**Cwestiynau'r Cais am Dystiolaeth**

Diben y Cais hwn am Dystiolaeth yw cael eich barn ar daliadau ystadau ar ddatblygiadau tai. Atebwch y cwestiynau yn yr adran(nau) sy'n adlewyrchu eich sefyllfa chi orau. Os oes cwestiynau mewn mwy nag un adran yn berthnasol ichi, atebwch y cwestiynau rydych yn dymuno eu hateb. Mae croeso ichi gyflwyno unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth berthnasol arall nad yw'r cwestiynau penodol yn ymdrin â hi neu a all fod o gymorth inni, yn eich barn chi, wrth ystyried y materion hyn. Nid oes rhaid ichi ateb pob cwestiwn.

**Cwblhewch y manylion canlynol ym mhob achos:**

|  |  |
| --- | --- |
| Eich enw |  |
| Sefydliad (lle y bo'n berthnasol) |  |
| E-bost/rhif ffôn |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Mae'n bosibl y caiff ymatebion i'r cais hwn am dystiolaeth eu gwneud yn gyhoeddus, ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Os byddai'n well gennych i'ch ymateb aros yn ddienw, ticiwch y blwch: |  |
| Efallai y bydd Llywodraeth Cymru yn gwneud rhagor o waith i ddeall y materion a godir yn y Cais hwn am Dystiolaeth. Os byddwch yn fodlon inni gysylltu â chi yn y dyfodol i gyfrannu at y gwaith hwn, ticiwch y blwch: |  |

Rydym am wybod pa effaith y mae'r materion a ystyrir yn y Cais hwn am Dystiolaeth yn ei chael ar y Gymraeg. Atebwch y cwestiynau canlynol cyn troi eich sylw at brif gorff y Cais am Dystiolaeth:

|  |  |
| --- | --- |
| Hoffem gael eich barn ar unrhyw effeithiau y mae taliadau ystadau'n eu cael ar y Gymraeg, yn enwedig ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar sicrhau na chaiff y Gymraeg ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg. |  |
| Eglurwch hefyd ym mha ffordd, yn eich barn chi, y gellid newid y defnydd o daliadau ystadau er mwyn sicrhau effeithiau cadarnhaol neu effeithiau cadarnhaol cynyddol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac atal unrhyw effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. |  |

Adran 1: Cwestiynau i berchenogion tai a phreswylwyr

Mae'r adran hon ar gyfer y rhai sy'n gyfrifol am dalu taliadau ystadau ar ddatblygiadau tai. Maent yn debygol o fod yn rhydd-ddeiliaid, ond rydym am glywed hefyd gan lesddeiliaid sy'n talu taliadau ystadau yn ogystal â'u tâl gwasanaeth neu drwy'r tâl hwnnw. Efallai fod preswylwyr sy'n rhentu eu heiddo ar ddatblygiadau tai sydd heb eu mabwysiadu yn talu taliadau ystadau drwy eu taliadau gwasanaeth.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cwestiwn | Ateb |
| 1 | A ydych yn: | Rhydd-ddeiliad  Lesddeiliad ☐ Tenant  Os ydych yn rhydd-ddeiliad neu yn lesddeiliad, atebwch gwestiynau 2-33 a 49-50. Os ydych yn denant, atebwch gwestiynau 34-50. |
| 2 | Dyddiad prynu | Mis:  Blwyddyn: |
| 3 | Yn fras, pryd y cafodd ei adeiladu | Blwyddyn: |
| 4 | A wnaethoch brynu yn uniongyrchol gan y datblygwr? | Do  Naddo |
| 5 | Pa ddatblygwr a oedd yn gyfrifol am y safle? (Os yw'n hysbys) |  |
| 6 | A wnaethoch brynu gan ddefnyddio Cymorth i Brynu? | Do  Naddo |

Taliadau ystadau

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 7 | A wnaethoch dalu tâl ystad? | Do  Naddo  Os do, atebwch y cwestiynau canlynol |
| 8 | Pwy sy'n rheoli eich ystad (hynny yw i bwy yr ydych yn talu eich tâl ystâd)? |  |
| 9 | A fu unrhyw newid sy’n gysylltiedig â’r sefydliadau sy’n rheoli eich ystâd yn ystod eich cyfnod fel preswylydd?  Er enghraifft, newid o ran y cwmni sy’n gyfrifol am yr ystâd, neu o ran yr asiant sy’n cyflawni’r swyddogaethau rheoli ar ran y cwmni. Os ‘Do’ yw’r ateb, nodwch fanylion yr hyn sydd wedi digwydd. | Do  Na ddo  Ddim yn gwybod |
| 10 | Beth yw'r tâl presennol? |  |
| 11 | Pa mor aml y mae'r tâl yn daladwy? |  |
| 12 | A yw'r tâl wedi newid dros amser?  Os ydy, nodwch fanylion y newidiadau (e.e. beth fu'r taliadau blynyddol bob blwyddyn, manylion unrhyw gynnydd/gostyngiad ac ati) | Ydy  Nac ydy  Ddim yn gwybod |
| 13 | A oes darpariaethau sy'n pennu'r swm y mae'r tâl yn cynyddu bob blwyddyn (neu gyfnod arall)?  Os oes, disgrifiwch y rhain (e.e. os yw'r tâl yn cynyddu % benodedig bob blwyddyn, neu yn unol â mynegai megis y Mynegai Prisiau Manwerthu) | Oes  Nac oes  Ddim yn gwybod |

