarwyddo: Mae hyn yn golygu'r costau sy'n gysylltiedig â helpu meddianwyr adeiladau i ymgyfarwyddo â mesurau diogelwch a gweithdrefnau argyfwng. Mae hyn yn ofynnol ar gyfer pob categori o adeilad a thai amlfeddiannaeth.

Y dull a'r fethodoleg modelu costau

Y mathau o gostau a ystyriwyd

8.18 Yn ôl gwaith asesu, y prif gostau sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r polisi arfaethedig yw:

- Yr amser ychwanegol (costau) sydd ei angen i gyflawni tasgau,
- Unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â phrynu nwyddau neu wasanaethau.

8.19 Caiff y costau eu rhannu yn ddau grŵp, sef costau i ddiwydiant a chostau i'r rheoleiddiwr.

Y fethodoleg a ddefnyddiwyd i amcangyfrif costau pob opsiwn polisi

8.20 Defnyddiwyd methodoleg tri-cham:

- Nodi/amcangyfrif y costau o ran amser a deunyddiau, fesul math o adeilad, o gydymffurfio â gofynion pob opsiwn polisi, wedi'u dadansoddi yn ôl pwy fydd yn talu'r costau.
- Amcangyfrif cyfanswm nifer yr adeiladau a fydd o fewn y cwmpas, ym mhob un o flynyddoedd y cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd.
- Lluosi'r costau fesul adeilad â nifer yr adeiladau o fewn y cwmpas.

Archdeipiau adeiladau

8.21 Mewn realiti, mae llawer o wahanol fathau o adeiladau o feintiau gwahanol, gyda myrdd o nodweddion a manylebau amrywiol. Er mwyn modelu'r costau o gydymffurfio â phob opsiwn polisi, roedd yn hanfodol symleiddio'r nifer a'r mathau o adeiladau i nifer bach o 'archdeipiau' nodweddiadol y gellir cymryd eu bod yn cynrychioli'r mwyafrif o adeiladau.

8.22 Rydym wedi dewis yr archdeipiau canlynol fel rhai sy'n nodweddiadol o'r adeiladau sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn newydd:

- Adeiladau 18m+ sy'n cynnwys 2 uned breswyl neu fwy.
- Adeiladau 11-18m sy'n cynnwys 2 uned breswyl neu fwy.
- Blociau mawr o fflatiau o dan 11m sydd â mwy na 25 o unedau preswyl.
- Blociau bach o fflatiau o dan 11m sydd â rhwng 6 a 25 o unedau preswyl.
- Adeiladau eraill o dan 11m sy'n cynnwys fflatiau gan gynnwys tai a droswyd a fflatiau uwchben siopau (rhwng 2 a 5 uned breswyl);
- Llety gwarchod.
- Llety i fyfyrwyr;
- Tai amlfeddiannaeth perthnasol.

8.23 Drwy amcangyfrif nifer yr adeiladau sy'n perthyn i bob archdeip a chyfrifo'r costau a'r manteision sy'n gysylltiedig â phob un, gwnaethom lwyddo i lunio amcangyfrif o gostau cyffredinol y Bil.

Y dull a'r fethodoleg modelu manteision

Y mathau o fanteision a ystyriwyd

Manteision y mae eu gwerth wedi cael eu pennu

8.24 Y manteision y mae eu gwerth wedi cael eu pennu yw:

- Marwolaethau ac anafiadau a osgoir o ganlyniad i (i) llai o danau (ac ymlediad y tanau hynny) mewn ardaloedd cymunol a (ii) llai o danau (ac ymlediad y tanau hynny) yn dechrau mewn uned breswyl.

- Effeithiau a osgoir ar iechyd meddwl/llesiant y rhai y byddai tanau a osgoir/ymlediad tanau wedi effeithio arnynt yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol (ond nid y manteision o ran iechyd meddwl/llesiant preswylwyr pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth am eu bod yn teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi);

- Digwyddiadau o ran diogelwch strwythurol a osgoir.

- Colli eiddo a osgoir.

Dull a ddefnyddiwyd i fesur y manteision y mae eu gwerth wedi cael ei bennu

8.25 Mae'r camau a gymerwyd fel rhan o'r dadansoddiad fel a ganlyn:

Cam 1: Categoreiddio adeiladau sydd o fewn y cwmpas – bwriedir i'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth presennol yn fwy diogel yng Nghymru, o adeiladau preswyl uchel iawn a adeiladwyd yn bwrpasol i gartrefi a droswyd sy'n cynnwys dwy uned breswyl neu fwy. At ddibenion y dadansoddiad, mae adeiladau o fewn y cwmpas wedi cael eu categoreiddio yn ôl uchder/maint fel a ganlyn. Yn gyntaf, cafodd adeiladau eu rhannu yn bedwar grŵp cyffredinol

- (i) adeiladau categori 1 – o leiaf 18 metr o uchder neu o leiaf saith llawr,
- (ii) adeiladau categori 2 – llai na 18 metr o uchder a llai na saith llawr, ac o leiaf 11 metr o uchder neu o leiaf bum llawr,
- (iii) adeiladau categori 3 – llai nag 11 metr o uchder a llai na 5 llawr,
- (iv) tai amlfeddiannaeth perthnasol.

Mae'r nifer mwyaf o adeiladau o gryn dipyn yn perthyn i ddiffiniad categori 3, ac at ddiben y dadansoddiad, cafodd y rhain eu rhannu, unwaith eto yn seiliedig ar uchder/maint, i'r 3 is-gategori canlynol

  - bloc mawr o fflatiau (gyda mwy na 25 o fflatiau);
  - bloc bach o fflatiau (rhwng 6 a 25 o fflatiau)
  - tai a droswyd (rhwng 2 a 5 fflat).

Roedd yn bwysig gwahaniaethu yn ôl uchder a maint am fod y rhain yn effeithio ar nifer y bobl a'r anheddau y gallai tân effeithio'n uniongyrchol arnynt.

Cam 2: Nodi mathau cyffredin o ddigwyddiadau tân – nod y mesurau a gynigir o dan y gyfundrefn newydd yw lleihau nifer y tanau sy'n dechrau mewn unedau preswyl ac mewn ardaloedd cymunol ac yn achos y tanau hynny sy'n dechrau, atal ymlediad y naill fath o dân ym mhob adeilad sydd o fewn y cwmpas (y tu allan a/neu'r tu mewn i'r adeilad).

= Tanau sy'n ymledu sy'n tueddu i arwain at y costau/colledion mwyaf, felly un o brif feysydd ffocws y dadansoddiad yw cyfrifo gwerth ymlediad tân a osgoir.

= Bydd tanau sy'n dechrau mewn unedau preswyl ond sydd wedi'u cyfyngu i'r ystafell lle dechreuodd y tân neu'r uned breswyl a thanau sy'n dechrau mewn ardaloedd cymunol (fel coridorau, storfeydd biniau a chynteddau), ond nad ydynt yn ymledu i lawr arall, yn fwy niferus ond bydd y costau/colledion sy'n gysylltiedig â phob un yn llai o gymharu â thanau sy'n ymledu.

- Yn amlwg, o fewn y rhain, mae/bydd llawer o wahanol fathau o ddigwyddiadau o danau'n cychwyn ac yn ymledu ond at ddibenion y dadansoddiad, roedd yn bwysig nodi nifer bach o fathau o ddigwyddiadau o danau'n cychwyn ac yn ymledu y gellir eu defnyddio i gynrychioli'r mwyafrif o ddigwyddiadau tân. Mae'r symleiddio hwn yn hanfodol er mwyn cynnal y dadansoddiad. Wrth nodi'r mathau o ddigwyddiadau o danau'n cychwyn ac yn ymledu i ganolbwyntio arnynt yn y dadansoddiad, mae angen hefyd ystyried y ffynonellau data sydd ar gael a chyfyngiadau data.
- O safbwynt nodi a phennu gwerth y mathau o ymlediad tân i ganolbwyntio arnynt yn y dadansoddiad - mae'r dadansoddiad yn mabwysiadu'r mathau o ymlediad tân a ddefnyddiwyd yn nadansoddiad Lloegr ac yn ychwanegu mathau eraill er mwyn adlewyrchu'r ystod ehangach o adeiladau sydd o fewn cwmpas y gyfundrefn yng Nghymru. Yna mae'r dadansoddiad yn defnyddio'r un sail i bennu gwerth y rhain ag a ddefnyddir yn nadansoddiad Lloegr (gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF ar gyfer pennu gwerth effeithiau iechyd a osgoir fel anafiadau a marwolaethau a osgoir, costau eiddo a osgoir fel difrod i adeiladau ac eiddo personol a chostau ehangach a osgoir fel costau ailgartrefu)

= Mae'r gyfundrefn yn Lloegr yn canolbwyntio ar adeiladau sy'n 18m o uchder neu'n uwch yn unig, ond bydd y gyfundrefn yng Nghymru yn cynnwys pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth ni waeth beth fo'i uchder. Felly, mae'r dadansoddiad hwn yn ychwanegu rhai mathau eraill o ddigwyddiadau o ymlediad tân i adlewyrchu adeiladau llai/sy'n llai uchel.

= Felly, y mathau o ddigwyddiadau o ymlediad tân a fabwysiadir yn y dadansoddiad hwn yw:

= Digwyddiadau mawr – sy'n gymwys i adeiladau categori 1 a 2 mawr lle mae'r tân yn effeithio ar yr adeilad cyfan ac mae nifer mawr o anafusion.

= Digwyddiadau canolig – sy'n gymwys i bob adeilad (gan gynnwys adeiladau categori 3 a thai amlfeddiannaeth) lle mae'r tân yn

effeithio ar yr adeilad cyfan ond lle ceir nifer cyfyngedig o anafusion;

= Mân ddigwyddiadau – sy'n gymwys i bob adeilad lle mae'r tân yn ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle dechreuodd ond lle caiff ei gyfyngu i 1 neu 2 lawr.

- O safbwynt nodi a phennu gwerth mathau o danau sy'n dechrau ond nad ydynt yn ymledu, mae'r dadansoddiad yn dibynnu ar gategorïau Ystadegau Tân Cymru[8] a ddefnyddir i gofnodi nifer y tanau a chostau tanau ac yn ychwanegol ar 'adroddiad costau tân' y Swyddfa Gartref.
- O safbwynt tanau sy'n cychwyn mewn unedau preswyl – dim ond data ar nifer y tanau sy'n dechrau a gaiff eu cyfyngu i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau (nid yr uned breswyl lle gwnaethant ddechrau) sydd ar gael. Felly, ni all y dadansoddiad wahaniaethu rhwng nifer y tanau sy'n ymledu o'r ystafell lle gwnaethant ddechrau ond a gaiff eu cyfyngu i'r uned breswyl a thanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl i un llawr neu fwy. Mae'r dadansoddiad, felly, yn rhagdybio cost gyfartalog ar gyfer tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau ac a gaiff eu cyfyngu ar un llawr. Mae cost y tanau hyn yn seiliedig ar y dadansoddiad a wnaed yn Lloegr sy'n amcangyfrif costau tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r fflat lle gwnaethant ddechrau ac a gaiff eu cyfyngu ar un llawr. Fodd bynnag, efallai y bydd hyn yn golygu y bydd yr amcangyfrif o gostau rhai o'r tanau a osgoir yn rhy uchel oherwydd bydd cyfran o'r rhai y nodir yn ystadegau tân Cymru eu bod wedi ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau, wedi'u cyfyngu i'r uned breswyl. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau'r ystadegau yn golygu nad oes modd defnyddio unrhyw opsiwn modelu arall. Fodd bynnag, disgwylir y bydd y darpariaethau yn y Bil yn arwain yn bennaf at welliannau a fydd yn lleihau ymlediad tanau. Mae'r dadansoddiad, felly, yn rhagdybio bod tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r ystafell lle gwnaethant ddechrau yn cael eu cynnwys o fewn y math o fân ddigwyddiad ymlediad tân a nodir uchod.
- O safbwynt tanau sy'n dechrau mewn ardaloedd cymunol – mae data ar gael ar nifer y tanau sy'n dechrau a nifer y tanau sydd/nad ydynt yn ymledu y tu hwnt i'r llawr lle gwnaethant ddechrau, felly mae modd modelu'r rhain. Rhagdybir y caiff y tanau sy'n ymledu y tu hwnt i'r llawr lle gwnaethant ddechrau eu cynnwys yn y mathau o ddigwyddiadau mawr/canolig a mân ddigwyddiadau uchod. Caiff y rhai nad ydynt yn ymledu eu hychwanegu fel pedwerydd categori tân, sef y categori olaf, at yr uchod.

Cam 3: Amcangyfrif graddau a graddfa anafusion a cholledion eraill sy'n gysylltiedig â phob math o ddigwyddiad tân

- O safbwynt digwyddiad tân mawr mewn adeilad preswyl amlfeddiannaeth mawr, mae'r dadansoddiad hwn yn mabwysiadu'r un rhagdybiaethau ynghylch graddau'r difrod a natur yr anafusion sy'n gysylltiedig â'r gwahanol fathau o ddigwyddiadau a nodwyd yn nadansoddiad Lloegr. Mae gwaith ymchwil heb ei gyhoeddi gan Adroit Economics Ltd yn dangos bod dyluniad

[8] StatsCymru Digwyddiadau tân

adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru yn debyg i'r rhai yn Lloegr ac, yn ogystal â hynny, fod cladin tebyg a diffygion eraill o ran adeiladwaith, sy'n arwain at y potensial o ymlediad tân cyflym, i'w gweld mewn adeiladau yng Nghymru hefyd, felly rhagdybir y gallai mathau tebyg o ymlediad tân ddigwydd yng Nghymru. Nododd dadansoddiad Lloegr restr lawn o'r mathau o golledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad ymlediad tân mawr drwy adolygu nifer o ddigwyddiadau ymlediad tân mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn ogystal â defnyddio canfyddiadau o Ymchwiliad Grenfell, wrth iddynt ddod i'r amlwg. Fel gyda dadansoddiad Lloegr, mae'r dadansoddiad hwn yn rhagdybio mai dim ond cyfran o'r anafusion sy'n debygol o ddigwydd mewn digwyddiadau ymlediad tân yn y dyfodol, o ganlyniad i newidiadau i strategaeth Gwasanaethau Tân ac Achub a newidiadau i ymddygiad preswylwyr o ran gadael adeilad mewn argyfwng. Yna caiff cyfran y colledion ei haddasu ymhellach i adlewyrchu maint yr adeilad (a nifer y fflatiau) ac i ba raddau y mae'r tân yn ymledu.

- O safbwynt digwyddiadau tân canolig, mân ddigwyddiadau tân a thanau mewn ardaloedd cymunol ym mhob adeilad preswyl amlfeddiannaeth a thŷ amlfeddiannaeth, mae'r dadansoddiad hwn hefyd yn defnyddio ystadegau tân lefel digwyddiad ar gyfer Cymru sy'n rhoi data ar nifer yr anafusion sy'n gysylltiedig â gwahanol fathau o danau. Mae'r dadansoddiad yn amcangyfrif graddau'r difrod yn seiliedig ar faint yr adeilad (a nifer y fflatiau) ac i ba raddau y mae'r tân yn ymledu.

Cam 4: Pennu gwerth y colledion – unwaith eto, mae'r dadansoddiad hwn yn defnyddio gwaith a wnaed ar gyfer dadansoddiad Lloegr, a oedd yn seiliedig ar gyfuniad o ystadegau cyhoeddedig; tystiolaeth o dân Tŵr Grenfell, ynghyd â gwaith ymchwil a dadansoddi mewn perthynas â nifer o danau mawr diweddar. Mae'r dadansoddiad hefyd yn defnyddio metrigau eraill fel cost gyfartalog tân a'r gost i ailadeiladu.

Cam 5: Uwchraddio – y cam olaf yn y dadansoddiad yw amcangyfrif nifer y digwyddiadau o'r fath (a gwerth colledion cysylltiedig) ledled Cymru, mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas, dros y cyfnod o 10 mlynedd, gyda'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd a hebddi.

8.26 Cymerwyd camau tebyg i amcangyfrif costau digwyddiadau strwythurol.

8.27 Defnyddiwyd yr un categorïau o adeiladau, ond dim ond i adeiladau categori 1 a 2 y mae'r dyletswyddau i reoli diogelwch strwythurol yn gymwys iddynt.

8.28 Nodwyd mathau o ddigwyddiadau strwythurol y gellid eu hosgoi drwy'r polisi:

- Digwyddiadau strwythurol mawr – e.e. adeilad yn dymchwel yn rhannol;

- Digwyddiadau strwythurol canolig – e.e. elfennau yn syrthio o adeilad, fel rhannau o gladin, ffenestri, balconïau ac ati.

8.29 Amcangyfrifwyd y tebygolrwydd o ddigwyddiad:

- Digwyddiadau mawr - Adeilad yn dymchwel yn rhannol – wrth adolygu'r llenyddiaeth, nodwyd un digwyddiad yn ystod y 10 mlynedd diwethaf a oedd wedi effeithio ar adeiladau sy'n cynnwys fflatiau. O ganlyniad, rydym yn rhagdybio un digwyddiad bob 10 mlynedd ymhlith adeiladau sydd o fewn y cwmpas.
- Digwyddiadau canolig – Elfennau yn syrthio o adeilad – wrth adolygu'r llenyddiaeth, nodwyd 3 digwyddiad yn ystod y 10 mlynedd diwethaf a oedd wedi effeithio ar adeiladau sy'n cynnwys fflatiau. O ganlyniad, rydym yn rhagdybio un digwyddiad bob 3 blynedd ymhlith yr adeiladau sydd o fewn y cwmpas.

8.30 Amcangyfrifwyd cost digwyddiad:

- Ar gyfer digwyddiad strwythurol mawr, cyfrifwyd cost o £400,000 fesul fflat o fewn adeiladau:
- ar gyfer adeiladau > 18m, mae hyn yn cyfateb i £22.4m.
- ar gyfer adeiladau 11-18m, mae hyn yn cyfateb i £16m.
- ar gyfer blociau bach o fflatiau, mae hyn yn cyfateb i £3.6m;
- ar gyfer adeiladau a droswyd, mae hyn yn cyfateb i £0.8m fesul adeilad.
- Cyfrifwyd bod cost digwyddiad strwythurol canolig yn cyfateb i 10% o gost digwyddiad mawr.

8.31 Uwchraddio:

- Categori 1 – rhagdybio y bydd risgiau'n gostwng 80% o ganlyniad i'r polisi.
- Categori 2 – rhagdybio y bydd risgiau'n gostwng 40% o ganlyniad i'r polisi.

Manteision heb werth ariannol

8.32 Ni phennwyd gwerth ariannol nifer o fathau o fanteision a nodwyd, fodd bynnag, naill ai am fod diffyg data cadarn i lunio amcangyfrifon dibynadwy neu am nad ystyriwyd ei bod yn gymesur cynnal y dadansoddiad. Gallai fod modd pennu gwerth ariannol y rhain i gyd, neu rai ohonynt, yn y dyfodol, pan fydd digon o dystiolaeth ar gael.

- Gwneud i breswylwyr deimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi – disgwylir mai un o fanteision anariannol mawr y gyfundrefn newydd yw llesiant gwell i breswylwyr anheddau amlfeddiannaeth gan y bydd llai o ofn o ran y risg y bydd tanau yn ymledu yn eu hadeiladau (ni waeth p'un a fydd tân yn eu hadeilad ai peidio). Byddai hyn yn lliniaru effeithiau negyddol yn ymwneud ag iechyd meddwl a llesiant sy'n deillio o unrhyw ansicrwydd neu bryderon presennol ynghylch a yw cartrefi pobl yn ddiogel. Gellid

cyflawni hyn drwy effaith gronnol mandadu dull gweithredu rhagweithiol mewn perthynas â diogelwch adeiladau, rhoi gwybodaeth i breswylwyr er mwyn helpu i feithrin cydberthnasau mwy tryloyw a chydweithredol ynghylch diogelwch adeiladau, a system fwy effeithiol i ymdrin â chwynion, sy'n rhoi mwy o hyder i breswylwyr bod materion yn cael eu codi a'u datrys yn gyflymach. Yn yr un modd, byddai camau i gyflwyno awdurdodau diogelwch adeiladau yn rhoi mwy o hyder i breswylwyr bod camau penodedig yn cael eu cymryd i sicrhau bod y risgiau diogelwch tân a diogelwch strwythurol yn eu cartrefi yn cael eu lleihau i'r eithaf. Ar hyn o bryd, ni fu modd cael amcangyfrif digon cywir o'r graddau y mae pobl yn gwerthfawrogi teimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi o ganlyniad i'r gyfundrefn arfaethedig. Byddai casglu tystiolaeth i wneud hynny, er enghraifft, drwy astudiaeth o ddewisiadau a nodir, yn heriol ac yn gostus. Mae paragraff 8.54 yn rhoi amcangyfrif o lefel y gwelliant sydd ei angen i sicrhau bod y polisi yn niwtral o ran costau (cyfnewid gwerth).

- Rhoi mwy o hyder i ddarparwyr morgeisi ac yswiriant bod adeiladau sydd o fewn y cwmpas yn cynnig sicrwydd cyfochrog digonol ar gyfer benthyciadau – disgwylir y bydd y gyfundrefn newydd hefyd yn gwneud i'r marchnadoedd morgeisi ac yswiriant weithio'n well drwy alluogi benthycwyr i fenthyca yn erbyn fflatiau na allant fenthyca yn eu herbyn ar hyn o bryd, gan gynyddu argaeledd a gwerth y cynhyrchion hyn i lesddeiliaid a phreswylwyr. Yn yr un modd, dylai'r gyfundrefn newydd helpu i leihau'r duedd i yswirwyr ofyn am bremiymau uwch ar gyfer yswiriant adeiladau oherwydd yr anawsterau y mae yswirwyr yn eu hwynebu wrth wahaniaethu rhwng adeiladau diogel ac anniogel. Mae'r dystiolaeth ynghylch costau yswiriant adeiladau, fodd bynnag, wedi bod yn gymysg hyd yma – er bod tystiolaeth ar gael i ddangos bod cyfraddau yswiriant wedi cynyddu pan gaiff risgiau eu nodi; ac ystyrir hefyd fod y broses o wneud gwaith adfer yn cyflwyno risgiau byrdymor ychwanegol, mae'r dystiolaeth yn llai clir bod cyfraddau'n gostwng ar ôl i waith adfer ddod i ben. Gallai'r cynnydd mewn hyder hefyd helpu i annog mwy o fuddsoddiad yn yr adeiladau, gan arwain at fwy o fanteision i breswylwyr.

- Llai o gostau diffodd tân (amser a deunyddiau): Byddai llai o danau yn arwain at gostau is i'r Gwasanaethau Tân ac Achub sy'n ymateb iddynt. Ni fyddai amser a arbedir yn fantais ariannol ar gyfer criwiau amser cyflawn, ond byddai yn fantais ariannol i ddiffoddwyr tân wrth gefn (y caiff y rhan fwyaf ohonynt eu talu am yr amser y maent yn ymateb i ddigwyddiadau yn unig). Fel arfer, yr ymateb cychwynnol lleiaf i unrhyw dân mewn annedd fyddai 2 gerbyd gyda chriw o 10 o ddiffoddwyr tân ar gost cyflog o oddeutu £200 yr awr i gyd. Yn naturiol, mae digwyddiadau mwy o faint neu fwy difrifol yn galw am fwy o adnoddau. (Yn ystod cyfnod prysuraf yr ymateb i'r tân yn Nhŵr Grenfell, roedd 60 o gerbydau ar y safle). Byddai'r holl danau a osgoir yn arwain at gostau a osgoir o ran tanwydd, deunyddiau diffodd tân, a thraul ar gerbydau a chyfarpar.

- Osgoi halogi'r amgylchedd: Yn gysylltiedig ag osgoi defnyddio deunyddiau diffodd tân, uchod, byddai modd osgoi halogiad amgylcheddol a pheryglon iechyd cysylltiedig.

- Costau gorfodi is i Awdurdodau Tân ac Achub: Gellir disgwyl y bydd dau ffactor yn cyfrannu at hyn. Dylai'r gofyniad bod yn rhaid i aseswyr risgiau tân fod yn gymwys arwain at asesiadau o safon uwch a fydd, yn eu tro, yn hwyluso archwiliadau effeithiol. Yn achos adeiladau sy'n 11m o uchder o leiaf, bydd y gofrestr yn nodi'n glir pwy sy'n atebol am ddiogelwch yr adeilad gan osgoi, felly, yr anawsterau a all godi ar hyn o bryd wrth ganfod pwy yw'r person cyfrifol.

- Mae manteision anariannol cofnodi ac adrodd ar achlysuron yn cynnwys codi ymwybyddiaeth a rhannu gwybodaeth am bryderon ynghylch diogelwch adeiladau a rhoi darlun gwybodus i awdurdodau diogelwch adeiladau o'r materion diogelwch yn y sector.

Dull gweithredu a methodoleg – manylion eraill

Cyfnod arfarnu

8.33 Defnyddir y cyfnodau arfarnu canlynol yn y dadansoddiad:

- Costau – mae cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd wedi'i fodelu
- Manteision – defnyddir cyfnod arfarnu o 70 o flynyddoedd

8.34 Mae'r cyfnod arfarnu o 10 mlynedd ar gyfer costau yn ddigon hir i'r gyfundrefn newydd sefydlogi. Fodd bynnag, bydd costau rheolaidd yn codi o hyd ar ôl diwedd y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd.

8.35 Mae'r cyfnod arfarnu o 70 o flynyddoedd a ddefnyddir i asesu manteision yn cynnwys manteision a geir yn ystod y cyfnod arfarnu polisi o 10 mlynedd (sef yr un cyfnod ag a ddefnyddir i amcangyfrif costau) a manteision a all barhau yn ystod oes adeilad, y tybir ei bod yn 60 mlynedd. Dyma'r ffordd orau o gynnwys yr holl fanteision ac mae'n adlewyrchu'r canllawiau yn y Llyfr Gwyrdd ar 'barhad' manteision.

8.36 Mae'n debygol y bydd yn cymryd 10-15 mlynedd cyn y caiff pob un o'r gwelliannau i ddiogelwch adeiladau eu rhoi ar waith yn dilyn achosion diogelwch. Felly, rydym yn disgwyl y caiff manteision y lleihad o ran effaith tanau a difrod strwythurol eu profi rhwng blynyddoedd 14/15 a blynyddoedd 19/20. Ar ôl hynny, rydym yn disgwyl i'r manteision leihau ond bydd manteision tymor hwy o ran diogelwch adeiladau yn parhau drwy gydol oes yr adeilad.

Blwyddyn gychwynnol a blwyddyn brisiau

8.37 Y flwyddyn gychwynnol a ddefnyddir yn y dadansoddiad yw 2027-28 a'r flwyddyn brisiau a ddefnyddir yw 2023-24.

Cyflwyno'n raddol a phontio

8.38 Adeiladau 18m+ ym Mlwyddyn 1 ac adeiladau eraill ym Mlwyddyn 2.

8.39 Dyma ein rhagdybiaeth weithredol at ddiben y dadansoddiad hwn. Caiff mwy o waith i gynllunio prosesau gweithredu ei wneud, ar y cyd â phartneriaid.

Amrywiant o'r amcangyfrif canolog

8.40 Mae ansicrwydd yn ein rhagdybiaethau yn golygu na ellir nodi costau a manteision y gyfundrefn arfaethedig gyda sicrwydd bob amser.

Canlyniadau – costau, manteision a manteision net (amcangyfrif canolog)

Crynodeb

8.41 Mae'r holl gostau a manteision yn y dadansoddiad hwn wedi'u cyflwyno yn net o'r gwrthffeithiol (opsiwn 1). Felly, ni phennwyd gwerth ariannol y costau o beidio â bwrw ymlaen â'r mesur yn y Bil hwn, h.y. y canlyniadau o ran diogelwch preswylwyr a rheoli adeiladau os parheir â busnes fel arfer, yn y dadansoddiad. Oni nodir fel arall, mae'r holl gostau a manteision wedi'u cyflwyno mewn termau gwerth presennol ac wedi'u talgrynnu i'r £10,000 agosaf. Efallai na fydd rhai o'r cyfansymiau'n symio am fod y ffigurau wedi'u talgrynnu. Defnyddiwyd cyfradd ddisgowntio safonol Trysorlys EF o 3.5% i ddisgowntio'r holl gostau a manteision, ac eithrio manteision sy'n gysylltiedig ag iechyd sydd wedi cael eu disgowntio 1.5%. Mae hyn yn cyd-fynd â chanllawiau Llyfr Gwyrdd Trysorlys EF.

8.42 Rydym wedi ystyried y gwrthffeithiol mewn dwy ffordd:

- Ar gyfer cyfran o adeiladau, mae gweithgareddau a fydd yn ofynion newydd o dan y Bil yn cael eu cyflawni'n barod, ac felly mae cyfanswm y gost wedi cael ei ddisgowntio yn unol â'r gyfran hon.
- Dim ond y costau yr eir iddynt yn sgil yr amser a'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen i gyflawni gofynion newydd y Bil rydym wedi eu hystyried.

8.43 Mae'r dull gweithredu hwn yn sicrhau, i'r graddau sy'n bosibl a lle y bo'n briodol, mai dim ond gofynion newydd y gyfundrefn rydym yn eu costio. Yn ogystal, dim ond amser ychwanegol rydym yn ei gostio, sy'n golygu nad ydym yn cyfrif amser ar gyfer gweithgareddau sy'n cael eu gwneud yn barod. Mae hyn yn golygu, felly, nad ydym wedi costio'r gwrthffeithiol i gyd (gan mai dim ond amser ychwanegol i ymgymryd â baich newydd sydd wedi cael ei ystyried ar gyfer rhai elfennau).

8.44 Mae Tabl 0 yn dangos manteision sydd â gwerth ariannol, costau a manteision net opsiynau 2 a 3 yn ychwanegol at y gwrthffeithiol:

- Bydd opsiwn 2 yn cynhyrchu ffigur manteision net negatif – minws £84.51m
- Bydd opsiwn 3 yn cynhyrchu ffigur manteision net negatif – minws £82.31m

8.45 Mae'r manteision sydd â gwerth ariannol yn dipyn llai na'r costau ar gyfer y ddau opsiwn polisi. Fel y nodwyd, fodd bynnag, ni fu modd pennu gwerth ariannol pob un o'r manteision. Pe llwyddwyd i bennu gwerth ariannol y manteision i gyd, efallai y byddai'r manteision wedi bod yn hafal i'r costau neu'n fwy na'r costau.

Tabl 0: Crynodeb o fanteision, costau a manteision net (£m, gwerth presennol (GP))		
	Opsiwn 2	Opsiwn 3
Manteision sydd â gwerth ariannol	£55.00	£62.60
Costau	£139.52	£144.91
Manteision Net	-£84.52	-£82.31

Canlyniadau – mwy o fanylion

8.46 Mae Tabl 1 yn dangos gwerth presennol y costau ar gyfer y ddau opsiwn polisi dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd:

- Bydd opsiwn 2 yn costio £139.52m
- Bydd opsiwn 3 yn costio £144.91m

Tabl 1: Costau - GP (£m)		
	Opsiwn 2	**Opsiwn 3**
7+ llawr	£26.99	£26.99
4-6 llawr	£5.75	£8.31
llai na 4 llawr	£72.31	£73.40
Tŷ amlfeddiannaeth	£10.43	£10.43
Costau eraill (nad ydynt yn benodol i'r adeilad)	£24.05	£25.79
Cyfanswm	£139.52	£144.91

8.47 Mae Tabl 2 yn dangos lle mae costau'r Bil (opsiwn 3) yn codi dros y cyfnod arfarnu o 10 mlynedd. Nid yw'r ffigurau hyn wedi cael eu disgowntio. Ceir rhagor o wybodaeth am gostau yn Atodiad 5 ac yn yr Adroddiad Model Cost cysylltiedig.

Tabl 2: Costau heb eu disgowntio (£m, prisiau 2023)										
	2027-28	**2028-29**	**2029-30**	**2030-31**	**2031-32**	**2032-33**	**2033-34**	**2034-35**	**2035-36**	**2036-37**
Diwydiant	5.80	36.15	12.16	11.94	11.84	11.07	11.16	10.55	10.63	10.72
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	0.59	0.58	0.59	0.57	0.55	0.51	0.51	0.47	0.47	0.47
Awdurdod Diogelwch Tân	0.12	0.27	0.28	0.28	0.28	0.27	0.28	0.27	0.27	0.28
Llywodraeth Cymru	3.04	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50

8.48 Cyfanswm y costau i ddiwydiant yw £132m dros 10 mlynedd. Byddai'r costau hyn yn cael eu rhannu rhwng y nifer mawr o bobl ac endidau (o fathau amrywiol) sy'n atebol am ddiogelwch adeiladau o dan y gyfundrefn newydd. Mae endidau'n cynnwys, er enghraifft, BBaChau, cwmnïau mawr, elusennau corfforedig, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol. Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw dystiolaeth o Loegr fod y gyfundrefn diogelwch adeiladau sydd ar waith yno yn cael effaith negyddol ar y diwydiant (ond mae gwahaniaethau nodedig rhwng y gyfundrefn yn Lloegr a'r gyfundrefn a gynigir ar gyfer Cymru). Mae Tablau 3a a 3b yn dangos cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad y Bil (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad. Caiff y costau hyn i gyd neu rai ohonynt (ac eithrio costau gorfodi) eu trosglwyddo i lesddeiliaid neu breswylwyr. Mae Tabl 4 yn dangos cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat y Bil (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad.

Tabl 3a Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 3		18m+_nad ydynt yn eiddo i ALl	18m+_yn eiddo i ALl	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	Fflatiau pwrpasol - bach
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Diwydiant	16,407	15,405	1,944	1,518	466
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	619	565	73	53	10
	Awdurdod Diogelwch Tân	571	515	132	74	14
	Llywodraeth Cymru					

Tabl 3b Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer y Bil (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)				
Opsiwn 3	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	Llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Diwydiant	115	517	1,233	62
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	2	11	37	-
Awdurdod Diogelwch Tân	1	14	50	0
Llywodraeth Cymru				

Tabl 4 Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer y Bil (opsiwn 3) wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)										
Opsiwn 3		18m+_ nad ydynt yn eiddo i ALl	18m+_ yn eiddo i ALl	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11m sy'n ddarostyngedig i	Diwydiant	262	275	45	31	50	57	51	35	62
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	10	10	2	1	1	1	1	1	-
	Awdurdod Diogelwch Tân	9	9	3	2	2	0	1	1	0
	Llywodraeth Cymru									

ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig										

8.49 Bydd y Bil yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ar gyfer codi ffioedd gan awdurdodau diogelwch adeiladau i arfer eu swyddogaethau o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano, ac mewn cysylltiad â hynny, a hefyd am wneud unrhyw beth y bwriedir iddo hwyluso arfer unrhyw un o'r swyddogaethau hynny, neu sy'n ffafriol i'w harfer neu'n ddeilliadol i'w harfer. Gellir defnyddio incwm o ffioedd i wrthbwyso rhai costau i awdurdodau lleol. Ni fyddai ffioedd a godir ar bersonau atebol yn cynyddu cyfanswm cost y Bil ond byddent yn newid cyfran y gost a delir gan y diwydiant yn hytrach nag awdurdodau diogelwch adeiladau. Nid oes amcangyfrif o ffioedd wedi'i lunio eto. Caiff y rheoliadau a fydd yn pennu'r ffioedd eu datblygu ar ôl ymgysylltu â phartneriaid allweddol ac ymgynghorir arnynt. Mae'r costau ar gyfer diwydiant ac awdurdodau diogelwch adeiladau a ddangosir yn y dadansoddiad yn rhagdybio na fydd ffioedd.

8.50 Mae Tabl 5 yn dangos gwerth presennol y manteision â gwerth ariannol ar gyfer y ddau opsiwn polisi, wedi'u dadansoddiad yn ôl categori adeilad:

- Bydd opsiwn 2 yn cynhyrchu £55.00m
- Bydd opsiwn 3 yn cynhyrchu £62.60m

Tabl 5: Manteision - GP (£m)		
	Opsiwn 2	**Opsiwn 3**
7+ llawr	£19.82	£19.82
4-6 llawr	£3.23	£6.81
llai na 4 llawr	£30.31	£34.33
Tŷ amlfeddiannaeth	£1.65	£1.65
	£55.00	**£62.60**

8.51 Ceir rhagor o wybodaeth am fanteision yn Atodiad 5 ac yn yr Adroddiad Model Manteision cysylltiedig.

8.52 Mae Tabl 6 yn dangos y cyfanswm costau net (y costau llai'r manteision)

Tabl 6: Costau Net - GP (£m)		
	Opsiwn 2	**Opsiwn 3**
7+ llawr	£7.17	£7.17
4-6 llawr	£2.52	£1.50
llai na 4 llawr	£42.01	£39.07
Tŷ amlfeddiannaeth	£8.78	£8.78
Costau eraill	£24.05	£25.79
Cyfanswm costau net	**£84.52**	**£82.31**

8.53 Ar sail yr asesiad hwn, nid oes disgwyl i'r naill opsiwn polisi na'r llall fod yn niwtral o ran cost. Mae bwlch clir rhwng costau a manteision sydd â gwerth ariannol.

8.54 Mae Tabl 7 yn dangos y fantais flynyddol ychwanegol sydd ei hangen fesul opsiwn, fesul preswylydd i fod yn niwtral o ran cost.

Tabl 7: Mantais flynyddol ychwanegol heb werth ariannol sydd ei hangen fesul preswylydd i fod yn niwtral o ran cost		
	Opsiwn 2	**Opsiwn 3**
7+ llawr	£55	£55
4-6 llawr	£11	£6
llai na 4 llawr	£20	£18
Tŷ amlfeddiannaeth	£13	£13
	£27	**£26**

8.55 Nid yw'r ffigurau hyn yn dweud y stori gyfan fodd bynnag. Ni fu'n bosibl pennu gwerth ariannol rhai o'r manteision, yn enwedig y lleihad ehangach mewn pryder a'r cynnydd yn llesiant preswylwyr sy'n dod o wybod bod eu hadeiladau'n ddiogel. Pe byddai wedi bod modd pennu gwerth ariannol y rhain, byddai'r fantais ychwanegol wedi gwneud rhywfaint i leihau'r bwlch manteision.

8.56 Gall fod yn addysgiadol ystyried pa mor fawr fyddai angen i werth ariannol y fantais hon fod er mwyn i fanteision y polisi fod yn gyfwerth â'i gostau (h.y., sicrhau gwerth presennol net o sero). Gellir gwneud hyn drwy gyfrifo gwerth cyfnewid sy'n cynrychioli gwerth gofynnol y fantais hon fesul preswylydd mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Mae Tabl 6 yn dangos mai'r gwerth cyfnewid ar gyfer y Bil (opsiwn 3) fyddai £26 fesul preswylydd fesul blwyddyn.

8.57 Yn ymarferol, mae'n annhebygol y byddai'r boblogaeth breswylwyr yn teimlo'r fantais sicrwydd yn yr un modd. Mantais fach fyddai hon i rai preswylwyr, os o gwbl (er enghraifft, am eu bod eisoes yn teimlo'n ddiogel yn eu cartref, neu am nad ydynt yn credu y bydd y Bil a'r camau canlyniadol yn gwneud eu haelwydydd yn fwy diogel). Byddai hyn yn golygu y byddai angen i breswylwyr eraill deimlo lefel uwch o sicrwydd er mwyn cyflawni'r cyfartaleddau hyn.

8.58 I roi'r gwerth cyfnewid yn ei gyd-destun, mae llyfr data'r Adran Drafnidiaeth[9] yn pennu mai cost ddynol mân anafiadau yw £15,606 (prisiau a gwerthoedd 2023-24), sy'n sylweddol uwch na'r £26 a gyfrifir yn y Bil. Mae hyn yn seiliedig ar astudiaeth o ddewisiadau a nodir ac yn adlewyrchu parodrwydd unigolyn i osgoi'r boen, y galar a'r dioddefaint sy'n deillio o fân ddamwain i'r unigolyn a anafwyd, ei berthnasau a'i ffrindiau.

8.59 Yn ogystal, un o amcanion y Bil, ochr yn ochr â mesurau eraill, yw sicrhau nad oes trychineb catastroffig arall, tebyg i dân Tŵr Grenfell, yn digwydd byth eto. Amcangyfrifir bod cost ariannol lawn tân Tŵr Grenfell yn fwy nag £1 biliwn[10]. Gan fod y gadwyn o fethiannau a arweiniodd at dân Grenfell yn cynnwys achosion parhaus o ddiffyg cydymffurfiaeth â'r gyfraith fel yr

[9] TAG data book - GOV.UK

[10] Cost of Grenfell Tower disaster soars to nearly £1.2bn | Grenfell Tower fire | The Guardian

oedd ar y pryd, gallai fod yn amhosibl deddfu'r risg allan o fodolaeth yn llwyr. Serch hynny, mae'r gost a osgoir o leihau'r tebygolrwydd y bydd hyn yn digwydd eto yn sylweddol uwch na chost y polisi. Ond yn sgil y protocolau sy'n rheoli'r dulliau o gynnal dadansoddiad o gostau a manteision sy'n cydymffurfio â'r Llyfr Gwyrdd, ni fu modd priodoli £1 biliwn o fanteision i'r opsiynau polisi:

- Yn gyntaf, am fod angen priodoli cyfran o'r costau a osgoir i rai o'r mesurau eraill sy'n ychwanegol at y rhai a geir yn y Bil, fel polisi gwagio adeiladau newydd y Gwasanaeth Tân ac Achub a mesurau interim fel gwyliadwriaeth effro a thynnu cladin fflamadwy.

