



Llywodraeth Cymru  
Cais am Dystiolaeth

## Taliadau ystadau ar ddatblygiadau tai: cais am dystiolaeth

Dyddiad cyhoeddi: 6 Chwefror 2020  
Camau gweithredu gofynnol: Ymatebion erbyn 30 Ebrill 2020

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.  
This document is also available in English.

# Cyflwyniad

## Pwrpas

1. Awgrymwyd y bu cynnydd yn yr arfer o ddatblygiadau tai newydd sydd â threfniadau preifat ar gyfer cynnal a chadw mannau agored a chyfleusterau, y mae perchnogion tai a phreswylwyr yn talu amdanynt drwy daliadau ystadau, dros y blynyddoedd diwethaf.
2. Nod y Cais hwn am Dystiolaeth yw meithrin dealltwriaeth well o ba mor gyffredin y mae'r arfer hon, y gwasanaethau a ddarperir drwy drefniadau o'r fath, y rhesymau pam y gallai'r arfer wedi dod yn fwy cyffredin, y costau cysylltiedig, a phrofiad preswylwyr o ran taliadau ystadau.
3. Y bwriad yw y bydd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol yn defnyddio'r dystiolaeth hon i ystyried y dadleuon o blaid newid, a'r opsiynau posibl a all fod ar gael i ddatrys unrhyw broblemau a nodir. Am y rheswm hwn, nid ydym wedi darparu unrhyw gynigion ar gyfer sylwadau, ond rydym yn gwahodd cyfranwyr i nodi newidiadau a all, yn eu barn nhw, wella'r sefyllfa.

## Cefndir

### Diffiniad

4. At ddibenion yr ymarfer hwn, defnyddir y term "taliadau ystadau" i ddisgrifio'r taliadau cyfnodol y mae'n ofynnol i ddeiliaid tai eu talu at ddibenion cynnal a chadw mannau, ffyrdd a chyfleusterau cyffredin ar ddatblygiadau tai. Mae'n bosibl eu bod yn cael eu galw'n daliadau rheoli hefyd. Y taliadau ffurfiol sy'n gysylltiedig â datblygiadau ag eiddo niferus sydd o ddiddordeb inni, yn hytrach nag unrhyw drefniadau anffurfiol a wnaed rhwng y rheini sy'n defnyddio ffyrdd preifat sy'n rhoi mynediad i nifer bach o eiddo.

### Y defnydd o daliadau ystadau

5. Defnyddir taliadau ystadau i ddarparu ar gyfer cynnal a chadw mannau a chyfleusterau cyffredin ar ddatblygiadau tai, lle nad yw'r awdurdod lleol wedi eu mabwysiadu nac yn eu cynnal a'u cadw. Gall y mannau a'r chyfleusterau hyn gynnwys y canlynol, ond nid ydynt yn gyfyngedig iddynt:
  - ardaloedd agored,
  - parciau chwarae,
  - ffyrdd a phalmentydd,
  - lleoedd parcio ceir,
  - goleuadau stryd,
  - gwaith tirlunio,
  - mentrau amgylcheddol megis lleiniau ymyl ffordd o flodau gwyllt, a
  - darparu systemau chwistrellu preifat a rennir

Hefyd, gellir codi taliadau i ddarparu ar gyfer yswiriant atebolrwydd cyhoeddus ac yswiriant arall.

6. Os na fabwysiadwyd mannau a chyfleusterau cyffredin gan yr awdurdod lleol, gallai'r datblygwr ddewis sefydlu cwmni rheoli i breswylwyr, penodi cwmni rheoli masnachol, neu gadw'r swyddogaethau rheoli ei hunan. Gallai'r sawl sy'n gyfrifol am reoli gyflogi gwasanaethau asiant rheoli, sy'n gofalu bod y swyddogaethau rheoli'n cael eu cynnal, gan gynnwys trefnu i wneud gwaith i gynnal a chadw'r mannau hynny. Mae rhwymedigaeth ar breswylwyr ar y datblygiad i dalu cyfran o'r costau a gesglir gan yr asiant neu'r cwmni rheoli, a'u costau gweinyddol.
  - Mae lesddeiliaid yn talu drwy dâl gwasanaeth fel y pennir yn eu les. Mae'r ddeddfwriaeth o ran lesddaliadau yn darparu llwybrau i herio arferion gwael wrth weinyddu eu taliadau gwasanaeth, gan gynnwys rhesymoldeb y swm, y gofynion i ymgynghori ar waith mawr ac ati. Gallai lesddeiliaid hefyd gymryd yr awenau o ran rheoli pe dymument, o dan yr Hawl i Reoli.
  - Mae rhydd-ddeiliaid yn destun y taliad drwy Rent-dal Ystad<sup>1</sup> yn nheitl yr eiddo, neu drwy weithred gyfamod, ond nid ydym yn rhannu'r un hawliau â lesddeiliaid.
  - Gall tenantiaid dalu taliadau ystadau drwy eu rhent, er enghraifft os ydynt yn rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Dylai'r gwasanaethau hynny y gellir codi tâl amdanynt gael eu nodi yn y cytundeb tenantiaeth, ynghyd â sut y mae'r tâl hwnnw wedi'i gyfrifo. Mae'n rhaid i daliadau gwasanaeth newidiol fod yn gysylltiedig â chostau rhesymol a ysgwyddir wrth ddarparu'r gwasanaethau.