Gwasanaeth

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 14 | A ydych yn cael dadansoddiad o sut y cyfrifwyd y tâl? | Ydw  Nac ydw  Ddim yn gwybod |
| 15 | Rhestrwch y gwasanaethau/cyfleusterau y mae eich tâl ystad yn talu amdanynt  (Gallai'r rhain gynnwys: ffyrdd, goleuadau, mannau agored, cyfarpar chwarae, gwaith tirlunio, lleoedd parcio, yswiriant neu eitemau eraill) |  |
| 16 | Os ydych yn **lesddeiliad**, efallai y bydd yr un cwmni neu asiant rheoli yn rheoli'r amwynderau cymunol yn ogystal â'r gwasanaethau neu'r cyfleusterau a gwmpesir gan y tâl ystad. Fel arall, efallai y bydd cwmnïau gwahanol yn darparu'r gwasanaethau gwahanol hyn.  Yn eich achos chi, a oes un cwmni'n sy'n darparu'r holl wasanaethau y codir tâl arnoch amdanynt?  Os na, eglurwch pwy sy'n darparu pa wasanaethau. | Oes  Nac oes  Ddim yn gwybod |
| 17 | A ydych chi’n gwybod pwy sy'n berchen ar y tir y codir y taliadau ystadau amdanynt?  Os ‘ydw’, nodwch pwy. | Ydw  Nac ydw |
| 18 | A oes gan y datblygiad lle mae eich eiddo wedi'i leoli gwmni rheoli eiddo preswyl?  Os oes, a ydych yn rhan ohono, a beth yw eich barn ar ei berfformiad? | Oes  Nac oes |
| 19 | A ymgynghorir â chi neu a gewch eich cynnwys fel arall mewn penderfyniadau am y gweithgarwch sy'n deillio o'r tâl ystad?  Os ydych, disgrifiwch ym mha ffordd, a nodwch eich barn ar effeithiolrwydd y broses. | Ydw  Nac ydw |
| 20 | Yn eich barn chi, a yw lefel y gwasanaeth wedi newid yn ystod y cyfnod y buoch yn talu'r tâl?  Os ydy, disgrifiwch ym mha ffordd |  |
| 21 | I ba raddau yr ydych yn fodlon ar y trefniadau presennol ar gyfer rheoli ardaloedd sydd heb eu mabwysiadu?  Esboniwch eich ateb | Bodlon iawn  Eithaf bodlon  Ddim yn fodlon nac yn anfodlon  Eithaf anfodlon  Anfodlon iawn  Ddim yn gwybod |

Prynu a gwerthu

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 22 | Os ydych yn **rhydd-ddeiliad**, sut y codir eich tâl ystad? | Rhent-dal ystad  Gweithred gyfamod  Ddim yn gwybod |
| 23 | Ar ba gam yn ystod y broses brynu y daethoch yn ymwybodol o'r tâl ystad? |  |
| 24 | Os gwnaethoch brynu eich eiddo gan ddatblygwr (e.e. fel tŷ newydd), a eglurwyd bodolaeth y tâl ystad fel a ganlyn:  Yn yr hysbyseb eiddo  Yn y llyfryn/deunyddiau marchnata  Yn ystod trafodaethau â chynrychiolwyr gwerthu  Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo i brynu (cam gwneud cynnig)  Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo’n gyfreithiol i brynu (cyfnewid contractau) drwy eich trawsgludwr  Ar unrhyw gam arall (nodwch) | Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 25 | Os gwnaethoch brynu eich eiddo gan asiant eiddo (h.y. fel ailwerthiad), a eglurwyd bodolaeth y tâl ystad fel a ganlyn:  Yn yr hysbyseb eiddo  Yn y llyfryn/deunyddiau marchnata  Yn ystod trafodaethau ag asiant gwerthu eiddo  Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo i brynu (cam gwneud cynnig)  Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo’n gyfreithiol (cyfnewid contractau) drwy eich trawsgludwr  Ar unrhyw gam arall (nodwch) | Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  Do  Naddo  Ddim yn gwybod  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 26 | Pa mor fodlon yr oeddech ar lefel y wybodaeth am y tâl a gawsoch cyn prynu?  Esboniwch eich ateb | Bodlon iawn  Eithaf bodlon  Ddim yn fodlon nac yn anfodlon  Eithaf anfodlon  Anfodlon iawn  Ddim yn gwybod |
| 27 | Pa mor fodlon yr oeddech ar lefel y wybodaeth am y tâl a gawsoch yn ystod y broses brynu?  Esboniwch eich ateb | Bodlon iawn  Eithaf bodlon  Ddim yn fodlon nac yn anfodlon  Eithaf anfodlon  Anfodlon iawn  Ddim yn gwybod |
| 28 | A yw'r tâl wedi effeithio ar brynu, gwerthu neu gael morgais?  Os felly, eglurwch ym mha ffordd. | Ydy  Nac ydy |
| 29 | A fyddai bodolaeth tâl ystad yn effeithio ar eich penderfyniad i brynu eiddo yn y dyfodol?  Os felly, eglurwch ym mha ffordd. | Byddai  Na fyddai |
| 30 | A ofynnwyd ichi dalu tâl gweinyddol mewn perthynas â’ch tâl ystâd erioed?  Os ‘Do’ yw’r ateb, nodwch am beth yr oedd y tâl a faint y gofynnwyd ichi ei dalu. | Do  Na ddo |

