



# **Papur Gwyn Cyfunddaliad**

Y model cyfunddaliad  
newydd arfaethedig ar gyfer  
perchentyaeth yng  
Nghymru a Lloegr



# **Papur Gwyn Cyfunddaliad**

## **Y model cyfunddaliad newydd arfaethedig ar gyfer perchentyaeth yng Nghymru a Lloegr**

A gyflwynir i'r Senedd gan yr Ysgrifennydd Gwladol  
dros Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol trwy  
Orchymyn Ei Fawrhydi

© *Hawlfraint y Goron, 2025*

Mae'r cyhoeddiad hwn wedi'i drwyddedu o dan delerau fersiwn 3.0 y Drwydded Llywodraeth Agored ac eithrio lle y nodir fel arall. I weld y drwydded hon, ewch i [nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/ version/3](https://nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3)

Lle'r ydym wedi nodi unrhyw wybodaeth hawlfraint trydydd parti, bydd angen i chi gael caniatâd gan y deiliaid hawlfraint dan sylw.

Mae'r cyhoeddiad hwn ar gael yn [www.gov.uk/official-documents](https://www.gov.uk/official-documents).

Dylid anfon unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r cyhoeddiad hwn atom yn y cyfeiriad canlynol:

Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol  
Fry Building, 2 Marsham Street  
Llundain SW1P 4DF  
Rhif ffôn: 030 3444 0000

ISBN 978-1-5286-5446-3

E03296060

Mawrth/25

Argraffwyd ar bapur sy'n cynnwys o leiaf 40% o ffeibr wedi'i ailgylchu

Argraffwyd yn y Deyrnas Unedig gan HH Associates Ltd ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Fawrhydi.

**3 Mawrth 2025**

# Rhagair gan y Gweinidog

I lawer gormod o lesddeiliaid, mae realiti perchentyaeth yn druenus o fyr o'r freuddwyd – mae eu bywydau wedi'u nodweddu gan frwydr ysbeidiol, os nad cyson, gyda rhent tir cosbol a chynyddol; caniatadau a ffioedd gweinyddol digyfiawnhad; taliadau afresymol neu ormodol; ac amodau beichus sy'n cael eu gosod heb fawr o ymgynghori, os o gwbl. Ni ddylai perchentyaeth fod fel hyn.

Rydym wedi ymrwymo'n gryf o hyd i roi mwy o hawliau, pwerau ac amddiffyniadau i lesddeiliaid mewn perthynas â'u cartrefi. Ochr yn ochr â'r rhaglen helaeth o is-ddeddfwriaeth fanwl rydym yn ei chyflwyno i weithredu'r darpariaethau sy'n weddill yn Neddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024, byddwn yn diwygio'r system lesddaliad bresennol ymhellach trwy ddeddfu i fynd i'r afael â rhent tir anrheoleiddiedig na ellir ei fforddio; dileu bygythiad anghymesur a llym fforffediad; gweithredu i amddiffyn lesddeiliaid rhag camdriniaeth a gwasanaeth gwael trwy law asiantiaid rheoli diegwyddor; a deddfu gweddill argymhellion Comisiwn y Gyfraith ar ryddfrenio a'r Hawl i Reoli.

Fodd bynnag, er ein bod yn gweithio i roi rhyddhad i lesddeiliaid sy'n dioddef arferion annheg ac afresymol cyn gynted â phosibl, ni fyddwn yn anwybyddu'r gyfres ehangach o ddiwygiadau sy'n angenrheidiol i gyflawni'r ymrwymiad yn ein maniffesto i roi terfyn ar y system lesddaliad ffiwdalaidd o'r diwedd.

Mae'r llywodraeth yn benderfynol o sicrhau bod cyfunddaliad yn dod yn ddeiliadaeth ddiofyn ac mae cyhoeddi'r Papur Gwyn hwn yn gam hollbwysig tuag at gyflawni'r amcan hwnnw. Mae cyfunddaliad yn strwythur perchentyaeth modern a ddefnyddir gan lawer o amgylch y byd, sydd nid yn unig yn ddewis amgen yn lle perchnogaeth lesddaliadol, ond yn welliant mawr arni.

Mae egwyddor syml wrth wraidd y model cyfunddaliad: nid landlordiaid trydydd parti yw'r bobl a ddylai berchen ar adeiladau, ac a ddylai lywodraethu eu trefniadau rheoli, eu cyfleusterau cyffredin a'u costau cysylltiedig, ond y bobl sy'n byw mewn fflatiau ynddynt ac y mae eu cynhaliaeth o bwys uniongyrchol iddynt.

Trwy alluogi pobl i berchen ar fflatiau ar sail rydd-ddaliadol, mae cyfunddaliad yn sicrhau bod buddiannau perchentywyr yn cael eu gwarchod am byth yn hytrach na bod eu gwerth yn dibrisio dros amser, fel sy'n digwydd o dan lesddaliad, ac mae'n trosglwyddo'r pŵer i wneud penderfyniadau i berchentywyr fel bod ganddynt fwy o ddylanwad ar sut mae eu cartref yn cael ei reoli a'r biliau maen nhw'n eu talu, yn ogystal â hyblygrwydd i ymateb i anghenion newidiol eu hadeilad a'i breswylwyr.

Yn wahanol i lawer o wledydd eraill o amgylch y byd a gefnodd ar strwythurau perchnogaeth lesddaliadol ymhell yn ôl, mae fflatiau yn y wlad hon, bron i gyd, yn dal i fod yn destun perchnogaeth lesddaliadol. Mae hynny'n deillio'n rhannol o'r duedd naturiol i barhau â'r hyn sy'n gyfarwydd, ond hefyd oherwydd bod mwy o arian i'w wneud trwy werthu fflatiau lesddaliad o ganlyniad i'r incwm ychwanegol sylweddol a gynhyrchir o berchentywyr lesddaliad. Ac eto, mae diffygion perchentyaeth o'r math hwn yn amlwg ac mae'r achos dros newid pendant yn llethol.

Cyflwynwyd cyfunddaliad yng Nghymru a Lloegr yn 2004 trwy Ddeddf Diwygio Cyfraith Cyfunddaliad a Lesddaliad 2002, ond ni lwyddodd i ymsefydlu am amrywiaeth o resymau ac mae'n rhy hen bellach. Ar ôl dysgu gwersi'r wawr ffug honno, mae'n bryd gorffen y gwaith bellach. Defnyddir modelau cyfunddaliad ledled y byd. Cymerir yr ymreolaeth a'r rheolaeth a ddaw yn ei sgil yn ganiataol mewn llawer o wledydd eraill. Mae tystiolaeth ei fod yn gweithio, ac mae'r llywodraeth hon yn benderfynol, trwy ddatblygiadau cyfunddaliad newydd a throsi'n gyfunddaliad, o'i weld yn bwrw gwreiddiau.

Fel y mae'r Papur Gwyn hwn yn egluro, bwriadwn ailfywiogi cyfunddaliad trwy gyflwyno fframwaith cyfreithiol newydd cynhwysfawr wedi'i seilio ar fwyafrif helaeth yr argymhellion a wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith yn ei adroddiad yn 2020. Bydd y fframwaith cyfreithiol newydd hwn yn cael ei ategu gan waharddiad ar werthu fflatiau lesddaliad newydd, fel bod cyfunddaliad yn dod yn ddeiliadaeth ddiodyn.

Byddwn yn ymgynghori'n ddiweddarach eleni ar y ffordd orau o wahardd fflatiau lesddaliad newydd fel y gall weithio'n effeithiol ochr yn ochr â gwaharddiad cadarn ar dai lesddaliad, a byddwn yn ceisio barn y diwydiant a defnyddwyr am bwyntiau eraill sylfaenol, fel eithriadau posibl ar gyfer defnydd dilys a sut i darfu cyn lleied â phosibl ar y cyflenwad tai.

Rwy'n gwybod bod fy nghydweithwyr gweinidogol yng Nghymru yn rhannu ein hawydd i gyflawni'r diwygiadau beiddgar hyn, ac felly byddwn yn parhau i weithio ar y cyd â Llywodraeth Cymru i sicrhau eu bod yn gymwys ledled Cymru a Lloegr.

Talaf deyrnged i'r Athro Nick Hopkins a'i dîm yng Nghomisiwn y Gyfraith am eu hadroddiad cynhwysfawr yn 2020 a'u hargymhellion, sydd â'r nod o sicrhau bod cyfunddaliad yn fwy na dewis amgen ymarferol yn lle perchnogaeth lesddaliad preswyl yn unig, a'i fod yn hytrach yn ddewis amgen a ffefrir.

Diolchaf hefyd i'r rhanddeiliaid, y cynrychiolwyr defnyddwyr, y grwpiau diwydiant a'r arbenigwyr cyfreithiol niferus a ymgysylltodd â gwaith Comisiwn y Gyfraith ac sydd wedi parhau i rannu eu gwybodaeth a'u harbenigedd gyda'r llywodraeth.

Edrychaf ymlaen at weithio gyda phawb sydd â diddordeb mewn ailfywiogi cyfunddaliad yn llwyddiannus wrth i ni symud tuag at gyhoeddi ein Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Chyfunddaliad drafft yn ddiweddarach eleni.

**Matthew Pennycook AS**

**Y GWEINIDOG GWLADOL DROS DAI A CHYNLLUNIO**

# Cynnwys

Papur Gwyn Cyfunddaliad .....	1
Y model cyfunddaliad newydd arfaethedig ar gyfer perchentyaeth yng Nghymru a Lloegr ....	1
Papur Gwyn Cyfunddaliad .....	2
Rhestr termau allweddol .....	8
1. Cyflwyniad .....	12
1.1 Diben y ddogfen hon: pwy ddylai ei darllen a pham? .....	12
1.2 Modelau perchentyaeth ar gyfer fflatiau .....	14
1.3 Beth yw lesddaliad? .....	14
1.4 Beth yw cyfunddaliad? .....	15
1.5 Manteision cyfunddaliad dros 'gyfran o rydd-ddaliad' .....	17
1.6 Buddion allweddol cyfunddaliad: democratiaeth a hyblygrwydd .....	18
1.7 Profiad rhyngwladol .....	20
1.8 Cyfunddaliad ar waith .....	23
1.9 Rheoli adeilad cyfunddaliad o ddydd i ddydd .....	23
1.10 Lliniaru a datrys anghydfodau .....	26
1.11 Y daith gyfunddaliad hyd yma .....	27
2. Disgrifiad o'r diwygiadau newydd .....	29
2.1 Creu cyfunddaliadau newydd .....	29
2.1.1 Galluogi cyfunddaliad i weithio i bob math o ddatblygiad .....	29
2.1.2 Cyflwyno 'rhannau' i gefnogi datblygiad defnydd cymysg .....	31
2.1.3 Darparu ar gyfer penawdau costau ar wahân .....	32
2.1.4 Caniatáu lesuedd penodol a ganiateir, gan gynnwys rhanberchnogaeth .....	33
2.1.5 Mwy o hyblygrwydd ynglŷn â hawliau datblygu .....	35
2.2 Byw mewn cyfunddaliad .....	37
2.2.1 Cynyddu hyblygrwydd a mesurau diogelu i berchnogion unedau .....	37
2.2.2 Mesurau diogelu ar gyfer newid rheolau lleol .....	37
2.2.3 Grymuso perchnogion unedau ynglŷn â llety gosod tymor byr .....	38
2.2.4 Amddiffyniadau newydd pan fydd rheolau lleol yn newid .....	39
2.2.5 Gwella tryloywder y CCS a rheolau lleol .....	39
2.2.6 Prosesau gwell ar gyfer penodi a disodli cyfarwyddwyr .....	39
2.2.7 Gosod safonau clir ar gyfer atgyweirio a gwneud mân newidiadau .....	40
2.2.8 Mwy o ddemocratiaeth wrth gytuno ar gyllideb y cyfunddaliad .....	41
2.2.9 Cronfeydd wrth gefn gorfodol i liniaru costau mawr neu annisgwyl .....	42

2.2.10	Hyblygrwydd newydd ynglŷn â benthyca oddi wrth gronfa wrth gefn neu ei hailddynodi.....	43
2.2.11	Gwarchod cronfeydd wrth gefn .....	43
2.2.12	Helpu i gadw costau'n ymarferol i berchnogion unedau .....	44
2.3	Unioni pethau sy'n mynd o chwith.....	44
2.3.1	Hyblygrwydd newydd ar gyfer ymateb i argyfyngau .....	44
2.4	Gweithdrefn fwy effeithiol i ddatrys anghydfodau .....	46
2.5	Gorfodi ac adennill dyledion yn effeithiol ac yn deg.....	48
2.6	Amddiffyniadau cryfach i'r lleiafrif.....	50
2.7	Prynu a gwerthu cyfundaliad.....	51
2.7.1	Gwell gwybodaeth ariannol i brynwyr cartrefi .....	51
2.8	Gwella'r broses ar gyfer dirwyn cyfundaliad i ben .....	52
2.8.1	Gwelliannau i derfynu gwirfoddol .....	53
3.	Beth mae'r diwygiadau newydd yn ei olygu i mi? .....	55
3.1	Gwelliannau i ddefnyddwyr .....	55
3.2	Gwelliannau i ddatblygwyr .....	57
3.3	Gwelliannau i fenthycwyr .....	58
4.	Meysydd rydym yn gweithio i'w datrys o hyd.....	60
4.1	Ffordd haws o drosi lesddaliadau presennol yn gyfundaliad .....	60
4.1.1	Cynigion Comisiwn y Gyfraith .....	62
4.1.2	Amseru diwygiadau i drosi .....	64
4.1.3	Ymagwedd newydd at drosi.....	64
4.2	'Microgyfundaliad': gwneud i gyfundaliad weithio mewn blociau o bob maint... ..	64
4.3	Gwahardd gwerthu fflatiau lesddaliad newydd .....	65
4.4	Y camau nesaf.....	65
	Atodiad 1 – Tabl Argymhellion Comisiwn y Gyfraith.....	67

# Rhestr termau allweddol

## **Erthyglau Cymdeithasu**

Y rheolau sy'n llywodraethu sut mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn gweithredu, er enghraifft, sut y penodir cyfarwyddwyr y gymdeithas.

## **Cod ymarfer**

Cyfres o safonau cytunedig y dylai pobl sy'n gwneud swydd benodol eu dilyn.