Tasglu ar ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu

7. Sefydlodd Gweinidog yr Economi a Thrafnidiaeth Dasglu i ystyried ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, a'i gylch gorchwyl oedd cadarnhau natur a graddau'r problemau, ac ystyried yr hyn y gellir ei wneud i wella ffyrdd o'r fath i safon gyson fel y gellir eu mabwysiadu, a rheoli'r sefyllfa'n well. Mae ail gam ei waith, sy'n parhau, yn canolbwyntio ar sawl agwedd benodol:
  - Mapio faint o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yng Nghymru, er mwyn amcangyfrif y costau o wella'r rhai sydd heb eu mabwysiadu;
  - Creu a threalu canllaw arferion da er mwyn lleihau'r tebygolrwydd na chaiff ffyrdd eu mabwysiadu;
  - Datblygu cyfres o safonau cyffredin ar gyfer dylunio ac adeiladu priffyrdd at ddefnydd Awdurdodau Lleol a datblygwyr tai.
8. Ceir mwy o wybodaeth am waith y Tasglu drwy'r ddolen hon:  
<https://llyw.cymru/tasglu-ffyrdd-sydd-heb-eu-mabwysiadu>.
9. Mae gwaith y Tasglu yn gysylltiedig â'r materion a godir yn y Cais hwn am Dystiolaeth. Fodd bynnag, mae'r Tasglu yn ystyried pob ffordd sydd heb ei mabwysiadu gan awdurdodau lleol, ond mae'r Cais hwn am Dystiolaeth yn canolbwyntio ar ddatblygiadau tai modern. Mae'r Tasglu hefyd yn canolbwyntio'n bennaf ar briffyrdd a strwythurau cysylltiedig, ond mae'r Cais hwn am Dystiolaeth yn ystyried pob elfen o ddatblygiad tai a all arwain at godi tâl ystad.

---

<sup>1</sup> Fel y'i diffinnir yn Neddf Rhent-daliadau 1977.

## Mabwysiadu mannau a chyfleusterau cyffredin

10. Nid oes proses benodedig y mae datblygwyr ac Awdurdodau Lleol yn ei dilyn wrth ystyried a ddylid mabwysiadu mannau a chyfleusterau cyffredin, ar ôl i ddatblygiad tai newydd gael ei adeiladu. Bydd prosesau cynllunio fel arfer yn ei gwneud yn ofynnol i nodi dull o gynnal a chadw unrhyw fan agored, ond nid ydynt yn tueddu i bennu pa ddull y dylid ei ddefnyddio. Gellir defnyddio trafodaethau Adran 106 neu amodau cynllunio i sicrhau y darperir cyfleusterau ar y datblygiad, a'u manyleb. Os ystyrir mabwysiadu, yna gall y trafodaethau hefyd gwmpasu cytuno ar swm gohiriedig, neu dalu tuag at gynnal a chadw'r cyfleusterau hynny'n barhaus ar ôl iddynt ddod o dan berchnogaeth yr Awdurdod Lleol. Gall Canllawiau Atodol ar Gynllunio a gynhyrchir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol roi cyfarwyddyd ar ba mor debygol yw mabwysiadu mannau a chyfleusterau cyffredin yn yr ardal honno.
11. Mae sail statudol i Awdurdodau Lleol fabwysiadu priffyrdd yn wirfoddol, o dan Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980, ac i fabwysiadu systemau draenio cynaliadwy (SuDS) drwy Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Fodd bynnag, nid oes unrhyw sail statudol i fabwysiadu mannau agored, ac nid oes unrhyw rwymedigaeth ar Awdurdodau Lleol i ystyried mabwysiadu fel mater o drefn. Ond yn hanesyddol, yn aml yr oedd mannau agored cyhoeddus yn cael eu mabwysiadu gan Awdurdodau Lleol, os gwelwyd eu bod o fudd i'r cyhoedd, yn ogystal ag i breswylwyr y datblygiad newydd.

