****

**Templed Gofynion Prydles**

**(Penawdau Telerau)**



Mae Penawdau Telerau Cymru a Lloegr yn ddogfen sy'n cofnodi prif delerau cytundeb prydles rhwng landlord a thenant. Fel arfer caiff y telerau eu paratoi a'u trafod gan asiant y landlord, ond gallwch hefyd ddefnyddio'r templed hwn. Er nad yw penawdau telerau yn gyfreithiol rwymol, mae'n bwysig i'r tenant gymryd amser i ddeall y telerau a'r goblygiadau ariannol.

Mae’r templed Penawdau Telerau hwn i’w ddefnyddio i ysgogi trafodaeth gynnar rhwng aelodau’r grŵp cymunedol neu fenter a hefyd fel sail i gofnodi penderfyniadau a wneir gan y partïon. Efallai y bydd materion eraill y gallai’r naill barti neu’r llall ddymuno eu cynnwys yn gynnar, ond dyma’r pethau hollbwysig y credwn y dylech fod yn eu hystyried ar gyfer eich prosiect neu fenter mannau gwyrdd. Darperir nodiadau canllaw mewn gwyrdd yn y colofnau chwith isod. Dylid eu darllen yn ofalus. Gofynnwch am gyngor gan dîm CLAS Cymru os oes angen cymorth pellach arnoch.

Nid yw Penawdau Telerau yn gontract terfynol ac ni ddylid eu cymryd felly. Mae'n bwysig ei nodi **'Yn amodol ar gontract a heb ragfarn'** sy'n golygu y byddwch yn ei droi'n gytundeb ffurfiol yn ddiweddarach.

|  |
| --- |
| **HEB RHAGFARN AC YN AMODOL AR GONTRACT** |
| **Math o Brydles Prif brydles Is-brydles Ticiwch** |
| **Tirfeddiannwr**Sylwer: dylai enw'r Tirfeddiannwr gyd-fynd ag enw'r person/endid fel y'i cofrestrwyd ar y gweithredoedd teitl gyda'r [Gofrestrfa Tir](https://www.gov.uk/get-information-about-property-and-land/copies-of-deeds). Dylai tenantiaid wirio mai nhw yw'r tirfeddiannwr cyfreithiol ac nad oes unrhyw bartïon eraill sydd â diddordeb yn y tir. | Enw:Cyfeiriad:Manylion Cyswllt:  |
| **Tenant/Deiliad**Sylwer: os ydych yn bwriadu prydlesu'r tir fel grŵp, bydd angen i chi greu endid cyfreithiol i gymryd y brydles yn ei enw. **Nid yw grŵp cyfansoddiadol yn endid cyfreithiol** gan ei fod yn anghorfforedig yn y gyfraith. Yn yr achos hwn byddai angen enwau personol ar y brydles. * Mae creu endid cyfreithiol fel creu person cyfan ar wahân y mae'r gyfraith yn ei gydnabod. Mae gan y 'person' hwn, ar ôl iddo gael ei greu, ei hawliau a'i rwymedigaethau cyfreithiol ei hun, ar wahân i'r rhai sy'n berchen ar yr “endid hwnnw” neu'n ei redeg.
* Gallai endid fod yn gwmni, yn bartneriaeth, yn elusen, neu’n unrhyw endid arall a gydnabyddir gan y gyfraith fel un sydd â’i fodolaeth gyfreithiol ar wahân ei hun.