## **Rhannau cyffredin**

Unrhyw ardaloedd o'r adeilad nad ydynt yn ffurfio rhan o uned (neu fflat). Yn gyffredinol, mae hyn yn cynnwys ardaloedd cymunedol a rennir rhwng perchnogion unedau (fel gerddi, neuaddau a grisiau), rhannau strwythurol yr adeilad, fel y waliau allanol a'r to, ac unrhyw bibellau, ceblau a gosodiadau eraill nad ydynt wedi'u lleoli o fewn uned, ac nad ydynt yn gwasanaethu'r uned honno yn unig.

## **Cyfunddaliad**

Math o berchnogaeth eiddo rhydd-ddaliadol a grëwyd yng Nghymru a Lloegr, sy'n golygu y gellir perchen ar eiddo unigol o fewn adeilad neu ddatblygiad mwy o faint ar sail rydd-ddaliadol.

## **Deddf Diwygio Cyfraith Cyfunddaliad a Lesddaliad 2002**

Y ddeddfwriaeth wreiddiol a gyflwynodd gyfunddaliad ar gyfer Cymru a Lloegr.

## **Cyfraniad at gostau a rennir**

Symiau y mae'n ofynnol i berchnogion unedau eu talu tuag at gostau cynnal y cyfunddaliad o ddydd i ddydd, er enghraifft talu am wasanaethau a ddarperir ac unrhyw atgyweiriadau ad hoc sy'n ofynnol ar hyd y flwyddyn.

## **Cymdeithas gyfunddaliad**

Cwmni cyfyngedig trwy warant y mae'r holl berchnogion unedau'n aelodau ohono. Mae'n rheoli'r cyfunddaliad ac yn berchen ar y rhannau cyffredin.

## **Datganiad Cymuned Cyfunddaliad (CCS)**

Dogfen safonedig sy'n gweithredu fel "llyfr rheolau" y cyfunddaliad. Mae'n amlinellu hawliau a rhwymedigaethau perchnogion unedau a'r gymdeithas gyfunddaliad.

## **Tystysgrif Gwybodaeth am Uned Gyfunddaliad (CUIC)**

Tystysgrif a roddir i ddarpar brynwyr sy'n amlinellu gwybodaeth am unrhyw ôl-ddyledion i gyfraniadau at gostau a rennir sy'n gysylltiedig ag uned gyfunddaliad.



<b>Trosi</b>	Y broses sy'n galluogi lesddeiliaid i ddisodli eu strwythur lesddaliad presennol â chyfunddaliad.
<b>Trawsgludwr</b>	Cyfreithiwr sy'n gweithredu ar werthu, prynu neu forgeisio eiddo.
<b>Datblygwr</b>	Unigolyn neu gwmni sy'n prynu tir a/neu'n adeiladu eiddo newydd (neu'n trawsnewid eiddo presennol) fel cartrefi neu swyddfeydd.
<b>Bil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Chyfunddaliad Drafft</b>	Deddfwriaeth ddrafft sydd ar ddod a fydd yn cynnwys diwygiadau i'r fframwaith cyfreithiol cyfunddaliad.
<b>Rhyddfrenio</b>	Y broses sy'n galluogi lesddeiliaid preswyl sy'n berchen ar les hir i ymestyn eu les neu brynu eu rhydd-ddaliad, naill ai'n unigol neu ar y cyd â lesddeiliaid eraill yn yr adeilad(au).
<b>Rhydd-ddaliad</b>	Math o berchnogaeth eiddo sy'n para am byth.
<b>Cynllun prynu cartref</b>	Trefniant ariannol gyda banc neu fenthyciwr arall sy'n golygu bod unigolyn yn gallu prynu ei gartref mewn modd sy'n cydymffurfio ag arferion crefyddol sy'n gwahardd taliadau llog.
<b>Lesddaliad</b>	Math o berchnogaeth eiddo â chyfyngiad amser, lle mae rheolaeth ar yr eiddo'n cael ei rhannu gyda'r landlord a'i chyfyngu ganddo.
<b>Landlord</b>	Unigolyn neu gwmni sy'n dal buddiant mewn eiddo y rhoddwyd les ar ei gyfer.
<b>Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Rhydd-ddaliad 2024</b>	Deddfwriaeth sy'n gwneud newidiadau i ddeddfau presennol yn ymwneud ag eiddo lesddaliad a rhydd-ddaliad ac sy'n gwahardd gwerthu tai lesddaliad newydd.

<b>Benthyciwr</b>	Banc neu sefydliad ariannol arall sy'n benthycu arian i brynwyr cartrefi ac eiddo o fath arall.
<b>Rheol leol</b>	Darpariaeth benodol yn y Datganiad Cymuned Cyfunddaliad sy'n ymwneud ag adeilad cyfunddaliad penodol yn unig.
<b>Asiant rheoli</b>	Unigolyn neu gwmni a benodir i gynnal a rheoli adeilad a gwasanaethau ar ran landlord, cwmni rheoli preswylwyr, neu gymdeithas gyfunddaliad.
<b>Datblygiad defnydd cymysg</b>	Datblygiadau â chymysgedd o ddefnyddiau masnachol (fel siopau neu swyddfeydd) a phreswyl (fel ar gyfer perchentyaeth neu rent).
<b>Astudiaeth cronfa wrth gefn</b>	Archwiliad o'r rhannau cyffredin i gynghori'r gymdeithas gyfunddaliad a'i chyfarwyddwyr p'un a yw trefniadau cyfredol y gronfa wrth gefn yn ddigonol ai peidio.
<b>Cronfa wrth gefn</b>	Cronfa o arian a neilltuir i dalu am gostau gwaith yn y dyfodol, gwaith untro neu waith mawr sy'n angenrheidiol yn y cyfunddaliad, fel amnewid lifft neu do.
<b>Hawl i Reoli</b>	Yr hawl statudol i lesddeiliaid fflatiau ymgymryd â swyddogaethau rheoli eu landlord ar y cyd, heb brynu rhydd-ddaliad yr adeilad hefyd.
<b>Cyfran o rydd-ddaliad</b>	Cyfran o gwmni landlord y mae ei unig aelodau'n lesddeiliaid. Fe allai hwn gael ei greu gan ddatblygwr pan fydd yn gwerthu fflatiau gyntaf neu fe allai gael ei greu'n ddiweddarach gan lesddeiliaid pan fyddant yn prynu'r rhydd-ddaliad, fel yn achos rhyddfrenio ar y cyd.
<b>Rhanberchnogaeth</b>	Trefniant lle mae lesddeiliad yn prynu "rhan" o dŷ neu fflat ac, fel un o ofynion ei les, yn talu rhent i'r landlord ar yr ecwiti nad yw'n berchen arno. Mae'r les yn caniatáu i'r lesddeiliad gaffael rhannau ychwanegol o'r eiddo dros amser, fel arfer hyd at 100%, gan felly alluogi'r lesddeiliad i berchen ar yr eiddo'n llwyr.

**Perchennog uned** Perchennog rhydd-ddaliad uned gyfunddaliad unigol. Sylwer: Cyfeirir at berchnogion unedau yn Neddf 2002 fel “deiliaid unedau”, ond rydym ni, fel Comisiwn y Gyfraith, wedi mabwysiadu’r term “perchennog uned”.

**Pleidleisio** Caiff perchnogion unedau bleidleisio ar benderfyniadau amrywiol yn ymwneud â’r cyfunddaliad, fel ychwanegu rheol leol neu gytuno ar y gyllideb flynyddol. Bydd angen cefnogaeth 50% o’r aelodau ar gyfer rhai materion pleidleisio (a adwaenir fel penderfyniad cyffredin), tra bydd angen cefnogaeth 75% ar eraill (a adwaenir fel penderfyniad arbennig).

# 1. Cyflwyniad

## 1.1 Diben y ddogfen hon: pwy ddylai ei darllen a pham?

- 1.1.1. Mae cyfunddaliad yn darparu perchentyaeth rydd-ddaliadol lawn ar gyfer fflatiau ac adeiladau rhyngddibynnol eraill. Fe'i lluniwyd yn benodol ar gyfer perchentyaeth mewn blociau a rennir ac mae'n darparu ar gyfer rheoli a chynnal adeiladau'n effeithiol heb landlord trydydd parti. Defnyddir strwythurau cyfunddaliad yn llwyddiannus ledled y byd. Mewn cyferbyniad, yng Nghymru a Lloegr, lesddaliad fu'r unig ffordd o berchen ar gartref mewn datblygiad fflatiau ers tro. Fel y cyfryw, yn y wlad hon, er gwaethaf diffygion hysbys lesddaliad ac anfodlonrwydd cynyddol ag ef, prin yw'r ddealltwriaeth o ddewisiadau amgen yn lle lesddaliad yn gyffredinol, a chyfunddaliad yn benodol.
- 1.1.2. Mae'r syniad mai lesddaliad yw'r unig ffordd o berchen ar gartref mewn bloc a rennir yn anghywir. Mae cyfunddaliad yn ddewis amgenach na lesddaliad i ddefnyddwyr, ac mae hefyd yn cynnig manteision i rannau eraill o'r farchnad dai, fel datblygwyr, benthycwyr a thrawsgludwyr.
- 1.1.3. Mae cyfunddaliad wedi bodoli yn y wlad hon ers dros ugain mlynedd, ond hyd yma, mae cyfyngiadau yn ymwneud â'i ddyluniad cyfreithiol wedi golygu nad yw cyfunddaliad wedi bod yn ddewis amgen ymarferol ar gyfer defnydd prif ffrwd, fel y mae mewn gwledydd eraill. Mae Comisiwn y Gyfraith wedi cynnal adolygiad trwyadl ac ymgynghori â'r diwydiant a defnyddwyr, ac mae wedi darparu nifer fawr o argymhellion i'r llywodraeth i wneud y newidiadau angenrheidiol i ddiweddarau'r gyfraith gyfunddaliad.
- 1.1.4. Gwnaeth y llywodraeth ymrwymiad clir yn ei maniffesto, a ailddatganwyd yn Araith y Brenin a datganiad ysgrifenedig diweddar<sup>1</sup>, y bydd yn ailfywiogi cyfunddaliad trwy ddiwygio'r fframwaith cyfreithiol i'w wneud yn ddewis amgenach ac ymarferol yn lle lesddaliad. Bydd y fframwaith cyfreithiol hwn wedi'i ddiweddarau yn cael ei gyhoeddi mewn deddfwriaeth ddrafft yn ddiweddarach eleni. Mae cyfunddaliad yn fodel symlach na lesddaliad i'r defnyddiwr mewn sawl ffordd, gyda rheolau a gweithdrefnau safonedig, ac eto, fel lesddaliad, mae'r gyfraith sy'n sail iddo a newidiadau iddi'n gallu bod yn gymhleth. Dyna pam y byddwn yn darparu Bil drafft ar gyfer craffu cyn-ddeddfwriaethol i helpu i gael y manylion yn iawn. Yna, dilynir y ddeddfwriaeth ddrafft gan Fil Diwygio Cyfraith Lesddaliad a Chyfunddaliad.
- 1.1.5. Mae'r papur hwn yn amlinellu ein cynlluniau ar gyfer fframwaith cyfreithiol newydd cynhwysfawr ar gyfer cyfunddaliad. Byddwn hefyd yn cymryd y camau cyntaf pendant tuag at wneud cyfunddaliad yn ddeiliadaeth ddiodyn. I'r perwyl hwnnw, byddwn yn ymgynghori yn ddiweddarach eleni ar y ffordd orau o wahardd fflatiau lesddaliad newydd. Yn rhan o'r ymgynghoriad sydd i ddod,

---

<sup>1</sup> Diwygio Lesddaliad a Chyfunddaliad, Datganiad a wnaed ar 21 Tachwedd 2024 gan Matthew Pennycook AS, y Gweinidog Gwladol dros Dai a Chynllunio, Datganiad UIN HCWS244, [Datganiadau ysgrifenedig – Cwestiynau, atebion a datganiadau ysgrifenedig – Senedd y Deyrnas Unedig \(https://questions-statements.parliament.uk/written-statements/detail/2024-11-21/hcws244\)](https://questions-statements.parliament.uk/written-statements/detail/2024-11-21/hcws244)

byddwn yn ceisio barn diwydiant a defnyddwyr am bwyntiau allweddol fel yr angen am unrhyw eithriadau cyfyngedig, sefyllfaoedd lle y gallai fod cyfiawnhad i lesddaliad o hyd neu sefyllfaoedd lle y gallai fod yn amgenach na'r model cyfunddaliad diwygiedig o hyd. Byddwn hefyd yn ceisio barn am ba drefniadau trosiannol a allai fod yn ofynnol i liniaru unrhyw darfu ar y cyflenwad tai newydd wrth i ni gyflawni ein huchelgais ar gyfer 1.5 miliwn o gartrefi newydd.

1.1.6. Mae'r ddogfen hon yn bwysig gan ei bod yn amlinellu'n gyffredinol sut y bwriadwn ddiwygio'r fframwaith cyfreithiol hwnnw a gwneud cyfunddaliad yn addas i'r diben. Er y bydd y manylion terfynol yn cael eu cynnwys yn y Bil drafft, rydym yn cyhoeddi'r ddogfen hon cyn y ddeddfwriaeth ddrafft oherwydd ein bod eisiau i ddefnyddwyr a'r diwydiant ddeall sut y bydd y model cyfunddaliad yn esblygu a beth fydd ffurf y model cyfunddaliad newydd. Bydd hyn yn bwysig er mwyn symud y sgwrs yn ei blaen oherwydd bod y wybodaeth bresennol am gyfunddaliad yng Nghymru a Lloegr yn gyfyngedig, fel y gellid disgwyl, a hefyd wedi'i seilio ar y model presennol y gwyddys ei fod yn cynnwys diffygion cyfreithiol, y mae Comisiwn y Gyfraith wedi cynnig rhwymedïau ar eu cyfer, ac y byddwn yn deddfu i'w datrys. Gobeithiwn y bydd y ddogfen hon yn rhoi dealltwriaeth lawnach o'r canlynol:

- a) Sut y bydd cyfunddaliad yn gweithredu yn y dyfodol,
- b) Dangos sut rydym yn diweddarau'r model i ystyried y problemau hysbys yn ymwneud â'r gyfraith gyfunddaliad bresennol, a
- c) Dangos sut y bydd y newidiadau hyn o fudd i ddefnyddwyr a gwahanol rannau o'r diwydiant.

1.1.7. Credwn y bydd y diwygiadau hyn yn gwneud perchnogaeth rydd-ddaliadol o fewn cyfunddaliad yn ddeiliadaeth a all, ac a ddylai, fod yn ddeiliadaeth ddiofyn ar gyfer fflatiau preswyl a rennir a blociau defnydd cymysg wrth symud ymlaen.

