



Ariennir gan
Lywodraeth Cymru
Funded by
Welsh Government

Wedi'i ddatbygu gan LEASE ac wedi'i gyllido gan Lywodraeth Cymru

GWAITH MAWR

Canllaw arfer da i landlordiaid cymdeithasol





Rhagair

Un nod allweddol o'r Llywodraeth hon yw sicrhau bod gan bawb gartref diogel a fforddadwy sydd mewn cyflwr da.

Yn y sector tai cymdeithasol, ar hyn o bryd mae llawer o landlordiaid yn ymgymryd â gwaith trwsio mawr i'w stoc er mwyn sicrhau eu bod yn addas ar gyfer y dyfodol a'u bod yn cydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru.

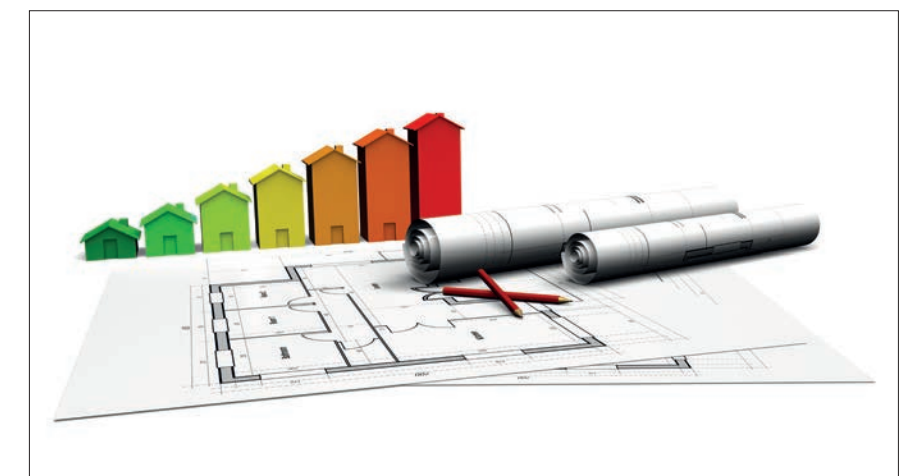
Rwyf wrth fy modd bod y sector tai wedi arwain ar gynhyrchu *Canllaw arfer da ar Waith Mawr landlordiaid cymdeithasol* a *Chanllaw ar Waith Mawr i lesddeiliaid cysylltiedig*, a gefnogwyd gan Lywodraeth Cymru.

Hefyd mae lesddeiliaid wedi cyfrannu i'r datblygiad o'r dogfennau hyn ac roedd yn bwysig sicrhau bod eu safbwyntiau wedi'u cynrychioli hefyd.

Rwyf yn gobeithio'n fawr y bydd y cyfarwyddyd ymarferol a'r arfer da a arddangosir trwy gydol y llyfryn hwn yn helpu i sicrhau y gall materion o anghydfod gael eu datrys yn gynnar gan ganiatáu'r cyfle i landlordiaid cymdeithasol a lesddeiliaid fyw a chydweithio mewn cytgorod am lawer o flynyddoedd i ddod.

Carl Sargeant AC

Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant



Cynnwys y canllaw



Rhif tudalen

🏠 Pwrpas y canllaw	7
🏠 Beth yw gwaith mawr?	9
🏠 Gwybodaeth a ddarperir wrth werthu/ailwerthu	11
🏠 Gwybodaeth a ddarperir ar waith mawr y dyfodol	15
🏠 Rheoli a cyflenwi gwaith mawr.....	19
🏠 Cynnwys ac ymgysylltu	23
🏠 Perfformiad ac ansawdd.....	25
🏠 Opsiynau talu	29
🏠 Datrys anghydfod	33
🏠 Gwerthuso niwtral cynnar a chyfryngu	35
🏠 Proses adolygu	37
🏠 Geirfa termau	41
🏠 Cydnabyddiaethau	45



Pwrrpas y canllaw

Yn 2015, fe wnaeth Gweinidogion Cymru ofyn i landlordiaid cymdeithasol a lesddeiliaid ddatblygu cyfarwyddyd ar sut y dylid rheoli gwaith mawr i flociau'n cynnwys eiddo lesddaliadol. Gall prosiectau gwaith mawr olygu taliadau gwasanaeth mawr i lesddeiliaid. Cynlluniwyd y canllaw hwn i helpu landlordiaid cymdeithasol i reoli'r broses waith mawr yn deg ac yn gyson.



AWGRYM AR GYFER LANDLORDIAID

Efallai bydd landlordiaid eisiau gwirio bod lesddeiliaid wedi derbyn copi o'u les. Er bod y les yn ddogfen sylfaenol, mae rhai lesddeiliaid yn datgan nad ydynt erioed wedi'i gweld wrth brynu eu heiddo. Gall landlordiaid godi tâl am gyflenwi copïau pellach o lesau. Fel arall gall lesddeiliaid gael copi o'u les gan y Cofrestrfa Tir am ffi (gellir lawrlwytho'r mwyafrif o lesau oddi ar <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry>)

ARFER DA

Lle mae enghreifftiau o arfer da wedi'u cynnwys, darparwyd cyfeiriadau gwefan landlordiaid fel y gallwch wirio manylion a dysgu gennych eich gilydd er mwyn gwella gwasanaethau. Er na all pob landlord gyflenwi'r holl arferion da a amlinellir yn y canllaw hwn, mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl bod landlordiaid yn gweithio tuag atynt.

Mae'r llyfryn hwn yn rhoi cyfarwyddyd i landlordiaid cymdeithasol ar y ffordd orau iddynt:

- Hysbysu lesddeiliaid a lesddeiliaid posibl o waith mawr a ragwelir;
- Ymgysylltu ac ymgynghori â lesddeiliaid yn ffurfiol ac yn anffurfiol fel ei gilydd;
- Rheoli perfformiad ac ansawdd gwaith mawr;
- Cymryd i gyfrif amgylchiadau lesddeiliaid unigol wrth gynnig opsiynau ad-dalu; a
- Datrys unrhyw anghydfodau a allai godi

Gellir gweld canllaw ar wahân ar gyfer lesddeiliaid yn ar y wefan LEASE www.lease-advice.org/wales.

Mae'r canllaw hwn hefyd ar gael yn Saesneg, ar wefan LEASE uchod.

Mae'r canllaw hwn yn ganllaw cyffredinol yn unig ac nis bwriedir fel dewis amgen yn lle cyngor cyfreithiol. Mae lesau unigol yn amrywio ac yn y pen draw byddant yn diffinio'r berthynas rhwng landlordiaid a lesddeiliaid. Hefyd gall lesau nodi sut a phryd y dylid gwneud taliadau gwaith mawr a allai fod yn wahanol i rai o'r enghreifftiau a roddir yn y canllaw hwn (e.e. mae rhai lesau'n nodi'r defnydd o gronfeydd ad-dalu a mae eraill heb wneud hynny – gwelwch yr eirfa termau ar ddiwedd y canllaw hwn am y diffiniad o 'gronfa ad-dalu' a llawer o dermau eraill a ddefnyddir trwy gydol y canllaw hwn). Os oes unrhyw amheuan ynghylch hawliau a chyfrifoldebau'r naill parti neu'r llall i les yna dylid ceisio cyngor cyfreithiol.

Mae llawer o syniadau, awgrymiadau ac enghreifftiau drwy gydol y canllaw hwn. Fodd bynnag, dylai landlordiaid wirio lesau unigol yn y lle cyntaf. Gall y rhain amrywio rhwng landlordiaid, safleoedd a thros amser. Ond bob tro, y les ddylai fod y man cychwyn.

Yn y canllaw hwn, lle mae rhywmedigaeth gyfreithiol statudol defnyddir y gair 'rhaid'. Lle defnyddir y gair 'dylid', mae'n awgrymu arfer da.



Beth yw gwaith mawr?

Lle cyfeirir at 'waith mawr' yn y canllaw hwn mae'n golygu unrhyw 'waith cymwys' (gwelwch yr eirfa) sydd angen ymgynghoriad ffurfiol gyda lesddeiliaid o dan adran 20 Deddf Landlordiaid a Tenantiaid 1985 (fel y'i diwygiwyd gan adran 151 Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002). Mae hyn yn golygu gwaith i'w gynnal gan y landlord a fyddai'n costio mwy na £250 i unrhyw lesddeiliad unigol.

✓ ARFER DA

Mae Cymdeithas Dai Newydd yn darparu esboniad o waith cynnal a mawr cynllunedig ar gyfer lesddeiliaid ar ei gwefan (www.newydd.co.uk)

✓ AWGRYM AR GYFER LANDLORDIAID

Mae'n bwysig gwirio a yw'r les yn caniatáu i'r landlord godi tâl ar lesddeiliaid am 'welliannau'. Mae hwn yn faes cyffredin o anghydfod. Yn aml mae'n anodd dewis rhwng yr hyn sy'n 'drwsiad' a'r hyn sy'n 'welliant'. Gwelwch yr eirfa a ddiffiniad o 'welliant'

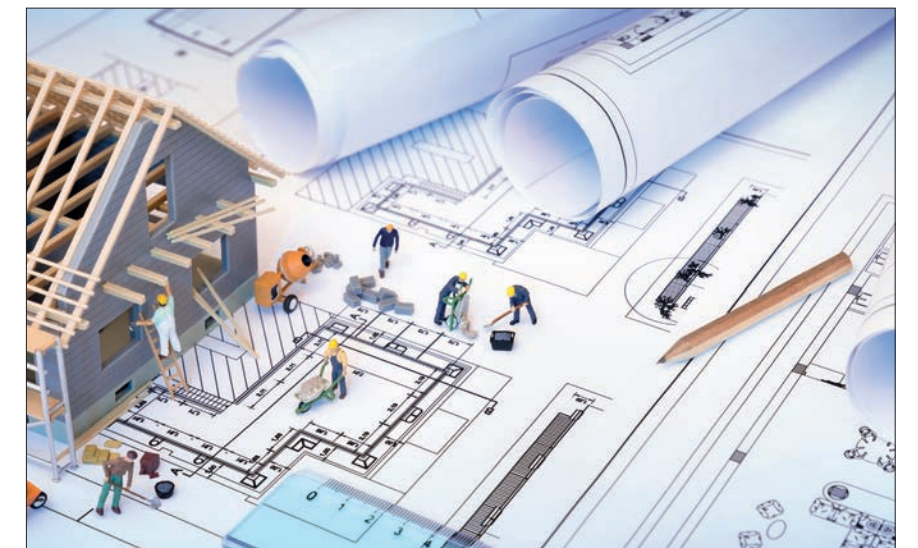


Lle cyfeirir at 'waith mawr' yn y canllaw hwn mae'n golygu unrhyw 'waith cymwys' (gwelwch yr eirfa) sydd angen ymgynghoriad ffurfiol gyda lesddeiliaid o dan adran 20 Deddf Landlordiaid a Tenantiaid 1985 (fel y'i diwygiwyd gan adran 151 Deddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002). Mae hyn yn golygu gwaith i'w gynnal gan y landlord a fyddai'n costio mwy na £250 i unrhyw lesddeiliad unigol.

Dylai'r les nodi pa feysydd mae'r landlord a'r lesddeiliad yn gyfrifol am eu cynnal. Fel arfer bydd y lesddeiliad yn gyfrifol am y 'fangre a lesiwyd', fel y'i diffinnir yn y les. Gall hyn gynnwys rhan fewnol y fflat/fflat ddeulawr, waliau a lloriau mewnol, gwyr yn y ffenestri, gwres canolog, rheiddiaduron, pibau dŵr a draenio sy'n gwasanaethau'r safle ac eitemau nwy a thrydanol mewnol.