Herio'r tâl

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 31 | A ydych yn gwybod a oes gan eich cwmni a/neu asiant rheoli weithdrefn gwyno?  Os ‘ydw’, a ydych erioed wedi’i defnyddio a beth ddigwyddodd? | Ydw  Nac ydw |
| 32 | A ydych erioed wedi herio'r tâl?  Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd.  Os oedd yn rhaid ichi dalu unrhyw gostau cyfreithiol neu gostau eraill, eglurwch faint oedd y costau a'r rheswm dros eu talu. | Ydw  Nac ydw |
| 33 | A fygythiwyd cymryd camau neu a gymerwyd camau yn eich erbyn erioed am beidio â thalu?  Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd? | Do  Naddo |

Os ydych yn denant, atebwch y cwesiynau canlynol

Os ydych yn rhydd-ddeiliad neu yn lesddeiliad, ewch i gwestiwn 49.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 34 | Pwy yw eich landlord? |  |
| 35 | A ydych chi’n talu tâl ystâd? | Ydw  Nac ydw |
| 36 | Pwy sy’n rheoli eich ystâd (hynny yw i bwy yr ydych chi’n talu eich tâl ystâd)? |  |
| 37 | Beth yw'r tâl presennol? |  |
| 38 | Pa mor aml y mae'r tâl yn daladwy? |  |
| 39 | A yw'r tâl wedi newid dros amser?  Os ydy, nodwch fanylion y newidiadau (e.e. beth fu'r taliadau blynyddol bob blwyddyn, manylion unrhyw gynnydd/gostyngiad ac ati) | Ydy  Nac ydy  Ddim yn gwybod |
| 40 | A oes darpariaethau sy'n pennu'r swm y mae'r tâl yn cynyddu bob blwyddyn (neu gyfnod arall)?  Os oes, disgrifiwch y rhain (e.e. os yw'r tâl yn cynyddu % benodedig bob blwyddyn, neu yn unol â mynegai megis y Mynegai Prisiau Manwerthu) | Oes  Nac oes  Ddim yn gwybod |
| 41 | A gawsoch wybodaeth am y tâl cyn ichi dderbyn yr eiddo?  A eglurwyd y telerau ichi yn glir?  A gawsoch gymorth i gyllidebu neu gyfrifo fforddiadwyedd y taliadau? | Do ☐ Naddo ☐ Ddim yn gwybod ☐  Do ☐ Naddo ☐ Ddim yn gwybod ☐  Do ☐ Naddo ☐ Ddim yn gwybod ☐ |
| 42 | A ydych yn cael dadansoddiad o'r rheswm dros godi'r tâl? | Ydw  Nac ydw  Ddim yn gwybod |
| 43 | Rhestrwch y gwasanaethau/cyfleusterau y mae eich tâl ystad yn talu amdanynt  (Gallai'r rhain gynnwys: ffyrdd, goleuadau, mannau agored, cyfarpar chwarae, gwaith tirlunio, lleoedd parcio, yswiriant neu eitemau eraill) |  |
| 44 | A ydych chi’n gwybod pwy sy'n berchen ar y tir y codir y taliadau ystadau amdanynt?  Os ‘ydw’, nodwch pwy. | Ydw  Nac ydw |
| 45 | A oes gan y datblygiad lle mae eich eiddo wedi'i leoli gwmni rheoli eiddo preswyl?  Os oes, a ydych yn rhan ohono, a beth yw eich barn ar ei berfformiad? | Oes  Nac oes |
| 46 | A ydych chi’n cael eich ymgynghori neu a gewch eich cynnwys fel arall mewn penderfyniadau am y gweithgarwch sy'n deillio o'r tâl ystad?  Os ‘ydw’, disgrifiwch ym mha ffordd, a nodwch eich barn ar effeithiolrwydd y broses. | Ydw  Nac ydw |
| 47 | Yn eich barn chi, a yw lefel y gwasanaeth wedi newid yn ystod y cyfnod y buoch yn talu'r tâl?  Os ‘ydy#, disgrifiwch ym mha ffordd | Ydy  Nac ydy |
| 48 | I ba raddau yr ydych yn fodlon ar y trefniadau presennol ar gyfer rheoli ardaloedd sydd heb eu mabwysiadu?  Esboniwch eich ateb | Bodlon iawn  Eithaf bodlon  Ddim yn fodlon nac yn anfodlon  Eithaf anfodlon  Anfodlon iawn  Ddim yn gwybod |

Cyffredinol

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 49 | A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel preswylydd? |  |
| 50 | A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech eu rhannu? |  |

