



ffeithiau

Rheoli Safleoedd Rhandiroedd Pecyn Cymorth: Sut i gwblhau eich Templed Gofynion Prydles

Rhagarweiniad

Mae Ffermydd a Gerddi Cymdeithasol wedi gweithio gyda Llywodraeth Cymru i gynhyrchu pecyn o adnoddau i helpu sicrhau fod awdurdodau lleol ac eraill sy'n gysylltiedig â rheoli safleoedd rhandiroedd yng Nghymru yn manteisio i'r eithaf ar botensial y safleoedd ar gyfer y boblogaeth leol.

Gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru, mae FfaGC Cymru wedi llunio dogfen cyfarwyddyd ar gyfer awdurdodau lleol, tyfwyr a grwpiau tyfu yng Nghymru sy'n cynnwys trosolwg o ran rheoli safleoedd rhandiroedd.

Mae'r pecyn cymorth hwn yn cynnwys cyfres o daflenni ffeithiau sy'n ehangu ar bynciau amrywiol sy'n cael sylw yn y Canllawiau. Mae hefyd yn cynnwys detholiad o dempledi sampl tenantiaeth a dogfennau cyfreithiol eraill i gynorthwyo gyda rheoli safle.

Gellir lawrlwytho'r holl adnoddau hyn o:

www.farmgarden.org.uk/allotment-site-management-toolkit

Ynglŷn â'r daflen ffeithiau hon

Dylid defnyddio'r daflen ffeithiau hon i'ch helpu i gwblhau'ch templed gofynion prydles, sy'n rhan o'r Pecyn Cymorth Rheoli Allomtents.

Mae gofynion y brydles (a elwir hefyd yn 'Benawdau'r Telerau') yn sylfaen unrhyw gontract mewn perthynas ag eiddo.



Sut i lenwi'r Templed 'Gofynion Prydles

Cyflwyniad

Mae gofynion y brydles (a elwir hefyd yn 'Benawdau'r Telerau') yn sylfaen unrhyw gontract mewn perthynas ag eiddo. Mae'n gofnod o benderfyniadau y cytunwyd arnynt rhwng y partion (landlord a grŵp cymunedol) a gellir eu defnyddio i lunio prydles neu ddogfen arall o'r fath sy'n adlewyrchu'r penderfyniadau a wnaed. Mae hefyd yn offeryn defnyddiol i ganolbwyntio'ch syniadau ar sut y bydd y prosiect yn gweithredu.

Dadlwythwch eich copi o'r Templed Gofynion Prydles o'r cyfeiriad ar dudalen flaen y daflen ffeithiau hon a chyfeiriwch at y cyngor yma wrth i chi symud ymlaen i gwblhau'r templed ar gyfer eich sefydliad.

Pryd i'w ddefnyddio

Ar ôl ichi adnabod safle, a chynnal cyfarfod cychwynnol ar y safle rhwng y ddau barti, ac mae pawb yn awyddus i fwrw ymlaen â'r prosiect, gallwch ddechrau lunio gofynion eich prydles/Penawdau'r Telerau. Dylech lenwi'r wybodaeth sylfaenol / eitemau mae pawb yn gytûn arnynt - cyfeiriad y safle, enwau ac unrhyw bwyntiau eraill a gytunwyd hyd yma. Ewch yn ôl ac ymlaen gyda'r parti arall i lunio dogfen penaethiad telerau terfynol a all wedyn fynd at gyfreithwyr i'w throsi'n brydles ddrafft.

Nid yw rhestr yr awgrymiadau eraill yn y templed yn holl gynhwysfawr, ac os oes materion pwysig eraill rhwng y partion, dylid ychwanegu'r rhain hefyd.

Rhybudd

Mae'n bwysig nodi fod templed gofynion eich prydles yn 'Amodol ar gontract a heb ragfarn' sy'n golygu y byddwch yn ei droi'n gytundeb ffurfiol nes ymlaen yn y broses. Bydd

hyn yn atal camgymryd Penawdau'r Telerau fel cytundeb terfynol.

Paratoi'r wybodaeth allweddol ar gyfer eich prydles/trwydded

Y Tirfeddiannwr

Sef enw'r unigolyn sy'n berchen ar y tir. Gall fod yn unigolyn, nifer o unigolion neu gwmni. Dylid gwirio pwy yw perchennog y tir trwy gyfeirio at y teitl eiddo ar wefan y Gofrestrfa Tir (www.landregistry.gov.uk). Mae yna ffi o tua £ 4 am gopi o'r teitl, ynghyd â ffi ychwanegol am gynllun.