- Yn ail, hyd yn oed heb y Bil a mesurau eraill, mae'r tebygolrwydd y bydd digwyddiad tebyg i Grenfell yn digwydd yng Nghymru yn y dyfodol agos yn fach, felly mae'r tebygolrwydd y bydd digwyddiad tebyg yn digwydd yn ystod y cyfnod arfarnu polisi o dan y gwrthffeithiol yn fach, sy'n golygu mai dim ond cyfran o'r fantais o osgoi digwyddiad o'r fath y gellir ei hystyried wrth ddadansoddi manteision. Dyma natur methodoleg tebygolrwydd. Fodd bynnag, er bod y tebygolrwydd y bydd digwyddiad tebyg yn digwydd yn ystod y cyfnod arfarnu polisi yn fach, gallai digwyddiad o'r fath godi a phe bai hynny'n digwydd o ganlyniad i absenoldeb y Bil a mesurau eraill, yna gellid bod wedi osgoi'r £1 biliwn i gyd oherwydd y Bil.

8.60 Felly, wrth ystyried costau a manteision y Bil, awgrymir y dylid defnyddio dau ddull:

- Y cyntaf yw dadansoddiad o gostau a manteision sy'n cydymffurfio â'r Llyfr Gwyrdd fel y nodir yn y ddogfen hon, sy'n dangos bwlch manteision â gwerth ariannol, ond un a allai fod yn sylweddol llai pe bai wedi bod modd pennu gwerth ariannol y manteision hynny na lwyddwyd i bennu gwerth ariannol ar eu cyfer.

- ac i gydbwyso yn erbyn hyn, dull sy'n dweud bod y risg bresennol o ddigwyddiad tebyg i dân Tŵr Grenfell, er ei bod yn fach, yn uwch o hyd na'r hyn y gallwn ei oddef. Y flaenoriaeth yw cymryd mesurau (ni waeth beth fo'r gost) a fydd yn lleihau'r risg, i'r graddau sy'n rhesymol bosibl, i lefel a fydd yn atal digwyddiad o'r fath rhag digwydd eto, oherwydd pe bai rhywbeth tebyg yn digwydd eto, byddai'r golled/gost yn sylweddol fwy na chostau'r Bil.

Canlyniadau: rhagor o fanylion

8.61 Ceir dadansoddiad pellach o gostau a manteision y polisi yn Atodiad 5.

Yr opsiwn a ffefrir

8.62 Yr opsiwn a ffefrir gennym yw opsiwn 3 (y Bil) oherwydd y manteision ychwanegol y mae'n eu cynnig i breswylwyr. Er bod cost opsiwn 3 yn fwy na chost opsiwn 2, mae mantais net opsiwn 3 ychydig yn well, ac nid

ystyrir bod y manteision hyn yn adlewyrchu'r holl fanteision a geir mewn realiti yn llawn.

9. Asesiadau Effaith

9.1 Mae Asesiad Effaith Integredig llawn wedi cael ei gynnal sy'n ymdrin â holl ddarpariaethau'r Bil. Ceir crynodeb o'r effeithiau isod a chaiff yr asesiadau effaith penodol eu cyhoeddi fel y bo'n briodol.

9.2 Yn ogystal ag Ymarfer Sgrinio yr Asesiad o'r Effaith ar Iechyd, cynhaliwyd asesiadau penodol i ddeall effaith y Bil ar y meysydd canlynol:

- Hawliau plant.
- Y Gymraeg.
- Cydraddoldeb.
- Prawfesur Gwledig.
- Diogelu Data.
- Bioamrywiaeth.
- Y Ddyletswydd Economaidd-Gymdeithasol.
- Cyfiawnder.

Hawliau plant

9.3 Mae Mesur Hawliau Plant a Phobl Ifanc (Cymru) 2011 yn ei gwneud yn ofynnol i Weinidogion Cymru roi sylw dyledus i Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn.

9.4 **Drwy wella trefniadau rheoleiddio**, nod y Bil yw creu amgylcheddau byw mwy diogel drwy leihau'r risg o dân a risgiau strwythurol, a fydd yn fuddiol i bob preswylydd, gan gynnwys plant.

9.5 Mae aelwydydd â phlant yn llawer llai tebygol o fyw mewn adeiladau sydd o fewn cwmpas y Bil nag ym mhob annedd arall. Mae data ar anafiadau oherwydd tân yng Nghymru yn dangos bod cyfran y plant sy'n dioddef anafiadau oherwydd tân yn llawer is na chyfran y plant yn y boblogaeth. Felly, ni fydd y Bil yn effeithio'n anghymesur ar blant.

9.6 Drwy ymgysylltu'n well â phreswylwyr a chyflwyno proses gwyno, y bwriad yw sicrhau bod pryderon preswylwyr yn cael eu clywed a'u trin, gan gyfrannu at eu llesiant seicolegol ac emosiynol. Nod y Bil yw hyrwyddo ymdeimlad o ddiogelwch, sy'n hollbwysig ar gyfer iechyd meddwl plant a phobl ifanc.

9.7 Er nad yw plant wedi'u cynnwys yn uniongyrchol yn y strategaeth ymgysylltu, gall rhieni a gwarcheidwaid eu cynnwys mewn trafodaethau ynghylch diogelwch, gan feithrin ymdeimlad o gyfrifoldeb a phwysleisio pwysigrwydd mesurau diogelwch. Gall y dull gweithredu hwn rymuso plant i ymddwyn yn gyfrifol a chynnal eu diogelwch.

9.8 Yr effaith negyddol fwyaf sylweddol ar blant fydd cost y gyfundrefn newydd i'w teuluoedd. Mae'n bosibl y gallai'r costau hyn gael yr effaith fwyaf ar y rhai â'r lleiaf o allu i dalu. Mae cyfraddau tlodi yn amrywio i wahanol fathau o

deuluoedd. Mae aelwydydd â phlant yn tueddu i gael cyfraddau tlodi uwch oherwydd bod mwy o bobl yn yr aelwyd o gymharu â'i hincwm bosibl. Mae plant sy'n byw mewn llety rhent preifat neu gymdeithasol, y rhai mewn aelwydydd heb waith, y rhai mewn aelwydydd un rhiant a phlant Du ac Asiaidd yn fwy tebygol o fod mewn tlodi.

9.9 Yn gyffredinol, nod y Bil Diogelwch Adeiladau yw gwella diogelwch a llesiant pob preswylydd, gan gynnwys plant, ond gall hefyd beri heriau ariannol i rai teuluoedd â phlant. Mae'r Bil yn rhoi pwyslais ar gydymffurfiaeth, atebolrwydd a chydweithio i greu amgylcheddau byw mwy diogel.

Y Gymraeg

9.10 Ni fydd y Bil yn cael unrhyw effaith ar y Gymraeg na gallu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg.

9.11 Mae siaradwyr Cymraeg yn llai cyffredin mewn aelwydydd sy'n byw mewn adeiladau sydd o fewn cwmpas y Bil o gymharu â phob aelwyd. Er enghraifft, dim ond 8% o aelwydydd mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai sydd â phob oedolyn yn siarad Cymraeg, o gymharu â 10% ym mhob annedd.

9.12 Mae tua 14% o'r boblogaeth yn byw mewn awdurdodau lleol sy'n Gymraeg eu hiaith yn bennaf. Mae adeiladau categori 1 yn llai cyffredin mewn ardaloedd sy'n Gymraeg eu hiaith yn bennaf (4%). Mae adeiladau categori 2 a chategori 3 wedi'u dosbarthu'n fwy cyfartal, gyda 9% a 12% mewn ardaloedd Cymraeg eu hiaith yn y drefn honno.

9.13 Mae cyrff yn y sector cyhoeddus y bydd y Bil yn effeithio arnynt yn ddarostyngedig i Safonau'r Gymraeg, sy'n hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg yn eu dyletswyddau. Mae hyn yn cynnwys awdurdodau lleol ac awdurdodau tân ac achub. Bydd y safonau hyn yn gymwys i'w dyletswyddau o dan y Bil yn yr un modd â dyletswyddau eraill.

Cydraddoldeb

9.14 Mae'r Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb yn amlinellu'r effaith ar bobl â nodweddion gwarchodedig fel y'u disgrifiwyd yn Neddf Cydraddoldeb 2010.

9.15 Er bod y Bil yn ceisio gwella diogelwch i bob preswylydd sy'n byw mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth, mae'n debygol y bydd y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf o danau yn cael mwy o fudd. Mae'r rhain yn cynnwys pobl hŷn, rhai pobl anabl a theuluoedd un rhiant.

9.16 Bydd costau ynghlwm wrth y gyfundrefn newydd a all gael eu trosglwyddo i breswylwyr. Mae'r rhain yn debygol o gael mwy o effaith ar grwpiau sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi, gan gynnwys:

- Rhai aelwydydd hŷn, yn enwedig:

  - Pobl hŷn sy'n rhentu eu cartrefi, yn breifat neu drwy'r sector cymdeithasol
  - Pobl Ddu ac Asiaidd hŷn
  - Menywod sengl hŷn
- Aelwydydd ifanc
- Aelwydydd â phlant, yn enwedig:
  - Aelwydydd un rhiant
  - Aelwydydd â 3 phlentyn neu fwy
  - Aelwydydd Du neu Asiaidd â phlant
  - Aelwydydd â phlant sy'n byw mewn cartrefi rhent
- Aelwydydd anabl, gan gynnwys y rhai sy'n:
  - Byw mewn aelwydydd ag oedolion a phlant anabl, neu
  - Yn meddu ar amhariadau meddyliol hirdymor a chyfyngol
- Aelwydydd Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Aelwydydd incwm isel

Prawfesur Gwledig

9.17 Disgwylir y bydd y gyfundrefn newydd o fudd i breswylwyr mewn adeiladau amlfeddiannaeth ledled Cymru, p'un a ydynt yn byw mewn ardaloedd gwledig neu drefol. Ymgynghorwyd ag awdurdodau lleol a gwasanaethau tân ac achub, ac nid ydynt wedi nodi unrhyw wahaniaethau sylweddol o ran yr effaith ar ardaloedd gwledig yn benodol. Cynlluniwyd y Bil i gael cyn lleied o effaith â phosibl ar ddefnyddwyr gwasanaeth, gweithwyr neu ddefnyddwyr mewn ardaloedd gwledig ac nid yw'n dibynnu ar seilwaith fel cysylltiadau ffyrdd neu reilffyrdd da, band eang cyflym neu gysylltedd symudol.

9.18 Mae adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn llai cyffredin mewn ardaloedd gwledig ac felly mae effaith y Bil ar yr ardaloedd hyn yn debygol o fod yn llai. Mae tua thraean o'r boblogaeth yn byw mewn awdurdodau lleol gwledig. I gymharu, dim ond 5% o adeiladau categori 1, 15% o adeiladau categori 2 a llai na thraean (23-30%) o dai amlfeddiannaeth sydd wedi'u lleoli mewn awdurdodau lleol gwledig. Fodd bynnag, mae lleoliad adeiladau categori 3 yn fwy cyson â dosbarthiad y boblogaeth yng Nghymru.

9.19 Nid yw'r Bil yn effeithio ar amaethyddiaeth na gweithgareddau cysylltiedig, felly nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar Reoli Tir yn Gynaliadwy.

9.20 I grynhoi, bwriedir i'r Bil wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth ledled Cymru yn fwy diogel, heb gael effeithiau andwyol sylweddol ar gymunedau gwledig.

Diogelu Data

9.21 Ni fydd Llywodraeth Cymru yn rheolydd ar gyfer data personol a brosesir mewn perthynas â'r Bil. Yn hytrach, awdurdodau diogelwch adeiladau, awdurdodau diogelwch tân, y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, prif bersonau atebol a deiliaid dyletswydd o dan y Bil fydd y rheolyddion data ar gyfer prosesu data personol wrth gyflawni eu swyddogaethau a'u dyletswyddau.

9.22 Bydd angen prosesu data personol fel rhan o ddarpariaethau amrywiol o fewn y Bil, gan gynnwys cofrestru adeiladau, gweithredu systemau cofnodi achlysuron, sefydlu systemau cwyno a chydymffurfio â cheisiadau am wybodaeth. Caiff data personol fel enwau, manylion cyswllt a chyfeiriadau eu prosesu er mwyn sicrhau atebolrwydd a chymryd camau gorfodi.

9.23 Mae gweithgarwch prosesu data personol o dan y Bil wedi'i gyfiawnhau ac mae'n angenrheidiol ac yn gymesur er mwyn cyflawni amcanion y Bil a chydymffurfio â chyfreithiau diogelu data ar yr un pryd.

Bioamrywiaeth

9.24 Caiff yr asesiad hwn ei lywio gan amcanion Cynllun Gweithredu Adfer Natur Cymru, sy'n ceisio gwrthdroi dirywiad bioamrywiaeth. Mae'r asesiad yn ystyried effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol ar fioamrywiaeth, gan bwysleisio pwysigrwydd mynd ati'n rhagweithiol i chwilio am gyfleoedd i gynnal a gwella bioamrywiaeth.

9.25 Ni fydd y Bil yn cael unrhyw effaith ar fioamrywiaeth.

Asesiad o'r Ddyletswydd Economaidd-gymdeithasol

9.26 Mae'r asesiad yn ystyried sut mae'r Bil yn cyfrannu at anghydraddoldebau mewn canlyniadau o ganlyniad i anfantais economaidd-gymdeithasol.

9.27 O gymharu â'r boblogaeth gyfan, mae aelwydydd sy'n byw mewn fflatiau, fflatiau deulawr a rhandai yn fwy tebygol o fod yn aelwydydd un person, yn hŷn, yn anabl, yn Ddu, yn Asiaidd neu'n lleiafrif ethnig, yn economaidd anweithgar ac mewn amddifadedd materol.

9.28 Mae preswylwyr tai amlfeddiannaeth yn fwy tebygol o fod yn ifanc, yn economaidd anweithgar, yn Ddu, yn Asiaidd neu'n lleiafrif ethnig.

9.29 Y nod yw y bydd y gyfundrefn newydd o fudd i bob preswylydd, gan gynnwys y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf, fel pobl hŷn, pobl anabl ac aelwydydd un rhiant. Fodd bynnag, bydd costau'n gysylltiedig â'r gyfundrefn newydd, a allai gael effaith anghymesur ar y grwpiau sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi.

9.30 Mae costau tai yn ffactor pwysig wrth bennu p'un a gaiff pobl eu tynnu i mewn i dlodi. Gallai cost y gyfundrefn newydd roi mwy o bwysau ariannol ar aelwydydd incwm isel, yn enwedig y rhai sy'n rhentu eu cartrefi. Mae'r grwpiau sydd fwyaf tebygol o deimlo effaith y cynnydd mewn costau yn cynnwys:

- Rhai aelwydydd hŷn: Yn enwedig pobl hŷn sy'n rhentu eu cartrefi, pobl Ddu ac Asiaidd hŷn, a menywod sengl hŷn.
- Aelwydydd ifanc
- Aelwydydd â phlant: Yn enwedig aelwydydd un rhiant, y rhai sydd â thri o blant neu fwy, aelwydydd Du neu Asiaidd â phlant ac aelwydydd â phlant sy'n byw mewn cartrefi rhent
- Aelwydydd anabl: yn enwedig, aelwydydd â dau oedolyn anabl a phlant, neu'r rhai sydd ag amhariadau meddyliol cyfyngol, hirdymor.
- Aelwydydd Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol
- Aelwydydd incwm isel: Mae aelwydydd incwm isel yn llai tebygol o fod â chynilion i'w defnyddio fel rhwyd ddiogelwch, sy'n golygu eu bod yn fwy agored i bwysau ariannol.

9.31 Yn gyffredinol, er y bydd y gyfundrefn newydd yn cyflwyno costau ychwanegol a allai gael effaith anghymesur ar aelwydydd incwm isel, mae hefyd yn ceisio gwella diogelwch a llesiant preswylwyr, yn enwedig y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf.

Cyfiawnder

9.32 Rydym wedi ystyried effeithiau'r Bil ar y system gyfiawnder. Gwnaeth Llywodraeth Cymru gwblhau a chyflwyno Ffurflen Nodi Effaith ar y System Gyfiawnder i'r Weinyddiaeth Gyfiawnder, a nododd effaith bosibl fach ar y system gyfiawnder. Ymgynghorwyd ag Adran yr Arglwyddes Brif Ustus hefyd ynghylch yr effaith y rhagwelir y bydd y Bil yn ei chael ar y system gyfiawnder.

9.33 Mae'r Bil yn darparu ar gyfer sefydlu awdurdodau diogelwch adeiladau, a fydd yn meddu ar swyddogaethau rheoleiddio, cydymffurfio a chynghori wrth oruchwylio'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Bydd awdurdodau diogelwch adeiladau yn gyfrifol am sicrhau cydymffurfiaeth â'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd ar gyfer adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yng Nghymru.

9.34 Bydd y Bil yn gosod dyletswyddau ychwanegol ar awdurdodau lleol (fel awdurdodau diogelwch adeiladau), awdurdodau tân ac achub (fel awdurdodau diogelwch tân), landlordiaid, tenantiaid, perchnogion, lesddeiliaid a rhydd-ddeiliaid. Bydd hefyd yn gosod dyletswyddau ar breswylwyr a pherchnogion unedau mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sydd o fewn y cwmpas, i beidio ag ymddwyn mewn ffordd sy'n peri risg sylweddol y bydd risg i ddiogelwch yr adeilad yn codi.

9.35 Gall awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân wneud ceisiadau i'r tribiwnlys eiddo preswyl o dan amgylchiadau penodol a chymryd camau erlyn drwy'r llysoedd i fynd i'r afael ag achosion o dorri darpariaethau'r Bil. Caiff cyfundrefn orfodi newydd ei chynnig er mwyn sicrhau ac annog cydymffurfiaeth â'r gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd. Mae hyn yn cynnwys:

- Pwerau Gorfodi Sifil: gan gynnwys pŵer i gyflwyno hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gweithredu ar frys ar gyfer achosion penodol o fynd yn groes i'r gyfundrefn. Bydd awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân yn gallu gofyn am wybodaeth a dogfennau gan brif bersonau atebol a phersonau atebol a chael mynediad i adeiladau a'u harchwilio. Gall awdurdodau diogelwch tân hefyd gyflwyno hysbysiadau gwahardd.
- Pwerau Gorfodi ar gyfer Rheoli Diogelwch Adeiladau: Bydd gan awdurdodau diogelwch adeiladau ac awdurdodau diogelwch tân y pŵer i gymryd camau gorfodi yn erbyn prif bersonau atebol, personau atebol a phreswylwyr nad ydynt yn cydymffurfio â'u dyletswyddau.

9.36 Gall personau atebol roi hysbysiadau rhybuddio i breswylwyr os ydynt o'r farn eu bod wedi torri un o'u dyletswyddau. Yna gall personau atebol wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn torri o dan amgylchiadau penodol. Gall personau atebol a deiliaid dyletswydd mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth hefyd wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn mynediad o dan amgylchiadau penodol.

9.37 Mae'r effaith y rhagwelir y bydd y Bil yn ei chael ar y system gyfiawnder yn ansicr a chaiff ei hystyried ymhellach.

9.38 Disgwylir i'r mwyafrif llethol o brif bersonau atebol, personau atebol a phreswylwyr gydymffurfio'n llawn ac yn barod â gofynion y gyfundrefn newydd. Mae'r polisi yn rhoi pwyslais ar ddefnyddio pob llwybr nad yw'n cynnwys sancsiwn i sicrhau cydymffurfiaeth, fel codi ymwybyddiaeth o gyfrifoldebau, hyrwyddo newid diwylliannol, ac addysg, cyn troi at sancsiynau sifil neu erlyniadau troseddol. Y nod yn hyn o beth yw mynd i'r afael ag achosion o ddiffyg cydymffurfio cyn iddynt effeithio ar y system gyfiawnder. Bydd adeiladau o dan 18 metr o uchder, sef mwyafrif yr adeiladau sydd o fewn cwmpas y Bil, yn ddarostyngedig i lai o ddyletswyddau.

9.39 Mae data ar weithgarwch gorfodi o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn dangos bod camau gorfodi yng Nghymru yn gymharol isel[11]. Er enghraifft, yn y tair blynedd rhwng 2020 a 2023, cafwyd cyfanswm o 116 o hysbysiadau gorfodi, 17 o hysbysiadau gwahardd ac un erlyniad.

[11] StatsCymru Gweithgarwch archwilio yn ôl canlyniad archwilio a blwyddyn ariannol

9.40 Drwy gyflwyno troseddau penodol, fel defnyddio aseswyr risgiau tân sydd heb gymhwyso, y bwriad yw y byddant yn gweithredu fel arf ataliol yn hytrach nag arwain at fwy o erlyniadau.

9.41 Wrth asesu effaith bosibl Deddf Diogelwch Adeiladau 2022 yn Lloegr ar gyfer adeiladau 18 metr neu fwy, daeth swyddogion Llywodraeth y DU i'r casgliad y byddai'r effaith ar y system gyfiawnder yn fach iawn. Mae adeiladau sy'n 18m o uchder o leiaf yn llawer llai cyffredin yng Nghymru nag yn Lloegr. Fodd bynnag, gan y bydd y gyfundrefn yng Nghymru yn gymwys i ystod ehangach o adeiladau, mae'n bosibl y bydd hyn yn golygu y caiff mwy o achosion eu hatgyfeirio, i ddechrau, at y tribiwnlys eiddo preswyl. Mae ein hamcangyfrifon o'r llwyth achosion a chost uned pob achos yn ansicr a byddwn yn ceisio gwella'r disgwyliad y bydd lefel uchel o gydymffurfiaeth. Dylai'r defnydd o lwybrau cefnogol tuag at gydymffurfiaeth helpu i liniaru'r effaith.

Ymarfer Sgrinio'r Asesiad o'r Effaith ar Iechyd

9.42 Roedd ymarfer sgrinio'r Asesiad o'r Effaith ar Iechyd yn seiliedig ar ganllawiau a gyhoeddwyd gan Iechyd Cyhoeddus Cymru a'r nod oedd nodi effeithiau posibl y gyfundrefn diogelwch adeiladau newydd ar iechyd.

9.43 Bwriedir i'r Bil wella diogelwch i bobl mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth ac o gwmpas yr adeiladau hynny. Preswylwyr fydd yn teimlo'r effaith fwyaf. O gymharu â'r boblogaeth gyfan, mae preswylwyr adeiladau sydd o fewn y cwmpas yn fwy tebygol o fod yn aelwydydd un person, yn aelwydydd un person hŷn, yn anabl, o gefndir Du, Asiaidd neu ethnig leiafrifol, yn economaidd anweithgar neu mewn amddifadedd materol.

9.44 Mae marwolaeth neu anaf o ganlyniad i ddigwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau preswyl yn eithriadol o brin. Yn 2023-24, dim ond un farwolaeth a gofnodwyd o ganlyniad i danau mewn fflatiau neu dai amlfeddiannaeth ac 13 o anafusion mewn cartrefi neu fyngalos yng Nghymru, o gymharu â 98 o farwolaethau yn sgil gwrthdrawiadau traffig ffyrdd. Er eu bod yn brin, gall digwyddiadau o'r fath gael effaith ddinistriol.

9.45 Mae disgwyl i'r Bil gael effaith gadarnhaol ar amodau byw ac amgylcheddol, yn enwedig diogelwch tai. Bydd y system reoleiddio newydd yn cadarnhau pwy sy'n gyfrifol am asesu a rheoli risgiau i ddiogelwch mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Bydd hefyd yn annog deialog a gwaith cyfathrebu ac ymgysylltu â phreswylwyr ar faterion sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Dylai hyn alluogi preswylwyr i fod yn fwy diogel a theimlo'n fwy diogel yn eu cartrefi.

9.46 Rhagwelir y bydd y Bil yn cael effaith gadarnhaol gymedrol ar lesiant meddyliol. Mae'n ceisio rhoi sicrwydd i breswylwyr drwy leihau risgiau i'w diogelwch a'u cartrefi. Disgwylir i'r lleihad hwn yn y risg a'r canfyddiad o risg liniaru effeithiau negyddol ar iechyd meddwl.

9.47 Mae disgwyl i'r Bil gael effaith gadarnhaol gymedrol ar ddylanwadau cymdeithasol a chymunedol ar iechyd. Drwy wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel, mae'r Bil yn ceisio lleihau'r tebygolrwydd y bydd yn rhaid i breswylwyr symud o ganlyniad i ddigwyddiadau'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Mae hyn yn helpu i gynnal systemau cymorth cymdeithasol a chydlyniant cymunedol.

9.48 Yn gryno, bwriedir i'r Bil wneud adeiladau preswyl amlfeddiannaeth yn fwy diogel, er budd pob preswylydd, yn enwedig y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf o ddigwyddiadau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau. Fodd bynnag, ar y rhai sy'n wynebu'r risg fwyaf o dlodi y bydd y costau sy'n gysylltiedig â'r gyfundrefn newydd yn cael yr effaith fwyaf.

Asesu'r Gystadleuaeth

9.49 Mae'r asesiad hidlo yn dangos bod y Bil yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yng Nghymru neu gystadleurwydd cwmnïau yng Nghymru.

9.50 Nid oes gennym ddata cywir ar berchnogaeth adeiladau, ond ni chredir bod gan unrhyw endid gyfran gwerth 10% o'r farchnad o'r holl adeiladau sydd o fewn y cwmpas. Mae perchnogaeth adeiladau sy'n 18m mewn uchder o leiaf wedi'i chanoli ymhlith nifer llai o endidau o gymharu ag adeiladau eraill sydd o fewn y cwmpas. Yn achos yr adeiladau hynny, mae'n bosibl bod gan Gyngor Caerdydd gyfran gwerth 10% o'r farchnad, ond ni chredir bod gan unrhyw endid gyfran gwerth 20% o'r farchnad. Credir bod perchnogaeth adeiladau rheoleiddiedig sy'n llai nag 11m a thai amlfeddiannaeth wedi'i dosbarthu'n eang.

9.51 Bydd y costau sy'n gysylltiedig â'r Bil yn uwch ar gyfer adeiladau sy'n 18m mewn uchder o leiaf. Ond nid yw'r Bil yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, hyd yn oed yn achos yr adeiladau hyn. Mae gofynion y gyfundrefn newydd yn fwriadol gymesur ac felly maent yn ddichonadwy i bersonau atebol pob adeilad rheoleiddiedig a landlordiaid tai amlfeddiannaeth. Dylem ddisgwyl y caiff y costau hyn i gyd neu rai ohonynt (ac eithrio costau gorfodi) eu trosglwyddo i lesddeiliaid neu breswylwyr. Yn ogystal â chostau cyfanredol, mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol yn cynnwys costau cyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad a fesul fflat.

9.52 Byddai costau sy'n gysylltiedig â'r Bil yn disgyn yn gyfartal ar gyflenwyr presennol a newydd. Ni fyddai’r Bil yn arwain at gostau rheolaidd uwch i gyflenwyr newydd, nad oes yn rhaid i gyflenwyr presennol eu talu.

9.53 Ni chaiff y sector ei nodweddu gan newid technolegol cyflym, ond gallai'r gofynion i reoli gwybodaeth, yn enwedig ar gyfer adeiladau sy'n 18m mewn uchder o leiaf, annog mwy o ddefnydd o dechnoleg.

9.54 Mae'r Bil yn gosod cyfyngiad ar ansawdd, er enghraifft, drwy ei gwneud yn ofynnol i aseswyr risgiau tân fod yn gymwys, am fod angen gwneud hyn i gyflawni'r amcanion.

10. Asesiad fforddiadwyedd

10.1 Tra bod yr asesiad effaith rheoleiddiol yn asesu gwerth cymdeithasol ac yn cynnwys effeithiau diwylliannol, cymdeithasol ac amgylcheddol ochr yn ochr â chostau economaidd a manteision, asesiad ariannol yw'r asesiad fforddiadwyedd hwn. Fel y cyfryw, dim ond costau arian parod a manteision sy'n rhyddhau arian sydd wedi'u cynnwys. Mae unrhyw gostau a manteision amgylcheddol, cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd ehangach a nodwyd yn asesiad effaith rheoleiddiol y Bil wedi cael eu hepgor o'r asesiad fforddiadwyedd hwn. Mae costau cyfle wedi cael eu hepgor hefyd.

10.2 Mae'r asesiad fforddiadwyedd yn ystyried yr un cyfnod o amser â'r asesiad effaith rheoleiddiol, sef 2027-28 i 2036-37 ac fe'i cynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru i bennu a yw'r Bil yn fforddiadwy i'r sefydliad.

10.3 Mae'r costau arian parod yn yr asesiad hwn wedi cael eu haddasu i adlewyrchu'r chwyddiant a ragwelir yn ystod y cyfnod arfarnu. Gwnaed yr asesiad hwn yn seiliedig ar amcanestyniadau'r datchwyddwr Cynnyrch Domestig Gros sydd wedi'u cynnwys yn Rhagolwg Economaidd a Chyllidol y Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (OBR) a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2024[12]. Roedd amcanestyniadau'r OBR yn ymestyn i 2029-30 yn unig. Gan fod y rhagolwg yn sefydlogi ar tua 1.9% tuag at ddiwedd cyfnod rhagolwg yr OBR, rhagdybiwyd y bydd y gyfradd hon yn parhau am weddill ein cyfnod arfarnu. Er bod chwyddiant bellach yn gymharol sefydlog, mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd ynghylch ei lwybr yn y dyfodol. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i fonitro effaith chwyddiant ar gostau ariannol y Bil.

[12] Economic and fiscal outlook – March 2025 - Office for Budget Responsibility

Awdurdodau Lleol

10.4. Caiff y costau ariannol amcangyfrifedig a briodolir i awdurdodau lleol i gyflawni dyletswyddau'r awdurdodau diogelwch adeiladau o dan y Bil eu crynhoi yn Nhabl 8.

Tabl 8. Cost amcangyfrifedig i awdurdodau lleol (£m)

	2027-28	**2028-29**	**2029-30**	**2030-31**	**2031-32**	**2032-33**	**2033-34**	**2034-35**	**2035-36**	**2036-37**
Cyfanswm y costau (prisiau 2023)	0.56	0.58	0.59	0.57	0.55	0.51	0.51	0.47	0.47	0.47
Costau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.08	0.22	0.23	0.21	0.20	0.18	0.18	0.15	0.16	0.16
Costau nad ydynt yn gostau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.64	0.44	0.45	0.45	0.45	0.44	0.45	0.44	0.44	0.45
cyfran costau cyflogaeth ychwanegol	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cyfanswm wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant	0.72	0.67	0.68	0.66	0.65	0.62	0.63	0.59	0.60	0.61

Awdurdodau Tân ac Achub

10.5. Caiff y costau ariannol amcangyfrifedig a briodolir i awdurdodau tân ac achub i gyflawni dyletswyddau'r awdurdodau diogelwch tân o dan y Bil eu crynhoi yn Nhabl 9.

Tabl 9. Cost amcangyfrifedig i awdurdodau tân ac achub (£m)

	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35	2035-36	2036-37
Cyfanswm y costau (prisiau 2023)	0.10	0.27	0.28	0.28	0.28	0.27	0.28	0.27	0.27	0.28
Costau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.07	0.18	0.19	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.21	0.22
Costau nad ydynt yn gostau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.04	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.13	0.14	0.14
cyfran costau cyflogaeth ychwanegol	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cyfanswm wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant	0.04	0.12	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.13	0.14	0.14

Llywodraeth Cymru

10.6. Caiff y costau ariannol amcangyfrifedig a briodolir i Lywodraeth Cymru i weithredu'r Bil eu crynhoi yn Nhabl 10.

Tabl 10. Cost amcangyfrifedig i Lywodraeth Cymru (£)

	2027-28	**2028-29**	**2029-30**	**2030-31**	**2031-32**	**2032-33**	**2033-34**	**2034-35**	**2035-36**	**2036-37**
Cyfanswm y costau (prisiau 2023)	3.04	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
Costau cyflogaeth (prisiau enwol)	3.38	2.83	2.89	2.94	3.00	3.05	3.11	3.17	3.23	3.29
Costau nad ydynt yn gostau cyflogaeth (prisiau enwol)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
cyfran costau cyflogaeth ychwanegol	84%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cyfanswm wedi'i addasu ar gyfer chwyddiant	2.84	2.83	2.89	2.94	3.00	3.05	3.11	3.17	3.23	3.29

Crynodeb

10.7. Cyfanswm y gost ariannol amcangyfrifedig sy'n gysylltiedig â'r Bil ar draws yr holl gyrff hyn yw £38.01 miliwn dros 10 mlynedd. Mae'r gost hon yn fforddiadwy i gyllidebau Llywodraeth Cymru.

11. Adolygiad ôl-weithredu

11.1 Bydd gwerthusiad o Ddeddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) yn dechrau tua thair blynedd ar ôl i'r gyfundrefn newydd ddechrau dod i rym, a fydd yn digwydd tua phedair blynedd ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol. Bydd hyn yn rhoi amser:

- i gofrestru pob adeilad categori 1,
- i brif bersonau atebol ar gyfer adeiladau categori 1 wneud cais am dystysgrif adeilad a chael y dystysgrif honno,
- i ddatblygu a gweithredu strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr ar gyfer adeiladau categori 1,
- i ddechrau cyflwyno'r gyfundrefn diogelwch adeiladau i adeiladau categori 2 a 3 a thai amlfeddiannaeth, os nad ei gorffen.

11.2 Caiff y dull gwerthuso ei gadarnhau ar ôl cael Cydsyniad Brenhinol. Dylai'r gwerthusiad cychwynnol ystyried y canlynol:

- y broses o roi Deddf Diogelwch Adeiladau (Cymru) ar waith, gan gynnwys safbwyntiau rhanddeiliaid perthnasol,
- Y cynnydd sydd wedi cael ei wneud i roi'r gyfundrefn diogelwch adeiladau ar waith,
- Effeithiau cychwynnol y ddeddfwriaeth ar ddiogelwch adeiladau, gan gynnwys y costau a'r manteision, a safbwyntiau rhanddeiliaid perthnasol.

11.3 Caiff dull gwerthuso fesul cam ei ystyried i ddeall effeithiau tymor hwy y ddeddfwriaeth ar ddiogelwch adeiladau, gan gynnwys asesiad o'r costau a'r manteision.

ATODIAD 1 – Nodiadau Esboniadol

BIL Diogelwch Adeiladau (Cymru)

NODIADAU ESBONIADOL

CYFLWYNIAD

1. Mae'r Nodiadau Esboniadol hyn ar gyfer Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) a gyflwynwyd i Senedd Cymru ar 7 Gorffennaf 2025. Fe'u lluniwyd gan Grŵp Llywodraeth Leol a Thai Llywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo'r sawl sy'n darllen y Ddeddf. Dylid darllen y Nodiadau Esboniadol ar y cyd â'r Ddeddf ond nid ydynt yn rhan ohoni.

CRYNODEB A'R CEFNDIR POLISI

2. Mae Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) ("y Bil") yn cyflwyno cyfundrefn ddiogelwch adeiladau newydd yng Nghymru sy'n canolbwyntio ar gam meddiannaeth cylch bywyd adeilad. Bydd yn cwmpasu rheoleiddio risgiau diogelwch adeilad mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth. Bydd darpariaethau'r Bil yn helpu i fynd i'r afael â materion a nodwyd gan Adolygiad Hackitt, Ymchwiliad Tŵr Grenfell, a Grŵp Arbenigol Diogelwch Adeiladau Llywodraeth Cymru yn dilyn y tân trasig yn Nhŵr Grenfell, Llundain, ym mis Mehefin 2017.

3. Mae angen deddfwriaeth sylfaenol i gyflwyno cyfundrefn ddiogelwch adeiladau gynhwysfawr newydd y gellid ei chymhwyso ar draws pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth.

4. Cynullwyd Grŵp Arbenigol Diogelwch Adeiladau gan Lywodraeth Cymru ym mis Hydref 2018 i nodi ffiniau'r ymateb o Gymru i'r materion a godwyd yn Adolygiad Hackitt a chynghori ar ba mor berthnasol yw'r Adolygiad i gyd-destun Cymreig. Roedd hyn yn cynnwys meysydd lle y gallai'r ymateb o Gymru fod yn gryfach neu gael ei ddatblygu ymhellach a'r meysydd y dylid rhoi blaenoriaeth arbennig iddynt wrth weithredu. Tynnodd y Grŵp sylw hefyd at feysydd yr oeddent yn ystyried na ddylai Llywodraeth Cymru wyro oddi wrth y dull gweithredu a gymerwyd gan Lywodraeth y DU a phan y dylai'r ddwy lywodraeth weithio mewn partneriaeth.

5. Agorwyd ymgynghoriad Papur Gwyn Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru ym mis Ionawr 2021. Cynigiodd ddiwygio deddfwriaeth mewn ffordd gynhwysfawr, sef ailwampio'n sylweddol y system diogelwch adeiladau bresennol yng Nghymru. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei hymateb i'r ymgynghoriad ar 14 Rhagfyr 2021.

6. Bydd Bil Diogelwch Adeiladau (Cymru) yn gyfrwng ar gyfer darpariaethau deddfwriaethol sylfaenol i sefydlu trefn newydd ar gyfer meddiannu a rheoli'n barhaus adeiladau preswyl amlfeddiannaeth sy'n deillio o ffrwd waith ddiwygio deddfwriaethol y Rhaglen Diogelwch Adeiladau.

7. I grynhoi, bydd y Bil yn:

- nodi'r rheini y mae dyletswyddau statudol o dan y Bil i'w gosod arnynt;
- ei gwneud yn ofynnol i gofrestru adeiladau rheoleiddiedig penodol h.y. y rhai sydd o leiaf 11 o fetrau o uchder neu sydd ag o leiaf 5 llawr gydag awdurdod diogelwch adeiladau;
- rhoi swyddogaethau newydd i'r "awdurdod diogelwch adeiladau" h.y. pob un o'r awdurdodau lleol yng Nghymru;
- rhoi swyddogaethau newydd i'r "awdurdod diogelwch tân" yng Nghymru;
- creu dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch tân ym mhob adeilad sydd o fewn y cwmpas;
- creu dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas sydd o leiaf 11 o fetrau o uchder neu sydd ag o leiaf 5 llawr;
- rhoi hawliau newydd ar waith i breswylwyr a gosod dyletswyddau arnynt mewn cysylltiad â'r holl adeiladau sydd o fewn y cwmpas;
- sefydlu cyfundrefn orfodi newydd i alluogi i gamau gorfodi gael eu cymryd os nad yw'r dyletswyddau newydd yn cael eu bodloni.

8. Mae'r Bil yn cynnwys 4 Rhan a 4 Atodlen.

Rhan 1

Diogelwch Adeiladau sy'n cynnwys dwy neu ragor o unedau preswyl
Pennod 1

1 Trosolwg o Ran

Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o Ran 1 o'r Bil.

Pennod 2

Termau Allweddol

Adeiladau rheoleiddiedig, unedau preswyl a chategorïau adeiladau
2 Ystyr "adeilad rheoleiddiedig"

Mae'r adran hon yn nodi ystyr "adeilad rheoleiddiedig" at ddibenion y Bil.

Mae is-adran (1) yn nodi bod rhaid i "adeilad rheoleiddiedig" gynnwys o leiaf ddwy uned breswyl ac mae rhaid i'r adeilad fod yn gyfan gwbl neu'n bennaf yng Nghymru.

Mae is-adran (2) yn darparu bod adeiladau o ddisgrifiad yn Atodlen 1 wedi eu heithrio o'r diffiniad o "adeilad rheoleiddiedig".

Mae is-adran (3) yn cyfeirio darllenwyr at ddarpariaethau eraill (adrannau 3 i 7) sy'n diffinio termau allweddol sy'n berthnasol i ystyr "adeilad rheoleiddiedig". Mae'r termau allweddol hyn yn cynnwys:

- "adeilad"
- "rhan annibynnol"
- "uned breswyl"
- "adeilad categori 1", "adeilad categori 2" ac "adeilad categori 3"
- "ardal atodol"

3 Ystyr "adeilad"

Mae adran 3 yn nodi ystyr "adeilad" at ddibenion adran 2. Diben yr adran hon yw nodi paramedrau'r "adeilad" y mae angen eu hystyried wrth benderfynu pa un a yw'r adeilad hwnnw'n bodloni'r meini prawf ar gyfer bod yn "adeilad rheoleiddiedig". Os yw'r adeilad hwnnw yn bodloni'r meini prawf ar gyfer bod yn "adeilad rheoleiddiedig" bydd wedyn yn cael ei gategoreiddio o dan adran 6 yn un o dri chategori.

Mae is-adran (2) yn darparu, yn achos strwythur nad yw ynghlwm wrth unrhyw strwythur arall, y bydd y strwythur hwnnw yn "adeilad" at ddibenion adran 2. Fodd bynnag, mae hyn yn amodol ar pa un a yw'r strwythur yn cynnwys unrhyw rannau annibynnol. Os yw'r strwythur yn cynnwys unrhyw rannau annibynnol, mae pob rhan annibynnol yn "adeilad" at ddibenion adran 2 (is-adrannau (4) a (5)).

Mae is-adran (3) yn darparu ar gyfer achosion pan fo strwythurau ynghlwm wrth ei gilydd. Bydd y set o strwythurau yn "adeilad" at ddibenion adran 2, gan gynnwys rhannau sy'n eu cysylltu â'i gilydd. Fodd bynnag, mae hyn yn amodol ar ba un a yw'r set o strwythurau yn cynnwys unrhyw rannau annibynnol. Os yw'r set yn cynnwys unrhyw rannau annibynnol, mae pob rhan annibynnol yn "adeilad" at ddibenion adran 2 (is-adrannau (4) a (5)).