Fel arfer mae'r landlord yn gyfrifol am gynnal, trwsio ac weithiau gwella strwythur yr adeilad a'r rhannau cyffredin (gwelwch yr eirfa). Er enghraifft, toeau, ffenestri, drysau, grisiau, lifftiau, cladin, draeniau, waliau strwythurol, ffensiau, llwybrau, ffyrdd, mannau parcio ac ardaloedd sychu. Lle nad yw'r awdurdod lleol wedi mabwysiadu ffyrdd, efallai bydd y draeniau a goleuadau stryd yn gyfrifoldeb y landlord hefyd. Efallai bydd yn ofynnol i lesddeiliaid gyfrannu at y costau a dynnir gan y landlord wrth eu rheoli.

Gellir cyflenwi addurno cylchol, sydd fel arfer yn cael ei gynnal bob pum mlynedd, fel gwaith mawr. Fel arfer ni fyddai gwaith mawr yn cynnwys pethau megis amnewid gwyr wedi'i dorri neu amnewid bylbiau goleuadau. Mae'r rhain yn drwsiau mân neu adweithiol, gan eu bod yn costio llai na £250 ac felly nad oes angen ymgynghori.



Gwybodaeth a ddarperir wrth werthu/ailwerthu

Mae'n hanfodol bod lesddeiliaid posibl yn deall yn llawn beth mae dod yn lesddeiliad yn ei olygu iddynt. Dylid rhoi gwybodaeth glir i brynwyr i'w helpu i benderfynu a yw dod yn lesddeiliad yn gywir iddynt hwy neu beidio. Hefyd dylid eu cyfeirio, lle mae'n bosibl, at asiantaethau cynghori priodol a all eu helpu trwy'r broses brynu, yn ychwanegol i'r cyngor a ddarperir gan eu cyfreithiwr eu hunain.



✓ ARFER DA

Mae Cartrefi Dinas Casnewydd (NCH) yn cynnal ymweliadau cartref neu apwyntiadau swyddfa pan wneir cais i brynu fflat neu fflat deulawr. Mae NCH yn defnyddio 'taflen ymweliad' i sicrhau y cwmpasir yr holl feysydd perthnasol yn ystod y cyfweiliad. Mae hyn yn cynnwys esboniad o berchnogaeth lesddaliadol, rhent tir, taliadau gwasanaeth a'r ymgynghoriad gwaith mawr (www.newportcityhomes.com).

Mae Cartrefi Conwy yn annog lesddeiliaid sy'n marchnata eu heiddo ar gyfer eu gwerthu i drosglwyddo manylion y swyddog lesddaliad i asiantau tai a phrynwyr posibl, fel y gellir delio ag unrhyw ymholiadau (www.cartreficonwy.org).

Mae Carterfi Dinas Casnewydd wedi datblygu llawlyfr ar gyfer lesddeiliaid mewn partneriaeth â'i banel lesddeiliaid. Yn aml rhoddir tasgau i is-grwpiau'r panel o adolygu a chraffu gwasanaethau penodol a swyddogaethau landlordiaid. (www.newportcityhomes.com).

✓ AWGRYM AR GYFER LANDLORDIAID

Efallai bydd landlordiaid yn dymuno anfon pecynnau lesddaliad i asiantau tai cyn gwerthiannau lesddaliadol/ailwerthiannau i helpu i greu dealltwriaeth o gyfrifoldebau lesddeiliaid.

Gall landlordiaid baratoi'r data o flaen llaw. Gellir cadw LPEs drafft ac yna'u diweddarau neu eu gwirio am gywirdeb pan dderbynnir cais.



Bydd lesddeiliaid sy'n prynu eu heiddo trwy'r Hawl i Brynu (RTB), Hawl i Brynu a Gadwyd (PRTB) a Hawl i Gaffael (RTA) wedi bod yn denantiaid yn wreiddiol. Bydd ganddynt brofiad hir o fyw yn yr eiddo, yn ogystal â pherthynas bresennol â'r landlord. Mae prynwyr sy'n prynu ar y farchnad agored yn llai tebygol o adnabod yr eiddo a'r gwasanaethau mae'r landlord yn eu darparu. Dylai landlordiaid addasu'r wybodaeth maent yn ei darparu, fel eu bod yn diwallu anghenion pob math o lesddeiliad posibl. Bwriedir hyn i sicrhau eu bod yn deall yn llawn eu hawliau, cyfrifoldebau a rhwymedigaethau ariannol.

Wedi gwerthu

Mae'r hyn sy'n dilyn yn rhestr wirio o'r hyn y dylid ei ystyried cyn ac yn ystod gwerthiant o eiddo lesddaliadol:

- Wrth dderbyn eu cais, dylai landlordiaid gynnig cyfarfod wyneb yn wyneb cyn gwerthu i ymgeiswyr RTB, PRTB ac RTA er mwyn siarad am berchnogaeth lesddaliadol. Dylid strwythuro'r cyfarfod a dylid ddarparu cyfle i'r prynwr ofyn cwestiynau.
- Pan yw landlord yn gwybod am ailwerthiant ar y farchnad agored, dylid cynnig cyfarfod wyneb yn wyneb cyn cwblhau'r ffurflen ymholiadau cyn gwerthu (sy'n hysbys hefyd fel y ffurflen LPE1 – gwelwch isod). Dylid darparu gwybodaeth o ansawdd dda ynghylch beth yw'r cyfrifoldebau o dan y les, os derbynnir y cynnig o gyfarfod.
- Pan ofynnir iddynt, dylai landlordiaid ddarparu 'pecynnau' ymholiadau cyn gwerthu. Dylai'r pecynnau gynnwys copi o'r les o leiaf, yn ogystal â:
 - Gall y ffurflen LPE1 ei lawrlwytho o wefan LEASE yn <http://www.lease-advice.org/files/2016/08/LPE1.pdf>
 - Manylion ynghylch gwaith mawr am bum mlynedd wedi'r ymholiad gwerthu/ailwerthu.
 - Dylai llawlyfr lesddeiliaid y landlord roi manylion ynghylch hawliau a chyfrifoldebau lesddeiliaid mewn fformat clir, sy'n rhydd rhag jargon. Dylai'r llawlyfr amlinellu pa wasanaethau y dylai lesddeiliad eu derbyn ac esbonio sut all lesddeiliaid gael eu cynnwys yn y broses o lunio'r gwasanaethau hynny. Dylai roi gwybod i'r lesddeiliad pryd y dylent gysylltu â'u landlord e.e. wrth is-osod, gwerthu'r eiddo neu wneud newidiadau.
 - Dalennau ffeithiau pwrpasol i ailadrodd rhwymedigaethau allweddol megis:
 - Beth mae'n ei olygu i ddod yn lesddeiliad
 - Beth yw taliadau gwasanaeth?
 - Pa gostau mawr allaf disgwyl eu tynnu fel lesddeiliad?



✓ ARFER DA

Mae Cyngor Dinas a Sir Abertawe wedi datblygu llawlyfr ar gyfer lesddeiliaid sy'n amlygu cyfrifoldebau lesddeiliaid am drwsiaid, cyfrifoldebau landlordiaid, gwaith mawr a gwelliannau, a phrosesau ymgynghori. (www.swansea.gov.uk).

Gellir gweld canllaw am ddim LEASE Pethau dylid eu gwybod cyn ichi brynu fflat, a chanllawiau defnyddiol eraill trwy ei wefan (www.lease-advice.org).

Mae Cymdeithas Dai Hafod yn defnyddio dull cyfrifo cydrannau i helpu i nodi pryd fydd angen cynnal gwaith mawr. Rhoddir cyfnod oes a dyddiad adnewyddu rhagweledig i bob cydran. Mae pob lesddeiliad yn derbyn rhestr o gydrannau ar gyfer eu safle a'r blynyddoedd y disgwylir cynnal y gwaith hwn. Mae'r wybodaeth hon yn cael ei chyflenwi a'i diweddarau bob blwyddyn (www.hafod.org.uk).

– Sut ymgynghorir â fi?

- Dylid cyfeirio lesddeiliaid at adran hygyrch, rhyngweithiol o ansawdd dda gwefan y landlord.
- Dylid darparu manylion perthnasol o raglen fuddsoddi bum mlynedd y landlord a strategaeth reoli asedau, gan gynnwys unrhyw effaith ariannol bosibl ar lesddeiliaid. Dylai arolygon cyflwr stoc sy'n hysbysu'r data hwn fod yn gyfredol a pherthnasol.
- Ar y cam cyn gwerthu mae'n bwysig bod landlordiaid yn deall bwriadau'r lesddeiliad posibl ar gyfer yr eiddo. Er enghraifft, a fydd yn unig neu brif gartref iddynt neu a ydynt yn bwriadu gosod yr eiddo i bobl eraill? Trwy hyn gellir addasu cyfathrebiadau'r dyfodol a gellir ymgynghori yn unol â hynny.
- Hefyd dylai landlordiaid ystyried creu perthnasau ag asiantau tai lleol er mwyn sicrhau bod eiddo lesddaliadol yn cael ei gynrychioli'n gywir ac y cyfeirir ymholiadau hapfasnachol at y swyddogion priodol.

Dylai'r hyn uchod helpu landlordiaid i ennill ymddiriedaeth lesddeiliaid newydd a sicrhau eu bod yn deall eu rhwymedigaethau o'r cychwyn. Yn bwysicaf oll, bod y lesddeiliad yn gwybod am raddfa costau'r dyfodol cyn iddynt ymrwymo i brynu.

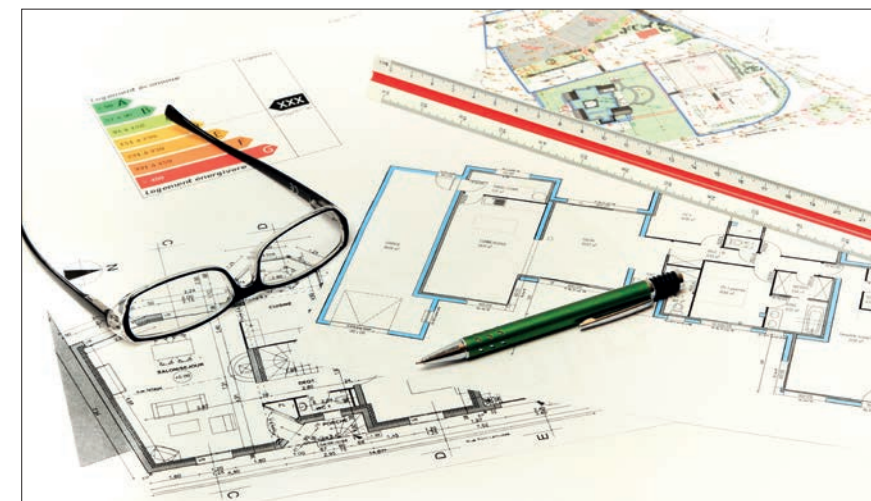


✓ AWGRYM AR GYFER LANDLORDIAID

Mae arolygon cyflwr stoc cyfredol a pherthnasol yn helpu landlordiaid i gynllunio rhaglenni gwaith mawr a rhoi gwybod i lesddeiliaid pryd maent yn meddwl y bydd angen gwaith penodol. Gellir defnyddio cyfrifo cydrannau i nodi gwaith mawr a gynllunir.

Wedi ailwerthu

- Gellir anfon pecynnau croeso i lesddeiliaid newydd i sicrhau eu bod yn ymwybodol o:
 - Fanylion cyswllt
 - Sut mae adrodd am drwsiad
 - Ble mae dod o hyd i'r llawlyfr ar gyfer lesddeiliaid
 - Gwaith mawr ar fin digwydd a'r costau tebygol (dylid wedi sicrhau eu bod yn ymwybodol o hyn eisoes o'r wybodaeth cyn gwerthu a ddarparwyd).