1.1.8. Er y bydd y model cyfunddaliad diwygiedig yn darparu dewis amgenach a hyfyw yn lle lesddaliad ar gyfer blociau o fflatiau preswyl, mae tystiolaeth ryngwladol yn dangos bod gan fodolau cyfunddaliad ddefnyddiau ehangach hefyd, o bosibl. Fe allai'r model cyfunddaliad diwygiedig fod yn addas ar gyfer lleoliadau ehangach fel blociau masnachol, neu barciau manwerthu a diwydiannol a chanolfannau siopa, gan olygu y gellir gwerthu unedau ar wahân yn rhydd-ddaliadol gyda rheolau a gweithdrefnau clir i reoli'r amwynderau neu'r manau cymunedol. Nid yw'r papur hwn yn canolbwyntio ar y defnyddiau hyn.

1.1.9. Mae'r ddogfen hon yn ceisio helpu defnyddwyr a'r diwydiant eiddo i gael dealltwriaeth well o gyfunddaliad. Yn arbennig, fe ddylai roi sicrwydd y bydd diffygion hysbys yn derbyn sylw. Gobeithiwn y bydd yn rhoi gwybodaeth allweddol i alluogi cyrff y diwydiant i ddechrau meddwl am sut i ymgysgu â chyfunddaliad a pharatoi i gefnogi defnydd helaeth ohono ar raddfa fawr wrth iddo ddod yn ddeiliadaeth ddiofyn ar gyfer pob cyflenwad newydd. Mae'r amser arwain ar gyfer datblygiad newydd yn golygu y dylai pob rhan berthnasol o'r farchnad dai ddechrau ystyried goblygiadau newid o ddefnyddio lesddaliad i

gyfunddaliad diwygiedig nawr. Dylid darllen y ddogfen hon ochr yn ochr â'n hymgynghoriad sydd i ddod ar wahardd fflatiau lesddaliad newydd, hefyd.

## **1.2 Modelau perchentaeth ar gyfer fflatiau**

- 1.2.1 Mae lesddaliad a chyfunddaliad yn ddau fodel perchnogaeth eiddo ar wahân ar gyfer fflatiau, ac mae llawer o wahaniaethau sylfaenol rhyngddynt o ran hawliau a chyfrifoldebau perchnogion. Mae'r rhan fwyaf o bobl yn gyfarwydd â lesddaliad oherwydd fe'i defnyddir ar gyfer bron pob fflat a werthir yng Nghymru a Lloegr. Mae cyfunddaliad yn llai cyfarwydd o lawer, er bod modelau tebyg yn cael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau fflatiau yng Ngogledd America, Awstralia, Seland Newydd, yr Alban a ledled Ewrop a llawer o wledydd eraill y byd.

## **1.3 Beth yw lesddaliad?**

- 1.3.1 Mae lesddaliad yn fath o berchnogaeth eiddo sy'n golygu bod unigolyn yn prynu'r hawl i feddiannu tir neu eiddo am gyfnod penodol, sef 99 neu 999 mlynedd yn aml. Gellir prynu a gwerthu'r hawl hon ar y farchnad agored, ond pan ddaw'r les i ben, bydd y berchnogaeth yn dychwelyd i'r landlord. Nid yw lesddeiliad yn berchen ar ei eiddo'n llwyr mewn gwirionedd. Yn lle hynny, mae'n talu rhent tir (lle y bo'n berthnasol) i'r landlord, sy'n drydydd parti fel arfer, ac sy'n berchen ar y tir ac yn gallu bod yn gyfrifol am rai penderfyniadau yn ymwneud â'r eiddo. Gall lesddaliad ymledu teimlad o 'nhw a ni' mewn perthynas â rheoli'r bloc, wrth i lesddeiliaid gredu bod penderfyniadau am eu heiddo yn cael eu gwneud iddynt.
- 1.3.2 Mae'r les yn gontract cyfreithiol rwymol rhwng y lesddeiliad a'i landlord, a allai fod yn rhydd-ddeiliad (tirfeddiannwr), sy'n amlinellu telerau, hawliau, a rhwymedigaethau pob parti dros gyfnod y les. Bydd yn manylu ar rwymedigaethau ariannol y lesddeiliad, fel rhent tir (o dan lesioedd hŷn), taliadau gwasanaeth, ac unrhyw ffioedd ychwanegol ar gyfer cynnal a chadw a rheoli eiddo.
- 1.3.3 Mae'r les hefyd yn sefydlu rheolau ynglŷn â defnyddio'r eiddo, fel cyfyngiadau ar newidiadau, isosod, a defnyddiau eraill ar yr adeilad. Mae'n rhoi hawliau penodol i'r landlord, fel yr awdurdod i orfodi'r rheolau hyn a'r hawl i adennill yr eiddo os bydd y lesddeiliad yn torri'r telerau. I'r lesddeiliad, mae'r les yn rhoi'r hawl i feddiannu a defnyddio'r eiddo o fewn yr amodau cytunedig.
- 1.3.4 Felly'r les yw'r brif ddogfen sy'n rheoli deiliadaeth y lesddeiliad a'r berthynas â'r landlord, gan amlinellu eu hawliau a'u cyfrifoldebau unigol yn ymwneud â'r eiddo a'r tir. Bydd gan bob lesddeiliad o fewn bloc les, ac fel arfer (ond nid bob amser) bydd yn ofynnol i'r rhain fod ar yr un telerau.
- 1.3.5 Gall hyd lesioedd amrywio o fewn bloc hefyd yn dibynnu ar y cyfnod gwreiddiol a ganiatawyd, a ph'un a yw lesddeiliad wedi talu i'w ymestyn. At hynny, mae telerau lesioedd yn amrywio'n fawr iawn, felly mae'n bosibl na fydd yr hyn sy'n wir am un bloc o fflatiau yn wir am un arall.
- 1.3.6 Gall diwygio lesioedd fod yn ddrud a chymryd llawer o amser, ac mae'n golygu y bydd angen i gyfreithwyr sy'n cynrychioli'r ddwy ochr ymwneud a dod i gytundeb,

neu gyflwyno cais i'r Tribiwnlys os na ellir cytuno. Mae hyn yn golygu y gall fod yn anodd iawn gwneud newidiadau sylfaenol i ymdopi â materion na ragwelwyd yn flaenorol yn y les ac yn anodd ymateb i anghenion newidiol yr adeilad a'i berchnogion dros amser. Er enghraifft, fe allai gwneud a cheisio cyfraniadau ariannol trwy'r tâl gwasanaeth ar gyfer gwelliannau i adeilad, fel gosod mesurau effeithlonrwydd ynni, olygu bod angen diwygio pob les unigol er mwyn i newid o'r fath gael ei wneud.

## **1.4 Beth yw cyfunddaliad?**

- 1.4.1 Mae perchnogaeth gyfunddaliadol yn fath o berchnogaeth rydd-ddaliadol lle mae perchnogion eiddo unigol yn berchen ar eu huned yn llwyr, heb gyfnod sy'n dod i ben. Fel lesddaliad, gallai'r unedau hyn fod yn fflatiau, siop, neu uned swyddfa. Gyda'i gilydd, maen nhw'n rhannu perchnogaeth ar yr ardaloedd cymunedol trwy 'gymdeithas gyfunddaliad', sef cwmni maen nhw i gyd yn aelodau ohono ac yn ei reoli ar y cyd. Lluniwyd cyfunddaliad yn benodol fel bod modd perchen ar eiddo, ei reoli a'i ofalu heb ymwneud gan drydydd parti, felly nid oes landlord.
- 1.4.2 Pan fydd datblygwr yn cofrestru datblygiad newydd fel cyfunddaliad, caiff y rhannau cymunedol eu cofrestru yn enw gymdeithas gyfunddaliad a sefydlwyd at y diben hwnnw. Caiff yr unedau eu cofrestru'n unigol a'u dal gan y datblygwr i ddechrau, sy'n gallu eu gwerthu (neu eu rhentu). Mae'r trefniant hwn yn rhoi mwy o reolaeth i berchnogion unedau, yn osgoi rhent tir, ac yn rhoi mwy o ryddid i berchnogion wneud penderfyniadau am eu heiddo, er eu bod yn rhannu'r cyfrifoldeb am gynnal a chadw rhannau cymunedol o hyd. Felly, gall cyfunddaliad hyrwyddo teimlad o 'ni a'n hunain' oherwydd pan fydd yr holl unedau wedi'u gwerthu, nid oes perchennog trydydd parti allanol.
- 1.4.3 Nid oes les mewn perchnogaeth gyfunddaliadol. Y Datganiad Cymuned Cyfunddaliad (CCS) yw'r ddogfen gyfreithiol hollbwysig sy'n diffinio'r hawliau, y cyfrifoldebau, a'r rheolau ar gyfer yr holl berchnogion unedau o fewn cyfunddaliad. Fframwaith llywodraethu ar gyfer y gymdeithas gyfunddaliad ydyw i bob pwrpas, sy'n amlinellu sut y bydd yr ardaloedd, y strwythurau a'r cyfleusterau a rennir yn cael eu rheoli, eu cynnal a'u cadw, a'u hariannu, yn ogystal ag amlinellu rhwymedigaethau'r holl berchnogion unedau.
- 1.4.4 Mae hefyd yn sefydlu system ar gyfer gwneud penderfyniadau yn y gymuned. Mae pob perchennog mewn cyfunddaliad yn dod yn aelod o'r gymdeithas gyfunddaliad yn syth, ac mae'r CCS yn rhoi manylion ynglŷn â'u hawliau pleidleisio a sut gallant gymryd rhan mewn penderfyniadau sy'n effeithio ar yr eiddo cyfan.
- 1.4.5 Mae'r CCS hefyd yn helpu i atal anghydfodau trwy ddiffinio safonau derbyniol a'r prosesau ar gyfer delio â materion yn y gymuned yn glir. Yn fyr, y CCS yw'r brif ddogfen ar gyfer trefnu'r cyfrifoldebau cymunedol ac unigol o fewn eiddo cyfunddaliadol, gan ddarparu tryloywder a sefydlogrwydd i'r holl berchnogion dan sylw.
- 1.4.6 Yn hollbwysig, ceir un CCS yn unig sy'n gydradd berthnasol i bob perchennog uned o fewn bloc, ac mae mwyafrif y CCS hwnnw wedi'i bennu yn y gyfraith.

Mae hyn yn golygu y bydd y rheolau sy'n llywodraethu trefniadau gweithredu cyfunddaliad yn debyg i raddau helaeth ble bynnag y mae'r bloc hwnnw wedi'i leoli, gan ei gwneud yn symlach i berchentywyr (a'u trawsgludwyr pan fyddant yn prynu ac yn gwerthu cyfunddaliadau) ddeall y rhwymedigaethau wrth symud o un fflat i'r llall, a chaniatáu ar gyfer darparu canllawiau safonol i bob perchennog uned cyfunddaliad. Yn ogystal, gall cyfunddaliadau ategu'r CCS â'u 'rheolau lleol' eu hunain sy'n berthnasol i'r bloc neu'r datblygiad hwnnw yn unig ac sy'n cynrychioli dewisiadau'r set benodol honno o berchnogion.

- 1.4.7 Caiff y rheolau lleol hyn eu creu o dan fframwaith y CCS a bwriedir iddynt gynnal trefn, sicrhau diogelwch, a hyrwyddo cytgorod ymhlith perchnogion eiddo. Maen nhw'n destun pleidlais, y caiff pob perchennog uned gymryd rhan ynddi, cyn dod yn weithredol a byddai angen cynnal pleidlais arall er mwyn diwygio neu ddileu rheol leol.
- 1.4.8 Gall rheolau lleol ymdrin ag ystod o bynciau, fel p'un a ganiateir i berchnogion unedau gadw anifeiliaid anwes neu bennu sut y dylid defnyddio'r manau a rennir er mwyn sicrhau defnydd teg a pharchus. Yn nodweddiadol, gall y gymdeithas gyfunddaliad ddiwygio rheolau lleol, gan ganiatáu i'r gymuned eu haddasu dros amser i fodloni anghenion newidiol preswylwyr. Nod y rheolau hyn yw creu amgylchedd byw cytbwys trwy osod disgwyliadau sy'n helpu i atal gwrthdaro ymhlith perchnogion unedau.
- 1.4.9 Gan fod set unigol gytunedig o reolau sy'n gydradd berthnasol i bob uned o fewn bloc neu ddatblygiad, fe all fod yn haws ac yn rhatach o lawer i wneud newidiadau i'r adeilad (ar yr amod bod mwyafrif y perchnogion yn cytuno). Mae hyn yn golygu y gellir uwchraddio adeilad i'w wneud yn fwy effeithlon o ran ynni yn haws ac yn rhatach mewn cyfunddaliad nag mewn bloc lesddaliad cyfatebol.
- 1.4.10 Yn fyr, mae cyfunddaliad yn fframwaith democrataidd pwrpasol ar gyfer trefniant byw a rennir, a luniwyd i symleiddio perchnogaeth a dileu'r cymhlethdodau a'r annhegwch canfyddedig sy'n aml yn gysylltiedig â threfniadau lesddaliad. Mae'r ffaith nad oes landlord trydydd parti yn golygu bod buddiannau'n fwy tebygol o gyfateb. Credwn unwaith y bydd y fframwaith cyfunddaliad newydd ar waith (fel y manylir yng ngweddill y Papur Gwyn hwn), y dylai ddod yn ddeiliadaeth ddiofyn ar gyfer fflatiau newydd a disodli'r defnydd o lesddaliad.



