

Adra

Llawlyfr Prydleswyr

Cynnwys:

1. Cyflwyniad.....	3
2. Chi a'ch Prydles.....	4-5
3. Cymryd Rhan.....	6-8
4. Tâl am Wasanaeth.....	9-11
5. Cynnal a Chadw.....	12-13
6. Ymgynghoriad Adran 20.....	14
7. Gwaith Sylweddol.....	15-16
8. Cwynion a/neu Bryderon.....	17
9. Cysylltu Gyda Ni.....	18

1. Cyflwyniad

P'un ai eich bod yn brydleswr yn barod neu'n brydleswr newydd, mae'r llawlyfr yma yn rhoi gwybodaeth i chi am eich cartref a'r gwasanaethau y gallwch ddisgwyl eu cael gennym ni, eich landlord.

Gan fod cynnwys prydlesau yn amrywio, nid yw'n bosib bob amser i gynnwys gwybodaeth benodol fel y byddwn yn dymuno ei wneud e.e. Efallai y bydd un brydles yn nodi y dylid anfonebu am dâl gwasanaeth ym mis Ebrill tra bod un arall yn dweud y dylid gwneud hyn ym mis Medi. Er y bydd y llawlyfr hwn yn rhoi arweiniad cyffredinol i chi, byddwn yn cyfeirio at brydlesau unigol i gael arweiniad a byddwn yn eich annog chi i wneud hynny hefyd.

Cadwch y llawlyfr yma yn ddiogel fel ei fod ar gael yn hawdd pan fyddwch ei angen. Mae copi electronig o'r adroddiad ar gael ar ein gwefan. Os hoffech gael y llawlyfr hwn ar ffurf wahanol fel braille, ffont mwy neu mewn iaith wahanol, yna cysylltwch gyda ni ar 0300 123 8084.

Nodwch os gwelwch yn dda: Mae'r llawlyfr hwn wedi ei greu i'ch helpu chi ac i gynnig canllaw cyffredinol ar fod yn brydleswr. Nid yw'n cymryd lle eich prydles ac nid yw'n rhywbeth i'w gymryd yn lle cyngor cyfreithiol.

2. Chi a'ch Prydles

Beth yw Prydles?

Pan fydd person yn prynu prydles eiddo, maent yna yn brydleswr ar yr eiddo yna, (cant eu galw hefyd yn ddalwyr prydles neu'n denant).

Mae'ch prydles yn fath o denantiaeth sy'n eich caniatáu i fyw yn eich cartref am nifer penodol o flynyddoedd. Bydd hyn yn cael ei ddiffinio yn y brydles fel 'y cyfnod'. Bydd y cyfnod yn cychwyn pan gafodd yr eiddo wedi ei werthu yn wreiddiol. Cyfnod o 125 mlynedd yw hyn fel arfer. Cyfeiriwch at eich prydles am eich cyfnod penodol chi. Os ydych wedi prynu'r eiddo ar y farchnad agored, bydd y cyfnod yn weithredol ers gwerthu'r eiddo yn wreiddiol.

Bydd y brydles yn nodi pwy yw perchennog rhydd-ddaliad yr eiddo (cant eu galw hefyd yn landlord).

Bydd y brydles yn nodi enw perchennog y rhydd-ddaliad pan gafodd y brydles ei chreu gyntaf. Yn dilyn ymgynghoriad a phleidlais ymhlith tenantiaid, trosglwyddwyd stoc tai Cyngor Gwynedd, gan gynnwys rhydd-ddaliad eich eiddo, ar y 12fed o Ebrill 2010. Mae hyn yn golygu mai ni yw'r rhydd-ddeiliad a landlord cyfreithiol yr eiddo ers y 12fed o Ebrill 2010.

Mae prydles yn gytundeb cyfreithiol gymhleth sy'n nodi hawliau a chyfrifoldebau chi fel prydleswr a'r rhydd- ddeiliad. Mae yna nifer o brydlesau gwahanol, felly mae'n bwysig deall beth sydd wedi ei amlinellu yn eich prydles chi.

Gall y canlyniadau fod yn ddifrifol i'r ddau barti os byddant yn torri'r amodau sydd wedi eu nodi yn y brydles gan y gellir ei gorfodi'n gyfreithiol. Mae gan bob parti sy'n arwyddo'r brydles gyfrifoldeb i gadw at amodau'r brydles.

Eich Hawliau a Chyfrifoldebau

Dyma rhai o'ch prif hawliau a chyfrifoldebau fel prydleswr:

- Rydych yn gyfrifol am dalu anfoneb am rent tir a thâl gwasanaeth ar amser
- Dim ond ar gyfer cartref preifat y mae gennych hawl i ddefnyddio'r eiddo sydd ar brydles ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd busnes/masnachol
- Chi sy'n gyfrifol am beidio â gwneud unrhyw beth i achosi niwsans neu ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Efallai y bydd gennych hawl i wneud gwelliannau ac addasiadau tu mewn i'r eiddo, bydd eich prydles yn nodi hyn. Os byddwch yn gwneud gwaith, bydd angen i chi gael caniatâd ysgrifenedig cyn gwneud y gwaith
- Efallai y bydd gan gennych yr hawl i ymestyn eich prydles drwy brynu prydles Newydd
- Mae gennych gyfrifoldeb i gadw rhan o'r eiddo yr ydych yn ei brydlesu mewn cyflwr da ac i drefnu/cynnal unrhyw waith yr ydych yn gyfrifol amdanynt
- Mae gennych gyfrifoldeb i adael ein staff ni, asiantau, gweithwyr neu gontractwyr ddod i mewn i'ch eiddo yn dilyn rhoi rhybudd rhesymol i gynnal unrhyw waith trwsio i'ch eiddo neu eiddo cyfagos (mewn argyfwng, efallai na fydd rhybudd rhesymol yn cael ei roi)
- Mae'n gyfrifoldeb arnoch i dalu eich anfoneb gwaith sylweddol ar amser
- Mae gennych hawl i werthu eich prydles (yn yr achos hynny byddwch yn aseinio'r brydles i'r prynwr)