Efallai nad perchennog y tir sy'n caniatáu'r brydles. Hwyrach mai'r tenant fydd yn ei ganiatáu. Yn ddefnyddiol, os byddwch yn rhentu gan denant, bydd angen cadarnhad ysgrifenedig gan y landlord, sy'n cadarnhau y gellir caniatáu i grŵp cymunedol feddiannu'r tir dan sylw. Os na chaniateir hyn, hwyrach y bydd yn rhaid i'r grŵp adael cyn gallu cynaeafu'r cnwd.

Mae'n bwysig fod cyfeiriad y landlord yn gywir, oherwydd at y cyfeiriad hwn y caiff unrhyw rent a hysbysiadau ffurfiol eu hanfon.

Y Tenant/Meddiannwr

Mae angen i'r tenant gael 'hunaniaeth gyfreithiol', sy'n golygu unigolyn, nifer o unigolion neu gwmni. Er enghraifft, byddai angen rhestru unigolyn penodol ar ran corff anghorfforedig, megis ysgrifennydd y grŵp fel Tenant ar y cytundeb tenantiaeth. Ceir mwy o wybodaeth ynghylch dewis y strwythur gyfreithiol gywir ar gyfer eich grŵp gan Ffermydd a Gerddi Cymdeithasol.

Dylai cyfeiriad y tenant fod yn lleoliad lle gellir danfon llythyrau ac ati iddo, oherwydd caiff ei ddefnyddio i anfon hysbysiadau ffurfiol, felly hwyrach na fydd cyfeiriad y safle'n briodol.

Y Safle

Dylid cynnwys cyfeiriad y safle yma,

ynghyd â'i faint, e.e. "1.2 erw o dir tu ôl i Rodfa Randiroedd 10, Farmbury, Bangor".

Mae nifer o wefannau lle gellir lawrlwytho ac argraffu map a ffiniau'r safle (mewn inc coch) er mwyn creu cynllun o'r safle. Dylai'r llinell goch fod ar ochr fewnol y ffin, ac o drwch sy'n briodol i raddfa'r cynllun. Efallai y bydd angen cynllun mwy ffurfiol ar gyfer fersiwn terfynol y brydles.

Dylid gwirio fod yr holl dir fydd yn destun y cytundeb yn eiddo i'r tirfeddiannwr drwy groesgyfeirio hyn yn erbyn cynllun y gofrestrfa tir.

Rhent

Fydd y rhent yn cael ei dalu'n flynyddol, bob hanner blwyddyn, yn fisol? A fydd yn cael ei dalu ymlaen llaw neu wedyn (fel ôl-daliad)?

Dylid cofnodi yma manylion unrhyw drefniant arall a wneir o ran talu'r rhent megis rhoi cynnyrch / oriau gwaith. Efallai na thelir unrhyw rent o gwbl, a gellir cofnodi hyn fel 'rhent rhad', sydd yn derm cyfreithiol.

Os na fydd unrhyw rent yn cael ei dalu i gychwyn, er enghraifft os oes angen llawer o waith ar y tir cyn gallu ei ddefnyddio i gynhyrchu, yr enw ar hyn yw 'cyfnod heb rent' a dylid cofnodi'r amserlen yma hefyd.

Dyddiau Rhent

Sef dyddiadau talu'r rhent.

Adolygu Rhent

Fydd y rhent yn aros yr un peth drwy gydol y brydles, neu a fydd yn newid yn ystod y cyfnod yma? Os bydd yn aros yr un peth, dylid cofnodi hyn yma.

Os bydd yn newid, dylid ystyried pa ddull i'w ddefnyddio; er enghraifft, gall fod yn gysylltiedig â'r Mynegai Prisiau Manwerthu neu bris tatws yn y siop leol dros y mis diwethaf. Yn dibynnu ar y math o gytundeb cyfreithiol sydd gennych, hwyrach y bydd angen sicrhau y bydd unrhyw fformiwla'n caniatáu lleihau yn ogystal â chynyddu'r rhent.

Hefyd bydd angen ystyried amllder

eich gallu i newid y rhent. Os bydd yn rhy aml, efallai na fydd yr ymdrech sy'n gysylltiedig â newid y rhent yn ddefnydd effeithlon o'ch amser; os bydd yn rhy anaml, efallai y bydd yn rhaid cael codiad mawr pan fydd yn digwydd. Yn draddodiadol, mae'n digwydd bob 3 blynedd.