**Tabl 1. Cymharu modelau perchnogaeth fflatiau**

	Lesddaliad gyda landlord trydydd parti	Lesddaliad yn dilyn Hawl i Reoli	Lesddaliad, cyfran o rydd-ddaliad	Cyfunddaliad
Perchnogaeth yn para am byth	Na	Na	Ie – efallai y bydd angen rhoi les newydd	Ie
Rheolaeth dros eich cartref	Isel, wedi'i chyfyngu gan y landlord	Canolig	Canolig	Uchel
Landlord trydydd parti	Ie	Ie	Na	Na
Rheolau	Fe'u gosodir gan lesioedd unigol			Fe'u gosodir gan y CCS – yn gyffredin i bob uned
Rhent Tir	Ie, yn ôl lesioedd unigol			Na
Talu am gyfleusterau a rennir	Mae'r tâl gwasanaeth yn cael ei reoleiddio gan y les a'i lywodraethu gan y gyfraith lesddaliad			Mae cyfraniadau cyfunddaliad yn cael eu llywodraethu gan y CCS a'r gyfraith gyfunddaliad

## 1.5 Manteision cyfunddaliad dros 'gyfran o rydd-ddaliad'

- 1.5.1 Mae rhai rhanddeiliaid a sylwebwyr wedi awgrymu y byddai gorfodi 'cyfran o rydd-ddaliad' yn darparu'r un buddion â chyfunddaliad heb fod angen newid mor fawr â symud i ddefnyddio cyfunddaliad. Mae Comisiwn y Gyfraith yn anghytuno â'r safbwynt hwn, ac felly hefyd y llywodraeth.
- 1.5.2 Mae cyfran o rydd-ddaliad yn rhoi rhai buddion cadarnhaol i berchentywyr gan ei bod yn caniatáu iddynt berchen ar eu fflatiau heb landlord trydydd parti. I rai lesddeiliaid presennol, yn enwedig y rhai hynny sy'n arfer eu hawliau i ryddfrenio ar y cyd, mae hyn yn fuddiol iawn gan ei fod yn caniatáu iddynt reoli'r adeilad a chael gwared ar landlord trydydd parti. Fodd bynnag, efallai na fydd yn datrys problemau lesddaliad, dim ond eu cyflwyno ar ffurf wahanol.
- 1.5.3 Yn achos cyfran o rydd-ddaliad, fe ddylai absenoldeb landlord trydydd parti olygu bod buddiannau'r perchnogion yn cyd-fynd yn agosach a bod ganddynt fwy o reolaeth. Ac eto, bydd llawer o anfanteision lesddaliad yn parhau, gan y bydd perchnogion yn parhau i feddiannu eu fflatiau o dan delerau les ac yn rhwym wrth ddeddfwriaeth lesddaliad, ac ni fyddant ychwaith yn gallu gwireddu buddion llawn cyfunddaliad.
- 1.5.4 At hynny, gan fod cymaint o ddeddfwriaeth lesddaliad wedi'i llunio i amddiffyn lesddeiliaid pan fydd landlord allanol, gall perchnogion sy'n rheoli eu hadeilad eu hunain dorri agweddau ar ddeddfwriaeth lesddaliad sy'n parhau i fod yn gymwys iddynt yn rhwydd.
- 1.5.5 Nid yw buddion cyfran o rydd-ddaliad bob amser yn cael eu dosbarthu'n gydradd i bawb yn yr adeilad, a gall y berthynas landlord-lesddeiliad gael ei hail-greu'n sylweddol yn dilyn rhyddfrenio ar y cyd. Dim ond y lesddeiliaid hynny a gymerodd ran yn y broses ryddfrenio a fydd yn berchen ar gyfran o'r rhydd-ddaliad, a gall hyn adael nifer sylweddol nad ydynt yn dal cyfran ohono. Ni fydd

eu hawliau'n newid, ac felly byddant wedi cyfnewid un landlord nad yw'n atebol am un arall, i bob pwrpas. Hyd yn oed os byddant yn dymuno prynu cyfran o'r rhydd-ddaliad yn ddiweddarach gan y rhai a gymerodd ran yn y broses ryddfrenio, nid oes ganddynt hawl awtomatig i wneud hynny.

## 1.6 Buddion allweddol cyfundaliad: democratiaeth a hyblygrwydd

- 1.6.1 Dwy fantais allweddol cyfundaliad dros drefniant rhydd-ddaliadol yw ei ddemocratiaeth a'i hyblygrwydd cynhenid. Lluniwyd cyfundaliad yn benodol i reoli adeilad heb landlord. Nid yw hynny'n wir am gyfran o'r rhydd-ddaliad.
- 1.6.2 Mae cyfran o rydd-ddaliad yn dileu landlord trydydd parti ac eto'n cadw hanfodion perthynas landlord a lesddeiliad. Er y dylai buddiannau perchnogion gyd-fynd yn agosach, mae'n bosibl na fydd hyn yn wir bob amser neu fe allent newid dros amser. O fewn cyfran o rydd-ddaliad, bydd y lesddeiliaid hynny sydd wedi rhyddfrenio yn aelodau o'r cwmni landlord hwnnw a gellir eu penodi'n gyfarwyddwyr (mewn cyfran o rydd-ddaliad ar gyfer adeilad newydd lle na fu rhyddfrait, byddai hyn yn berthnasol i bob perchennog, yn ôl pob tebyg). Bydd hyn fel arfer yn rhoi'r hawl iddynt gymryd rhan mewn cyfarfod cyffredinol blynyddol a chynnig eu hunain i fod yn gyfarwyddwr neu ethol pobl eraill i ymgymryd â'r rôl. O hynny ymlaen, caiff cyfarwyddwyr ddewis cynnwys cydberchnogion yn y penderfyniadau allweddol sy'n effeithio ar yr adeilad (e.e. sut y caiff ei gynnal, penodi asiant rheoli, gosod cyllideb flynyddol neu ymgymryd â gwaith mawr). Mewn achosion eraill, efallai byddant yn cynnwys cydberchnogion i'r graddau eu bod yn bodloni gofynion lesddaliad statudol yn unig, fel cynnal ymgynghoriad 'gwaith mawr' adran 20<sup>2</sup>.
- 1.6.3 Rydym wedi siarad â llawer o lesddeiliaid y mae rhyddfrenio ar y cyd a chyfran o rydd-ddaliad wedi rhoi'r diogelwch a'r rheolaeth yr oeddent eu heisiau. Ond mae eraill wedi dweud mai'r cyfan y mae wedi'i wneud yw disodli un penderfynwr nad yw'n atebol am un arall, ac nad ydynt yn teimlo'n well eu byd. I lawer o bobl sydd eisiau llonydd i fwynhau a pherchen ar eu cartrefi a byw eu bywydau, gall lesddaliad deimlo fel deiliadaeth ddigonol neu foddhaol. Hynny yw, nes i rywbeth fynd o'i le, ac maen nhw'n darganfod cyn lleied o reolaeth sydd ganddynt mewn gwirionedd. Er ei bod yn gam i'r cyfeiriad cywir, gall yr un peth fod yn wir am gyfran o rydd-ddaliad.
- 1.6.4 Mae gwneud penderfyniadau'n ddemocrataidd wrth wraidd cyfundaliad. O fewn cyfundaliad, mae pob perchennog uned yn aelod o 'gymdeithas gyfundaliad' yn awtomatig, sy'n rhoi'r cyfle i bob un ohonynt arfer hawliau pleidleisio a chymryd rhan, os ydynt yn dymuno, yn llawnach o lawer mewn cynnal a rheoli'r adeilad. Mae argymhellion Comisiwn y Gyfraith, yr ydym wedi'u derbyn, yn egluro y dylai pob perchennog, er enghraifft, gael y cyfle i bleidleisio ar

---

<sup>2</sup> Yn y Datganiad Gweinidogol Ysgrifenedig dyddiedig 20 Tachwedd 2024, ymrwymodd y llywodraeth i ymgynghori ar ddiwygiadau newydd i'r weithdrefn 'gwaith mawr' adran 20 ar gyfer lesddeiliaid, [Datganiadau ysgrifenedig – Cwestiynau, atebion a datganiadau ysgrifenedig – Senedd y Deyrnas Unedig](https://questions-statements.parliament.uk/written-statements/detail/2024-11-21/hcws244) (<https://questions-statements.parliament.uk/written-statements/detail/2024-11-21/hcws244>)

gymeradwyo'r gyllideb flynyddol ar gyfer y flwyddyn i ddod. Mewn cyferbyniad, o dan y model lesddaliad a gedwir gan gyfran o rydd-ddaliad, caiff y cwmni landlord a berchnogir ar y cyd gyflwyno bil tâl gwasanaeth i'w berchentywyr i'w dalu ar ôl i'r arian gael ei benderfynu a'i wario. Mae gan lesddeiliaid yr hawl i herio eu taliadau gwasanaeth wedi hynny, wrth gwrs, yn wahanol i berchnogion unedau cyfunddaliad, ond bydd yr olaf yn cael cyfle i gymryd rhan yn y broses gosod cyllideb yn y lle cyntaf.

- 1.6.5 Gellid dadlau mai taliadau gwasanaeth yw'r nodwedd o anghydfodau lesddaliad sy'n cael ei herio amlaf (sy'n cyfrif am 1 o bob 3 o'r holl ymholiadau am gymorth gan y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau<sup>3</sup>). Felly, mae'r gallu i leisio barn am sut mae taliadau'n cael eu gosod, neu eu herio cyn i'r gwariant cysylltiedig gael ei wneud a'i filio, yn golygu bod cyfunddaliad yn well o lawer na lesddaliad o ran lleihau anghydfodau ynglŷn â biliau a dileu risg biliau annisgwyl o uchel.
- 1.6.6 Ail gerdyn cryfaf cyfunddaliad yw ei hyblygrwydd a'i allu i ymdopi â newid a chael ei ddiogelu at y dyfodol. O ran materion dydd i ddydd, rydym wedi clywed enghreifftiau o gyfarwyddwyr mewn blociau rhyddfrenio yn gorfod defnyddio eu cardiau credyd eu hunain i gynnal yr adeilad pan fyddant yn wynebu biliau annisgwyl ar gyfer yr adeilad cyfan oherwydd bod telerau caeth y les yn caniatáu iddynt geisio taliadau tâl gwasanaeth ar adegau penodol o'r flwyddyn yn unig. Mae cyfunddaliad yn rhoi llawer mwy o hyblygrwydd i gefnogi'r broses o gynnal adeilad o ddydd i ddydd, yn y tymor canolig ac yn y tymor hir.
- 1.6.7 Mewn cyfunddaliad, mae'n haws o lawer i berchnogion unedau ddiwygio rheolau lleol y Datganiad Cymuned Cyfunddaliad (CCS). O ran llawer o faterion, gall perchnogion unedau gytuno i amrywio rheolau penodol ynglŷn â sut mae eu hadeilad yn cael ei gynnal gydag unrhyw beth yn fwy na chefnogaeth 50% (sylwer: o ran newidiadau arwyddocaol iawn, fel terfynu cyfunddaliad, mae Comisiwn y Gyfraith wedi cynnig trothwy uwch, ac rydym yn cytuno â hynny). Mewn cyferbyniad, mae'n anodd iawn amrywio telerau pob les mewn adeilad, ac mae'r broblem honno'n berthnasol o hyd i gyfran o rydd-ddaliad. Yn gyffredinol, bydd angen i fân amrywiadau hyd yn oed gael cefnogaeth o leiaf 75% o'r lesddeiliaid yn yr adeilad, bydd angen cyflwyno cais i'r Tribiwnlys Haen Gyntaf (Siambr Eiddo) neu'r Tribiwnlys Priso Lesddaliadau ("y Tribiwnlys"), a gellir eu rhwystro os yw 10% o'r lesddeiliaid yn gwrthwynebu'r amrywiad.
- 1.6.8 O ystyried bod rhai o delerau'r CCS ac erthyglau cymdeithasu wedi'u rhagnodi gan y gyfraith, gall y llywodraeth hefyd ymateb yn gymharol rwydd i anghenion sy'n newid trwy ddiwygio'r telerau hyn trwy is-ddeddfwriaeth. Er enghraifft, yn y dyfodol, fe allai'r Llywodraeth gyflwyno telerau i hwyluso mwy o amddiffyniad i ddefnyddwyr mewn cyfunddaliad, fel gwell mesurau diogelwch rhag tân (neu fesurau iechyd a diogelwch eraill) neu annog mentrau effeithlonrwydd ynni. Mae'n fwy anodd o lawer darparu'r un uwchraddiadau mewn lesddaliad neu gyfran o rydd-ddaliad ac mae'n debygol y byddai angen deddfwriaeth sylfaenol. Mae'r rhai sydd wedi ymgrychu dros newid ers blynnyddoedd yn hen gyfarwydd

---

<sup>3</sup> LEASE, y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau, [www.lease-advice.org](http://www.lease-advice.org)

â'r ffaith bod newid y mawr angen amdano'n gallu digwydd yn rhy araf o lawer weithiau, yn enwedig pan fydd angen deddfwriaeth sylfaenol.

1.6.9 I lesddeiliaid presennol, ni ddylid bychanu gwerth rhyddfrenio a symud i drefniant cyfran o rydd-ddaliad. Fe allai llawer o lesddeiliaid benderfynu bod hyn yn addas iddynt. Ond, yn y dyfodol, bydd ein diwygiadau'n ei gwneud yn haws i drosi adeilad lesddaliadol presennol yn gyfunddaliad. Rhyddfrenio yw'r cam cyntaf allweddol i wneud hyn hefyd. Credwn y bydd manteision cymryd y cam nesaf tuag at gyfunddaliad yn hytrach nag aros gyda threfniant cyfran o rydd-ddaliad yn dod yn gymhellol wrth i'r farchnad aeddfedu, ond eu cartref nhw ydyw, felly nhw ddylai ddewis.

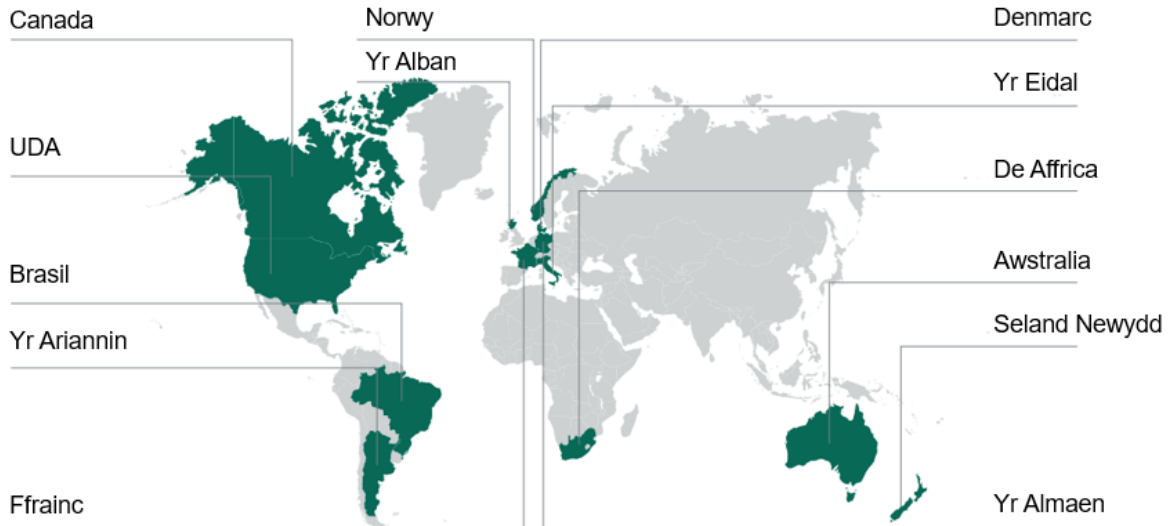
1.6.10 Fodd bynnag, o ran fflatiau sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd, ni allwn weld llawer o resymau pam na ddylid eu darparu fel cyfunddaliad o'r dechrau yn y dyfodol. Mae'r model cyfunddaliad diwygiedig a ddisgrifir yn y papur gwyn hwn yn cynnig ystod eang o fuddion i berchentywyr, a manteision dros lesddaliad. Felly, credwn fod rhaid iddo ddod yn ddeiliadaeth ddiofyn ar gyfer datblygiadau fflatiau newydd, yn yr un ffordd ag y mae mathau o gyfunddaliad mewn llawer o economïau datblygedig y tu hwnt i Gymru a Lloegr.