Nid yw'n bosib amlinellu pob hawl a chyfrifoldeb sydd gennych fel prydleswr, argymhellwn eich bod yn;

- ✓ Cyfeiriwch at eich prydles chi

- ✓ Cysylltwch gyda'ch cyfreithiwr / cyngorydd cyfreithiol annibynnol eich hun
- ✓ Cysylltwch gyda'r Leasehold Advisory Service www.lease-advice.org

Aseinio Eich Eiddo Prydles

Mae gennych yr hawl i aseinio eich eiddo prydles i unrhyw un. Aseinio yw'r term a gaiff ei ddefnyddio pan fydd eiddo yn cael ei drosglwyddo yn ffurfiol e.e. pan gaiff perchnogaeth prydles ei drosglwyddo o un person i'r llall.

Yn dilyn aseiniad, rhaid i'r prydleswr newydd (sy'n symud i mewn) rhoi Rhybudd Aseinio i ni (bydd hyn yn cael ei nodi yn y brydles). Mae disgwyl i'r prydleswr Newydd (sy'n symud i mewn) ddarparu Rhybudd Aseinio i ni os yw'r eiddo yn cael ei drosglwyddo i'w henw drwy orchymyn llys.

Cyfrifoldeb y prydleswr newydd (sy'n symud i mewn) yw rhoi gwybod i ni am unrhyw newidiadau i wybodaeth bersonol e.e. newid i'r cyfeiriad gohebu, rhif ffôn newydd ayb.

Ein Cyfrifoldebau Ni

Dyma rai o'n prif gyfrifoldebau ni fel landlord (rhydd-ddeiliad):

- Mae'n gyfrifoldeb arnom i gyfrifo eich tâl gwasanaeth yn unol â'ch prydles
- Mae gennym gyfrifoldeb i yswirio'r holl floc lle mae eich eiddo chi wedi ei leoli ar gyfer ei werth adferol llawn. Ni allwch optio allan o'r yswiriant yma, felly, gwnewch yn siŵr nad ydych yn talu am bolisi ar wahân. Nid ydym yn yswirio cynnwys eich cartref. Eich cyfrifoldeb chi yw trefnu Yswiriant Cynnwys y Cartref ar wahân
- Mae'n gyfrifoldeb arnom i drwsio a chynnal y strwythur a nodweddion allanol y bloc a/neu stad
- Mae'n gyfrifoldeb arnom i drwsio a chynnal a chadw ardaloedd cymunedol
- Mae'n gyfrifoldeb arnom i drwsio a chynnal a chadw pob offer sy'n ymwneud â gwasanaethau sydd ar gael yn y bloc a/neu stad fel lifftiau, golau mewnol ac allanol, TCC ayb
- Rydym yn gyfrifol am gynnal glaswellt a gaiff ei rannu, gerddi cymunedol ac ardaloedd wedi eu plannu (ac eithrio gerddi preifat) yr ydym ni yn berchen
- Rydym yn gyfrifol am ymgynghori gyda chi cyn bod gwaith sylweddol yn cael ei wneud ar yr eiddo neu lle mae cytundeb tymor hir yn cael ei greu

Nodwch os gwelwch yn dda y byddwn ni yn codi tâl am gostau'r gwasanaethau hyn fel Tâl Gwasanaeth yn unol â thelerau eich Prydles.

3. Cymryd Rhan

Rydym bob amser yn chwilio am denantiaid, prydleswyr a phreswylwyr brwdfrydig i gymryd rhan ac i ddylanwadu ar y gwasanaethau yr ydych yn eu cael gennym ni. Rydym eisiau clywed eich barn ar sut gallwn wella a datblygu ein gwasanaethau. Dyma eich cyfle i chwarae rhan yn ein dyfodol ni a chael profiadau newydd a gwerthfawr. Fel landlord cymdeithasol, rydym wedi ymrwymo i sicrhau ein bod yn cynnig cyfleoedd amrywiol sy'n ysbrydoli ein cwsmeriaid i gymryd rhan a siapio a gwella ein gwasanaethau.

Sut fedraf gymryd rhan efo Adra?

Gallwch benderfynu a ydych am gymryd rhan drwy roi llawer iawn o'ch amser neu drwy roi ychydig o'ch amser. Rydym am gynnig opsiynau gwahanol a fydd yn addas i anghenion ac amgylchiadau gwahanol.

Rydym yn cynnal cyfarfodydd rheolaidd i'r rhai sy'n fodlon ac yn gallu rhoi mwy o'u hamser ac rydym yn cynnig dulliau llai ffurfiol gyda'r rhai ohonoch sydd â llai o amser i'w sbario. Dyma rhai o enghreifftiau o sut gallwch gymryd rhan:

- **Cymdeithasau Tenantiaid a Phreswylwyr**

Mae Cymdeithasau Tenantiaid a Phreswylwyr yn gymdeithasau lleol o fewn eu cymunedau. Grŵp o Denantiaid a Phreswylwyr sy'n dod at ei gilydd i gynnal gweithgareddau yn eu cymunedau lleol neu i wella eu cymunedau.