Er enghraifft, yn achos datblygiad cymhleth o strwythurau sy'n rhychwantu ardal fawr, cyhyd â bod y strwythurau ynghlwm wrth ei gilydd, bydd y strwythurau a'r adeiladweithiau sy'n eu cysylltu, gyda'i gilydd, yn "adeilad" ar yr olwg gyntaf. Fodd bynnag, bydd yna angen ystyried y set o strwythurau i benderfynu pa un a yw unrhyw rannau ohono yn bodloni'r meini prawf ar gyfer bod yn rhan annibynnol. Mae'r meini prawf ar gyfer bod yn rhan annibynnol wedi eu nodi yn adran 4.

Mae'n bosibl i strwythur neu set o strwythurau fod â mwy nag un "adeilad" ynddo at ddibenion adran 2.

Mae is-adran (6) yn nodi ystyr "strwythur" at ddibenion yr adran hon h.y. adeiladwaith sydd iddo do a waliau. Bydd adeiladwaith sydd iddo do a waliau yn dal

i fod yn "strwythur" hyd yn oed os yw'n cynnwys rhannau nad oes iddynt do neu waliau (er enghraifft, llwybr cerdded nad oes iddo do).

4 Ystyr "rhan annibynnol"

Mae adran 4 yn gwneud darpariaeth ynghylch ystyr "rhan annibynnol". Os yw rhan o strwythur neu set o strwythurau yn "rhan annibynnol" ("Rhan A"), yna mae'r rhan honno yn "adeilad" at ddibenion adran 2 (gweler adran 3(5)). Os yw Rhan A yn bodloni'r meini prawf ar gyfer bod yn adeilad rheoleiddiedig yna, yn dibynnu ar ba gategori o adeilad ydyw, bydd y dyletswyddau perthnasol o dan y Bil yn gymwys mewn perthynas ag ef. Er enghraifft, os yw Rhan A yn adeilad categori 1 neu categori 2, mae'r prif berson atebol yn cyflawni trosedd os yw Rhan A "wedi ei meddiannu" ond heb ei chofrestru (adran 18). Diffinnir "wedi ei feddiannu" yn adran 111.

Y bwriad y tu ôl i'r prawf rhan annibynnol yw cydnabod, os yw rhan o strwythur neu set o strwythurau yn bodloni meini prawf penodol, ei bod yn briodol iddo gael ei ystyried yn "adeilad" ynddo'i hun (yn hytrach na'r cyfan o'r strwythur neu'r set o strwythurau yn cael ei ystyried yn "adeilad" a'r prawf "adeilad rheoleiddiedig" yn cael ei gymhwyso i'r cyfan hwnnw).

Mae'r meini prawf "rhan annibynnol" yn edrych ar a oes gan ran fynediad i rannau eraill o'r strwythur (neu set o strwythurau) ac a yw'n bargodi uwchben rhannau eraill sy'n rhannau preswyl. Os yw rhan annibynnol yna'n bodloni'r meini prawf ar gyfer bod yn "adeilad rheoleiddiedig", bydd y rhan fwyaf o'r dyletswyddau o dan y Bil yn gymwys drwy gyfeirio at baramedrau'r rhan annibynnol honno ac unrhyw ardaloedd atodol a allai fod ganddi (gweler adran 7). Enghraifft yw'r ddyletswydd o dan adran 28 ar gyfer y prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig "wedi ei feddiannu" i sicrhau bod asesiad o'r risgiau diogelwch tân sy'n gysylltiedig â'r adeilad hwnnw.

Mae'r meini prawf ar gyfer bod yn rhan annibynnol wedi eu nodi yn is-adran (1). Mae dwy elfen i'r meini prawf (paragraffau (a) a (b)) a rhaid bodloni'r ddwy elfen. Mae paragraff (a) yn ei gwneud yn ofynnol i'r rhan sy'n cael ei hystyried beidio â chael unrhyw "mynediad" i ran arall o'r strwythur (neu set o strwythurau, os yw'n rhan o set o strwythurau). Os oes "mynediad" o un ardal o strwythur i'r llall, yna ni fydd yr un o'r ardaloedd hynny yn unigol yn gallu bod yn "rhan annibynnol" (oni bai bod y "mynediad" yn cael ei ddiystyru o dan is-adran (7) e.e. os bwriedir iddo fod at ddefnydd brys yn unig).

Mae paragraff (b) yn ei gwneud yn ofynnol i'r rhan sy'n cael ei hystyried ffurfio rhaniad fertigol o'r strwythur neu'r set.

Mae is-adran (2) yn nodi ystyr rhaniad fertigol. Mae'n darparu, er mwyn i'r rhan sy'n cael ei hystyried yn "rhaniad fertigol", bod rhaid iddi rannu'r strwythur (neu set o strwythurau) o'r top i'r gwaelod, ac ni ddylai llinell/llinellau y rhaniad wyro o blân fertigol. Fodd bynnag, mae hyn yn ddarostyngedig i is-adran (3).

Effaith elfen rhaniad fertigol y meini prawf rhan annibynnol yw atal rhan o strwythur sy'n cynnwys uned breswyl ac sy'n bargodi uwchben rhan o strwythur sy'n cynnwys

uned breswyl arall, rhag ffurfio adeilad ar wahân o dan y Bil, hyd yn oed pan nad oes gan y ddwy ran fynediad at ei gilydd. Un o'r rhesymau am hyn yw i gydnabod os yw tân yn lledaenu, ei fod yn fwy tebygol o ledaenu ar i fyny. Felly, er enghraifft, yn y sefyllfa a ddisgrifir yma byddai'r rhan sy'n bargodi uwchben a'r rhan oddi tano yn cael eu hystyried yn un adeilad a byddai dyletswyddau asesu risg o dan y Bil yn gymwys yn unol â hynny.

Mae is-adran (3) yn darparu, wrth gymhwyso'r prawf "rhaniad fertigol" i ran, bod bodolaeth unrhyw rannau eraill o'r strwythur (neu set o strwythurau) sy'n bodloni'r meini prawf yn yr is-adran honno i'w diystyru fel nad ydynt yn atal y prawf rhaniad fertigol rhag cael ei fodloni.

Pe bai rhywun yn ceisio delweddu effaith is-adran (3), gellid delweddu'r rhan annibynnol bosibl ("Rhan A") o strwythur fel un wedi ei harlliwio mewn lliw penodol, a'r rhan sy'n bodloni'r meini prawf yn is-adran (3) ("Rhan B") yn cael ei harlliwio yn yr un lliw, fel bod y ddwy ran gyda'i gilydd yn ffurfio bloc o un lliw. Byddai'r ddwy ran gyda'i gilydd yn ffurfio bloc o un lliw sy'n rhannu'r strwythur o'r top i'r gwaelod ar hyd plân fertigol. Byddai Rhan A yn rhan annibynnol, ar yr amod ei bod hefyd yn bodloni'r meini prawf yn is-adran (1)(a) – dim mynediad i unrhyw ran arall o'r strwythur.

Mae is-adran (4) yn diffinio "rhan amhreswyl" at ddibenion is-adran (3).

Enghraifft i'w hystyried yw sefyllfa pan fo dau floc o fflatiau uwchben mangre fasnachol, nid oes unrhyw ran o'r naill floc neu'r llall yn bargodi dros y bloc arall, ac nid ydynt yn rhannu mynediad â'i gilydd nac â'r fangre fasnachol. Effaith is-adran (3) fyddai na fyddai bodolaeth y fangre fasnachol yn atal pob bloc rhag ffurfio rhaniad fertigol o'r strwythur. Gan dybio bod gan bob bloc ardal fynedfa (e.e. twll grisiau neu fynediad i lifftiau) sy'n rhedeg yn gyfagos (ond nad yw'n rhannu mynediad â, ac nad oes ganddo fynediad) i'r fangre fasnachol ar lefel y llawr daear, yna bydd yn anochel rywfaint o wyriad yn y llinell o'r rhaniad fertigol rhwng y fangre fasnachol a'r bloc uwchben. Fodd bynnag, wrth feddwl am y sefyllfa mewn termau gweledol, effaith is-adran (3) yw arlliwio'r rhan o'r ardal fasnachol sydd o dan bob bloc yn yr un lliw â'r bloc fel bod pob bloc yn cael ei drin fel pe bai'n rhannu'r strwythur o'r top i'r gwaelod ar hyd plân fertigol. Mewn sefyllfa o'r fath byddai pob bloc o fflatiau yn "rhan annibynnol" ac felly yn "adeilad" at ddibenion adran 2.

Mae is-adran (5) yn gwneud darpariaeth ar gyfer achosion pan fyddai rhan o adeilad yn bodloni'r prawf rhaniad fertigol oni bai am y ffaith na all y rhan fod yn "rhaniad fertigol" o'r strwythur oherwydd bod y rhan yn ffurfio lled cyfan y strwythur. Er enghraifft, pan fo un bloc o fflatiau uwchben mangre fasnachol, mae'r bloc o fflatiau yn dal i allu bod yn "rhan annibynnol" (ac felly yn "adeilad") ar wahân i'r rhan fasnachol isod (cyn belled nad yw'n rhannu mynediad â'r rhan fasnachol neu fod ganddi fynediad iddi). Y rheswm dros y ddarpariaeth hon yw cyflawni canlyniad yn y math hwn o sefyllfa sy'n gyson â'r canlyniad yn y sefyllfa a ddisgrifir uchod (dau floc o fflatiau uwchben mangre fasnachol).

Yn y sefyllfa o ddau floc o fflatiau, mae pob bloc o fflatiau yn dod i'r amlwg o'r prawf rhan annibynnol fel rhan annibynnol ar wahân, ac felly, yn "adeilad". Nid yw'r fangre

fasnachol yn rhan o'r naill "adeilad" na'r llall o dan y Bil (er bod dyletswyddau a osodir gan y Bil a fyddai'n ymwneud â'r fangre fasnachol). Mae is-adran (5) at ddibenion cyflawni canlyniad cyson yn y sefyllfa o un bloc o fflatiau uwchben mangre fasnachol (nad yw'r bloc yn rhannu mynediad ag ef, ac nad oes ganddo fynediad iddo) – byddai'r bloc o fflatiau yn rhan annibynnol o ganlyniad i'r prawf rhan annibynnol ac felly yn "adeilad" o dan y Bil. Ni fyddai'r fangre fasnachol yn rhan o'r adeilad hwnnw.

Mae is-adran (6) yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau i bennu, mewn amgylchiadau penodol, bod rhan o strwythur neu set o strwythurau nad yw ynghlwm yn "rhan annibynnol", er nad yw felly o dan yr adran hon. Bydd hyn yn galluogi diwallu modelau perchnogaeth a dyluniadau adeiladau mwy anarferol, fel y bydd y dyletswyddau o dan y Bil yn gymwys yn briodol.

Mae is-adran (7) yn diffinio "mynediad" fel drws, porth bwaog neu agoriad tebyg. Nid yw mynedfeydd o'r fath a fwriedir ar gyfer defnydd eithriadol (megis defnydd brys) neu ddefnydd at ddibenion cynnal a chadw wedi eu cynnwys.

5 Ystyr "uned breswyl"

Mae adran 5 yn gwneud darpariaeth ynghylch ystyr "uned breswyl" at ddibenion y Bil. Er mwyn bod yn "adeilad rheoleiddiedig" rhaid i adeilad gynnwys o leiaf ddwy uned breswyl (adran 2(1)).

Mae is-adran (6) yn darparu, yn benodol, y caniateir defnyddio rheoliadau o dan is-adran (5) i eithrio adeiladau neu rannau o adeiladau a allai fel arall gael eu cwmpasu gan y diffiniad. Gall rheoliadau hefyd wneud darpariaeth am ystyr "uned llety byw" a sut mae unedau preswyl i'w cyfrif. Enghraifft o hyn yw pan fo gan ddwy "uned breswyl" ryw lefel o ryngddibyniaeth ar ei gilydd a gallai'r rheoliadau ddarparu eu bod i'w cyfrif fel un uned breswyl.

Bydd y pwerau gwneud rheoliadau hyn yn sicrhau, er enghraifft, y gellir darparu ar gyfer materion sy'n deillio o fodelau llety byw newydd neu fwy anarferol yn benodol os bydd yn angenrheidiol.

6 Categorïau o adeilad rheoleiddiedig

Mae'r adran hon yn nodi sut mae'r tri chategori gwahanol o "adeiladau rheoleiddiedig" yn cael eu diffinio. Pan fydd adeilad wedi ei nodi fel "adeilad rheoleiddiedig" drwy adrannau 2 a 3 (a 4 os yw'n berthnasol) caiff ei gategoreiddio o dan yr adran hon. Mae rhai dyletswyddau o dan y Bil yn gymwys yn unig mewn perthynas ag adeiladau sy'n dod o fewn categori penodol. Bydd y ddarpariaeth hon ac unrhyw reoliadau a wneir oddi tani yn penderfynu pa gategori y daw adeilad rheoleiddiedig o'i fewn.

Mae adeiladau categori 1 yn o leiaf 18 o fetrau o uchder neu mae iddynt o leiaf 7 llawr. Mae adeiladau categori 2 yn o leiaf 11 o fetrau o uchder neu mae iddynt o leiaf 5 llawr ond maent yn llai na 18 o fetrau o uchder ac mae iddynt lai na 7 llawr h.y. nid ydynt yn adeilad categori 1.

Mae adeiladau categori 3 yn llai nag 11 o fetrau o uchder ac mae iddynt lai na 5 llawr. Mae is-adran (5) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ategu'r adran hon. Er enghraifft, caiff rheoliadau nodi manylion sut i fesur uchder adeilad, gwneud darpariaeth i ddiffinio "llawr" neu ddarparu ar gyfer sut mae lloriau i'w cyfrif. Caniateir defnyddio rheoliadau hefyd i wneud darpariaeth ar gyfer pryd y dylid trin adeiladau o ddisgrifiad penodol fel rhai sy'n dod o dan gategori gwahanol nag y byddent fel arall. Gallai hyn fod oherwydd tystiolaeth sy'n nodi bod adeiladau o'r fath mewn risg uwch neu risg is nag adeiladau eraill o fewn y categori y byddent fel arall yn dod o dan.

7 Cynnwys ardaloedd atodol mewn cyfeiriadau at adeiladau rheoleiddiedig

Mae adran 7 yn darparu, yng ngweddill y Bil (h.y., nid yn adrannau 2 i 7 nac yn Atodlen 1), bod unrhyw gyfeiriad at adeilad rheoleiddiedig yn cynnwys unrhyw "ardal atodol" nad yw'n rhan o'r "adeilad" sydd wedi ei nodi drwy adrannau 2 a 3 (gan gynnwys adran 4 os yw'n berthnasol) ac wedi ei gategoreiddio drwy adran 6. Ystyr "ardal atodol" yw ystafelloedd, adeiladau allanol, garejis, meysydd parcio, iardiau, gerddi neu ardaloedd eraill a ddarperir at ddefnydd, er budd neu er mwynhad preswylwyr yr adeilad hwnnw.

Mae is-adran (3) yn darparu, os yw ardal atodol (a) hefyd at ddefnydd, er budd neu er mwynhad personau eraill nad ydynt yn breswylwyr, neu (b) at ddefnydd, er budd neu er mwynhad preswylwyr uned breswyl neu unedau preswyl penodol yn yr adeilad yn unig, mae'n dal i fod yn ardal atodol o dan is-adran (2).

O ganlyniad i'r adran hon, bydd llawer o'r dyletswyddau yn y Bil (er enghraifft, y ddyletswydd ar y prif berson atebol o dan adran 28 i sicrhau yr asesir risgiau diogelwch tân) yn gymwys mewn perthynas â'r adeilad sydd wedi ei nodi drwy adrannau 2 a 3 ac sydd wedi ei gategoreiddio drwy adran 6, ac unrhyw ardaloedd atodol sy'n ymwneud â'r adeilad hwnnw.

Personau atebol, prif bersonau atebol a rhannau cyffredin

8 Ystyr "person atebol"

Mae adran 8 yn nodi pwy sy'n "person atebol" ar gyfer adeilad rheoleiddiedig. Mae'r rhain yn bersonau y gosodir dyletswyddau statudol allweddol arnynt o dan y Bil. Er enghraifft, bydd gan bersonau atebol ddyletswyddau i reoli risgiau diogelwch tân (o dan adran 32) mewn perthynas â'r rhannau o'r adeilad y maent yn gyfrifol amdanynt. Mae is-adran (2) yn darparu bod person yn berson atebol am adeilad rheoleiddiedig—

a. os yw'n dal ystad gyfreithiol (e.e. rhydd-ddaliad neu lesddaliad) mewn meddiant yn rhannau cyffredin yr adeilad neu unrhyw ran ohonynt, neu
b. os nad yw'n dal ystad gyfreithiol mewn unrhyw ran o'r adeilad ond eu bod o dan "rhwymedigaeth atgyweirio berthnasol" mewn perthynas â rhannau cyffredin yr adeilad neu unrhyw ran ohonynt.

Wrth ystyried a yw person yn dal ystad gyfreithiol mewn meddiant yn rhannau cyffredin yr adeilad neu unrhyw ran ohonynt, nid yw "mewn meddiant" yn cynnwys cael rhenti ac elw na'r hawl i gael rhenti ac elw (gweler adran 13).

Diffinnir "rhannau cyffredin" mewn perthynas ag adeilad rheoleiddiedig yn adran 12. Yn fras, y "rhannau cyffredin" yw strwythur a thu allan yr adeilad (ac eithrio fel y crybwyllir yn adran 12(2)(a) a rhannau eraill o'r adeilad (e.e. gosodiadau) a ddarperir at ddefnydd, er budd neu er mwynhad preswylwyr mwy nag un uned breswyl.
Diffinnir "rhwymedigaeth atgyweirio berthnasol" mewn perthynas â rhan o adeilad rheoleiddiedig yn adran 13. Yn fras, mae hyn yn golygu gofyniad o dan les neu yn rhinwedd deddfiad i atgyweirio neu gynnal a chadw'r rhan honno.

Mae is-adran (2)(a) yn ddarostyngedig i is-adran (3). Mae hyn yn darparu nad yw person, a ddisgrifir fel "perchennog yr ystad", sy'n dal ystad gyfreithiol mewn meddiant yn rhannau cyffredin yr adeilad neu unrhyw ran ohonynt yn berson atebol o dan is-adran (2)(a) os yw'r naill neu'r llall o'r amgylchiadau yn is-adran (3)(a) neu (b) yn gymwys. Er enghraifft, pan fo holl rwymedigaethau atgyweirio perchennog yr ystad mewn perthynas â'r rhannau cyffredin perthnasol yn swyddogaethau cwmni RTM. Diffinnir "cwmni RTM" yn adran 13.

Mae is-adrannau (4) a (5) yn gymwys pan fo tenant yn dal ystad gyfreithiol mewn meddiant yn rhannau cyffredin yr adeilad neu unrhyw ran ohonynt (y cyfeirir atynt fel y "rhannau cyffredin perthnasol") a bod landlord o dan y les o dan rwymedigaeth atgyweirio berthnasol mewn perthynas â'r rhannau cyffredin hynny. Gallai hyn godi pan fo, er enghraifft, y rhannau cyffredin perthnasol yn cael eu rhoi mewn demeis o dan les neu gadwyn o lesoedd.

Effaith is-adrannau (4) a (5) yw, yn y sefyllfaoedd hynny, mai'r landlord, neu'r uwchlandlord, sydd o dan y rhwymedigaeth atgyweirio perthnasol mewn perthynas â'r rhannau cyffredin perthnasol sy'n cael ei drin fel petai'n dal yr ystad gyfreithiol mewn meddiant ynddynt at y diben o benderfynu pwy yw'r person atebol (yn hytrach na'r tenant sy'n dal yr ystad gyfreithiol mewn meddiant yn y rhannau cyffredin hynny).

Mae is-adran (6) yn darparu, pan fo adeilad ar dir cyfunddaliad, y gymdeithas gyfunddaliad fydd y person atebol ar gyfer yr adeilad.

9 Ystyr "prif berson atebol"

Bydd y diffiniad o brif berson atebol yn sicrhau, mewn adeiladau a chanddynt fwy nag un person atebol, bod person atebol arweiniol, y prif berson atebol, y mae dyletswyddau penodol o dan y gyfundrefn yn cael eu gosod arno. Bydd yn ofynnol i'r prif berson atebol gydymffurfio â dyletswyddau penodol sy'n gymwys i'r adeilad rheoleiddiedig cyfan, neu mewn perthynas ag ef. Mae'r dyletswyddau hyn yn cynnwys, er enghraifft, gwneud cais i gofrestru adeiladau categori 1 a chategori 2, sicrhau bod asesiad risg tân yn cael ei gynnal ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a llunio'r adroddiad achos diogelwch ar gyfer adeiladau categori 1.

Mewn adeilad ag iddo un person atebol yn unig, ef fydd y prif berson atebol.
Pan fo dau neu ragor o bersonau atebol ar gyfer yr adeilad, mae is-adran (3) yn darparu mai'r prif berson atebol ar gyfer adeilad a chanddo fwy nag un person atebol yw'r person atebol sydd—

a. yn dal ystad gyfreithiol mewn meddiant yn strwythur allanol yr adeilad, neu
b. o fewn adran 8(2)(b) oherwydd rhwymedigaeth atgyweirio berthnasol mewn perthynas â strwythur allanol yr adeilad.

Diffinnir "strwythur allanol" yn is-adran (4) fel ei fod yn golygu sylfeini, waliau allanol a tho yr adeilad. Mae hyn yn ddarostyngedig i'r eithriadau a grybwyllir yn is-adran (4)(a) a (b).

Mae is-adran (3) yn ddarostyngedig i unrhyw benderfyniadau a wneir gan yr awdurdod diogelwch adeiladau neu'r tribiwnlys eiddo preswyl ynghylch pwy yw'r prif berson atebol o dan adrannau 10 ac 11.

10 Prif berson atebol: penderfyniad gan awdurdod diogelwch adeiladau

Mae'r adran hon yn galluogi'r awdurdod diogelwch adeiladau i benderfynu pwy yw'r prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig os oes mwy nag un person atebol sy'n bodloni'r diffiniad o brif berson atebol yn adran 9(3), a bod gwahanol bersonau atebol yn dod o fewn adran 9(3) mewn cysylltiad â gwahanol rannau o strwythur allanol yr adeilad. Caiff y personau atebol sy'n dod o fewn is-adran (1)(b) o adran 10 wneud cais ar y cyd i'r awdurdod diogelwch adeiladau am benderfyniad ynghylch pa un ohonynt yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad (is-adran (2)). Er enghraifft, mae Person A yn berson atebol sy'n dod o fewn adran 9(3) oherwydd ei fod yn dal ystad gyfreithiol mewn meddiant yn sylfeini'r adeilad. Mae Person B yn berson atebol sy'n dod o fewn adran 9(3) oherwydd ei fod yn dal ystad gyfreithiol mewn meddiant yn waliau allanol a tho'r adeilad. O dan is-adran (2), caiff Person A a Pherson B wneud cais ar y cyd i'r awdurdod diogelwch adeiladau am benderfyniad ynghylch pa un ohonynt yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad.

Fodd bynnag, o dan is-adran (4), ni ellir gwneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau os bydd cais i dribiwnlys eiddo preswyl am benderfyniad o dan adran 11(1)(b) ynghylch pwy yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad—

a. wedi ei benderfynu'n derfynol, neu
b. wedi ei wneud ond heb ei benderfynu'n derfynol na'i dynnu'n ôl.

Mae is-adran (3) yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau ynghylch ceisiadau o dan is-adran (2) (a materion cysylltiedig).

Mae is-adran (4) yn gwneud darpariaeth ar gyfer amgylchiadau nad yw'r adran hon yn gymwys ynddynt.

11 Penderfyniadau gan dribiwnlys eiddo preswyl

Diben yr adran hon yw galluogi ceisiadau i gael eu gwneud i dribiwnlys eiddo preswyl am benderfyniadau am faterion amrywiol.

Mae is-adran (1) yn galluogi person a grybwyllir yn is-adran (3) (y cyfeirir ato yn yr adran hon fel "person a chanddo fuddiant") i wneud cais i'r tribiwnlys am benderfyniad ynghylch—

a. y person neu'r personau sy'n bersonau atebol ar gyfer yr adeilad rheoleiddiedig;

b. y person sy'n brif berson atebol ar gyfer yr adeilad;
c. y rhan o'r adeilad y mae unrhyw berson atebol ar gyfer yr adeilad yn gyfrifol amdani.

Os gwneir cais o dan is-adran (1)(b) am benderfyniad ynghylch pwy yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad ac yr ymddengys i'r tribiwnlys fod mwy nag un person atebol yn dod o fewn adran 9(3), mae is-adran (2) yn darparu mai'r prif berson atebol yw unrhyw un o'r personau atebol hynny y mae'r tribiwnlys yn ei ystyried yn briodol. O dan is-adran (4), gall unrhyw berson wneud cais i'r tribiwnlys am benderfyniad nad yw'r person yn berson atebol ar gyfer yr adeilad, neu nad y person yw'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad.

12 Ystyr "rhannau cyffredin"

Mae'r adran hon yn diffinio "rhannau cyffredin" mewn perthynas ag adeiladau rheoleiddiedig at ddibenion y Bil.

Ystyr "rhannau cyffredin" adeilad rheoleiddiedig yw "strwythur a thu allan" yr adeilad, yn ddarostyngedig i'r eithriadau yn is-adran (2)(a). Mae is-adran (4) yn nodi'r hyn a olygir gan "strwythur a thu allan" adeilad.

Mae is-adran (2)(b) yn darparu bod "rhannau cyffredin" hefyd yn golygu unrhyw ran arall o'r adeilad (nad yw'n rhan o strwythur neu du allan) a ddarperir at ddefnydd, er budd neu er mwynhad preswylwyr mwy nag un uned breswyl. Mae enghreifftiau o rannau o'r adeilad sy'n "rhannau cyffredin" o dan is-adran (2)(b) yn cynnwys gosodiadau megis systemau synhwyrydd/larwm tân integredig, neu systemau chwistrellu integredig sydd wedi eu gosod yn yr adeilad ac a ddarperir at ddefnydd, er budd neu er mwynhad preswylwyr mwy nag un uned breswyl.

Mae is-adran (3) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ddarparu, mewn amgylchiadau penodedig, bod rhan o strwythur a thu allan adeilad yn ffurfio rhan o rannau cyffredin yr adeilad hyd yn oed os y caiff ei heithrio rhag bod yn rhan gyffredin o dan is-adran (2)(a)(i).

13 Diffiniadau eraill

Mae'r adran hon yn nodi ystyr termau allweddol a defnyddir yn y Bennod hon.

14 Pŵer i wneud darpariaeth bellach at ddibenion adrannau 8 i 13

Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth bellach, drwy reoliadau, at ddibenion adrannau 8 i 13. Mae is-adran (2) yn rhoi enghreifftiau o'r ddarpariaeth y caniateir ei gwneud mewn rheoliadau o'r fath.

Cyfrifoldeb personau atebol ar gyfer rhannau o adeiladau rheoleiddiedig

15 Rhan o adeilad rheoleiddiedig y mae person atebol yn gyfrifol amdani

Mae llawer o'r dyletswyddau a osodir ar berson atebol gan y Bil yn cael eu diffinio drwy gyfeirio at y rhan o'r adeilad rheoleiddiedig y mae'r person atebol yn gyfrifol amdani.

Mae'r adran hon yn darparu bod i gyfeiriadau yn y Bil at y rhan o'r adeilad y mae person atebol yn gyfrifol amdani yr ystyr a roddir gan reoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru.

Cyffredinol

16 Pŵer i ddiwygio adrannau 2 i 14

Mae'r adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, ddiwygio adrannau 2 i 14 ac Atodlen 1.

Pennod 3

Cofrestru Adeiladau Categori 1 a Chategori 2

Cofrestrau

17 Cofrestrau o adeiladau categori 1 ac adeiladau categori 2

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod diogelwch adeiladau gadw cofrestr o adeiladau categori 1 a chategori 2 y mae'n awdurdod diogelwch adeiladau ar eu cyfer (gweler adran 100 am ystyr "awdurdod diogelwch adeiladau").

Mae'r wybodaeth a'r dogfennau y mae rhaid ei chynnwys neu eu cynnwys mewn cofrestr wedi ei rhestru neu eu rhestru yn is-adran (2).

Bydd cael yr wybodaeth hon ar gofrestr yn golygu y bydd awdurdod diogelwch adeiladau yn cadw cofnod o bwy yw'r prif berson atebol o dan y Bil ar gyfer adeiladau categori 1 a 2, ynghyd â gwybodaeth bwysig arall am yr adeilad fel ei gyfeiriad a'i uchder. Mae adran 9 yn nodi ystyr "prif berson atebol".

Mae is-adran (3) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch awdurdod diogelwch adeiladau yn cyhoeddi ei gofrestr, neu wybodaeth neu ddogfennau penodol a gedwir ar ei gofrestr.

Gofyniad i gofrestru a'r weithdrefn gofrestru

18 Gofyniad i gofrestru adeiladau categori 1 ac adeiladau categori 2

Diben yr adran hon yw sicrhau bod adeiladau categori 1 a chategori 2 yn cael eu cofrestru gyda'r awdurdod diogelwch adeiladau cyn iddynt fod "wedi eu meddiannu". Rhoddir ystyr "wedi ei feddiannu" yn adran 111.

Mae'r prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 neu gategori 2 yn cyflawni trosedd os yw'r adeilad "wedi ei feddiannu" ond heb ei gofrestru. Gellir rhoi'r drosedd ar brawf y naill ffordd neu'r llall. Mae'n amddiffyniad i brofi bod gan y prif berson atebol esgus rhesymol dros yr adeilad yn cael ei feddiannu ond nad yw wedi ei gofrestru.

19 Gweithdrefn gofrestru

Mae'r adran hon yn nodi'r weithdrefn ar gyfer cofrestru adeilad categori 1 neu 2. Rhaid i'r prif berson atebol wneud cais i gofrestru'r adeilad sy'n cydymffurfio â'r gofynion a nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan is-adran (3). Os nad yw'r prif berson atebol yn talu unrhyw ffi ymgeisio sy'n ofynnol gan reoliadau a wneir o dan adran 103, rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau beidio â chofrestru'r adeilad, hyd yn oed os yw'r cais yn cydymffurfio â'r gofynion a nodir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru o dan is-adran (3).

Hysbysu am newidiadau a diwygiadau i gofrestr

20 Dyletswydd i hysbysu am newidiadau

Bwriad yr adran hon yw sicrhau bod yr wybodaeth a gedwir ar y gofrestr yn cael ei diweddaru.

Mae is-adran (1) yn gosod dyletswydd ar brif berson atebol adeilad cofrestredig i hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau os oes unrhyw newidiadau i gyfeiriad yr adeilad, ei uchder, nifer y lloriau neu newidiadau i enw, cyfeiriad neu rif ffôn y prif berson atebol. Gellir pennu newidiadau eraill y mae rhaid eu hysbysu i'r awdurdod diogelwch adeiladau hefyd mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 neu gategori 2 roi gwybod i'r awdurdod diogelwch adeiladau cyn diwedd 14 o ddiwrnodau gan ddechrau pan fo'n gwybod am y newid am y tro cyntaf, neu y dylai wybod yn rhesymol am y newid.
Mae is-adran (2) yn darparu ei bod yn drosedd methu â chydymffurfio ag is-adran (1), heb esgus rhesymol.

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (2) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a gynhwysir yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (2) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

21 Diwygio cofrestr yn dilyn hysbysiad am newid

Mae'r adran hon yn disgrifio'r hyn y mae rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau ei wneud pan fydd prif berson atebol adeilad cofrestredig categori 1 neu gategori 2 yn hysbysu'r awdurdod diogelwch adeiladau am newid i gyfeiriad yr adeilad, ei uchder, nifer y lloriau neu newid yn enw, cyfeiriad neu rif ffôn y prif berson atebol o dan adran 20(1)(a). Mae hefyd yn nodi'r hyn y mae rhaid i'r awdurdod ei wneud os caiff ei hysbysu gan y prif berson atebol am unrhyw newid arall o dan adran 20(1)(b).

Rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau benderfynu a ddylid diwygio cofnod yr adeilad yn y gofrestr a rhaid iddo roi gwybod i'r prif berson atebol o'i benderfyniad o fewn 21 o ddiwrnodau gan ddechrau â'r diwrnod drannoeth y diwrnod yr hysbysir yr awdurdod am y newid (is-adrannau (2) a (3)).

Mae is-adrannau (4) a (5) yn darparu ar gyfer yr hyn y mae rhaid ei gynnwys yn yr hysbysiad a roddir o dan is-adran (3), yn ddibynnol ar a yw'r cofnod yn cael ei ddiwygio ai peidio. Os yw'r awdurdod yn penderfynu peidio â diwygio'r cofnod ar gyfer yr adeilad yn y gofrestr, rhaid i'r hysbysiad gynnwys gwybodaeth am yr hawl i gael adolygiad o dan adran 57.

22 Diwygio cofrestr heb hysbysiad

Mae'r adran hon yn gymwys pan ddaw'r awdurdod diogelwch adeiladau yn ymwybodol, ac eithrio cael ei hysbysu gan y prif berson atebol o dan adran 20, bod gwybodaeth neu ddogfen, a gynhwysir mewn cofnod ar gyfer adeilad yn ei gofrestr yn anghywir.

Rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau benderfynu a ddylid diwygio cofnod yr adeilad yn y gofrestr ai peidio (is-adran (2)).

Os yw'r awdurdod diogelwch adeiladau yn penderfynu diwygio'r gofrestr, rhaid iddo hysbysu'r prif berson atebol o fewn 21 o ddiwrnodau, gan ddechrau â'r diwrnod drannoeth y diwrnod y daeth yn ymwybodol o'r anghywirdeb (is-adran (3)).

Mae is-adran (4) yn darparu ar gyfer yr hyn y mae rhaid ei gynnwys mewn hysbysiad a roddir o dan is-adran (3), gan gynnwys y dyddiad y bydd yr adolygiad yn cymryd effaith. Os yw'r awdurdod yn penderfynu diwygio'r cofnod ar gyfer yr adeilad yn y gofrestr, gall y prif berson atebol ofyn am adolygiad o'r penderfyniad hwnnw o dan adran 57.

Mae is-adran (5) yn gwneud darpariaeth ynglŷn â'r amgylchiadau pan na all penderfyniad i ddiwygio'r gofrestr o dan is-adran (2) gymryd effaith, er mwyn caniatáu ar gyfer unrhyw adolygiad o dan adran 57 neu unrhyw apêl o dan adran 58.

Pan fo is-adran (5) yn peidio â rhwystro diwygiad i'r gofrestr rhag cymryd effaith, mae is-adran (6) yn darparu bod rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau, os yw'r dyddiad a bennir o dan is-adran (4)(b) eisoes wedi mynd heibio, bennu dyddiad newydd i'r diwygiad gymryd effaith oni bai bod adolygiad neu apêl wedi penderfynu'r dyddiad.

Declarasiwn ynghylch cywirdeb gwybodaeth a dogfennau yn y gofrestr

23 Dyletswydd i roi declarasiwn ynghylch cywirdeb gwybodaeth a dogfennau sydd wedi eu cynnwys yn y gofrestr

Diben yr adran hon yw ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol gynnal adolygiad cyfnodol o gywirdeb gwybodaeth a dogfennau a gynhwysir yng nghofnod adeilad yn y gofrestr.

Mae is-adrannau (1) a (2) yn darparu bod rhaid i'r prif berson atebol roi "declarasiwn perthnasol" i'r awdurdod diogelwch adeiladau, ynghylch cywirdeb yr wybodaeth a'r dogfennau a gynhwysir yn y cofnod ar gyfer yr adeilad yn y gofrestr. Rhaid rhoi "declarasiwn perthnasol" o fewn y "cyfnod cadarnhau". Diffinnir hyn yn is-adran (12) fel y tri mis olaf sy'n arwain at bum mlynedd ers y dyddiad cofrestru, a thri mis olaf pob cyfnod dilynol o bum mlynedd.

Mae is-adran (3) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch sut y mae rhaid i'r declarasiwn gael ei roi ac ynghylch ei ffurf a'i gynnwys.

Mae is-adran (4) yn darparu nad yw'r ddyletswydd i roi declarasiwn o fewn y cyfnod cadarnhau o dan is-adran (1) yn gymwys pan fo'r awdurdod diogelwch adeiladau wedi rhoi hysbysiad i'r prif berson atebol o benderfyniad i ddileu'r adeilad o'r gofrestr o dan adran 25(6), ac nad yw'r dyddiad y mae'r penderfyniad yn cymryd effaith arno wedi ei gyrraedd eto neu nad yw'r penderfyniad wedi cymryd effaith eto oherwydd atal dros dro o dan adran 25(9) tra bo adolygiad neu apêl yn yr arfaeth o dan adrannau 57 neu 58.

Os bydd atal dros dro y penderfyniad i ddileu'r adeilad o'r gofrestr hyd nes y bydd adolygiad neu apêl yn peidio â bod yn gymwys oherwydd bod y penderfyniad yn cael ei ganslo neu ei ddiddymu ar adolygiad neu apêl yn ystod yr 14 o ddiwrnodau olaf y cyfnod cadarnhau, neu ar ôl diwedd y cyfnod cadarnhau, yna mae is-adrannau (5) a (6) yn darparu bod rhaid i'r prif berson atebol roi declarasiwn perthnasol. Rhaid iddo wneud hynny cyn diwedd 14 o ddiwrnodau sy'n dechrau â'r diwrnod drannoeth y diwrnod y mae'r penderfyniad i ddileu'r adeilad o'r gofrestr yn cael ei ganslo neu ei ddiddymu.

Rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau hysbysu'r prif berson atebol yn ysgrifenedig ei fod wedi cael y datganiad o fewn 21 o ddiwrnodau gan ddechrau â'r diwrnod drannoeth y diwrnod y rhoddir y declarasiwn (is-adran (7)).

Mae is-adran (8) yn darparu ei bod yn drosedd methu â chydymffurfio heb esgus rhesymol â'r ddyletswydd a osodir gan is-adran (1) neu (6) (fel y bo'n gymwys). Os

y'i ceir yn euog o'r drosedd o dan is-adran (8) mae'r person yn agored i ddirwy neu garchar, neu'r ddau (is-adran (9)).

Mae is-adran (10) yn darparu bod trosedd bellach yn cael ei chyflawni os yw'r person, ar ôl ei euogfarnu, yn parhau i fethu â rhoi declarasiwn. Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, mae'r person yn agored i ddirwy am bob diwrnod y mae'r methiant yn parhau (is-adran (11)).

Dileu adeilad o gofrestr

24 Cais i ddileu adeilad o gofrestr

Er mwyn i'r gofrestr barhau i fod yn gywir, rhaid i brif berson atebol wneud cais i ddileu'r adeilad o'r gofrestr os yw'n credu, neu os dylai'n rhesymol gredu:

- nad yw'r adeilad yn adeilad categori 1 neu 2 mwyach, neu
- nad yw'r adeilad yn cael ei feddiannu a bydd cyfanswm y cyfnod nad yw'n cael ei feddiannu yn 6 mis o leiaf (is-adran (1)).

Er enghraifft, os oedd gwaith i adeilad cofrestredig yn golygu bod rhaid i'r preswylwyr adael yr adeilad heb ei feddiannu am bedwar mis yn unig, ni fyddai angen i'r prif berson atebol wneud cais i gael yr adeilad wedi ei ddileu o'r gofrestr.

Os disgwylir i'r gwaith a gynlluniwyd, pan fydd yn dechrau, gymryd chwe mis neu'n hwy, rhaid i'r prif berson atebol wneud cais i ddileu'r adeilad o'r gofrestr.

Fodd bynnag, os yw'r gwaith yr oedd disgwyl iddo yn wreiddiol i gymryd pedwar mis yn unig yn cymryd hirach na'r disgwyl, a bod y prif berson atebol bellach yn credu, neu y dylai gredu'n rhesymol, na fyddai'r adeilad bellach yn cael ei feddiannu am dri mis arall (h.y. cyfanswm o saith mis), golyga hyn na fydd yr adeilad yn cael ei feddiannu am gyfanswm o chwe mis neu'n hwy o'r dyddiad na chafodd yr adeilad ei feddiannu am y tro cyntaf. Rhaid i'r prif berson atebol wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau i ddileu'r adeilad o'r gofrestr. Yr amserlen ar gyfer gwneud hyn yw o fewn 14 o diwrnodau o gredu (neu pan ddylent fod wedi ffurfio'r gred hon yn rhesymol) y byddai disgwyl i'r adeilad fod heb ei feddiannu am gyfanswm o chwe mis neu'n hwy. Mae is-adran (2) yn darparu ar gyfer yr amserlen ar gyfer pryd y mae rhaid gwneud cais o dan is-adran (1).

Mae is-adran (3) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch sut y mae rhaid gwneud cais i ddileu adeilad o'r gofrestr, gan gynnwys ei ffurf, ei gynnwys, ac unrhyw wybodaeth ychwanegol gofynnol.

Mae is-adran (4) yn darparu ei bod yn drosedd methu â chydymffurfio â'r ddyletswydd a osodir gan is-adran (2) heb esgus rhesymol. Byddai'r drosedd hon yn cael ei rhoi ar brawf mewn llys ynadon. Os ceir person yn euog o'r drosedd, caiff y llys osod dirwy. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy.