## Cwmpas y Cais am Dystiolaeth

12. Mae'r Cais hwn am Dystiolaeth yn ymwneud â'r taliadau a wneir mewn perthynas â chynnal a chadw ardaloedd cymunol allanol ar ddatblygiadau tai, a'r gwasanaethau y codir tâl amdanynt.
13. Nid yw'n ymwneud â'r taliadau a wneir er mwyn cynnal a chadw cyfleusterau cymunol o fewn adeiladau sy'n cynnwys eiddo lesddaliadol, megis taliadau am gynnal a chadw neu atgyweirio mannau mewnol, lifftiau neu nodweddion allanol megis cladin ac ati. Telir am yr agweddau hyn at ei gilydd drwy daliadau gwasanaeth gan lesddeiliaid yr adeiladau hynny. Mae Llywodraeth Cymru wrthi'n ymchwilio i brofiad lesddeiliaid yng Nghymru, gan gynnwys ystyried taliadau gwasanaeth o'r fath, er mwyn llywio'r gwaith parhaus ar ddiwygio lesddaliadau.
14. Yn hytrach, mae'r Cais hwn am Dystiolaeth yn ymwneud yn benodol â'r taliadau hynny sy'n darparu ar gyfer cynnal a chadw mannau cyffredin ar ddatblygiad tai. Gall y rhain gynnwys mannau gwyrdd, cyfarpar ac ardaloedd chwarae, lleoedd parcio, ffyrdd, goleuadau stryd, gwaith tirlunio ac unrhyw gyfleusterau eraill y mae'r preswylwyr yn eu rhannu. Mae'r mannau a'r cyfleusterau hyn at ddefnydd preswylwyr yn bennaf, a all fod yn gymysgedd o rydd-ddeiliaid, lesddeiliaid a thenantiaid, ond yn aml gall y cyhoedd eu defnyddio hefyd. Bydd parti arall yn berchen ar y mannau hyn yn aml, er enghraifft y datblygwr gwreiddiol, neu'r asiant rheoli sy'n eu cynnal.
15. Mae'r Cais hwn am Dystiolaeth hefyd yn ymwneud â thaliadau gweinyddu sy'n codi wrth newid perchnogaeth eiddo y codir tâl ystad arno, ac yn ystod y broses o wneud hynny.

## Cynulleidfa

16. Cyflwynwyd y Cais hwn am Dystiolaeth i bawb sydd â diddordeb mewn taliadau ystadau, yn enwedig y rhai sy'n gyfrifol am eu talu, y rhai sy'n eu casglu a'r rhai sy'n ymwneud â'r penderfyniad i'w defnyddio.
17. Mae adrannau sy'n cynnwys cwestiynau ar gyfer grwpiau gwahanol a nodwyd eisoes, ond byddwn yn croesawu ymatebion gan unrhyw un sydd â diddordeb.

## Ymateb i'r cais am dystiolaeth

18. Mae'r Cais hwn am Dystiolaeth yn dechrau ar 6 Chwefror 2020 ac yn dod i ben ar 30 Ebrill 2020.
19. Nid oes rhaid ichi ateb pob cwestiwn. Atebwch cynifer o'r cwestiynau ag y gallwch neu y teimlwch eu bod yn berthnasol. Cewch gyfle ar ddiwedd pob adran i ychwanegu unrhyw sylwadau pellach yr hoffech roi gwybod inni amdanynt.
20. Gallwch ymateb i'r cais hwn am dystiolaeth drwy gwblhau ffurflen cwestiynau'r cais am dystiolaeth, a'i dychwelyd, erbyn canol nos ar y dyddiad cau, 30 Ebrill 2020. Gallwch ymateb ar-lein, drwy e-bost, neu bostio'r ffurflen i'r cyfeiriad isod.
21. Dylid cyfeirio ymholiadau am y Cais hwn am Dystiolaeth at [LeaseholdReform@llyw.cymru](mailto:LeaseholdReform@llyw.cymru).

## Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

22. Gellir gwneud cais am fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, Braille ac mewn ieithoedd eraill.

## Manylion cyswllt

23. Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â'r canlynol:

Uned Diwygio Lesddaliadau  
Yr Is-adran Polisi Tai  
Llywodraeth Cymru  
Parc Cathays  
Caerdydd  
CF10 3NQ

**e-bost:** [LeaseholdReform@llyw.cymru](mailto:LeaseholdReform@llyw.cymru)

**ffôn:** 0300 060 4400

## Y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data (GDPR)

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Dim ond o dan gcontract yr ymgwymerir â gwaith o'r fath. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu a chadw data personol yn ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion cyn cyhoeddi'ch ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth.

Os caiff eich manylion chi eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

### Eich hawliau

O dan ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i wybod am y data personol a gedwir amdanoch chi a'u gweld
- i'w gwneud yn ofynnol inni gywiro gwallau yn y data hynny
- i wrthwynebu prosesu data neu gyfyngu ar brosesu data (o dan amgylchiadau penodol)
- (o dan rai amgylchiadau) i'ch data gael eu 'dileu'
- (o dan rai amgylchiadau) i gludadwyedd data
- i gyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth (SCG), ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

I gael rhagor o fanylion am y wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei chadw ac am y defnydd a wneir ohoni, neu os ydych am arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, gweler y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data:

Llywodraeth Cymru  
Parc Cathays  
CAERDYDD  
CF10 3NQ

e-bost:

