



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

GWAITH MAWR

Canllaw ar gyfer lesddeiliaid
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 cytgord am lawer o flynyddoedd i ddod.

Carl Sargeant AC
Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant

Cynnwys y canllaw



Rhif tudalen

■ Pwrpas y canllaw.....	<u>7</u>
■ Beth yw gwaith mawr?	<u>9</u>
■ Gwybodaeth a gyflenwir wrth werthu/ailwerthu	<u>11</u>
■ Ymgynghoriad Adran 20	<u>13</u>
■ Cynnwys ac ymgysylltu â lesddeiliaid	<u>17</u>
■ Ansawdd gwaith mawr	<u>19</u>
■ Opsiynau talu	<u>21</u>
■ Benthyciadau gorfodol	<u>27</u>
■ Geirfa termau.....	<u>31</u>



Pwrpas y canllaw

Bwriedir y canllaw hwn ar gyfer lesddeiliaid landlordiaid cymdeithasol, sydd yn bennaf yn cynnwys awdurdodau tai lleol a chymdeithasau tai ond sy'n gallu cynnwys eraill, megis Cymdeithasau Elusennol, Diwydiannol a Darbodus.



Ei bwrpas yw esbonio beth yw 'gwaith mawr', rhwymedigaethau cyfreithiol eich landlord a beth fyddai arfer gorau gan eich landlord wrth iddynt gynnal gwaith mawr ar eich bloc. Mae hyn yn cynnwys ymgynghori, cysylltiad lesddeiliaid, safon y gwaith ac opsiynau talu.

Gall gwaith mawr a'r taliadau sy'n codi oddi wrthynt fod yn frawychus i lesddeiliaid. Dylai'r canllaw hwn helpu i esbonio'r broses, cyfrifoldebau'ch landlord a'r opsiynau sydd ar gael ichi.

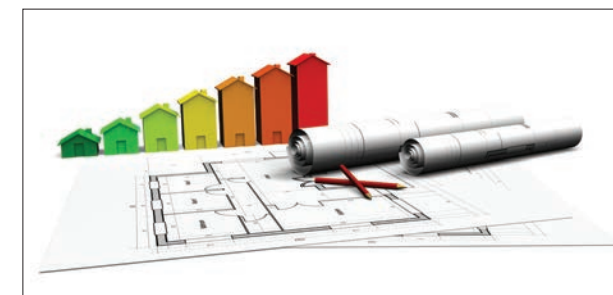
Datblygwyd Canllaw Arfer Da Gwaith Mawr ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol, â chymorth lesddeiliaid, i gynorthwyo landlordiaid i weithio tuag at y nod hon. (dolen i'r canllaw)

Mae'r canllaw hwn hefyd ar gael yn Saesneg (www.lease-advice.org/wales).

Gellir lawrlwytho'r canllaw hwn oddi ar wefan LEASE yn (www.lease-advice.org/wales).

Ni fwriedir y naill llyfryn na'r llall i roi dehongliad llawn o'r gyfraith. Os oes gennych unrhyw amheuon ynghylch eich hawliau a dyletswyddau, cesiwch gyngor penodol.

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?

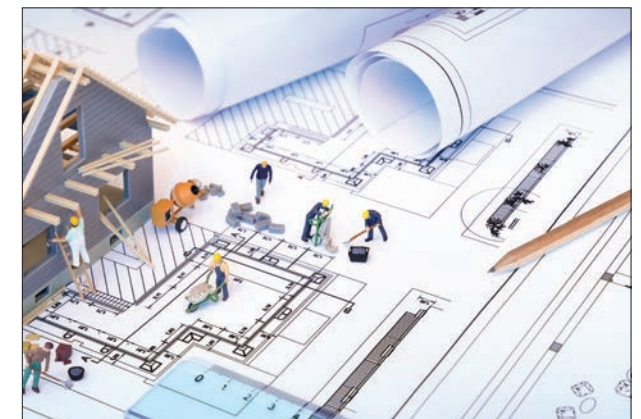
Mae hwn yn waith mawr yn cynnwys trwsio, cynnal a chadw neu wella'ch adeilad neu unrhyw safle arall mae'ch landlord yn gyfrifol amdano ac rydych yn cyfrannu tuag ato o dan delerau'ch les. O dan Adran 20 Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985, mae'n ofynnol i landlordiaid ymgynghori â lesddeiliaid os bydd y gwaith yn costio mwy na £250 i unrhyw un lesddeiliad.