## **1.7 Profiad rhyngwladol**

1.7.1 Er bod systemau cyfreithiol yn amrywio, mae gan lawer o wledydd y tu hwnt i Gymru a Lloegr fframweithiau tebyg i gyfunddaliad sy'n galluogi pobl i berchen ar fflatiau'n rhydd-ddaliadol. Fel yr amlygodd Comisiwn y Gyfraith yn rhan o'i adolygiad, defnyddir mathau o gyfunddaliad fel mater o drefn mewn llawer o rannau eraill o'r byd fel y prif fodel perchnogaeth ar gyfer fflatiau, fel y dangosir yn y ffigur isod. Lle mae'r modelau hyn ar waith, prin y gwelir lesddaliad hir preswyl, os o gwbl.

## Ffigur 1: Enghreifftiau o ddefnyddio modelau cyfunddaliad o amgylch y byd

Some other countries with equivalent regimes



Ffynhonnell: Comisiwn y Gyfraith (2018), Reinigorating Commonwealth: The Alternative to Leasehold Ownership, Summary of Consultation Paper

- 1.7.2 Nid oes unrhyw fath o berchentaeth yn berffaith, nac yn ddiogel rhag anghydfodau, yn enwedig mewn datblygiadau fflatiau lle mae cymdogion yn agos i'w gilydd ac yn rhannu'r cyfrifoldeb am gynnal a chadw a chostau cysylltiedig. Ond mae'r fframweithiau hyn wedi cael eu cyflwyno'n llwyddiannus a'u defnyddio'n helaeth.
- 1.7.3 Roedd y galw uchel am dai mewn llawer o wledydd ar ôl yr Ail Ryfel Byd wedi ysgogi datblygwyr i adeiladu fflatiau er mwyn ceisio ateb y galw hwnnw. Cyflwynodd gwledydd fel Awstralia ac Unol Daleithiau America ddeddfwriaeth gyntaf yn y 1950au a'r 1960au cynnar i ddarparu perchnogaeth gyfunddaliadol ar gyfer fflatiau. "Strata title" yw'r hyn sy'n cyfateb i gyfunddaliad yn Awstralia. Fe'i datblygwyd yn Ne Cymru Newydd ac roedd yn un o'r ffurfiau cyntaf o berchentaeth o'r fath i'w chyflwyno yn y byd. Ers hynny, mae strata title (neu system gyfatebol) wedi cael ei fabwysiadu yn nhaleithiau eraill Awstralia ac ar draws y byd, o Seland Newydd, i Singapore, i Ganada. Perchnogaeth "gondominiwm" yw'r hyn sy'n cyfateb i gyfunddaliad yng Ngogledd America ac fe'i ceir mewn sawl rhan o Unol Daleithiau America yn ogystal â rhannau o Ganada. Ar draws rhannau o Ewrop, adwaenir mathau o gyfunddaliad fel "Condominio negli edifice" yn yr Eidal, "Copropriété" yn Ffrainc neu "Wohnungseigentumgesetz" (neu "WEG" yn fyr) yn yr Almaen.
- 1.7.4 Mewn rhai gwledydd, defnyddir lesddaliad i raddau cyfyngedig weithiau at ddibenion hanesyddol neu arbenigol. Er enghraifft, nid oes hanes hir o ddefnyddio lesddaliad yn Awstralia fel yn y wlad hon, ond nid yw'n cael ei wahardd ychwaith. Yn lle hynny, mae'r defnydd ohono'n fwy cysylltiedig â thai

dros dro ac nid yw'n cael ei ystyried yn nodweddiadol yn fath o "berchnogaeth" ar gartref.

- 1.7.5 Fel y cyfryw, yn rhyngwladol, mae'r modelau cyfunddaliad hyn wedi bod yn ddeiliadaeth ddiodyn ar gyfer datblygiadau fflatiau mewn llawer o wledydd ers ymhell dros hanner can mlynedd. Mae hyn yn cynnwys defnydd ohonynt mewn adeiladau yn amrywio o flociau bach syml o fflatiau neu fflatiau mewn tai wedi'u trawsnewid i adeiladau mawr cymhleth â chymysgedd o unedau preswyl a masnachol, fel y ceir mewn dinasoedd mawr ledled y byd.
- 1.7.6 Mae'r gwledydd hyn ymhell ar y blaen ac mae ganddynt flynyddoedd lawer o brofiad y gallwn elwa ohono. Mae Comisiwn y Gyfraith, er enghraifft, wedi argymhell y dylai cronfeydd wrth gefn fod yn orfodol ar gyfer cyfunddaliad yma. Dangosodd tystiolaeth a gyflwynwyd iddo sut y daeth cronfeydd wrth gefn yn orfodol ar gyfer datblygiadau condominiwm yn yr Unol Daleithiau yn y 1990au a bod hyn wedi bod yn amhrisiadwy wrth helpu i gynnal a chadw adeiladau a lliniaru'r risg y gallai perchentywyr wynebu biliau annisgwyl.
- 1.7.7 O ran materion eraill, roedd y dystiolaeth yn gymysg, a bydd angen eu hystyried ymhellach yng nghyd-destun Cymru a Lloegr. Er enghraifft, er mwyn darparu'r cymorth angenrheidiol i berchentywyr, yn enwedig mewn adeiladau mwy o faint neu fwy cymhleth, mae gwahanol daleithiau yn Awstralia yn defnyddio asiantiaid rheoli proffesiynol mewn gwahanol ffyrdd. Yn nhalaith Victoria, mae'n ofynnol defnyddio asiantiaid rheoli ar gyfer rhai adeiladau mwy o faint, ond yng Ngorllewin Awstralia, er enghraifft, mae'r defnydd o asiantiaid rheoli'n ddewisol yn ôl disgrisiwn perchnogion yr adeilad.
- 1.7.8 Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig wedi ymrwmo i reoleiddio asiantiaid rheoli yn fwy yn Lloegr. Dylai hyn gynnwys, o leiaf, cymwysterau proffesiynol gorfodol sy'n gosod safon sylfaenol newydd y bydd yn ofynnol i asiantiaid rheoli ei bodloni. Bydd ymgynghoriad ar reoleiddio asiantiaid rheoli yn dilyn yn ddiweddarach eleni. Byddwn hefyd yn ceisio safbwyntiau ar b'un a oes amgylchiadau neu fathau o adeiladau lle y dylai asiant rheoli proffesiynol gael ei gyflogi yn ôl y gyfraith. Yng nghyd-destun cyfunddaliad, byddai unrhyw ofyniad o'r fath yn caniatáu i'r perchnogion unedau unigol reoli'r broses o benodi a chyfnewid asiantiaid o hyd.
- 1.7.9 Mae cyfraith eiddo yn gymhleth. Mae'n rhaid iddi hefyd esblygu dros amser i gefnogi anghenion newidiol adeiladau a'r bobl sy'n byw ynddynt yn effeithiol. Mae llawer o wledydd ledled y byd sydd wedi cyflwyno mathau o gyfunddaliad wedi cyflwyno diwygiadau a gwelliannau yn ddiweddarach. Nid yw'r gyfraith lesddaliad yn y wlad hon yn wahanol. Bu nifer o Ddeddfau Seneddol sy'n diweddarau a diwygio deddfwriaeth lesddaliad dros y can mlynedd diwethaf yn dyddio'n ôl i Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 a thu hwnt.
- 1.7.10 Mae llawer o'r diwygiadau a argymhellwyd gan Gomisiwn y Gyfraith ar gyfer cyfunddaliad yn adlewyrchu amgylchiadau sydd wedi newid ers deddfwriaeth wreiddiol 2002 ar gyfer Cymru a Lloegr (Deddf Diwygio Cyfraith Cyfunddaliad a Lesddaliad 2002 a'r rheoliadau a ddilynodd yn 2004), fel y cynnydd mewn

datblygiadau defnydd cymysg, defnydd o dai rhanberchnogaeth, yn ogystal â dysgu o arfer gorau mewn mannau eraill i'w atgynhyrchu yma.

- 1.7.11 Rydym yn hyderus yn y ffaith bod modelau tebyg i gyfunddaliad yn gweithio mewn gwledydd eraill ac nid ydym yn credu bod unrhyw beth unigryw am eiddo yng Nghymru a Lloegr a fyddai'n ei atal rhag llwyddo yma pan fydd y model wedi cael ei ddiwygio a'i ddiweddarau. Rydym wedi edrych ar y ffordd y mae dulliau tebyg yn gweithredu mewn awdurdodaethau eraill, ac maen nhw'n dangos bod modelau cyfunddaliad yn gweithio ac yn cynnig gwelliant sylweddol ar lesddaliad fel modd o berchentyaeth ar gyfer fflatiau.
- 1.7.12 Mae'r llywodraeth yn credu ei bod yn bosibl ac yn ddymunol mabwysiadu cyfunddaliad yn ddiodyn ar gyfer fflatiau newydd ac y bydd y diwygiadau a amlinellir yn y Papur Gwyn yn darparu'r cam cyntaf tuag at y nod hwnnw.

## **1.8 Cyfunddaliad ar waith**

- 1.8.1 Mae cyfunddaliad yn fodel democrataidd syml, lle mae cymuned o berchentywyr (a allai hefyd gynnwys perchnogion masnachol mewn safle defnydd cymysg) yn dod at ei gilydd i benderfynu sut i gynnal eu hadeilad ar y cyd.
- 1.8.2 Bydd y ffordd y mae adeilad penodol yn cael ei reoli'n ymarferol yn dibynnu ar ddewisiadau ei berchnogion. Credwn fod hyn treiddio i wraidd yr hyn y mae'n ei olygu i berchen ar gartref, sef rhywbeth y mae pobl wedi gweithio'n galed i'w gyflawni ac a fydd, yn aml, y peth mwyaf arwyddocaol y byddant yn ei brynu yn eu hoes. Gallant ddewis pwy sy'n cynnal yr adeilad o ddydd i ddydd, gosod y gyllideb ar gyfer y flwyddyn i ddod a chynllunio'n effeithiol ar gyfer atgyweiriadau neu waith cynnal a chadw tymor hwy, gan liniaru risg bil atgyweirio annisgwyl o uchel. Yn hollbwysig, bydd ganddynt gyfle i leisio'u barn ynglŷn â'r biliau y bydd rhaid iddynt eu talu. Bydd ganddynt hefyd, yn gyfiawn, y rhyddid i wneud newidiadau i reolaeth a rheolau'r cyfunddaliad wrth i'w dewisiadau esblygu neu er mwyn ymateb i anghenion.

## **1.9 Rheoli adeilad cyfunddaliad o ddydd i ddydd**

- 1.9.1 Mae'r gymdeithas gyfunddaliad (sy'n cynnwys yr holl berchnogion unedau) yn berchen ar rannau cyffredin yr adeilad, a'u rheoli, ac mae'n ofynnol iddi geisio safbwyntiau'r holl berchnogion unedau ynglŷn â sut y dylent fynd ati i wneud hyn. Mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn cael ei sefydlu fel cwmni cyfyngedig a'i gofrestru yn Nhŷ'r Cwmnïau. Mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn llywodraethu ac yn rheoli'r adeilad, oni bai ei bod yn dymuno cael cymorth allanol, fel cyflogi asiant rheoli i wneud hynny. Ond, yn wahanol i fodel lesddaliad traddodiadol sydd â landlord trydydd parti, pan gyflogir asiant rheoli, bydd yn atebol i'r perchnogion unedau yn uniongyrchol.
- 1.9.2 Sylwer: Yn Lloegr, bydd y gymdeithas gyfunddaliad hefyd yn Brif Unigolyn Atebol o dan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022 ac yn gyfreithiol gyfrifol am sicrhau bod diogelwch rhag tân a diogelwch strwythurol yn cael eu rheoli'n briodol yn yr

adeilad.<sup>4</sup> Bydd rolau a chyfrifoldebau ar gyfer trefn cyfnod meddiannu Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru yn cael eu hamlinellu mewn deddfwriaeth i ddod, a fydd yn cynnwys rôl ar gyfer y gymdeithas gyfunddaliad.

## Ffigur 2. Y Gymdeithas Gyfunddaliad



- 1.9.3 Rydym wedi clywed pryderon y gallai pobl fod yn amharod i fyw mewn bloc heb landlord trydydd parti, lle mae perchentywyr yn gyfrifol am reoli'r adeilad eu hunain, a allai olygu mwy o amser ac ymdrech gan berchentywyr nad ydynt yn meddu ar y sgiliau i gynnal bloc eu hunain, o bosibl. Nid ydym yn credu bod hyn yn wir a chredwn y bydd manteision mwy o reolaeth dros eu cartrefi yn drech na'r cyfrifoldebau cysylltiedig a ddaw yn ei sgil. Rydym hefyd wedi ymrwymo i weithio gyda grwpiau defnyddwyr a diwydiant, gan gynnwys y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau, i gefnogi'r broses o weithredu'r model cyfunddaliad diwygiedig yn ddiraferth fel bod gan berchentywyr y wybodaeth a'r cymorth y mae arnynt eu hangen.
- 1.9.4 Bydd mwyafrif helaeth y perchnogion unedau'n cael cyfle i gyfrannu at gynnal y bloc, ond ni fydd rheidrwydd arnynt i wneud hynny. Ac fe allai llawer o bobl ddewis cymryd rhan i'r graddau eu bod yn cymeradwyo cyllideb flynyddol yn unig. Ond, yn hollbwysig, gallant gyfranogi mwy os ydynt eisiau, ac yn enwedig os oes ganddynt broblem neu bryder ynglŷn â sut mae'r adeilad yn cael ei redeg neu ei gynnal a'i gadw. Fel y canfuwyd mewn cyfran o rydd-ddaliad a chwmnïau rheoli gan breswylwyr, bydd yn ofynnol i nifer fach o berchentywyr fod yn gyfarwyddwr y gymdeithas gyfunddaliad. Trwy fabwysiadu argymhellion

<sup>4</sup> Y Ddeddf Diogelwch Adeiladau, [Y Ddeddf Diogelwch Adeiladau - GOV.UK](https://www.gov.uk/guidance/the-building-safety-act) (<https://www.gov.uk/guidance/the-building-safety-act>)



Comisiwn y Gyfraith, byddwn hefyd yn sefydlu system i hwyluso penodi cyfarwyddwyr proffesiynol i lywodraethu'r adeilad os na fydd unrhyw berchennog uned eisiau ymgymryd â'r rôl hon.