[Swyddogdiogeludata@llyw.cymru](mailto:Swyddogdiogeludata@llyw.cymru)

Dyma fanylion cyswllt Swyddfa'r  
Comisiynydd Gwybodaeth:  
Wycliffe House  
Water Lane  
Wilmslow  
Cheshire  
SK9 5AF

Ffôn: 01625 545 745 neu  
0303 123 1113  
Gwefan: <https://ico.org.uk/>

## 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 (Ile 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 rhyngwyd neu mewn adroddiad. Os byddai'n well gennych i'ch ymateb aros yn ddiennw, ticiwch y blwch:	<input type="checkbox"/>
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:	<input type="checkbox"/>

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 <input type="checkbox"/> Lesddeiliad <input type="checkbox"/> Tenant <input type="checkbox"/>  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 <input type="checkbox"/> Naddo <input type="checkbox"/>
5	Pa ddatblygwr a oedd yn gyfrifol am y safle? (Os yw'n hysbys)	
6	A wnaethoch brynu gan ddefnyddio Cymorth i Brynu?	Do <input type="checkbox"/> Naddo <input type="checkbox"/>

### Taliadau ystadau

7	A wnaethoch dalu tâl ystad?	Do <input type="checkbox"/> Naddo <input type="checkbox"/>  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	Do <input type="checkbox"/> Na ddo <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>

	<p>ystod eich cyfnod fel preswlydd?</p> <p>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.</p>	
10	Beth yw'r tâl presennol?	
11	Pa mor aml y mae'r tâl yn daladwy?	
12	<p>A yw'r tâl wedi newid dros amser?</p> <p>Os ydy, nodwch fanylion y newidiadau (e.e. beth fu'r taliadau blynyddol bob blwyddyn, manylion unrhyw gynnydd/gostyngiad ac ati)</p>	Ydy <input type="checkbox"/> Nac ydy <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
13	<p>A oes darpariaethau sy'n pennu'r swm y mae'r tâl yn cynyddu bob blwyddyn (neu gyfnod arall)?</p> <p>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)</p>	Oes <input type="checkbox"/> Nac oes <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>

#### Gwasanaeth

14	A ydych yn cael dadansoddiad o sut y cyfrifwyd y tâl?	Ydw <input type="checkbox"/> Nac ydw <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
15	Rhestrwch y gwasanaethau/cyfleusterau y	

	<p>mae eich tâl ystad yn talu amdanynt</p> <p>(Gallai'r rhain gynnwys: ffyrdd, goleuadau, mannau agored, cyfarpar chwarae, gwaith tirlunio, lleoedd parcio, yswiriant neu eitemau eraill)</p>	
16	<p>Os ydych yn <b>lesddeiliad</b>, 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.</p> <p>Yn eich achos chi, a oes un cwmni'n sy'n darparu'r holl wasanaethau y codir tâl arnoch amdanynt?</p> <p>Os na, eglurwch pwy sy'n darparu pa wasanaethau.</p>	<p>Oes <input type="checkbox"/>      Nac oes <input type="checkbox"/>      Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/></p>
17	<p>A ydych chi'n gwybod pwy sy'n berchen ar y tir y codir y taliadau ystadau amdanynt?</p> <p>Os 'ydw', nodwch pwy.</p>	<p>Ydw <input type="checkbox"/>      Nac ydw <input type="checkbox"/></p>
18	<p>A oes gan y datblygiad lle mae eich eiddo wedi'i leoli gwmni rheoli eiddo preswyl?</p> <p>Os oes, a ydych yn rhan ohono, a beth yw eich barn ar ei berfformiad?</p>	<p>Oes <input type="checkbox"/>      Nac oes <input type="checkbox"/></p>
19	<p>A ymgynghorir â chi neu a gewch eich cynnwys fel arall</p>	<p>Ydw <input type="checkbox"/>      Nac ydw <input type="checkbox"/></p>

	<p>mewn penderfyniadau am y gweithgarwch sy'n deillio o'r tâl ystad?</p> <p>Os ydych, disgrifiwch ym mha ffordd, a nodwch eich barn ar effeithiolrwydd y broses.</p>	
20	<p>Yn eich barn chi, a yw lefel y gwasanaeth wedi newid yn ystod y cyfnod y buoch yn talu'r tâl?</p> <p>Os ydy, disgrifiwch ym mha ffordd</p>	
21	<p>I ba raddau yr ydych yn fodlon ar y trefniadau presennol ar gyfer rheoli ardaloedd sydd heb eu mabwysiadu?</p> <p>Esboniwch eich ateb</p>	<p>Bodlon iawn <input type="checkbox"/></p> <p>Eithaf bodlon <input type="checkbox"/></p> <p>Ddim yn fodlon nac yn anfodlon <input type="checkbox"/></p> <p>Eithaf anfodlon <input type="checkbox"/></p> <p>Anfodlon iawn <input type="checkbox"/></p> <p>Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/></p>