Diffinir taliadau gwaith mawr fel 'taliad gwasanaeth' ond byddant, fel arfer, yn daliad ychwanegol ar ben y taliad gwasanaeth blynyddol. Os oes 'cronfa wrth gefn' neu 'gronfa ad-dalu', wedi'i hadeiladu o gyfraniadau gan lesddeiliaid, efallai bydd hon yn talu am ychydig neu'r cyfan o'r gwaith mawr – gwelwch yr eirfa dermau ar ddiwedd y canllaw hwn am y diffiniad o 'gronfa ad-dalu' a llawer o dermau eraill a ddefnyddir trwy gydol y canllaw hwn.'

Gall gwaith mawr gynnwys cynnal a chadw a thrwsio, ac weithiau gwella, rhannau allanol a strwythur yr adeilad a'r rhannau cyffredin. Gallai enghreifftiau o waith mawr gwmpasu: trwsio, amnewid neu addurno'r to, fframiau ffenestr, gwaith briciau allanol, ardaloedd cymunol, soffitiau, ffasgiâu, bargodion, peipiau dŵr a llwybrau.

Ni fydd gwaith mawr yn cynnwys cynnal a chadw a thrwsio'ch 'mangre a lesiwyd' eich hunan, a fydd fel arfer yn golygu rhannau mewnol eich fflat. Dylai'ch less ddangos diffiniad o'r hyn a gynhwysir o fewn eich mangre a lesiwyd a'r hyn, felly, sydd yn gyfrifoldeb i chi.



Gwybodaeth a gyflenwir wrth werthu/ailwerthu

Os ydych yn ystyried prynu eiddo lesddeiliadol presennol neu'n ymarfer eich Hawl i Brynu (RTB) neu Hawl i Gaffael (RTA) fflat neu fflat deulawr gan eich landlord, dylech ofyn am gyfarfod gyda'ch landlord posibl i siarad am berchnogaeth lesddeiliadol a'r hyn mae'n ei olygu i chi. Bydd hyn yn eich helpu i ddeall eich hawliau a chyfrifoldebau pe byddech yn dod yn lesddeiliad.



Cyflwynir eich hawliau a chyfrifoldebau, yn ogystal â rhai'r landlord, yn y les. Hefyd efallai bydd eich landlord yn darparu llawlyfr yn cynnwys y rhain. Fodd bynnag, nid yw'r cyfarfodydd a llawlyfr hyn yn ddewis amgen yn lle cael cyngor cyfreithiol priodol gan eich cyfreithiwr.

Fel arfer da, dylai landlordiaid ddarparu 'pecyn' ymholiadau cyn gwerthu i gyfreithwyr yn ystod gwerthiant, a allai gynnwys copi o'r les gyda rhywfaint o nodiadau cyngorol ar y prif rwymedigaethau o dan y les. Hefyd gallai gynnwys ffurflen ymholiadau prynu lesddeiliadol (LPE1), sy'n ffurfen safonol a gymeradwyir gan Gymdeithas y Gyfraith sy'n cynnwys ymholiadau manwl ynghylch y fath bethau â thaliadau gwasanaeth, rhent tir, yswiriant a gwybodaeth arall bydd angen i'ch cyfreithiwr ei gweld cyn prynu.