Rydym yn cynnig grant blynyddol i Gymdeithasau Tenantiaid a Phreswylwyr i helpu gyda chostau gweinyddol ac i gefnogi digwyddiadau.

- **Aelod o'r Panel Cwsmeriaid**

Mae'r Panel Cwsmer yn ffordd o gymryd rhan gyda ni ac i ddylanwadu ar wasanaethau yr ydych yn eu cael, a hynny o'ch cartref. Rydym yn gyrru holiadur i aelodau bedair gwaith y flwyddyn a gofyn am eu barn ar bynciau amrywiol. Gallwch ymateb i'r holiadur drwy gwblhau holiadur papur, dros y ffôn neu ar-lein.

Bydd pawb sy'n cwblhau holiadur yn cael eu rhoi mewn cystadleuaeth gyda'r cyfle i ennill £150, £50 neu £25.

- **Tîm Ansawdd i Denantiaid**

Mae'r Tîm Ansawdd i Denantiaid yn dîm o denantiaid sy'n ffonio tenantiaid eraill i gael eu hadborth am wasanaethau yr ydym yn eu darparu. Yna bydd y tîm yn creu adroddiad yn cynnwys argymelliadau ar sut i wella'r gwasanaeth a'i gyflwyno i reolwyr gwasanaeth perthnasol.

- **Grŵp Cwsmeriaid a Chymunedau**

Dyma brif gorff cydlynol ar gyfer cyfranogiad gan gwsmeriaid ar bob mater perthnasol sy'n ymwneud â gwasanaethau sy'n dod o dan y gyfarwyddiaeth Cwsmeriaid a Chymunedau, sef;

- Gwasanaethau Landlord h.y. Gosod, Rhent, Gwasanaethau Bro, Cefnogi Tenantiaethau a Thai Gwarchod
- Cyfathrebu
- Gofal Cwsmer
- Cyswllt Cymunedol
- Adfywiad Cymunedol
- Cynhwysiad Ariannol a Digidol

- **Grŵp Cartrefi ac Asedau**

Dyma brif gorff cydlynol ar gyfer cyfranogiad gan gwsmeriaid ar bob mater perthnasol sy'n ymwneud â gwasanaethau sy'n dod o dan y gyfarwyddiaeth asedau, sef;

- Gwasanaeth cynnal a chadw
- Rhaglen wella
- Rhaglen datblygu ac adeiladu o'r Newydd
- Tir a chyfleusterau

- **Partneriaeth Tenantiaid a Phreswylwyr Adra**

Mae'r bartneriaeth yn grŵp o'n tenantiaid a phreswylwyr a y prif gorff sy'n gweithio gyda ni ar faterion sy'n ymwneud â thenantiaid a phreswylwyr. Rydym yn ymgynghori gyda'r bartneriaeth cyn gwneud unrhyw benderfyniadau mawr a fydd yn effeithio ar ein cwsmeriaid.

Yn ystod y rhwydweithiau partneriaeth, mae yna gyfle i denantiaid a phreswylwyr ar draws Gwynedd ddod at ei gilydd i drafod syniadau a phryderon a chymryd rhan mewn amryw o drafodaethau a gweithdai.

Mae'r rhwydwaith partneriaeth yn cyfarfod tua bob dau fis mewn gwahanol leoliadau ar draws y sir.

- **Cymryd rhan yn y Broses Gaffael**

Pan fydd yn bosib ac yn berthnasol, efallai y bydd prydleswyr yn cael eu gwahodd i gymryd rhan yn gwerthuso contractwyr sydd wedi eu penodi i wneud gwaith a darparu gwasanaeth perthnasol ar eu bloc a/neu stad fel rhan o'r broses gaffael.

- **Taflenni Gwybodaeth**

Mae yna amryw o daflenni gwybodaeth ar gael ar ein gwefan sydd wedi eu dylunio yn arbennig i brydleswyr a thenantiaid. Mae cynnwys y taflenni yn amrywio a bydd yn rhoi dadansoddiad o wybodaeth a fydd yn rhoi gwybodaeth ar bynciau sydd fel arall yn rhai cymhleth. Dyma enghreifftiau o daflenni gwybodaeth ar gyfer prydleswyr:

- Taflen Wybodaeth Tâl Gwasanaeth Prydleswyr
- Taflen Wybodaeth Anfonebu a Thalu am Waith Sylweddol
- Taflen Wybodaeth Cwestiynau Cyson Gwaith Sylweddol

Os gallwch feddwl am bwnc/maes penodol sy'n ymwneud â rheoli prydles fyddai'n ddefnyddiol ar ffurf taflen wybodaeth, cysylltwch i adael i ni wybod.

- **Newyddlen Tenantiaid**

Bydd pob prydleswr yn derbyn y Newyddlen Tenantiaid ddwywaith y flwyddyn. Er bod cynnwys y newyddlen wedi ei dargedu yn benodol at denantiaid, mae yna wybodaeth ddefnyddiol ynddo sy'n berthnasol i'n holl gwsmeriaid.

Pan fo'n berthnasol, bydd prydleswyr yn cael bwletin gwybodaeth pan fydd materion yn ymwneud â phrydleswyr yn codi'u pen.

- **Sesiynau Crwydro'r Stad (ymweliadau)**

Rydym yn trefnu nifer o ymweliadau stad mewn ardaloedd gwahanol ar draws Gwynedd bob blwyddyn. Mae hyn yn rhoi'r cyfle i ni gyfarfod gyda chi yn eich cartrefi a chymunedau. Mae'n

gyfle i chi drafod materion, rhannu syniadau neu adrodd am unrhyw gwynion neu bryderon gydag aelod staff.