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5), ar ôl euogfarn, y parheir i beidio â chydymffurfio a is-adran (2). Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, mae'r person yn agored i ddirwy am bob diwrnod y mae'r methiant yn parhau (is-adran (60).

25 Dileu adeilad o gofrestr gan awdurdod diogelwch adeiladau

Mae is-adran (1) yn darparu y gall yr awdurdod diogelwch adeiladau ddileu adeilad o'i gofrestr os yw'n fodlon:

- nad yw'r adeilad yn adeilad categori 1 nac yn adeilad categori 2, neu
- nad yw'r adeilad yn cael ei feddiannu a bydd cyfanswm y cyfnod nad yw'n cael ei feddiannu yn chwe mis o leiaf.

Bydd gan yr awdurdod diogelwch adeiladau ddisgresiwn ynghylch pa un ai i ddileu adeilad o'r gofrestr.

Mae is-adran (2) yn darparu, cyn iddo ddileu adeilad o'r gofrestr, fod rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau hysbysu'r prif berson atebol (oni bai bod y dilead arfaethedig yn dilyn cais o dan adran 24(2) ac unrhyw bersonau atebol eraill ar gyfer yr adeilad o'i fwriad i ddileu'r adeilad. Mae is-adran (3) yn darparu ar gyfer yr hyn y mae rhaid ei gynnwys mewn hysbysiad a roddir o dan is-adran (2).

Yna bydd gan y rheini y rhoddir yr hysbysiad iddynt "cyfnod penodol" (y mae rhaid iddo fod o leiaf 14 o ddiwrnodau) pan fo modd iddynt wneud sylwadau i'r awdurdod diogelwch adeiladau am ei gynnig i ddileu'r adeilad o'r gofrestr. Er enghraifft, os ydynt yn anghytuno â'r cynnig mae hyn yn rhoi cyfle iddynt esbonio pam eu bod yn anghytuno.

Rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau roi sylw i unrhyw sylwadau o'r fath a wneir yn unol â'r hysbysiad a roddir o dan is-adran (2) wrth benderfynu a ddylid dileu'r adeilad o'r gofrestr (is-adran 5). Unwaith y bydd yr awdurdod diogelwch adeiladau wedi gwneud penderfyniad, yna rhaid iddo hysbysu pob person atebol o'i benderfyniad ynghylch a ddylid dileu'r adeilad o'r gofrestr (is-adran 6).

Mae is-adrannau (7) ac (8) yn gwneud darpariaeth ynghylch yr hyn y mae rhaid ei gynnwys mewn hysbysiad o benderfyniad i ddileu'r adeilad o'r gofrestr (yn dibynnu a yw'r penderfyniad i ddileu'r adeilad o'r gofrestr yn dilyn cais gan y prif berson atebol o dan adran 24(2)).

Mae penderfyniad i ddileu adeilad o'r gofrestr (ac eithrio pan wnaed y penderfyniad hwnnw yn unol â chais o dan adran [24(2)] yn benderfyniad adolygadwy (gweler adran 56(2)). Yn dilyn canlyniad adolygiad, caiff person yr effeithir arno wneud apêl i'r tribiwnlys (gweler adran 58). Fel y cyfryw, mae is-adran (9) yn gwneud darpariaeth ynghylch yr amgylchiadau pan na all penderfyniad i ddileu adeilad o'r gofrestr ddod i rym, er mwyn galluogi'r penderfyniad i fod yn destun adolygiad ac apêl cyn i'r dilead ddod i rym.

Pan nad yw is-adran (9) yn gymwys mwyach, mae is-adran (10) yn darparu bod rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau, os yw'r dyddiad a bennir yn yr hysbysiad a roddir o dan is-adran (8) eisoes wedi mynd heibio, bennu dyddiad yn y dyfodol i'r dilead ddod i rym, oni bai bod y dyddiad wedi ei benderfynu o ganlyniad i'r adolygiad neu'r apêl.

Pennod 4

Asesu a Rheoli Risgiau Diogelwch Adeilad

Termau allweddol

26 Ystyr "risg diogelwch tân" a "risg diogelwch strwythurol"

Mae'r adran hon yn nodi ystyr "risg diogelwch tân" a "risg diogelwch strwythurol" mewn perthynas ag adeilad rheoleiddiedig.

Mae "risg diogelwch tân" yn risg i ddiogelwch pobl yn yr adeilad neu o amgylch yr adeilad sy'n deillio o achos o dân yn yr adeilad neu ledaeniad tân yn yr adeilad, i'r adeilad neu o unrhyw ran o'r adeilad.

Mae "risg diogelwch strwythurol" yn risg i ddiogelwch pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch sy'n deillio o fethiant strwythurol sy'n effeithio ar unrhyw ran o'r adeilad.

27 Ystyr "risg diogelwch adeilad" a math o risg diogelwch adeilad

Mae'r adran hon yn nodi ystyr "risg diogelwch adeilad" Mewn perthynas ag adeiladau categori 1 a chategori 2, mae'r term yn golygu "risg diogelwch tân" a "risg diogelwch strwythurol". Mewn perthynas ag adeiladau categori 3 mae'r term yn golygu "risg diogelwch tân".

Mae is-adran (2) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n addasu'r diffiniad o "risg diogelwch adeilad" i gynnwys risgiau eraill i ddiogelwch pobl mewn adeiladau sydd o fewn y cwmpas neu o'u hamgylch. Mewn perthynas ag adeilad categori 1 neu 2, bydd hynny'n risg nad yw'n risg o dân neu ddiogelwch strwythurol. Mewn perthynas ag adeiladau categori 3, gall hynny gynnwys risg diogelwch strwythurol.

Mae is-adran (4) yn darparu bod rhaid i unrhyw reoliadau nodi sut y mae rhaid asesu'r risg newydd a'i reoli pan fydd adeilad y mae'r rheoliadau'n gymwys iddo "wedi ei feddiannu". Caiff y rheoliadau nodi bod unrhyw ddarpariaeth o dan y Bil hwn sy'n gymwys mewn perthynas â risgiau diogelwch tân neu risgiau diogelwch strwythurol yn gymwys mewn perthynas â'r risg newydd neu'n gwneud darpariaeth sy'n cyfateb i unrhyw ddarpariaethau o'r fath (is-adran (5)). Er enghraifft, caiff y rheoliadau osod dyletswyddau newydd ar breswylwyr a pherchnogion unedau preswyl.

Mae hyn yn darparu hyblygrwydd i ymestyn cymhwysiad Rhan 1 o'r Bil yn y dyfodol i adlewyrchu risgiau sy'n dod i'r amlwg i ddiogelwch pobl mewn adeiladau rheoleiddiedig neu o'u hamgylch. Er enghraifft, gallai hyn fod yn risg sy'n deillio o ganlyniad penodol i newid yn yr hinsawdd.

Risgiau Diogelwch tân mewn adeiladau rheoleiddiedig

28 Asesiad o risgiau diogelwch tân: dyletswyddau prif berson atebol

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig "wedi ei feddiannu" sicrhau bod y "risgiau diogelwch tân" sy'n ymwneud â phob rhan o'r adeilad y mae unrhyw berson atebol yn gyfrifol amdani yn cael eu hasesu. Bydd rheoliadau Gweinidogion Cymru o dan adran 15 yn nodi rhannau'r adeiladau rheoleiddiedig y mae personau atebol yn gyfrifol amdanynt.

Mae is-adran (4) yn darparu bod rhaid i asesiad risg tân fod yn addas ac yn ddigonol i alluogi personau atebol (neu unrhyw bersonau eraill sy'n cael eu trin fel personau atebol o dan adran 35) i gydymffurfio â'u dyletswyddau i reoli'r risgiau diogelwch tân o dan adran 32.

Mae gofynion pellach sy'n ymwneud ag asesiadau risg tân wedi eu cynnwys yn adrannau 29 i 31. Pwrpas y darpariaethau hyn, gyda'i gilydd, yw sicrhau bod yr asesiad yn gynhwysfawr ac yn drylwyr, gan gynnwys adlewyrchu'r mathau o risg tân sydd fel arfer yn bodoli mewn eiddo preswyl.

Gweler hefyd y nodyn i adran 26 sy'n esbonio effaith adran 7 (cynnwys ardaloedd atodol) ar gyfeiriadau at "adeilad rheoleiddiedig".

29 Gofyniad i asesiad risg tân gael ei wneud gan berson cymwys

Mae'r adran hon yn nodi mai dim ond unigolyn neu gorff sy'n bodloni'r diffiniad o "person cymwys" yn is-adran (2) ddylai wneud asesiad risg tân o dan adran 28.

Canfuwyd bod y diffyg gofyniad i asesiadau gael eu cynnal gan bersonau cymwys (o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 yn wall mawr yn dilyn tân Tŵr Grenfell, ac mae Ymchwiliad Cyhoeddus Tŵr Grenfell wedi argymell y dylai pob aseswr risg tân fod yn gymwys. Roedd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru yn cynnig unioni hynny. Roedd y mwyafrif o'r rhai a roddodd farn ar aseswyr risg tân cymwys yn gwbl gefnogol i'r cynnig i fynnu mai dim ond aseswyr risg tân sy'n meddu ar gymwysterau a phrofiad addas ddylai gynnal asesiadau risg tân mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth.

Mae is-adran (3) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n pennu gofynion y mae rhaid i unigolyn neu gorff eu bodloni er mwyn cael ei ystyried yn "person cymwys". Gall y gofynion gynnwys meddu ar gymwysterau, aelodaethau neu achrediadau penodol.

Er enghraifft, gallai rheoliadau ei gwneud yn ofynnol i unigolyn feddu ar gymwysterau penodol mewn diogelwch tân neu fod yn aelod o gorff proffesiynol priodol fel Sefydliad y Peirianwyr Tân. Fel enghraifft arall, gallai rheoliad ei gwneud yn ofynnol i gwmnïau sy'n cyflogi aseswyr risg tân gael eu hachredu o dan gynllun cydnabyddedig penodol.

Mae is-adran (5) yn darparu bod person sy'n gwneud asesiad risg tân o dan adran 28 nad yw'n "person cymwys" yn cyflawni trosedd. Os oedd y prif berson atebol yn gwybod, neu y dylai'n rhesymol fod wedi gwybod, nad oedd y person yn "person cymwys" mae ef hefyd yn cyflawni trosedd.

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a gynhwysir yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Mae person sy'n cynnig cynnal asesiad risg tân, pan nad yw'n "person cymwys" yn cyflawni trosedd (is-adran (7)). Byddai'r drosedd hon yn cael ei rhoi ar brawf mewn llys ynadon. Os ceir person yn euog o'r drosedd, caiff y llys osod dirwy (is-adran (8)). Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy.

30 Amseru ac adolygu asesiadau risg tân

Mae'r adran hon yn nodi amseru ac amlder mewn cysylltiad ag asesiadau newydd ac adolygu asesiadau, gan gynnwys amgylchiadau pan fo rhaid cwblhau asesiad pellach:

- Rhaid gwneud yr asesiad risg tân cyntaf o fewn 6 mis i adeilad rheoleiddiedig fod "wedi ei feddiannu", neu o fewn 6 mis i adran 30 ddod i rym (pa un bynnag sydd ddiweddaraf). Fodd bynnag, mae hyn yn ddarostyngedig i baragraff 1 o Atodlen 4 ar gyfer adeiladau sydd eisoes wedi cael asesiad risg o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 (yn ddarostyngedig i amodau penodol).
- Rhaid i'r prif berson atebol sicrhau bod yr asesiad risg tân cyfredol yn cael ei adolygu o leiaf unwaith ym mhob cyfnod o 12 mis sy'n dilyn ar ôl y dyddiad y gwnaed yr asesiad. Fodd bynnag, rhaid i'r prif berson atebol sicrhau bod asesiad pellach yn cael ei wneud os yw unrhyw un neu ragor o'r amgylchiadau yn is-adrannau (2) a (4) yn gymwys.

31 Darpariaeth bellach am asesiad risg tân

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig sicrhau bod canfyddiadau pob asesiad ac adolygiad risg tân sy'n ymwneud â'r adeilad yn cael eu cofnodi yn ysgrifenedig. Rhaid i'r prif berson atebol hefyd sicrhau bod copi o bob asesiad yn cael ei roi i bob person atebol arall ac i unrhyw berson arall sy'n cael ei drin fel person atebol o dan adran 35.

Mae is-adran (2) yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch asesiadau risg tân, gan gynnwys materion penodol i'w hystyried, methodoleg a gwybodaeth benodol i'w chynnwys. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu gwneud rheoliadau o'r fath i ehangu ar y "canlyniadau diogelwch tân" yn adran 32(2) er mwyn creu fframwaith manwl ar gyfer asesu risgiau tân. Mae hyn yn debygol o olygu pennu

elfennau risg ar gyfer pob canlyniad, fel yr awgrymwyd yn yr ymgynghoriad Adeiladau Diogel yng Nghymru.

Er enghraifft, un mater a allai gynyddu'r tebygolrwydd o dân yn cychwyn mewn adeilad yw a oes tanwydd llosgadwy wedi cronni (fel sbwriel neu bost sothach) yn rhannau cyffredin yr adeilad. Gallai'r rheoliadau nodi ei fod yn fater y mae rhaid i asesiad risg tân ei ystyried.

Mae is-adran (2) hefyd yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch sut i gyfrifo'r cyfnodau ar gyfer gwneud asesiadau risg tân a'u hadolygu mewn achosion pan nad yw adeilad rheoleiddiedig "wedi ei feddiannu" am gyfnod o amser.

Mae is-adran (4) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i alluogi prif berson atebol i adennill "costau perthnasol" oddi wrth unrhyw berson atebol arall ar gyfer yr adeilad neu gan berson sy'n cael ei drin fel person atebol o dan adran 35.

Mae is-adran (5) yn nodi ystyr "costau perthnasol" at y dibenion hyn.

32 Rheoli risgiau diogelwch tân gan bersonau atebol

Mae'r adran hon yn nodi cyfrifoldebau person atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig "wedi ei feddiannu", ac unrhyw berson arall sy'n cael ei drin fel person atebol o dan adran 35 mewn perthynas â rheoli risgiau diogelwch tân sy'n ymwneud â'r rhannau o'r adeilad y mae'r person yn gyfrifol amdanynt. Bydd rheoliadau Gweinidogion Cymru o dan adran 15 yn nodi rhannau'r adeiladau rheoleiddiedig y mae personau atebol yn gyfrifol amdanynt.

Rhaid i'r person atebol gymryd pob cam rhesymol i atal risg tân rhag digwydd mewn perthynas â rhan y person o'r adeilad ac i leihau difrifoldeb unrhyw ddigwyddiad sy'n deillio o risg o'r fath yn cael ei wireddu.

Yn benodol, rhaid i'r person gymryd pob cam rhesymol ar gyfer:

- lleihau'r tebygolrwydd y bydd tân yn cychwyn yn y rhan honno,
- lleihau'r tebygolrwydd os bydd unrhyw dân yn cychwyn yn y rhan honno o'r adeilad neu'n agos iddi, y bydd yn lledaenu yn y rhan honno, i'r rhan honno neu o'r rhan honno,
- sicrhau bod pobl sydd mewn risg oherwydd tân yn y rhan honno yn gallu dianc yn gyflym ac yn ddiogel,
- sicrhau y gellir ymladd unrhyw dân yn y rhan honno yn brydlon ac yn effeithiol.

Y nod yw sicrhau diogelwch unrhyw un yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perthynas â risgiau tân hyd yn oed os bydd tân yn digwydd.

Byddai'r camau y byddai angen i berson atebol eu cymryd yn debygol o fod mewn ymateb i risgiau tân a nodwyd gan yr asesiad risg tân ar gyfer yr adeilad, sy'n gyfrifoldeb i'r prif berson atebol, fel y nodir yn adran 28, ac y mae rhaid i berson atebol roi sylw iddynt (is-adran (4)). Fodd bynnag, rhaid i'r person atebol barhau i gymryd

y camau a nodir yn is-adrannau (1) a (2) gydag asesiad risg tân llawn a chyfredol ar gyfer yr adeilad, neu hebddo. Felly, os daw risg tân i'r amlwg rywbryd ar ôl i'r asesiad risg tân gael ei gwblhau, rhaid mynd i'r afael ag ef; ni all y person atebol aros nes bod asesiad risg tân pellach wedi ei gwblhau.

Gall y camau gynnwys gwneud gwaith (is-adran (3)). Rhaid cymryd y camau yn brydlon (is-adran (5)).

Yn ogystal â gofyn am weithredu i fynd i'r afael â risgiau tân, mae'r adran hon (is-adran (6)) hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud trefniadau i gynllunio, trefnu, rheoli, monitro ac adolygu'r camau a gymerir ganddynt o dan yr adran hon, ac i roi effaith i'r trefniadau hynny.

Mae is-adran (7) yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud cofnod ysgrifenedig o'r camau a gymerwyd ganddynt, ac o'r trefniadau a wnaed ganddynt, o dan yr adran hon.

Mae is-adran (8) yn rhoi pwerau gwneud rheoliadau i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth bellach benodol ynglŷn â'r gofynion a roddir ar bersonau atebol o dan yr adran hon. Gallai'r rheoliadau, er enghraifft, bennu'r hyn sy'n 'camau rhesymol' o ran rheoli risgiau diogelwch tân. Gall y rheoliadau bennu materion y mae rhaid i bersonau atebol roi sylw iddynt, neu egwyddorion y mae rhaid iddynt weithredu yn unol â hwy, wrth benderfynu pa gamau i'w cymryd, a chymryd y camau hynny, o dan yr adran hon.

Mae'r Papur Gwyn Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru yn nodi rhai materion posibl neu "elfennau risg" gydag enghreifftiau o'r "camau" y gellid eu cymryd. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu nodi materion fel y rhain mewn rheoliadau o dan yr adran hon, a byddant yn destun ymgynghoriad pellach.

Gallai rheoliadau bennu gofynion y byddai'n rhaid i unrhyw drefniadau y mae person atebol yn eu gwneud i reoli risgiau diogelwch tân gydymffurfio â hwy. Gellid defnyddio hyn, er enghraifft, pan ystyrir y gallai fod angen gofyniad penodol, er enghraifft ynghylch arolygu drysau tân neu gynnal a chadw lifftiau diffodd tân.

Caiff y rheoliadau hefyd bennu gwybodaeth y mae rhaid ei chynnwys mewn cofnod ysgrifenedig o'r trefniadau a wnaed, neu'r camau a gymerir, o dan yr adran hon. Gellid defnyddio hyn i sicrhau bod person atebol yn dal yr wybodaeth angenrheidiol i sicrhau bod cofnod ysgrifenedig llawn a defnyddiol yn cael ei greu unwaith eto i'w cynorthwyo hwy ac eraill i reoli risgiau tân a darparu prawf o gydymffurfiaeth â'r adran hon.

Mae is-adran (9) yn darparu bod cyfeiriadau at berson atebol yn yr adran hon yn cynnwys y rhai sy'n cael eu trin fel personau atebol o dan adran 35, felly mae'r dyletswyddau yn yr adran hon yn gymwys i'r personau hynny hefyd (yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau yn adran 35(2), (3) a (4).

Gweler hefyd y nodyn i adran 26 sy'n esbonio effaith adran 7 (cynnwys ardaloedd atodol) ar gyfeiriadau at "adeilad rheoleiddiedig".

Risgiau diogelwch strwythurol mewn adeiladau categori 1 ac adeiladau categori 2

33 Asesu risgiau diogelwch strwythurol: dyletswyddau personau atebol

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol am adeiladau categori 1 ac adeiladau categori 2 "a feddiennir" sicrhau bod y "risgiau diogelwch strwythurol" sy'n ymwneud â'r rhan o'r adeilad y maent yn gyfrifol amdani yn cael eu hasesu. Bydd rheoliadau Gweinidogion Cymru o dan adran 15 yn nodi rhannau'r adeiladau rheoleiddiedig y mae personau atebol yn gyfrifol amdanynt.

Rhaid i asesiad risg strwythurol fod yn addas ac yn ddigonol i alluogi'r person atebol, a'r rhai sy'n cael eu trin fel person atebol o dan adran 35 i gydymffurfio â'u dyletswyddau o dan adran 34 (is-adran (3)(b)).

Rhaid i asesiadau gael eu cynnal gan unigolion neu gyrff a chanddynt arbenigedd neu brofiad digonol sy'n eu galluogi i asesu'r risgiau diogelwch strwythurol mewn perthynas â'r rhan o'r adeilad y mae'r person atebol yn gyfrifol amdani (is-adran (3)(a)). Caiff yr asesiad, er enghraifft, nodi materion y mae angen ymchwiliad pellach gan berson cymwysedig iddynt, fel syrfëwr neu beiriannydd adeiladu.

Nid yw'n ofynnol i'r person sy'n gwneud yr asesiad risg strwythurol feddu ar gymhwyster neu achrediad penodol, oni bai bod Gweinidogion Cymru yn gwneud rheoliadau ynghylch materion o'r fath o dan is-adran (7).

Rhaid i berson atebol sicrhau bod ei asesiad cyntaf yn cael ei gynnal cyn gynted â phosibl ar ôl y diweddaraf o'r digwyddiadau a ganlyn (is-adran (4)):

- bod yr adeilad yn cael ei feddiannu,
- bod y person yn dod yn berson atebol ar gyfer yr adeilad, neu
- bod adran 33 yn dod i rym.

Rhaid gwneud asesiadau pellach yn rheolaidd a chyn gynted â phosibl os oes gan y person atebol reswm i amau nad yw'r asesiad cyfredol bellach yn addas nac yn ddigonol i alluogi'r person atebol i gydymffurfio â'i ddyletswyddau o dan adran 34 (is-adran (5)(a) a (b)).

Caiff yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr adeilad hefyd gyfarwyddo person atebol i gynnal asesiad risg strwythurol pellach. Er enghraifft, gallai wneud hyn os yw'n credu nad yw'r asesiad risg strwythurol presennol yn addas nac yn ddigonol (is-adran (5)(c)).

Mae is-adran (6) yn ei gwneud yn ofynnol cofnodi canfyddiadau'r asesiad yn ysgrifenedig a bod copi o bob asesiad yn cael ei roi i'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad.

Mae is-adran (7) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch materion amrywiol, gan gynnwys:

- gofynion mewn perthynas ag arbenigedd neu brofiad digonol aseswyr,

- gofynion cymwysterau neu achredu ar gyfer aseswyr,
- materion i'w hystyried mewn asesiadau,
- methodoleg ar gyfer yr asesiadau,
- gwybodaeth sydd i'w chynnwys yn y cofnod ysgrifenedig sy'n ofynnol gan is-adran (6), ac
- y cyfnod hiraf rhwng asesiadau.

Gweler hefyd y nodyn i adran 26 sy'n esbonio effaith adran 7 (cynnwys ardaloedd atodol) ar gyfeiriadau at "adeilad categori 1" neu "adeilad categori 2".

34 Rheoli risgiau diogelwch strwythurol gan bersonau atebol

Mae is-adran (1) yn gosod dyletswydd ar bob person atebol ar gyfer adeilad categori 1 neu gategori 2 "wedi ei feddiannu" i gymryd pob cam rhesymol i atal risgiau diogelwch strwythurol rhag cael eu gwireddu mewn perthynas â'r rhan o'r adeilad y mae'r person yn gyfrifol amdani ac i leihau difrifoldeb unrhyw ddigwyddiadau sy'n deillio o risg o'r fath yn cael ei gwireddu. Gall y camau gynnwys gwneud gwaith (is-adran (2)). Rhaid cymryd y camau yn brydlon (is-adran (3)).

Yn ogystal â'i gwneud yn ofynnol i weithredu i fynd i'r afael â risgiau diogelwch strwythurol, mae'r adran hon (is-adran (4)) hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud trefniadau i gynllunio, trefnu, rheoli, monitro ac adolygu'r camau a gymerir ganddynt o dan yr adran hon, ac i roi effaith i'r trefniadau hynny.

Mae is-adran (5) yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol wneud cofnod ysgrifenedig o'r camau a gymerwyd ganddynt, ac o'r trefniadau a wnaed ganddynt, o dan yr adran hon.

Mae is-adran (6) yn rhoi pwerau gwneud rheoliadau i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth bellach benodol ynglŷn â'r gofynion a roddir ar bersonau atebol o dan yr adran hon. Gallai'r rheoliadau, er enghraifft, bennu'r hyn sy'n 'camau rhesymol' o ran rheoli risgiau diogelwch strwythurol. Caiff y rheoliadau bennu materion y mae rhaid i bersonau atebol roi sylw iddynt, neu egwyddorion y mae rhaid iddynt weithredu yn unol â hwy, wrth benderfynu pa gamau i'w cymryd, a chymryd y camau hynny, o dan yr adran hon.

Mae is-adran (7) yn darparu bod cyfeiriadau at berson atebol yn yr adran hon yn cynnwys y rhai sy'n cael eu trin fel personau atebol o dan adran 19, felly mae'r dyletswyddau yn yr adran hon yn gymwys i'r personau hynny hefyd (yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau yn adran 19 (2), (2) a (3).

Er enghraifft, pe bai person atebol, fel rhan o asesiad risg strwythurol, yn nodi y gallai rhai gosodiadau balconi yn y rhan o'r adeilad y mae'r person yn gyfrifol amdani fod mewn risg o fethu, byddai'r person o dan ddyletswydd i gymryd camau rhesymol i atal y risg rhag cael ei gwireddu. Rhaid cymryd y camau yn brydlon.

Rheoli risgiau diogelwch adeilad gan bersonau eraill

35 Rheoli risgiau diogelwch adeilad gan bersonau heblaw am bersonau atebol

Mae'r adran hon yn darparu y bydd personau (ac eithrio personau atebol gwirioneddol) a chanddynt rwymedigaethau cytundebol (ac eithrio o dan les) i ddarparu gwasanaethau sy'n ymwneud ag atgyweirio, cynnal a chadw neu ddiogelwch adeiladau rhannau penodol o adeilad rheoleiddiedig, yn cael eu trin at rai dibenion y Bil fel person atebol sy'n gyfrifol am y rhan o dan sylw.

Mae'r adran hefyd yn darparu y bydd personau eraill a chanddynt rywfaint o reolaeth dros rannau penodol o adeilad rheoleiddiedig yn cael eu trin at rai dibenion y Bil fel person atebol sy'n gyfrifol am y rhan o dan sylw.

Y rhannau penodol o adeilad rheoleiddiedig y cyfeirir atynt yn y ddau baragraff blaenorol yw'r rhannau hynny y mae person atebol gwirioneddol yn gyfrifol amdanynt, ac sy'n rhannau cyffredin (neu a fyddai'n rhannau cyffredin oni bai am y ffaith eu bod wedi eu cynnwys mewn demeis uned breswyl) (gweler adran 12 am ystyr "rhannau cyffredin").

Fodd bynnag, ni chaiff personau eu trin fel personau atebol ond mewn perthynas â materion sydd o fewn cwmpas eu rhwymedigaethau cytundebol (os ydynt yn dod o fewn is-adran (2)) neu dim ond mewn perthynas â materion sydd o fewn eu rheolaeth (os ydynt yn dod o fewn is-adran (3)).

Mae personau sy'n cael eu trin fel personau atebol o dan yr adran hon yn cael eu trin fel personau atebol at ddibenion darpariaethau penodol y Bil yn unig. Mae'r darpariaethau hyn yn cynnwys adran 32 (rheoli risgiau diogelwch tân), adran 45 (pŵer Gweinidogion Cymru i osod dyletswydd i gadw gwybodaeth a dogfennau) ac adran 46 (pŵer Gweinidogion Cymru i osod dyletswydd i roi gwybodaeth a dogfennau i bersonau eraill).

Mae hyn yn golygu, er enghraifft, y byddai contractwr sy'n ymgymryd â gwaith i atgyweirio lifft a oedd yn rhan o rannau cyffredin adeilad rheoleiddiedig o dan y dyletswyddau a nodir yn adran 32 (rheoli risgiau diogelwch tân) mewn perthynas â'r lifft, ond dim ond mewn perthynas â'r gwaith y maent yn ei wneud.

Mae person sy'n cael ei drin fel person atebol ar gyfer rhan o adeilad rheoleiddiedig yn ychwanegol at y person sy'n berson atebol am y rhan honno (gweler adran 8; bydd rheoliadau Gweinidogion Cymru o dan adran 15 yn nodi'r rhannau o adeiladau rheoleiddiedig y mae personau atebol yn gyfrifol amdanynt).

Mae is-adran (4) yn atal person rhag cael ei drin o dan is-adran (3) fel person atebol ar gyfer rhan o adeilad y bwriedir iddo wella diogelwch pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perthynas â risg diogelwch adeilad (megis system larwm tân integredig). Mae'n berthnasol os yw unig "rheolaeth" y person dros y rhan honno yn deillio o'u bod yn breswylydd neu'n berchennog uned breswyl.

Pennod 5

Dyletswyddau sy'n Gymwys i Adeiladau Categori 1 a Feddiennir yn Unig

Adroddiadau achos diogelwch

36 Llunio ac adolygu adroddiad achos diogelwch gan brif berson atebol

Mae is-adran (1) yn gosod dyletswydd ar brif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 a feddiennir i lunio "adroddiad achos diogelwch".

Mae "adroddiad achos diogelwch" yn adroddiad sy'n cynnwys gwybodaeth a bennir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru (is-adran (1)). Bydd yr wybodaeth hon yn ymwneud â'r asesiadau risg tân a risg strwythurol cyfredol sydd wedi eu gwneud ar gyfer yr adeilad, yn ogystal â'r camau a gymerwyd i reoli'r risgiau a nodwyd.

Diben yr adroddiad achos diogelwch yw dangos bod risgiau diogelwch tân sy'n ymwneud â'r adeilad wedi eu hasesu yn unol ag adrannau 28 ac 31 ac unrhyw reoliadau a wneir o dan yr adrannau hynny. Diben arall yw dangos bod risgiau diogelwch strwythurol sy'n ymwneud â'r adeilad wedi eu hasesu yn unol ag adran 33 ac unrhyw reoliadau a wneir o dan yr adran honno. Ei ddiben pellach yw dangos bod pob cam rhesymol wedi ei gymryd i:

- atal risgiau diogelwch tân a risgiau strwythurol rhag digwydd mewn perthynas â'r adeilad, ac i
- lleihau difrifoldeb unrhyw ddigwyddiad sy'n deillio o risg o'r fath.

Caiff gwybodaeth fanylach a gedwir am adeilad (megis yr hyn y gellir ei bennu mewn rheoliadau a wneir o dan adrannau 45 a 46) fod yn berthnasol i reoliadau, neu yn ofynnol ganddynt i'w cynnwys mewn adroddiad achos diogelwch. Er enghraifft, gallai hyn fod yn wybodaeth am brofion sydd wedi eu cynnal ar gydrannau'r adeilad, manylion adeiladu'r adeilad, neu wybodaeth arall a gedwir am yr adeilad.

Rhaid llunio'r adroddiad achos diogelwch cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol ar ôl y diweddaraf o'r digwyddiadau a grybwyllir yn is-adran (3).

Cyn gynted â phosibl ar ôl llunio'r adroddiad achos diogelwch, rhaid i'r prif berson atebol roi copi i awdurdod diogelwch adeiladau yr adeilad (is-adran (4)). Rhaid cyflwyno copi o'r adroddiad achos diogelwch presennol hefyd fel rhan o gais am dystysgrif adeilad i'r awdurdod diogelwch adeiladau o dan adran 42(1)(a).
Dylai'r adroddiad achos diogelwch ddarparu ffynhonnell wybodaeth gywir am sut mae risgiau diogelwch tân a risgiau strwythurol sy'n ymwneud â'r adeilad yn cael eu hasesu a'u rheoli. Rhaid i'r prif berson atebol adolygu'r adroddiad yn rheolaidd a'i ddiwygio os oes angen i sicrhau ei fod yn gyfredol (is-adran (5)). Mae is-adran (6) yn darparu bod rhaid i'r prif berson atebol ddiwygio'r adroddiad achos diogelwch, yn unol ag unrhyw gyfarwyddyd a wneir gan yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr adeilad.

Mae is-adran (7) yn darparu bod rhaid i'r prif berson atebol roi copi o unrhyw adroddiad diwygiedig i'r awdurdod diogelwch adeiladau, ynghyd â hysbysiad sy'n crynhoi'r diwygiadau yn yr adroddiad. Bydd hyn yn sicrhau bod gan yr awdurdod diogelwch adeiladau y fersiwn ddiweddaraf o'r adroddiad achos diogelwch.

Gall rheoliadau o dan is-adran (8) wneud darpariaeth yn ychwanegol at yr hyn a wneir o dan is-adran (1) ynghylch cynnwys adroddiad achos diogelwch, yn ogystal â hysbysiad a roddir o dan is-adran (7)(b). Gallant hefyd wneud darpariaeth ynghylch ffurf a rhoi adroddiadau neu hysbysiadau o dan yr adran hon.

Cofnodi ac adrodd mewn perthynas â risgiau diogelwch adeilad

37 System cofnodi achlysuron: dyletswydd prif berson atebol

Mae is-adran (1) yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 a feddiennir i sefydlu a gweithredu system cofnodi achlysuron at y diben o alluogi personau atebol i gydymffurfio â'u dyletswyddau o dan adran 38. Bydd y system hon yn cael ei defnyddio i gasglu a chadw gwybodaeth am ddigwyddiadau neu sefyllfaoedd sy'n deillio o risgiau diogelwch adeilad, sy'n arwain at risgiau diogelwch adeilad o'r fath neu sy'n gysylltiedig fel arall â'r risg diogelwch adeilad ac yn rhoi'r wybodaeth honno i bersonau atebol (is-adran (2)).

Bydd y system cofnodi achlysuron yn galluogi preswylwyr, a phobl eraill sy'n gysylltiedig â'r adeilad, i roi gwybod am ddigwyddiadau diogelwch adeilad sy'n ymwneud â diogelwch tân neu ddiogelwch strwythurol. Ni fydd yn orfodol i drigolion gyflwyno'r adroddiadau hyn, ond bydd y system yn galluogi i adroddiadau a gyflwynir gael eu dal a'u cadw mewn un lle.

Gallai'r math o ddigwyddiadau y bydd system cofnodi achlysuron yn eu dal gynnwys, er enghraifft, bydredd cynnar neu annisgwyl cydrannau strwythurol, methiant strwythurol oherwydd amodau tywydd eithafol, neu ddiffygion gweithredol/goddefol amddiffyn rhag tân.

Mae is-adran (3) yn darparu bod rhaid sefydlu'r system cofnodi achlysuron a dechrau gweithredu cyn gynted â phosibl ar ôl y diweddaraf o'r digwyddiadau a nodir yn yr is-adran honno.

Rhaid i system cofnodi achlysuron gydymffurfio ag unrhyw ofynion a osodir gan Weinidogion Cymru o dan reoliadau a wneir o dan is-adran (4). Mae is-adran (5) yn rhoi enghreifftiau o'r hyn y caiff y gofynion gynnwys e.e. y digwyddiadau neu'r sefyllfaoedd y mae gwybodaeth i'w chael amdanynt, pwy all adrodd gwybodaeth, a sut y mae gwybodaeth i'w chael, ei chofnodi a'i hasesu.

38 Adrodd i awdurdodau: dyletswydd person atebol

Mae is-adran (1) yn gosod dyletswydd ar berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 a feddiennir i roi "gwybodaeth diogelwch adeiladau berthnasol" i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân. Rhaid i'r wybodaeth gael ei rhoi yn unol â rheoliadau a wneir o dan yr is-adran hon.

Ystyr "gwybodaeth diogelwch adeiladau berthnasol" yw gwybodaeth am risgiau diogelwch adeiladau sy'n ymwneud â'r rhan o'r adeilad y mae'r person atebol yn gyfrifol amdani (is-adran (2)).

Dylai gwybodaeth yr adroddir amdani o dan y system cofnodi achlysuron (adran 37) gynorthwyo personau atebol i gydymffurfio â'u dyletswyddau adrodd o dan yr adran hon.

Mae is-adran (3) yn ei gwneud yn ofynnol i reoliadau o dan is-adran (1) nodi'r wybodaeth ddiogelwch adeilad berthnasol y mae rhaid ei rhoi, yr amgylchiadau y mae rhaid ei rhoi ynddynt a'r amser erbyn pryd y mae rhaid ei rhoi. Er enghraifft, gallai hyn ymwneud â math penodol o dân neu ddigwyddiad diogelwch strwythurol sydd wedi digwydd.

Caiff y rheoliadau hefyd wneud darpariaeth ynghylch sut y mae rhaid rhoi'r wybodaeth (is-adran (4)).

Mae is-adran (5) yn darparu bod person atebol yn cyflawni trosedd os yw, heb esgus rhesymol, yn methu â chydymffurfio ag is-adran (1).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a gynhwysir yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).
Mae is-adran (7) yn gwneud darpariaeth ynghylch derbynioldeb gwybodaeth a gyflwynir i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân o dan yr adran hon h.y. nid yw'n dderbyniadwy mewn tystiolaeth mewn achos troseddol yn erbyn y person sy'n cyflwyno'r wybodaeth ac eithrio mewn amgylchiadau penodol.

Strategaethau ymgysylltu â phreswylwyr

39 Llunio ac adolygu strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr gan brif berson atebol

Mae adran 39 yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 sydd wedi ei feddiannu, i lunio strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr a gweithredu yn unol â'r strategaeth honno. Diben y strategaeth yw hyrwyddo cyfranogiad personau perthnasol, h.y. preswylwyr sy'n oedolion a pherchnogion uned breswyl (e.e. perchnogion fflatiau), wrth wneud penderfyniadau diogelwch adeilad mewn perthynas â'r adeilad.

Ystyr "penderfyniad diogelwch adeilad" yw penderfyniad gan berson atebol am reoli'r adeilad a wneir mewn cysylltiad â chyflawni ei ddyletswyddau o dan y Bil.

Gallai enghraifft o benderfyniad diogelwch adeilad fod os yw asesiad risg tân yn nodi risg tân sy'n gysylltiedig â chladin allanol yr adeilad, byddai'n ofynnol i'r prif berson atebol, o dan adran 32 (rheoli risgiau diogelwch tân), gymryd pob cam rhesymol i atal risg diogelwch tân rhag cael ei gwireddu a lleihau difrifoldeb unrhyw ddigwyddiad sy'n deillio o risg o'r fath yn cael ei gwireddu. Gallai hyn gynnwys gosod deunydd

arall yn lle'r cladin allanol, er enghraifft. Byddai'n ofynnol i'r prif berson atebol yn y sefyllfa honno hyrwyddo cyfranogiad personau perthnasol wrth wneud unrhyw benderfyniadau diogelwch adeilad ynghylch amnewid y cladin allanol. Gallai hyn gynnwys amserlenni'r gwaith, yr amseroedd o'r dydd y byddai'r gwaith yn cael ei wneud, sut y gellid lleihau tarfu ar fywydau preswylwyr a pha gontractwyr a deunyddiau y dylid eu defnyddio ar y prosiect.

Mae is-adran (4) yn ei gwneud yn ofynnol i'r strategaeth gynnwys:

- yr wybodaeth a ddarperir i bersonau perthnasol am benderfyniadau diogelwch adeilad,
- yr agweddau ar y penderfyniadau hynny yr ymgynghorir â phersonau perthnasol amdanynt,
- y trefniadau ar gyfer ceisio barn personau perthnasol, a
- manylion sut y bydd priodoldeb y dulliau a ddefnyddir i hyrwyddo cyfranogiad yn cael ei fesur a'i adolygu.

Mae is-adran (5) yn darparu bod rhaid llunio'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr cyn gynted â phosibl ar ôl y diweddaraf o'r digwyddiadau a nodir yn yr is-adran honno.

Mae is-adran (6) yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol adolygu'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr ar adegau a bennir mewn rheoliadau a'i hadolygu os oes angen.

Mae is-adran (7) yn darparu bod rhaid i'r prif berson atebol ymgynghori â phersonau perthnasol ac unrhyw berson arall ynglŷn â'r strategaeth yn yr amgylchiadau a bennir mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru. Mae is-adran (7) hefyd yn darparu bod rhaid i'r prif berson atebol ystyried unrhyw sylwadau a wneir mewn ymateb i'r ymgynghoriad hwnnw wrth adolygu'r strategaeth y tro nesaf.

Mae is-adran (8) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch llunio, adolygu neu ddiwygio'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr ar gyfer adeilad pan fo mwy nag un person atebol ar gyfer yr adeilad, ac ynghylch cynnal ymgyngoriadau o dan yr adran hon.

40 Darparu copïau o'r strategaeth gan bersonau atebol

Mae adran 40 yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol i roi copi o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr i bob person atebol arall ar gyfer yr adeilad pan fo mwy nag un person atebol. Rhaid gwneud hyn cyn gynted â phosibl ar ôl i'r strategaeth gael ei llunio neu ei diwygio o dan adran 39.

O dan is-adran (1)(b), rhaid i bob person atebol ar gyfer yr adeilad roi copi o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr i bob preswylydd sy'n oedolyn a pherchennog uned breswyl yn y rhan o'r adeilad y mae'r person atebol yn gyfrifol amdani, yn ogystal ag unrhyw bersonau eraill a bennir mewn rheoliadau. Rhaid gwneud hyn cyn gynted â phosibl ar ôl i'r strategaeth gael ei llunio neu ei diwygio o dan adran 39.

Fodd bynnag, nid yw'n ofynnol i'r person atebol roi copi o'r strategaeth i breswylydd o dan is-adran (1)(b) os nad yw'r person atebol yn ymwybodol o'r preswylydd ond ei fod wedi cymryd pob cam rhesymol i adnabod preswylwyr sy'n oedolion yn y rhan o'r adeilad y mae'r person yn gyfrifol amdani (is-adran (2)).