Os ydych yn prynu o dan y cynllun RTB/RTA, mae'n rhaid i'ch landlord ddarparu amcangyfrif o unrhyw daliadau gwasanaeth ar gyfer gwaith mawr a gwaith cylchol y bydd rhaid ichi eu talu yn ystod pum mlynedd cyntaf eich les. Os yw'r les yn datgan bod rhaid ichi dalu rhywfaint o'r costau ar gyfer gwella, mae'n rhaid i'r amcangyfrif gwmpasu'r rhain hefyd. Unwaith bod amcangyfrif wedi'i roi, ni chaniateir i'r landlord godi tâl arnoch am fwy na'r ffigur honno yn ystod pum mlynedd cyntaf eich les, ac eithrio i gyfrif am chwyddiant.

Os ydych yn prynu eiddo lesdaliadol presennol wedi'r pum mlynedd cyntaf yn dilyn RTB/RTA, dylai'r landlord anelu at roi cymaint o wybodaeth â phosibl ichi ar y gwaith a gynllunir yn yr adeilad. Fodd bynnag, ni fydd y taliadau am y gwaith yn amodol ar yr un cyfyngiadau ag y byddent yn dilyn pryniad RTB/RTA.

Ymgynghoriad Adran 20

Mae Adran 20 Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 yn mynnu bod landlord yn ymgynghori â lesddeiliaid neu Gymdeithas Tenantiaid Gydabyddedig (gweler yr eirfa) cyn iddynt gynnal gwaith mawr.



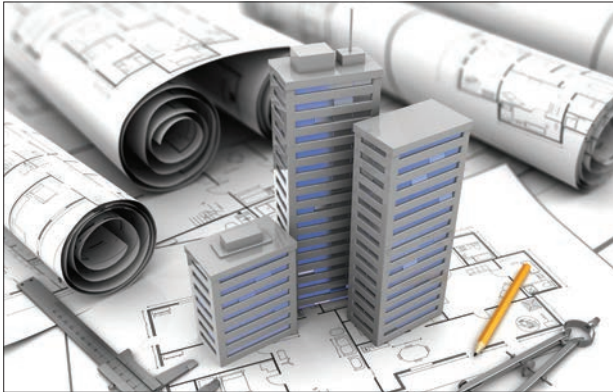
Mae'r broses ymgynghori'n cynnwys ysgrifennu at lesddeiliaid yn disgrifio'r gwaith arfaethedig, yn esbonio pam bod ei angen ac yn rhoi amcangyfrif, neu amcangyfrifon, o gost lawn y gwaith. Dylai'r hysbysiad(au) wahodd pobl i wneud sylwadau ar y gwaith arfaethedig a'r amcangyfrif(on) o fewn y 30 diwrnod dilynol.

O dan rai amgylchiadau, gall lesddeiliaid enwebu contractwr y dylai'r landlord geisio cael amcangyfrif ganddo. Os derbynnir sylwadau, mae'n rhaid i'r landlord eu hystyried ac ymateb.

Bydd gan y mwyafrif o landlordiaid cymdeithasol gontractwyr ar gontract hirdymor eisoes a elwir yn 'gytundeb hirdymor cymwys'. Cyn cytuno i'r fath gontract, rhaid iddynt ymgynghori â lesddeiliaid mewn ffordd debyg i'r un uchod. Unwaith bod ganddynt gontractwr yn ei le, gall y landlord ddefnyddio'r contractwr hwnnw drwy'r amser ar gyfer gwaith mawr ac nid oes rhaid iddynt wahodd lesddeiliaid i enwebu contractwyr eraill.