- **Cymryd rhan mewn Grwpiau Tasg a Gorffen**

O dro i drom rydym yn comisiynu grŵp i edrych ar feysydd penodol o'n gwasanaethau. Fel rheol, mae'r grŵp ond yn cyfarfod unwaith a chaiff eu darganfyddiadau eu defnyddio i wneud penderfyniadau i wella'r gwasanaeth.

- **Arolygon Boddhad**

Byddwn yn gyrru arolwg boddhad i bob prydleswr sy'n cynnwys amrywiaeth o wahanol gwestiynau yn ymwneud â'u heiddo a'r gwasanaethau y maent yn eu cael gennym ni. Mae hyn yn rhoi'r cyfle i rannu eich barn ac yn rhoi'r cyfle i ni gael gwell dealltwriaeth o'r meysydd lle mae angen mwy o wybodaeth amdanynt. Byddwn yn ceisio ymdrin â'r prif bryderon sydd wedi eu codi gennych chi a rhoi gwybod i chi beth rydym wedi ei wneud.

Gadewch i ni wybod sut ydych chi eisiau cymryd rhan

Rydym yn agored i brydleswyr gymryd rhan mewn ffordd sy'n gyfleus iddynt a byddwn bob amser yn ystyried awgrymiadau am ddulliau newydd o gymryd rhan.

Os hoffech wybodaeth bellach am unrhyw un o'r opsiynau cyfranogi y gallwch gymryd rhan ynddynt, cysylltwch gyda'n Tîm Cyswllt Cymunedol am sgwrs anffurfiol ar 0300 123 8084.

4. Tâl am Wasanaeth

Beth yw Tâl am Wasanaeth?

Tâl am wasanaeth yw eich rhan chi o'r costau am y gwasanaethau yr ydym ni yn eu darparu yn eich bloc a/neu stad. Mae posib ad-ennill y taliadau o dan delerau eich prydles a rhaid iddo gael ei dalu gennyh chi, y prydleswr.

Bydd anfonebau Tâl am Wasanaeth yn cael eu cyfrifo ar sail amcangyfrif ar gyfer y flwyddyn gydag addasiad yn cael ei wneud ar gyfer y gwahaniaeth rhwng cost oedd wedi ei amcangyfrif ar gyfer y flwyddyn flaenorol a'r gwir gost.

Mae'r gwasanaethau y byddwch yn talu amdanynt yn ddibynnol ar leoliad eich eiddo a'r gwasanaethau sydd ar gael yn yr adeilad. Efallai na fyddwch yn cael yr holl wasanaethau sydd wedi eu rhestru isod.

Mae'r gwasanaethau y gallwn godi tâl amdanynt, a'r rhan y gallwn godi amdano, wedi eu hamlinellu yn eich prydles.

Nodwch os gwelwch yn dda: Edrychwch ar eich prydles am fanylion costau gwasanaeth y mae posib eu hadennill sy'n effeithio arnoch chi

Disgrifiad o Dâl am Wasanaeth:

Dyma enghreifftiau gwahanol o dâl am wasanaeth a all ymddangos ar eich anfoneb. Nid yw bob safle yn cael y gwasanaethau hyn. Nid yw'r rhestr hon yn gyflawn Dylech fod yn ymwybodol o ba wasanaethau sydd ar eich safle chi.

- **Yswiriant yr Adeilad**

Rydym yn yswirio'r holl floc lle mae eich eiddo chi wedi ei leoli. Ni allwch optio allan o'r yswiriant yma, felly, gwnewch yn siŵr nad ydych yn talu am bolisi ar wahân. Nid ydym yn yswirio cynnwys eich cartref. Eich cyfrifoldeb chi yw trefnu Yswiriant Cynnwys y Cartref ar wahân.

- **Gwasanaethau Glanhau**

Gall tâl am wasanaeth glanhau gynnwys clirio bob man cyffredin fel cynteddau, pen grisiau a grisiau (gall hyn gynnwys tu allan hefyd e.e. glanhau ffenestri).

- **Trydan**

Gall tâl am drydan gynnwys eitemau fel trydan sy'n cael ei ddefnyddio o fewn y bloc e.e. cyntedd a phen grisiau. Neu allanol e.e. Llwybrau cerdded, golau diogelwch, systemau TCC ayb.

- **Torri Glaswellt a Chynnal a Chadw Tir**

Mae'r tâl am wasanaeth yma yn cynnwys costau cynnal a chadw blynyddol ar gyfer gerddi, glaswellt neu lefydd wedi plannu sydd o amgylch yr eiddo.

- **Rheoli Diogelwch Stad**

Gall costau tâl am wasanaeth rheoli diogelwch stad gynnwys gwasanaethau eitemau fel systemau TCC, systemau mynediad ayb.

- **Cynnal a Chadw**

Efallai y bydd yna dâl am wasanaeth cynnal a chadw ar eich anfoneb. Mae hwn yn amrywio a chaiff ei gyfrifo yn unol â chostau'r gwaith trwsio sydd wedi ei wneud i'r bloc neu fan cyffredin. Gall y costau hyn gynnwys: y canllaw, to, golau mewnol neu allanol, systemau TCC, nwyddau dŵr glaw ayb.

Gallwn ad-ennill costau cynnal a chadw o dan delerau'r brydles. Cyfeiriwch at eich prydles am fwy o fanylion.