- 1.9.5 Mae'n wir bod trefniant lle mae perchentywyr yn arwain y broses o reoli adeiladau a rennir yn wahanol i'r hyn sy'n gyfarwydd i'r rhan fwyaf o bobl o gymharu â'r model lesddaliad traddodiadol gyda landlord. Fel y trafodwyd yn gynharach, mae trefniadau o'r math hwn yn gyffredin mewn gwledydd y tu hwnt i Gymru a Lloegr. At hynny, mae rheolaeth a arweinir gan perchentywyr eisoes yn nodweddiadol o dai yma. Er y bydd ein diwygiadau'n gwneud rheolaeth yn fwy hygyrch ac yn haws ei harfer, mae perchentywyr eisoes yn rheoli eu hadeiladau trwy'r hawl i reoli neu drwy ryddfrenio ar y cyd. Yn dilyn Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Tir) 2022, sy'n gwahardd codi rhenti tir yn y rhan fwyaf o eiddo lesddaliadol sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd, mae mwy o fflatiau eisoes yn cael eu darparu heb landlord trydydd parti yn y lle cyntaf. Un o fanteision cyfundaliad yw ei fod wedi'i lunio'n benodol ar gyfer rheoli adeilad heb landlord trydydd parti.
- 1.9.6 Yn ogystal, ni fydd perchnogion unedau cyfundaliad ar eu pen eu hunain. Mae llawer o adeiladau lesddaliad presennol, sydd â landlord trydydd parti neu beidio, eisoes yn cyflogi asiantiaid rheoli proffesiynol i helpu i reoli eu hadeiladau, a byddem yn disgwyl i'r un peth fod yn wir mewn cyfundaliad. Yn arbennig, byddem yn disgwyl, ar y dechrau, y bydd bron pob datblygiad cyfundaliad newydd, ac yn enwedig adeiladau mwy o faint neu fwy cymhleth, yn cael eu sefydlu gydag asiant rheoli i helpu i gynnal y safle ar eu rhan (er, wrth gwrs, y gallai perchnogion unedau ddewis newid asiant rheoli neu benodi un eu hunain), fel sy'n wir ar gyfer adeiladau lesddaliad newydd a ddarperir heb landlord ar hyn o bryd. O ran adeiladau risg uchel yn Lloegr (dros 18m neu o leiaf 7 llawr o uchder), fe allai'r gymdeithas gyfundaliad benderfynu cyflogi asiantiaid rheoli sy'n arbenigo mewn diogelwch rhag tân.
- 1.9.7 Yn hollbwysig, bydd unrhyw gontractwr a gyflogir ganddynt yn gweithio'n uniongyrchol i'r perchnogion ac yn atebol iddynt. Fel y cyfryw, fe ddylai fod cytgordd rhwng y partion sy'n gweithio i reoli'r adeilad a'r bobl sy'n berchen ar yr unedau yn yr adeilad hwnnw ac sy'n talu am y gwasanaethau a ddarperir. Os bydd contractwr yn darparu gwasanaeth gwael neu anghystadleuol, gall y gymdeithas gyfundaliad benderfynu terfynu ei gontract a hurio darparwr arall yn ei le.

### **Astudiaeth achos: penodi asiant rheoli**

Mae'r fflat olaf mewn bloc cyfundaliad yn cael ei gwerthu. Mae cyfarwyddwyr y gymdeithas gyfundaliad yn galw cyfarfod i drafod sut y dylid rheoli'r bloc gan fod y datblygwr bellach wedi gadael. Mae pob perchennog uned yn aelod o'r gymdeithas gyfundaliad, felly fe'u gwahoddir i gymryd rhan. Maen nhw'n cyfarfod ac yn dod i'r casgliad yn gyflym nad ydynt eisiau cymryd drosodd o'r asiantiaid rheoli a rheoli'r adeilad eu hunain. Fodd bynnag, mae'r gymdeithas yn cytuno i drafod perfformiad yr asiant rheoli presennol (a benodwyd gan y datblygwr), a chynigir newid yr asiant rheoli presennol i asiant gwahanol a allai weddu i'w hanghenion yn well. Cynhelir pleidlais a

derbynnir y cynnig. Mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn cytuno i gynnal trafodaethau ag asiant rheoli arall i ymgymryd â rheoli'r adeilad ar gyfer y 24 mis nesaf.

Mae'r trafodaethau hyn yn llwyddiannus ac, ar ôl rhoi cyfnod rhybudd i'r asiant presennol, maen nhw'n trefnu i'r asiant rheoli presennol drosglwyddo'r awenau i'r un newydd.

- 1.9.8 Ar adeg symud i gyfunddaliad newydd, bydd cyllideb eisoes wedi cael ei sefydlu gan y datblygwr, a dyrennir cyfraniad at gyfanswm y gyllideb ar gyfer y flwyddyn i bob perchennog uned cyfunddaliad yn y CCS.
- 1.9.9 Bob blwyddyn wedi hynny, cynhelir cyfarfod cyffredinol blynyddol ar gyfer perchnogion unedau lle (ymhlith pethau eraill) y rhoddir cyfle i berchnogion unedau bleidleisio ar y gyllideb a baratowyd gan y cyfarwyddwyr ar gyfer y flwyddyn nesaf. Fe allai perchnogion hefyd benderfynu yn y cyfarfod blynyddol p'un ai sefydlu unrhyw gronfeydd wrth gefn ychwanegol i'w helpu i reoli gwariant a gynlluniwyd ar gyfer y dyfodol. Fe ddylai hyn ganiatáu i berchnogion unedau gyllidebu ar gyfer sawl blwyddyn, gan osgoi'r biliau mawr untro sy'n gallu digwydd mewn lesddaliad.
- 1.9.10 Mae natur ddemocrataidd cyfunddaliad yn golygu y gellid gofyn i berchnogion unedau bleidleisio ar benderfyniadau eraill yn ystod y flwyddyn, fel ethol cyfarwyddwr newydd neu greu rheol leol newydd ar gyfer yr adeilad. Mae cyfraniad perchnogion unedau'n debygol o amrywio dros amser, gyda lluo o benderfyniadau i'w gwneud ar y dechrau wrth i berchnogion unedau newydd achub ar y cyfle i wneud unrhyw newidiadau i reolau lleol neu drefniadau rheoli yr hoffent eu gweld pan fyddant wedi cymryd yr awenau oddi ar y datblygwr, ond wedi hynny fe allai fod mor fynych neu anfynych ag y dymuna'r rhai sy'n cynnal y bloc, ac mae perchnogion uendau'n debygol o gymryd rhan mewn penderfyniadau i'r graddau eu bod eisiau lleisio'u barn yn unig.

## **1.10 Lliniaru a datrys anghydfodau**

- 1.10.1 Un o'r pryderon a fynegir weithiau pan fydd pobl yn meddwl am fyw mewn cyfunddaliad yw'r syniad bod angen iddynt gyd-dynnu â'u cymdogion bob amser. Nid yw hyn yn realistig i unrhyw fath o drefniant byw cymunedol ac, yn yr un modd â lesddaliad, rydym yn llwyr ddisgwyl i anghytundebau godi o bryd i'w gilydd. Mae cyfunddaliad yn wahanol oherwydd bod y model wedi'i lunio'n gynhenid mewn ffordd sy'n lleihau tebygolrwydd anghytundebau a'u heffaith.
- 1.10.2 Yn gyntaf, yn wahanol i lesddaliad, ceir llyfr rheolau clir a safonedig, sef y CCS, a fydd yn amlinellu sut y dylid cynnal y bloc, a bydd hwn yn cael ei ategu gan unrhyw reolau lleol y mae cyfunddaliad yn penderfynu eu gweithredu. Yn ogystal, heb landlord trydydd parti, fe ddylai buddiannau'r holl berchnogion yn y bloc gyd-fynd yn agosach o'r dechrau, sy'n golygu llai o anghydfodau yn y lle cyntaf.
- 1.10.3 Yn ail, mae dull amgen o ddatrys anghydfod wrth wraidd cyfunddaliad. Mae hyn yn golygu bod strwythurau a phrosesau cynhenid a luniwyd i ganiatáu i'r parti'ion ddod i gytundeb heb droi at y llysoedd. Yn drydydd, mae'r syniad o amddiffyn lleiafrif a fydd yn berthnasol o fewn cyfunddaliad i sicrhau, mewn rhai

amgylchiadau cyfyngedig, y bydd y Tribiwnlys yn gallu ystyried p'un a yw penderfyniad a wnaed gan y gymdeithas gyfunddaliad wedi cael effaith annheg ar berchennog lleiafrifol. Bydd y gymdeithas gyfunddaliad yn ystyried yr hawl hon hefyd wrth gytuno ar unrhyw reolau.

- 1.10.4 Yn olaf, os na ellir datrys anghydfod trwy ddull amgen o ddatrys anghydfod, gall perchnogion unedau geisio datrysiaid ffurfiol o hyd trwy uwchgyfeirio eu pryderon at y Tribiwnlys, a fydd mewn sefyllfa dda i ddyfarnu mewn anghydfodau o'r fath. Mewn cyfunddaliad, fe ddylai'r gyfatebiaeth agosach rhwng buddiannau, y cyfle i ddylanwadu ar benderfyniadau a'u costau cysylltiedig mewn modd ystyrion, ynghyd â phrosesau a fwriadwyd i atal anghydfodau rhag gwaethygu, olygu y bydd llai o ddefnydd ar y llysoedd a thribiwnlysoedd, yn wahanol i lesddaliad. Ond byddant ar gael o hyd, a hynny'n gyfiawn, fel dull wrth gefn lle y bo'n briodol.

## **1.11 Y daith gyfunddaliad hyd yma**

- 1.11.1 Yng Nghymru a Lloegr, sefydlwyd y fframwaith cyfreithiol ar gyfer defnyddio cyfunddaliad yn Neddf Diwygio Cyfraith Cyfunddaliad a Lesddaliad 2002. Ers hynny, nid yw cyfunddaliad wedi ennill ei blwyf, gyda llai nag 20 o ddatblygiadau'n cael eu hadeiladu yn cynnwys llai na 200 o unedau cyfunddaliad. Mae amrywiaeth o resymau dros hyn.
- 1.11.2 Y cyntaf yw nad oedd deddfwriaeth wreiddiol 2002 yn addas i'r diben a'i bod wedi dal cyfunddaliad yn ôl. Mae cyfuniad o gyfyngiadau a diffygion yn y gyfraith wedi gwneud cyfunddaliad yn llai hyblyg na lesddaliad, ac felly'n fwy anodd ei ddefnyddio yn yr un nifer ac amrywiaeth o leoliadau, yn enwedig ar gyfer safleoedd defnydd cymysg a mawr. Er enghraifft, mae'r anallu i'w ddefnyddio ar safleoedd cymysg, a'i fethiant i ymdopi â rhanberchnogaeth ac amddiffyn perchnogion masnachol rhag penderfyniadau perchnogion preswyl, ac fel arall, yn golygu ei fod yn anhyfyw i lawer o ddatblygiadau. Yn ogystal, fel y mae Comisiwn y Gyfraith wedi'i ganfod ers hynny, ystyriwyd bod llawer o agweddau eraill ar y ddeddfwriaeth wreiddiol yn anhyblyg ac yn achosi problemau posibl i ddatblygwyr a pherchnogion unedau yn y dyfodol, fel ei gilydd.
- 1.11.3 Ochr yn ochr â'r rhwystrau cyfreithiol rhag defnyddio cyfunddaliad yn fwy, prin oedd y cymhellion i'r diwydiant fabwysiadu'r ddeiliadaeth. Gan fod defnyddio cyfunddaliad yn wirfoddol o hyd, mae'r ddeiliadaeth lesddaliad hirsefydlog wedi bod yn cystadlu â chyfunddaliad yn uniongyrchol. Lesddaliad fu'r ddeiliadaeth ddiodyn hyd yma ar gyfer fflatiau ac mae'r diwydiant yn ei ddeall yn dda, os nad bob amser y defnyddwyr sydd wedi'i brynu. Mae hyn wedi rhoi'r fantais i lesddaliad o fod y brif ddeiliadaeth bresennol. Mae'r cyd-destun wedi cael ei wro ymhellach o blaid lesddaliad oherwydd y ffrydiau incwm eilaidd y gall lesddaliad eu cynhyrchu, yn wahanol i gyfunddaliad. Enghraifft ddiweddar yw rhenti tir. Mae'n rhaid i lywodraethau olynol hefyd gydnabod nad ydynt wedi gwneud llawer i feithrin neu annog defnydd o gyfunddaliad, fel methu â hyrwyddo defnydd ohono'n ystyrion neu'n rhagweithiol trwy eu rhaglenni cyflenwad tai eu hunain.