Adran 2: Cwestiynau i ddatblygwyr

Rydym am ddeall i ba raddau y mae datblygwyr yn gofyn am i fannau a chyfleusterau cyffredin gael eu mabwysiadu, a'r dulliau a ddefnyddir i sicrhau y cânt eu cynnal a'u cadw pan na chânt eu mabwysiadu.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cwestiwn | Ateb |
| 1 | Eglurwch eich dull cyffredinol o benderfynu pa drefniadau cynnal a chadw i'w defnyddio ar eich datblygiadau:  Efallai yr hoffech ystyried y cwestiynau canlynol:  A oes gennych bolisi penodedig ar drefniadau cynnal a chadw?  A ydych bob amser yn ceisio sicrhau y caiff datblygiad ei fabwysiadu neu a ydych ond yn ystyried defnyddio asiant rheoli, neu a yw eich dull gweithredu yn dibynnu ar ffactorau eraill?  A yw eich dull gweithredu wedi newid dros amser, ac os felly, sut? |  |
| 2 | Lle codir taliadau, pa gyfleusterau y maent yn talu amdanynt?  Os yw'r mathau o daliadau'n amrywio yn ôl maint y datblygiad, neu ffactorau eraill, nodwch hyn ac eglurwch pam. |  |
| 3 | Pan ddefnyddir trefniadau cynnal a chadw preifat y mae angen taliadau gan breswylwyr amdanynt, sut yr ydych chi’n codi'r tâl ar eiddo rhydd-ddaliadol? (Dewiswch bob un sy’n berthnasol.)  Eglurwch pam rydych yn defnyddio'r fformat hwnnw. | Rhent-dal ystad  Gweithred gyfamod  Y ddau  Gweithred gyfamod a ategir gan rent-dal bychan  Rhent-dal penodedig a rhent-dal amrywiol  Arall  nodwch: |
| 4 | Beth sy'n digwydd i berchnogaeth y tir ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau?  (H.y. a yw eich cwmni yn ei chadw, neu a gaiff ei throsglwyddo i'r asiant neu'r cwmni rheoli taliadau ystadau, neu barti arall? A gaiff perchnogaeth y tir ei thrin yn yr un ffordd ar bob datblygiad?) |  |

Mabwysiadu

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5 | A ydych chi byth yn ceisio sicrhau bod mannau a chyfleusterau (megis mannau agored, parciau chwarae, ffyrdd, goleuadau stryd a gwaith tirlunio) yn cael eu mabwysiadu? | Ydyn  Nac ydyn |
| 6 | Rhowch syniad o ba gyfran o'ch datblygiadau yng Nghymru a gaiff eu mabwysiadu, ar ôl iddynt gael eu cwblhau.  (Gan nodi’r gyfran o ddatblygiadau sydd wedi’i mabwysiadu’n gyfan gwbl, neu os bydd y ffyrdd neu gyfleusterau eraill yn cael eu mabwysiadu yn unig) |  |
| 7 | Pa rwystrau (os bydd unrhyw rwystrau) rhag mabwysiadu sy'n eich wynebu? |  |

Rheoli ystadau

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 8 | Os ydych chi’n eu defnyddio, sut yr ydych chi’n penderfynu pa asiant neu gwmni rheoli i'w ddefnyddio? |  |
| 9 | A ydych yn mynnu bod yr asiantaethau neu'r cwmnïau rheoli rydych yn eu defnyddio yn meddu ar unrhyw gymwysterau neu'n bodloni unrhyw safonau penodol?  (e.e. aelodaeth o gorff proffesiynol)  Os felly, rhowch fanylion. | Ydyn  Nac ydyn |
| 10 | Rhestrwch yr asiantiaid rheoli ystadau a ddefnyddiwyd gennych ar y datblygiadau a adeiladwyd gennych yn ystod y 10 mlynedd diwethaf |  |
| 11 | Os oes cyfuniad o eiddo lesddaliadol a rhydd-ddaliadol ar eich datblygiadau tai, a ydynt yn cael eu rheoli gan yr un cwmni? | Ydyn  Nac ydyn |
| 12 | A ydych byth yn defnyddio dewisiadau amgen i asiantiaid rheoli eiddo masnachol?  Os ydych, disgrifiwch y dull amgen rydych yn ei ddefnyddio, a pham. | Ydyn  Nac ydyn |
| 13 | Os oes taliadau gweinyddu’n cael eu codi ar werthu eiddo, ailforgeisio neu rentu (megis taliadau am ddarparu gwybodaeth, gweithred gyfamod neu hysbysiad trosglwyddo neu hysbysiad am dâl), a ydych chi’n gosod y taliadau hynny?  A ydych chi’n derbyn cyfran o’r taliadau neu a ydynt yn cael eu talu i’r cwmni/asiant rheoli yn unig? | Ydyn  Nac ydyn |
| 14 | Ceir enghreifftiau pan fydd preswylwyr yn cwyno am daliadau gwasanaeth cynyddol, neu am werth am arian y gwasanaethau a ddarperir drwy'r tâl. Hefyd, ni fydd rhai cwmnïau morgais yn benthyg ar eiddo lle y gallai peidio â thalu taliadau ystadau ganiatáu i rwymedïau gael eu defnyddio sy'n bygwth gwerth yr eiddo.  A roddwyd gwybod ichi am breswylwyr sydd wedi cael problemau â'u taliadau ystadau am y rhesymau hyn neu unrhyw resymau eraill?  Os felly, disgrifiwch y problemau hyn ac unrhyw newidiadau a wnaethoch i'ch arferion er mwyn sicrhau na fydd y rhain yn digwydd yn y dyfodol. | Do  Naddo |

Cyffredinol

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 15 | A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel datblygwr? |  |
| 16 | A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech roi gwybod inni amdanynt? |  |