Nodwch os gwelwch yn dda: Mae'r gost yma am waith penodol sydd wedi ei wneud yn barod ar yr eiddo ac nid yw'n swm sy'n cael ei gasglu am unrhyw waith posib yn y dyfodol (nid cyfraniad ar 'gronfa wrth gefn yw hwn' *). *Mae cronfa wrth gefn yn cyfeirio at arian sy'n cael ei gasglu bob mis neu flwyddyn drwy dâl gwasanaeth sy'n cynyddu bob blwyddyn ar gyfer talu am unrhyw waith sylweddol. Nid yw pob prydles yn caniatáu hyn.

Os ydych yn cael unrhyw un o'r gwasanaethau uchod ac yn anhapus am unrhyw reswm, cysylltwch gyda ni i drafod eich pryderon cyn gynted ag sy'n bosib. Edrychwch ar 'Cwynion a/neu Bryderon' am fwy o wybodaeth. Peidiwch ag aros tan y byddwch yn cael eich anfoneb tâl gwasanaeth i adrodd am unrhyw broblem.

Costau Eraill:

- **Rhent Tir**

Mae gofyn i bob prydleswyr dalu rhent tir blynyddol i ni. Mae'n daladwy i ni gan mai ni sy'n berchen y tir lle mae'r eiddo wedi ei leoli. Byddwch yn cael 'Rhybudd Gorchymyn Rhent' am y tâl yma ac anfoned ar wahân i'ch anfoneb tâl am wasanaeth.

- **Ffioedd Rheoli**

Efallai y bydd ffi rheoli yn cael ei gynnwys yn eich anfoneb tâl gwasanaeth. Bydd y tâl yn cyfrannu at unrhyw gostau rydym wedi eu creu wrth reoli'r gwasanaethau prydlesu.

- **Gwaith Sylweddol**

Bydd costau gwaith sylweddol yn cael ei anfonebu ar wahân. Cysylltwch gyda ni gydag unrhyw ymholiadau am anfonebau gwaith sylweddol.

Talu Eich Anfoneb

Os gwelwch yn dda, trefnwch i dalu'r anfoneb o fewn 30 diwrnod o'i dderbyn.

Wrth dalu eich tâl gwasanaeth gallwch ddewis talu'r swm yn llawn neu gallwch ofyn i gael talu bob mis. Byddwn yn disgwyl i'r tâl blynyddol gael ei dalu'n llawn o fewn y flwyddyn ariannol.

Dyma'r opsiynau sydd ar gael i chi wrth dalu eich anfoneb tâl am wasanaeth:

- Creu Archeb Sefydlog yn y Banc
- Siec yn Daladwy i Adra (Tai) Cyf
- Talu yn unrhyw gangen banc Barclays
- Trosglwyddiad Banc ar-lein

Os byddwch yn cael trafferth talu eich anfoneb tâl gwasanaeth, cysylltwch gyda'n Adran Gyllid cyn gynted ag sy'n bosib i drafod eich opsiynau.

Byddwn yn gyrru llythyrau atgoffa i unrhyw brydleswr sy'n methu cadw at eu trefniadau talu. Pan na fydd prydleswyr yn talu, gallwn gychwyn gweithred gyfreithiol fel bo'n ofynnol er mwyn adennill unrhyw ddyled drwy'r Llys Sirol. Pan fyddwn yn gwybod pwy yw cwmni morgais y prydleswr, a phan nad ydym wedi sicrhau taliad, gallwn roi gwybod i'r cwmni morgais bod yna ôl-ddyledion yn ddyledus a gofyn am daliad gan y cwmni morgais. Byddwn yn rhoi gwybod i'r prydleswr yn ysgrifenedig am unrhyw weithred a fydd yn cael ei gymryd.

5. Cynnal a Chadw

Mae'r brydles yn nodi ein cyfrifoldebau cynnal a chadw a'ch cyfrifoldebau chi. Dylai chi edrych ar eich prydles i gael eglurhad fel bydd y gofyn yn galw.

Cyfrifoldebau Cynnal a Chadw'r Prydleswr

Fel prydleswyr, chi sy'n gyfrifol am drefnu unrhyw waith cynnal a chadw yr ydych chi yn gyfrifol amdano.

Mae ein cyfrifoldebau cynnal a chadw chi yn bennaf yn ymwneud â thu mewn i'r eiddo sydd ar brydles. Caiff eich cyfrifoldebau eu manylu yn y brydles a gall gynnwys (ond nid yw'n gyfyngedig i):

- Waliau mewnol
- Gosodiadau, ffitiadau ac addurno mewnol
- Plastr neu ddeunydd arall ar waliau a nenfydau mewnol
- Gosodiadau fel cegin, toiledau, bath a chawod
- Astellau llawr
- Drysau a fframiau drysau mewnol
- Gwresogydd, seston, tanciau, boeleri a phibellau sy'n cael eu defnyddio tu mewn i'r fflat yn unig
- Gosodiadau nwy, dŵr a thrydan tu mewn i'r fflat yn unig
- Unrhyw ddŵr sy'n gollwng neu beipiau sydd wedi byrstio gan gynnwys difrod sydd wedi ei greu i unrhyw eiddo arall o ganlyniad

Eich cyfrifoldeb chi yw trefnu bod gwaith yn cael ei wneud ynghyd ag unrhyw gostau cysylltiol.

Ceisiadau Gwella ac Addasiadau

Mae eich hawliau i wneud gwelliannau neu addasiadau i eiddo ar brydles yn cael eu hamlinellu yn y brydles. Nid yw pob prydles yn caniatáu i chi wneud gwelliannau ac addasiadau a phan maen nhw, mae'n hanfodol eich bod yn cael caniatâd ysgrifenedig gennym ni.