Gwybodaeth a ddarperir ar waith mawr y dyfodol

Dylai landlordiaid ddarparu gwybodaeth ynghylch gwaith mawr o leiaf pum mlynedd cyn y dyddiad y bydd yn ddyledus. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd amgylchiadau lle bydd angen gwaith nas rhagwelwyd e.e. amnewid to cymunol yn dilyn amodau tywydd anffafriol.

✓ ARFER DA

Fe wnaeth Trivallis, Cartrefi RCT gynt, lansio cynllun 10 mlynedd yn amlinellu gwaith mawr y dyfodol yn effeithio ar lesddeiliaid, yn rhestru'r gwaith oedd ei angen ar bob cydran bloc (www.trivallis.co.uk).

Cynlluniau pum mlynedd

Dylai landlordiaid ddarparu manylion ynghylch gwaith mawr a gynllunir (yn amodol ar arolwg) o leiaf pum mlynedd cyn y gwaith, fel bod lesddeiliaid yn gwybod am oblygiadau ariannol y gwaith a fel y gallant gynllunio ymlaen. Awgrymir bod landlordiaid yn darparu:

- Disgrifiad o waith rhagweledig
- Amserlen
- Y rheswm am y gwaith
- Cost amcangyfrifedig y gwaith cyffredinol
- Y gost amcangyfrifedig i lesddeiliaid unigol
- Opsiynau ad-dalu dylai landlordiaid gael eu trwyddedu gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol i ddarparu opsiynau talu a ohirir – gwelwch yr adran 'Opsiynau Talu'

Gellir darparu'r wybodaeth hon ar lefel bloc neu ystad.

Gwybodaeth ar gyfer lesddeiliaid

Heblaw am anfon manylion ynghylch rhaglenni gwaith mawr allan, dylai landlordiaid, ble bynnag mae'n bosibl, ddarparu gwybodaeth hawdd ei darllen i lesddeiliaid ar:

- Diffiniad o'r gwaith mawr
- Esboniad o daliadau i lesddeiliaid
 - Costau wedi'u hamcangyfrif
 - Sut y cyfrifir costau
- Costau'r gwaith
- Taliad gweinyddu/rheoli contract
 - Sut y cyfrifir costau terfynol
 - Y goblygiadau ariannol i lesddeiliaid
 - Amserlenni ar gyfer anfonebu wedi cwblhau'r gwaith
 - Lle mae cronfeydd ad-dalu/wrth gefn yn bodoli – manylion ynghylch a oes ganddynt ddigon o arian neu beidio
- Opsiynau talu
 - Manylion ynghylch cymorth ariannol
 - Manylion cyswllt ar gyfer ymholiadau
- Crynodeb o'r broses ymgynghori adran 20 ([gweler tudalen 21 isod](#))
- Gwybodaeth ynghylch ble i gael help a chynghor

Dylai landlordiaid ddarparu'r wybodaeth hon yn y dulliau dilynol:

- Trefnu cyfarfodydd i esbonio'r gwaith mawr





✓ ARFER DA

Fe wnaeth Trivallis, Cartrefi RCT gynt, gynhyrchu canllaw ymgynghori adran 20 ar gyfer lesddeiliaid sy'n esbonio pob cam o'r broses ac yn amlygu beth all lesddeiliaid ei wneud.
(www.trivallis.co.uk).

- Trafod y gwaith
- Delio ag ymholiadau
- Cynnig cyfarfodydd wyneb yn wyneb
- Llythyrau, taflenni, poster a chylchlythyrau i'w hanfon at bob lesddeiliad
- Adrannau pendodedig o wefannau landlordiaid
- Y cyfryngau cymdeithasol (Facebook, Twitter ac ati)

Dylid addasu gwybodaeth i ddiwallu anghenion lesddeiliaid unigol.

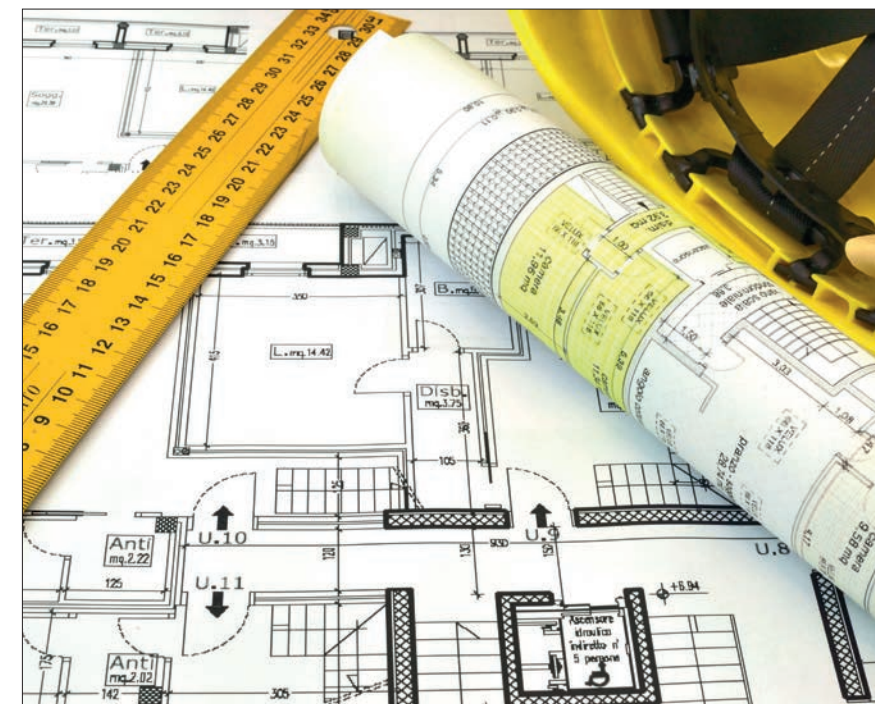
Mae'n rhaid i daliadau fod yn unol â thelerau'r les a chwmpasu cyfran deg lesddeiliaid o'r gost. Dylid sicrhau i lesddeiliaid eu bod yn cael eu trin yn deg o ran faint maent yn ei dalu tuag at waith ac nad ydynt yn rhoi cymhorthdal i'r landlord a'r tenantiaid.

Dylai landlordiaid ddiweddarau cynlluniau ar gyfer gwaith mawr yn dilyn arolygon cyflwr stoc, yr hyn y dylid eu cynnal o leiaf bob pum mlynedd. Dylid darparu'r diweddariadau i lesddeiliaid a thenantiaid.



Cronfeydd ad-dalu/cronfeydd wrth gefn

Lle mae'r les yn caniatáu am gronfa ad-dalu/wrth gefn, dylai'r landlord ddarparu manylion yn rheolaidd ynghylch yr arian sydd ar gael ac a fydd yn cwmpasu costau arfaethedig gwaith mawr. Gallai cyfrif diwedd y flwyddyn gynnwys manylion ynghylch gweddi y gronfa wrth gefn.



Rheoli a chyflenwi gwaith mawr

Dylai landlordiaid gael gweithdrerfnau yn eu lle i sicrhau y gweithredir prosiectau gwaith mawr yn gyson ac yn effeithlon



✓ ARFER DA

Mae Bron Afon wedi sefydlu ‘panel adolygiad lesddaliadol’ yn cynnwys uwch-reolwyr ac un o’i chyfreithwyr. Amcan y panel yw sicrhau bod lesddeiliaid yn cael eu trin yn deg ac y cedwir at brosesau. Mae gan Bron Afon ‘bwyntiau penderfynu’ drwy gydol ei phroses ymgynghori adran 20 ac ni all y cynllun symud ymlaen tan fod y pwyntiau hyn yn cael eu cymeradwyo gan y panel a chyfarwyddwr y gwasanaeth eiddo. (www.bronafon.org.uk)

Tîm rheoli prosiect

Er mwyn sicrhau cysondeb gall landlordiaid greu tîm rheoli prosiect i ystyried yr effaith ar lesddeiliaid y bydd pob prosiect gwaith mawr yn ei chael. Byddai’r tîm yn:

- Gwirio bod yr holl waith yn cael ei nodi ac yn cael ei gynnwys mewn hysbysiadau
- Arddangos bod angen y gwaith mawr (gan gynnwys arolwg cyflwr stoc, ffotograffau, trwsïadau blaenorol a hanes cwynion)
- Gwirio cynnydd â’r broses adran 20
- Gwirio cynnydd â’r gwaith
- Adolygu sylwadau ac ymatebion gan lesddeiliaid
- Nodi unrhyw risgiau posibl
- Cytuno ar amserlenni ar gyfer gwaith ac ymgynghori

Panel adolygiad mewnol

Hefyd gall landlordiaid greu panel adolygiad mewnol o uwch-reolwyr ar draws cyfarwyddiaethau er mwyn darparu sicrwydd ansawdd drwy gydol yr holl broses, i:

- Gwirio tegwch ar gyfer lesddeiliaid a thenantiaid.
- Penderfynu a yw pob elfen o’r gwaith yn ‘drwsïad’ neu’n ‘welliant’.
- Ystyried gallu lesddeiliaid i dalu a’r posibilrwydd o gyflwyno gwaith o gam i gam.
- Gwirio a yw’r les yn caniatáu codi tâl ar lesddeiliaid am waith ‘gwella’ ac, os oes angen, cymryd cyngor cyfreithiol.
- Penderfynu a yw costau’n cael eu tynnu’n rhesymol neu beidio.
- Gwirio y cedwir at y broses adran 20.
- Gwirio sylwadau ac ymatebion yr ymgynghoriad.
- Sicrhau y rhoddir pwys i sylwadau lesddeiliaid wrth wneud penderfyniadau.
- Adolygu cyfrifon terfynol ac unrhyw waith ychwanegol cyn anfonebu.
- Lle mae’n gymwys, sicrhau y darperir ymatebion ysgrifenedig i sylwadau lesddeiliaid unigol o fewn y terfyn amser gofynnol ([gwelwch y siart lif ar dudalen 21](#))
- Gwirio hysbysiadau adran 125 ar gyfer lesddeiliaid sy’n dal i fod o fewn y cyfnod cyfeirio er mwyn sicrhau bod anfonebau’n cydfynd â’r hysbysiad.
- Gwirio’r Cofrestrfa Tir yn ystod cyfnod adran 20 er mwyn sicrhau nad yw enw’r lesddeiliad wedi newid yn ogystal ag a oes unrhyw fenthyciadau diogel wedi’u cofrestru i’r eiddo.



Dylai aelodau'r panel adolygu mewnol feddu ar y sgiliau priodol i gynnal y gwaith hwn. Dylid sefydlu canllawiau ynghylch gweithdrefn i arwain gwaith y swyddogion a dylid cynnig hyfforddiant priodol.

Ymwybyddiaeth staff

Sicrhewch bod holl aelodau'r staff yn ymwybodol o hawliau a rhwymedigaethau lesddeiliaid. Mae staff sy'n debygol o weld angen am yr wybodaeth hon yn cynnwys:

- Gwasanaethau perchnogaeth cartref/lesddaliad
- Gwasanaethau eiddo/technegol
- Timau cyllid
- Timau rheoli tai/tenatiaeth
- Gwasanaethau cwsmeriaid/gwasanaethau derbynfa

Adran 20 (gwelwch y siart lif adran 20 isod)

- Mae'n bwysig y cynhelir y broses ymgynghori adran 20 yn unol â'r ddeddfwriaeth. Taliadau Gwasanaeth (Gofynion Ymgynghori) (Cymru) 2004 (<http://www.legislation.gov.uk/wsi/2004/684/contents/made>)
- Os gwneir penderfyniad i beidio â chynnal adran 20, rhwch wybod i lesddeiliaid pam, a beth mae'n ei olygu iddynt. Gallai hyn fod oherwydd bod y landlord yn gwneud cais am oddefeb rhag yr angen i ymgynghori gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (LVT) e.e. yn achos gwaith brys.
- Crynhowch y broses adran 20 ar gyfer lesddeiliaid trwy:
 - Gwefan (datblygwch 'borth lesddeiliaid' ar gyfer rhyngweithio)
 - Hysbysfyrdau safle
 - Taflenni
- Datblygwch ddull tryloyw o ddewis contractwyr er mwyn sicrhau:
 - Cyflenwir ansawdd
 - Cyflawnir gwerth am arian

Dylid sicrhau bod timau gwasanaethau cwsmeriaid/gwasanaethau derbynfa'n ymwybodol pan gyflwynir hysbysiadau adran 20. Trwy wneud hynny gallant ddarparu'r cyngor priodol os gofynnir iddynt.