Tystysgrifau adeilad

41 Dyletswydd prif berson atebol i wneud cais am dystysgrif adeilad

Caiff awdurdod diogelwch adeiladau gyfarwyddo'r prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 cofrestredig a feddiennir i wneud cais am dystysgrif adeilad (is-adran (2)). Rhaid i'r prif berson atebol wneud cais am dystysgrif adeilad o fewn y 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau drannoeth y diwrnod y rhoddir y cyfarwyddyd (is-adran (3)).

Darperir ar gyfer yr wybodaeth a'r dogfennau y mae rhaid eu darparu i'r awdurdod diogelwch adeiladau fel rhan o'r cais am dystysgrif adeilad yn adran 42 (1) ac mae'n cynnwys gwybodaeth a fydd yn cael ei phennu mewn rheoliadau.

Rhaid i'r prif berson atebol ar gyfer yr adeilad wneud cais i'r awdurdod diogelwch adeiladau am dystysgrif adeilad bellach o fewn pum mlynedd, gan ddechrau â'r diwrnod y cyhoeddwyd y dystysgrif adeilad ddiweddaraf (pa un a yw'r awdurdod diogelwch adeiladau yn cyfarwyddo'r prif berson atebol i wneud hynny, ai peidio) (is-adran (4)).

Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, naill ai ymestyn neu fyrhau'r cyfnod y mae rhaid gwneud cais am dystysgrif adeilad bellach o dan is-adran (4) ynddo (is-adran (9)).

Mae is-adran (5) yn darparu ei bod yn drosedd i fethu, heb esgus rhesymol, â chydymffurfio ag is-adrannau (3) neu (4).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a gynhwysir yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Mae is-adran (7) yn darparu bod trosedd bellach yn cael ei chyflawni os, ar ôl euogfarn, y parheir i beidio â chydymffurfio ag is-adran (3) neu (4) (fel y bo'n gymwys). Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, mae'r person yn agored i ddirwy am bob diwrnod y mae'r methiant yn parhau (8).

42 Ceisiadau am dystysgrifau: gweithdrefn

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth am y weithdrefn ar gyfer gwneud cais am dystysgrif adeilad. Bydd angen i gais gynnwys:

- copi o'r adroddiad achos diogelwch presennol,
- gwybodaeth a bennir mewn rheoliadau ynghylch y system cofnodi achlysuron,
- copi o'r strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr, a
- gwybodaeth a bennir mewn rheoliadau ynghylch yr hyn y mae pob person atebol wedi ei wneud i gyflawni eu dyletswyddau i ddarparu gwybodaeth i eraill o dan adran 46.

Mae is-adran (2) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, wneud darpariaeth bellach ynghylch ceisiadau am dystysgrifau adeilad. Mae is-adran (3) yn rhoi enghreifftiau o'r mathau o ddarpariaeth y caniateir eu cynnwys yn y rheoliadau e.e. sut mae'n cael ei wneud a'r ffurf y mae rhaid ei roi ynddo.

43 Penderfynu ar geisiadau a dyroddi tystysgrifau

Mae'r adran hon yn gymwys pan fo'r prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 yn gwneud cais am dystysgrif adeilad o dan adran 41 (3) neu (4).

Ar ôl i'r prif berson atebol wneud cais am dystysgrif adeilad, rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau asesu pa un a chydymffurfir â'r "dyletswyddau perthnasol" (a ddiffinnir yn is-adran (6)).

Fel rhan o'i asesiad (o dan is-adran (2)) caiff yr awdurdod diogelwch adeiladau archwilio'r adeilad.

Rhaid i'r awdurdod diogelwch adeiladau ddyroddi tystysgrif adeilad ar gyfer yr adeilad os yw'n fodlon y cydymffurfir â'r holl ddyletswyddau perthnasol (is-adran 3).

Os nad yw'r awdurdod diogelwch adeiladau wedi ei fodloni y cydymffurfir â'r holl ddyletswyddau perthnasol, rhaid iddo wrthod y cais a rhoi hysbysiad o wrthodiad i'r prif berson atebol (is-adran (4)). Fodd bynnag, mae hyn yn ddarostyngedig i is-adran (5). Wrth benderfynu ar y cais, os yw'r awdurdod diogelwch adeiladau yn ystyried na chydymffurfir â dyletswydd berthnasol ond mae'n ystyried y gellir unioni'r mater yn brydlon, gall gyhoeddi hysbysiad i'r prif berson atebol. Rhaid i'r hysbysiad gynnwys disgrifiad byr o'r methiant a nodi cyfnod i'w unioni. Os yw'r methiant yn cael ei unioni o fewn y cyfnod hwnnw, caiff yr awdurdod ddyroddi tystysgrif adeilad.

Os rhoddir hysbysiad gwrthodiad, rhaid i hyn gynnwys gwybodaeth am yr hawl i apelio (is-adran (7)).

Pan fo'r awdurdod diogelwch adeiladau yn dod yn ymwybodol o ddiffyg cydymffurfedd â dyletswydd, byddai ganddo'r opsiwn o gyhoeddi hysbysiad cydymffurfio adran 83.

Caiff Gweinidogion Cymru, drwy reoliadau, wneud darpariaeth bellach ynglŷn â thystysgrifau neu hysbysiadau adeilad, a chaiff hyn gynnwys, er enghraifft, y ffurf, y cynnwys, a'r modd y dylid eu rhoi (is-adrannau (8) a (9)).

44 Dyletswydd prif berson atebol i arddangos tystysgrif a gwybodaeth gysylltiedig

Mae is-adran (1) yn gosod dyletswydd ar y prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 y mae adran 41 yn gymwys iddo i arddangos:

- copi o dystysgrif adeilad ddiweddaraf yr adeilad,
- hysbysiad sy'n cydymffurfio ag is-adran (4) am y personau atebol ar gyfer yr adeilad ac unrhyw reolwr mesurau arbennig ar gyfer yr adeilad, ac
- os oes hysbysiad cydymffurfio perthnasol (a ddiffinnir yn is-adran (9)), fel copi o'r datganiad o dan adran 83(4) sy'n crynhoi'r hysbysiad.

Rhaid i'r wybodaeth hon gael ei harddangos gyda'i gilydd mewn lle amlwg yn yr adeilad. Mae is-adrannau (2) a (3) yn darparu, os oes gorchymyn mesurau arbennig mewn grym, bod rhaid i'r prif berson atebol sicrhau nad oes unrhyw dystysgrif adeilad yn cael ei harddangos yn yr adeilad. Yn lle hynny, am y cyfnod y mae'r gorchymyn mesurau arbennig mewn grym, rhaid arddangos yr wybodaeth a ganlyn:

- hysbysiad sy'n cydymffurfio ag is-adran (4) am y personau atebol ar gyfer yr adeilad ac unrhyw reolwr mesurau arbennig ar gyfer yr adeilad, ac
- os oes hysbysiad cydymffurfio perthnasol (a ddisgrifir yn is-adran (9)) a roddwyd i berson atebol nad yw'r gorchymyn mesurau arbennig yn gymwys iddo, gopi o'r datganiad o dan adran 83(4) sy'n crynhoi'r hysbysiad.

Mae is-adran (5) yn darparu ei bod yn drosedd i'r prif berson atebol fethu, heb esgus rhesymol, â chydymffurfio ag is-adrannau (1) neu (3).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Mae is-adran (7) yn darparu bod trosedd bellach yn cael ei chyflawni os, ar ôl euogfarn, y parheir i beidio â chydymffurfio ag is-adran (1) neu (3) (fel y bo'n gymwys). Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, mae'r person yn agored i ddirwy am bob diwrnod y mae'r methiant yn parhau (is-adran (8)).

Pennod 6

Gwybodaeth a Chwynion

Dyletswyddau i gadw a darparu gwybodaeth a dogfennau

45 Dyletswydd person atebol i gadw gwybodaeth a dogfennau

Mae is-adran (1) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig gadw gwybodaeth benodol neu gopïau o ddogfennau penodol sy'n ymwneud â'r rhan o'r adeilad y mae'r person atebol yn gyfrifol amdani (mae is-adran (6) yn diffinio "perthnasol").
Pwrpas y ddarpariaeth hon yw helpu i sicrhau bod gan bersonau atebol fynediad at yr wybodaeth sydd ei hangen arnynt i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau mewn adeilad. Bydd hyn yn cynnwys gwybodaeth ddiogelwch bwysig a fydd yn rhan o "edau euraidd" o wybodaeth am yr adeilad. Mewn perthynas â diogelwch adeiladau, mae'r term "edau euraidd" yn derm a ddefnyddiwyd yn yr Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladau ac Adroddiad Diogelwch Tân i ddisgrifio'r cofnod o wybodaeth ddiogelwch am yr adeilad.

Caiff y rheoliadau a wneir o dan is-adran (1) hefyd gynnwys darpariaeth ynghylch, er enghraifft:

- y cyfnod y mae rhaid cadw gwybodaeth neu gopïau o ddogfennau,
- sut y mae rhaid cadw'r wybodaeth neu'r dogfennau, ac
- y ffurf y mae rhaid eu cadw ynddi.

Caiff y rheoliadau gynnwys amodau neu eithriadau i'r gofynion hyn (is-adran (3)).
Mae is-adran (4) yn darparu, os nad oes gan berson atebol yr wybodaeth ofynnol neu gopi o ddogfen ofynnol, rhaid iddo eu cael oni bai nad yw'n ymarferol gwneud hynny. Rhaid i'r person atebol hefyd sicrhau, cyn belled ag y bo modd, bod yr wybodaeth yn gywir ac yn cael ei diweddaru (is-adran (5)).

Caiff rheoliadau a wneir o dan yr adran hon osod gofynion ar bersonau sy'n cael eu trin fel personau atebol o dan adran 35.

46 Dyletswydd person atebol i roi gwybodaeth a dogfennau i bersonau eraill

Mae is-adran (1) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig roi gwybodaeth benodol neu gopïau o ddogfennau penodol sy'n ymwneud â'r rhan o'r adeilad y mae'r person atebol yn gyfrifol amdani, i bersonau penodol eraill. Mae "perthnasol" wedi ei ddiffinio yn is-adran (6).

Gallai'r bobl y caiff fod yn ofynnol i bersonau atebol roi gwybodaeth iddynt gynnwys: yr awdurdod diogelwch adeiladau, yr awdurdod diogelwch tân, preswylwyr, perchnogion unedau preswyl yn yr adeilad, neu unrhyw berson arall a bennir yn y rheoliadau. Er enghraifft, gallai'r rheoliadau ei gwneud yn ofynnol i gopïau o'r

asesiadau risg ar gyfer yr adeilad gael eu rhannu â phobl benodol mewn amgylchiadau penodol.

Mae is-adran (2) yn darparu y caiff y rheoliadau bennu pryd a sut y mae rhaid rhoi'r wybodaeth neu'r copïau o ddogfennau, a'r fformat y mae rhaid iddynt gael eu rhoi ynddo.

Caiff y rheoliadau ddarparu ei bod yn ofynnol i'r person atebol ddarparu rhywfaint neu'r cyfan o'r wybodaeth neu gopïau o ddogfennau dim ond os gofynnwyd amdanynt. Caiff y rheoliadau bennu sut y mae rhaid gwneud ceisiadau i'r person atebol am gopi o ddogfen neu wybodaeth (is-adran (4)).

Os yw'r rheoliadau yn gofyn i wybodaeth neu gopïau o ddogfennau gael eu darparu i awdurdod diogelwch adeiladau neu awdurdod diogelwch tân, caiff y rheoliadau hefyd wneud darpariaeth ynghylch derbynioldeb yr wybodaeth honno neu'r copïau hynny mewn achosion troseddol.

Caiff rheoliadau a wneir o dan yr adran hon osod gofynion ar bersonau sy'n cael eu trin fel personau atebol o dan adran 35.

47 Dyletswydd i roi gwybodaeth a dogfennau wrth i berson atebol newid

Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i berson atebol ymadawol ar gyfer adeilad rheoledig roi gwybodaeth benodol neu gopïau o ddogfennau penodedig sy'n ymwneud â'r rhan o'r adeilad yr oedd y person atebol ymadawol yn gyfrifol amdani, i bersonau penodedig. Mae "perthnasol" wedi ei ddiffinio yn is-adran (9).

Mae person atebol ymadawol yn berson atebol sydd wedi rhoi'r gorau i fod yn gyfrifol am y cyfan neu ran o adeilad rheoleiddiedig.

Mae'r personau y caiff y rheoliadau ei gwneud yn ofynnol i berson atebol ymadawol roi gwybodaeth neu gopïau o ddogfennau iddynt yn "olynydd" (a ddiffinnir yn is-adran (1)(b)), yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr adeilad a'r awdurdod diogelwch tân ar gyfer yr adeilad. Ystyr "olynydd" yw person sydd, yn syth ar ôl i berson atebol ymadawol roi'r gorau i fod yn gyfrifol am y cyfan neu ran o adeilad rheoleiddiedig, yn cymryd cyfrifoldeb, fel person atebol, am y cyfan neu'r rhan honno o'r adeilad (yn dibynnu ar yr hyn yr oedd y person atebol ymadawol yn gyfrifol amdano).

Caiff y rheoliadau hefyd wneud darpariaeth ynghylch pryd, sut ac ym mha ffurf y mae rhaid rhoi'r wybodaeth neu gopïau o ddogfennau ynddo. Cânt wneud y gofynion a gynhwysir ynddynt yn ddarostyngedig i amodau, a gallant ddarparu ar gyfer eithriadau o'r gofynion hynny (is-adrannau (3) a (4)).

Pwrpas y ddarpariaeth hon yw helpu i sicrhau bod gan y person atebol olynol gofnod cyflawn a chywir o wybodaeth am y rhan o'r adeilad y mae wedi dod yn gyfrifol amdani, a all gynnwys dogfennau hanesyddol, a fydd yn ei helpu i asesu a rheoli risgiau diogelwch yr adeilad a chydymffurfio â'i ddyletswyddau.

Mae is-adran (5) yn darparu ei bod yn drosedd i fethu, heb esgus rhesymol, â chydymffurfio â'r gofynion a osodir gan reoliadau a wneir o dan yr adran hon.
Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a chynhwysir y Cod Dedfrydu yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (5) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd (is-adran (6)).

Mae is-adran (7) yn darparu bod trosedd bellach yn cael ei chyflawni os yw person yn parhau i fethu â chydymffurfio â'r gofyniad hwnnw, ar ôl ei gael yn euog o fethu â chydymffurfio â gofyniad y rheoliadau.

Byddai trosedd o dan is-adran (7) yn cael ei rhoi ar brawf mewn llys ynadon. Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, caniateir codi dirwy ar y person am bob diwrnod y mae'r methiant yn parhau (is-adran (8)). Mae'r raddfa safonol o ddirwyon wedi ei nodi yn adran 122 o Ddeddf Dedfrydu 2020.

Cwynion

48 Adeiladau categori 1: dyletswydd prif berson atebol i weithredu system gwyno

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 "a feddiennir" sefydlu a gweithredu system ar gyfer ymchwilio i "cwynion perthnasol".

Diffinnir "cwyn berthnasol" yn is-adran (2) fel cwyn sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad (fel y'i diffinnir yn adran 27) sy'n ymwneud â'r adeilad neu â chyflawni gan berson atebol ar gyfer yr adeilad unrhyw ddyletswydd o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano. Mewn perthynas ag adeilad categori 1, ystyr "risg diogelwch adeilad" yw risg diogelwch tân neu risg diogelwch strwythurol.

Diben y ddarpariaeth hon yw sicrhau bod preswylwyr ac eraill yn gallu gwneud cwynion os yw'r gŵyn yn 'perthnasol'. Nod y ddarpariaeth yw creu mecanwaith ffurfiol i breswylwyr leisio eu cwynion perthnasol ac i sicrhau yr ymchwilir ac yr eir i'r afael â'r cwynion hyn yn brydlon. Mae'r gofyniad hwn yn hanfodol i feithrin diwylliant o atebolrwydd a thryloywder wrth reoli diogelwch adeiladau.

Mae is-adran (4) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth ynglŷn â sefydlu a gweithredu system gwyno, megis, ond heb fod yn gyfyngedig i, ddarparu pwy all wneud cwyn, sut y gellir gwneud cwyn, y ffordd y mae rhaid ystyried cwyn, a galluogi neu ei gwneud yn ofynnol i gŵyn gael ei chyfeirio at yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer yr adeilad.

Er mai'r prif berson atebol sydd piau'r gofyniad ar gyfer sefydlu a gweithredu'r system gwynion, mewn adeiladau y mae sawl person atebol ar eu cyfer, bydd yn ofynnol i'r personau atebol hynny weithio gyda'r prif berson atebol fel rhan o'u dyletswyddau cydweithredu a chydlynu o dan adran 60. Bydd personau atebol yn parhau i fod yn gyfrifol am unioni unrhyw faterion sy'n ymwneud â chyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil neu faterion y maent yn gyfrifol amdanynt o dan y Bil.

Enghraifft: Mae preswylydd mewn adeilad categori 1 yn sylwi bod yr allanfeydd tân yn aml yn cael eu blocio gan ddeunyddiau adeiladu sy'n cael eu gadael gan gontractwyr. Mae'r preswylydd yn codi'r pryder hwn yn anffurfiol â'r prif berson atebol, ond ni chymerir unrhyw gamau. O dan yr adran hon, gallai'r preswylydd uwchgyfeirio'r pryder hwn yn gŵyn ffurfiol drwy'r system gwyno sefydledig. Gallai'r rheoliadau ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ymchwilio i'r gŵyn, cymryd camau angenrheidiol i fynd i'r afael â'r mater os yw'r gŵyn yn cael ei chadarnhau a darparu ymateb amserol i'r preswylydd. Y bwriad yw sicrhau yr eir i'r afael yn brydlon â materion diogelwch adeiladau, ac yr ymdrinnir yn briodol â chwynion preswylwyr.

49 Adeiladau categori 2 a chategori 3: dyletswydd personau atebol i drefnu ystyriaeth o gwynion

Mae is-adran (1) yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru wneud rheoliadau er mwyn ei gwneud yn ofynnol i bersonau atebol ar gyfer adeiladau categori 2 a feddiennir ac adeiladau categori 3 a feddiennir wneud trefniadau ar gyfer ystyried "cwynion perthnasol" a rhoi effaith iddynt.

Diffinnir "cwyn berthnasol" yn is-adran (2) fel cwyn sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad (fel y'i diffinnir yn adran 27) sy'n ymwneud â'r adeilad neu â chyflawni gan berson atebol ar gyfer adeilad unrhyw ddyletswydd o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano. Mewn perthynas ag adeilad categori 3, ystyr "risg diogelwch adeilad" yw risg diogelwch tân yn unig. Mewn perthynas ag adeilad categori 2, ystyr "risg diogelwch adeilad" yw risg diogelwch tân neu risg diogelwch strwythurol.

Caiff rheoliadau a wneir o dan yr adran hon, yn benodol, wneud y ddarpariaeth a nodir yn is-adran (3). Y bwriad fyddai galluogi preswylwyr mewn adeiladau categori 2 a chategori 3 i leisio eu cwynion ac i sicrhau yr ymchwilir iddynt ac yr eir i'r afael â hwy yn brydlon.

Enghraifft: Mae preswylydd adeilad categori 2 yn sylwi nad yw dyfais cau drws tân mewn ardal gymunedol yn gweithio, gan greu risg diogelwch tân. Ar ôl i'r preswylydd godi'r mater yn anffurfiol sawl gwaith gyda'i berson atebol, mae'r preswylydd yn teimlo bod ei berson atebol yn anwybyddu'r mater. Gallai rheoliadau a wneir o dan yr adran hon ganiatáu i'r preswylydd godi'r mater fel cwyn ffurfiol. Caiff y rheoliadau ei gwneud yn ofynnol i'r person atebol ystyried y gŵyn o fewn cyfnod penodol.

50 Cwynion i awdurdodau diogelwch adeiladau

Mae is-adran (1) yn ei gwneud yn ofynnol i bob awdurdod diogelwch adeiladau sefydlu a gweithredu system gwynion ar gyfer ymchwilio i "cwynion perthnasol" a wneir neu a gyfeirir ato. Diffinnir "cwyn berthnasol" yn is-adran (2), fel cwyn sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad mewn perthynas ag adeilad rheoleiddiedig (fel y'i diffinnir yn adran 27), cyflawni gan berson atebol ar gyfer yr adeilad unrhyw ddyletswydd o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano, neu gyflawni gan reolwr mesurau arbennig ar gyfer adeilad categori 1 unrhyw swyddogaeth a roddwyd i'r rheolwr gan orchymyn mesurau arbennig (gweler adran 96).

Mae is-adran (3) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau ynghylch sefydlu a gweithredu systemau cwyno, gydag is-adran (4) yn rhoi enghreifftiau o'r math o ddarpariaeth y caniateir ei chynnwys yn y rheoliadau.

Er mai'r bwriad yw gwneud rheoliadau a fydd yn caniatáu i unigolion wneud cwynion yn uniongyrchol i awdurdod diogelwch adeiladau, disgwylir y byddant yn y lle cyntaf yn defnyddio'r trefniadau cwyno a wneir o dan adran 48 neu 49 (fel y bo'n berthnasol).

Caiff rheoliadau o dan is-adran (3) gynnwys darpariaeth fel bod gan awdurdod diogelwch adeiladau rôl o benderfynu a yw cwynion a wneir o dan adran 48 neu o dan reoliadau a wneir o dan adran 49 yn "cwynion perthnasol".

Diben yr adran hon yw sicrhau bod gan achwynwyr lwybr clir i uwchgyfeirio cwynion os ydynt yn teimlo nad ydynt wedi cael sylw digonol gan brif berson atebol a/neu berson atebol.

Enghraifft: Mae preswylydd mewn adeilad categori 1 yn sylwi ar grac yn strwythur yr adeilad ac yn codi pryder anffurfiol gyda'r prif berson atebol. Os nad yw'r prif berson atebol yn mynd i'r afael â'r pryder yn ddigonol, gallai rheoliadau a wneir o dan adran 48 ganiatáu i'r preswylydd uwchgyfeirio'r mater i gŵyn ffurfiol o dan system gwynion y prif berson atebol a weithredir o dan adran 48. Os nad yw'r gŵyn wedi ei datrys o hyd, gallai rheoliadau o dan adran 50 ganiatáu i'r preswylydd uwchgyfeirio'r gŵyn i'r awdurdod diogelwch adeiladau i'w hymchwilio.

Pennod 7

Dyletswyddau preswylwyr a pherchnogion unedau preswyl

51 Adeiladau rheoleiddiedig: dyletswyddau diogelwch tân preswylwyr etc.

Mae'r adran hon yn gymwys i breswylwyr sy'n oedolion mewn uned breswyl a pherchnogion unedau preswyl, pan fo'r unedau hynny mewn adeilad rheoleiddiedig a feddiennir (diffinnir "wedi ei feddiannu" a "perchennog" yn adran 111).

Mae is-adran (2)(a) yn darparu na ddylai personau o'r fath wneud unrhyw weithred mewn cysylltiad â risg diogelwch tân yn cael ei gwireddu mewn perthynas â'r adeilad mewn unrhyw un neu ragor o rannau cyffredin yr adeilad, ar rannau o'r fath neu mewn perthynas â rhannau o'r fath. Mae is-adran (2)(b) yn darparu na ddylai personau o'r fath wneud unrhyw weithred mewn uned breswyl, ar uned o'r fath neu mewn perthynas ag uned o'r fath sy'n creu risg sylweddol, neu sy'n cynyddu'n sylweddol unrhyw risg bresennol, os bydd tân yn cychwyn yn eu huned breswyl, y bydd y tân yn lledaenu o'r uned. Mae is-adran (2)(c) yn darparu na chaiff bersonau o'r fath, heb esgus rhesymol, symud ymaith, difrodi, neu ymyrryd â gweithrediad unrhyw beth sydd yn yr adeilad, neu sy'n ffurfio rhan o unrhyw un neu ragor o rannau cyffredin yr adeilad ac a fwriedir iddo wella diogelwch pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn perthynas â risg diogelwch tân.

Enghraifft: Mae preswylydd yn storio deunyddiau llosgadwy mewn rhan gyffredin, yn gwefru beic trydan mewn rhan gyffredin neu'n cael barbeciw ar falconi (mae balconi yn rhan gyffredin, hyd yn oed os yw wedi ei gynnwys mewn demeis uned breswyl – gweler is-adran (3)). Byddai'r rhain yn torri adran 51(2)(a) pan fo'r weithred honno'n creu risg sylweddol o risg diogelwch tân yn cael ei gwireddu mewn perthynas â'r adeilad.

Enghraifft: Mae preswylydd yn gosod drws ffrynt fflat nad yw'n gwrthsefyll tân neu'n drilio twll rhwng ei uned breswyl ag un arall heb ddilyn dulliau stopio tân priodol. Byddai'r rhain yn torri adran 51(2)(b) pan fo'r weithred honno'n creu risg sylweddol neu'n cynyddu'n sylweddol unrhyw risg bresennol, os bydd tân yn cychwyn yn yr uned breswyl, y bydd y tân yn lledaenu o'r uned.

Rhaid i'r rhai y mae'r adran hon yn gymwys iddynt hefyd gydymffurfio â cheisiadau penodol am wybodaeth a wneir gan y prif berson atebol a phersonau atebol penodol, pan fo'r wybodaeth honno yn angenrheidiol i alluogi cydymffurfio â dyletswyddau penodol (sy'n gysylltiedig ag asesu a rheoli risgiau diogelwch tân) (is-adran (4)).

52 Adeiladau categori 1 a chategori 2: dyletswyddau diogelwch strwythurol preswylwyr etc.

Mae'r adran hon yn gymwys i breswylwyr sy'n oedolion mewn uned breswyl mewn adeilad categori 1 a feddiennir neu adeilad categori 2 a feddiennir, a pherchnogion uned breswyl mewn adeilad categori 1 a feddiennir neu adeilad categori 2 a feddiennir (diffinnir "wedi ei feddiannu" a "perchennog" yn adran 111).

Mae is-adran (2) yn darparu na ddylai preswylwyr sy'n oedolion a pherchnogion unedau preswyl:

- mewn unrhyw un neu ragor o rannau cyffredin yr adeilad, ar rannau o'r fath neu mewn perthynas â rhannau o'r fath, wneud unrhyw weithred sy'n creu risg sylweddol o risg diogelwch strwythurol yn cael ei gwireddu mewn perthynas â'r adeilad;

- mewn uned breswyl, neu mewn perthynas ag uned o'r fath, wneud unrhyw weithred sy'n creu risg sylweddol o risg diogelwch strwythurol yn cael ei gwireddu mewn perthynas â'r adeilad.

Mae is-adran (3) yn darparu bod i "rhannau cyffredin" yn is-adran (2)(a) yr ystyr a roddir iddo yn adran 51(3) h.y. yn cynnwys balconïau hyd yn oed os ydynt mewn demeis uned breswyl.
Mae is-adran (4) yn ei gwneud yn ofynnol i'r rhai y mae'r adran hon yn gymwys iddynt gydymffurfio â cheisiadau penodol am wybodaeth h.y. pan fo'r wybodaeth yn angenrheidiol i'r person atebol (neu'r person sy'n cael ei drin fel person atebol oherwydd adran 35) gydymffurfio â dyletswyddau penodol (sy'n ymwneud ag asesu a rheoli risgiau diogelwch strwythurol).

Enghraifft: Mae preswylydd yn gwneud gwaith adnewyddu i'w fflat ac yn tynnu wal fewnol sy'n cynnal pwysau heb gydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu 2010. Gallai'r weithred hon beryglu cyfanrwydd strwythurol yr adeilad. Byddai hyn yn torri adran 52(2)(b) os yw'n creu risg sylweddol o risg diogelwch strwythurol yn cael ei gwireddu mewn perthynas â'r adeilad.

Enghraifft: Mae preswylydd yn gosod twba twym ar falconi ei fflat. Mae pwysau'r twba twym, pan gaiff ei lenwi â dŵr a bod pobl ynddo, yn fwy na chapasiti cynnal pwysau'r balconi. Byddai hyn yn torri adran 52(2)(a) os yw'n creu risg sylweddol o risg diogelwch strwythurol yn cael ei gwireddu mewn perthynas â'r adeilad.

53 Mynediad i unedau preswyl etc. gan berson atebol

Mae'r adran hon yn galluogi person atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir i wneud cais i dribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn mynediad pan fodlonir yr holl feini prawf yn is-adran (1), ac y cydymffurfir ag is-adran (5).

Mae'r dibenion y gellir gofyn am fynediad ar eu cyfer yn is-adran (2). Caiff y tribiwnlys wneud gorchymyn mynediad os yw'n fodlon ei bod yn angenrheidiol gwneud hynny at y diben a nodir yn y cais (is-adran (7)).

Mae gorchymyn mynediad yn orchymyn sy'n ei gwneud yn ofynnol i "person perthnasol" ganiatáu mynediad i bersonau penodol i "mangre berthnasol" ar adeg resymol, gall hefyd gynnwys materion ychwanegol (is-adran (6)). Diffinnir ystyr y prif dermau a ddefnyddir yn yr adran hon yn is-adran (9).

Enghraifft: Mae angen i berson atebol archwilio fflat am y posibiliad bod adran 51(2)(c) wedi ei thorri ar ôl cael adroddiadau o ymyrryd â synhwyrydd mwg integredig mewn uned breswyl, sy'n rhan o system sydd wedi ei gosod drwy'r holl adeilad er budd yr holl breswylwyr. I ddechrau, nid yw'r preswylydd yn cydweithredu ac mae'n gwrthod mynediad. Yna mae'r person atebol yn gwneud cais pellach, sy'n cydymffurfio ag is-adran (3). Os yw'r preswylydd yn parhau i beidio â rhoi mynediad i'r uned, caiff y person atebol wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn mynediad.

Enghraifft: Mae person atebol yn dod yn ymwybodol bod preswylydd wedi ymgymryd â gwaith adnewyddu helaeth i'w fflat, gan gynnwys newidiadau strwythurol, ac mae'n amau bod hyn yn torri'r ddyletswydd yn adran 52(2)(b). Mae angen i'r person atebol hefyd gynnal asesiad diogelwch strwythurol pellach o dan adran 33. Os, yn dilyn cais sy'n cydymffurfio ag is-adran (3), yw mynediad yn parhau i beidio â chael ei roi, caiff y person atebol wneud cais i'r tribiwnlys am orchymyn mynediad.

54 Pŵer person atebol i roi hysbysiad rhybuddio

Mae'r adran hon yn galluogi personau atebol a'r prif bersonau atebol roi hysbysiadau rhybuddio os ydynt yn ystyried bod preswylydd sy'n oedolyn neu berchennog uned breswyl wedi torri neu yn torri un neu ragor o'u dyletswyddau o dan adrannau 51 a 52. Mae is-adrannau (1) i (5) yn gwneud darpariaeth ynghylch pwy y gellir rhoi hysbysiad rhybuddio iddo, pwy all roi hysbysiad rhybuddio a'r amgylchiadau y gellir rhoi hysbysiadau rhybuddio ynddynt.

Bwriad yr hysbysiad rhybuddio yw naill ai osgoi preswylydd/perchennog yn ailadrodd y torri neu barhau â'r torri, neu unioni unrhyw doriad y mae preswylydd/perchennog eisoes wedi ei wneud.

Rhaid i hysbysiad rhybuddio gydymffurfio ag is-adran (6).

Mae is-adran (7) yn amlinellu pryd y gall hysbysiad rhybuddio gynnwys, fel cam rhesymol o dan is-adran (6)(b), dalu swm. Er enghraifft, os yw preswylydd sy'n oedolyn neu berchennog yn tynnu ymaith neu'n difrodi unrhyw gyfarpar diogelwch tân a fwriedir i wella diogelwch pobl yn yr adeilad neu o'i amgylch (yn groes i adran 51(2)(c)), gall yr hysbysiad gynnwys, fel cam rhesymol, dalu swm pan fo is-adran (7)(a) yn cael ei bodloni. Mae'r swm y gellir ei bennu wedi ei gyfyngu gan is-adran (7)(b).

Mae is-adran (8) yn ei gwneud yn ofynnol i'r person atebol sy'n cyflwyno'r hysbysiad roi gwybod i unrhyw berson atebol arall ar gyfer yr adeilad cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol. Bwriad y gofyniad i hysbysu personau atebol eraill yw osgoi dyroddi mwy nag un hysbysiad am yr un toriad, h.y. fel nad yw person atebol a phrif berson atebol ill dau yn cyflwyno hysbysiadau am yr un toriad.

Caiff Gweinidogion Cymru wneud darpariaethau pellach ynglŷn â hysbysiadau rhybuddio mewn rheoliadau, gan gynnwys eu ffurf, eu cynnwys, a sut i roi hysbysiadau (is-adran 10).

Enghraifft: Mae preswylydd yn aml yn gadael ei feic ym mhrif dwll grisiau'r adeilad, gan rwystro'r llwybr dianc rhag tân a thorri adran 51(2)(a). Er gwaethaf ymgysylltu anffurfiol gan y person atebol, mae'r preswylydd yn parhau â'r ymddygiad. Gall y person atebol ar gyfer y twll grisiau ddyroddi hysbysiad rhybuddio i'r preswylydd. Rhaid i'r hysbysiad bennu'r toriad honedig (rhwystro'r llwybr dianc rhag tân), y camau rhesymol y mae'r person atebol yn ystyried y dylai'r person eu cymryd (symud y beic ymaith) a'r cyfnod amser ar gyfer gwneud hynny. Gallai'r hysbysiad hefyd ddatgan na ddylai'r person yn y dyfodol adael y beic yn y twll grisiau (is-adran (6)(c)). Rhaid i'r hysbysiad amlinellu canlyniadau peidio â chydymffurfio (cais posibl am

orchymyn torri ac effaith gorchymyn o'r fath). Os nad yw'r preswylydd yn cydymffurfio, caiff person atebol wneud cais am orchymyn torri (adran 55).

55 Pŵer tribiwnlys eiddo preswyl i wneud gorchymyn torri

Mae'r adran hon yn galluogi person atebol i wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn torri os yw preswylydd sy'n oedolyn neu berchennog uned breswyl mewn adeilad rheoleiddiedig wedi cael hysbysiad rhybuddio yn unol ag adran 54 a bod y person atebol yn ystyried bod y person wedi methu â chymryd cam a bennir yn yr hysbysiad (o dan adran 54(6)(b)) neu wedi gwneud gweithred a bennir yn yr hysbysiad (o dan adran 54(6)(c)). Mae hyn yn darparu mecanwaith gorfodi ffurfiol i sicrhau cydymffurfiaeth â dyletswyddau preswylwyr o dan adrannau 51 a 52.

Gall person atebol wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn tramgwyddo dim ond ar ôl i hysbysiad gael ei roi i'r awdurdod diogelwch adeiladau a'r awdurdod diogelwch tân sy'n nodi'r bwriad i wneud cais am orchymyn (is-adran (2)).

Caiff y tribiwnlys eiddo preswyl wneud gorchymyn torri os yw'n fodlon bod y person wedi cael hysbysiad rhybuddio yn unol ag adran 54, bod y toriad neu'r methiant a bennir yn yr hysbysiad wedi digwydd, a'i bod yn angenrheidiol gwneud y gorchymyn.

Caiff gorchymyn torri ei gwneud yn ofynnol i'r person gymryd camau penodol (gan gynnwys darparu gwybodaeth a thaliadau swm) a/neu wahardd y person rhag gwneud gweithred benodol.

Enghraifft: Er gwaethaf cael rhybudd gan y person atebol, mae preswylydd yn parhau i adael ei feic ym mhrif dwll grisiau'r adeilad, gan rwystro'r llwybr dianc rhag tân. Mae'r person atebol yn gwneud cais am orchymyn torri i'r tribiwnlys eiddo preswyl. Caiff y tribiwnlys wneud gorchymyn torri os yw'n fodlon bod is-adran (5) wedi ei fodloni. Gallai'r gorchymyn torri, er enghraifft, ei gwneud yn ofynnol i'r preswylydd symud ymaith y beic a gwahardd y preswylydd rhag rhwystro'r llwybr dianc rhag tân yn y dyfodol.

Pennod 8

Adolygiadau ac Apelau

56 Adolygiad ac apêl o benderfyniadau penodol: termau allweddol

Mae adran 56 yn nodi ystyr "penderfyniad adolygadwy" a "person yr effeithir arno" at ddibenion Pennod 8.

Mae "penderfyniad adolygadwy" yn benderfyniad gan awdurdod diogelwch adeiladau sydd wedi ei restru yn is-adran (2).

Mae is-adran (3) yn darparu ystyr "person yr effeithir arno". Mewn perthynas â rhai penderfyniadau, y person hwnnw fydd y person atebol ar gyfer yr adeilad (neu berson a fyddai'n berson atebol pe bai'r adeilad yn adeilad categori 1 neu'n adeilad categori 2), ac ar gyfer penderfyniadau eraill, y person hwnnw fydd y prif berson atebol.

57 Adolygiad o benderfyniad adolygadwy

Mae adran 57 yn caniatáu i berson yr effeithir arno ofyn am adolygiad o benderfyniad adolygadwy. Diben y broses adolygu yw, yn fras, galluogi personau yr effeithir arnynt i herio penderfyniadau a rhoi cyfle iddynt wneud sylwadau a darparu gwybodaeth bellach i'r awdurdod diogelwch adeiladau (yn ddarostyngedig i is-adran (5)). Yn y pen draw, dylai'r broses hon leihau nifer y ceisiadau a wneir i'r tribiwnlys.

Rhaid gwneud cais drwy roi hysbysiad i'r awdurdod diogelwch adeiladau sy'n cydymffurfio ag unrhyw ofynion a nodir mewn rheoliadau (is-adrannau (1) a (2)).

Mae is-adran (3) yn gosod dyletswydd ar awdurdod diogelwch adeiladau i adolygu penderfyniad pan ofynnir iddo wneud hynny, os yw'r cais yn cydymffurfio â gofynion is-adran (1). Mae is-adrannau (4) a (5) yn gwneud darpariaeth o ran natur a chwmpas adolygiad ac ystyried unrhyw sylwadau a wneir, neu wybodaeth neu ddogfennau a roddir gan y person yr effeithir arno. Mae is-adran (6) yn nodi'r penderfyniadau y gall awdurdod diogelwch adeiladu eu gwneud ar ôl cwblhau adolygiad.

Mae is-adrannau (7) i (8) yn nodi'r hyn y mae rhaid i awdurdod diogelwch adeiladau ei wneud ar ôl i'r adolygiad ddod i ben. Bydd rheoliad o dan is-adran (11) yn pennu'r "cyfnod perthnasol", a chyn diwedd y cyfnod hwnnw, rhaid hysbysu'r person yr effeithir arno o'r canlyniad, er y gellir newid y "cyfnod perthnasol" drwy gytundeb ysgrifenedig rhwng yr awdurdod a'r person yr effeithir arno (is-adran (11)(b)). Mae is-adrannau (9) a (10) yn gwneud darpariaeth mewn cysylltiad ag achosion pan na fo awdurdod diogelwch adeiladau wedi hysbysu'r person yr effeithir arno am ganlyniad yr adolygiad o fewn y "cyfnod perthnasol".

58 Apêl i dribiwnlys eiddo preswyl

Diben yr adran hon yw galluogi person yr effeithir arno i apelio i'r tribiwnlys eiddo preswyl yn erbyn penderfyniad adolygadwy os yw'n anfodlon â chanlyniad adolygiad o'r penderfyniad hwnnw o dan adran 57.

Os mai canlyniad yr adolygiad o dan adran 57 oedd bod yr awdurdod diogelwch adeiladau wedi amrywio'r penderfyniad, y penderfyniad a gafodd ei amrywio yw'r penderfyniad y gellir ei apelio i'r tribiwnlys ar ei gyfer (is-adran (2)).

Mae is-adran (3) yn darparu ar gyfer yr amserlenni y mae rhaid gwneud apêl ynddynt. Rhaid i berson yr effeithir arno apelio i'r tribiwnlys cyn diwedd 28 o ddiwrnodau sy'n dechrau â'r diwrnod drannoeth y diwrnod y rhoddir yr hysbysiad o dan adran 57(7) neu (9)(b). Mae is-adran (4) yn rhoi disgresiwn i'r tribiwnlys ganiatáu apelau hwyr, os yw'n fodlon bod rheswm da dros y methiant i apelio cyn diwedd y 28 o ddiwrnodau (ac am unrhyw oedi wrth wneud cais am ganiatâd i apelio y tu allan i'r terfyn amser).

Mae is-adran (5) yn darparu ar gyfer seiliau'r apêl sydd ar gael i'r person yr effeithir arno. Mae is-adran (6) yn darparu y caiff y tribiwnlys ystyried tystiolaeth nad oedd ar gael i'r awdurdod diogelwch adeiladau pan wnaeth ei benderfyniad, neu pan adolygodd ei benderfyniad. Caiff y tribiwnlys gadarnhau, amrywio neu ddiddymu'r penderfyniad y mae'r awdurdod diogelwch adeiladau wedi ei wneud (is-adran (7)).

59 Effaith adolygiad ac apêl

Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud darpariaeth am faterion penodol sy'n ymwneud ag adolygiadau ac apelau e.e. atal dros dro effaith penderfyniad adolygadwy yn ystod y "cyfnod adolygu" ac effaith apêl o dan adran 58 yn ystod y "cyfnod apelio".

Mae is-adran (3) yn diffinio "cyfnod adolygu", "cyfnod apelio" ac "awdurdod perthnasol" at ddibenion is-adran (2).