Bydd pob cais yn cael ei drin yn yr un ffordd a'r broses Gwelliannau ac Addasiadau Tenantiaid. Ni fyddwn yn dal caniatâd yn ôl mewn ffordd afresymol. Pan fydd caniatâd yn cael ei wrthod, byddwn yn rhoi gwybod i chi am hyn yn ysgrifenedig.

Os nad ydych yn siŵr a oes angen caniatâd, yn y lle cyntaf, bydd angen i chi gyfeirio at eich prydles chi ac os ydych yn parhau i fod yn ansicr, cysylltwch gyda ni.

Ein Cyfrifoldebau Cynnal a Chadw

Fel y landlord, rydym yn gyfrifol am drefnu cynnal a chadw strwythur, tu allan a rhannau a gaiff eu rhannu yn y bloc a/neu stad. Fel prydleswr, bydd eich cyfran chi o'r costau trwsio yma yn cael ei gynnwys yn yr anfoneb tâl gwasanaeth blynyddol fel sydd wedi ei amlinellu yn eich prydles. Bydd eich cyfran chi o'r gost yn cael ei gyfrifo gan ddefnyddio'r dull sydd wedi ei amlinellu yn eich prydles. Caiff ein cyfrifoldebau cynnal a chadw ni eu manylu yn eich prydles a gall gynnwys (ond nid yw'n gyfyngedig i):

- Waliau allanol
- To
- Sylfaeni
- Gwaith coed a distiau
- Trwstiau
- Staciau Simnai

- Peipiau dŵr glaw a baw
- Carthffosydd a draeniau'r adeilad
- Pibellau nwy, dŵr a thrydan i mewn i'r fflat
- System dŵr poeth cyffredin
- Addurno allanol
- Addurniadau llefydd cyffredin mewnol
- Ffenestri a drysau cyffredin
- Ffenestri allanol
- Trydan cyffredin
- Liffitiau cyffredin
- Tir cyffredin a meysydd parcio
- Rheolaethau atal tân
- Trwsio systemau mynediad

Os oes gennych unrhyw amheuan pwy sy'n gyfrifol am drwsio a chynnal a chadw rhannau gwahanol o'r eiddo, edrychwch ar eich prydlles gan y bydd yn nodi pwy sy'n gyfrifol am wahanol bethau.

Cynnal a Chadw wedi ei gynllunio

Byddwn yn cynnal a chadw'r eiddo yn rheolaidd er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei gadw i safon dderbyniol.

Bydd hyn yn cynnwys:

- Cynnal lifftiau cyffredin
- Cynnal Cofrestr Asbestos a chynnal neu dynnu Deunyddiau sy'n Cynnwys Asbestos a all fod yn ofynnol yn dilyn asesu ei gyflwr
- Archwiliadau diogelwch tân mewn adeiladau cyffredin
- Archwilio cyfleusterau storio dŵr cyffredin

Gwasanaethau Nwy

Ni fyddwn yn cynnal gwiriadau diogelwch nwy ar gyfer eiddo preswyl ar brydlles gan mai cyfrifoldeb chi yw hynny. Rydym yn argymhell eich bod yn gwneud eich trefniadau eich hun i gynnal y gwiriadau diogelwch nwy gofynnol. Efallai y byddwn yn gofyn am gopiâu o dystysgrifau gwasanaethu boeleri ac offer creu gwres.

Byddwn fodd bynnag yn cynnal gwiriadau diogelwch nwy blynyddol ar gyfer ardaloedd cymunedol / cyfleusterau a gaiff eu rhannu fel bo'n briodol.

6. Ymgynghoriad Adran 20

Mae gofyn i ni gynnal ymgynghoriad statudol gyda chi, ein prydleswr a Chymdeithasau Tenantiaid Cydnabyddedig (CTC) o dan Adran 20 y Ddeddf Landlord a Thenantiaid 1985 pan:

- **Gwaith Cymwys:** Yn gymwys pan fo 'Gwaith ar adeilad neu unrhyw eiddo arall' sy'n waith trwsio, cynnal a chadw neu welliant. (Bydd y Brydles yn nodi yn benodol os gallwn adennill costau am welliannau). Wrth gyfrifo rhagamcan o'r costau, bydd TAW perthnasol ar y gwaith yn cael ei gynnwys. Byddwn yn ymgynghori os bydd y costau hyn dros £250 ar gyfer unrhyw Brydleswr.
- **Cytundebau Hirdymor Cymwys:** Yn gymwys pan fyddwn yn creu cytundeb gyda sefydliad neu gontractwr annibynnol am gyfnod o fwy na 12 mis. Byddwn yn ymgynghori gyda phrydleswyr os bydd rhaid iddynt dalu mwy na £100 mewn unrhyw un flwyddyn. Caiff y ffigwr ei gyfrifo ar sail cyfanswm cyfraniad y prydleswr yn deillio o'r cytundeb, gan gynnwys TAW.

Gall enghreifftiau o Gytundebau Hirdymor Cymwys gynnwys:

- Cytundebau sy'n effeithio ar yr adeilad yn gyffredinol (e.e. Cytundebau cynnal a chadw)
 - Glanhau a chynnal tiroedd
 - Yswiriant
 - Cyfleustodau ayb
- Gwaith Cymwys o gan Gytundebau Hirdymor: Yn gymwys pan fo Cytundeb Hirdymor yn cynnwys darpariaethau ar gyfer ymgymryd â gwaith ar yr eiddo a bod y gwaith yn golygu tâl o fwy na £250 i unrhyw prydleswr yna rhaid cynnal ymgynghoriad unigol.

