

Rheoli Safleoedd Rhandiroedd Pecyn Cymorth: Templed Gofynion Prydlesi (Penawdau’r Telerau) 

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 yr ymdrinnir â hwy yn y Canllawiau a 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](http://www.farmgarden.org.uk/allotment-site-management-toolkit)

Ynglŷn â’r templed hwn

* Gall landlordiaid a thenantiaid ddefnyddio’r templed hwn i gyfeirio ato wrth ysgogi trafodaeth ymhlith aelodau’r grŵp cymunedol, a hefyd fel sail i gofnodi penderfyniadau a wneir gan y partïon. Fe’i gelwir yn ‘Penawdau’r Telerau’.
* Nid yw’r rhestr yn holl gynhwysfawr, ac os oes materion pwysig eraill yn bodoli rhwng y partïon, dylid eu hychwanegu hefyd.
* Mae’n bwysig nodi fod y ddogfen yn **‘Amodol ar gontract a heb ragfarn’** sy’n golygu y byddwch yn ei droi’n gytundeb ffurfiol yn ddiweddarach. Bydd hyn yn atal camgymryd Penawdau’r Telerau am y contract terfynol.
* Dylid llenwi’r templed hwn ar ôl cyfeirio at y daflen cyngor atodol ‘Sut i lenwi Templed Gofynion Prydles’.