#### Prynu a gwerthu

22	<p>Os ydych yn <b>rhydd-ddeiliad</b>, sut y codir eich tâl ystad?</p>	<p>Rhent-dal ystad <input type="checkbox"/></p> <p>Gweithred gyfamod <input type="checkbox"/></p> <p>Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/></p>
23	<p>Ar ba gam yn ystod y broses brynu y daethoch yn ymwybodol o'r tâl ystad?</p>	
24	<p>Os gwnaethoch brynu eich eiddo gan ddatblygwr (e.e. fel tŷ newydd), a eglurwyd bodolaeth y tâl ystad fel a ganlyn:</p> <p>Yn yr hysbyseb eiddo</p>	<p>Do <input type="checkbox"/>      Naddo <input type="checkbox"/>      Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/></p>

	Yn y llyfryn/deunyddiau marchnata	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Yn ystod trafodaethau â chynrychiolwyr gwerthu	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo i brynu (cam gwneud cynnig)	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo'n gyfreithiol i brynu (cyfnewid contractau) drwy eich trawsgludwr	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Ar unrhyw gam arall (nodwch)	_____		
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	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Yn y llyfryn/deunyddiau marchnata	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Yn ystod trafodaethau ag asiant gwerthu eiddo	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo i brynu (cam gwneud cynnig)	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Ar unrhyw gam arall cyn ichi ymrwymo'n gyfreithiol (cyfnewid contractau) drwy eich trawsgludwr	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
	Ar unrhyw gam arall (nodwch)	_____		
26	Pa mor fodlon yr oeddech ar lefel y wybodaeth am y tâl a gawsoch cyn prynu?	Bodlon iawn <input type="checkbox"/>	Eithaf bodlon <input type="checkbox"/>	Ddim yn fodlon nac yn anfodlon <input type="checkbox"/>
		Eithaf anfodlon <input type="checkbox"/>		

	Esboniwch eich ateb	Anfodlon iawn <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> Eithaf bodlon <input type="checkbox"/> Ddim yn fodlon nac yn anfodlon <input type="checkbox"/> Eithaf anfodlon <input type="checkbox"/> Anfodlon iawn <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
28	A yw'r tâl wedi effeithio ar brynu, gwerthu neu gael morgais?  Os felly, eglurwch ym mha ffordd.	Ydy <input type="checkbox"/> Nac ydy <input type="checkbox"/>
29	A fyddai bodolaeth tâl ystad yn effeithio ar eich penderfyniad i brynu eiddo yn y dyfodol?  Os felly, eglurwch ym mha ffordd.	Byddai <input type="checkbox"/> Na fyddai <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> Na ddo <input type="checkbox"/>

#### Herio'r tâl

31	A ydych yn gwybod a oes gan eich cwmni a/neu asiant rheoli weithdrefn gwyno?	Ydw <input type="checkbox"/> Nac ydw <input type="checkbox"/>
----	--	---

	Os 'ydw', a ydych erioed wedi'i defnyddio a beth ddigwyddodd?	
32	<p>A ydych erioed wedi herio'r tâl?</p> <p>Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd.</p> <p>Os oedd yn rhaid ichi dalu unrhyw gostau cyfreithiol neu gostau eraill, eglurwch faint oedd y costau a'r rheswm dros eu talu.</p>	Ydw <input type="checkbox"/> Nac ydw <input type="checkbox"/>
33	<p>A fygythiwyd cymryd camau neu a gymerwyd camau yn eich erbyn erioed am beidio â thalu?</p> <p>Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd?</p>	Do <input type="checkbox"/> Naddo <input type="checkbox"/>

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 <input type="checkbox"/> Nac ydw <input type="checkbox"/>
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	<p>A yw'r tâl wedi newid dros amser?</p> <p>Os ydy, nodwch fanylion y newidiadau (e.e. beth fu'r</p>	Ydy <input type="checkbox"/> Nac ydy <input type="checkbox"/> Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>

	taliadau blynyddol bob blwyddyn, manylion unrhyw gynnydd/gostyngiad ac ati)			
40	<p>A oes darpariaethau sy'n pennu'r swm y mae'r tâl yn cynyddu bob blwyddyn (neu gyfnod arall)?</p> <p>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)</p>	Oes <input type="checkbox"/>	Nac oes <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
41	<p>A gawsoch wybodaeth am y tâl cyn ichi dderbyn yr eiddo?</p> <p>A eglurwyd y telerau ichi yn glir?</p> <p>A gawsoch gymorth i gyllidebu neu gyfrifo fforddiadwyedd y taliadau?</p>	Do <input type="checkbox"/>	Naddo <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
42	A ydych yn cael dadansoddiad o'r rheswm dros godi'r tâl?	Ydw <input type="checkbox"/>	Nac ydw <input type="checkbox"/>	Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/>
43	<p>Rhestrwch y gwasanaethau/cyfleusterau y mae eich tâl ystad yn talu amdanynt</p> <p>(Gallai'r rhain gynnwys: ffyrdd, goleuadau, manau agored, cyfarpar chwarae, gwaith tirlunio, lleoedd parcio, yswiriant neu eitemau eraill)</p>			
44	<p>A ydych chi'n gwybod pwy sy'n berchen ar y tir y codir y taliadau ystadau amdanynt?</p> <p>Os 'ydw', nodwch pwy.</p>	Ydw <input type="checkbox"/>	Nac ydw <input type="checkbox"/>	