Gall endid cyfreithiol ymrwymo i gontractau, mynd i ddyledion a’u talu nôl, bod yn atebol am weithgareddau yn erbyn y gyfraith ac erlyn neu gael ei siwio gan endidau eraill. Mae hyn yn eich galluogi i osgoi risg ariannol bersonol drom os na chyflawnir rhwymedigaeth tenant gan mai dim ond yr endid ar wahân yr ydych wedi'i greu y bydd y perchennog tir yn gallu ei erlyn. | Enw:Cyfeiriad:Manylion cyswllt:  |
| **Gwarantwr (os oes un)** Sylwer: bydd angen cynnwys y gwarantwr fel parti i’r ddogfen denantiaeth | Hunaniaeth y gwarantwr:Manylion cyswllt:  |
| **Cyfreithiwr**Sylwer - Argymhellir yn gryf cyflogi cyfreithiwr ac mae’n orfodol ar gyfer prydlesi o fwy na 7 mlynedd gan fod angen eu cyflawni fel gweithred ac wedi'i gofrestru gyda'r gofrestrfa tir | Cyfreithiwr y tirfeddiannwr: Cyfreithiwr y tenant: |
| **Asiantau (os yw'n berthnasol)** | Asiant y tirfeddiannwr: Asiant y tenant: |
| **Disgrifiad o'r Safle**Sylwer: Mae cynllun OS neu gynllun sy'n cydymffurfio â'r gofrestrfa tir yn hanfodol ar gam cynnar. Mae yna lawer o wefannau lle gellir lawrlwytho map, ei argraffu a ffin y safle wedi'i farcio â beiro goch i gynhyrchu cynllun o'r safle. Dylai'r llinell fod y tu mewn i'r ffin a dylai fod o led sy'n briodol i raddfa'r cynllun. **Dylech wirio bod y perchennog yn berchen ar yr holl dir a fydd yn destun y brydles drwy ei wirio yn erbyn cynllun y gofrestrfa tir.** | Cyfeiriad:Disgrifiad Manwl o'r safle a'r arwynebedd a fesurwyd:Fel y dangosir [gydag ymyl coch] ar y cynllun atodedig:  |
| **Rhent**Sylwer: Gellir fod yn rhent hedyn pupur neu drwy roi llafur neu gynnyrch.  | Rhent o £…………………. i'w dalu'n fisol/yn flynyddol/hanner blwyddyn/arall……………………… ymlaen llaw/ôl-ddyledion yn dechrau o ddyddiad xxxx. |
| **Cyfnod di-rent (os yw’n berthnasol)**Sylwer – os yw tir mewn cyflwr gwael ac nad yw’n mynd i fod yn gynhyrchiol i ddechrau mae’n syniad da gofyn am gyfnod di-rent ar ddechrau tymor y brydles |  |
| **TAW** Sylwer: Ydy TAW i’w rhoi ar y rhent neu beidio |  |
| **Tymor (hyd y brydles)**Sylwer - Dyma'r cyfnod gwarantedig am ba mor hir y byddwch yn meddiannu'r safle. Mae rhent yn ddyledus yn gyfreithiol yn ystod y tymor hwn. Mae cyllidwyr grant yn ystyried cyfnod y brydles. Dylech siarad â nhw am eu gofynion cyn cytuno ar hyd y brydles gyda'ch landlord. Mae angen i unrhyw brydlesi dros 7 mlynedd gael eu cofrestru gan gyfreithiwr gyda'r gofrestrfa tir. | O ………….. (dyddiad cychwyn) i ……………… (dyddiad gorffen) sef …………. Blynyddoedd/misoedd |
| **Cymal torri**Sylwer - Dyma'r hawl i derfynu'r denantiaeth yn gynnar gan y naill barti neu'r llall. Siaradwch ag unrhyw ddarpar gyllidwyr i weld a fyddant yn derbyn cymalau terfynu fel rhan o'u hamodau ariannu. | Pa gam all y landlord neu’r tenant derfynu’r brydles yn gynnar? Faint o rybudd sydd ei angen?  |
| **Sicrwydd deiliadaeth (hawl i adnewyddu)** Sylwer - Mae Deddf Landlord a Thenant 1954 yn rhoi’r **hawl awtomatig i’r tenant gael les newydd** ar yr un telerau (ac eithrio rhent) ar ddiwedd cyfnod y brydles gyfredol. Os byddwch yn cytuno i gontractio allan o’r cymal hwn bydd angen i’r landlord gyflwyno hysbysiad statudol cyn llofnodi’r brydles ac mae angen i chi fod yn ymwybodol y daw’r brydles i ben ar ddiwedd cyfnod y brydles. Dechreuwch drafod 18 mis i 2 flynedd cyn diwedd cyfnod y brydles os ydych yn dymuno cael les newydd i aros ar y safle fel na chewch unrhyw beth annisgwyl.  | A yw’r partïon wedi cytuno y bydd y brydles yn cael ei chontractio allan o adran 24-28 o Ddeddf Landlord a Thenant 1954?  |