Pennod 9

Atodol

Cydweithredu a chydlynu

60 Cydweithredu a chydlynu: dyletswyddau personau atebol

Nod yr adran hon yw sicrhau bod y bobl a chanddynt gyfrifoldebau allweddol dros ddiogelwch adeiladau rheoleiddiedig yn cydweithredu ac yn cydlynu â'i gilydd i helpu i sicrhau diogelwch cyffredinol yr adeilad.

Rhaid i bob person atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig, cyn belled ag y bo modd, gydweithredu a chydlynu â'i gilydd wrth gyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil a'r rheoliadau a wneir oddi tano (is-adran (2)).

Os yw'r adeilad rheoleiddiedig yn cynnwys tŷ amlfeddiannaeth perthnasol (a ddiffinnir yn Rhan 2, adran 67), rhaid i bersonau atebol ar gyfer yr adeilad gydweithredu a chydlynu â'r deiliaid dyletswydd (a ddiffinnir yn adran 68) ar gyfer y tŷ amlfeddiannaeth perthnasol wrth gyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil a'r rheoliadau a wneir oddi tano (is-adran (3) a (4)). Mae adran 78 (4) yn gosod dyletswyddau cyfatebol i gydweithredu a chydlynu ar ddeiliaid dyletswyddau.

Rhaid i berson atebol ar gyfer adeilad categori 1 hefyd gydweithredu ag unrhyw reolwr mesurau arbennig (gweler adran 96) ar gyfer yr adeilad, at ddiben y rheolwr yn cyflawni ei swyddogaethau o dan y gorchymyn (is-adrannau (5) a (6)).

Os yw rheolwr wedi ei benodi o dan orchymyn o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 i gyflawni "swyddogaethau diogelwch adeiladau" mewn perthynas ag adeilad rheoleiddiedig, rhaid i'r personau atebol ar gyfer yr adeilad gydweithredu â'r rheolwr at ddiben y rheolwr yn cyflawni ei swyddogaethau o dan y gorchymyn (is-adrannau (7) ac (8); diffinnir "swyddogaeth diogelwch adeiladau" yn is-adran (9)).

Rhaid i berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig hefyd gydweithredu â "personau cyfrifol" o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005, pan fo'r person cyfrifol hwnnw'n gyfrifol am fangre sy'n ffurfio rhan o'r adeilad rheoleiddiedig, neu sydd yn yr un strwythur neu set o strwythurau â'r adeilad rheoleiddiedig ac yn gorwedd (yn gyfan gwbl neu'n rhannol) uwchben neu islaw'r adeilad (is-adrannau (10) ac (11)).

Mae hyn yn golygu, er enghraifft, y byddai'r personau atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig o dan ddyletswydd i gydweithredu â'r person cyfrifol ar gyfer siop a oedd islaw'r adeilad (gweler y nodiadau esboniadol i adran 3 a 4 sy'n nodi ystyr "adeilad"), at ddiben y person cyfrifol yn cyflawni ei ddyletswyddau o dan Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) (O.S. 2005/1541) ("y GDT").

Mae adran 99 yn diwygio'r GDT i osod dyletswyddau cyfatebol i gydweithredu ar bersonau cyfrifol.

Lesoedd

61 Lesoedd: telerau ymhlyg sy'n ymwneud â chydymffurfio â dyletswyddau diogelwch adeiladau

Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i Ddeddf Landlord a Thenant 1985 ("Deddf 1985") drwy fewnosod adran 30IA yn y Ddeddf honno.

Mae lesoedd ysgrifenedig yn nodi rhwymedigaethau ar ran y landlord, ac ar ran y tenant. Pan fo'r les yn gontract meddiannaeth, mae Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 yn ei gwneud yn ofynnol i delerau penodol gael eu cynnwys yn y les mewn cysylltiad ag atgyweirio a bod yn ffit i bobl fyw yno a gallu landlord i gael mynediad i annedd (yn ddarostyngedig i rai eithriadau penodol e.e. ar gyfer lesoedd o saith mlynedd neu ragor) (gweler adrannau 91 i 99 o Ddeddf 2016). Nid yw adran 11 "Ddeddf 1985" yn gymwys i gontractau meddiannaeth yng Nghymru ond mae'n parhau i fod yn gymwys i lesoedd o gyfnod o lai na saith mlynedd nad ydynt yn gontractau meddiannaeth.

Mae'r adran hon yn diwygio Deddf 1985 i ddarparu telerau ymhlyg (cyfamodau) mewn perthynas â diogelwch adeiladau. Mae'r rhain yn gymwys i bob les o annedd mewn adeiladau rheoleiddiedig yng Nghymru.

O dan y telerau ymhlyg hyn, mae pob "person perthnasol" (e.e. landlord) yn cyfamodi â'r tenant i gydymffurfio â'i ddyletswyddau diogelwch adeiladau os yw'n berson atebol o dan y Bil, ac i gydweithredu ag unrhyw berson wrth gydymffurfio â'i ddyletswyddau diogelwch adeiladau. Diffinnir "person perthnasol" yn is-adran (9) o adran 30IA. Mewn cysylltiad â chyfamodau tenantiaid, mae cyfamod ymhlyg gan y tenant i ganiatáu mynediad i'r fangre i bersonau penodol a, phan fo'n breswylydd yn yr adeilad, i gydymffurfio â dyletswyddau'r preswylydd o dan adrannau 51 i 53 o'r Bil.

Cynhwysir darpariaeth gysylltiedig bellach yn is-adrannau (4) i (9) o adran 30IA, gan gynnwys darpariaeth ynghylch gofynion hysbysu mewn cysylltiad â mynediad i fangre, diffiniadau o'r termau a ddefnyddir yn yr adran honno a diogelu data mewn cysylltiad â gofynion datgelu.

Mae is-adran (9) yn darparu bod i "the data protection legislation" yr un ystyr ag sydd yn Neddf Diogelu Data 2018, adran 3.

62 Atebolrwydd tenantiaid am gostau sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau

Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i Ddeddf Landlord a Thenant 1985 drwy fewnosod adrannau 30IB a 30IC yn y Ddeddf honno. Mae adran 30IB yn gymwys i "les berthnasol" h.y. les nad yw'n gontract meddiannaeth:

- a roddir am gyfnod penodol o 7 mlynedd neu ragor, pa un a ellir ei derfynu (neu y caniateir ei derfynu) cyn diwedd y cyfnod hwnnw drwy hysbysiad a roddir gan y tenant neu drwy ailfynediad neu fforffediad ai peidio, ac
- y mae'r tenant yn atebol o dano i dalu tâl gwasanaeth amrywiol.

Mae'n darparu ar gyfer lesoedd o'r fath, y gellir adennill costau cymryd mesur diogelwch adeiladau o dan y tâl gwasanaeth. Mae is-adran (4) yn nodi bod ffioedd cyfreithiol a phroffesiynol eraill, ffioedd sy'n daladwy i'r awdurdod diogelwch adeiladau a chostau rheoli yr eir iddynt mewn cysylltiad â chymryd mesur diogelwch adeiladau yn adenilladwy.

Mae adran 30IC yn diffinio ystyr "building safety measure" at ddibenion adran 301B. Mae is-adran (5) o adran 30IA yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n diwygio ystyr "building safety measure".

63 Darpariaeth bellach ynghylch telerau ymhlyg ac atebolrwydd am gostau

Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i Ddeddf Landlord a Thenant 1985, gan gynnwys drwy fewnosod adrannau 30ID i 30IH yn y Ddeddf honno.

Mae adran 30ID yn gwneud darpariaeth am gyfamodau pan fo rheolwr o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Thenant 1986 yn cyflawni unrhyw ddyletswyddau diogelwch adeiladau person atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a phan fo gorchymyn mesurau arbennig o dan adran 96 o'r Bil mewn grym.

Mae adran 30IE yn darparu bod cyfamod neu gytundebau sy'n honni eithrio neu gyfyngu ar rwymedigaethau'r landlord a'r tenant o dan ddarpariaethau penodol a fanylir yn yr adran honno yn ddi-rym.

Mae adran 30IF yn darparu mai'r llys sirol yw'r llys ar gyfer penderfynu unrhyw gwestiwn neu fater o dan adrannau 30IA i 30IE.

Mae adran 30IG yn darparu y caiff y llys orchymyn perfformiad penodol o delerau ymhlyg penodol h.y. ei gwneud yn ofynnol i berson gydymffurfio â'r rhwymedigaethau hynny er gwaethaf unrhyw reol a fyddai fel arall yn cyfyngu'r rhwymedi. Gall y gorchymyn hefyd fod yn gymwys i rannau o'r adeilad nad ydynt

yn rhannau sydd wedi eu rhoi ar les i'r tenant (ac eithrio mewn perthynas â thorri'r cyfamod yn adran 30IA(3)(a)).

Roedd adran 30IH yn diffinio termau a ddefnyddir yn adrannau 30IA i 30IG.

Mae is-adrannau (3) a (4) o adran 63 yn gwneud darpariaeth sy'n ganlyniadol i'r darpariaethau eraill a fewnosodir yn Neddf Landlord a Thenant 1985.

64 Costau sy'n ymwneud â gorfodi etc. wedi eu heithrio o'r tâl gwasanaeth amrywiadwy

Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i Ddeddf Landlord a Thenant 1985 drwy fewnosod adran 20FA yn y Ddeddf honno. Mae adran 20FA yn cyfyngu ar y costau y gellir eu hadennill fel tâl gwasanaeth o ganlyniad i adran 30IB, drwy ddarparu nad yw costau gwaharddedig i'w hystyried wrth bennu swm unrhyw dâl gwasanaeth amrywiol. Diffinnir "excluded costs" yn adran 20FA (3).

65 Darparu gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau i denantiaid

Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i Ddeddf Landlord a Thenant 1987 ("Deddf 1987") drwy fewnosod adrannau 47B a 49B yn y Ddeddf honno.

Mae adran 47B yn darparu i wybodaeth diogelwch adeiladau berthnasol gael ei chynnwys mewn hawliadau am rent etc., pan fo Rhan 6 o Ddeddf 1987 yn gymwys i'r mangreoedd hynny, a'u bod yn annedd mewn adeilad rheoleiddiedig neu'n cynnwys annedd mewn adeilad rheoleiddiedig. Diffinnir "relevant building safety information" yn adran 49B. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth ar gyfer pan fo methiant i roi gwybodaeth o'r fath.

Mae adran 49B yn darparu bod rhaid i landlord mangre y mae Rhan 6 o Ddeddf 1987 yn gymwys iddi, pan fo'r fangre honno yn annedd neu'n cynnwys annedd mewn adeilad rheoleiddiedig, roi hysbysiad i'r tenant sy'n cynnwys yr wybodaeth ddiogelwch adeiladau berthnasol. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth ar gyfer pan fo methiant i roi hysbysiad o'r fath.

Cyfunddaliadau

66 Cyfunddaliadau: darpariaeth ar gyfer cydymffurfio â dyletswyddau diogelwch adeiladau

Mae'r adran hon yn diwygio Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002 ("Deddf 2002") er mwyn ystyried dyletswyddau newydd cymdeithasau cyfunddaliad o dan y Bil a chostau. Mae adran 8 o'r Bil yn darparu os yw adeilad ar dir cyfunddaliad, y gymdeithas gyfunddaliad yw'r person atebol ar gyfer yr adeilad. Mae'r diwygiadau i adrannau 14 a 26 o Ddeddf 2002 yn ei gwneud yn ofynnol i ddatganiad cymunedol cyfunddaliad, pan fo'r cyfunddaliad yn cynnwys y cyfan neu ran o adeilad rheoleiddiedig, i wneud darpariaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r gymdeithas gyfunddaliad gydymffurfio â'i dyletswyddau o dan y Bil, neu reoliadau

a wneir oddi tano (mewn perthynas â phob uned gyfunddaliadol a'r rhannau cyffredin).

Mae'r adran hon hefyd yn gwneud darpariaeth (drwy ddiwygio adran 38A o Ddeddf 2002) sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datganiad cymunedol gynnwys bod rhaid i gyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad wneud amcangyfrif blynyddol o'r incwm y mae'n ofynnol ei godi gan ddeiliaid unedau i dalu costau diogelwch adeiladu'r gymdeithas, ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i bob deiliad uned dalu'r ganran o'r swm a amcangyfrifir sy'n cael ei ddyrannu i'w uned. Diffinnir "building safety expenses of the association" yn is-adran (4) newydd adran 38A, gan gynnwys darpariaeth ar gyfer pan benodir rheolwr mesurau arbennig (adran 96 o'r Bil).

Rhan 2

Diogelwch Tân mewn Tai Amlfeddiannaeth Penodol

Termau allweddol

67 Ystyr "tŷ amlfeddiannaeth perthnasol"

Mae'r adran hon yn nodi ystyr cyfeiriadau yn y Bil hwn at "tŷ amlfeddiannaeth perthnasol". Mae hyn yn cynnwys pob tŷ amlfeddiannaeth sy'n gyfan gwbl neu'n bennaf yng Nghymru ac eithrio'r hyn y mae is-adran (3) yn ei eithrio. Mae'r eithriadau hynny'n cwmpasu tai sy'n cynnwys mwy nag un uned annedd (e.e., dau neu ragor o fflatiau), tai a feddiennir gan bobl sy'n rhannu'r un hawliau i'r eiddo cyfan (e.e. pan fo grŵp o bobl yn meddiannu tŷ cyfan o dan un denantiaeth ar y cyd), tai sy'n cael eu meddiannu gan berchennog, lesddeiliad neu denant a dim mwy na dau letywr, a thai o dan reolaeth Comisiynydd Heddlu a Throseddu. Mae is-adran (3) hefyd yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n eithrio mathau eraill o eiddo rhag bod yn dai amlfeddiannaeth perthnasol.

Mae is-adran (5) yn darparu bod tŷ amlfeddiannaeth perthnasol yn cynnwys ardaloedd a strwythurau eraill fel gerddi, garejys a siediau sydd ar gael at ddefnydd y preswylwyr. Pan fo tŷ amlfeddiannaeth perthnasol yn rhan o adeilad arall, mae hefyd yn cynnwys strwythur a'r tu allan i'r adeilad sy'n gyfagos i'r tŷ amlfeddiannaeth, ac unrhyw ardaloedd cyffredin o'r adeilad at ddefnydd preswylwyr y tŷ amlfeddiannaeth.

Mae'n bosibl y gall tŷ amlfeddiannaeth perthnasol fod yn rhan o adeilad rheoleiddiedig – er enghraifft, os yw un neu ragor o fflatiau mewn bloc yn cael feddiannu neu eu meddiannu fel tŷ amlfeddiannaeth. Yn yr achos hwnnw, mae is-adran (6) yn darparu nad yw'r tŷ amlfeddiannaeth yn cynnwys rhannau cyffredin yr adeilad, gan y cânt eu cwmpasu gan y darpariaethau yn y Bil sy'n ymwneud ag adeiladau rheoleiddiedig.

Mae is-adran (8) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i ddiwygio'r adran hon ac eithrio is-adran (1).

68 Ystyr "landlord" a "deiliaid dyletswydd" ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol

Mae'r adran hon yn nodi ystyr cyfeiriadau yn y Bil hwn at y "landlord" a "deiliaid dyletswydd" mewn perthynas â thŷ amlfeddiannaeth perthnasol.

69 Ystyr "risg diogelwch tân" mewn perthynas â thŷ amlfeddiannaeth perthnasol

Mae'r adran hon yn nodi ystyr "risg diogelwch tân" mewn perthynas â "tai amlfeddiannaeth perthnasol". Mae'n debyg iawn i'r diffiniad ar gyfer gweddill y Bil (h.y. ar gyfer "adeiladau rheoleiddiedig") ond mae'n ofynnol o ystyried bod darpariaethau ar wahân mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth perthnasol.

Asesu a rheoli risgiau diogelwch tân mewn tai amlfeddiannaeth perthnasol

70 Asesiad o risgiau diogelwch tân: dyletswyddau landlord

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i landlord tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sicrhau y caiff "asesiad risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth" ei wneud yn unol ag adrannau 71 i 73. Mae'n gwneud hynny mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai yn adran 30 sy'n cwmpasu adeiladau rheoleiddiedig.

71 Gofyniad i asesiad risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth gael ei wneud gan berson cymwys

Mae'r adran hon yn nodi bod rhaid i unrhyw un sy'n gwneud asesiad risg tân ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol fod yn gymwys i wneud hynny. Mae'n gwneud hynny mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai yn adran 29 sy'n cwmpasu adeiladau rheoleiddiedig.

72 Amseru ac adolygu asesiadau risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth

Mae'r adran hon yn nodi pryd a pha mor aml y mae rhaid gwneud neu adolygu asesiad risg tân ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol. Mae'n gwneud hynny mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai yn adran 30 sy'n cwmpasu adeiladau rheoleiddiedig.

73 Darpariaeth bellach am asesiadau risg tân ar dŷ amlfeddiannaeth

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaethau pellach ynghylch sut y mae rhaid gwneud a chofnodi asesiad risg tân ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth rheoleiddiedig. Mae'n gwneud hynny mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai yn adran 31 sy'n cwmpasu adeiladau rheoleiddiedig.

74 Rheoli risgiau diogelwch tân gan ddeiliaid dyletswydd

Mae'r adran hon yn nodi'r cyfrifoldebau ar gyfer deiliaid dyletswydd tŷ amlfeddiannaeth perthnasol ar gyfer diogelwch tân mewn tŷ amlfeddiannaeth perthnasol. Mae'n gwneud hynny mewn termau sy'n sylweddol yr un fath â'r rhai yn adran 32 sy'n cwmpasu adeiladau rheoleiddiedig.

Darparu gwybodaeth a dogfennau sy'n ymwneud â thai amlfeddiannaeth perthnasol

75 Gofyniad i ddeiliad dyletswydd roi gwybodaeth a dogfennau i bersonau eraill

Mae is-adran (1) yn darparu pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddeiliad dyletswydd ar gyfer tai amlfeddiannaeth perthnasol roi gwybodaeth "perthnasol" benodol o ddogfennau "perthnasol" penodol i bersonau penodol. Gall y rheoliadau ei gwneud yn ofynnol i'r wybodaeth o ddogfennau gael eu darparu i'r awdurdod diogelwch tân, meddianwyr y tŷ amlfeddiannaeth, ac unrhyw berson arall a bennir yn y rheoliadau. Mae is-adran (2) yn darparu y caiff y rheoliadau bennu pryd a sut y mae rhaid rhoi'r wybodaeth o ddogfennau, a'r fformat y mae rhaid iddynt gael eu rhoi ynddo. Mae "perthnasol" wedi ei ddiffinio yn is-adran (6).

Gellid defnyddio'r pŵer hwn i sicrhau bod gwybodaeth am y darpariaethau diogelwch tân a'r risgiau o fewn y tŷ amlfeddiannaeth perthnasol yn cael eu cyfathrebu i'r bobl sydd angen gwybod am yr wybodaeth. Yn benodol, mae angen i'r bobl sy'n byw yn y tŷ amlfeddiannaeth fod yn ymwybodol o unrhyw risgiau diogelwch tân a nodwyd a'r camau lliniaru sydd ar waith i'w galluogi i wneud penderfyniadau diogel a theimlo'n ddiogel yn eu cartref. Mae angen i'r awdurdod diogelwch tân sy'n gorfodi'r darpariaethau diogelwch tân o fewn y Bil hefyd fod yn ymwybodol o'r risgiau tân mawr ar y safle a'r camau lliniaru (os oes rhai) sydd ar waith i leihau'r risgiau (h.y. larymau mwg, systemau chwistrellu etc.).

Caiff y rheoliadau ddarparu ei bod yn ofynnol i'r deiliad dyletswydd ddarparu rhywfaint neu'r cyfan o'r wybodaeth o ddogfennau dim ond os gofynnwyd amdanynt. Caiff y rheoliadau bennu sut y mae rhaid gwneud ceisiadau i'r deiliad dyletswydd am ddogfen neu wybodaeth (is-adran (4)).

Os yw'r rheoliadau yn gofyn i wybodaeth o ddogfennau gael eu darparu i awdurdod diogelwch tân, caiff y rheoliadau hefyd wneud darpariaeth ynghylch derbynioldeb yr wybodaeth honno mewn achosion troseddol.

Dyletswyddau meddianwyr tai amlfeddiannaeth perthnasol

76 Dyletswyddau meddianwyr sy'n ymwneud â risgiau diogelwch tân a darparu gwybodaeth

Mae is-adran (2) yn gymwys i feddiannydd tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n 18 oed neu'n hŷn, pan nad yw'r tŷ amlfeddiannaeth wedi ei gynnwys mewn adeilad rheoleiddiedig.

Mae is-adran (2)(a) yn darparu na ddylai meddiannydd yn y tŷ amlfeddiannaeth perthnasol, ar y tŷ hwnnw neu mewn perthynas â'r tŷ hwnnw wneud unrhyw weithred sy'n creu risg sylweddol neu'n cynyddu'n sylweddol unrhyw risg bresennol, os bydd tân yn cychwyn yn y tŷ amlfeddiannaeth, y bydd y tân yn lledaenu o'r tŷ amlfeddiannaeth. Er enghraifft, gall dal drysau tân ar agor gyda lletem am gyfnodau hir o amser neu storio deunyddiau llosgadwy yn amhriodol i gyd achosi i dân ledaenu o'r tŷ amlfeddiannaeth.

Mae is-adran (2)(b) yn darparu na chaiff meddiannydd, heb esgus rhesymol, symud ymaith, difrodi, neu ymyrryd â gweithrediad unrhyw beth sydd yn y tŷ amlfeddiannaeth, neu sy'n ffurfio rhan ohono ac a fwriedir iddo wella diogelwch pobl yn y tŷ amlfeddiannaeth perthnasol neu o'i amgylch mewn perthynas â risg diogelwch tân (a ddiffinnir yn adran 69).

Mae is-adran (4) yn gymwys i feddiannydd tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n 18 oed neu'n hŷn, pa un a yw'r tŷ amlfeddiannaeth mewn adeilad rheoleiddiedig ai peidio. Mae'r is-adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i feddiannydd gydymffurfio â cheisiadau penodol am wybodaeth h.y. y rhai sy'n bodloni'r meini prawf yn is-adran (4)(a) neu (b) h.y. a wneir gan bersonau penodol a phan fo'r wybodaeth yn angenrheidiol i alluogi'r person hwnnw i gydymffurfio â dyletswyddau penodol (sy'n gysylltiedig ag asesu a rheoli risgiau diogelwch tân).

O ganlyniad i adran 57(5), mae'r cyfeiriadau at dŷ amlfeddiannaeth perthnasol yn yr adran hon yn cynnwys ardaloedd eraill, megis tai allan a meysydd parcio a ddarperir ar gyfer meddianwyr y tŷ amlfeddiannaeth perthnasol.

77 Mynediad gan ddeiliaid dyletswydd at ddibenion asesu a rheoli risgiau diogelwch tân

Efallai y bydd angen mynediad i ran benodol o'r tŷ amlfeddiannaeth ar ddeiliad dyletswydd er mwyn iddo allu cydymffurfio â dyletswyddau penodol h.y. eu dyletswyddau mewn cysylltiad ag asesiadau risg tân tŷ amlfeddiannaeth (pan mai nhw yw'r landlord) a'u dyletswyddau mewn cysylltiad â rheoli'r risgiau diogelwch tân. Mae is-adran (3) yn nodi'r hyn y mae rhaid ei gynnwys mewn cais am fynediad er mwyn iddo gydymffurfio â'r adran hon h.y. rhaid iddo fod yn ysgrifenedig, yn nodi'r diben, yn esbonio pam mae angen mynediad i'r rhan benodol, yn gofyn am fynediad ar ddyddiad ac amser sy'n rhesymol ac yn rhoi o leiaf 48 awr o rybudd.

Os na roddir mynediad i'r rhan benodedig (a chydymffurfir â'r holl feini prawf eraill yn is-adran (1), ac y cydymffurfir ag is-adran (5)), yna caiff y deiliad dyletswydd wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl am orchymyn mynediad i dŷ amlfeddiannaeth. Caiff y tribiwnlys wneud gorchymyn mynediad i dŷ amlfeddiannaeth os yw'n fodlon ei bod yn angenrheidiol gwneud hynny at y dibenion a nodir yn y cais. Os caiff ei wneud, bydd y gorchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i feddiannydd y rhan benodedig ganiatáu i'r deiliad dyletswydd fynd i'r rhan benodedig o'r tŷ amlfeddiannaeth ar adeg resymol at y diben a nodir yn y cais a gall, os yw'n angenrheidiol at y diben hwnnw, awdurdodi camau gweithredu eraill penodol (is-adran (6)(b)). Gweler hefyd is-adran (8) am ofynion ynghylch amseroedd. Cyn gwneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl, rhaid i'r deiliad dyletswydd hysbysu'r awdurdod diogelwch tân yn ysgrifenedig o'i fwriadau a rhaid i'r hysbysiad gynnwys gwybodaeth benodol (is-adran (5)).

Cyffredinol

78 Cydweithredu a chydlynu gan ddeiliaid dyletswydd

Mae is-adrannau (1) a (2) yn darparu, os oes mwy nag un deiliad dyletswydd ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol, bod rhaid iddynt, cyn belled ag y bo modd, gydweithredu a chydlynu â'i gilydd wrth gyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil hwn a'r rheoliadau a wneir oddi tano.

Mae is-adrannau (3) a (4) yn darparu pan fo person yn ddeiliad dyletswydd ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol a gynhwysir mewn adeilad rheoleiddiedig, bod rhaid iddynt, cyn belled ag y bo modd, gydweithredu a chydlynu â phob person atebol ar gyfer yr adeilad hwnnw wrth gyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil a'r rheoliadau a wneir oddi tano.

Mae gorchymyn mesurau arbennig yn orchymyn a wneir o dan adran 96 sy'n penodi person i fod yn rheolwr mesurau arbennig ar gyfer yr adeilad, i gyflawni swyddogaethau diogelwch adeilad un neu ragor o bersonau atebol ar gyfer yr adeilad. Os oes gorchymyn mesurau arbennig mewn grym ar gyfer adeilad categori 1, rhaid i ddeiliad dyletswydd gydweithredu â'r rheolwr mesurau arbennig a benodir gan y gorchymyn at ddibenion y rheolwr yn cyflawni ei swyddogaethau o dan y gorchymyn (is-adrannau (5) a (6)).

Os yw gorchymyn o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 (p. 31) mewn grym sy'n penodi rheolwr i gyflawni unrhyw swyddogaethau diogelwch adeiladau mewn perthynas â'r adeilad rheoleiddiedig neu unrhyw ran ohono, rhaid i'r deiliad dyletswydd gydweithredu â'r rheolwr at ddibenion y rheolwr yn cyflawni ei "swyddogaethau diogelwch adeiladau" o dan y gorchymyn (is-adrannau (7) ac (8)). Swyddogaethau diogelwch adeiladau yw unrhyw swyddogaeth sy'n ymwneud â risg diogelwch adeilad.

Rhaid i ddeiliad dyletswydd gydweithredu â phob person cyfrifol at ddibenion pob person cyfrifol yn cyflawni ei ddyletswyddau o dan y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005, (is-adrannau (10) ac (11)).

79 Pŵer i gymhwyso'r Rhan hon i gartrefi symudol

Mae'r adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud rheoliadau i bennu amgylchiadau pan fo cartrefi symudol penodol, h.y. y rhai a feddiennir at ddibenion preswyl gan bersonau nad ydynt yn ffurfio un aelwyd, i'w trin fel pe baent yn dai amlfeddiannaeth perthnasol at ddibenion y Bil. Caiff y rheoliadau ddarparu, mewn perthynas â chartrefi symudol o'r fath, nad yw unrhyw ddarpariaeth neu reoliadau a wneir oddi tanynt yn gymwys nac yn gymwys gydag addasiadau penodedig (is-adran (2)). Yn yr adran hon, mae i "cartref symudol" yr ystyr a roddir gan adran 60 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013.

Ni allai rheoliadau o dan yr adran hon ddarparu bod rhaid trin cartrefi symudol a feddiennir dros dro at ddibenion hamdden yn unig (pa un ai gan eu perchnogion, neu gan bobl sy'n eu rhentu gan berchennog) fel tai amlfeddiannaeth perthnasol.

80 Dehongli

Mae'r adran hon yn diffinio termau a ddefnyddir yn y rhan hon o'r Bil.

Rhan 3

Pwerau Gorfodi ac Ymchwilio

Awdurdodau gorfodi

81 Swyddogaethau gorfodi awdurdodau diogelwch tân ac awdurdodau diogelwch adeiladau

Diben yr adran hon yw gosod swyddogaethau gorfodi ar awdurdodau diogelwch tân ac awdurdodau diogelwch adeiladau, a nodi pa ofynion o dan y Bil hwn (a rheoliadau a wneir oddi tano) sydd gan bob "awdurdod gorfodi" y swyddogaeth o'u gorfodi. Caiff diffygion penodol mewn adeilad categori 1 neu gategori 2 arwain at risg diogelwch tân a risg diogelwch strwythurol, er enghraifft crac mewn wal cynnal pwysau. Mewn achos o'r fath mae'n bosibl y byddai'r ddau awdurdod yn cymryd camau gorfodi.

Mae is-adran (4) yn diffinio "awdurdod gorfodi" at ddibenion y
, a defnyddir y term hwn mewn sawl lle yn y Bil. Er enghraifft, o dan adran 83 gall "awdurdod gorfodi" roi hysbysiad cydymffurfio mewn rhai amgylchiadau, felly bydd angen i gyfeiriadau at adran 81 gael eu gwneud er mwyn penderfynu pwy yw'r "awdurdod gorfodi".

Pwerau awdurdodau gorfodi i roi hysbysiadau

82 Pŵer awdurdod gorfodi i roi hysbysiad gwybodaeth

Diben yr adran hon yw galluogi i geisiadau am wybodaeth gael eu gwneud gan awdurdod gorfodi o dan amgylchiadau penodol, gyda chanlyniadau pe bai person yn

methu â chydymffurfio â chickadee o'r fath. Mae methu â chydymffurfio â hysbysiad gwybodaeth yn drosedd o dan adran 88 (yn ddarostyngedig i'r amddiffyniad a fanylir yn adran 88(2)), gweler hefyd adran 88(4)).

Mae is-adran (1) yn darparu y caiff awdurdod gorfodi roi hysbysiad gwybodaeth i unrhyw berson at ddibenion ymchwilio i gydymffurfiaeth ag unrhyw ofyniad bod ganddynt y swyddogaeth o orfodi, neu o arfer unrhyw swyddogaeth arall yr awdurdod o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano.

Mae gweddill yr adran yn gwneud darpariaeth mewn cysylltiad â hysbysiadau gwybodaeth, gan gynnwys cyfyngiadau ar yr hyn y'i caniateir ei wneud yn ofynnol ei ddarparu (is-adran (4)), bod rhaid iddynt gynnwys esboniad ynghylch canlyniadau methu â chydymffurfio â hysbysiad (is-adran (5)(a)) a darpariaeth ynghylch derbynioldeb mewn tystiolaeth wybodaeth a ddarperir o dan yr adran hon (is-adran (7)).

83 Pŵer awdurdod gorfodi i roi hysbysiad cydymffurfio

Mae'r adran hon yn galluogi awdurdod gorfodi i roi hysbysiad cydymffurfio i unrhyw berson y mae'n ystyried ei fod wedi torri, yn torri neu'n debygol o dorri gofyniad y mae gan yr awdurdod y swyddogaeth o'i orfodi.

Rhaid i hysbysiad cydymffurfio ei gwneud yn ofynnol i'r person wneud, o fewn amser penodedig, un neu ragor o'r pethau a nodir yn is-adran (2).

Mae is-adran (3) yn darparu y caiff yr awdurdod gorfodi ddatgan bod yr hysbysiad yn "hysbysiad gweithredu ar frys", os yw'n ystyried bod torri wedi gosod, neu y bydd yn gosod, bobl yn yr adeilad rheoleiddiedig neu'r tŷ amlfeddiannaeth perthnasol neu o'i amgylch mewn perygl sydd ar fin digwydd.

Mae is-adran (4) yn darparu, ar yr un pryd â rhoi hysbysiad cydymffurfio, fod rhaid i'r awdurdod gorfodi roi datganiad i'r person sy'n crynhoi gofynion yr hysbysiad, sy'n esbonio canlyniadau methu â chydymffurfio ac sy'n hysbysu'r derbynnydd o'i hawl i apelio. Pan roddir hysbysiad cydymffurfio, rhaid hysbysu eraill penodol (is-adrannau (5) a (6)).

Mae adran 84(5) a (6) yn gwneud darpariaeth ynghylch effaith apêl yn erbyn hysbysiad cydymffurfio a hysbysiad cydymffurfio sy'n hysbysiad gweithredu ar frys. Mae methu â chydymffurfio â hysbysiad cydymffurfio yn drosedd o dan adran 88 (yn ddarostyngedig i'r amddiffyniad a fanylir yn adran 88(2)), gweler hefyd adran 88(4).

84 Apêl yn erbyn hysbysiad cydymffurfio

Diben yr adran hon yw galluogi person y rhoddwyd hysbysiad cydymffurfio iddo i apelio i'r tribiwnlys eiddo preswyl yn erbyn yr hysbysiad. Mae'r adran yn cynnwys darpariaethau cysylltiedig, gan gynnwys mewn perthynas â therfynau amser ar gyfer cyflwyno apêl, seiliau'r apêl a'r hyn y caiff y tribiwnlys benderfynu.

Mae is-adrannau (5) a (6) yn darparu ar gyfer effaith apêl ar hysbysiad cydymffurfio. Oni bai bod yr hysbysiad yn hysbysiad gweithredu ar frys, ni fydd yr hysbysiad cydymffurfio yn cael unrhyw effaith hyd nes y penderfynir yn derfynol ar yr apêl neu os caiff ei dynnu'n ôl a bod y cyfnod ar gyfer cydymffurfio â'r hysbysiad yn cael ei estyn yn unol ag is-adran (5)(b). Os yw'r hysbysiad cydymffurfio yn hysbysiad gweithredu ar frys, nid yw effaith yr hysbysiad hwnnw yn cael ei atal dros dro mewn achos o apêl i'r tribiwnlys eiddo preswyl, oni bai bod y tribiwnlys yn dyroddi cyfarwyddyd sy'n nodi fel arall (gweler is-adran (6)).

85 Pŵer yr awdurdod diogelwch tân i roi hysbysiad gwahardd

Mae'r adran hon yn galluogi awdurdod diogelwch tân i ddyroddi hysbysiad gwahardd mewn cysylltiad ag adeilad rheoleiddiedig neu dŷ amlfeddiannaeth perthnasol pan fo'n ystyried bod defnydd o'r adeilad neu'r tŷ amlfeddiannaeth yn cynnwys, neu'n debygol o gynnwys, risg diogelwch tân sydd mor ddifrifol fel y dylid gwahardd neu gyfyngu ar ddefnydd o'r adeilad neu'r tŷ amlfeddiannaeth. Mae is-adran (2) yn darparu y gellir rhoi hysbysiad gwahardd i berson atebol, neu berson sy'n cael ei drin fel person atebol o dan adran 35 (ar gyfer adeilad rheoleiddiedig) neu ddeiliad dyletswydd (ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol). Mae'r adran hon yn cynnwys darpariaeth arall sy'n ymwneud â hysbysiadau gwahardd e.e. yr hyn y mae rhaid ei gynnwys yn yr hysbysiad a gofynion mewn perthynas â hysbysu eraill (is-adrannau (8) a (9)).

Ar hyn o bryd gellir dyroddi hysbysiadau gwahardd o dan erthygl 31 o'r Gorchymyn Diogelwch Tân (GDT). Dyma'r mesur llymaf sydd ar gael i awdurdod gorfodi, i'w ddefnyddio dim ond pan fo'r trothwy yn is-adran (1) o'r Bil yn cael ei fodloni. Mae is-adran (5) yn gwneud darpariaeth i hysbysiadau gwahardd ddod i rym cyn gynted ag y'u rhoddir mewn amgylchiadau penodol. Mae adran 85 yn gwneud darpariaeth debyg i'r ddarpariaeth yn y GDT, ond mae hefyd yn nodi materion ychwanegol e.e. camau y mae rhaid i'r derbynnydd eu cymryd o dan is-adran (6).

O ystyried effaith bosibl hysbysiad ar yr adeilad a'i breswylwyr, mae is-adran (6) yn ei gwneud yn ofynnol i'r derbynnydd gymryd pob cam rhesymol i sicrhau bod meddianwyr yr adeilad neu'r tŷ amlfeddiannaeth yn cael eu hysbysu o unrhyw waharddiad neu gyfyngiad yn yr hysbysiad a chymryd pob cam rhesymol i sicrhau bod y defnydd o'r adeilad neu'r tŷ amlfeddiannaeth yn cael ei atal neu ei gyfyngu yn unol â gofynion yr hysbysiad. Mae is-adran (7) yn gwneud darpariaeth mewn perthynas ag arddangos copi o'r hysbysiad mewn lle amlwg wrth bob mynedfa i'r adeilad neu'r tŷ amlfeddiannaeth perthnasol. Mae hyn yn bwysig i sicrhau bod pawb yr effeithir arnynt yn ymwybodol o'r hysbysiad gan gynnwys unrhyw waharddiadau a chyfyngiadau ynddo, a'r materion sy'n arwain at y risgiau.

Mae torri gwaharddiad neu gyfyngiad mewn hysbysiad gwahardd a methu â chydymffurfio ag is-adran (6) yn droseddau o dan adran 88 (yn ddarostyngedig i'r amddiffyniad a fanylir yn adran 88(2)), gweler hefyd adran 88(4).

86 Apêl yn erbyn hysbysiad gwahardd

Mae'r adran hon yn galluogi personau penodol i apelio i dribiwnlys eiddo preswyl yn erbyn hysbysiad gwahardd. Mae'r personau sy'n gallu apelio wedi eu nodi yn is-adran (2) ac maent yn cynnwys personau atebol, preswylwyr unedau preswyl a pherchnogion unedau preswyl (mewn cysylltiad ag adeiladau rheoleiddiedig) a deiliaid dyletswydd a meddianwyr (mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth perthnasol). Caniateir gwneud apêl ar un neu ragor o'r seiliau yn is-adran (4).

Yn wahanol i hysbysiad cydymffurfio (ac eithrio hysbysiad gweithredu ar frys), nid yw hysbysiad gwahardd yn cael ei atal dros dro yn awtomatig hyd nes y bydd apêl, er y gall y tribiwnlys gyfarwyddo hyn (is-adran (5)). Mae hyn oherwydd bod y trothwy risg ar gyfer hysbysiad gwahardd yn fwy, ac ni fyddai'n briodol gwneud pobl, gan gynnwys preswylwyr, yn agored i'r lefel honno o risg tra bod apêl yn cael ei glywed.

Mae is-adran (6) yn darparu, wrth benderfynu apêl, y caiff y tribiwnlys:

- cadarnhau'r hysbysiad,
- amrywio'r hysbysiad e.e. i newid ardal yr adeilad y mae gwaharddiadau yn gymwys iddo neu amrywio cyfyngiadau ar ei ddefnydd, neu
- diddymu'r hysbysiad.

Mae is-adran (7) yn darparu pŵer i wneud rheoliad i Weinidogion Cymru ddiwygio'r rhestr o'r rhai sy'n gallu apelio yn erbyn hysbysiad gwahardd.

87 Hysbysiadau: atodol

Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau i wneud darpariaethau pellach ynghylch hysbysiadau gwybodaeth, hysbysiadau cydymffurfio a hysbysiadau gwahardd. Mae is-adrannau (2) i (5) yn cynnwys enghreifftiau o'r darpariaethau y caniateir eu cynnwys mewn rheoliadau o'r fath.

88 Hysbysiadau: troseddau

Mae'r adran hon yn ei gwneud yn drosedd i berson fethu â chydymffurfio â hysbysiad gwybodaeth, neu hysbysiad cydymffurfio a roddir iddo. Mae hefyd yn ei gwneud yn drosedd i berson dorri gwaharddiad neu gyfyngiad mewn hysbysiad gwahardd, ac i fethu â chydymffurfio ag adran 85(6) (camau i'w cymryd gan dderbynnydd hysbysiad gwahardd). Mae is-adran (2) yn darparu ei bod yn amddiffyniad i berson brofi bod gan y person esgus rhesymol dros y methiant neu'r toriad.

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (1) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a gynhwysir yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (1) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Mae person sydd wedi ei euogfarnu o drosedd o dan is-adran (1) yn cyflawni trosedd bellach os yw'r methiant neu'r toriad yn parhau ar ôl yr euogfarn (is-adran (4)). Byddai trosedd o dan is-adran (4) yn cael ei rhoi ar brawf mewn llys ynadon. Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, caniateir codi dirwy ar y person am bob diwrnod y mae'r toriad yn parhau (is-adran (5)). Mae'r raddfa safonol o ddirwyon wedi ei nodi yn adran 122 o Ddeddf Dedfrydu 2020.

Swyddogaethau swyddogion awdurdodedig

89 Swyddogion awdurdodedig ac ystyr "diben perthnasol"

Dim ond swyddog y rhoddwyd yr awdurdod iddo gyflawni'r swyddogaeth honno ("swyddog awdurdodedig") y caiff arfer rhai swyddogaethau'r awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân, gweler adrannau 90 i 92. Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth mewn cysylltiad â "swyddogion awdurdodedig".