- 1.11.4 Yn 2017, gofynnodd Llywodraeth flaenorol y Deyrnas Unedig i Gomisiwn y Gyfraith adolygu'r model cyfunddaliad i ailfywiogi'r ddeiliadaeth. Roedd adolygiad Comisiwn y Gyfraith o gyfunddaliad yn rhan o 13<sup>eg</sup> Rhaglen Diwygio'r Gyfraith y Comisiwn, a oedd yn archwilio lesddaliad a chyfunddaliad preswyl, a hefyd yn cynnwys prosiectau a oedd yn ystyried diwygiadau i'r hawl i reoli a rhyddfrefinio lesddaliad.<sup>5,6</sup>
- 1.11.5 Cyhoeddodd Comisiwn y Gyfraith ei alwad am dystiolaeth ynglŷn â chyfunddaliad ym mis Chwefror 2018 ac ymgynghoriad ym mis Rhagfyr 2018, a brofodd nifer o gynigion cychwynnol, ac a gafodd fwy na 500 o ymatebion.<sup>7, 8, 9</sup> Ym mis Gorffennaf 2020, cynhyrchoedd y Comisiwn ei adroddiad terfynol i Lywodraeth y Deyrnas Unedig a Llywodraeth Cymru, sef *Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership*.<sup>10</sup> Gwnaeth ei adroddiad 121 o argymhellion ar gyfer diwygio cyfunddaliad, yr oedd 102 ohonynt yn ymwneud â chyflenwad newydd ac 19 yn ymwneud â throsi eiddo lesddaliad yn gyfunddaliad.
- 1.11.6 Rydym yn falch o allu ymateb i adroddiad 2020 Comisiwn y Gyfraith yn y Papur Gwyn hwn. Hoffem ddiolch i Gomisiwn y Gyfraith am ei waith helaeth a thrwyadl ar gyfunddaliad. Mae ei argymhellion yn darparu'r strwythur a'r dyfnder i ddiweddarau a gwella'r fframwaith cyfreithiol a'i wneud yn ymarferol mewn ystod lawn o ddatblygiadau tai modern. Hoffem hefyd ddiolch i'r diwydiant ac arbenigwyr cyfreithiol yn ogystal â chyrrff defnyddwyr yr ydym wedi ymgynghori â nhw ers cyhoeddi i archwilio manylion cynigion y Comisiwn.
- 1.11.7 Yn ystod ail hanner eleni, byddwn yn cyhoeddi Bil drafft a fydd yn amlinellu sut y bydd y fframwaith cyfunddaliad yn cael ei ddiwygio yng ngoleuni argymhellion Comisiwn y Gyfraith. Bwriadwn weithredu mwyafrif helaeth y newidiadau a awgrymwyd gan Gomisiwn y Gyfraith ar gyfer cyflenwad newydd. Mae Atodiad 1 yn nodi'r sefyllfa ar gyfer pob un o'r argymhellion ac mae'r adrannau isod yn nodi sut y bwriedir i'r model cyfunddaliad newydd arfaethedig weithio cyn i'r Bil drafft gael ei gyflwyno.

---

<sup>5</sup> Comisiwn y Gyfraith, gweler: <https://www.lawcom.gov.uk/project/right-to-manage/>

<sup>6</sup> Comisiwn y Gyfraith, gweler: <https://www.lawcom.gov.uk/project/leasehold-enfranchisement/>

<sup>7</sup> Comisiwn y Gyfraith (2018) "Commonhold: A call for evidence", gweler: <https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11jsxou24uy7q/uploads/2018/02/Commonhold-Call-For-Evidence.pdf>

<sup>8</sup> Comisiwn y Gyfraith (2019) "Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership. Consultation Paper", gweler: <https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11jsxou24uy7q/uploads/2018/12/181207-Commonhold-CP-WEB-VERSION.pdf>

<sup>9</sup> Comisiwn y Gyfraith, gweler: <https://www.lawcom.gov.uk/residential-leasehold-redacted-responses/>

<sup>10</sup> Comisiwn y Gyfraith (2020) Reinvigorating commonhold: the alternative to leasehold ownership <https://s3-eu-west-2.amazonaws.com/lawcom-prod-storage-11jsxou24uy7q/uploads/2020/07/Commonhold-Report-final-N14.pdf>

## 2. Disgrifiad o'r diwygiadau newydd

### 2.1 Creu cyfunddaliadau newydd

#### 2.1.1 Galluogi cyfunddaliad i weithio i bob math o ddatblygiad

**Heriau presennol:** Gall y deddfau cyfunddaliad presennol weithio'n dda i ddatblygiadau bach neu symlach. Er mwyn iddynt weithio i ystod ehangach o ddatblygiadau, mae angen mwy o hyblygrwydd ynghylch: sut mae penderfyniadau'n cael eu gwneud, sut mae adeiladau'n cael eu rheoli, sut mae taliadau'n cael eu dosbarthu rhwng perchnogion unedau, cyfyngiadau ar sut y gellir defnyddio unedau, a pha hawliau sydd gan ddatblygwyr tra bod safle'n cael ei gwblhau. Heb y newidiadau hyn, bydd cyfunddaliad yn parhau i fod yn llai deniadol i ddatblygwyr, benthycwyr a defnyddwyr. Mae'r diffygion presennol hyn yn fwyaf gwaharddol i ddatblygiadau mwy o faint neu ddefnydd cymysg (e.e. fflatiau a siopau).

**Datrysiadau a gynigir:** Bydd y llywodraeth yn cyflwyno hyblygrwydd newydd i gyfunddaliad, gan ganiatáu i gyfunddaliadau gynnwys rhannau ar wahân a phenawdau costau ar wahân, sy'n golygu mai dim ond y rhai hynny sydd â mynediad at wasanaethau neu adeiladau penodol sy'n cael lleisio'u barn ynglŷn â'u rheolaeth ac yn talu am daliadau sy'n gysylltiedig â nhw. Bydd y llywodraeth yn rhoi hawliau mwy hyblyg i ddatblygwyr ynglŷn â sut i adeiladu a gwerthu cyfunddaliad, wedi'u cydbwyso â hawliau newydd i ddefnyddwyr. Bydd y llywodraeth hefyd yn caniatáu lesioedd penodol a waherddir ar hyn o bryd, gan gynnwys rhanberchnogaeth a chynlluniau prynu cartref – gan wneud cyfunddaliad yn addas i ystod ehangach o lawer o ddefnyddwyr.

2.1.1.1 Wrth adeiladu bloc newydd o fflatiau, bydd datblygwr yn ystyried sut y bydd y datblygiad yn gweithio'n ffisegol – fel sut y'i rhennir rhwng unedau unigol ac elfennau cymunedol o'r adeilad (e.e. gerddi cymunedol, cynteddau) – a hefyd sut y bydd y bloc yn cael ei reoli yn syth ac yn y tymor hwy (e.e. pwy fydd â mynediad at ba wasanaethau, a beth fydd unedau unigol yn ei dalu tuag at gyfanswm y costau).

2.1.1.2 Gall y model cyfunddaliad sydd ar gael heddiw weithio'n dda ar gyfer sefydlu blociau syml, gan roi glasbrint syml i'r rhai sy'n codi adeilad newydd, neu'n trawsnewid un presennol, ar gyfer blociau o fflatiau neu ystadau lle mae gan yr holl berchnogion ar y safle eiddo a buddiannau tebyg. Er enghraifft:

- a) Yn awr, ac o dan y ddeddfwriaeth ddiwygiedig, mae datblygwyr yn gallu gosod telerau penodol, fel y byddent gyda lesioedd, ynglŷn â sut yr hoffent i'r cyfunddaliad weithio tra'u bod yn cwblhau'r broses o adeiladu a gwerthu'r safle (a adwaenir fel 'hawliau datblygu'), yn ogystal â sefydlu fframwaith ar gyfer rheoli'r bloc yn y tymor hir.

- b) Gallant hefyd ddyrannu gwahanol gyfrannau o gostau cynnal i wahanol unedau, yn unol â manylion pob eiddo, fel y ffaith bod lle parcio ar gael iddo.
- c) Gallant hefyd ddyrannu gwahanol ddefnyddiau i uned. Yn hollbwysig, nid yw ac ni fydd cyfundaliad yn gynnyrch preswyl yn unig. Gall eiddo masnachol weithredu o fewn cyfundaliad hefyd, a bydd gan berchnogion unedau masnachol yr un hawliau â pherchnogion fflatiau preswyl, i bob pwrpas. Gellir rhoi lesioedd busnes ar gyfer unedau masnachol ar ddatblygiad sy'n gymysgedd o fflatiau a siopau, er enghraifft, neu fflatiau ac unedau diwydiannol ysgafn. Caiff datblygwyr gadw unedau o'r fath fel buddsoddiad neu eu gwerthu i fuddsoddwyr pan fyddant wedi'u gosod.

2.1.1.3 Bwriadwn gadw a chryfhau'r nodweddion hyn. Ac eto, gwyddom nad yw'r ffordd y mae adeiladau'n cael eu dylunio a'u rheoli heddiw yn syml bob amser, yn enwedig pan fyddant yn dod â nifer o wahanol berchnogion ynghyd o fewn adeilad neu ystad a allai ddefnyddio eu hunedau at ddibenion gwahanol. Felly, byddwn yn cyflwyno diwygiadau ehangach i sicrhau bod cyfundaliad yn gweithio i'r safleoedd mwyaf cymhleth hyd yn oed.

2.1.1.4 Gall cymhlethdod godi mewn sawl ffordd yn ystod dylunio, adeiladu a rheoli adeiladau newydd, er enghraifft:

- a) **Pan fydd buddiannau perchnogion unedau yn wahanol:** er enghraifft, bloc o fflat â siop ar y llawr gwaelod a maes parcio ar gyfer cwsmeriaid y siop yn unig. Byddai'r deddfau cyfundaliad presennol yn golygu bod perchnogion unedau preswyl, yn ogystal â pherchennog yr uned fasnachol, yn gallu pleidleisio ar benderfyniadau ynglŷn â'r maes parcio ac yn gorfod cyfrannu tuag at ei gostau, o bosibl. Gall trefniant o'r fath wneud cyfundaliad yn anneniadol i'r ddwy ochr: fe allai perchennog siop bryderu y gallai perchentywyr, dros amser, geisio cyfyngu ar weithgareddau'r siop, fel parcio neu oriau llwytho. Ar y llaw arall, fe allai perchentywyr orfod talu am adnewyddu maes parcio na allant ei ddefnyddio ac nad ydynt yn cael unrhyw fudd ohono. Fe allai'r nodweddion anhyblyg hyn o'r system bresennol fod yn anneniadol ac annheg i brynwyr a busnesau.
- b) **Pan fydd mwy nag un buddiant mewn uned:** yn aml, bydd datblygiadau mwy o faint yn cynnwys tai fforddiadwy, a bydd mwy nag un parti'n berchen ar rai o'r unedau hyn. Yn nodweddiadol, yn yr achos hwn, bydd angen rhoi les hir, ond mae'r deddfau cyfundaliad presennol yn gwahardd lesioedd preswyl hir, felly ni ellir cynnig rhanberchnogaeth, a benthyciadau o fath penodol (cynlluniau prynu cartref yn benodol, sef math o gynnyrch cyllid Islamaidd) mewn cyfundaliad. Mae'r nodweddion anhyblyg hyn yn gwneud cyfundaliad yn anneniadol i ddatblygwyr safleoedd mwy o faint, ac i grwpiau penodol o brynwyr.

- c) **Pan na fydd y datblygiad cyfan yn cael ei orffen a'i werthu ar yr un pryd:** bydd blociau o fflatiau bach, hunangynhwysol yn tueddu i gael eu cwblhau a'u gwerthu ar yr un pryd, ond bydd datblygiadau sy'n cynnwys sawl bloc yn tueddu i gael eu cwblhau a'u gwerthu fesul cam. Mae hyn yn golygu y bydd angen i ddatblygwyr gynnal mynediad i rannau o'r datblygiad maen nhw eisoes wedi'u cwblhau a gallu addasu agweddau ar reolaeth wrth i safleoedd nesáu at gael eu cwblhau. Gall datblygwyr wneud hyn mewn cyfundaliad heddiw, ond mae'r caethder yn y deddfau presennol yn gwneud cyfundaliadau'n llai hyblyg nag adeiladau o fath arall, ac felly'n llai deniadol.

2.1.1.5 Argymhellodd Comisiwn y Gyfraith nifer o newidiadau mawr i ddatrys y problemau hyn, fel y gellir cynnwys mwy o hyblygrwydd yn y ffordd y mae cyfundaliadau'n cael eu dylunio gan ddatblygwyr, i adlewyrchu anghenion y farchnad dai bresennol yn well. Felly, bwriadwn wneud y newidiadau canlynol i'r model cyfundaliad: cyflwyno 'rhannau', sy'n darparu ar gyfer penawdau costau ar wahân, a chaniatáu lesioedd penodol a ganiateir, gan gynnwys rhanberchnogaeth.

## 2.1.2 Cyflwyno 'rhannau' i gefnogi datblygiad defnydd cymysg

2.1.2.1 Yn unol ag argymhellion Comisiwn y Gyfraith, byddwn yn cyflwyno 'rhannau' i'r fframwaith cyfundaliad. O dan y system newydd hon, gellir rhannu adeilad neu ystad yn wahanol rannau er mwyn gwahanu rheolaeth gwahanol ardaloedd neu grwpiau o unedau o fewn cyfundaliad. Lle y defnyddir rhannau, byddant yn caniatáu i'r perchnogion unedau o fewn rhan benodol yn unig bleidleisio ar faterion sy'n effeithio ar y rhan honno yn unig, ac yn sicrhau mai dim ond y rhai sy'n elwa o wasanaeth neu uwchraddiad penodol a fydd yn gyfrifol am dalu tuag ato. Er enghraifft, mewn bloc defnydd cymysg, gall llawr o unedau manwerthu neu swyddfa nad ydynt yn defnyddio'r un cyfleusterau â'r fflatiau uwchben fod yn rhan ar wahân i'r fflatiau. Fel arall, fe allai dau bloc ar yr un safle ffurfio cyfundaliad unigol, gan benderfynu ar ardaloedd a rennir ar y cyd, ond gyda rhannau wedi'u creu ar gyfer pob bloc o ganlyniad i'w gwahanol ddefnyddiau neu fynediad at wasanaethau. Dwy enghraifft yn unig yw'r rhain o sut gallai datblygwyr ddefnyddio rhannau, ond diben y diwygiadau hyn yw rhoi'r hyblygrwydd i ddatblygwyr ddylunio safleoedd cyfundaliad – a'r prosesau penderfynu ynddynt – gan roi ystyriaeth i'r ystod lawn o ffyrdd y gall gwahanol rannau o adeiladau, a gwahanol adeiladau ar safle mwy o faint, gyd-fynd â'i gilydd.

2.1.2.2 Fel y rhagwelwyd gan Gomisiwn y Gyfraith, bydd rheolau clir ynglŷn â phryd y gellir creu, cyfuno neu ddiddymu rhan, yn ogystal â mesurau diogelu, fel bod rhannau'n cael eu creu dim ond pan fydd rheswm da dros wahanu hawliau a rhwymedigaethau gwahanol fathau o unedau ac nid dim ond ar sail gwahaniaethau mewn hunaniaeth perchnogion unedau neu ddeiliadaethau.