45	<p>A oes gan y datblygiad lle mae eich eiddo wedi'i leoli gwmni rheoli eiddo preswyl?</p> <p>Os oes, a ydych yn rhan ohono, a beth yw eich barn ar ei berfformiad?</p>	<p>Oes <input type="checkbox"/>                      Nac oes <input type="checkbox"/></p>
46	<p>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?</p> <p>Os 'ydw', disgrifiwch ym mha ffordd, a nodwch eich barn ar effeithiolrwydd y broses.</p>	<p>Ydw <input type="checkbox"/>                      Nac ydw <input type="checkbox"/></p>
47	<p>Yn eich barn chi, a yw lefel y gwasanaeth wedi newid yn ystod y cyfnod y buoch yn talu'r tâl?</p> <p>Os 'ydy', disgrifiwch ym mha ffordd</p>	<p>Ydy <input type="checkbox"/>                      Nac ydy <input type="checkbox"/></p>
48	<p>I ba raddau yr ydych yn fodlon ar y trefniadau presennol ar gyfer rheoli ardaloedd sydd heb eu mabwysiadu?</p> <p>Esboniwch eich ateb</p>	<p>Bodlon iawn <input type="checkbox"/></p> <p>Eithaf bodlon <input type="checkbox"/></p> <p>Ddim yn fodlon nac yn anfodlon <input type="checkbox"/></p> <p>Eithaf anfodlon <input type="checkbox"/></p> <p>Anfodlon iawn <input type="checkbox"/></p> <p>Ddim yn gwybod <input type="checkbox"/></p>

#### Cyffredinol

49	<p>A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel preswlydd?</p>	
----	--	--

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	<p>Eglurwch eich dull cyffredinol o benderfynu pa drefniadau cynnal a chadw i'w defnyddio ar eich datblygiadau:</p> <p>Efallai yr hoffech ystyried y cwestiynau canlynol:</p> <p>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?</p>	
2	<p>Lle codir taliadau, pa gyfleusterau y maent yn talu amdanynt?</p> <p>Os yw'r mathau o daliadau'n amrywio yn ôl maint y datblygiad, neu ffactorau eraill, nodwch hyn ac eglurwch pam.</p>	
3	<p>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.)</p>	<p>Rhent-dal ystad <input type="checkbox"/></p> <p>Gweithred gyfamod <input type="checkbox"/></p> <p>Y ddau <input type="checkbox"/></p> <p>Gweithred gyfamod a ategir gan rent-dal bychan <input type="checkbox"/></p> <p>Rhent-dal penodedig a rhent-dal amrywiol <input type="checkbox"/></p> <p>Arall <input type="checkbox"/> nodwch:</p>

	Eglurwch pam rydych yn defnyddio'r fformat hwnnw.	
4	<p>Beth sy'n digwydd i berchnogaeth y tir ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau?</p> <p>(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?)</p>	

#### 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 <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
6	<p>Rhowch syniad o ba gyfran o'ch datblygiadau yng Nghymru a gaiff eu mabwysiadu, ar ôl iddynt gael eu cwblhau.</p> <p>(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)</p>	
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 <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>
13	Os oes taliadau gweinyddu'n cael eu codi ar werthu eiddo, ailforgeisio neu rentu (megis taliadau am ddarparu gwybodaeth, gweithred gyfamod neu hysbysiad	Ydyn <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>

	<p>trosglwyddo neu hysbysiad am dâl), a ydych chi'n gosod y taliadau hynny?</p> <p>A ydych chi'n derbyn cyfran o'r taliadau neu a ydynt yn cael eu talu i'r cwmni/asiant rheoli yn unig?</p>	
14	<p>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.</p> <p>A roddwyd gwybod ichi am breswylwyr sydd wedi cael problemau â'u taliadau ystadau am y rhesymau hyn neu unrhyw resymau eraill?</p> <p>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.</p>	<p>Do <input type="checkbox"/>                      Naddo <input type="checkbox"/></p>

**Cyffredinol**

15	<p>A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu manau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel datblygwr?</p>	
----	---	--