Gwneir darpariaeth ar gyfer y modd y mae rhaid rhoi awdurdodiad (is-adrannau (1) a (3)) a sut y caniateir ei amrywio neu ei ddirymu (is-adran (4)). Mae is-adran (2) yn darparu y caiff awdurdod gorfodi ond awdurdodi person i arfer swyddogaethau y mae'r awdurdod yn ystyried bod y person wedi ei gymhwyso'n briodol i'w harfer.

Mae is-adran (5) yn golygu bod rhaid i'r swyddog awdurdodedig, os gofynnir iddo wrth geisio arfer swyddogaeth y swyddog, gyflwyno tystiolaeth o'r awdurdodiad.

Mae is-adran (6) yn diffinio term allweddol at ddibenion Rhan 3, gan gynnwys "diben perthnasol" mewn perthynas â swyddog awdurdodedig. Defnyddir y term hwn wedyn mewn amryw ddarpariaeth yn Rhan 3, e.e. o dan adran 90(1), caiff swyddog awdurdodedig fynd i fangre nad yw'n cael ei defnyddio fel uned breswyl, pan fo o'r farn ei bod yn angenrheidiol mynd i mewn at ddiben "perthnasol" (ac mae'r meini prawf yn adran 90(1)(b) wedi eu bodloni).

90 Pŵer i fynd i fangre nad yw'n cael ei defnyddio fel uned breswyl

Mae'r adran hon yn rhoi pŵer i "swyddog awdurdodedig" fynd i fangre nad yw'n cael ei defnyddio fel uned breswyl pan fodlonir meini prawf penodol. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth gysylltiedig, gan gynnwys am fynediad gan ddefnyddio grym a phryd y gall ynad heddwch ddyroddi gwarant.

Wrth ymchwilio i gydymffurfio â gofyniad, efallai y bydd angen i swyddog awdurdodedig fynd i fangre nad yw'n cael ei defnyddio fel uned breswyl. Er enghraifft, gall fod dogfennaeth neu dystiolaeth arall yn y fangre honno y gallai fod angen i'r swyddog gael mynediad iddynt, neu efallai bod angen i'r swyddog awdurdodedig gael mynediad i'r safle i benderfynu pa un a gydymffurfir â dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau.

Mae is-adran (2) yn darparu y caiff y swyddog awdurdodedig fynd i mewn drwy rym os yw'r swyddog o'r farn ei bod yn angenrheidiol at ddiben perthnasol (a allai fod, i ymchwilio i gydymffurfiaeth â gofyniad o dan y Bil hwn), ond dim ond pan fo gwarant i wneud hynny wedi ei dyroddi gan ynad heddwch o dan is-adran (3).

91 Pŵer i fynd i fangre sy'n cael ei defnyddio fel uned breswyl

Wrth ymchwilio i gydymffurfiaeth â gofyniad, efallai y bydd angen i swyddog awdurdodedig fynd i uned breswyl. Er enghraifft, efallai y bydd angen i'r swyddog fynd i'r uned i ymchwilio pa un a chydymffurfir â dyletswyddau i asesu a rheoli risgiau diogelwch adeiladau neu a chydymffurfir â'r dyletswyddau ar breswylwyr.

Mae'r adran hon yn darparu pŵer i swyddog awdurdodedig fynd i fangre sy'n cael ei defnyddio fel uned breswyl pan fo'r swyddog yn ystyried ei bod yn angenrheidiol at ddiben perthnasol, a bod gwarant sy'n awdurdodi mynediad wedi ei dyroddi gan ynad heddwch o dan is-adran (2).

Mae is-adran (2) yn darparu ar gyfer yr amgylchiadau pan ganiateir rhoi gwarant mynediad i swyddog awdurdodedig gan ynad heddwch. Mae hyn yn sicrhau y bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi o ran yr angen am fynediad, ac e.e. pa un a yw'r swyddog awdurdodedig wedi cymryd camau priodol i gael mynediad heb warant.
Mae is-adran (3) yn darparu bod gwarant a ddyroddir o dan is-adran (2) yn awdurdodi swyddog i fynd i'r fangre a bennir yn y warant. Caiff y warant, os yw'r ynad heddwch o'r farn ei bod yn angenrheidiol, awdurdodi'r swyddog i fynd i'r fangre drwy rym (os oes angen), neu i arfer unrhyw un neu ragor o'r swyddogaethau o dan adran 92. Gall hefyd bennu pryd, neu pa mor aml, y caiff mynediad ddigwydd.

92 Pwerau mynediad: atodol

Mae'r adran hon yn gymwys pan fo swyddog awdurdodedig yn arfer pwerau mynediad i fangre nad yw'n cael ei defnyddio fel uned breswyl. Mae hefyd yn gymwys pan fo swyddog awdurdodedig yn arfer pwerau mynediad i uned breswyl ond dim ond i'r graddau a bennir yn y warant – gweler adran 91(3)(b)(i).

Mae is-adran (2) yn darparu ar gyfer rhestr o bethau y caiff y swyddog awdurdodedig eu gwneud wrth arfer y pwerau hynny. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, y cânt gymryd samplau o unrhyw beth, tynnu ffotograffau o unrhyw beth, neu wneud recordiadau.

93 Swyddogion awdurdodedig: troseddau

Mae is-adran (1) yn ei gwneud yn drosedd os yw person, gyda'r bwriad o dwyllo, yn dynwared swyddog awdurdodedig (is-adran (1)). Mae is-adran (3) yn ei gwneud yn drosedd os yw person yn rhwystro'n fwriadol swyddog awdurdodedig sy'n arfer, neu'n ceisio arfer, unrhyw swyddogaeth o dan Ran 3 (is-adran (3)).

Mae person sy'n euog o naill drosedd neu'r llall yn agored ar euogfarn ddiannod i ddirwy. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy.

Troseddau

94 Toriad sy'n arwain at risg o farwolaeth neu anaf difrifol

Mae is-adran (1) yn darparu ei bod yn drosedd i berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig (neu berson sy'n cael ei drin fel person atebol oherwydd adran 35) dorri gofyniad a osodir arno gan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano, pan fo'r toriad hwnnw'n gosod un neu ragor o bersonau yn yr adeilad neu o'i amgylch mewn risg sylweddol o farwolaeth neu anaf difrifol sy'n deillio o risg diogelwch adeilad.

Mae is-adran (2) yn darparu ei bod yn drosedd i ddeiliad dyletswydd ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth perthnasol fynd yn groes i ofyniad a osodir arno gan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano, pan fo'r toriad hwnnw'n rhoi un neu ragor o bersonau yn y tŷ amlfeddiannaeth perthnasol neu o'i amgylch mewn risg sylweddol o farwolaeth neu anaf difrifol sy'n deillio o risg diogelwch tân.

Mae'n amddiffyniad i'r troseddau o dan yr adran hon bod y person wedi cymryd pob cam rhesymol i osgoi cyflawni'r drosedd (is-adran (7)).

Diben yr adran hon yw gwneud darpariaeth, ar gyfer y toriadau mwyaf difrifol o ofynion o dan y Bil gan bersonau atebol a deiliaid dyletswydd, i'r awdurdod gorfodi allu symud yn uniongyrchol i'w erlyn am y toriad (yn hytrach na'r awdurdod yn cyflwyno hysbysiad cydymffurfio yn gyntaf o dan adran 83 sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r person atebol neu'r deiliad dyletswydd gymryd camau penodol).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (1) neu (2) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A)(b) o'r Cod Dedfrydu, a chynhwysir y Cod Dedfrydu yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (1) neu (2) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Mae person sydd wedi ei euogfarnu o drosedd o dan is-adran (1) neu (2) yn cyflawni trosedd bellach os yw'n parhau i dorri'r gofyniad o dan sylw (is-adran (5)).

Byddai trosedd o dan is-adran (5) yn cael ei rhoi ar brawf mewn llys ynadon. Os y'i ceir yn euog o'r drosedd bellach, caniateir codi dirwy ar y person am bob diwrnod y mae'r toriad yn parhau (is-adran (6)). Mae'r raddfa safonol o ddirwyon wedi ei nodi yn adran 122 o Ddeddf Dedfrydu 2020.

Effaith is-adran (3)(a) yw nad yw'r troseddau o dan is-adrannau (1) a (2) yn gymwys i unrhyw beth sy'n drosedd o dan unrhyw ddarpariaeth arall o'r Bil hwn ac sy'n ddarostyngedig i'r un gosb â throsedd o dan is-adran (1) neu (2). Mae is-adran (3)(b)

yn caniatáu i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau fel nad yw is-adrannau (1) a (2) yn gymwys i dorri gofynion a bennir yn y rheoliadau hynny.

95 Gwybodaeth anwir a chamarweiniol

Diben yr adran hon yw ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth sydd naill ai'n cael ei chadw neu ei rhannu â'r awdurdodau gorfodi mewn perthynas â gofynion o dan y Bil hwn beidio â bod yn anwir neu'n gamarweiniol a'i gwneud yn ofynnol i berson sy'n gyfrifol am yr wybodaeth beidio â bod yn ddi-hid ynghylch pa un a yw'n anwir neu'n gamarweiniol. Mae gwybodaeth gywir yn bwysig wrth asesu a rheoli risgiau diogelwch adeilad.

Mae is-adran (1) yn darparu ei bod yn drosedd i berson a chanddo ddyletswydd o dan y Bil hwn (neu o dan reoliadau a wneir oddi tano) i gofnodi neu gadw gwybodaeth, i gynnwys yn yr wybodaeth honno unrhyw wybodaeth y mae'r person yn gwybod ei bod yn anwir mewn ffordd berthnasol.

Caniateir rhoi ar brawf drosedd o dan is-adran (1) mewn llys ynadon neu Lys y Goron. Caiff y llys osod dirwy. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy.

Mae is-adran (3) yn darparu bod person yn cyflawni trosedd os yw'r person yn rhoi gwybodaeth anwir neu gamarweiniol yn unrhyw un neu ragor o'r amgylchiadau a grybwyllir yn is-adran (4), a bod y person naill ai'n gwybod bod yr wybodaeth yn anwir neu'n gamarweiniol neu'n ddi-hid ynghylch pa un a yw'n anwir neu'n gamarweiniol.
Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (3) mewn llys ynadon, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 12 mis (sef y "terfyn cymwys" a nodir yn adran 224(1A) (b) o'r Cod Dedfrydu, a gynhwysir yn Neddf Dedfrydu 2020 (p. 17)).

Os ceir person yn euog o drosedd o dan is-adran (3) yn llys y Goron, caiff y llys osod dirwy neu gyfnod o garchar, neu'r ddau. Nid oes terfyn uchaf ar swm y ddirwy. Uchafswm y cyfnod o garchar yw 2 flynedd.

Mesurau arbennig mewn perthynas ag adeiladau categori 1

96 Penodi rheolwr mesurau arbennig ar gyfer adeilad categori 1

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth mewn cysylltiad â phenodi rheolwr mesurau arbennig mewn cysylltiad ag adeilad categori 1, i gyflawni swyddogaethau diogelwch adeiladau un neu ragor o bersonau atebol ar gyfer yr adeilad. Mae'n darparu ar gyfer:

- yr amgylchiadau y caniateir gwneud gorchymyn oddi tanynt (is-adran (4)),
- unrhyw ofynion y mae rhaid i unigolyn neu gorff eu bodloni i gael ei benodi'n rheolwr mesurau arbennig, i'w pennu mewn rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru (is-adran (5));
- y gorchymyn i wneud darpariaeth ynglŷn â'r trefniadau ar gyfer ariannu arfer swyddogaethau gan y rheolwr mesurau arbennig (ac eithrio mewn perthynas ag adeilad sydd ar dir cyfunddaliad), gan gynnwys unrhyw daliadau y mae

rhaid i'r person atebol eu gwneud mewn cysylltiad â chostau yr aed iddynt, neu yr eir iddynt, gan y rheolwr (is-adrannau (6), (7) ac (8));
- y gorchymyn i allu darparu ar gyfer unrhyw fater arall sy'n ymwneud ag arfer swyddogaethau'r rheolwr mesurau arbennig, neu unrhyw fater deilliadol neu ategol arall (is-adran (9)).

Dim ond os yw'r tribiwnlys eiddo preswyl wedi ei fodloni ynghylch y materion yn is-adran (4) y caniateir gwneud gorchymyn mesurau arbennig.

Mae Atodlen 2 yn gwneud darpariaeth bellach mewn cysylltiad â gorchmynion mesurau arbennig.

Caiff y gorchymyn hefyd benodi'r rheolwr mesurau arbennig i gyflawni unrhyw swyddogaeth fel derbynnydd mewn perthynas ag incwm diogelwch adeilad cyfunddaliadol sy'n berthnasol i'r adeilad (is-adran (3)).

Cymhwyso i'r Goron

97 Cymhwyso'r Rhan hon i'r Goron

Mae'r adran hon yn cyfyngu ar i ba raddau y mae Rhan 3 o'r Bil yn gymwys i'r Goron ac i fangre'r Goron (a ddiffinnir yn adran 111). Yn benodol, mae'n darparu na chaiff awdurdod diogelwch tân nac awdurdod diogelwch adeiladau roi hysbysiad gwybodaeth am hysbysiad cydymffurfio i'r Goron. Ni chaniateir rhoi hysbysiad gwahardd i'r Goron nac i unrhyw berson arall mewn perthynas â mangreoedd y Goron, ac nid yw'n rhwymo'r Goron.
Mae hefyd yn darparu nad yw pwerau mynediad y gellir eu harfer gan swyddogion awdurdodedig mewn perthynas ag adeiladau rheoleiddiedig a thai amlfeddiannaeth perthnasol yn gymwys mewn perthynas â mangreoedd y Goron. Yn ogystal, ni chaiff gorchymyn mesurau arbennig (gweler adran 96) benodi rheolwr mesurau arbennig i gyflawni swyddogaethau'r Goron fel person atebol.

Rhan 4

Atodol a Chyffredinol

Canllawiau a chydweithredu

98 Dyroddi neu gymeradwyo canllawiau gan Weinidogion Cymru

Mae'r adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru ddyroddi neu gymeradwyo canllawiau i gynorthwyo unrhyw bersonau i gydymffurfio â'u dyletswyddau o dan y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano (is-adran (1)).

Mae is-adran (2) yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru, i ddyroddi neu gymeradwyo canllawiau i gynorthwyo'r prif bersonau atebol (mewn cysylltiad ag adeiladau rheoleiddiedig) a landlordiaid (mewn cysylltiad â thai amlfeddiannaeth

perthnasol), i gydymffurfio â'r dyletswyddau a osodir arnynt i asesu risgiau diogelwch tân.

Rhaid cyhoeddi canllawiau a ddyroddir neu a gymeradwyir gan Weinidogion Cymru o dan yr adran hon (is-adran (4)). Mae is-adran (5) yn gwneud darpariaeth ynglŷn ag achos pan honnir fod person wedi methu â chydymffurfio â dyletswydd a osodir gan y Bil neu gan reoliadau a wneir oddi tano. Mewn achos o'r fath, caniateir dibynnu ar brawf bod y person wedi cydymffurfio â chanllawiau perthnasol a gyhoeddir o dan yr adran hon fel rhywbeth sy'n tueddu i sefydlu na fu methiant o'r fath. Gellir dibynnu ar brawf o fethiant i gydymffurfio â chanllawiau perthnasol a gyhoeddwyd o dan yr adran hon fel rhywbeth sy'n tueddu i sefydlu eu bod wedi methu â chydymffurfio â dyletswydd.

Rhaid i Weinidogion Cymru ymgynghori â phob awdurdod diogelwch adeiladau, pob awdurdod diogelwch tân ac unrhyw bersonau eraill y maent yn eu hystyried yn briodol cyn iddynt ddyroddi neu gymeradwyo canllawiau o dan yr adran hon).

99 Cydweithredu: dyletswyddau personau cyfrifol o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân

Mae'r adran hon yn gwneud diwygiadau i Orchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tân) 2005 (y "Gorchymyn Diogelwch Tân"), sy'n ei gwneud yn ofynnol i "personau cyfrifol" am fangre o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân, gydweithredu ag unrhyw bersonau atebol a deiliaid dyletswydd o dan y Bil. Mae'r ddyletswydd hon yn gymwys pan fônt yn gyfrifol am rannau o'r un adeilad. Er enghraifft, pan fo adeilad yn cynnwys dau fflat sy'n rhannu mynedfa a siop o dan y fflatiau, bydd o leiaf un person atebol ar gyfer y rhannau preswyl (o dan y Bil) ac o leiaf un person cyfrifol ar gyfer y siop (o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân).

Mae'r ddarpariaeth hon yn ei gwneud yn ofynnol i bersonau cyfrifol gymryd y camau hynny sy'n rhesymol ymarferol i sefydlu pa un a oes personau atebol neu ddeiliaid dyletswydd mewn cysylltiad â'r adeilad y mae mangre y person cyfrifol yn rhan ohono. Os oes, rhaid i'r person cyfrifol gydweithredu â'r personau hynny at ddiben y personau yn cyflawni eu dyletswyddau o dan y Bil. Mae dyletswyddau cilyddol yn adrannau 60(11) a 78(11) o'r Bil, a osodir ar bersonau atebol a deiliaid dyletswydd (yn y drefn honno), i gydweithredu â phersonau cyfrifol.

Nid yw'r diwygiad i bennawd erthygl 22B yn sylweddol ond mae'n gwneud yn glir o'r pennawd nad yw erthygl 22B yn gymwys o ran Cymru. Mae is-adran (4) yn gwneud darpariaeth sy'n ganlyniadol i'r hyn yn is-adran (2).

Awdurdodau diogelwch adeiladau

100 Awdurdodau diogelwch adeiladau

Mae is-adran (1) yn diffinio "awdurdod diogelwch adeiladau" at ddibenion y Bil hwn i olygu cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol ar gyfer ardal yng Nghymru.

Mae is-adran (2) yn darparu bod cyfeiriadau yn y Bil at yr awdurdod diogelwch adeiladau ar gyfer adeilad rheoleiddiedig yn gyfeiriadau at yr awdurdod diogelwch adeiladau y mae'r adeilad wedi ei leoli'n gyfan gwbl neu'n bennaf yn ei ardal.

Mae is-adran (3) yn darparu ar gyfer anwybyddu ardaloedd atodol wrth benderfynu pa un a yw adeilad rheoleiddiedig yn gyfan gwbl neu'n bennaf yn ardal awdurdod diogelwch adeiladau. Er enghraifft, os yw adeilad yn ardal awdurdod diogelwch adeiladau ond bod ganddo ardd fawr sy'n ymestyn dros y ffin i ardal awdurdod diogelwch adeiladau gwahanol, ystyrir ei fod wedi ei leoli yn y cyntaf o'r rhain. Byddai'r ardd o amgylch adeilad rheoleiddiedig yn cael ei hanwybyddu at ddibenion penderfynu ym mha ardal y mae adeilad "yn gyfan gwbl neu'n bennaf" ynddi.

101 Dirprwyo swyddogaethau pan fo awdurdod diogelwch adeiladau yn berson atebol ar gyfer adeilad categori 1

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth mewn cysylltiad â sefyllfeydd pan fo cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol yn awdurdod diogelwch adeiladau ac yn berson atebol ar gyfer adeilad categori 1.

102 Pŵer i gyfarwyddo awdurdodau diogelwch adeiladau i drefnu i ddirprwyo swyddogaethau

Mae'r adran hon yn darparu y caiff Gweinidogion Cymru gyfarwyddo dau awdurdod diogelwch adeiladau i drefnu i un o'r awdurdodau hynny arfer unrhyw un neu ragor o swyddogaethau awdurdod diogelwch adeiladau yr awdurdod arall. Mae'n cynnwys darpariaethau ychwanegol sy'n ymwneud â chyfarwyddyd o'r fath.

103 Ffioedd ar gyfer arfer swyddogaethau gan awdurdodau diogelwch adeiladau

Mae'r adran hon yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud darpariaeth ar gyfer codi ffioedd gan awdurdodau diogelwch adeiladau, ac mewn cysylltiad â hynny, ar gyfer cyflawni eu swyddogaethau o dan y Bil (neu o dan reoliadau a wneir o dan y Bil), ac ar gyfer gwneud pethau sy'n ddeilliadol etc. i gyflawni'r swyddogaethau hynny. Enghraifft o swyddogaeth y caiff rheoliadau wneud darpariaeth ar gyfer codi ffi yw cofrestru (gweler adran 19).

Awdurdodau diogelwch tân

104 Awdurdodau diogelwch tân

Mae'r adran hon yn diffinio "awdurdod diogelwch tân", sef yn gyffredinol, yr awdurdod tân ac achub y mae'r adeilad rheoleiddiedig neu'r tŷ amlfeddiannaeth perthnasol wedi ei leoli'n gyfan gwbl neu'n bennaf yn ei ardal.

Mae tri awdurdod tân ac achub yng Nghymru, gydag ardaloedd sy'n cynnwys cyfuniadau o ardaloedd awdurdodau lleol.

Fodd bynnag, os yw adeilad rheoleiddiedig neu dŷ amlfeddiannaeth perthnasol yn cynnwys mangreoedd y Goron yn unig, mae adran 104(2)(b) yn darparu bod yr awdurdod diogelwch tân yn "arolygydd tân" h.y. arolygydd neu arolygydd cynorthwyol a benodir o dan adran 28 o Ddeddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004. Diffinnir "mangreoedd y Goron" yn adran 111 fel mangre y mae'r Goron yn berchen arnynt, neu a feddiennir at unrhyw ddiben gan y Goron. Mae hyn yn adlewyrchu'n fras y sefyllfa bresennol o dan y Gorchymyn Diogelwch Tân.

Yn nodedig, ni fydd y rhan fwyaf o fangreoedd y Goron yng Nghymru yn rhan o gwmpas y Bil, naill ai oherwydd nad ydynt yn fangreoedd preswyl neu oherwydd y byddant yn cael eu heithrio'n benodol ac yn parhau i fod yn gyfan gwbl yng nghwmpas y Gorchymyn Diogelwch Tân e.e. carchardai.

Mae adran 104 (3) a (4) yn darparu, ar gyfer adeiladau rheoleiddiedig a thai amlfeddiannaeth perthnasol (yn y drefn honno), bod ardaloedd atodol fel gerddi (fel y'u diffinnir yn adrannau 7 a 67) yn cael eu diystyru wrth benderfynu ym mha ardal awdurdod tân ac achub y mae'r adeilad yn dod o'i mewn. Er enghraifft, os yw adeilad yn ardal Awdurdod Tân ac Achub De Cymru ond bod ganddo ardd fawr sy'n ymestyn dros y ffin i Awdurdod Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru, byddai'n cael ei ystyried yn rhan o'r awdurdod cyntaf.

Troseddau

105 Atebolrwydd troseddol uwch swyddogion cyrff

Mae'r adran hon yn darparu, pan fo corff corfforaethol, partneriaeth neu gymdeithas anghorfforedig yn cyflawni trosedd o dan y Bil hwn, yna mewn rhai amgylchiadau caiff rhai "uwch-swyddogion" neu bersonau sy'n honni eu bod yn gweithredu fel swyddog o'r fath, hefyd fod yn euog o gyflawni'r drosedd.

Rhoi hysbysiadau a dogfennau eraill

106 Rhoi hysbysiadau a dogfennau eraill

Mae'r adran hon yn darparu ar gyfer sut y dylid rhoi hysbysiadau neu ddogfennau eraill i berson o dan unrhyw ddarpariaeth o'r Bil neu reoliadau a wneir oddi tano. Mae'n cynnwys darpariaeth am, er enghraifft, y modd y gellir rhoi dogfennau (gan

gynnwys i gyrff corfforaethol etc.) a phryd y maent yn cael eu trin fel eu bod wedi eu rhoi.

107 Rhoi dogfennau i berson y mae ei enw yn anhysbys

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ar gyfer sut y dylid rhoi hysbysiadau neu ddogfennau eraill os nad yw enw'r person yn hysbys. Mae'n gymwys yn ychwanegol at adran 106.

Cyffredinol

108 Ymgynghori cyn-gychwyn

Mae'r adran hon yn galluogi bodloni gofynion ymgynghori o dan y Bil drwy ymgynghoriad sydd wedi ei gynnal cyn i'r gofyniad ymgynghori ei hun ddod i rym. Daw'r adran hon i rym drannoeth y diwrnod y caiff y Bil hwn y Cydsyniad Brenhinol (adran 113(1)(c)).

109 Rheoliadau sy'n ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth gael ei darparu: cyfrinachedd a diogelu data

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth, mewn cysylltiad â chyfrinachedd a diogelu data, ynglŷn â'r hyn y gellir ei gynnwys mewn rheoliadau o dan adrannau 38, 46, 47 a 75 (is-adran (1)) a'r hyn na ellir ei gynnwys yn y rheoliadau hynny (is-adran (2)).

110 Rheoliadau o dan y Ddeddf hon: darpariaethau atodol a gweithdrefnol

Mae adran 110 yn gwneud darpariaeth gyffredinol ynglŷn â rheoliadau a wneir o dan y Bil hwn. Mae hefyd yn nodi yn is-adrannau (5) a (6) ba reoliadau sy'n ddarostyngedig i weithdrefn gymeradwyo'r Senedd. Mae pob rheoliad arall yn ddarostyngedig i weithdrefn annilysu'r Senedd (is-adran (7)).

111 Dehongli

Mae'r adran hon yn diffinio termau penodol a ddefnyddir yn y Bil. Mae is-adran (3) yn cynnwys pŵer gwneud rheoliad mewn cysylltiad â'r ystyr o fod yn "preswylydd" uned breswyl.

112 Darpariaeth ganlyniadol a darpariaeth drosiannol etc.

Cyflwynir Atodlenni 3 a 4 gan is-adrannau (1) a (2).

Mae is-adran (3) yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud rheoliadau y caniateir ei ddefnyddio i wneud darpariaeth sy'n ddeilliadol neu'n atodol i unrhyw ddarpariaeth yn y Bil, neu sy'n ganlyniadol ar unrhyw ddarpariaeth yn y Bil, ac i wneud darpariaeth drosiannol neu ddarpariaeth arbed. Caiff rheoliadau o dan is-adran (3) ddiwygio, diddymu neu ddirymu unrhyw ddeddfiad (gan gynnwys unrhyw un neu ragor o'r ddarpariaeth a gynhwysir yn y Bil hwn). Pan fo diwygiadau o dan is-adran (3) yn

diwygio neu'n diddymu unrhyw ddarpariaeth o ddeddfwriaeth sylfaenol, maent yn ddarostyngedig i weithdrefn gymeradwyo'r Senedd (adran 110(6)).

113 Dod i rym

Mae'r adran hon yn gwneud darpariaeth ynghylch pa bryd y mae darpariaethau'r Bil yn dod i rym.

114 Enw byr

Mae adran 114 yn nodi enw byr y Bil, y gellir ei ddefnyddio wrth enwi'r Bil ac wrth gyfeirio ato. Caniateir defnyddio naill ai enw Cymraeg neu enw Saesneg y Bil, gan gynnwys fel cyfeiriad mewn deddfiadau eraill.

Yr enw byr yw Bill Diogelwch Adeiladau (Cymru) 2026.

Atodlen 1

Adeiladau sydd wedi eu heithrio rhag bod yn adeiladau rheoleiddiedig
Mae'r Atodlen hon yn rhestru adeiladau nad ydynt yn adeiladau rheoleiddiedig ac felly nad ydynt wedi eu cwmpasu gan y Bil.

Atodlen 2

Gorchmynion mesurau arbennig

Rhan 1

1. **Rhagarweiniol**

Mae'r paragraff hwn yn darparu, cyn i awdurdod diogelwch adeiladau, neu awdurdod diogelwch tân, ar gyfer adeilad categori 1 wneud cais am orchymyn mesurau arbennig, rhaid iddynt gael cytundeb y llall. Rhaid i'r awdurdod sy'n gwneud y cais am y gorchymyn hefyd fod wedi cydymffurfio â gofynion Rhan 1 o Atodlen [1].

2. **Hysbysiad bod yr awdurdod yn bwriadu gwneud cais am orchymyn mesurau arbennig**

Mae'r paragraff hwn yn darparu i bob person arall sy'n "person a chanddo fuddiant" (a ddiffinnir ym mharagraff 21 o'r Atodlen hon) mewn perthynas â'r adeilad gael ei hysbysu gan yr awdurdod am gynnig yr awdurdod i wneud cais am orchymyn mesurau arbennig (is-baragraff (1)). Pennir yr hyn y mae rhaid ei gynnwys yn yr hysbysiad yn is-baragraff (2). Bydd y gofyniad hysbysu yn rhoi cyfle i "person a chanddo fuddiant" gyflwyno sylwadau mewn ymateb i'r hysbysiad.

3. **Hysbysiad o benderfyniad yr awdurdod ynghylch a ddylid gwneud cais am orchymyn**

Mae'r paragraff hwn yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod, ar ôl i'r cyfnod y caiff personau a chanddynt fuddiant gyflwyno sylwadau i'r hysbysiad a roddir o dan baragraff 2 fynd heibio, benderfynu a ddylid gwneud y cais am orchymyn a rhoi hysbysiad o'i benderfyniad i bob person arall sy'n berson a chanddo fuddiant (is-baragraff (2)). Nodir yr hyn y mae rhaid ei gynnwys yn yr hysbysiad yn is-baragraff (3).

4. Gofyniad i gynnwys cynnig rheoli ariannol gyda hysbysiad o gynnig neu benderfyniad

Mae'r paragraff hwn yn gwneud darpariaeth ar gyfer pryd y mae rhaid cynnwys cynnig rheoli ariannol gyda'r hysbysiadau i bersonau a chanddynt fuddiant a roddir o dan baragraffau 2 a 3. Mae hefyd yn gwneud darpariaeth ynghylch yr hyn y mae rhaid i gynnig rheoli ariannol ei gynnwys (is-baragraff (3)).

5. Darpariaeth bellach ynghylch rhoi hysbysiadau o dan y Rhan hon

Efallai y bydd achosion pan na fydd yr awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân, sy'n dyroddi hysbysiad neu gynnig rheoli ariannol o dan baragraffau 2 a 3, yn ymwybodol o berson a chanddo fuddiant. Mae'r paragraff hwn yn gosod cafeat ar y dyletswyddau ym mharagraffau 2 a 3, er mwyn iddynt beidio â'i gwneud yn ofynnol i hysbysiadau a chynigion rheoli ariannol gael eu rhoi i berson a chanddo fuddiant os nad yw'r awdurdod yn ymwybodol o'r person a'i fod wedi cymryd pob cam rhesymol i adnabod y personau mewn perthynas â'r adeilad.

Rhan 2

6. Swyddogaethau i'w cyflawni gan reolwr mesurau arbennig

Mae'r paragraff hwn yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â swyddogaethau diogelwch adeiladau person atebol pan fo gorchymyn mesurau arbennig mewn grym h.y. bod y swyddogaethau hynny i'w trin fel swyddogaethau'r rheolwr mesurau arbennig a benodir gan y gorchymyn (ac na chaniateir i'r person atebol eu harfer (yn ddarostyngedig i is-baragraff (3))). Mae is-baragraff (3) yn gwneud darpariaeth wahanol mewn cysylltiad â swyddogaethau penodol (sy'n ymwneud â cheisiadau ac apelau i dribiwnlys).

7. Effaith gorchymyn mesurau arbennig ar hysbysiadau cydymffurfio

Mae'r paragraff hwn yn gwneud darpariaeth mewn perthynas ag effaith gorchymyn ar hysbysiad cydymffurfio pan wneir y gorchymyn mewn perthynas â swyddogaethau diogelwch adeiladau'r person atebol sy'n ddarostyngedig i'r hysbysiad cydymffurfio h.y. bydd yr hysbysiad cydymffurfio yn peidio â chael effaith. Mae hyn oherwydd nad yw'r person atebol bellach yn gallu arfer ei swyddogaethau diogelwch adeiladau ac felly ni fydd yn gallu cydymffurfio â'r hysbysiad unwaith y bydd y gorchymyn wedi ei wneud. Fodd bynnag, byddai'r person atebol yn dal i fod yn atebol am fethiant i gydymffurfio â thelerau hysbysiad cydymffurfio pan ddigwyddodd y methiant hwnnw cyn i'r gorchymyn gael ei wneud (is-baragraff (7)).

8. Effaith gorchymyn mesurau arbennig ar gontractau perthnasol

Wrth gyflawni eu swyddogaethau diogelwch adeiladau, gall person atebol fod wedi ymrwymo i gontract gydag eraill. Er enghraifft, gallent fod wedi ymrwymo i gontract gyda chwmni adeiladu i unioni risg diogelwch adeilad yn yr adeilad.

Pan fydd gorchymyn mesurau arbennig ar waith a'i fod yn darparu i swyddogaethau diogelwch adeiladau person atebol gael eu cyflawni gan reolwr mesurau arbennig, mae'r paragraff hwn yn galluogi'r rheolwr mesurau arbennig i gymryd lle'r person atebol yn effeithiol (yn amodol ar hysbysiad yn cael ei roi o dan is-baragraff (2)(a)). Mae'r paragraff hwn yn gymwys yn unig i "contractau perthnasol" a "hawl a atebolrwydd perthnasol" (a ddiffinnir yn is-baragraffau (3) a (4)).

9. Effaith gorchymyn mesurau arbennig ar achosion cyfreithiol

Mewn rhai achosion, pan fydd gorchymyn mesurau arbennig yn cael ei wneud, efallai y bydd achos cyfreithiol eisoes yn mynd rhagddo yn erbyn y person atebol (y mae ei swyddogaethau bellach yn rhai y rheolwr mesurau arbennig). Diben y paragraff hwn yw darparu i'r rheolwr mesurau arbennig ddwyn "sail achos perthnasol" (diffinnir y term hwn yn is-baragraff (3)), parhau ag achos o'r fath neu amddiffyn achos i'r fath .

10. Ad-dalu iawndal a dalwyd gan reolwr mesurau arbennig

Mae'r paragraff hwn yn gwneud darpariaeth i berson atebol fod yn atebol i ad-dalu'r rheolwr mesurau arbennig yn y sefyllfaoedd a nodir yn y paragraff hwn e.e. pan fo'r rheolwr yn ddarostyngedig i atebolrwydd i dalu iawndal oherwydd bod y person atebol yn gwneud rhywbeth, neu'n methu â gwneud rhywbeth, cyn penodi'r rheolwr.

11. Taliadau a gafwyd gan reolwr mesurau arbennig i'w dal mewn ymddiriedolaeth

Mae'r paragraff hwn yn darparu ar gyfer y ffordd y mae rhaid i unrhyw daliadau, sydd i'w gwneud o dan orchymyn mesurau arbennig gan berson atebol i'r rheolwr mesurau arbennig ar gyfer yr adeilad, gael eu dal (is-baragraffau (2) a (3)). Mae'r cronfeydd i'w cadw mewn ymddiriedolaeth i dalu costau yr aed iddynt gan y rheolwr mesurau arbennig mewn cysylltiad ag arfer ei swyddogaethau rheoli, ac yn ddarostyngedig i hyn ar ymddiriedolaeth i'r person neu'r personau atebol perthnasol. Mae is-adran (4) yn darparu ar gyfer sut y mae'r person neu'r personau atebol i'w drin neu i'w trin o ran ei hawl neu eu hawl i unrhyw gronfeydd sy'n weddill.

12. Pŵer tribiwnlys i roi cyfarwyddydau pellach

Mae'r paragraff hwn yn darparu ar gyfer tribiwnlys eiddo preswyl, pan fo gorchymyn mesurau arbennig mewn grym, i gyfarwyddo rheolwr mesurau arbennig ar gyfer yr adeilad (neu unrhyw berson arall) mewn cysylltiad ag unrhyw fater sy'n ymwneud ag arfer swyddogaethau'r rheolwr ac unrhyw fater deilliadol neu ategol. Mae'r personau sy'n gallu gwneud cais am gyfarwyddyd o'r fath wedi eu rhestru yn is-baragraff (3).

13. Newid mewn person atebol

Mae'r paragraff hwn yn darparu, os yw person atebol ar gyfer adeilad (y mae gorchymyn mesurau arbennig yn berthnasol i'w swyddogaethau diogelwch adeiladau) yn peidio â bod yn berson atebol, yna mae'r gorchymyn yn peidio â bod yn berthnasol i'r person hwnnw. Os yw person atebol yn peidio â bod yn berson atebol am ran o adeilad yn unig, yna mae hyn yn gymwys yn unig mewn cysylltiad â'r rhan honno nad yw bellach yn gyfrifol amdani. Mae is-baragraff (6) yn gwneud darpariaeth am atebolrwydd person o'r fath o dan y gorchymyn cyn yr "adeg berthnasol". Bydd y gorchymyn yn gymwys i olynydd y person atebol (is-baragraff (5), pan fo is-baragraff (4) yn gymwys).

Rhan 3

14. Hyd y gorchymyn mesurau arbennig

Mae'r paragraff hwn yn hunanesboniadol.

15. Yr awdurdod i gadw materion penodol o dan adolygiad

Mae'r paragraff hwn yn darparu i'r awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân (pa bynnag awdurdod a wnaeth y cais am y gorchymyn mesurau arbennig) adolygu o bryd i'w gilydd faterion penodol mewn perthynas â gweithrediad gorchymyn mesurau arbennig (is-baragraff (2)). Rhaid cynnal adolygiad o leiaf bob 12 mis ac os yw'r awdurdod o'r farn wrth adolygu y dylid amrywio cyfnod y gorchymyn, rhaid iddo wneud cais am amrywiad o dan baragraff 16, yn ddarostyngedig i'r darpariaethau yn y paragraff hwnnw (is-baragraff (3)).

16. Amrywio neu ddirymu gorchymyn mesurau arbennig

Mae'r paragraff hwn yn gwneud darpariaeth mewn cysylltiad ag amrywio a dirymu gorchmynion mesurau arbennig. Mae hyn yn cynnwys darpariaeth ar gyfer pwy all wneud cais i'r tribiwnlys eiddo preswyl i amrywio neu ddirymu gorchymyn mesurau arbennig a chyfyngiadau (is-baragraffau (1) a (4)), y camau y mae rhaid eu cymryd cyn i'r cais gael ei wneud (is-baragraffau (2) a (3)), a'r materion y mae rhaid i'r tribiwnlys roi sylw iddynt wrth ystyried a ddylid amrywio neu ddirymu gorchymyn (is-baragraff (5), ond mae hyn yn ddarostyngedig i is-baragraff (6)).

17. Y weithdrefn cyn i awdurdod wneud cais i amrywio gorchymyn mesurau arbennig

Diben y paragraff hwn yw sicrhau bod personau a chanddynt fuddiant, sy'n cael eu hysbysu mewn perthynas â chais am orchymyn mesurau arbennig, hefyd yn cael eu hysbysu am gais i amrywio neu ddirymu gorchymyn mesurau arbennig. Bwriad hyn yw sicrhau bod personau a chanddynt fuddiant yn cael eu diweddaru ynghylch pwy sy'n gyfrifol am ddyletswyddau diogelwch adeiladau yn yr adeilad, a bod cyfle iddynt gyflwyno sylwadau i'r awdurdod perthnasol am yr amrywiad arfaethedig i'r gorchymyn.

18. Cyfarwyddydau pan fo gorchymyn mesurau arbennig yn cael ei amrywio neu ei ddirymu

Mae'r paragraff hwn yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â phan gaiff gorchymyn mesurau arbennig ei amrywio neu ei ddirymu. Pan fo gorchymyn yn cael ei ddirymu neu ei amrywio, caiff y tribiwnlys roi cyfarwyddydau i unrhyw berson (is-baragraff (1)). Pan fydd gorchymyn yn cael ei ddirymu, rhaid i'r tribiwnlys gyfarwyddo'r rheolwr mesurau arbennig i lunio cyfrif cysoni. Diffinnir "cyfrif cysoni" yn is-baragraff (4).

Rhaid rhoi copi o'r cyfrif cysoni i'r awdurdod a wnaeth gais am y gorchymyn ac i bob person atebol perthnasol (is-adran (2)). Bwriad y darpariaethau hyn yw sicrhau tryloywder a chyflawnrwydd mewn perthynas ag ymdrin â materion ariannol tra bod y gorchymyn mesurau arbennig ar waith.

Atodol

19. Hysbysiadau sy'n ymwneud â gorchymyn mesurau arbennig

Mae'r paragraff hwn yn darparu i'r awdurdod diogelwch adeiladau neu'r awdurdod diogelwch tân (y gwnaed y gorchymyn ar ei gais) gymryd yr holl gamau rhesymol i hysbysu personau a chanddynt fuddiant am wneud, amrywio neu ddirymu gorchymyn.

20. Pŵer y tribiwnlys i ddiwygio gorchymyn o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987

Mae adran 24 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 yn rhoi'r pŵer i'r tribiwnlys eiddo preswyl, yn dilyn cais gan denantiaid adeilad, i benodi rheolwr ar gyfer eiddo yn lle'r landlord neu asiant y landlord.

Gelwir rheolwr a benodir o dan adran 24 o'r Ddeddf honno yn aml yn "rheolwr adran 24".

Mae'r ddarpariaeth hon yn galluogi'r tribiwnlys i ddiwygio gorchymyn a wnaed o dan adran 24 o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 i sicrhau nad yw'r swyddogaethau sydd i'w cyflawni yn rhinwedd y gorchymyn hwnnw yn cynnwys unrhyw swyddogaethau a fydd yn cael eu cyflawni gan y rheolwr mesurau arbennig (o dan y gorchymyn mesurau arbennig).

21. Ystyr "person a chanddo fuddiant"

Mae'r paragraff hwn yn hunanesboniadol.