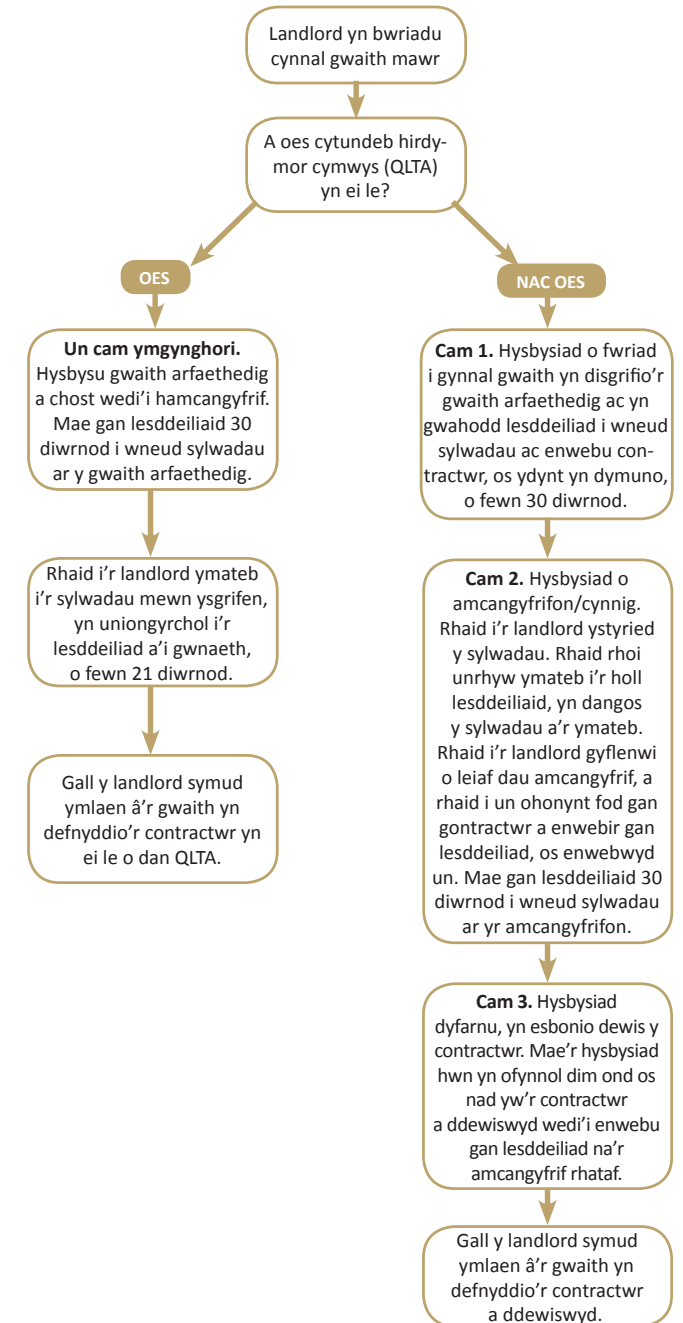
Hefyd mae gweithdrefn wahanol lle mae'r contract ar gyfer gwaith neu wasanaethau'n ddigon mawr i fynnu bod y landlord yn tendro ledled Yr Undeb Ewropeaidd.

Mae Adran 20 yn gymhleth, ond gellir gweld siart lif â gweithdrefn wedi'i symleiddio isod (mewnosod rhif y dudalen). Gellir gweld rhagor o wybodaeth yn y canllawiau cyngor ar wefan y Gwasanaeth Cyngori ar Lesddeiliadau <http://www.lease-advice.org>, neu efallai byddwch yn dymuno ceisio'ch cyngor cyfreithiol eich hunan.



* Nodwch fod i siart lif hon yn amlinelliad sylfaenol o ddwy o'r gweithdrefnau posibl. Hefyd mae'r broses yn wahanol lle mae'r contract ar gyfer gwaith neu wasanaethau'n ddigon mawr i alw am dendro ledled yr Undeb Ewropeaidd. Gwlewlwch y canllaw cyngori ar y wefan LEASE am fanylion llawn www.lease-advice.org/wales

ADRAN 20
Siart lif proses ymgynghori *



Cynnwys ac ymgysylltu â lesddeiliaid

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



Yn ychwanegol i ymgynghori o dan Adran 20, gall landlordiaid gynnig gwasanaethau ychwanegol megis:

- Cyfarfodydd gyda lesddeiliaid ac/neu gymdeithasau tenantiaid cydnabyddedig i drafod cynigion am waith mawr â chwestiynau'n cael eu hateb gan bersonau cymwys yn gweithredu ar ran y landlord.
- Archwilio cynlluniau ac amcangyfrifon.
- Cyfeirio lesddeiliaid at gyngor ar fudd-daliadau, benthyciadau neu grantiau.
- Ymwneud â gwiriadau ansawdd.
- Copïau o warantau sydd ar gael naill ai ar-lein neu drwy'r post ar gais.
- Fframwaith adborth i'r lesddeiliaid wneud sylwadau ar y broses, ac ansawdd gwaith parhaol ac unrhyw faterion perthnasol eraill.