| **Blaendal rhent (os oes un)** | Swm: ..................................Dyddiad dychwelyd blaendal: ........... ................. |
| **Adolygu rhent**Sylwer - A fydd y rhent yn aros yr un fath neu'n cael ei adolygu? Os caiff rhent ei adolygu, pa mor aml y caiff y rhent ei adolygu? Mae tair blynedd yn amlder traddodiadol. | Dim/Oes, os felly yn seiliedig ar beth? (rhent marchnad agored, yn gysylltiedig â mynegai?) |
| **Defnydd a Hawliau a Ganiateir**Sylwer – Ystyriwch a fydd masnach neu fusnes yn cael ei ganiatáu. Cadwch y disgrifiad yn gyffredinol a chofiwch yr angen i wneud defnydd neu weithgareddau yn y dyfodol megis hyfforddiant neu ymwelwyr â thâl. Pwy sy'n cael mynd ar y safle? I ba oriau y bydd y defnydd yn cael ei gyfyngu? Dydd Llun i Ddydd Gwener neu benwythnosau hefyd? Eto, mae’n bwysig cofio yma nad yw unrhyw hawliau i ddefnyddio tir a gasglwyd yn y brydles yn awgrymu hawliau caniatâd cynllunio a bydd disgwyl i’r tenant holi’r awdurdod cynllunio lleol neu geisio cyngor cynllunio proffesiynol a yw cais cynllunio yn un ofynnol. Gall gwasanaeth CLAS Ffermydd a Gerddi Cymdeithasol eich cefnogi gyda hyn.  | Nodwch beth y caniateir i'r tenant ddefnyddio'r safle ar ei gyfer e.e. Tyfu …….. a gwerthu ……….. cadw anifeiliaid ac atiCaniatâd cynllunio os oes angen, pwy sy'n gwneud cais (Tirfeddiannwr neu Denant)? |
| **Mynediad a Pharcio**Sylwer - Cofnodwch fannau parcio, nifer y ceir a ganiateir, a thrwy ba lwybr mynediad. Cofnodwch yma hefyd os caniateir codi / danfoniadau Mae’n bosibl y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw leoedd parcio ychwanegol neu fynd a dod i’r safle ac oddi yno a dylai’r tenant holi’r awdurdod cynllunio lleol neu geisio cyngor cynllunio proffesiynol cyn gwneud trefniadau gyda’r landlord ynghylch hyn. Gall Gwasanaeth CLAS Ffermydd a Gerddi Cymdeithasol gefnogi hyn. | Mynediad gyda cherbydau ar y llwybrau [wedi ei farcio’n frown] ar y cynllun, parcio yn y [ardal glas wedi’i dywyllu yn unig]. Mynediad ar droed ar hyd y llwybrau [wedi'i farcio'n wyrdd]. |
| **Codi llawr caled / strwythurau / adeiladau** Sylwer - Nid yw unrhyw hawliau i wneud gwaith yn y brydles yn golygu hawliau caniatâd cynllunio a bydd disgwyl i'r tenant holi'r awdurdod cynllunio lleol neu geisio cyngor cynllunio proffesiynol a oes angen cais cynllunio. Gall Gwasanaeth CLAS Ffermydd a Gerddi Cymdeithasol eich cefnogi ar hyn.  | A yw'n cael ei ganiatáu gan y landlord?A oes angen caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw?  |
| **Newidiadau**Sylwer - Nid yw unrhyw hawliau i wneud gwaith yn y brydles yn awgrymu hawliau caniatâd cynllunio a disgwylir i'r tenant holi'r awdurdod cynllunio lleol neu geisio cyngor cynllunio proffesiynol a oes angen cais cynllunio. Gall Gwasanaeth CLAS Ffermydd a Gerddi Cymdeithasol eich cefnogi ar hyn. Os gwneir newidiadau, a yw'r tenant yn disgwyl iawndal ar ddiwedd cyfnod y brydles? Dylai partïon gytuno ar iawndal am bob eitem o welliant cyn ei adeiladu/ar ddiwedd y cytundeb ac a oes angen ei symud a dychwelyd y safle i’r cyflwr gwreiddiol | A oes gennych hawl i wneud unrhyw newidiadau i’r eiddo i gyd-fynd ag anghenion eich busnes neu brosiect? A ganiateir newidiadau strwythurol?A ganiateir newidiadau cyffredinol? (Gosodiadau a ffitiadau) A fydd angen caniatâd ysgrifenedig y tirfeddiannwr ymlaen llaw?A oes angen dileu newidiadau pan ddaw'r brydles i ben?  |