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 <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
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 cyrifwyd y tâl ystad?	
6	A oes gennych weithdrefn gwyno ffurfiol?	Oes <input type="checkbox"/> Nac oes <input type="checkbox"/>
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	<p>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?</p>	
9	<p>Pwy sy'n berchen ar y tir a gynhelir drwy'r taliadau ystadau?</p> <p>(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?)</p>	
10	<p>A allai preswylwyr ddewis newid asiant rheoli pe baent am wneud hynny? Drwy ba lwybr?</p>	
11	<p>A ydych yn ymgynghori â phreswylwyr o gwbl am y gwasanaethau a ddarperir drwy'r taliadau?</p> <p>(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)</p> <p>Os ydych, eglurwch gynnwys y broses ymgynghori hon.</p>	<p>Ydyn <input type="checkbox"/>                      Nac ydyn <input type="checkbox"/></p>
12	<p>O dan delerau'r taliadau ystadau, sut y caiff taliadau eu cyfrifo, a pha mor aml y gellir eu codi?</p>	

13	<p>Pa gamau a gymerir i ragweld costau posibl? A ydych yn defnyddio cronfa wrth gefn neu gronfa ad-dalu?</p> <p>Os bydd gennych drefniadau gwahanol ar gyfer safleoedd gwahanol, eglurwch pam.</p>	
14	<p>A yw eich sefydliad, neu a ydych chi fel unigolyn, yn aelod o unrhyw gyrff proffesiynol?</p>	
15	<p>Rhestrwch eich taliadau gweinyddu sy'n gysylltiedig â thâl ystadau.</p> <p>(Er enghraifft, i gasglu ôl-ddyledion, darparu gwybodaeth am werthu eiddo, caniatâd i addasu neu rentu, gweithred gyfamod, hysbysiad trosglwyddo ac ati)</p>	
16	<p>A ydych chi'n cadw'r holl ffi neu a ydych chi'n ei rhannu â rhywun arall, er enghraifft perchennog y rhent-dal?</p>	
17	<p>A ellid newid unrhyw beth o ran taliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai er mwyn gwella eich sefyllfa fel rheolwr?</p>	
18	<p>A oes gennych unrhyw sylwadau eraill am daliadau ystadau neu fabwysiadu mannau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech roi gwybod inni amdanynt?</p>	

#### 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	<p>Beth yw polisi eich awdurdod ynghylch mabwysiadu mannau a chyfleusterau heblaw am ffyrdd?</p> <p>(h.y. a oes gennych bolisi penodol ar fabwysiadu mannau a chyfleusterau megis mannau agored, parciau chwarae, gwaith tirlunio, a pham?</p>	
2	<p>Disgrifiwch y ffactorau sy'n cyfrannu at benderfyniadau ar fabwysiadu.</p>	
3	<p>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?</p>	
4	<p>Beth yw'r rhwystrau i fabwysiadu, os oes rhai?</p>	
5	<p>Os ydych yn gofyn am symiau gohiriedig er mwyn mabwysiadu cyfleusterau heblaw am ffyrdd a SuDS, sut y cânt eu cyfrifo?</p>	

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 <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> Yn rheoli ystadau (y codir tâl ystad ar breswylwyr amdanynt) <input type="checkbox"/> Yn talu taliadau ystadau i asiantiaid rheoli mewn perthynas ag eiddo ar ystadau a gafodd ei Ddatblygu gan sefydliad arall <input type="checkbox"/>

### 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 <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>

4	<p>Rhestrwch y gweithgareddau a gwmpesir gan y taliadau.</p> <p>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.</p>	
5	<p>A ydych yn darparu dadansoddiad i breswylwyr sy'n nodi'r ffordd y cyfrifwyd y tâl ystad?</p>	
6	<p>Faint o gwynion a gawsoch yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf (ynghylch taliadau rheoli ystadau)?</p> <p>Os oes modd gwneud hynny, nodwch destun y cwynion, a'r ffordd y cawsant eu datrys.</p>	
7	<p>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?</p>	
8	<p>A ydych yn ymgynghori â phreswylwyr o gwbl am y gwasanaethau a ddarperir drwy'r taliadau?</p> <p>Os ydych, eglurwch gynnwys y broses ymgynghori hon.</p>	
9	<p>O dan delerau'r taliadau ystadau, sut y caiff taliadau eu cyfrifo, a pha mor aml y gellir eu codi?</p>	
10	<p>Pa gamau a gymerir i ragweld costau posibl? A oes cronfa ad-dalu?</p>	

## 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 ddi-ddordeb 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 manau hynny.