Nid yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr, ond mae'n rhoi enghreifftiau o arfer da y gallech eu disgwyl i'ch landlord eu darparu.



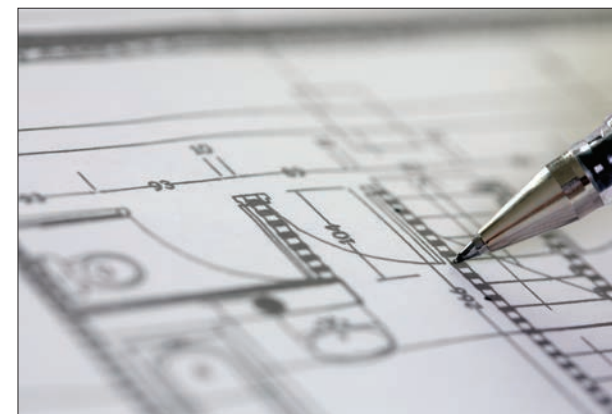
Ansawdd gwaith mawr

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



Enghreifftiau awgrymedig o arfer da y dylai lesddeiliaid ei ddisgwyl gan eu landlordiaid:

- Dylid gwneud safonau gwasanaeth yn glir cyn y gwaith. Gallai hyn gynnwys safon y deunyddiau a ddefnyddir neu amseroedd ymateb ar gyfer ymholiadau ynghylch taliadau gwasanaeth. Dylai safonau gwasanaeth ystyried anghenion lesddeiliaid unigol. Er enghraifft, anghenion ynghylch anabledau, cyfathrebu neu gymorth.
- Dylid ymgynghori â lesddeiliaid os oes angen amrywiad ar y gwaith (y tu allan i'r hysbysiad).
- Dylai lesddeiliaid ddeall pwy sy'n atebol am gyflawniad ar y safle. Dylai hyn olygu cynrychiolydd y landlord yn hytrach na'r contractwr. Dylid cyhoeddi manylion cyswllt amrywiol.
- Gallai paneli lesddeiliaid adolygu ansawdd y gwaith a boddhad cyffredinol â'r broses gan nodi unrhyw gamau gweithredu sydd eu hangen.



Opsiynau talu

Wrth godi tâl am waith mawr, dylai landlordiaid gynnig ystod o opsiynau talu i helpu lesddeiliaid.



Bydd y mwyafrif o landlordiaid cymdeithasol yn cynnig ystod o opsiynau talu i lesddeiliaid yn dibynnu ar eu hamgylchiadau. Gallai'r rhain gynnwys:

- Benthyciadau gwirfoddol – taliadau estynedig dros gyfnod cytunedig o amser (gyda neu heb log). Byddai angen i'ch landlord gael ei drwyddedu gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol i allu cynnig benthyciadau penodol.
- Gosod pridiant cyfreithiol ar yr eiddo fel y telir y taliad am y gwaith mawr pan werthir yr eiddo ymlaen.
- Cynnig cyd-berchnogaeth (rhannol yn rhentu/ rhannol yn berchnogaeth).
- Prynu'r eiddo yn ôl.

Lle mae landlordiaid yn cynnig benthyciadau llog isel neu ddi-log i lesddeiliaid sy'n is-osod eu heiddo, mae angen iddynt wirio rheolau Cymorth Gwladwriaethol UE a'r lefelau 'de minimis' y tu mewn iddynt er mwyn sicrhau nad yw'r buddion yn fwy na €200,000 dros dair blynedd ariannol. Dylai'ch landlord eich hysbysu mewn ysgrifen o werth y cymorth de minimis rydych yn ei dderbyn.