Adran 3: Cwestiynau i asiantiaid rheoli a chwmnïau rheoli

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cwestiwn | Ateb |
| 1 | Sawl datblygiad rydych yn eu rheoli yng Nghymru? |  |
| 2 | Amlinellwch nifer yr eiddo ym mhob datblygiad rydych yn ei reoli yng Nghymru  (e.e. nifer y datblygiadau â rhwng 1 a 25 o eiddo, nifer y datblygiadau â rhwng 26 a 50 o eiddo ac ati) |  |
| 3 | A ydych yn gweithredu yng ngweddill y DU?  Os felly, rhestrwch ble | Ydyn  Nac ydyn |
| 4 | Rhestrwch y gweithgareddau a gwmpesir gan y taliadau.  Os oes mathau penodol o daliadau sy'n ymwneud â dim ond rhai datblygiadau penodol, eglurwch beth yw'r rhain a pham y maent ond yn berthnasol mewn rhai achosion. |  |
| 5 | A ydych yn darparu dadansoddiad i breswylwyr sy'n nodi'r ffordd y cyfrifwyd y tâl ystad? |  |
| 6 | A oes gennych weithdrefn gwyno ffurfiol? | Oes  Nac oes |
| 7 | Faint o gwynion a gawsoch yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf?  Os oes modd gwneud hynny, nodwch destun y cwynion, a'r ffordd y cawsant eu datrys. |  |
| 8 | Pa gamau gweithredu a gymerwch neu y mae gennych yr hawl i’w cymryd os bydd taliadau ystadau yn hwyr neu na chânt eu talu? |  |
| 9 | Pwy sy'n berchen ar y tir a gynhelir drwy'r taliadau ystadau?  (H.y. a yw'r datblygwr yn berchen arno, neu a gaiff ei drosglwyddo i'r asiant rheoli taliadau ystadau, neu barti arall? A yw perchnogaeth y tir bob amser yr un peth ar bob datblygiad?) |  |
| 10 | A allai preswylwyr ddewis newid asiant rheoli pe baent am wneud hynny? Drwy ba lwybr? |  |
| 11 | A ydych yn ymgynghori â phreswylwyr o gwbl am y gwasanaethau a ddarperir drwy'r taliadau?  (naill ai am y gweithgareddau a gynhelir, sawl gwaith y mae gwaith cynnal a chadw’n cael ei wneud, neu am y contractwyr a ddefnyddir i ddarparu'r gwasanaethau)  Os ydych, eglurwch gynnwys y broses ymgynghori hon. | Ydyn  Nac ydyn |
| 12 | O dan delerau'r taliadau ystadau, sut y caiff taliadau eu cyfrifo, a pha mor aml y gellir eu codi? |  |
| 13 | Pa gamau a gymerir i ragweld costau posibl? A ydych yn defnyddio cronfa wrth gefn neu gronfa ad-dalu?  Os bydd gennych drefniadau gwahanol ar gyfer safleoedd gwahanol, eglurwch pam. |  |
| 14 | A yw eich sefydliad, neu a ydych chi fel unigolyn, yn aelod o unrhyw gyrff proffesiynol? |  |
| 15 | Rhestrwch eich taliadau gweinyddu sy’n gysylltiedig â thâl ystadau.  (Er enghraifft, i gasglu ôl-ddyledion, darparu gwybodaeth am werthu eiddo, caniatâd i addasu neu rentu, gweithred gyfamod, hysbysiad trosglwyddo ac ati) |  |
| 16 | A ydych chi’n cadw’r holl ffi neu a ydych chi’n ei rhannu â rhywun arall, er enghraifft perchennog y rhent-dal? |  |
| 17 | A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel rheolwr? |  |
| 18 | A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech roi gwybod inni amdanynt? |  |

Adran 4: Cwestiynau i Awdurdodau Lleol

Prif nod y cwestiynau yn yr adran hon yw deall safbwyntiau ar fabwysiadu ardaloedd nad yw trefniadau statudol yn ymdrin â nhw, megis yr hyn sy'n llywodraethu a gaiff priffyrdd neu systemau draenio cynaliadwy (SuDS) eu mabwysiadu? Fodd bynnag, os yw'r broses o fabwysiadu pob math o fan a chyfleuster yn gysylltiedig, cyfeiriwch at y prosesau hynny lle y bo'n berthnasol i'ch atebion.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cwestiwn | Ateb |
| 1 | Beth yw polisi eich awdurdod ynghylch mabwysiadu mannau a chyfleusterau heblaw am ffyrdd?  (h.y. a oes gennych bolisi penodol ar fabwysiadu mannau a chyfleusterau megis mannau agored, parciau chwarae, gwaith tirlunio, a pham? |  |
| 2 | Disgrifiwch y ffactorau sy'n cyfrannu at benderfyniadau ar fabwysiadu. |  |
| 3 | Pa adrannau yn yr awdurdod sy'n ymwneud â phenderfyniadau ar fabwysiadu mannau agored? A oes un adran yn arwain neu'n cael y gair olaf? |  |
| 4 | Beth yw'r rhwystrau i fabwysiadu, os oes rhai? |  |
| 5 | Os ydych yn gofyn am symiau gohiriedig er mwyn mabwysiadu cyfleusterau heblaw am ffyrdd a SuDS, sut y cânt eu cyfrifo? |  |
| 6 | A oes gennych gytundeb lefel gwasanaeth ar gyfer yr amserlen a’r amserau ymateb cyfartalog i ymdrin â mabwysiadu? |  |
| 7 | A ydych yn cadw cofnodion o ba ardaloedd a chyfleusterau a gaiff eu mabwysiadu ai peidio ar ôl i ddatblygiad gael ei gwblhau? |  |
| 8 | Pa broblemau, os oes rhai, y daethoch ar eu traws o ran cynnal a chadw mannau nad ydynt wedi’u mabwysiadu ar ddatblygiadau tai? |  |
| 9 | A ydych byth yn mabwysiadu datblygiadau rai blynyddoedd ar ôl eu cwblhau, lle na ofynnodd y datblygwr am iddynt gael eu mabwysiadu yn gynharach?  Os ydych, o dan ba amgylchiadau? | Ydyn  Nac ydyn |
| 10 | A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel awdurdod? |  |
| 11 | A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech eu rhannu? |  |