|  |
| --- |
| HEB RAGFARN AC YN AMODOL AR GONTRACT/PRYDLES/TRWYDDED NEU DDOGFEN TENANTIAETH ARALL |
| Y TirfeddiannwrDylai enw’r Tirfeddiannwr gyfateb i enw’r unigolyn/endid a gofrestrwyd ar y weithred eiddo | Enw:Cyfeiriad:Manylion cyswllt:  |
| Tenant/MeddiannwrOs ydych yn bwriadu prydlesu’r tir fel grŵp, byddai angen ichi greu endid cyfreithiol i fod yn gyfrifol am y brydles.Mae creu endid cyfreithiol yn debyg i greu unigolyn hollol wahanol sy’n cael ei gydnabod gan y gyfraith. Mae gan yr ‘unigolyn’ hwn ar ôl ei greu, ei hawliau a rhwymedigaethau cyfreithiol ei hun, sy’n wahanol i rai’r bobl sy’n berchen ar neu’n rhedeg yr “endid” dan sylw.Gall endid fod yn gwmni, yn bartneriaeth, elusen neu unrhyw endid arall sy’n cael ei gydnabod yn gyfreithiol gyda bodolaeth gyfreithiol ar wahân. (Felly, ni fyddai grŵp Facebook neu grŵp cyfansoddedig symol yn cael ei ystyried yn endid cyfreithiol).Mae endid cyfreithiol yn gallu cytuno contractau, mynd i a thalu nôl dyled, bod yn atebol am weithgareddau yn erbyn y gyfraith, ac erlyn neu gael ei erlyn gan endidau eraill. Trwy hyn bydd gennych y potensial i osgoi risg ariannol personol mawr os nad yw un o rwymedigaethau’r tenant yn cael ei gyflawni, oherwydd bydd y tirfeddiannwr ond yn gallu erlyn yr endid a grëwyd ar wahân. | Enw:Cyfeiriad:Manylion cyswllt:  |
| Gwarantwr (os o gwbl)Bydd angen cynnwys y gwarantwr fel un o bartïon y ddogfen tenantiaeth. | Enw’r gwarantwr:Manylion cyswllt:  |
| Cyfreithwyr | Cyfreithiwr y Tirfeddiannwr:Cyfreithiwr y Tenant: |
| Asiantau (os yn berthnasol) | Asiant y Tirfeddiannwr:Asiant y Tenant: |
| SafleYn y rhan fwyaf o achosion, bydd angen ichi brynu cynllun ar-lein neu drefnu i syrfëwr lunio cynllun. | Cyfeiriad:Fel y dangosir [gyda min coch] ar y cynllun atodedig. |
| Mynediad a PharcioMynediad ar gyfer cerbydau ar y llwybrau [mewn brown] ar y cynllun, parcio yn yr ardal berthnasol [yr ardal ag arlliw glas yn unig]. Mynediad ar droed ar hyd y llwybrau [mewn gwyrdd]. |
| RhentBydd angen talu rhent o £………………. yn fisol/yn flynyddol/bob hanner blwyddyn/fel arall …………………… ymlaen llaw/fel ôl-daliad |
| Cyfnod heb rent (os yn berthnasol) |  |
| Statws TAW'r eiddoYdy’r Tirfeddiannwr wedi dewis talu treth ar yr Eiddo (at ddibenion TAW)? |
| Dyddiau talu rhentDylid talu’r rhent ar ………………… |
| Blaendal rhent (os yn berthnasol)Swm: ...........................Dyddiad dychwelyd y blaendal: ........................... |
| Adolygu RhentDim/Ie, os felly, yn seiliedig ar beth? (rhent y farchnad agored, yn gysylltiedig â mynegai?)Pa mor aml fydd y rhent yn cael ei adolygu? |  |
| Telerau (hyd y brydles)O ………….. (dyddiad cychwyn) hyd at ……………… (dyddiad gorffen) sef…………. Blwyddyn/mis |
| Cymal TerfynuGellir / Ni ellir terfynu’r denantiaeth gan y naill ochr neu’r llall trwy roi o leiaf …… mis o rybudd ar ………… (dyddiad) |
| Sicrwydd y ddeiliadaeth (hawl i adnewyddu)A yw’r partïon wedi cytuno y caiff y brydles ei chontractio allan o Adran 24-28 Deddf Landlord a Thenant 1954?Mae Deddf Landlord a Thenant 1954 yn caniatáu i’r tenant/deiliad gael hawl i brydles newydd ar yr un telerau (ac eithrio’r rhent) pan ddaw cyfnod y brydles/trwydded bresennol i ben. Os ydych yn cytuno i gontractio allan o’r cymal hwn, bydd angen cyflwyno Hysbysiad statudol.(Dylid cyfeirio at *‘*Prydlesi: Siart Lif ar gyfer Mathau o Brydles” er mwyn cadarnhau’r cytundeb tir cywir ar gyfer y tenant. Bydd hyn yn helpu’r tenant i benderfynu a oes angen yr hawl i adnewyddu ai peidio trwy benderfynu diben y brydles.) |  |
| Codi strwythurau/adeiladau llawr caled* Oes caniatâd i wneud hyn?
* Oes angen caniatâd?
* Oes angen caniatâd cynllunio?
 |  |
| Newidiadau* Oes gennych ganiatâd i wneud unrhyw addasiadau i’r eiddo er mwyn bod yn addas at anghenion eich busnes?
* Oes caniatâd ar gyfer addasiadau strwythurol (gwaith cynnal llwyth/ newid yr hanfodion?)
* Oes caniatâd ar gyfer addasiadau cyffredinol? (Gosodiadau a ffitiadau)
* A fydd angen caniatâd y tirfeddiannwr (h.y. trwydded ar gyfer addasiadau) i wneud yr addasiadau hyn?
* Oes angen tynnu’r addasiadau pan ddaw’r brydles i ben?
 |  |
| Defnydd a ganiateirDylid nodi at ba ddiben y gall y tenant/deiliad ddefnyddio’r eiddo, oherwydd bydd yn pennu’r math o brydles fydd ei angen ar y tenant. E.e. tyfu …….. a gwerthu……….. cadw anifeiliaidCaniatâd cynllunio:1. Oes angen caniatâd cynllunio?
2. Pwy sy’n ymgeisio (Y Tirfeddiannwr neu’r Tenant)?
3. A ddylai’r cytundeb fod yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio?
4. Ydy’r darpar ddefnydd o’r eiddo yn dod o dan bennawd ‘unrhyw ddosbarth’ yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 neu a yw’n ‘sui generis’, sy’n golygu nad yw’n gweddu i unrhyw un o’r defnyddiau hynny?
5. Oes unrhyw eithriadau i newid o un dosbarth i ddosbarth arall heb yr angen ar gyfer caniatâd cynllunio?
 |  |
| Yswiriant |
| Math o bolisi | Tirfeddiannwr i yswirio | Tenant i yswirio |
| Adeiladau |  |  |
| Atebolrwydd cyhoeddus |  |  |
| Difrod trwy dân, storm ac ati |  |  |
| Lladrad/fandaliaeth |  |  |
| Atebolrwydd cyflogwr |  |  |
| Terfysgaeth |  |  |
| Cynnal a ChadwNid yw’r rhestr yn holl gynhwysfawr; croeso ichi ychwanegu mwy o gategorïau, sy’n benodol i’ch tir chi, os oes angen. |
| Eitem | Cyfrifoldeb y Tirfeddiannwr | Cyfrifoldeb y Tenant |
| Tu allan |  |  |
| Tu fewn |  |  |
| Iawndal ar gyfer gwelliannauMae’r partïon yn cytuno i iawndal ar gyfer pob gwelliant cyn ei adeiladu/ar ddiwedd y cytundeb, ei dynnu a dychwelyd y safle i laswellt. |  |
| Dwr, Trethi Busnes, Nwy a ThrydanA yw’r rhent yn cynnwys y rhain, neu ai cyfrifoldeb y tenant yw delio’n uniongyrchol gyda’r cwmnïau dŵr/nwy/trydan?Cyfrifoldeb y tenant yw talu am nwy a thrydan. Os nad yw’r rhent yn cynnwys y rhain, mae angen ichi dalu eich cyflenwyr yn uniongyrchol amdanynt. |  |
| Ffioedd gwasanaeth (os yn berthnasol)Ffi ychwanegol am waith cynnal a chadw ar eiddo sy’n destun prydles e.e. costau glanhau |  |
| Aralliad (Ticiwch bob adran berthnasol) Gwyliwch! Hwyrach bydd eich landlord yn ceisio gosod amodau adeg eu dosbarthu; gall y rhain fod yn faich yn y dyfodol, a gallwch wthio nôl ar y rhain. |
|  | Gwaharddedig | Angen caniatâd + amodau caniatâd | Caniateir heb ganiatâd |
| Hawliau i drosglwyddo’r eiddo |  |  |  |
| Hawliau i is-osod yr eiddo |  |  |  |
| Hawliau i rannu deiliadaeth yr eiddo |  |  |  |
| Cyfrifoldeb am gostau cyfreithiol wrth derfynu’r cytundebBydd gan y landlord a’r tenant/deiliad ei gostau cyfreithiol unigol, fel arfer mae pob parti’n gyfrifol am ei gostau ei hun. Gallwch gytuno fel arall, ond gofalwch fod y telerau hyn yn gyson trwy gydol y ddogfen. | Bydd pob parti’n gyfrifol am ei gostau cyfreithiol unigol. |