Benthyciadau gorfodol

Os ydych yn berchen ar fflat a brynwyd o dan Hawl i Brynu efallai byddwch yn gymwys i gael benthyciad gorfodol a ddarperir gan Lywodraeth Cymru neu eich awdurdod tai lleol.

Nid oes rhaid mai chi yw'r person a brynodd y fflat yn wreiddiol o dan yr Hawl i Brynu, ond mae'n rhaid bod eich landlord naill ai'r awdurdod tai a werthodd y fflat ichi, neu awdurdod tai arall. Nid oes gennych hawl i gael benthyciad os ydych



chi neu brynwr blaenorol wedi prynu'ch fflat o dan yr Hawl i Brynu a Gadwyd. Mae'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn gymwys i bobl oedd yn denantiaid yn byw yn eu cartref cyngor pan wnaeth y cyngor ei drosglwyddo i'r gymdeithas dai.

Mewn geiriau eraill, os yw eich les gyda chymdeithas dai erbyn hyn, mae'n rhaid eich bod eisoes wedi prynu'r eiddo gan yr Awdurdod Lleol cyn iddo gael ei drosglwyddo wedyn i'r gymdeithas dai. Rhaid bod y trosglwyddiad wedi digwydd o fewn y 10 mlynedd diwethaf ichi fod yn gymwys i gael y benthyciad gorfodol.

Mae'n rhaid ichi dalu'r rhan gyntaf o'r bil eich hunan neu drwy ddull 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 ichi ei dalu cyn gallwch wneud cais am fenthyciad yw £2,863.

Y swm cymwys isaf i gymhwyso am fenthyciad yw £954. Gall y swm hwn amrywio hefyd yn ôl chwyddiant. Ni fyddwch yn gymwys i gael benthyciad os yw'r swm y gwneir cais amdano yn llai na £954 wedi i'r £2,863 cyntaf gael ei ddiwynnu o'r bil.

Hefyd mae swm uchaf y gallwch wneud cais amdano. Mae hwn hefyd yn amrywio'n flynyddol, ond ar gyfer 2016/17 y swm hwn yw £38,171.

Bydd rhaid ichi ad-dalu'r benthyciad trwy randaliadau cyfartal o'r prifswm a'r llog dros dair blynedd ar gyfer benthyciadau o dan £1,500; pum mlynedd ar gyfer benthyciadau am £1,500 neu'n fwy ond yn llai na £5,000; a deng mlynedd lle mae'r benthyciad am £5,000 neu'n fwy.

Gallwch ddewis talu dros gyfnod byrrach os dymunwch.



Cyfrifoldeb y landlord yw hysbysu lesddeiliaid cymwys o'r cynllun hwn pan ydynt yn anfon gwybodaeth ynghylch opsiynau ar gyfer talu i lesddeiliaid.

Os yw eich les gyda chymdeithas dai byddech yn gwneud cais i Dîm Safonau Ansawdd Tai Llywodraeth Cymru yn y lle cyntaf. Byddant yn cadarnhau cymwysedd a chyhoeddi ffurflen gais. Y manylion cyswllt yw:

HousingQualityStandards@wales.gsi.gov.uk neu Dîm Safonau Ansawdd Tai, Llywodraeth Cymru, Parc Busnes Rhydycar, Rhydycar, Merthyr Tudful, CF48 1UZ.

Os yw eich les yn dal gydag awdurdod lleol, byddwch yn gwneud cais iddynt hwy am y benthyciad.

Cronfeydd ad-dalu/wrth gefn

Lle mae'r les yn ei ganiatáu, gall landlordiaid sefydlu cronfa wrth gefn/ad-dalu i helpu lesddeiliaid i dalu tuag at gost gwaith mawr o flaen llaw. Mae hyn yn helpu i ledaenu cost y gwaith dros gyfnod hwy o amser.