| **Cyfrifoldebau Yswiriant - Ticiwch neu deipiwch ydw/nac ydw**Sylwer – Gall landlordiaid ddewis gohirio atebolrwydd i'r tenant. Mae'n bwysig iawn bod gan y tenant yswiriant digonol o ystyried popeth a nodir yn y brydles. Bydd landlordiaid yn aml yn gofyn am isafswm lefel o yswiriant megis £5 miliwn ar gyfer yswiriant atebolrwydd cyhoeddus. Dylai tenantiaid sicrhau bod eu hyswiriant yn ddigonol ac yn cael ei adnewyddu bob blwyddyn ar amser.  | **Adeiladau** Tirfeddiannwr i yswirio Tenant i yswirio |
| **Atebolrwydd Cyhoeddus** Tirfeddiannwr i yswirio Tenant i yswirio |
| **Difrod gan dân, storm, terfysgaeth** Tirfeddiannwr i yswirio Tenant i yswirio |
| **Lladrad/fandaliaeth** Tirfeddiannwr i yswirio Tenant i yswirio  |
| **Atebolrwydd cyflogwyr** Tirfeddiannwr i yswirio Tenant i yswirio |
| **Cyfrifoldebau Cynnal a Chadw ac Atgyweirio - Ticiwch neu deipiwch ydw neu nac ydw**Sylwer - Dylai'r ddau barti wneud iawn am unrhyw ddifrod y maent wedi'i achosi ond bydd angen cynnal a chadw rheolaidd hefyd. Yma dylech nodi pwy sy'n gyfrifol am gynnal beth. Mae hefyd yn arfer da ystyried pa gamau y gall y parti arall eu cymryd os na chaiff y gwaith cynnal a chadw ei wneud a pha gostau y gellir eu hadennill. Dylai partïon gytuno ar iawndal am bob eitem o welliant cyn ei adeiladu/ar ddiwedd y cytundeb ac a oes angen ei symud a dychwelyd y safle i'w gyflwr gwreiddiol. | **Y tu allan - gan gynnwys ffiniau a llwybrau troed**Cyfrifoldeb y tirfeddiannwrCyfrifoldeb y tenant  |
| **Tu mewn i unrhyw adeiladau neu strwythurau** Cyfrifoldeb y tirfeddiannwrCyfrifoldeb y tenant  |
| **Arall** Cyfrifoldeb y tirfeddiannwrCyfrifoldeb y tenant |
| **Iawndal am welliannau**Sylwer - Trafodwch hyn bob amser cyn codi unrhyw strwythurau neu wneud gwelliannau i'r safle.  | A ellir gadael y safle fel ag y mae ar ddiwedd cyfnod y brydles neu a oes angen tynnu strwythurau i lawr? Os ydynt i'w gadael, faint fydd y landlord yn ei ddigolledu i'r tenant amdanynt?  |
| **Dŵr, Trethi Busnes, Nwy a Thrydan**Sylwer - Yn aml, cyfrifoldeb y tenant yw talu cwmnïau cyfleustodau am ddefnydd a thaliadau sefydlog felly dylech gyllidebu ar gyfer hyn wrth symud ymlaen.  | Pwy fydd yn darparu'r gallu i gael dŵr/nwy neu drydan i'r safle? Pwy fydd yn talu costau defnydd a chostau sefydlog y cwmni cyfleustodau? |
| **Taliadau Gwasanaeth (os o gwbl)** Sylwer - Byddai hyn yn ychwanegol at unrhyw rent felly dylid ei drafod yn gynnar.  | Tâl ychwanegol am gynnal a chadw eiddo sydd wedi'i brydlesu e.e. costau glanhau neu dorri gwrychoedd |
| **Dieithrwch (Ticiwch neu teipiwch ie neu nac ydy)** SYLWCH: Mae landlordiaid yn aml yn atal y gallu i isosod neu drosglwyddo'r brydles. Mae'n bwysig ystyried hyn yn ofalus gyda'ch gofynion yn y dyfodol mewn golwg. Er enghraifft, a ydych am rentu lleiniau rhandir? Ydych chi eisiau isosod rhan o'r safle yn y dyfodol i ddod ag incwm ychwanegol? | **Hawliau i aseinio neu isosod yr eiddo cyfan neu ran o'r eiddo**Gwaharddedig Angen Caniatâd Amodau caniatâd Caniateir heb ganiatâd Hawliau i isosod yr eiddo cyfan neu ran ohono Hawliau i rannu meddiannaeth yr eiddo cyfan neu ran ohono  |
| **Cyfrifoldeb am gostau cyfreithiol wrth gwblhau'r cytundeb** SYLWCH: Fel arfer mae pob parti yn gyfrifol am eu costau eu hunain, ond gallwch gytuno ar beth bynnag a fynnoch. Sicrhewch fod hyn wedi'i nodi'n glir ac yn gyson yn y brydles. Fel arfer cyfrifoldeb y tenant fydd cofrestru’r brydles gyda’r gofrestrfa tir. **Mae'n orfodol cofrestru prydles gyda'r Gofrestrfa Tir os yw'r brydles am gyfnod hwy na saith mlynedd.** | Mae pob parti i fod yn gyfrifol am eu costau cyfreithiol eu hunain?  |

Wedi'i ddiweddaru Gorffennaf 2022