Lle bynnag bo'n bosib, byddwn yn ymgynghori gyda chi ac yn gwneud ein gorau i wneud hyn mewn ffordd agored syml a thryloyw.

Gwaith mewn argyfwng ac ymgynghoriad Adran 20

Mewn argyfwng pan nad oes ond ychydig o amser, neu dim amser o gwbl i ymgynghori, er enghraifft pan fydd to neu simnai yn disgyn, efallai y bydd angen cynnal gwaith heb unrhyw ymgynghori. Er hynny, byddwch yn parhau i fod yn atebol am eich rhan chi o gostau'r gwaith.

7. Gwaith Sylweddol

Gwaith Sylweddol

Fel sy'n cael ei amlinellu yn y brydles, ein cyfrifoldeb ni yw cadw strwythur yr adeilad mewn cyflwr da. Caiff gwaith trwsio ar raddfa fawr fel to neu ffenestri newydd eu galw yn 'waith sylweddol'.

Mae cyfran o gost waith ar raddfa fawr yn ad-daladwy i chi o dan delerau'r brydles. Pan fyddwn yn gwneud gwaith sylweddol, gall y gost fod yn sylweddol, felly fel sydd wedi ei grybwyll yn flaenorol, mae'r gyfraith yn gofyn ein bod ni yn ymgynghori gyda chi mewn rhai amgylchiadau. Caiff hwn ei alw yn 'Rhybudd Adran 20'.

Hawlio Eithriadau am Gydran

Pan fyddwch wedi ailosod cydran sydd i fod i gael ei ailosod fel rhan o raglen gwaith sylweddol, er enghraifft, ffenestri, ni fydd y gydran berthnasol yn cael ei hailosod cyn belled a bod:

- Pob caniatâd priodol wedi ei dderbyn am y gwaith (gan gynnwys caniatâd ysgrifenedig gennym ni ynghyd â Chaniatâd Cais Cynllunio lle bod angen)
a
- Bod eich cydran mewn cyflwr da, (wedi ei asesu gan arolygwr cymwys) a'i fod o fanyleb debyg ac yn edrych fel ein cynnyrch ni.

Dylai prydleswyr sy'n dymuno hawlio eithriad am gydran adael i ni wybod yn ysgrifenedig cyn gynted ag sy'n bosib ar ôl iddynt gael gwybod bod gwaith yn cael ei gynllunio ar eu heiddo. Rhaid i chi ofyn am eithriad:

- O leiaf 6 mis cyn dyddiad cychwyn y gwaith sydd wedi ei gynllunio, neu
- O fewn 14 diwrnod o'r dyddiad lle byddwn wedi ysgrifennu atoch yn dweud am y dyddiad cychwyn.

Rhaglen Gwaith Sylweddol 5 mlynedd

Byddwn yn paratoi rhaglen waith sy'n adnabod y gwaith gofynnol sydd angen ei wneud ar ein heiddo dros y 5 mlynedd nesaf. Byddwn yn rhannu'r wybodaeth yma yn flynyddol gyda chi.

Bydd rhannu'r wybodaeth yma yn rhoi cyfle i chi baratoi ar gyfer y gwaith ac unrhyw gostau cysylltiol. Fodd bynnag, efallai bydd y gwaith yma yn newid, e.e. Oherwydd arolygon manwl. Os oes gennych chi unrhyw gwestiynau am y mater yma neu'r wybodaeth rydych wedi ei dderbyn, cysylltwch gyda'n Hadran Asedau am drafodaeth anffurfiol ar 0300 123 8084.

Anfonebu am Waith Sylweddol

Byddwch yn cael anfoneb am gost y gwaith ar ôl i chi gwblhau'r gwaith ac wedi i'r cyfrifon terfynol gael eu hadolygu. Mewn rhai amgylchiadau, efallai y byddwn yn dymuno gyrru anfoneb cyn i'r gwaith ddod i ben e.e. prosiectau mewn camau/prosiectau hirach na 12 mis.

Byddwch yn cael anfoneb am waith sylweddol a llythyr eglurhaol a chopi o grynodedb o'ch hawliau a goblygiadau, dadansoddiad o'r costau a chopi o'r opsiynau talu.

Os bydd angen addasu'r anfoneb am unrhyw reswm, byddwch yn cael anfoneb wedi ei adolygu neu nodyn credyd.

Pryd fydd disgwyl i mi dalu am y gwaith yma?

Ar ôl i chi gael anfoneb, bydd disgwyl i chi gysylltu efo ni a threfnu taliad o fewn 30 diwrnod o'r anfoneb. Bydd aelod o'r Adran Gyllid ar gael i drafod manylion opsiynau talu amrywiol sydd ar gael.

Talu eich anfoneb

Os gwelwch yn dda, trefnwch i dalu'r anfoneb o fewn 30 diwrnod o'i dderbyn.