Adran 5: Cwestiynau i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig

Rydym am wybod am brofiad Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn eu rôl fel datblygwr, perchennog a/neu reolwr ystadau lle na chaiff mannau a chyfleusterau agored eu mabwysiadu gan yr Awdurdod Lleol, a all godi taliadau ystadau. Rydym hefyd am ddysgu am brofiad unrhyw Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig sy'n berchen ar eiddo i'w rentu'n gymdeithasol ar ddatblygiadau a reolir gan sefydliadau eraill, megis asiantiaid rheoli eiddo preifat.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cwestiwn | Ateb |
| 1 | A yw eich sefydliad:  (Dewiswch bob un sy’n berthnasol) | Yn datblygu tai newydd  Yn rheoli ystadau (y codir tâl ystad ar breswylwyr amdanynt)  Yn talu taliadau ystadau i asiantiaid rheoli mewn perthynas ag eiddo ar ystadau a gafodd ei Ddatblygu gan sefydliad arall |

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel rheolwr

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2 | Faint o ddatblygiadau rydych yn eu rheoli lle codir taliadau ar lesddeiliaid a/neu rydd-ddeiliaid ar gyfer rheoli mannau agored a chyfleusterau eraill sydd heb eu mabwysiadu gan yr Awdurdod Lleol?  Nodwch, lle y bo'n bosibl, nifer yr eiddo ar bob datblygiad o'r math hwn  (e.e. nifer y datblygiadau â rhwng 1 a 25 o eiddo, nifer y datblygiadau â rhwng 26 a 50 o eiddo ac ati) |  |
| 3 | A ydych ond yn rheoli datblygiadau y mae eich sefydliad eich hun yn berchen arnynt/eu datblygu?  Os na, eglurwch pwy eraill rydych yn cyflawni'r gwasanaethau hyn drostynt a pham.  Yn yr achosion hyn, pwy sy'n berchen ar y tir sy'n gysylltiedig â'r taliadau? | Ydyn  Nac ydyn |
| 4 | Rhestrwch y gweithgareddau a gwmpesir gan y taliadau.  Os oes mathau penodol o daliadau sy'n ymwneud â dim ond rhai datblygiadau penodol, eglurwch beth yw'r rhain a pham y maent ond yn berthnasol mewn rhai achosion. |  |
| 5 | A ydych yn darparu dadansoddiad i breswylwyr sy'n nodi'r ffordd y cyfrifwyd y tâl ystad? |  |
| 6 | Faint o gwynion a gawsoch yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf (ynghylch taliadau rheoli ystadau)?  Os oes modd gwneud hynny, nodwch destun y cwynion, a'r ffordd y cawsant eu datrys. |  |
| 7 | Pa gamau gweithredu a gymerwch neu y mae gennych yr hawl i'w cymryd os bydd taliadau ystadau’n hwyr neu na chânt eu talu? |  |
| 8 | A ydych yn ymgynghori â phreswylwyr o gwbl am y gwasanaethau a ddarperir drwy'r taliadau?  Os ydych, eglurwch gynnwys y broses ymgynghori hon. |  |
| 9 | O dan delerau'r taliadau ystadau, sut y caiff taliadau eu cyfrifo, a pha mor aml y gellir eu codi? |  |
| 10 | Pa gamau a gymerir i ragweld costau posibl? A oes cronfa ad-dalu? |  |