11	<p>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).</p> <p>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?</p>	
12	<p>Lle codir taliadau, pa gyfleusterau y maent yn talu amdanynt?</p> <p>Os yw'r mathau o daliadau'n amrywio yn ôl maint y datblygiad, neu ffactorau eraill, nodwch hyn ac eglurwch pam.</p>	
13	<p>Pan ddefnyddir trefniadau cynnal a chadw preifat, sut yr ydych yn codi'r tâl ar eiddo rhydd-ddaliadol? (Dewiswch bob un sy'n berthnasol)</p>	<p>Rhent-dal ystad <input type="checkbox"/> Gweithred gyfamod <input type="checkbox"/> Y ddau <input type="checkbox"/> Gweithred gyfamod a ategir gan rent-dal bychan <input type="checkbox"/></p>

	Eglurwch pam rydych yn defnyddio'r fformat hwnnw.	Rhent-dal penodedig a rhent-dal amrywiol <input type="checkbox"/> Arall <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
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?	Ydyn <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>



	Os felly, rhowch fanylion.	
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 <input type="checkbox"/> Nac ydy <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> Naddo <input type="checkbox"/>
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	<p>Rhestrwch y gwasanaethau/cyfleusterau y codir y taliadau ystadau amdanynt?</p> <p>(Gallai'r rhain gynnwys: ffyrdd, goleuadau, mannau agored, cyfarpar chwarae, gwaith tirlunio, lleoedd parcio, yswiriant neu eitemau eraill)</p>	
28	<p>Pwy sy'n berchen ar y tir sy'n gysylltiedig â'r taliadau?</p> <p>(Os yw'n hysbys. Gall yr opsiynau gynnwys yr asiant rheoli, y datblygwr neu barti arall)</p>	
29	<p>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?</p> <p>Os ydy, disgrifiwch ym mha ffordd, a nodwch eich barn ar effeithiolrwydd y broses.</p>	Ydy <input type="checkbox"/> Nac ydy <input type="checkbox"/>
30	<p>A ydych erioed wedi herio tâl ystad?</p> <p>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.</p>	Ydyn <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
31	<p>A fygythiwyd cymryd camau neu a gymerwyd camau yn eich erbyn erioed am beidio â thalu tâl ystad?</p> <p>Os felly, disgrifiwch yr hyn a ddigwyddodd</p>	Do <input type="checkbox"/> Naddo <input type="checkbox"/>

## 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	<p>Yn eich barn chi, a yw prynwyr fel arfer yn ymwybodol o fodolaeth taliadau ystadau cyn iddynt ymrwymo i brynu'r eiddo?</p> <p>Eglurwch a oes gwahaniaeth rhwng ymwybyddiaeth prynwyr o daliadau ystadau ar gyfer prynu tai newydd eu hadeiladu ac ar gyfer prynu eiddo drwy ailwerthiant?</p>	Ydyn <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>
2	<p>Yn eich barn chi, a yw prynwyr yn deall effeithiau'r taliadau ystadau yn iawn?</p> <p>Eglurwch eich ateb.</p>	Ydyn <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>
3	<p>Ym mha gam o'r trafodiad y cewch chi wybod fel arfer bod taliadau ystadau yn cael eu codi ar eiddo?</p>		
4	<p>A ydych chi wedi gweld newid yng nghyfran yr eiddo a werthir sy'n cynnwys taliadau ystadau?</p> <p>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?</p>	Ydyn <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>
5	<p>A yw'r taliadau ystadau yr ydych yn eu gweld yn cydymffurfio â llawlyfr Cyllid y DU ar gyfer Rhoddwyr Benthyciadau?</p> <p>Os nad ydynt, eglurwch ym mha ffordd, ac a yw datblygwyr yn barod i wneud y newidiadau gofynnol?</p>	Ydyn <input type="checkbox"/>	Nac ydyn <input type="checkbox"/>

6	<p>A ydych chi'n ymwybodol o werthiant sydd wedi methu oherwydd bod taliad ystad wedi'i godi?</p> <p>(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)</p> <p>Os ydych, eglurwch y rhesymau, a rhowch syniad o ba mor gyffredin y mae hynny.</p>	Ydyn <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
7	<p>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?</p>	
8	<p>A yw'r taliadau a godir am weinyddu'r tâl ystad yn rhesymol yn eich barn chi?</p> <p>(Er enghraifft, mewn perthynas â hysbysiad trosglwyddo, hysbysiad am godi tâl, caniatâd i rentu neu addasu, gweithred gyfamod, tystysgrif cydymffurfio)</p> <p>Eglurwch eich ateb a rhowch enghreifftiau.</p>	Ydyn <input type="checkbox"/> Nac ydyn <input type="checkbox"/>
9	<p>A ydych chi'n gweld taliadau yn cael eu creu sy'n torri rheolau Deddf Rhentu 1977?</p> <p>(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)</p>	
10	<p>Beth yw'r effaith ar hyd cyfnod trafodiad pan fydd taliad ystad yn cael ei godi?</p>	

11	A ellid newid unrhyw beth mewn perthynas â thaliadau ystadau neu fabwysiadu manau 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 manau a chyfleusterau ar ddatblygiadau tai yr hoffech roi gwybod inni amdanynt?	

## Adran 7: Cwestiynau i eraill

Rydym am glywed gan unigolion a chyrrff eraill sydd â diddordeb yn y broses o fabwysiadu manau ar ddatblygiadau tai, neu yn y defnydd o daliadau ystadau i ddarparu ar gyfer cynnal a chadw manau 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.