Gallwch ofyn am un o'r opsiynau talu canlynol:

- **Taliad Llawn o fewn 30 diwrnod** - Bydd prydleswyr sy'n talu'r swm yn llawn o fewn 30 diwrnod o'r anfoneb (yn ddibynol ar nad oes ganddynt ôddyledion ar eu cyfrif Tâl Gwasanaeth arferol) yn cael lleihad o 5% yn y gost
- **Taliad llawn o fewn 12 mis** - Gall cyfanswm cost y gwaith gael ei rannu ar draws 12 mis heb log (nid yw'n cynnwys 5% o leihad yn y gost)
- **Benthyciad Gorfodol Gwaith Sylweddol** - Efallai y bydd prydleswyr yn gymwys i gael benthyciad gan Lywodraeth Cymru er mwyn cynorthwyo i dalu biliau mawr am Dâl Gwasanaeth (Gwaith Sylweddol). Os yw prydleswyr yn cwrdd â'r amodau cymhwys, byddwn yn dweud wrthynt am eu hawl i gael benthyciad a byddwn yn cyfeirio prydleswyr at Lywodraeth Cymru
- **Prynu'n ôl** - Byddwn yn prynu eiddo ar brydles yn ôl wrth ein disgresiwn. Bydd pob achos yn cael ei ystyried yn unigol. Bydd rhan y prydleswyr o'r gwaith Sylweddol yn cael ei dynnu o'r pris sy'n cael ei dderbyn gan y prydleswr yn ystod y gwerthiant ynghyd â unrhyw ôl-ddyledion gwaith ad-daladwy a thâl gwasanaeth

Falle hoffai brydleswyr gael cyngor ariannol/cyfreithiol annibynnol.

8. Cwynion a/neu Bryderon

Angen gwneud cwyn? I weld ein canllawiau ar sut i wneud cwyn, ewch i'n gwefan www.ccgwynedd.org. Gallwch hefyd ofyn bod ffurflen gwyno yn cael ei yrru i chi neu gallwch ei lawrlwytho o'n gwefan.

Mae yna ffurflen adborth ar lein ar gael hefyd ar ein gwefan.

Bydd pob pryder neu gŵyn gan brydleswyr yn cael eu trin drwy ein Polisi Cwynion a Phryderon.

Fel rhan o ymdrin â'r gŵyn, byddwn yn ystyried opsiynau datrys dadleuon i geisio datrys pethau mewn ffordd gyfeillgar ac i gadw'r berthynas rhyngom ni.

Byddwn yn rhoi opsiynau datrys dadleuon arfer da sydd wedi ei argymhell ar waith ble bynnag bo'n bosib. Gall datrysiadau dadleuon mewnol gynnwys, ond nid yn gyfyngedig i:

- Caniatáu chi i enwebu hyrwyddwr prydleswyr i geisio datrys dadlau gyda phrydleswyr eraill
- Bod yn glir am ein gweithdrefn gwyno fewnol gan nodi prosesau, gweithrediadau ac amserlenni
- Cynnal cyfarfodydd wyneb yn wyneb gyda grwpiau a/neu brydleswyr unigol

Pan nad yw'r opsiwn mewnol ar gyfer datrys dadlau wedi bod yn llwyddiannus neu nad yw'n berthnasol, bydd datrysiadau allanol yn cael eu hystyried. Bydd opsiynau datrys dadleuon allanol yn rhai annibynnol trydydd parti ac yn cynnwys:

- Gwerthuso Niwtral Cynnar (GNC) - Yw asesiad o'r materion gan arbenigwr annibynnol gyda phrofiad o brydlesau fel barnwr Tribiwnlys sy'n rhoi sylwadau ar y mater. Fodd bynnag, nid yw eu barn yn un rhwymol (Bydd cost y GNC yn cael ei rannu rhyngom ni a'r prydleswr)
- Cyfryngdod - Cael cyfryngdod yn hwyluso cyfarfod rhwng y partiön sy'n dadlau i'w cynorthwyo i ddeall barn ei gilydd ac edrych ar yr opsiynau posib i ddatrys y mater. (Bydd cost y Cyfryngdod yn cael ei rannu rhyngom ni a'r prydleswr.)
- Canolwyr - Setlo unrhyw ddadlau drwy ddefnyddio canolwr annibynnol er mwyn atal mynd drwy'r llys
- Llys Sirol
- Tribiwnlys Prisiant Lesddeiliaid (TPL) - Mae'r TPL yng Nghymru a'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn ganolwyr annibynnol ar gyfer unrhyw ddadlau am brydles ac mae eu penderfyniadau yn rhai rhwymol

Canllawiau a Gweithdrefnau Cwyno

- Am wybodaeth fanwl am y canllaw a gweithdrefn gwyno, gweler y 'Canllawiau Cwyno' ar ein gwefan neu cysylltwch gyda ni ar 0300 123 8084 er mwyn i ni yrru copi i chi drwy'r post
- Mae'r canllaw yn cynnwys gwybodaeth ar beth rydym yn ei ystyried fel cwyn, sut byddwn yn ymdrin â'r gŵyn, yr amserlen cydnabod ac ymchwilio a beth rydym yn ei ddisgwyl gennych chi

9. Cysylltu Gyda Ni

Fel prydleswr, rydym yn gwerthfawrogi eich barn ar y gwasanaethau rydym yn eu darparu a sut rydym yn darparu'r gwasanaethau hynny. Rydym eisiau gwybod os nad yw'r gwasanaeth yn cwrdd â'ch disgwyliadau, ond mae'n dda cael gwybod hefyd pan rydym yn gwneud rhywbeth yn dda.

Gallwch gysylltu gyda ni yn Gymraeg neu Saesneg.

Mae yna nifer o ffyrdd y gallwch gysylltu gyda ni:

Ffoniwch Ni

Ar gyfer gwaith trwsio, ymholiadau a chymorth, cysylltwch gyda ni ar: [0300 123 8084](tel:03001238084). Gallwch ffonio eich Tîm Gwasanaethau Cwsmer rhwng 8am – 6pm Dydd Llun i Ddydd Gwener

E-bost

Ar gyfer ymholiadau cyffredinol gyrrwch e-bost at ymholiadau@adra.co.uk

Ysgrifennwch atom

Adra (Tai) Cyf
PO BOX 206
Bangor
Gwynedd LL57 9DS