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel datblygwr

Mae'r cwestiynau hyn ar gyfer y sefydliadau hynny sy'n datblygu eiddo i'w werthu ar y farchnad, naill ai fel lesddaliadau neu rydd-ddaliadau. Pan gynigir eiddo fel rhydd-ddaliad, mae gennym ddiddordeb arbennig yn y trefniadau a wneir fel y bydd yr eiddo hwnnw'n cyfrannu at gynnal a chadw unrhyw fannau a chyfleusterau sydd heb eu mabwysiadu drwy daliadau ystadau. Fodd bynnag, rydym hefyd am ddeall sut y mae'r taliadau a godir ar lesddeiliaid drwy eu taliadau gwasanaeth yn cefnogi'r broses o ddarparu'r mannau hynny.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 11 | Eglurwch eich dull cyffredinol o benderfynu pa drefniadau cynnal a chadw i'w defnyddio ar eich datblygiadau (pan gynigir eiddo i'w werthu ar y farchnad).  A oes gennych bolisi penodedig ar drefniadau cynnal a chadw?  A ydych bob amser yn ceisio sicrhau y caiff datblygiad ei fabwysiadu neu a ydych ond yn ystyried defnyddio asiant rheoli (neu reoli'r datblygiad eich hun, gyda chymorth cyfraniadau gan breswylwyr), neu a yw eich dull gweithredu'n dibynnu ar ffactorau eraill?  A yw eich dull gweithredu wedi newid dros amser, ac os felly, sut? |  |
| 12 | Lle codir taliadau, pa gyfleusterau y maent yn talu amdanynt?  Os yw'r mathau o daliadau'n amrywio yn ôl maint y datblygiad, neu ffactorau eraill, nodwch hyn ac eglurwch pam. |  |
| 13 | Pan ddefnyddir trefniadau cynnal a chadw preifat, sut yr ydych yn codi'r tâl ar eiddo rhydd-ddaliadol?  (Dewiswch bob un sy’n berthnasol)  Eglurwch pam rydych yn defnyddio'r fformat hwnnw. | Rhent-dal ystad  Gweithred gyfamod  Y ddau  Gweithred gyfamod a ategir gan rent-dal bychan  Rhent-dal penodedig a rhent-dal amrywiol  Arall  nodwch: |
| 14 | A ydych byth yn defnyddio dewisiadau amgen i asiantiaid a chwmnïau rheoli eiddo?  Os ydych, disgrifiwch y dull amgen rydych yn ei ddefnyddio, a pham | Ydyn  Nac ydyn |
| 15 | Os oes taliadau gweinyddu’n cael eu codi ar werthu eiddo, ailforgeisio neu rentu (fel taliadau am ddarparu gwybodaeth, gweithred gyfamod neu hysbysiad trosglwyddo neu hysbysiad am dâl), a ydych chi’n gosod y taliadau hynny?  A ydych chi’n derbyn cyfran o’r taliadau neu a ydynt yn cael eu talu i’r cwmni/asiant rheoli yn unig? | Ydyn  Nac ydyn |
| 16 | Pan na fydd ardaloedd wedi'u mabwysiadu, a ydych yn cynnal y gweithgarwch cynnal a chadw eich hun, neu a ydych yn defnyddio asiant neu gwmni rheoli? A ydych bob amser yn dilyn yr un dull gweithredu? |  |
| 17 | Os ydych yn defnyddio asiantiaid neu gwmnïau rheoli, a ydych yn mynnu eu bod yn meddu ar unrhyw gymwysterau neu'n bodloni unrhyw safonau penodol?  Os felly, rhowch fanylion. | Ydyn  Nac ydyn |
| 18 | Os ydych yn defnyddio asiantiaid neu gwmnïau rheoli, rhestrwch y rhai a ddefnyddiwyd gennych ar y datblygiadau a adeiladwyd gennych yn ystod y 10 mlynedd diwethaf. |  |
| 19 | Beth sy'n digwydd i berchnogaeth y tir sy'n destun y tâl ystad, os caiff un ei greu? A ydych yn cadw'r berchnogaeth neu a gaiff ei throsglwyddo i asiant rheoli, os defnyddir un? |  |
| 20 | Rhowch syniad o’r gyfran o'ch datblygiadau yng Nghymru a gaiff eu mabwysiadu, ar ôl iddynt gael eu cwblhau?  (Nodwch y gyfran o’r datblygiadau sydd wedi’i mabwysiadu’n gyfan gwbl, neu os bydd y ffyrdd neu gyfleusterau eraill yn unig wedi’u mabwysiadu) |  |
| 21 | Ceir enghreifftiau pan fydd preswylwyr yn cwyno am daliadau gwasanaeth cynyddol, neu am werth am arian y gwasanaethau a ddarperir drwy'r tâl. Hefyd, ni fydd rhai cwmnïau morgais yn benthyg ar eiddo lle mae taliadau ystadau'n caniatáu i rwymedïau gael eu defnyddio sy'n bygwth gwerth yr eiddo.  A roddwyd gwybod ichi am breswylwyr sydd wedi cael problemau â'u taliadau ystadau am y rhesymau hyn neu unrhyw resymau eraill?  Os felly, disgrifiwch y problemau hyn ac unrhyw newidiadau a wnaethoch i'ch arferion er mwyn sicrhau na fydd y rhain yn digwydd yn y dyfodol. |  |

Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel talwr taliadau ystadau

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 22 | A yw eich sefydliad yn berchen ar eiddo i'w rentu ar ddatblygiadau tai sydd heb eu mabwysiadu, sy'n destun taliadau ystadau?  Os ydy, atebwch y cwestiynau canlynol | Ydy  Nac ydy |
| 23 | A gafodd unrhyw ddarpariaethau arbennig eu negodi rhwng y datblygwr a'ch sefydliad am unrhyw daliadau ystadau sy'n daladwy ar unrhyw un o'r datblygiadau hyn?  Os felly, eglurwch beth yw'r rhain a'u diben | Do  Naddo |
| 24 | Pa ddatblygwyr a oedd yn gyfrifol am y safleoedd lle y mae taliadau ystadau yn daladwy? |  |
| 25 | I ba asiantiaid neu gwmnïau rheoli y mae'r taliadau ystadau'n daladwy? |  |
| 26 | A oes gennych unrhyw sylwadau am lefel y taliadau a godir?  Er enghraifft, sut y mae'r taliadau wedi newid dros amser, sut y cânt eu cyfrifo, sut y mae'r taliadau'n gysylltiedig â'r gwasanaethau a ddarperir ac ati |  |
| 27 | Rhestrwch y gwasanaethau/cyfleusterau y codir y taliadau ystadau amdanynt?  (Gallai'r rhain gynnwys: ffyrdd, goleuadau, mannau agored, cyfarpar chwarae, gwaith tirlunio, lleoedd parcio, yswiriant neu eitemau eraill) |  |
| 28 | Pwy sy'n berchen ar y tir sy'n gysylltiedig â'r taliadau?  (Os yw'n hysbys. Gall yr opsiynau gynnwys yr asiant rheoli, y datblygwr neu barti arall) |  |
| 29 | A yw'r asiant neu'r cwmni rheoli byth yn ymgynghori â chi neu'n eich cynnwys fel arall mewn penderfyniadau am y gweithgarwch sy'n deillio o'r taliadau ystadau?  Os ydy, disgrifiwch ym mha ffordd, a nodwch eich barn ar effeithiolrwydd y broses. | Ydy  Nac ydy |
| 30 | A ydych erioed wedi herio tâl ystad?  Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd?  Os oedd yn rhaid ichi dalu unrhyw gostau, eglurwch faint oedd y costau a'r rheswm dros eu talu. | Ydyn  Nac ydyn |
| 31 | A fygythiwyd cymryd camau neu a gymerwyd camau yn eich erbyn erioed am beidio â thalu tâl ystad?  Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd | Do  Naddo |