Atodlen 3

Mân ddiwygiadau a diwygiadau canlyniadol

Mae paragraff 1 yn diwygio Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974 ("Deddf 1974") drwy fewnosod adran 51B. Mae adran 51B(2) yn ailddatgan, mewn perthynas ag adeiladau rheoleiddiedig a feddiennir a thai amlfeddiannaeth perthnasol, ddarpariaeth a wneir gan erthygl 47(1) o'r GDT i ddatgymhwyso darpariaethau Deddf 1974 i'r graddau y maent yn ymwneud ag unrhyw fater mewn perthynas â pha ofynion sydd yn cael eu gosod, neu y gellid eu gosod, gan neu o dan y GDT.

Er enghraifft, mae rheoliad 3(1) o Reoliadau Rheoli Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1999 (a wnaed o dan Ddeddf 1974) yn ei gwneud yn ofynnol i gyflogwyr gynnal asesiadau risg o weithleoedd. Nid yw asesiadau risg o'r fath yn cwmpasu materion diogelwch tân pan fo, er enghraifft, erthygl 9 o'r GDT yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyflogwr gynnal asesiad risg tân.

Mae adran 51B(2)(a) yn cynnal y sefyllfa honno mewn cysylltiad ag unrhyw ofynion sy'n parhau i gael eu gosod o dan y GDT, ac mae adran 51B(2)(b) yn gwneud darpariaeth gyfwerth mewn perthynas â'r gofynion hynny o'r GDT y darperir ar eu cyfer bellach, mewn perthynas ag adeiladau rheoleiddiedig a feddiennir a thai amlfeddiannaeth perthnasol, gan y Bil.

Mae paragraff 10 o'r Atodlen hon yn diwygio erthygl 47 o'r GDT fel nad yw'n gymwys i adeiladau rheoleiddiedig neu dai amlfeddiannaeth perthnasol.

Mae paragraffau 3 i 4 o'r Atodlen hon yn gwneud diwygiadau canlyniadol i adrannau 24 a 24ZA o Ddeddf Landlord a Thenant 1987 mewn cysylltiad â rheolwyr mesurau arbennig, i sicrhau na ellir penodi rheolwr adran 24 i arfer swyddogaethau sy'n arferadwy gan reolwr mesurau arbennig, ac i ddarparu y gall rheolwr mesurau arbennig wneud cais i benodi rheolwr adran 24.

Mae paragraff 5 o'r Atodlen hon yn diwygio Deddf Gwasanaethau Tân ac Achub 2004 i atal awdurdod tân ac achub rhag codi tâl ar unrhyw un am arfer ei swyddogaethau fel awdurdod gorfodi o dan y Bil.

Mae paragraffau 6 i 10 o'r Atodlen hon yn diwygio'r GDT i osgoi dyblygu rhwng y GDT a'r Bil. Mae paragraff 7 yn mewnosod erthygl 7A newydd yn y GDT. Ac mae erthygl 7A(1) yn darparu nad yw prif ddarpariaethau'r GDT sy'n gosod dyletswyddau ar bersonau cyfrifol yn gymwys i adeiladau rheoleiddiedig a feddiennir neu dŷ amlfeddiannaeth perthnasol.

Fodd bynnag, mae erthygl 7A(2) a (3) newydd yn darparu bod darpariaethau'r GDT sydd wedi eu hanelu at ddiogelu cyflogeion yn dal i fod yn gymwys i adeiladau rheoleiddiedig a thai amlfeddiannaeth perthnasol i'r graddau y maent hefyd yn weithleoedd. Er na fydd y rhan fwyaf o'r adeiladau a gwmpesir gan y Bil fel arfer yn weithleoedd, bydd rhai ohonynt yn weithleoedd (e.e. os yw gofalwr neu borthor yn cael ei gyflogi ar y safle), a gallai unrhyw un neu ragor ohonynt fod yn weithleoedd dros dro, pan fydd contractwyr neu grefftwyr yn gweithio ar y safle. Mae gweithleoedd a gweithgarwch gwaith yn arwain at wahanol fathau o risg tân a'r angen am wahanol fesurau lliniaru o gymharu â mangre breswyl yn unig, ac nid yw'r risgiau penodol i'r gweithle hyn, yr eir i'r afael â hwy gan y GDT, yn cael eu cwmpasu gan y Bil.

Er enghraifft, tybiwch fod contractwyr yn ail-addurno rhannau cyffredin bloc o fflatiau. Y rhannau cyffredin hynny, am y tro, yw eu gweithle. Er y bydd y Bil yn dal i fod yn gymwys i'r bloc yn ei gyfanrwydd a'i breswylwyr, bydd gwaith y contractwyr a'r goblygiadau diogelwch tân ohono (gan gynnwys, er enghraifft, y risgiau a achosir gan deneuwyr paent fflamadwy neu rwystro llwybrau dianc gan ysgolion grisiau) yn cael eu llywodraethu gan y GDT i'r graddau y mae'r gweithle o dan reolaeth y cyflogwr. Bydd yn dal yn ofynnol i'w cyflogwr, fel y person cyfrifol o dan y GDT, gynnal asesiad risg a chymryd mesurau diogelwch tân priodol o dan y GDT. Gallai'r cyflogwr hwnnw fod y prif berson atebol, ac yn yr achos hwnnw dylai fod yn bosibl ymgorffori'r asesiad risg GDT ac asesiad risg tân y Bil yn yr un ddogfen. Ond pan fo'r cyflogwr yn drydydd parti, bydd rhaid iddo gynnal ei asesiad risg ei hunan o dan y GDT i gyflawni ei gyfrifoldebau i'w staff a "personau perthnasol" eraill (a ddiffinnir yn erthygl 2 o'r GDT).

Mae paragraff (4) o erthygl 7A newydd yn anghymhwyso erthyglau 31, 37 a 38 o'r GDT o adeiladau yng nghwmpas y Bil yn gyfan gwbl. Mae hynny oherwydd nad oes unrhyw un neu ragor o'r darpariaethau hyn yn ymwneud â diogelu cyflogeion, ac mae pob un ohonynt yn cael eu hailadrodd yn llawn, neu mae modd eu hailadrodd yn llawn yn y Bil neu reoliadau a wneir oddi tano. Mae erthygl 31 yn ymdrin â hysbysiadau gwahardd, a gwneir darpariaeth gyfatebol yn adran 85 o'r Bil. Mae erthyglau 37 a 38 yn ymdrin â diffodd tân ar y fangre a diogelu diffoddwyr tân; gellir ymdrin â'r materion hyn fel y bo'n briodol mewn rheoliadau o dan adrannau 31, 32, 73 a 74 o'r Bil.

Mae paragraff 8 o'r Atodlen hon yn diwygio erthygl 21A o'r GDT fel ei bod yn gymwys i Loegr yn unig. Mae'r erthygl hon yn ymdrin â darparu gwybodaeth i breswylwyr adeiladau preswyl penodol. O dan y Bil gellir gwneud gofynion tebyg, er enghraifft o dan adran 46 (dyletswydd person atebol i roi gwybodaeth a dogfennau i bersonau eraill).

Mae paragraff 9 o'r Atodlen hon yn diwygio erthygl 22A o'r GDT. Mae erthygl 22A yn ei gwneud yn ofynnol i berson cyfrifol ymadawol (e.e. rhywun sy'n gwerthu ei fuddiant mewn eiddo) ddarparu gwybodaeth benodol am ddiogelwch tân i'r person cyfrifol olynol. Mae'r diwygiad yn darparu bod hyn yn cynnwys gwybodaeth am hunaniaeth unrhyw bersonau atebol ar gyfer yr adeilad o dan y Bil. Mae'r gofyniad hwn yn debygol o fod yn berthnasol, er enghraifft, mewn adeiladau defnydd cymysg fel fflatiau uwchben siopau a mangreoedd masnachol eraill.

Atodlen 4

Gorchymyn Diogelwch Tân: Darpariaethau trosiannol a darpariaethau arbed

Mae'r Atodlen hon yn nodi trefniadau trosiannol mewn cysylltiad ag asesiadau risg tân a gynhelir o dan y GDT. Mae paragraff 1 yn gymwys i adeiladau rheoleiddiedig ac mae paragraff 2 yn gymwys i dai amlfeddiannaeth perthnasol; mae'r ddau yn gwneud darpariaethau tebyg fel a ganlyn.

Mae erthygl 9 o'r GDT yn ei gwneud yn ofynnol i'r person cyfrifol am fangre gynnal asesiad risg (tân), a'i gadw'n gyfredol. Mae hynny'n debyg iawn i'r gofynion yn adran 28 o'r Bil i sicrhau bod asesiad risg tân yn cael ei wneud.

Cyn i'r Bil ddod i rym, byddai'r rhan fwyaf o adeiladau, os nad pob adeilad a gwmpesir ganddo yn cael ei gwmpasu gan y GDT, felly dylent fod ag asesiadau risg ar waith. Er nad yw'r asesiadau risg hynny yn union yr un fath â'r rhai sy'n ofynnol gan y Bil, dylent barhau i nodi risgiau tân sylweddol yn ddigonol. Er mwyn galluogi pontio o un gyfundrefn i'r llall, mae paragraffau 1(1) a (2) yn darparu bod asesiad risg o dan y GDT yn gwasanaethu fel asesiad risg tân o dan y Bil pan fo:

- y prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir hefyd, yn union cyn i adran 28 ddod i rym, yn berson cyfrifol o dan y GDT ar gyfer y "rhannau perthnasol" o'r adeilad rheoleiddiedig a feddiennir), a
- yr asesiad risg o dan y GDT wedi ei wneud neu ei adolygu yn ystod y chwe mis sy'n dod i ben gyda'r diwrnod y daeth adran 28 i rym.

"Rhannau perthnasol" adeilad rheoleiddiedig a feddiennir yw'r rhannau y mae person atebol yn gyfrifol amdanynt. Mae adran 28 yn ei gwneud yn ofynnol i'r prif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir sicrhau y caiff risgiau diogelwch tân sy'n ymwneud â'r rhannau hynny eu hasesu.

Pan fo asesiad risg GDT yn asesiad risg tân o dan y Bil, mae paragraff 1(3) yn datgymhwyso'r gofyniad yn adran 30(1) (pan fo'n rhaid gwneud yr asesiad risg tân cyntaf ar gyfer adeilad rheoleiddiedig). Yn hytrach, rhaid i'r prif berson atebol sicrhau bod asesiad risg tân newydd o dan adran 28 yn cael ei wneud heb fod yn hwyrach na 12 mis ar ôl y diwrnod y gwnaethpwyd neu yr adolygwyd yr asesiad presennol (o dan y GDT). Fodd bynnag, bydd is-adrannau (2) i (4) o adran 30 o'r Bil yn gymwys i'r asesiad GDT e.e. os bodlonir unrhyw un neu ragor o'r meini prawf yn adran 30(2), yna rhaid gwneud asesiad risg pellach (o dan adran 28).

Er enghraifft, a chan gymryd yn ganiataol at y dibenion hyn fod adran 28 a 30 yn dod i rym ar 1 Ebrill 2027 (a bod y meini prawf ym mharagraff 1(1) wedi eu bodloni):

- byddai gan brif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir a oedd wedi cynnal asesiad risg ddiwethaf o dan y GDT ar 1 Chwefror 2027 (h.y. 2 fis cyn i adran 30 ddod i rym) hyd at 1 Chwefror 2028 i sicrhau bod asesiad risg tân o dan adran 28 yn cael ei wneud (yn ddarostyngedig i is-adran (2) i (4) o adran 30), ond
- byddai'n ofynnol i brif berson atebol ar gyfer adeilad rheoleiddiedig a feddiennir a oedd wedi cynnal asesiad risg ddiwethaf o dan y GDT ar 1 Awst 2026 (h.y. 8 mis cyn i adran 28 ddod i rym) sicrhau bod asesiad risg tân yn cael ei wneud heb fod yn hwyrach na 6 mis ar ôl i adran 30 ddod i rym, h.y. erbyn 1 Hydref 2027.

Mae paragraff 2 yn gwneud darpariaeth gyfatebol mewn cysylltiad â thai amlfeddiannaeth perthnasol.

Mae paragraff 3 o'r Atodlen yn darparu nad yw datgymhwyso darpariaethau penodol y GDT (erthygl 7A newydd o'r GDT) yn gymwys mewn perthynas â hysbysiad addasu, hysbysiad gorfodi neu hysbysiadau gwahardd a gyflwynwyd cyn i baragraff 7 o Atodlen 3 ddod i rym (felly. bod yr hysbysiadau hynny yn dal i gael effaith). Er enghraifft, a chan dybio bod paragraff 7 o Atodlen 3 i'r Bil yn dod i rym ar 1 Ebrill 2027, pe bai awdurdod gorfodi wedi cyhoeddi hysbysiad gwahardd o dan y GDT ar floc o fflatiau ar 1 Mawrth 2027, byddai'r hysbysiad gwahardd hwnnw'n parhau i fod mewn grym ar ôl 1 Ebrill 2027, er na fyddai'r pwerau yn y GDT i gyhoeddi hysbysiad gwahardd yn berthnasol i'r adeilad rheoleiddiedig hwnnw mwyach.

Atodiad 2 – Mynegai o ofynion y Rheolau Sefydlog

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(i)	Datgan y byddai darpariaethau'r Bil o fewn cymhwysedd deddfwriaethol y Senedd	Datganiad yr Aelod	Tudalen 1
26.6(ii)	Nodi amcanion polisi'r Bil	Pennod 3 – Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	Tudalen 5 - 34
26.6(iii)	Nodi a gafodd ffyrdd eraill o gyflawni'r amcanion polisi eu hystyried ac, os felly, pam y cymerwyd y camau a nodir yn y Bil	Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 100 – 156
26.6(iv)	Nodi'r gwaith ymgynghori, os o gwbl, a gyflawnwyd ar: (a) amcanion polisi'r Bil a'r ffyrdd o'u gwireddu; (b) manylion y Bil, a (c) Bil drafft, naill ai'n llawn neu'n rhannol (ac, os yn rhannol, pa rannau)	Pennod 4 – Ymgynghori	Tudalen 35 - 46
26.6(v)	Rhoi crynodeb o ganlyniad yr ymgynghoriad hwnnw, gan gynnwys sut a pham y mae unrhyw Fil drafft wedi cael ei ddiwygio	Pennod 4 – Ymgynghori	Tudalen 35 Paragraph 4.5

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(vi)	Os na chyhoeddwyd y Bil, neu ran o'r Bil, yn flaenorol fel drafft, datgan y rhesymau dros y penderfyniad hwnnw	Pennod 3 – Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael	Tudalen 34 Paragraph 3.120 – 3.124
26.6(vii)	Crynhoi yn wrthrychol yr hyn y bwriedir i bob un o ddarpariaethau'r Bil ei wneud (i'r graddau y mae angen esbonio hynny neu y mae angen cyflwyno sylwadau ar hynny) a rhoi'r wybodaeth arall sy'n angenrheidiol i esbonio effaith y Bil	Atodiad 1 – Nodiadau Esboniadol	Tudalen 131 -202
26.6(viii)	Nodi'r amcangyfrifon gorau o'r canlynol: (a) y costau gweinyddol gros, y costau cydymffurfio gros a'r costau gros eraill y byddai darpariaethau'r Bil yn arwain atynt. (b) yr arbedion gweinyddol y byddai'r Bil yn arwain atynt. (c) costau gweinyddol net darpariaethau'r Bil. (d) dros ba gyfnodau amser y disgwylid i'r holl gostau ac arbedion hynny godi; (e) ar bwy y byddai'r costau'n syrthio	Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 84-85

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
26.6(ix)	Unrhyw fanteision ac anfanteision amgylcheddol a chymdeithasol sy'n deillio o'r Bil na ellir eu mesur yn ariannol	Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 120 – 121 Para 9.24 – 9.31
26.6(x)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n rhoi pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth, nodi mewn perthynas â phob darpariaeth o'r fath: (a) y person neu'r corff y rhoddir y pŵer iddo ac ym mha fodd y mae'r pŵer i gael ei arfer. (b) pam y bernir ei bod yn briodol dirprwyo'r pŵer; (c) gweithdrefn y Senedd (os oes un) y mae'r is-ddeddfwriaeth a wnaed neu sydd i'w gwneud wrth arfer y pŵer i ddod oddi tani, a pham y barnwyd ei bod yn briodol ei gosod o dan y weithdrefn honno (ac nid ei gosod o dan unrhyw weithdrefn arall).	Pennod 5 - Y pŵer i wneud is-ddeddfwriaeth	Tudalen 47 – 83
26.6(xi)	Os yw'r Bil yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth sy'n codi gwariant ar Gronfa Gyfunol Cymru, ymgorffori adroddiad gan yr Archwilydd Cyffredinol sy'n nodi ei farn ef ar a yw'r tâl yn briodol neu beidio	Pennod 6 – Crynodeb o'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 84
26.6(xii)	Nodi'r effaith bosibl (os o gwbl) ar y system gyfiawnder yng Nghymru a Lloegr yn sgil darpariaethau'r Bil	Rhan 2 – Asesiad Effaith Rheoleiddiol	Tudalen 121- 123

Rheol sefydlog		Adran	tudalennau/ paragraffau
	("asesiad effaith ar gyfiawnder"), yn unol ag adran 110A o'r Ddeddf.		Para 9.32 – 9.41
26.6B	Lle y bo darpariaethau'r Bil yn deillio o ddeddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes, p'un ai at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi, rhaid cyflwyno tabl tarddiadau gyda'r Memorandwm Esboniadol sy'n egluro sut mae'r Bil yn ymwneud â'r fframwaith cyfreithiol presennol.	Atodiad 3 - Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ynghylch Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Bil hwn oherwydd mai darn o ddeddfwriaeth annibynnol yw'r Bil ac nad yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi.	207
26.6C	Lle y bo'r Bil yn cynnig diwygio deddfwriaeth sylfaenol sy'n bodoli eisoes yn sylweddol, rhaid darparu atodlen i gyd-fynd â'r Memorandwm Esboniadol, yn nodi geiriad deddfwriaeth sy'n bodoli eisoes sy'n cael ei diwygio gan y Bil, ac yn nodi'n glir sut y caiff y geiriad hwnnw ei ddiwygio gan y Bil.	Atodiad 4 – Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6C ynghylch Atodlen o Ddiwygiadau yn gymwys i'r Bil hwn oherwydd nad yw'r Bil yn cynnig gwneud diwygiadau sylweddol i ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol.	208

Atodiad 3 – Tabl Tarddiadau

Nid yw'r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6B ynghylch Tabl Tarddiadau yn gymwys i'r Bil hwn oherwydd mai darn o ddeddfwriaeth annibynnol yw'r Bil ac nad yw'n tarddu o ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol at ddibenion diwygio neu gydgrynhoi.

Atodiad 4 – Atodlen o ddiwygiadau

Nid yw’r gofyniad yn Rheol Sefydlog 26.6C yn gymwys i’r Bil hwn oherwydd nad yw’r Bil yn cynnig gwneud diwygiadau sylweddol i ddeddfwriaeth sylfaenol bresennol. Er bod y Bil yn gwneud diwygiadau canlyniadol i Ddeddf Landlord a Thenant 1985, Deddf Landlord a Thenant 1987 a Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002, mae'r diwygiadau yn mewnosod darpariaethau annibynnol newydd yn y Deddfau hynny, yn hytrach na diwygio darpariaethau presennol. Ystyrir bod y diwygiadau yn ddigon clir a hawdd eu deall i'r darllenydd ac nad ydynt yn diwygio'r Deddfau hynny yn sylweddol.

Atodiad 5 – Canlyniadau Manwl y Dadansoddiad o Gostau a Manteision

Rhagor o fanylion – costau polisi

Mae Tabl A.1 i A.9 yn dangos rhagor o fanylion am gostau'r polisi, wedi'u dadansoddi yn ôl cost fesul fflat, cost fesul adeilad, yn ôl mathau o adeiladau a phwy y bydd y costau'n cwympo iddynt:

- Mae Tabl A.1 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr opsiynau arfaethedig, wedi'u dadansoddi yn ôl y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt – yr awdurdod diogelwch adeiladau, yr awdurdod diogelwch tân, Llywodraeth Cymru

- Mae Tabl A.2 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y Math o Adeilad
- Mae Tabl A.3 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math o adeilad

- Mae Tabl A.4(a) ac A.4(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.5(a) ac A.5(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad

- Mae Tabl A.6 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad
- Mae Tabl A.7(a) ac A.7(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

- Mae Tabl A.8(a) ac A.8(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

- Mae Tabl A.9 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Mae Tabl A.1 yn dangos costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr opsiynau arfaethedig

Tabl A.1: Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer yr Opsiynau Arfaethedig (£m)

		Costau Diwydiant	Costau awdurdodau diogelwch adeiladau	Costau awdurdodau diogelwch tân	Costau Llywodraeth Cymru	Cyfanswm
Gwrthffeithiol - dim newid	Opsiwn 1	-	-	-	-	-
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18m sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Opsiwn 2	113.12	2.55	1.82	22.03	**139.52**
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Opsiwn 3	115.80	4.62	2.46	22.03	**144.91**

Mae Tabl A.2 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y Math o Adeilad

Tabl A.2: Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 2 yn ôl Math o Adeilad (£m)

			Categori 1	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	
	Costau Ymgyfarwyddo	Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	Adeiladau 18m+	Adeiladau 11-18m	Adeiladau <11m	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	£1.27	£0.25	£25.17	£5.44	£70.59	£10.39	**£113.12**
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	£0.04	£0.43	£0.95	£0.13	£1.00	£0.00	**£2.55**
Awdurdod Diogelwch Tân	£0.02	£0.00	£0.87	£0.17	£0.72	£0.03	**£1.82**
Llywodraeth Cymru		£22.03	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00	**£22.03**
Cyfanswm	**£1.33**	**£22.72**	**£26.99**	**£5.75**	**£72.31**	**£10.43**	**£139.52**

Mae Tabl A.3 yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math o adeilad.

Tabl A.3: Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 3 yn ôl Math o Adeilad (£m)

			Categori 1	Categori 2	Categori 3	Darpariaeth Diogelwch Tân yn Unig	
	Costau Ymgyfarwyddo	Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	Adeiladau 18m+	Adeiladau 11-18m	Adeiladau <11m	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	£1.30	£0.25	£25.17	£7.51	£71.17	£10.39	**£115.80**
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	£0.04	£2.15	£0.95	£0.28	£1.20	£0.00	**£4.62**
Awdurdod Diogelwch Tân	£0.02	£0.00	£0.87	£0.51	£1.04	£0.03	**£2.46**
Llywodraeth Cymru		£22.03	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00	**£22.03**
Cyfanswm	**£1.35**	**£24.44**	**£26.99**	**£8.31**	**£73.40**	**£10.43**	**£144.91**

Mae Tabl A.4(a) ac A.4(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad

Tabl A.4(a): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 2 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 2			Adeiladau Categori 1		
		Costau ymgyfarwyddo	**Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)**	**18m+_nad ydynt yn eiddo i ALl**	**18m+_yn eiddo i ALl**
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18m sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	1,274,978	254,924	21,325,354	3,845,491
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	37,419	426,717	805,020	141,141
	Awdurdod Diogelwch Tân	16,744	-	741,779	128,438
	Llywodraeth Cymru		22,034,417		
	Cyfanswm	**1,329,141**	**22,716,057**	**22,872,153**	**4,115,069**

Tabl A.4(b): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 2 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)								
Opsiwn 2	Darpariaethau Diogelwch Tân yn Unig							
	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth	Cyfanswm
Diwydiant	5,442,199	786,936	23,994,423	43,989,860	1,640,526	175,824	10,393,447	**113,123,961**
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	132,139	20,148	384,561	571,718	24,036	3,759	-	**2,546,658**
Awdurdod Diogelwch Tân	173,269	26,836	500,112	161,132	30,334	4,773	32,881	**1,816,298**
Llywodraeth Cymru								**22,034,417**
Cyfanswm	**5,747,606**	**833,920**	**24,879,096**	**44,722,710**	**1,694,896**	**184,357**	**10,426,328**	**139,521,334**

Mae Tabl A.5(a) ac A.5(b) yn dangos y costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3, wedi'u dadansoddi yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad

Tabl A.5(a): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 3 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 3				Adeiladau Categori 1		Adeiladau Categori 2
		Costau pontio	**Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)**	**18m+_nad ydynt yn eiddo i ALl**	**18m+_yn eiddo i ALl**	**Fflatiau pwrpasol - 11-18m**
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Diwydiant	1,295,720	254,924	21,325,354	3,845,491	7,512,498
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	37,419	2,148,254	805,020	141,141	283,974
	Awdurdod Diogelwch Tân	16,744	-	741,779	128,438	510,024
	Llywodraeth Cymru		22,034,417			
	Cyfanswm	**1,349,883**	**24,437,594**	**22,872,153**	**4,115,069**	**8,306,496**

Tabl A.5(b): Costau GP 10 mlynedd amcangyfrifedig ar gyfer Opsiwn Polisi 3 yn ôl (i) y sawl y bydd y costau yn cwympo iddynt a (ii) y math manwl o adeilad (£)							
Opsiwn 3	Adeiladau Categori 3					Darpariaethau Diogelwch Tân yn Unig	
	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	**Fflatiau pwrpasol - bach**	**Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)**	**Llety gwarchod**	**llety i fyfyrwyr**	**Tŷ amlfeddiannaeth**	**Cyfanswm**
Diwydiant	809,913	24,420,176	44,087,645	1,669,517	180,389	10,393,447	**115,795,074**
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	28,244	534,295	597,254	34,243	5,367	-	**4,615,212**
Awdurdod Diogelwch Tân	39,549	735,518	206,353	46,371	7,299	32,881	**2,464,955**
Llywodraeth Cymru							**22,034,417**
Cyfanswm	**877,706**	**25,689,989**	**44,891,252**	**1,750,132**	**193,055**	**10,426,328**	**144,909,658**

Mae Tabl A.6 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad.

Tabl A.6: Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 2			Adeiladau 18m+		Bloc pwrpasol o fflatiau - Mawr		Bloc pwrpasol o fflatiau - Bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Adeiladau Preswyl Eraill		Tŷ amlfeddiannaeth
		Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	18m+_nad ydynt yn eiddo i ALl	18m+_yn eiddo i ALl	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18m sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	29,616	2,477,478	446,751	632,249	91,423	2,787,558	5,110,532	190,588	20,426	1,207,461
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	49,574	93,523	16,397	15,351	2,341	44,676	66,420	2,792	437	-
	Awdurdod Diogelwch Tân	-	86,176	14,921	20,130	3,118	58,101	18,720	3,524	555	3,820

	Llywodraeth Cymru	2,559,854	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Mae Tabl A.7(a) ac A.7(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Mae Tabl A.7(a) Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)							
Opsiwn 3		Costau Eraill (Rheoleiddiwr TG ac ati)	18m+_nad ydynt yn eiddo i ALl	18m+_ yn eiddo i ALl	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	Fflatiau pwrpasol - bach
	Diwydiant	29,616	2,477,478	446,751	872,766	94,092	2,837,020
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth 11-18m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 2; adeiladau preswyl amlfeddiannaeth o dan 11m sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 3; tŷ amlfeddiannaeth perthnasol sy'n ddarostyngedig i'r darpariaethau diogelwch tân yn unig	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	249,574	93,523	16,397	32,991	3,281	62,072
	Awdurdod Diogelwch Tân	-	86,176	14,921	59,252	4,595	85,449
	Llywodraeth Cymru	2,559,854	-	-	-	-	-

Tabl A.7(b): Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer opsiwn polisi 3 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)				
	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Diwydiant	5,121,892	193,957	20,957	1,207,461
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	69,386	3,978	624	-
Awdurdod Diogelwch Tân	23,973	5,387	848	3,820
Llywodraeth Cymru	-	-	-	-

Mae Tabl A.8(a) ac A.8(b) yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Tabl A.8(a) Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 2		Adeiladau 18m+		Bloc pwrpasol o fflatiau - Mawr	
		18m+_nad ydynt yn eiddo i ALl	18m+_yn eiddo i ALl	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18m sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau diogelwch tân yn unig.	Diwydiant	16,407	15,405	1,408	1,475
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	619	565	34	38
	Awdurdod Diogelwch Tân	571	515	45	50
	Llywodraeth Cymru				

Tabl A.8(b) Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul adeilad ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)					
Opsiwn 2	Bloc pwrpasol o fflatiau - Bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Adeiladau Preswyl Eraill		Tŷ amlfeddiannaeth
	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Diwydiant	457	114	508	1,202	62
Awdurdod Diogelwch Adeiladau	7	1	7	26	-
Awdurdod Diogelwch Tân	10	0	9	33	0
Llywodraeth Cymru					

Mae Tabl A.9 yn dangos y gost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad

Tabl A.9 Cost flynyddol gyfartalog amcangyfrifedig fesul fflat ar gyfer opsiwn polisi 2 wedi'i dadansoddi yn ôl math manwl o adeilad (£)

Opsiwn 2		Adeiladau 18m+		Bloc pwrpasol o fflatiau - Mawr		Bloc pwrpasol o fflatiau - Bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Adeiladau Preswyl Eraill		Tŷ amlfeddiannaeth
		18m+ _nad ydynt yn eiddo i ALl	18m+ _yn eiddo i ALl	Fflatiau pwrpasol - 11-18m	Fflatiau pwrpasol - mawr (<11m)	Fflatiau pwrpasol - bach	Tai a droswyd / Fflatiau uwchben siopau (2-5 fflat)	Llety gwarchod	llety i fyfyrwyr	Tŷ amlfeddiannaeth
Pob adeilad preswyl amlfeddiannaeth sy'n 18m o leiaf sy'n ddarostyngedig i ddyletswyddau categori 1. Adeilad preswyl amlfeddiannaeth o dan 18m sy'n ddarostyngedig i ddarpariaethau	Diwydiant	262	275	32	30	49	57	50	34	62
	Awdurdod Diogelwch Adeiladau	10	10	1	1	1	1	1	1	0
	Awdurdod Diogelwch Tân	9	9	1	1	1	0	1	1	0

diogelwch tân yn unig.	Llywodraeth Cymru									

Rhagor o fanylion

Mae Tablau A.10 i A.17 yn dangos rhagor o fanylion am y cyfrifiadau ynghylch manteision y polisi.

- Mae Tablau A.10 yn dangos crynodeb o fanteision, costau, manteision net a manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswylydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau
- Mae Tabl A.11 yn dangos nifer/graddfa'r colledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell
- Mae Tabl A.12 yn dangos y rhagdybiaethau a wnaed ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell y rhagdybir eu bod yn digwydd ym mhob math o ddigwyddiad ymlediad tân sydd wedi'i gynnwys yn y model.
- Mae Tabl A.13 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad categori 1
- Mae Tabl A.14 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc mawr
- Mae Tabl A.15 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc bach.
- Mae Tabl A.16 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad a droswyd categori 2
- Mae Tabl A.17 yn dangos cyfanswm cost economaidd amcangyfrifedig tân ar gyfer pob math o dân a phob math o adeilad

Mae Tabl A.10 yn dangos crynodeb o fanteision, costau, manteision net a manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswylydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau.

Tabl A.10: Crynodeb o fanteision, costau, manteision net a manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswylydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau		
	Opsiwn 2	**Opsiwn 3**
Manteision	**£55.00m**	**£62.60m**
Costau	£139.52m	£144.91m
Manteision Net	-£84.52m	-£82.31m
Manteision blynyddol heb werth ariannol fesul preswylydd sydd eu hangen i fod yn niwtral o ran costau	**£27**	**£26**

Mae Tabl A.11 yn dangos nifer/graddfa'r colledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell.

Tabl A.11: nifer/graddfa'r colledion sy'n gysylltiedig â digwyddiad tebyg i Dŵr Grenfell		
		Costau Economaidd Tŵr Grenfell - Amcangyfrif gorau
Math o effaith	Math o uned	nifer yr unedau
Effeithiau Iechyd		
Marwolaethau – preswylwyr	nifer y personau	72
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	nifer y personau	20
Mân Anafiadau – preswylwyr	nifer y personau	42
anafiadau - gwasanaethau achub	nifer y personél brys	114
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	nifer y preswylwyr	231
iechyd meddwl - op - sgrinio	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	11,000
iechyd meddwl - triniaeth - arall	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	3,630
iechyd meddwl – llesiant - osgoi iselder	nifer y bobl nad ydynt yn breswylwyr - teulu, ffrindiau, cymdogion	3,630
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd		
Dymchwel adeilad	nifer yr adeiladau	1
cost ailadeiladu	nifer y fflatiau	120
eiddo personol a gollir	nifer y fflatiau	120
adfer arbenigol	nifer y fflatiau	120
llety dros dro	nifer y preswylwyr	231
rhent a gollir o ofod masnachol	nifer yr wythnosau	48
ymchwiliad gan arbenigwyr	cost gyfartalog ymchwiliad	1
ffioedd cyfreithiol	cost gyfartalog ymchwiliad	1

cyfarfodydd preswylwyr	nifer y cyfarfodydd	10

Mae Tabl A.12 yn dangos y rhagdybiaethau a wnaed ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell y rhagdybir eu bod yn digwydd ym mhob math o ddigwyddiad ymlediad tân sydd wedi'i gynnwys yn y model.

Tabl A.12: Rhagdybiaethau a wnaed ynghylch y gyfran o golledion Tŵr Grenfell y rhagdybir eu bod yn digwydd ym mhob math o ddigwyddiad ymlediad tân sydd wedi'i gynnwys yn y model

	Categori 1	Categori 1	Categori 1	Categori 1	Categori 1	Categori 1
Math o effaith	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr
Effeithiau Iechyd						
Marwolaethau – preswylwyr	25%	5%	*	0%	*	*
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	25%	25%	*	0%	*	*
Mân Anafiadau – preswylwyr	25%	25%	*	0%	*	*
anafiadau - gwasanaethau achub	25%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - triniaeth – preswylwyr	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - op - sgrinio	50%	25%	5%	0%	0%	0%
iechyd meddwl - triniaeth - arall	50%	25%	5%	0%	0%	0%

iechyd meddwl – llesiant - osgoi iselder	50%	25%	5%	0%	0%	0%
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd						
Dymchwel adeilad	100%	100%	0%	0%	0%	0%
cost ailadeiladu	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
eiddo personol a gollir	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
adfer arbenigol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
llety dros dro	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
rhent a gollir o ofod masnachol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
ymchwiliad gan arbenigwyr	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
ffioedd cyfreithiol	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%
cyfarfodydd preswylwyr	50%	50%	10%	10%	1%	0.5%

Mae Tabl A.13 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad categori 1.

Tabl A.13: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad categori 1

Math o effaith	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardaloedd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	18	4	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	5	5	0.50	-	0.23	0.23	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	11	11	0.50	-	0.23	0.23	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	29	29	6	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	116	58	12	-	-	-	-
iechyd meddwl - op - sgrinio	5,500	2,750	550	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	1,815	908	182				
iechyd meddwl – llesiant - osgoi iselder	1,815	908	182	0.42	0.42	0.42	0.42
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd							
Dymchwel adeilad	1	1	-	-	-	-	
cost ailadeiladu – nifer y fflatiau	60	60	12	12	1	1	
eiddo personol a gollir – nifer y fflatiau	60	60	12	12	1	1	
adfer arbenigol – nifer y fflatiau	60	60	12	12	1	1	
llety dros dro – nifer y preswylwyr	116	116	23	23	2	1	

rhent a gollir o ofod masnachol – nifer yr wythnosau	24	24	5	5	0	0	
ymchwiliad gan arbenigwyr	1	1	0	0	0	0	
ffioedd cyfreithiol	1	1	0	0	0	0	

Mae Tabl A.14 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc mawr.

Tabl A.14: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc mawr							
	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardaloedd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	4	2	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	2	2	0.50	-	0.23	0.23	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	4	4	0.50	-	0.23	0.23	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	11	11	2	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	23	23	5	-	-	-	
iechyd meddwl - op - sgrinio	1,100	1,100	220	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	363	363	73	-	-	-	
iechyd meddwl - osgoi iselder	363	363	73	0.30	0.30	0.30	0.30
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd							
Dymchwel adeilad	0	0	-	-	-	-	
cost ailadeiladu	30	30	12	12	1	0	

eiddo personol a gollir	30	30	12	12	1	0	
adfer arbenigol	30	30	12	12	1	0	
llety dros dro	58	58	23	23	1	1	
rhent a gollir o ofod masnachol	12	12	5	5	0	0	
ymchwiliad gan arbenigwyr	0	0	0	0	0	0	
ffioedd cyfreithiol	0	0	0	0	0	0	
cyfarfodydd preswylwyr	3	3	1	1	0	0	

Mae Tabl A.15 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc bach.

Tabl A.15: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad bloc bach

	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardaloedd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	4	2	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	2	2	0.50	-	0.23	0.23	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	4	4	0.50	-	0.23	0.23	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	6	6	1	-			
iechyd meddwl - triniaeth - preswylwyr	12	12	2	-			
iechyd meddwl - op - sgrinio	550	550	110	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	182	182	36	-	-	-	
iechyd meddwl - osgoi iselder	182	182	36	0.07	0.07	0.07	0.07
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd							
Dymchwel adeilad	0	0	-	-	-	-	
cost ailadeiladu	12	12	4	4	0	0	
eiddo personol a gollir	12	12	4	4	0	0	
adfer arbenigol	12	12	4	4	0	0	
llety dros dro	23	23	7	7	1	0	
rhent a gollir o ofod masnachol	5	5	1	1	0	0	
ymchwiliad gan arbenigwyr	0	0	0	0	0	0	

ffioedd cyfreithiol	0	0	0	0	0	0	
cyfarfodydd preswylwyr	1	1	0	0	0	0	

Mae Tabl A.16 yn dangos graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad a droswyd categori 2.

Tabl A.16: Graddfa amcangyfrifedig ganlyniadol y colledion a ragdybir ar gyfer pob math o ddigwyddiad ymlediad tân mewn adeilad a droswyd categori 2

	Digwyddiad mawr - gyda marwolaethau	Digwyddiad mawr - gyda llai o farwolaethau	Digwyddiad canolig - gydag anafusion	Digwyddiad canolig - heb anafusion	mân ddigwyddiad - 2 lawr	mân ddigwyddiad - 1 llawr	Ardaloedd cymunol
Effeithiau Iechyd							
Marwolaethau – preswylwyr	4	2	0.17	-	0.03	0.03	-
Anafiadau Difrifol – preswylwyr	2	2	0.50	-	0.20	0.20	0.08
Mân Anafiadau – preswylwyr	4	4	0.50	-	0.20	0.20	0.08
anafiadau - gwasanaethau achub	2	2	1	-			
iechyd meddwl - triniaeth – preswylwyr	12	12	2	-	-	-	
iechyd meddwl - op - sgrinio	-	-	-	-	-	-	
iechyd meddwl - triniaeth - arall	-	-	-	-	-	-	
iechyd meddwl - osgoi iselder	-	-	-	0.02	0.02	0.02	0.02
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd							
Dymchwel adeilad	0	0	-	-	-	-	
cost ailadeiladu	2	2	2	2	0	0	
eiddo personol a gollir	2	2	2	2	0	0	
adfer arbenigol	2	2	2	2	0	0	
llety dros dro	5	5	5	5	0	0	

rhent a gollir o ofod masnachol	1	1	1	1	-	-	
ymchwiliad gan arbenigwyr	0	0	0	0	-	-	
ffioedd cyfreithiol	0	0	0	0	-	-	
cyfarfodydd preswylwyr	0	0	0	0	-	-	

Mae Tabl A.17 yn dangos cyfanswm cost economaidd amcangyfrifedig tân ar gyfer pob math o dân a phob math o adeilad.

Mae Tabl A.17 yn dangos cyfanswm cost economaidd amcangyfrifedig tân ar gyfer pob math o dân a phob math o adeilad (£)					
	Math o Adeilad Categori 1 (18m+)	O dan 18m - Math o Adeilad Mawr	O dan 18m - Math o Adeilad Bach	O dan 18m - Math o Adeilad a Droswyd	Tŷ amlfeddiannaeth
Effeithiau iechyd					3,120,000
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan)	174,390,000	35,780,000	23,000,000	10,580,000	3,120,000
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan) - llai o anafusion	75,150,000	31,010,000	18,230,000	5,810,000	800,000
tân yn ymledu'n gyflym sy'n arwain at golli rhannau o'r adeilad - rhai anafusion	13,380,000	5,710,000	3,160,000	740,000	-
tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd i ddau lawr	150,000	150,000	150,000	150,000	160,000
tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd ond dim ond ar un llawr	150,000	150,000	150,000	150,000	160,000
Tanau mewn ardaloedd cymunol (nad ydynt yn ymledu)	50,000	40,000	30,000	30,000	30,000
Effeithiau nad ydynt yn gysylltiedig ag iechyd					
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan)	21,550,000	10,570,000	4,230,000	870,000	450,000
Digwyddiad mawr (colli adeilad cyfan) - llai o anafusion	21,550,000	10,570,000	4,230,000	870,000	450,000
Tân yn ymledu'n gyflym sy'n arwain at golli rhannau o'r adeilad - rhai anafusion	4,150,000	4,150,000	1,240,000	830,000	410,000

Tân yn ymledu'n gyflym sy'n arwain at golli rhannau o'r adeilad - dim anafusion	4,150,000	4,150,000	1,240,000	830,000	410,000
Tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd i ddau lawr	410,000	210,000	100,000	80,000	20,000
Tân mewnol yn ymledu y tu hwnt i'r uned breswyl lle dechreuodd ond dim ond ar un llawr	210,000	100,000	50,000	60,000	20,000
Tanau mewn ardaloedd cymunol (nad ydynt yn ymledu)	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000