Cydgysylltu â lesddeiliaid

Gall landlordiaid:

- Ystyried penodi cynrychiolydd i'r lesddeiliaid ar y safle ar gyfer gwaith mawr. Mae hyn yn rhoi llais i lesddeiliaid ac yn eu helpu i deimlo eu bod wedi'u grymuso. Gellir defnyddio'r gymdeithas tenantiaid gydnyddedig.



ARFER DA

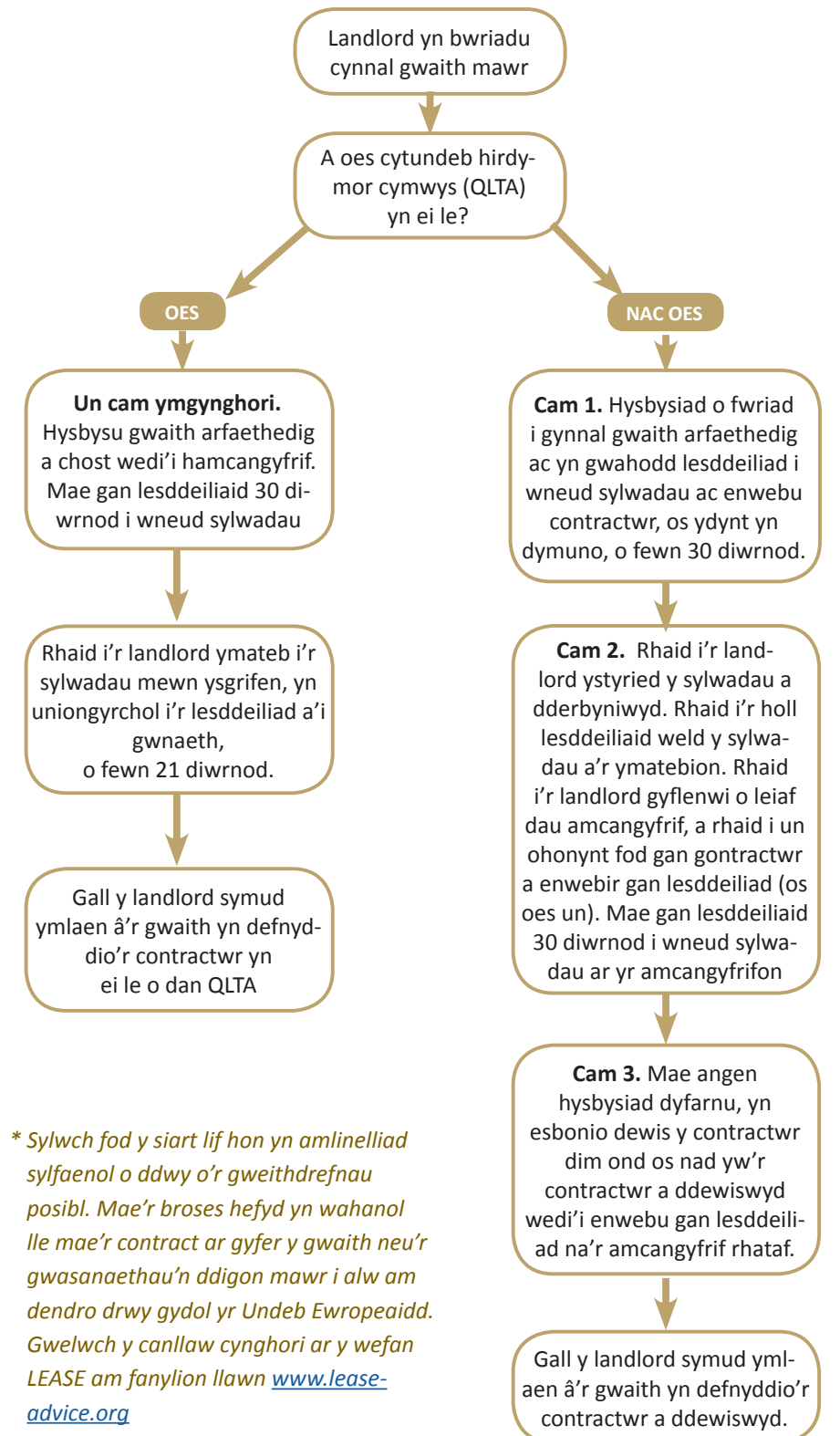
Mae Trivallis, Cartrefi RCT gynt, yn darparu taflen adran 20 gyda phob hysbysiad adran 20, sy'n darparu crynodeb yn esbonio beth sy'n digwydd a'r opsiynau sydd ar gael ar bob cam o'r broses (www.trivallis.co.uk).



- Sicrhau bod tenantiaid a lesddeiliaid yn derbyn yr un gwasanaeth.
- Penodi syrfewr (neu rywun cyfwerth) i reoli'r safle a rheoli cyfathrebiadau gyda phreswylwyr. Bydd hyn yn sicrhau nad yw contractwyr yn gwneud penderfyniadau wrthynt eu hunain.
- Darparu amserlen ar gyfer y gwaith (ar y safle ac/neu mewn cyfarfodydd cydgysylltu).

ADRAN 20

Siart lif y broses ymgynghori*



* Sylwch fod y siart lif hon yn amlinellu sylfaenol o ddwy o'r gweithdrefnau posibl. Mae'r broses hefyd yn wahanol lle mae'r contract ar gyfer y gwaith neu'r gwasanaethau'n ddigon mawr i alw am dendro drwy gydol yr Undeb Ewropeaidd. Gwelwch y canllaw cynghori ar y wefan LEASE am fanylion llawn www.lease-advice.org

Cynnwys ac ymgysylltu

Mae gan lesddeiliaid yr hawl gyfreithiol i gael eu hymgynggori lle byddai unrhyw daliad gwaith mawr yn fwy na £250 i bob lesddeiliad.



ARFER DA

Mae gan Glwyd Alyn fforwm lesddeiliaid sy'n archwilio perfformiad, yn helpu i sefydlu eu cynllun blynyddol lesddaliadol ac yn monitro gweithdrefnau gwaith mawr (www.clwydalyn.co.uk).

Yn hytrach na chynnal fforymau i lesddeiliaid yn unig, mae Bron Afon yn cynnig ffyrdd gwahanol o gymryd rhan i lesddeiliaid, megis trwy rith-baneli lle ymgynghorir â lesddeiliaid trwy e-bost neu bost neu drwy gymhorthfeydd gwella gwasanaeth sy'n cynnwys cyfarfodydd grŵp i ganolbwyntio ar bynciau penodol. Hefyd gall lesddeiliaid gyfrannu i gylchlythyrau, cynnwys gwefan a'r cyfryngau cymdeithasol. (www.bronafon.org.uk).



Mae rhannu cynlluniau pum mlynedd ar gyfer gwaith mawr yn helpu ymgysylltu, cynnwys ac ymgynghori â lesddeiliaid.

Dylai lesddeiliaid allu rhoi sylwadau ar:

- Ddewis contractwr
- Dewis cydrannau
- Manylebau gofal cwsmeriaid wrth ddrafftio contractau
- Manylebau tendro
- Dyfarniadau contract sicrwydd ansawdd

Dylai gwasanaethau lesddaliadol:

- Fwydo sylwadau i mewn i'r rhaglen waith
- Cynnig neu gyfeirio lesddeiliaid i gyngor ar fudd-daliadau, benthyciadau neu grantiau (dylai landlordiaid wirio a oes ganddynt drwyddedau priodol)
- Cyhoeddi unrhyw opsiwn ad-dalu a gynigir gan y landlord
- Esbonio canlyniadau peidio ag ad-dalu taliad gwasanaeth
- Nodi unrhyw lesddeiliad a allai fod yn profi caledi eithriadol ac, o bosibl, gynnig cynlluniau ad-dalu estynedig iddynt.

Dylai landlordiaid greu fframwaith adborth ar gyfer lesddeiliaid yn defnyddio:

- Sylwadau ffurfiol
- Arolygon boddhad
- Cyfarfodydd
- Llythyron
- Ar-lein/porth

Dylai cyfarfodydd ymgynghori â lesddeiliaid unigol:

- Amlygu gwaith mawr
- Nodi'r costau
- Gwirio a all y lesddeiliad dalu'r gost
- Cynnig cyngor a help ar opsiynau talu
- Cadarnhau a oes gan y lesddeiliad unrhyw broblemau iechyd
- Nodi unrhyw ddulliau gyfathrebu a ffefrir
- Cynnig cyfle i'r lesddeiliad i gwestiynu'r broses

Dylid annog lesddeiliaid i sefydlu cymdeithasau tenantiaid cydnabyddedig (RTAs). Mae RTAs yn caniatáu i bobl gydweithio i gynrychioli barnau'r holl breswylwyr yn eu hardal. Gall landlordiaid helpu'r grwpiau hyn â'u hanghenion hyfforddiant.

Dylid cynnwys lesddeiliaid wrth ddatblygu polisïau a strategaethau sefydliadol. Mae gan nifer o landlordiaid fforymau lesddeiliaid i helpu hyn.



Perfformiad ac ansawdd

Un o'r meysydd mwyaf o anghydfod sy'n mynd i'r Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (LVT) yn y pen draw yw lle mae'r lesddeiliad yn credu eu bod wedi derbyn gwasanaethau neu waith o werth gwael ac ansawdd wael. Mae cynnwys lesddeiliaid yn y prosesau cynllunio, monitro a gwerthuso gwasanaethau'n cyflawni mwy o dryloywder a chanlyniadau mwy boddhaol.

ARFER DA

Mae gan Gartrefi Dinas Casnewydd (NCH) banel gwella ansawdd (QIP). Mae aelodaeth o QIP yn agored i denantiaid a lesddeiliaid. Mae'r panel yn ymwneud â chaffael contractau i gyflenwi gwaith mawr a gwasanaethau taladwy eraill. Gall y panel roi mewnbwn ar safonau'r gwaith a osodir a helpu i sgorio cyflwyniadau tendro. Hefyd mae'r QIP wedi datblygu dogfennau megis cod ymddygiad contractwyr i sicrhau y cynhelir safonau ar draws prosiectau. Trwy raglenni hyfforddiant amrywiol, mae NCH yn gweithio i gynyddu capasiti preswylwyr ar QIP i'w helpu i wneud cyfraniadau ystyrlon wrth lunio, caffael a monitro gwasanaethau.

www.newportcityhomes.com.

AWGRYM I LANDLORDIAID

Sicrhewch y cyfeirir pob cwyn gan lesddeiliad at y landlord ac nid y contractwr. Bydd hyn yn caniatáu i'r landlord fonitro ansawdd gwaith y contractwr a sicrhau eu bod yn gwneud gwaith da.



Isod mae rhai o'r dulliau y gall landlordiaid fonitro a gwella gwasanaethau i lesddeiliaid:

Gosod y bar

Dylai lesddeiliaid helpu i osod safonau, dangosyddion perfformiad allweddol, a thargedau am y gwasanaeth. Mae hyn yn caniatáu i'r landlord ddangos tryloywder ac atebolrwydd am ei wasanaethau. Hefyd mae'n caniatáu i lesddeiliaid ddatgan beth sy'n bwysig a'u hoffterau ar gyfer gwasanaethau a safonau. Mae hyn yn golygu y gall lesddeiliaid fonitro perfformiad a dal y landlord i gyfrif.

