**A picture containing text

Description automatically generated**

**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](mailto:wales@farmgarden.org.uk) 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 ati  Caniatâd 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 tirfeddiannwr  Cyfrifoldeb y tenant |
| **Tu mewn i unrhyw adeiladau neu strwythurau**  Cyfrifoldeb y tirfeddiannwr  Cyfrifoldeb y tenant |
| **Arall**  Cyfrifoldeb y tirfeddiannwr  Cyfrifoldeb 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