Amseru anfonebau

Weithiau mae taliadau am waith mawr yn daladwy o flaen llaw ac weithiau mewn ôl-ddyled. Penderfynir amseru'r anfoneb am y gwaith mawr gan y les. Gall taliadau am waith mawr fod yn seiliedig ar amcangyfrif o gost debygol y gwaith. Ni fydd y costau gwirioneddol yn hysbys tan fod y gwaith wedi'i gwblhau.

Dylai landlordiaid ddal i hysbysu lesddeiliaid o gynnydd gwaith parhaol a rhoi gwybod iddynt os yw'n debygol y bydd y biliau terfynol yn fwy na'r amcangyfrif.

Mae Adran 20B Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1985 yn datgan na all landlord adennill costau taliad gwasanaeth a dynnir fwy na 18 mis cyn eu bod yn gofyn yn ffurfiol ichi dalu amdanynt. Yr eithriad i hyn yw os yw'r landlord yn eich hysbysu o'r costau rhagweledig o fewn 18 mis o'u tynnu ac y byddant yn galw amdanynt yn ffurfiol yn ei bryd.

Oherwydd effaith ariannol taliadau gwaith mawr ar lesddeiliaid, dylai landlordiaid roi cymaint o rybudd â phosibl i lesddeiliaid.





Datrys anghydfod

Gallai anghydfodau godi rhwng y lesddeiliad a'r landlord ynghylch gwaith mawr, gan gynnwys y fath broblemau â swm y taliadau, safon y crefftwaith,



Datrys anghydfod yn fewnol

Lle mae anghydfod yn digwydd, dylai'r landlord geisio datrys hwn trwy eu proses anghydfod fewnol, os bosibl. Byddai arfer da'n cynnwys:

- Darparu dadansoddiad o'r costau ag esboniad o'r bil.
- Cyfarfodydd wyneb yn wyneb gyda grwpiau a lesddeiliaid unigol i drafod problemau.
- Cyd-archwiliad o waith gyda lesddeiliad/ lesddeiliaid a syrfëwr y landlord.
- Darparu gwybodaeth glir ynghylch gweithdrefn gwynion mewnol y landlord yn datgan y broses, camau gweithredu ac amserlenni.
- Darparu gwybodaeth ar lwybrau posibl ar gyfer datrys anghydfod yn allanol.

Datrys anghydfod yn allanol

Os na ellir datrys yr anghydfod trwy broses anghydfod fewnol y landlord, gall lesddeiliad edrych i ddatrys eu hanghydfod mewn ffyrdd eraill, gan gynnwys:

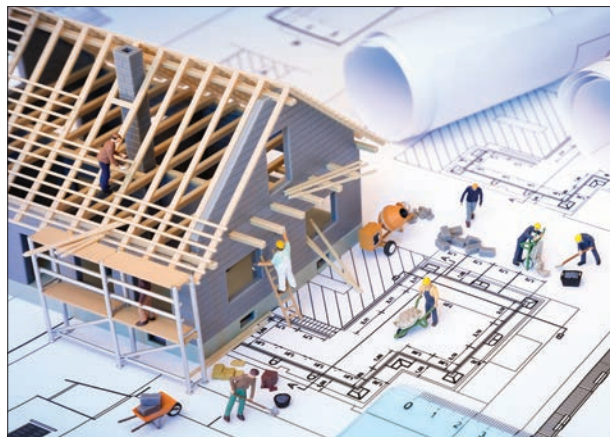
- **Gwerthuso niwtral cynnar (ENE)** – mae'r partïon yn penodi person annibynnol i ddarparu barn nad yw'n gyfrwymol ar deilyngdod achosion y partïon (Dolen i wasanaeth ENE gwefan LEASE www.lease-advice.org/wales).
- **Cyfryngu** – mae angen i'r ddau barti gytuno i weithio gyda chyfryngwr a fydd yn ceisio hwyluso cytundeb (dolen i wasanaethau cyfryngu 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 tefho popeth arall os yw'r lesddeiliad yn gwrthod talu nag ymgysylltu â mathau eraill o ddatrys anghydfod.
- **Tribiwnlys Prasio Lesddaliadau (LVT)** – Gall y tribiwnlys benderfynu ar ansawdd, rhesymoldeb neu lefel y taliad gwasanaeth ar gyfer gwaith mawr.