Dylid gwneud safonau gwasanaeth yn glir cyn cyflenwi. Os yw'n golygu safon y deunyddiau a ddefnyddir mewn gwaith mawr neu amseroedd ymateb ar gyfer ymholiadau ynghylch taliadau gwasanaeth, mae angen i lesddeiliaid wybod beth i'w ddisgwyl. Dylai dangosyddion perfformiad allweddol gael eu datblygu gyda lesddeiliaid i gynnal y broses o fonitro perfformiad yn effeithiol a, lle bo angen, creu blaenoriaethau ar gyfer gweithredu.

Cymryd rhan o'r cychwyn

Dylai landlordiaid ddarparu dulliau i lesddeiliaid ddylanwadu ar gynlluniau ar gyfer eu blociau ac ystadau o'r cychwyn cyntaf. Pan osodir cynlluniau, dylai lesddeiliaid allu cymryd rhan yn y broses o osod safonau a chaffael contractwyr i gyflenwi prosiectau. Mae hyn yn fwy na'r gofynion statudol, sy'n darparu ymgynghoriad sylfaenol iawn yn unig.

Nodi anghenion unigol

Gall rhaglenni gwaith effeithio ar lesddeiliaid mewn ffyrdd gwahanol. Rhaid i safonau gwasanaeth ystyried anghenion ynghylch anabledau penodol, cyfathrebu neu gymorth. Weithiau nid yw'n ddigon i ddarparu manylion cyswllt ar gyfer rhywun y dylai lesddeiliad ei ffonio os oes ganddynt unrhyw gwestiynau.

Dylid dadansoddi unrhyw wybodaeth a gesglir am aelwydydd yn ôl data ynghylch boddhad, cwynion a gwybodaeth gwasanaeth er mwyn nodi tueddiadau ac addasu gwasanaethau.

Hefyd dylid cynnig apwyntiadau cyn y gwaith i lesddeiliaid sy'n gosod eu safleoedd a dylai landlordiaid ystyried anghenion tenantiaid lesddeiliaid yn ystod y gwaith.

Sicrhewch ei fod yn gywir ar y safle!

Mae landlordiaid yn cyhoeddi amcangyfrifon i lesddeiliaid yn ystod y broses ymgynghori statudol. Fodd bynnag, dylid hysbysu lesddeiliaid o gostau trwy gydol prosiect gwaith mawr. Mae rhai cylchoedd taliadau gwasanaeth yn golygu efallai nad yw lesddeiliaid yn deall cost wirioneddol elfennau'r gwaith am gryn dipyn o amser wedi'i gwblhau.



✓ ARFER DA

Yn ystod prosiectau gwaith mawr, mae swyddogion cyswllt preswylwyr (RLOs) yng Nghartrefi Dinas Casnewydd yn gweithio ar sylfaen un wrth un ac yn casglu gwybodaeth ynghylch anghenion penodol a phryderon pob preswlydd. Gall y materion penodol ar gyfer lesddeiliaid gynnwys llawer o'r un ffactorau a brofir gan denantiaid sy'n rhentu eu cartrefi, ond yn aml mae materion ychwanegol a mwy cymhleth oherwydd y pwysau ariannol sy'n effeithio ar yr aelwydydd hyn. Mae tîm arbenigol ar gyfer perchnogaeth cartref yn rheoli'r materion hyn. Mae'r RLOs yn cwblhau 'pasbort i waith' gyda phob preswlydd cyn cychwyn unrhyw waith mawr, sy'n cofnodi anghenion penodol y preswlydd. Mae staff NCH a chontractwyr yn defnyddio hyn wrth cydgysylltu gwaith. (www.newportcityhomes.com)..

Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn cynnal archwiliad problemau gyda chynrychiolydd y lesddeiliaid yn dilyn cwblhau gwaith mawr. Gall y lesddeiliad amlygu unrhyw broblemau ynghylch ansawdd y gwaith mawr cyn anfonebu. (www.ccgwynedd.org).

Mae unrhyw gŵynion neu adborth a ysgogir gan anfoneb yn llawer mwy anodd eu trafod os yw amser sylweddol wedi mynd heibio ers i'w gwaith gael ei gwblhau. Bydd diweddariadau rheolaidd ar gost yn osgoi hyn.

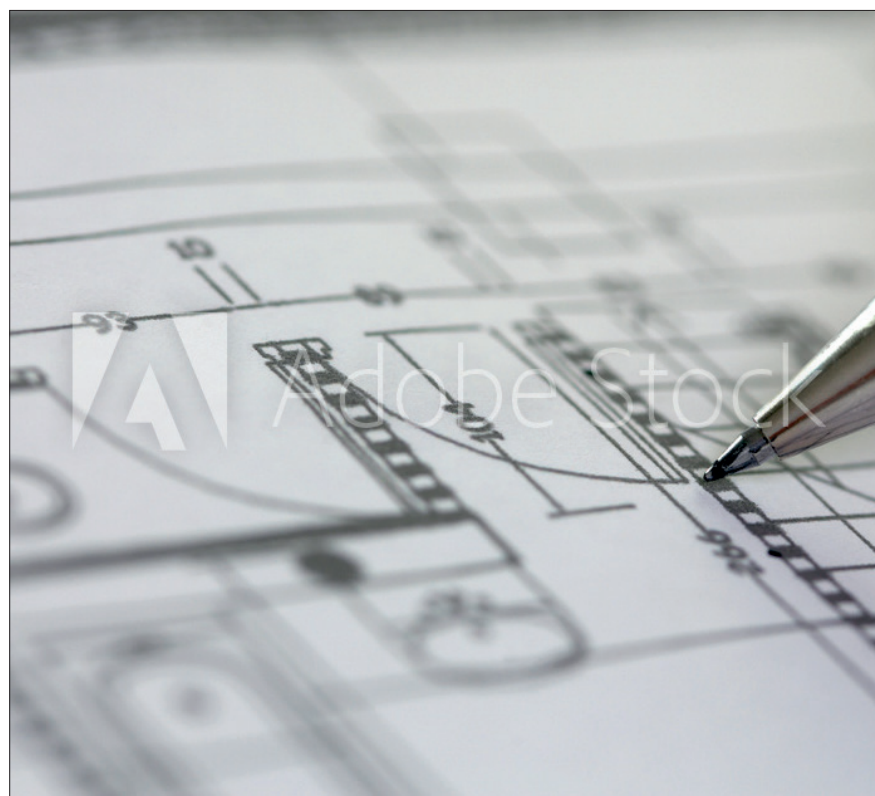
Dylai landlordiaid ddarparu manylion cyswllt i lesddeiliaid ar gyfer swyddogion cyswllt preswylwyr, clerod gwaith a swyddogion eraill cyn i waith mawr ddechrau. Lle mae'n bosibl dylai swyddogion cyswllt preswylwyr eu cyflwyno eu hunain cyn i'r gwaith ddechrau.

Mae'n rhaid i lesddeiliaid ddeall pwy sy'n atebol am berfformiad ar y safle, gan y gallent deimlo colled o reolaeth os na wyddant â phwy dylent siarad. Gall gwahodd lesddeiliaid i archwiliadau safle tra bod gwaith wrthi leihau ymholiadau wedi i'r gwaith ddod i ben.

Adolygu gwaith wedi'i gwblhau

Dylid profi'r cynnyrch terfynol bob tro. Gall lesddeiliaid helpu i adolygu gwaith mewn nifer o ffyrdd:

- Craffu adroddiadau syrfëwr ar waith wedi'i gwblhau, ac o bosibl ar gamau a osodir yn ystod y gwaith
- Cyn ac wedi ffotograffau
- Galwadau boddhad
- Grwpiau ffocws
- Arolygon post
- Cwynion a chyfarchion
- Ôl-archwiliadau neu ymweliadau problemau



✓ ARFER DA

Yn ystod ei arolwg diwethaf o denantiaid a phreswylwyr, fe wnaeth Cartrefi Dinas Casnewydd gyhoeddi arolwg gwahanol ar gyfer lesddeiliaid i'r un ar gyfer tenantiaid. Fe wnaeth aelodau'r panel y lesddeiliaid helpu i ysgrifennu'r cwestiynau er mwyn sicrhau bod yr hyn oedd yn bwysig i lesddeiliaid yn cael ei gipio. Dadansoddwyd canlyniadau'r arolwg lesddaliadol ar wahân i'r canlyniadau ar gyfer tenantiaid.

Mae gan Gartrefi Dinas Casnewydd banel herio preswlydd sy'n cynnal adolygiadau dwfn o wasanaethau, yn awgrymu gwelliannau ac yn herio'r sefydliad pan nad yw gwasanaethau'n gweithio'n dda. Mae aelodaeth ar agor i lesddeiliaid. (www.newportcityhomes.com).

Adrodd y stori

Fel mater o drefn dylai landlordiaid gyhoeddi diweddariadau ar gynydd a data perfformiad yn ôl y safonau a osodwyd. Dylid arddangos gwerth am arian gwaith mawr bob tro. Dylid cyflwyno data perfformiad â chymorth diagramau a dylai lesddeiliad gael dweud eu dweud ar ba ddata a gyhoeddir.

Dylai landlordiaid gynnal asesiadau effaith a gwerth am arian blynyddol sy'n darparu ffocws ar lesddeiliaid. Dylid cyhoeddi a meincnodi canlyniadau gyda landlordiaid eraill a dylai lesddeiliaid allu eu cyrchu. Dylid torri arolygon boddhad i lawr yn ôl deiliadaeth a'u dadansoddi er mwyn nodi meysydd pryder i lesddeiliaid. Yn y pen draw bydd hyn yn helpu i wella gwasanaethau lesddaliadol.

Ewch yn greadigol

It always pays to think of new ways to test the quality of leasehold services. Here are some examples of techniques you could consider:

- Cwsmeriaid cudd
- Archwiliadau lesddeiliaid ac/neu fynd ar grwydr
- Grwpiau ffocws
- Lesddeiliaid yn craffu gwasanaethau.

Hefyd gellir gwella boddhad lesddeiliaid trwy gynnig gwasanaethau ychwanegol sy'n eistedd y tu allan i lesau. Er enghraifft, gallai lesddeiliaid elwa o arbedion maint a manteisio ar gyfleoedd i waith mewnol gael ei wneud megis ceginau ac ystafelloedd ymolchi. Gallai cynnig y fath wasanaethau helpu lesddeiliaid i deimlo y'i gwerthfawrogi yn fwy a'u bod yn rhan o'r rhaglen fuddsoddi ehangach.



Opsiynau talu

Wrth godi tâl am waith mawr, dylai landlordiaid gynnig ystod o opsiynau talu er mwyn helpu lesddeiliaid. Efallai bydd opsiynau ad-dalu gohiriedig angen trwydded gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol (FCA).



AWGRYM I LANDLORDIAID

Trefnwch fod fframwaith talu yn ei le sy'n esbonio'r opsiynau mewn iaith seml i lesddeiliaid.



GOOD PRACTICE

Mae Cyngor Dinas a Sir Abertawe'n darparu opsiynau talu i lesddeiliad ar gyfer gwaith mawr a mae pob opsiwn yn dod gydag esboniad. Mae opsiynau talu'n cynnwys talu'n llawn, benthyciad gan fenthyciwr morgais/banc neu gymdeithas adeiladu, cynllun cymorth y cyngor ar gyfer lesddeiliad, cynllun benthyciad statudol, a help gan yr Adran Gwaith a Phensiynau (www.swansea.gov.uk).



Dylai landlordiaid wirio sut y disgwylir i lesddeiliaid dalu am waith mawr yn y les yn ystod y broses hysbysiad adran 20. Yn arbennig, dylid rhoi sylw i'r gwahaniaeth rhwng costau a amcangyfrifwyd a chostau gwirioneddol gwaith mawr a'r ffordd yr amcangyfrifir y rhain.