Hyd y cytundeb

Am faint fydd y cytundeb yn parhau? Y cyfnod gwarantedig yw hyd y tymor a gofnodir yma. Hwyrach y bydd y grŵp cymunedol neu'r fenter yn aros ar y safle ar ôl y cyfnod hwn ar denantiaeth newydd. Os bydd y grŵp cymunedol am adael cyn diwedd cyfnod y denantiaeth, yn gyfreithiol byddant yn atebol am dalu'r rhent am y cyfnod cyfan. Gellir defnyddio 'cymal terfynu' i reoli'r agwedd hon (gweler yr adran ar Cymal Terfynu isod).

Wrth benderfynu ar hyd y cytundeb, mae angen ystyried y lleiafswm amser fydd yn gwneud eich ymdrech yn werth chweil, yn ogystal â gofynion unrhyw grantiau a dderbyniwyd o ran isafswm hyd y cytundeb.

Bydd angen cofrestru cytundeb dros saith mlynedd gyda'r Gofrestrfa Tir, a'i ychwanegu at y teitl, fydd yn golygu cost ychwanegol o gyflogi cyfreithiwr i gyflwyno'r ffurflen hon.

Hwyrach y byddwch yn cael cynnig cyfnod treial, gyda'r bwriad o gytundeb hirach ar ôl y cyfnod treial cychwynnol. Fel arall, gellir defnyddio 'cymal terfynu' hefyd i reoli sefyllfaoedd lle na fodlonwyd meini prawf penodol. Efallai y bydd angen i'r grŵp cymunedol ystyried beth fyddai'n digwydd yn y sefyllfa waethaf un o orfod gadael y safle ar ôl diwedd y cyfnod treial.

Mynediad a pharcio

Ydy'r safle ar fin y ffordd, neu a fydd angen mynediad dros dir arall i'w gyrraedd? Oes mynediad ato gyda cherbyd, neu a fydd yn golygu parcio yn ymyl a cherdded? A fydd ardal parcio ddynodedig, a faint o geir sy'n gallu parcio yno? Beth

am gyflenwadau o nwyddau? Dylid cofnodi'r penderfyniadau hyn a marcio'r ardal parcio ar y cynllun, ynghyd â llwybrau mynediad.

Defnydd a Ganiateir

Beth fydd yn digwydd ar y tir? Mae'n hynod bwysig ystyried a fydd busnes neu rywun yn masnachu oherwydd bydd yn hyn yn llywio'r math o brydles fydd ei hangen arnoch.

Y peth gorau yw peidio bod yn rhy benodol oherwydd gall cynlluniau newid dros amser, a bydd cymal cyffredinol yn rhoi mwy o hyblygrwydd. Er enghraifft, yn y lle cyntaf tyfir cynydau ar gyfer bwyd fel arfer, ond wedyn gellir plannu cynydau i gynhyrchu ynni. Byddai cymal o "tyfu cynydau bwyd" yn cael ei dorri drwy dyfu cynydau i greu ynni. Y cymal mwyaf hyblyg fyddai "tyfu cynydau".

Pwy sy'n cael mynd ar y safle? Fydd y cyhoedd yn cael mynd i'r safle, ac os felly, a fydd hyn yn gyfyngedig i'r penwythnos neu nifer benodol o weithiau'r flwyddyn? Beth sy'n digwydd os rhagwelir y bydd ysgol yn ymweld, ond mae grŵp Sefydliad y Merched am ddod i weld y safle? Eto, byddai cymal mwy cyffredinol yn rhoi hyblygrwydd ichi.

A yw'n iawn cadw ieir neu ddefaid? Oes cyfyngiad ar y nifer y gellir eu cadw? A fydd cynllun blychau neu siop fferm yn cael eu rhedeg o'r safle?

Yswiriant

Pa fathau o bolisiau gwahanol fydd eu hangen? Oes angen cael lleiafswm, megis £5 miliwn o ddiogelwch atebolrwydd cyhoeddus? Hwyrach y bydd cyllidwyr yn gofyn am hyn, neu hwyrach y bydd ei angen ar gyfer ymweliadau a drefnir. Ai'r tîrffeddiannwr neu'r grŵp cymunedol fydd yn talu am yr yswiriant, ac yn gofalu y caiff ei adnewyddu?