Cyffredinol

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 32 | A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella’r sefyllfa yn eich barn chi? |  |
| 33 | A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech roi gwybod inni amdanynt? |  |

Adran 6: Cwestiynau i gyfreithwyr eiddo

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Cwestiwn | Ateb |
| 1 | Yn eich barn chi, a yw prynwyr fel arfer yn ymwybodol o fodolaeth taliadau ystadau cyn iddynt ymrwymo i brynu’r eiddo?  Eglurwch a oes gwahaniaeth rhwng ymwybyddiaeth prynwyr o daliadau ystadau ar gyfer prynu tai newydd eu hadeiladu ac ar gyfer prynu eiddo drwy ailwerthiant? | Ydyn  Nac ydyn ☐ |
| 2 | Yn eich barn chi, a yw prynwyr yn deall effeithiau’r taliadau ystadau yn iawn?  Eglurwch eich ateb. | Ydyn  Nac ydyn ☐ |
| 3 | Ym mha gam o’r trafodiad y cewch chi wybod fel arfer bod taliadau ystadau yn cael eu codi ar eiddo? |  |
| 4 | A ydych chi wedi gweld newid yng nghyfran yr eiddo a werthir sy’n cynnwys taliadau ystadau?  Os ydych, eglurwch y newid hwnnw, ac mewn perthynas â pha fath o eiddo? A oes gennych unrhyw sylwadau ynghylch pam y mae’r gyfran honno wedi newid? | Ydyn  Nac ydyn ☐ |
| 5 | A yw’r taliadau ystadau yr ydych yn eu gweld yn cydymffurfio â llawlyfr Cyllid y DU ar gyfer Rhoddwyr Benthyciadau?  Os nad ydynt, eglurwch ym mha ffordd, ac a yw datblygwyr yn barod i wneud y newidiadau gofynnol? | Ydyn  Nac ydyn ☐ |
| 6 | A ydych chi’n ymwybodol o werthiant sydd wedi methu oherwydd bod taliad ystad wedi’i godi?  (Er enghraifft, os oedd y cwmni morgeisi wedi gwrthod rhoi benthyciad ar gyfer yr eiddo, neu os oedd y prynwr yn anfodlon ar lefel debygol y taliad)  Os ydych, eglurwch y rhesymau, a rhowch syniad o ba mor gyffredin y mae hynny. | Ydyn  Nac ydyn ☐ |
| 7 | Beth yw costau cyfartalog gweithred amrywio mewn perthynas â rhent-dal sydd eisoes yn bodoli, i eithrio’r rwymedïau yn Adran 121 o Ddeddf Tir ac Eiddo 1925, neu i ddiwygio’r telerau fel eu bod yn dderbyniol i’r prif roddwyr benthyciadau ar y stryd fawr? |  |
| 8 | A yw’r taliadau a godir am weinyddu’r tâl ystad yn rhesymol yn eich barn chi?  (Er enghraifft, mewn perthynas â hysbysiad trosglwyddo, hysbysiad am godi tâl, caniatâd i rentu neu addasu, gweithred gyfamod, tystysgrif cydymffurfio)  Eglurwch eich ateb a rhowch enghreifftiau. | Ydyn  Nac ydyn ☐ |
| 9 | A ydych chi’n gweld taliadau yn cael eu creu sy’n torri rheolau Deddf Rhentu 1977?  (Er enghraifft, o ran cymalau adolygu nad ydynt yn berthnasol i gostau cynnal a chadw, neu os bydd llawer o daliadau ystadau yn cael eu codi ar yr eiddo) |  |
| 10 | Beth yw’r effaith ar hyd cyfnod trafodiad pan fydd taliad ystad yn cael ei godi? |  |
| 11 | A ellid newid unrhyw beth mewn perthynas â thaliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai i wella’r sefyllfa ar gyfer eich sefydliad? |  |
| 12 | A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech roi gwybod inni amdanynt? |  |

Adran 7: Cwestiynau i eraill

Rydym am glywed gan unigolion a chyrff eraill sydd â diddordeb yn y broses o fabwysiadu mannau ar ddatblygiadau tai, neu yn y defnydd o daliadau ystadau i ddarparu ar gyfer cynnal a chadw mannau a chyfleusterau cyffredin ar y datblygiadau hynny. Efallai y bydd diddordeb gan weithwyr proffesiynol megis cyfreithwyr, asiantiaid eiddo a darparwyr morgeisi, ac efallai y bydd diddordeb gan unigolion a grwpiau eraill hefyd nad yw adrannau blaenorol y ddogfen hon yn berthnasol iddynt.

Os hoffech gyfrannu at y Cais hwn am Dystiolaeth, ond nad ydych yn perthyn i unrhyw un o'r grwpiau a nodwyd yn adrannau 1-6, defnyddiwch y lle hwn i egluro beth yw eich diddordeb, a beth yw eich barn.

|  |
| --- |
|  |