Dylai landlordiaid wybod am amgylchiadau ariannol lesddeiliaid fel y gellir cynnig cyngor a chymorth priodol wrth anfonebu. Dylent sefydlu proses i wneud asesiad ariannol o amgylchiadau lesddeiliaid unigol. Lle mae amgylchiadau ariannol y lesddeiliad unigol yn awgrymu bod angen help dylai'r landlord:

- Gynnig cyngor ariannol (gwiriwch fod gennych drwydded i ddarparu hwn); neu
- Eu cyfeirio at asiantaeth sy'n cynnig cyngor ariannol, megis Canolfan Cyngor ar Bopeth

Opsiynau talu

Os na all lesddeiliaid dalu'n llawn, gallai landlordiaid ystyried:

- Cynnig telerau talu estynedig (mae'n ofynnol i landlordiaid gael eu hawdurdodi gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol i roi benthyciadau ac opsiynau talu sy'n cynnwys llog)
- Gosod pridian cofrestredig yn erbyn yr eiddo yn lle codi tâl
- Cynnig cyd-berchnogaeth
- Prynu'r eiddo yn ôl

Lle mae landlordiaid yn cynnig benthyciadau i lesddeiliaid sy'n is-osod eu heiddo, mae angen iddynt fod yn ymwybodol o reolau cymorth gwladwriaethol a 'de minimis' er mwyn sicrhau nad yw'r buddion yn fwy na €200,000 dros dair blynedd ariannol. Dylai landlordiaid gymryd camau i wirio a ddarparwyd cymorth gwladwriaethol yn y blynyddoedd ariannol cyfredol a'r ddwy flaenorol er mwyn sicrhau nad yw'r terfyn wedi'i dorri. Dylid hysbysu lesddeiliaid mewn ysgrifen beth yw gwerth y cymorth de minimis maent yn ei dderbyn. Efallai bydd lesddeiliaid sydd wedi derbyn cymorth de minimis at ddibenion eraill. Os torrir y trothwy yna bydd angen adennill yr arian hwn o'r buddiolwr. Byddai benthyciad di-log yn cael ei ddosbarthu fel cymorth – yr elfen gymorth fyddai'r llog nad ydych yn ei gasglu yn hytrach na'r benthyciad cyfan. Lle codir llog, os yw hwn ar gyfradd fasnachol yna ni fyddai'r benthyciadau'n amodol ar y rheolau cymorth gwladwriaethol gan ei fod yn cael ei ddarparu ar sylfaen fasnachol, fodd bynnag os yw'n cael ei roi ar gyfradd ostyngedig yna dosbarthid y swm gostyngedig fel cymorth.

Benthyciadau gorfodol

Os yw'r lesddeiliad wedi prynu eu fflat o dan y cyllun Hawl i Brynu Cymru efallai byddant yn gymwys i gael benthyciad gorfodol a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.



✓ ARFER DA

Mae Cyngor Bro Morgannwg yn cynnig cyfnodau ad-dalu estynedig hyd at 10 mlynedd ar gyfer lesddeiliaid sy'n byw yn eu heiddo lesddaliadol.

Mae Cyngor Bro Morgannwg yn cynnal sesiynau galw heibio ar gyfer preswylwyr lle gall tenantiaid a lesddeiliaid drafod unrhyw bryderon neu gwestiynau a allai fod ganddynt. Yna cyflenwir yr ancangyfrifon adran 20 a chrynodeb byr o'r gwaith arfaethedig yn bersonol fel y gall lesddeiliaid ofyn cwestiynau. Bydd hyn yn lleihau gorbryder a mae'n sicrhau bod y lesddeiliad yn gwybod am beth maent yn talu a pham. (www.valeofglamorgan.gov.uk).

Nid oes rhaid mai hwy yw'r person a brynodd y fflat yn wreiddiol o dan yr Hawl i Brynu, ond rhaid i'r landlord naill ai fod yr awdurdod tai a werthodd y fflat, neu awdurdod tai arall. Nid oes gan y lesddeiliad yr hawl i gael benthyciad os ydynt hwy neu brynwr blaenorol wedi prynu'r fflat o dan yr Hawl i Brynu a Gadwyd. Mae'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn gymwys i bobl a oedd yn denantiaid yn byw yn eu cartref cyngor pan wnaeth y cyngor ei drosglwyddo i'r gymdeithas dai.

Mewn geiriau eraill, os yw'r cytundeb les gyda chymdeithas dai erbyn hyn, rhaid eu bod eisoes wedi prynu'r eiddo gan yr Awdurdod Lleol cyn iddo gael ei drosglwyddo i'r gymdeithas dai. Rhaid bod y trosglwyddiad wedi digwydd o fewn y 10 mlynedd diwethaf.

Os ydych yn gymdeithas dai, a mae'r lesddeiliad yn diwallu'r amodau cymhwyso a ddisgrifir uchod, rhaid ichi hysbysu'r lesddeiliad o'u hawl i gael benthyciad gorfodol pan ydych yn eu hanfonebu ac esbonio eu hopsiynau talu. Dylid cyfeirio ymgeiswyr at Dîm Safonau Ansawdd Tai Llywodraeth Cymru yn y lle cyntaf a fydd yn cadarnhau cymhwysedd ac yn cyhoeddi ffurflen gais. Y manylion cyswllt yw:

HousingQualityStandards@wales.gsi.gov.uk

Neu'r tîm Safonau Ansawdd Tai, Llywodraeth Cymru, Parc Busnes Rhydycar, Merthyr Tudful, CF48 1UZ.

Os ydych yn awdurdod lleol bydd y lesddeiliad yn gwneud cais i chi yn uniongyrchol am y benthyciad os ydynt yn diwallu'r amodau cymhwyso. Rhaid ichi hysbysu'r lesddeiliad o'u hawl i gael benthyciad gorfodol pan ydych yn eu hanfonebu ac esbonio eu hopsiynau talu.

Rhaid i'r lesddeiliad dalu rhan gyntaf y bil eu hunain neu drwy dddull arall o gael benthyciad. Mae'r swm hwn yn amrywio'n flynyddol yn unol â chwyddiant. At ddibenion esboniadol, ar gyfer 2016/17 y swm mae'n rhaid iddynt ei dalu cyn gwneud cais am fenthyciad yw £2,863. Yr isafswm cymwys i gymhwyso am fenthyciad yw £954. Gall y swm hwn amrywio hefyd yn ôl chwyddiant. Ni fydd y lesddeiliad yn cymhwyso am fenthyciad gorfodol os yw'r swm y gofynnir amdano'n llai na £954 wedi i'r £2,863 cyntaf gael ei ddidynnu o'r bil. Hefyd mae uchafswm y gellir gwneud cais amdano. Mae hwn hefyd yn amrywio'n flynyddol. Ar gyfer 2016/17 y swm hwn yw £38,171.

Bydd rhaid i'r lesddeiliad ad-dalu'r benthyciad trwy randaliadau o'r prifswm a llog dros dair blynedd ar gyfer benthyciadau o dan £1,500, bum mlynedd ar gyfer benthyciadau o £1,500 neu fwy ond yn llai na £5,000, a deng mlynedd lle mae'r benthyciad am £5,000 neu fwy. Gallant ddewis talu dros gyfnod byrrach os ydnyt yn ei ddymuno.

Cronfeydd ad-dalu/wrth gefn

Lle mae'r les yn ei ganiatáu, dylai landlordiaid ystyried sefydlu cronfa ad-dalu/wrth gefn i helpu lesddeiliaid i dalu am waith dros gyfnod o amser.



✓ ARFER DA

Mae Cyngor Dinas a Sir Abertawe'n anfon llythyr i lesddeiliaid ychydig wythnosau cyn anfonir anfonebau fel 'nodyn atgoffa ysgafn' bod yr anfoneb yn ddyledus. Mae'r llythyrau'n cyfeirio'r lesddeiliaid at lythyrau ymgynghori blaenorol, gan ei fod yn aml yn fwy na 12 mis ers i'r gwaith gael ei gwblhau. Yna anfonir llythyr gyda'r anfoneb yn darparu dadansoddiad o'r taliadau a manylion ynghylch y cynllun cymorth lesddeiliaid gan ofyn i lesddeiliaid gysylltu ag ef i drafod yr opsiynau sydd ar gael iddynt. (www.swansea.gov.uk).

Dylai landlordiaid ystyried ychwanegu taliadau llog dim ond lle mae cyfnodau ad-dalu'n ymestyn y tu hwnt i ddwy flynedd.

Dylai landlordiaid benderfynu a ddylid cynnig cynllun ad-dalu hyblyg i 'lesddeiliaid absennol' (nad ydynt yn byw yn yr eiddo) os ydynt yn profi caledi ariannol.

Amseriad anfonebau

Gellir ystyried biliau terfynol dim ond wedi cael gwybod beth yw'r holl gostau a dylid cyhoeddi anfonebau yn unol â'r les. Mae cyfyngiadau ar adennill taliadau o dan Adran 20B Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985, sef na all landlord adennill costau a dynnwyd mwy na 18 mis cyn iddynt gael eu mynnu'n ffurfiol. Os nad yw'n bosibl gwneud y galwad o fewn 18 mis o dynnu'r costau dylid cyflwyno hysbysiad adran 20B i gadw'r hawl i'w hadennill.

Dylai landlordiaid agor llinellau cyfathrebu da gyda lesddeiliaid er mwyn trafod eu pryderon. Mae hyn yn caniatáu i landlordiaid fyfyrir ar lefelau priodol taliadau, ac yn sicrhau bod biliau terfynol yn gywir a bod lesddeiliaid yn deall y rhesymau am y taliadau.

Dylai landlordiaid roi cymaint o rybudd ymlaen llaw â phosibl i lesddeiliaid. Bydd cynnal trafodaethau cynnar gyda lesddeiliaid yn caniatáu iddynt baratoi am daliadau mawr. Bydd gallu trafod y cynllun buddsoddi pum mlynedd ar y cam cynharaf gyda lesddeiliaid yn darparu amser ychwanegol iddynt baratoi a gwneud trefniadau cyn i'r gwaith ddechrau.

Dylai landlordiaid ystyried effaith arbedion effeithlonrwydd rhaglennu a sut mae hyn yn effeithio ar alluoedd lesddeiliaid i dalu neu drefnu cytundebau cyllid. Er enghraifft, efallai bydd yn fwyaf effeithlon i symud gwaith ymlaen ychydig flynyddoedd tra bod gwaith yn cael ei wneud ar y safle ar brosiect arall. Trwy wneud hyn, gall landlordiaid wneud y defnydd gorau o eitemau megis sgaffaldau, y gellid eu hangen am y ddwy dasg. Fodd bynnag, ar gyfer lesddeiliaid, gall hyn olygu cymryd benthyciadau am ddwy eitem fawr o waith yn agos i'w gilydd.





Datrys anghydfod

Mae'r berthynas rhwng landlord a lesddeiliad yn un contractiol wedi'i seilio ar delerau'r les. Gall anghydfodau godi o bryd i'w gilydd. Mae lesau'n ddogfennau cymhleth ac nid ydynt yn hawdd eu deall. Yn aml maent yn arwain at wahanol ddehongliadau o gymalau cymhleth. Gall landlordiaid a lesddeiliaid ddal barnau gwrthwynebol hefyd, yn arbennig ynghylch gwaith mawr a'r costau mae'n rhaid i lesddeiliaid eu talu. Trwy fod yn agored a thryloyw ac ymgysylltu â lesddeiliaid, gall landlordiaid leihau neu gael gwared ar lefel anghydfodau.