Cynnal a Chadw

Dylai'r grŵp cymunedol neu'r fenter fod yn gyfrifol am gywiro unrhyw

ddifrod a achosir, ac felly hefyd y tîrffeddiannwr, ond bydd angen gwaith cynnal a chadw rheolaidd, megis tocio gwrychoedd, clirio ffosydd, gosod ffens newydd, clirio prysgwydd ac ati a bydd angen penderfynu pwy sy'n gyfrifol am wneud hyn.

Mae angen cael proses i hysbysu pwy bynnag sy'n gyfrifol bod angen gwneud gwaith cynnal a chadw. Hefyd byddai'n arfer dda i ystyried pa gamau gall y parti arall eu cymryd os na wneir y gwaith cynnal a chadw, megis ei wneud eu hunain os na chaiff ei wneud mewn amser penodol, a sut y gellir hawlio'r costau am wneud hyn.

Mewn argyfwng, megis os bydd peipen dŵr yn torri, bydd angen gweithredu ar frys, felly bydd angen cyfnod hysbysu byrrach ar gyfer hyn.

Gosod adeiladau/llawr caled

Dylid gwirio os oes angen caniatâd cynllunio cyn gwneud unrhyw waith datblygu. Y peth gorau yw cael cyngor ar gael caniatâd cynllunio cyn cymryd y tir neu gytuno ar brydles os bydd y datblygiadau hyn yn hanfodol i lwyddiant y prosiect neu fenter. Os oes angen caniatâd cynllunio, pwy fydd yn gwneud y cais amdano? Oes angen gofyn i'r tîrffeddiannwr cyn i'r grŵp cymunedol codi unrhyw strwythur? Gallwch gytuno ar raglen waith cychwynnol, ac wedi hynny bydd angen caniatâd ar wahân ar gyfer unrhyw beth arall.

Iawndal ar gyfer gwelliannau

Ar ddiwedd y cytundeb, fydd y grŵp cymunedol neu'r fenter yn gallu gadael y safle fel y mae? Neu oes rhaid iddyn nhw dynnu lawr unrhyw strwythurau/adeiladau? Os bydd yn iawn eu gadael, faint fydd y tîrffeddiannwr yn talu (iawndal) i'r grŵp cymunedol am adael y strwythurau/adeiladau? Dylai'r partiön trafod yr iawndal ar gyfer bob strwythur/adeilad cyn ei adeiladu.

Cyfrifoldeb am gostau

cyfreithiol wrth derfynu'r cytundeb

Gall hyn gynnwys ffioedd cyfreithwyr am lunio'r brydles, cost mapiau, gweld teitl eiddo'r gofrestrfa tir, cofrestru ffurflen gyda'r Gofrestrfa Tir, a thalu treth dir y dreth stamp (sydd efallai'n annhebygol, felly hefyd trothwy uchel).

Aseinio ac is-osod

Os na fydd pethau'n gweithio allan, a fydd y grŵp cymunedol/y fenter yn gallu trosglwyddo neu is-osod y brydles i rywun arall? Fel arfer, ni chaniateir hyn. Dylech fod yn ymwybodol y bydd landlordiaid efallai'n ceisio gosod amodau mewn perthynas ag aralliad neu is-osod.

Cymal Terfynu

Mae hwn yn rhoi cyfle i ddirwyn tenantiaeth i ben cyn diwedd ei chyfnod, er gall hefyd achos ansicrwydd o ran dyfodol y prosiect, felly dylid ei ddefnyddio'n ofalus.

Gall y tenant yn unig, y tiffeddiannwr yn unig neu'r ddau ddefnyddio'r math yma o gymal. Gellir ei sbarduno yn sgil digwyddiad penodol, megis rhoi caniatâd cynllunio, neu ar ddyddiadau a gytunir ymlaen llaw.

Dŵr

Oes dŵr ar y safle? Fydd y rhent yn cynnwys costau dŵr, neu a fydd ffi ar wahân ar ei gyfer? Sut caiff defnydd o ddŵr ei fesur - trwy is-fesurydd neu fel canran o'r bil cyfanswm? Beth sy'n digwydd os bydd dŵr yn gollwng a chodir ffioedd ychwanegol? A fydd angen gosod offer ychwanegol i'w wneud yn addas, a phwy fydd yn talu am hyn?



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Social Farms
& Gardens
Ffermydd a Gerddi
Cymdeithasol 

Ffon: 02920 225 942 /Ebost: wales@farmgarden.org.uk
Website: www.farmgarden.org.uk