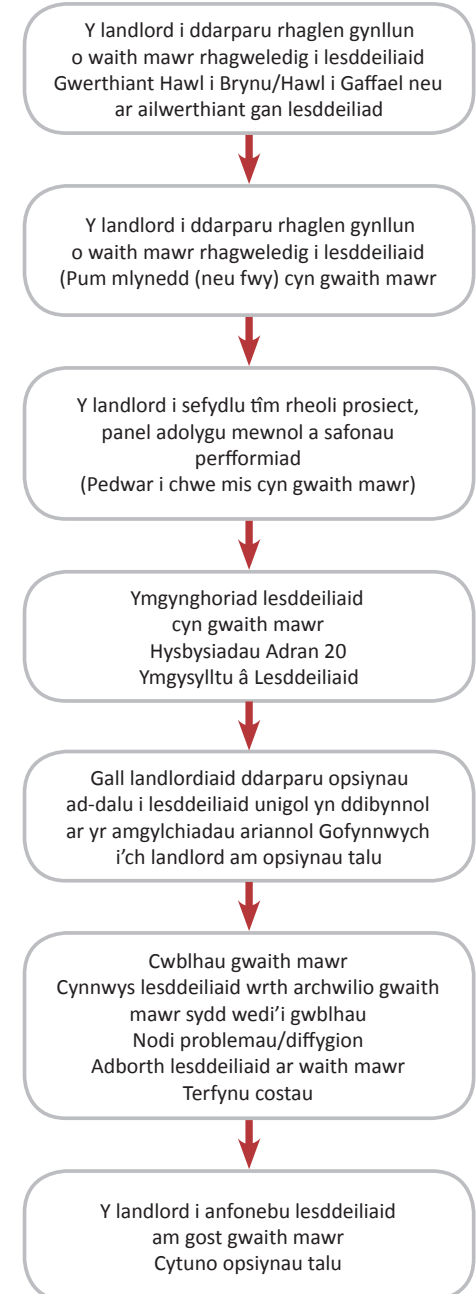
Disgwylir i gostau gwerthuso niwtral cynnar a chyfryngu gael eu rhannu rhyngoch chi a'ch landlord. Bydd yn ofynnol i lesddeiliaid dalu cyfran or gost lawn yn cychwyn ar 25%.

Mae er budd lesddeiliaid a landlordiaid fel ei gilydd i gael perthynas weithio dda. Disgwylir y bydd yr arfer da a gyflwynir yn y canllaw hwn yn hyrwyddo mwy o ymgysylltiad a thryloywder rhwng landlordiaid a lesddeiliaid a helpu i gynnal y berthynas hirdymor rhyngddynt. Gellir gweld crynodeb o'r weithdrefn arfer da yn y canllaw hwn yn y siart lif isod.



GWAITH MAWR LESDDEILIAID

Siart lif arfer da



* 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, er enghraifft, 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 Cyfundaliad 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 phreuwylwyr 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)**

Cymdeithas 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 ganddi hawliau amrywiol sy'n debyg i'r rhai hynny a roddir i lesddeiliad unigol gan gynnwys yr hawl i gael ei ymgynghori o dan adran 20.

Cymrodeddu

Setlo anghydfod trwy ddefnyddio dyfarnwr annibynnol, sy'n osgoi mynd i'r llys.

Cytundeb hirdymor cymwys

Cytundeb a wneir gan y landlord gyda contractwr 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 ddarparu mewn Cymorth Gwladol 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.

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 gwroneddol 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 benthg 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 Priso
Lesddaliadau**

Mae'r LVT yng Nghymru a'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn Lloegr yn gweithredu fel cymrodeddwyr 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.





GWAITH MAWR

Canllaw ar gyfer leddeiliaid
landlordiaid cymdeithasol

Cyswllt:

Y Gwasanaeth Cyngori 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: 978-1-5272-0063-0