Fodd bynnag, lle mae anghydfodau'n codi, annogir y ddau barti i ystyried opsiynau amgen ar gyfer datrys anghydfod er mwyn ceisio datrys materion yn gyfeillgar. Bydd hyn yn helpu i gadw'r berthynas rhwng landlord a lesddeiliad.



✓ ARFER DA

Yn aml defnyddir panel adolygu lesddaliadol Bron Afon (y cyfeirir ato ar [dudalen 19](#)) i helpu datrys anghydfodau.

Datrys anghydfod yn fewnol – arfer da

- Darparu dadansoddiad o gostau ag esboniad o'r bil
- Cynnal cyfarfodydd wyneb yn wyneb gyda grwpiau ac/neu lesddeiliaid unigol
- Bod yn glir ynghylch eich gweithdrefn gwynion fewnol, gan ddatgan y broses, camau gweithredu ac amserlen
- Caniatáu i lesddeiliaid enwebedig ymuno â phanel a'u cynnwys wrth drafod a chymeradwyo gwaith arfaethedig
- Dylai syrfewyr a staff cynnal a chadw fynychu cyfarfodydd er mwyn ymateb i gwestiynau a datrys problemau
- Creu panel ar gyfer cymrodeddu ac ystyried cynnwys lesddeiliaid i sicrhau bod y panel yn gytbwys
- Caniatáu i syrfewr enwebedig y lesddeiliaid archwilio gyda syrfewr y landlord
- Canfod eiriolwr i'r lesddeiliaid i helpu i ddatrys anghydfodau gyda lesddeiliaid eraill
- Annog cyfryngu er mwyn datrys anghydfodau'n gyfeillgar
- Cynnal diwrnodau agored/gweithdai ar gyfer lesddeiliaid
- Cynnal sioeau ffordd ar gyfer lesddeiliaid

Gall caniatáu i lesddeiliaid gael dweud eu dweud a chael eu cynnwys yn y broses wella anghydfodau.

Datrys anghydfod yn allanol

- **Gwerthuso niwtral cynnar (ENE)** – proses lle mae'r partion yn penodi person annibynnol i ddarparu barn nad yw'n gyfrwymol ar yr achos. Canfyddwch am hyn ar y wefan LEASE yn www.lease-advice.org/wales
- **Cyfryngu** – os yw'r ddau barti'n cytuno iddo, bydd cyfryngwr yn ceisio hwyluso cytundeb rhyngddynt. Canfyddwch am hyn ar y wefan LEASE yn www.lease-advice.org/wales
- **Cymrodeddu** – mae angen i'r ddau barti gytuno i gael eu cyfrwymo gan benderfyniad y cymrodeddwr.
- **Y Llys Sirol** - Fe'i defnyddir fel arfer pan fetho popeth arall os yw'r lesddeiliad yn gwrthod talu neu ymgysylltu mewn ffyrdd eraill o ddatrys anghydfod.
- **Tribiwnlys Priso Lesddaliadau (LVT)** - Gall y Tribiwnlys benderfynu ar ansawdd, rhesymoldeb neu lefel y taliad gwasanaeth ar gyfer gwaith mawr.

Gwerthuso niwtral cynnar (ENE) a chyfryngu

Gall anghydfodau gwaith mawr fod yn hir a chostus, ac yn aml nid oes enillydd amlwg ar y diwedd. Gall rhai gael eu setlo trwy drafodaethau neu ddefnyddio proses fewnol y landlord ar gyfer datrys anghydfodau. Fodd bynnag, efallai bydd y partïon eisiau troi at drydydd parti annibynnol i ystyried materion o'r newydd lle nad yw materion wedi'u setlo.



Efallai bydd y partïon yn dymuno archwilio dull amgen o ddatrys anghydfod i ddatrys anghydfodau'n gyfeillgar ac osgoi'r angen i ddefnyddio achos cyfreithiol mwy ffurfiol ac o bosibl mwy costus un y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau (LVT) neu'r llysoedd.

Mae'r Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau (LEASE) yn darparu dau opsiwn o'r fath i ddatrys anghydfod ar gyfer landlordiaid a lesddeiliaid:

Cyfryngu

Bydd cyfryngwyr yn hwyluso cyfarfod rhwng partïon mewn anghydfod i'w helpu i ddeall eu safbwyntiau ei gilydd ac archwilio'r holl opsiynau posibl i ddatrys materion. Gall cyfryngu helpu i setlo agweddau ehangach ar anghydfodau lesddaliadol megis arferion rheoli a lefelau gwasanaeth cytun. Rhennir y costau rhwng y landlord a'r lesddeiliad. Bydd yn ofynnol i lesddeiliaid dalu cyfran o'r gost lawn yn dechrau ar 25%. Mae gwybodaeth bellach ynghylch cyfryngu ar gael ar y wefan LEASE yn www.lease-advice.org

Gwerthuso niwtral cynnar (ENE)

Mae ENE yn asesiad o'r problemau. Dylai ffurfio sylfaen trafodaethau pellach er mwyn osgoi'r gwastraff amser, traul a gorbryder a achosir gan ymglyfreitha diangen. Mae arbenigwr annibynnol â phrofiad lesddaliadol megis barnwr Tribiwnlys sydd wedi ymddeol yn gwneud sylwadau ar deilyngdod y broblem, ond nid yw eu barn yn derfynol. Fodd bynnag, mae'n rhoi gwerthusiad diduedd o gryfderau cymharol yr achosion, a chyfarwyddyd ynghylch canlyniad posibl LVT.

Mae'r broses yn ymarfer seiliedig ar bapur, lle mae'r partïon yn cyflwyno datganiadau ysgrifenedig ar eu anghydfod gyda thystiolaeth gefnogol i'r gwerthuswr. Yn dilyn yr adolygiad, bydd y gwerthuswr yn ysgrifennu at y partïon, yn darparu dyfarniad nad yw'n derfynol yn seiliedig ar eu barn arbenigol. Nid yw'r dyfarniad hwn yn atal y naill parti na'r llall rhag defnyddio'r LVT ar unrhyw adeg, ond nod yr ENE yw osgoi ymglyfreitha pellach, a allai fod yn gostus.

Rhennir y costau rhwng y landlord a'r lesddeiliad. Bydd yn ofynnol i lesddeiliaid dalu cyfran o'r gost lawn yn dechrau ar 25%. Mae gwybodaeth bellach ar ENE a chostau cysylltiedig yma. Mae gwybodaeth bellach ynghylch cyfryngu ar gael ar y wefan LEASE yn www.lease-advice.org



Y broses adolygu

Argymhellir y dylai landlordiaid cymdeithasol gynnal adolygiad o'r ffordd maent yn trafod gwaith mawr ar gyfer lesddeiliaid.



Argymhellir bod landlordiaid yn casglu'r dilynol:

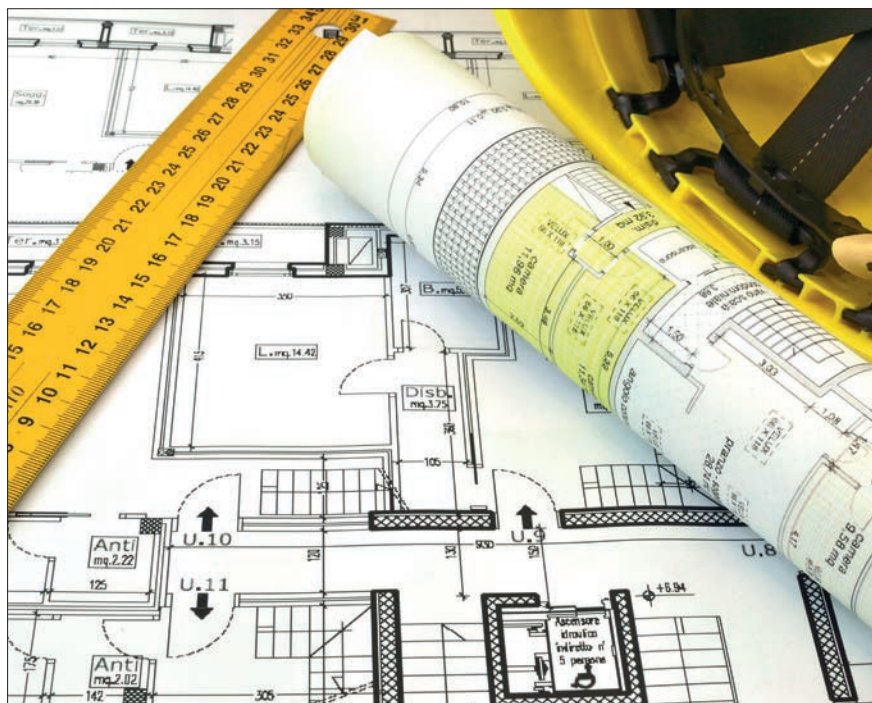
- Adborth lesddeiliaid
- Cofnodion boddhad lesddeiliaid
 - Wedi'i ddadansoddi yn ôl nodweddion gwarchodedig
- Cwynion
- Cyfryngu/atgyfeiriadau gwerthuso niwtral cynnar
- Dangosyddion perfformiad allweddol
 - Diwallu safonau gwasanaeth cyhoeddedig
 - Cyfathrebu
 - Deall y broses Adran 20
 - Esboniad digonol o'r gwaith
 - Rhybudd digonol o'r gwaith
 - Dal i hysbysu lesddeiliaid
 - Cynnig dewisiadau (lle mae'n gymwys)
 - Amserlenni wedi'u cyflawni
 - Amser cychwyn
 - Dyddiad cwblhau
 - Ansawdd gwaith
 - Crefftwaith
 - Deunyddiau





- Agwedd y gweithlu
 - Defnydd o gardiau hunaniaeth
 - Diogelu eiddo personol
 - Cadw eiddo'n ddiogel
 - Glanweithdra ac ati
- Cyfraddau casglu anfonebau

Gall cynnwys lesddeiliaid mewn adolygiadau wedi gwaith mawr ddarparu mewnwelediad a allai osgoi cwynion a gwella cyfraddau casglu taliadau ar gyfer gwaith mawr. Dylid ymgymryd â phrosesau adolygu'n onest er mwyn sicrhau gwelliant parhaus. Dylai landlordiaid gyhoeddi eu data perfformiad heblaw am unrhyw wersi a ddysgwyd.



GWAITH MAWR LESDDEILIAID

Arfer da siart lif*

Y landlord i ddarparu rhaglen gynllun o waith mawr rhagweledig i lesddeiliaid
Gwerthiant Hawl i Brynu/Hawl i Gaffael neu ar ailwerthiant gan lesddeiliad)



Y landlord i ddarparu rhaglen gynllun o waith mawr rhagweledig i lesddeiliaid
(Pum mlynedd (neu fwy) cyn gwaith mawr)



Y landlord i sefydlu tîm rheoli prosiect, panel adolygu mewnol a safonau perfformiad
(Pedwar i chwe mis cyn gwaith mawr)



Ymgynhoriad lesddeiliaid cyn gwaith mawr
Hysbysiadau Adran 20
Ymgysylltu â Lesddeiliaid
(O leiaf 3 mis cyn gwaith mawr)



Gall landlordiaid ddarparu opsiynau ad-dalu i lesddeiliaid unigol yn ddibynnol ar yr amgylchiadau ariannol
Gofynnwch i'ch landlord am opsiynau talu



Cwblhau gwaith mawr
Cynnwys lesddeiliaid wrth archwilio gwaith mawr sydd wedi'i gwblhau
Nodi problemau/diffygion
Adborth lesddeiliaid ar waith mawr
Terfynu costau



Y landlord i anfonebu lesddeiliaid am gost gwaith mawr
Cytuno opsiynau talu

* Nodwch fod y camau a amlinellir yn y siart lif hon, ar wahân i ofynion adran 20, yn awgrymu gweithdrefnau arfer da ar gyfer landlordiaid.

Geirfa termau



Addurno cylchol	Rhaglen a gynhelir fel arfer bob pum neu saith mlynedd mewn ardaloedd gymunol i ardaloedd mewnol ac allanol o'r adeilad fel ei gilydd. Adenillir y costau ar gyfer hyn trwy daliad gwasanaeth.
Adran 20	Adran 20 Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cyfunddaliad a Diwygio Cyfraith Lesddaliad 2002). Mae hon yn cyflwyno'r broses ffurfiol ar gyfer ymgynghori â lesddeiliaid a thenantiaid ynghylch eitemau penodol y codir tâl amdanynt trwy daliadau gwasanaeth.
Adran 20B	Adran 20B Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985. Rhaid i landlordiaid gyhoeddi galwadau am daliadau gwasanaeth o fewn 18 mis o dynnu'r gost.
Ardaloedd/rhannau cymunol	Rhannau'r adeilad/ystad/tiroedd a rennir gyda phrewylwyr eraill ac nas rhoddir yn benodol i'r lesddeiliad yn y les ond lle mae hawliau mynediad iddynt.
Aseiniad	Trosglwyddiad ffurfiol o eiddo. Er enghraifft, pan drosglwyddir perchnogaeth les o'r naill person i'r llall.
Bloc	Bloc yw'r adeilad a ddisgrifir yn y les rydych yn gyfrifol am dalu rhan o'r costau rhedeg, cynnal a rheoli amdano.
Cronfa ad-dalu neu wrth gefn	Cynilion hirdymor mae lesddeiliaid yn cyfrannu atynt bob mis neu flwyddyn trwy daliadau gwasanaeth. Mae hyn yn cynyddu bob blwyddyn ac fe'i bwriedir i dalu am unrhyw waith mawr sydd ei angen, er enghraifft amnewid to. Fel arfer ni chewch unrhyw arian yn ôl rydych wedi'i dalu i gronfeydd ad-dalu/wrth gefn. Mae rheolau cyfrifyddu arbennig ynghylch sut mae landlordiaid yn gweinyddu cronfeydd ad-dalu/wrth gefn. Nid yw pob les yn caniatáu am hyn.
Cyd-berchnogaeth	Rhywun sy'n berchen ar gyfran mewn cartref ac yn talu rhent ar y rhan weddilliol a gedwir gan y landlord.
Cymdeithas tenantiaid cydnabyddedig (RTA)	Mae RTA yn gymdeithas o 'denantiaid cymwys' a gydnabyddwyd yn ffurfiol gan y landlord neu gan dystysgrif gydnabyddiaeth a roddir gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau o dan Adran 29 Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985. Mae gan RTA hawliau amrywiol sy'n debyg i'r rhai hynny a roddir i lesddeiliad unigol gan gynnwys yr hawl i gael ei hymgyngori o dan adran 20.
Cymrodeddu	Setlo anghydfod trwy ddefnyddio dyfarnwr annibynnol, er mwyn osgoi mynd i'r llys.
Cytundeb hirdymor cymwys	Cytundeb a wneir gan y landlord gyda chontractwr am gyfnod o fwy na 12 mis lle mae'r costau sy'n daladwy gan lesddeiliad yn fwy na swm trothwy (£100 ar hyn o bryd) mewn unrhyw un flwyddyn.
Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985	Y ddeddf Seneddol wreiddiol (yr ychwanegwyd ati erbyn hyn gan ddeddfau diweddarach) sy'n cyflwyno beth yw taliad gwasanaeth a sut y dylid ei gyrraedd. Er enghraifft, rhaid iddo gael ei dynnu'n rhesymol.



De minimis	Y swm a ganiateir gan reoliadau UE i'w darparu mewn cymorth gwladwriaethol dros gyfnod o 3 blynedd, £200,000 ar hyn o bryd.
Gwaith cymwys	Gwaith mawr a fydd yn costio mwy na swm trothwy i unrhyw lesddeiliad unigol (£250 ar hyn o bryd).
Gwaith mawr	Lle bydd gwaith i floc yn costio mwy na throthwy ariannol sefydlog i lesddeiliad (£250 ar hyn o bryd), rhaid i'r landlord ymgynghori â lesddeiliaid. Gelwir hyn yn waith mawr. Mewn rhai achosion, gall y costau fod yn uwch o lawer. Er enghraifft, os oes angen cael to newydd. Dylai'ch landlord allu rhoi gwybod ichi a fydd unrhyw waith arfaethedig ar eich bloc yn ystod y pum mlynedd nesaf. Mae rhai lesau'n caniatáu cronfa ad-dalu i dalu'r costau hyn. Lle nad oes cronfa ad-dalu, gall landlord gynnig ystod o opsiynau talu.
Gweithred	Dogfen gyfreithiol yn ymrwymo'r person sy'n ei llofnodi i rywbeth.
Gwella	Gwneud mwy o waith i eiddo na'r trwsïadau sydd eu hangen i gadw'r eiddo yn yr un cyflwr cyfanheddol yr oedd ynddo pan roddwyd y les. Weithiau gall hyn olygu ychwanegu rhywbeth newydd i'r adeilad. Rhaid i'r les ganiatáu i'r landlord adennill cost gwelliannau.
Hawl i Brynu a Gadwyd	Mae tenant awdurdod lleol yn cadw'r hawl hon os yw'r awdurdod lleol yn trosglwyddo eu safleoedd i gymdeithas dai, fel rhan o drosglwyddiad stoc.
Hysbysiad Adran 125	Yr hysbysiad o'r Hawl i Brynu yn cynnwys manylion ynghylch costau gwaith mawr arfaethedig yn ystod pum mlynedd cyntaf y les a'r mwyaf y gall landlord ei codi am waith yn ystod yr amser hwn.
Landlord	Y person sy'n berchen ar yr eiddo. Mewn termau lesddaliadol, gelwir y landlord y rhydd-ddeiliad neu'r lesydd hefyd.
Les	Contract yn rhwymo mewn cyfraith rhwng y lesddeiliad a pherchennog eiddo (rhydd-ddeiliad) yn rhoi perchnogaeth amodol ar yr eiddo am gyfnod cytunedig.
Lesddeiliad (deiliad prydles)	Y person sy'n dal tir o dan les (sy'n hysbys hefyd fel deiliad prydles). Y person mae'r eiddo wedi'i brydlesu iddo.
Mangre a lesiwyd	Yr ardal o dir sy'n destun les. Fel arfer, bydd les yn nodi'n glir yn union beth yw'r mangre a lesiwyd. Er enghraifft, os prynwch buddiant lesddaliadol fflat, gallai'r les ddatgan bod eich buddiant yn perthyn i'r gwahanfuriau a phlastr mewnol ond nid i strwythur gwrioneddol yr adeilad.
Opsiynau talu	Gall landlordiaid ganiatáu amser estynedig i ad-dalu taliadau gwasanaeth ar gyfer gwaith mawr lle maent yn ddrud ac na all y lesddeiliad ad-dalu ar unwaith. Yn gyffredinol, bydd y landlord yn asesu amgylchiadau ariannol a fforddadwyedd pob lesddeiliad sy'n gwneud cais am amser estynedig a threfnu ateb oddi ar restr o opsiynau.



Pridiant	Tystysgrif mae'r cofrestrfa tir fel arfer yn ei chyhoeddi i fenthyciwr morgais sydd wedi benthycu arian ar ddiogelwch eiddo cofrestredig. Mae'n dystiolaeth i'r benthyciwr o'u gwarant. Hefyd gall pridiant fod yn erbyn benthyciad diogel neu ddyled arall.
Rhent tir	Gan fod lesddaliad yn fath o denantiaeth, rhaid talu rhyw fath o rent. Mae'r les yn nodi faint fydd hwn bob lwyddyn a c a ellir ei gynyddu neu ei adolygu dros gyfnod o amser.
Taliad rheoli	Y rhan o'r taliad gwasanaeth sy'n cwmpasu costau rheoli lesddaliad y landlord. Hefyd gall y rhain olygu costau i reoli rhaglen o waith mawr.
Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau	Mae'r LVT yng Nghymru a'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn Lloegr yn gweithredu fel cymrodeddwy'r annibynnol ar gyfer anghydfodau lesddaliad a mae eu pedrfyniadau'n rhwymo mewn cyfraith.
Ymgynghoriad	Dyma'r broses bydd eich landlord ynmynd trwyddi i roi gwybod ichi am waith arfaethedig neu gontractau hirdymor ar gyfer gwasanaethau lle mae'r costau'n uwch na throthwy ariannol. Mae rhan o'r broses hon yn ofynnol yn ôl y gyfraith (Adran 20) a mae rhan yn arfer da.
Ymholiadau cyn gwerthu	Fel arfer bydd cyfreithiwr y prynwr yn anfon cwestiynau at y landlord. Mae Cymdeithas y Gyfraith wedi cyhoeddi ffurflen benodedig i gyfreithwyr ei defnyddio a'r enw ar hon yw LPE1. Gall landlordiaid godi tâl am y rhain gan eu bod yn fanwl iawn a gallant gymryd cryn dipyn o amser i'w cwblhau.





Cydnabyddiaethau

Datblygwyd y canllaw arfer da hwn gyda lesddeiliaid, gweithwyr proffesiynol tai a chynghorwyr annibynnol. Diolch yn fawr i'r holl lesddeiliaid a gweithwyr proffesiynol tai a gyfrannodd trwy fynychu grwpiau ffocws, cwblhau arolygon a darparu adborth.



Aelodau'r Gweithgor

- Richard McQuillan – Cymdeithas Dai Hafod
- Simon McCracken – Tai Cymunedol Bron Afon
- Lindsay Murphy – Cartrefi Dinas Casnewydd
- Julie Brotherton – Cartrefi Conwy
- Amanda Richards – Cyngor Dinas a Sir Abertawe
- Andrew Treweek – Cyngor Bro Morgannwg
- Dona Awano – LEASE
- Simon Tye – LEASE
- Steve Clarke – Tenantiaid Cymru
- Jim McKirdle – Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
- Selina Moyo – Tai Cymunedol Cymru

Diolchiadau arbennig i:

- Cartrefi Cymunedol Gwynedd
- Cymdeithas Dai Clwyd Alyn
- Coastal Housing [Tai Arfordirol]
- Cymdeithas Dai Newydd
- Cyngor Sir Powys
- Trivallis, Cartrefi RCT gynt



Ariennir gan
Lywodraeth Cymru
Funded by
Welsh Government

Wedi'i ddatbygu gan LEASE ac wedi'i gyllido gan Lywodraeth Cymru

Diolch i Aelodau'r Gweithgor:

Bron Afon

CARTREFI
CONWY
creu cymunedau i fod yn falch ohonynt
creating communities to be proud of

CARTREFI CYMUNEDOL
GWYNEDD

Cartrefi
Cymunedol
Cymru | Community
Housing
Cymru

COASTAL
Housing Group

newydd

Grŵp Tai
PENNAF
Housing Group

Powys

City and County of Swansea
Dinas a Sir Abertawe

Trivallis.

VALE of GLAMORGAN
BRO MORGANNWG

Tenantiaid
Cymru | Welsh
Tenants

Hafod

LEASE
THE LEASEHOLD
ADVISORY SERVICE

newport
city homes
first for people, places and partnerships

WLGA • CLILC



GWAITH MAWR

Canllaw arfer da i landlordiaid cymdeithasol



Ariennir gan
Lywodraeth Cymru
Funded by
Welsh Government

Wedi'i ddatbygu gan LEASE ac wedi'i gyllido gan Lywodraeth Cymru

Cyswllt:

Y Gwasanaeth Cyngchori Lesddaliadol (LEASE), Fleetbank House, 2-6 Salisbury Square,
London EC4Y 8JX Telephone: 020 7832 2500

E-bost: info@lease-advice.org Gwefan: www.lease-advice.org

ISBN number: 978-1-5272-0020-3