2.1.2.3 Yn y rhan fwyaf o amgylchiadau, disgwyliwn y bydd rhannau'n cael eu sefydlu gan ddatblygwyr ar y dechrau, yn ystod camau cynllunio ac adeiladu'r cyfundaliad. Fodd bynnag, bydd cyfle i gymdeithasau cyfundaliad eu creu yn

ddiweddarach (gan nodi y bydd y trothwy pleidleisio'n fwriadol uchel). Pan fydd perchnogion unedau'n credu bod rhan wedi cael ei chreu'n amhriodol neu'n annheg, gallant herio hyn yn y Tribiwnlys.

- 2.1.2.4 Er mwyn helpu defnyddwyr i ddeall swyddogaeth rhan ar unrhyw safle penodol, bydd atodiadau i'r CCS sy'n amlinellu unrhyw reolau penodol ar gyfer rhannau penodol, fel bod perchnogion unedau'n deall pa reolau sy'n berthnasol iddynt a pha rai nad ydynt yn berthnasol iddynt.

### **2.1.3 Darparu ar gyfer penawdau costau ar wahân**

- 2.1.3.1 Yn ogystal â chaniatáu ar gyfer rhannu prosesau penderfynu yn unol â'r gwahanol ddefnyddiau o fewn adeilad, byddwn hefyd yn sicrhau mwy o hyblygrwydd o lawer mewn prosesau cyllidebu i ystyried darparu amrywiaeth ehangach o wasanaethau ar y safle, a mynediad gwahaniaethol atynt.
- 2.1.3.2 Wrth fabwysiadu'r dull a argymhellwyd gan Gomisiwn y Gyfraith, bydd y model cyfundaliad newydd yn caniatáu i ddatblygwyr a chymdeithasau cyfundaliad ddyrannu costau penodol, a phenderfyniadau ynglŷn â'r costau hynny, yn ôl pwy sy'n defnyddio gwasanaethau penodol. Felly, os bydd gan un perchentywr fynediad i le parcio, campfa, neu deras to, neu os bydd grŵp o unedau manwerthu'n defnyddio bae llwytho, bydden nhw'n gyfrifol am dalu am ei gynnal a'i gadw ac ni ddisgwylir cyfraniad gan y rhai nad oes gan eu hunedau fynediad atynt.
- 2.1.3.3 Bydd hyn yn gwneud y system gyfundaliad yn gyson â'r system lesddaliad, lle mae atodlenni'n cael eu defnyddio i gyflawni'r un canlyniad, ac mae angen system gyfatebol mewn cyfundaliad er mwyn i ddatblygwyr fod yn hyderus y gall y model weithio mewn datblygiadau amldeilad, amldeiliadaeth cymhleth.
- 2.1.3.4 Byddwn hefyd yn cefnogi darparu Cod Ymarfer newydd ar sut y dylid dosrannu costau mewn cyfundaliad, gyda'r nod o roi tryloywder ac eglurder i ddefnyddwyr. Bydd hyn yn helpu datblygwyr i gael dyraniadau'n iawn ar y dechrau, gan leihau nifer yr anghydfodau yn y dyfodol, a chynorthwyo cymdeithasau cyfundaliad i ddatrys unrhyw anghydfodau'n gyflym.<sup>11</sup>
- 2.1.3.5 Pan fu gwallau yn y ffordd y dosrannwyd costau, byddwn hefyd yn cyflwyno dulliau i ganiatáu i gyfundaliadau, a pherchnogion unedau, gywiro'r gwallau hynny.

#### **Astudiaeth achos: penawdau costau ar wahân**

Mae datblygwr yn adeiladu cyfundaliad am y tro cyntaf, sy'n cynnwys bloc o ddeg fflat gyda champfa breifat, a phum tŷ trefol. Mae gan berchnogion y fflatiau fynediad neilltuedig i'r gampfa a liffitiau i'w chyrraedd, ond bydd pob eiddo ar y datblygiad yn gallu mwynhau'r ardd gymunedol a rennir.

<sup>11</sup> Defnyddir y Cod Ymarfer i arwain y broses o ddyrannu cyfraniadau ariannol rhesymol gymesur mewn cyfundaliadau preswyl, defnydd cymysg a masnachol yn unig. Byddai angen iddo gael ei gymeradwyo gan yr Ysgrifennydd Gwladol a Llywodraeth Cymru, a phan fyddai ar waith fe allai'r Tribiwnlys ddibynnu arno wrth ddelio ag achosion sy'n gofyn iddo bennu a yw dyraniadau'n gymesur.



Mae'r datblygwr yn gyfarwydd â'r anghydfodau sy'n gallu codi pan ofynnir i'r holl breswylwyr dalu am gyfleusterau y caiff rhai pobl yn unig yn y datblygiad eu defnyddio, felly mae eisiau i'r rhai sy'n elwa o'r gampfa a'r lifftiau yn unig gyfrannu at y gyllideb.

Gan ddefnyddio trefn penawdau costau newydd cyfunddaliad, mae'r datblygwr yn sefydlu dyraniad cyfartal i bob uned ar y safle i dalu am gostau'r ardd gymunedol, ond mae'n sefydlu penawdau costau ar wahân i dalu am y contract lifft parhaus a'r gampfa, gan ddyrannu 10% o'r costau i bob fflat yn y CCS. Pan fydd yr holl unedau wedi'u gwerthu, dim ond perchnogion y fflatiau fydd yn gallu gwneud penderfyniadau ynglŷn â'r costau sy'n ymwneud â'r lifftiau a'r gampfa.

Oherwydd bod y datblygwr yn gwybod bod lifftiau'n gallu bod yn ddrud i'w hamnewid yn y dyfodol, er mwyn amddiffyn perchnogion y fflatiau rhag bil mawr untro annisgwyl i amnewid y lifft, mae'r datblygwr hefyd yn creu cronfa wrth gefn ddynodedig fel bod holl berchnogion y fflatiau'n cyfrannu at gronfa gynilo i ddarparu ar gyfer ei hamnewid.

## **2.1.4 Caniatáu lesioedd penodol a ganiateir, gan gynnwys rhanberchnogaeth**

- 2.1.4.1 Croesawn newidiadau argymelledig Comisiwn y Gyfraith a fydd, yn achos rhanberchnogaeth a chynlluniau prynu cartref, yn creu eithriad i'r gwaharddiad presennol ar berchnogion unedau preswyl yn caniatáu lesioedd o fwy na saith mlynedd, ac yn caniatáu i'r trefniadau hynny weithredu mewn cyfunddaliad am y tro cyntaf.
- 2.1.4.2 Mae hyn yn newid mawr a phwysig. Mae polisïau cyllido a chynllunio'r llywodraeth wedi cefnogi eiddo rhanberchnogaeth ers tro, ac mae anallu datblygwyr a darparwyr cofrestredig i ddarparu cartrefi rhanberchnogaeth newydd mewn lleoliad cyfunddaliad yn rhoi cyfunddaliad dan anfantais fasnachol sylweddol.
- 2.1.4.3 Bydd caniatáu sawl cynnyrch perchentyaeth allweddol (rhanberchnogaeth a chynlluniau prynu cartref) mewn cyfunddaliad hefyd yn ehangu apêl cyfunddaliad i gronfa fwy amrywiol o brynwyr, gan felly wneud cyfunddaliad yn fwy atyniadol i ddatblygwyr hefyd.
- 2.1.4.4 Bydd rhanberchnogion a'r rhai sy'n prynu trwy gynllun prynu cartref yn parhau i fod yn lesddeiliaid (a bydd y darparwr yn berchen ar rydd-ddaliad yr uned gyfunddaliad), ond byddant yn elwa o ystod eang o hawliau cyfunddaliad nad ydynt ar gael iddynt mewn blociau lesddaliad.
- 2.1.4.5 Yn yr un modd â pherchnogion unedau eraill yn yr adeilad, bydd rhanberchnogion yn cymryd rhan mewn penderfyniadau ynglŷn â rheoli a chostau cynnal eu hadeilad, a byddant yn elwa o hawliau ac amddiffyniadau'r system gyfunddaliad (a fydd, er enghraifft, yn disodli eu hawl i herio costau o dan y gyfraith lesddaliad).
- 2.1.4.6 Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd hawliau lesddeiliaid rhanberchnogaeth, neu lesddeiliad uned a brynwyd trwy gynllun prynu cartref, yn neilltuedig. Hynny yw, ni fydd eu darparwr yn gallu dylanwadu ar sut maen nhw'n pleidleisio ar gyllideb benodol, etholiad arweinyddiaeth, neu fater arall. Fodd bynnag, er mwyn cydnabod buddiant ariannol parhaus y darparwr (e.e. cymdeithas dai, neu

fenthyciwr cynllun prynu cartref) mewn rhai penderfyniadau allweddol a fyddai'n effeithio ar ei sicrhad yn sylweddol, bydd nifer gyfyngedig o bwerau pleidleisio'n cael eu rhannu rhwng y perchennog a'r darparwr. Er enghraifft, pan fydd pleidlais yn cael ei chynnal ar werthu'r bloc cyfunddaliad cyfan, bydd hwn yn benderfyniad ar y cyd.

- 2.1.4.7 Yn ogystal, o ran eiddo rhanberchnogaeth, bydd y lesddeiliaid hyn yn Lloegr yn elwa o reolau sy'n mynnu bod y darparwr (cymdeithas dai fel arfer) yn talu rhai costau atgyweirio os byddant yn codi yn ystod deng mlynedd cyntaf y les ranberchnogaeth, a adwaenir fel y Cyfnod Atgyweirio Cychwynnol.<sup>12</sup> Cyflwynwyd y newid hwn i ranberchnogaeth ar ôl i Gomisiwn y Gyfraith gwblhau ei adolygiad, felly rydym yn dewis diweddarau ei argymhellion i ystyried hyn. Er y bydd gan ddarparwyr rôl dros dro wrth gyfrannu at gostau'r cyfunddaliad, credwn y dylent gael lleisio'u barn hefyd ar benderfyniadau sy'n ymwneud ag atgyweiriadau, ond dim ond yn ystod y cyfnod deng mlynedd cychwynnol hwn. Gall darparwyr ddirprwyo'r penderfyniadau hyn i'r perchentywr fel y gwelant orau.<sup>13</sup>
- 2.1.4.8 Yn ogystal â mwynhau'r un hawliau, i raddau helaeth, â pherchentywyr eraill mewn cyfunddaliad, disgwylir i ranberchnogion a'r rhai sy'n prynu fflat gyfunddaliad trwy gynllun prynu cartref gydymffurfio â llyfr rheolau'r cyfunddaliad.
- 2.1.4.9 Pan fydd rhanberchennog neu lesddeiliad cynllun prynu cartref wedi talu am ecwiti llawn ei gartref, bydd yn caffael teitl rhydd-ddaliadol ei fflat, a bydd ei hawliau a'i rwymedigaethau yr un fath â rhai unrhyw berchennog uned arall. Mae hyn yn golygu y bydd penderfyniadau a fyddai'n cael eu gwneud ar y cyd rhyngddo ef a'r darparwr, fel p'un ai gwerthu'r bloc cyfunddaliad i ddatblygwr, yn cael eu gwneud gan y perchentywr yn unig.<sup>14</sup>
- 2.1.4.10 Yn olaf, yn ogystal ag eithrio rhanberchnogaeth a chynlluniau prynu cartref o'r gwaharddiad cyffredinol ar lesioedd preswyl hir, credwn fod achos hefyd dros eithrio cynhyrchion ariannol rhyddhau ecwiti. Er na chynigiwyd hyn yn adroddiad Comisiwn y Gyfraith, mae'r Llywodraeth o'r farn bod rhyddhau ecwiti yn gynnyrch pwysig i ddefnyddwyr sy'n caniatáu i bobl dynnu arian o werth eu cartref i gynyddu eu hincwm ymddeol, talu eu morgais yn llwyr neu dalu am ddigwyddiadau untro. Gan fod rhai cynhyrchion ecwiti'n dibynnu ar les, byddwn

---

<sup>12</sup> Mae'r Cyfnod Atgyweirio Cychwynnol yn berthnasol yn unig i eiddo rhanberchnogaeth a ddarperir gyda'r les enghreifftiol newydd, a ddarperir trwy Raglen Cartrefi Fforddiadwy 2021- 2026 neu gytundebau Adran 106 o 1 Ebrill 2021.

<sup>13</sup> Ymgynghorodd y llywodraeth flaenorol ar sut y dylid ystyried y Cyfnod Atgyweirio Cychwynnol wrth wneud penderfyniadau cyfunddaliad, gan gynnig bod darparwr yr uned ranberchnogaeth yn gallu pleidleisio ar faterion yn ymwneud ag atgyweiriadau yn ystod y Cyfnod Atgyweirio Cychwynnol 10 mlynedd, ond dewis hefyd i ddirprwyo hawliau pleidleisio i'r perchentywr pe byddai'n dymuno. Cefnogwyd y cynnig hwn yn helaeth. [Diwygio'r systemau lesddaliad a chyfunddaliad yng Nghymru a Lloegr: crynodeb o'r ymatebion ac ymateb y llywodraeth - GOV.UK](#)

<sup>14</sup> Mae'n bwysig nodi ein bod yn amlinellu yma sut y bydd unedau rhanberchnogaeth newydd yn gweithredu mewn blociau cyfunddaliad a adeiladwyd o'r newydd. Rydym yn parhau i ystyried sut y bydd rhanberchnogaeth yn gweithredu mewn adeiladau presennol a drawsnewidiwyd yn gyfunddaliad.

yn caniatáu cynhyrchion o'r fath fel bod perchentywyr cyfunddaliad yn gallu elwa o'r un dewisiadau â pherchentywyr eraill.

## **2.1.5 Mwy o hyblygrwydd ynglŷn â hawliau datblygu**

- 2.1.5.1 Mae rhai datblygiadau mawr, yn enwedig rhai mwy o faint, yn cael eu hadeiladu mewn sawl cam. Gall hyn fod yn bwysig er mwyn rheoli'r broses o ariannu ac adeiladu datblygiad, gyda buddsoddiad a gwaith adeiladu ychwanegol yn dechrau pan fydd camau cychwynnol y safle wedi'u gorffen a'u gwerthu.
- 2.1.5.2 Fel y nodwyd uchod, mewn cyfunddaliad a lesddaliad, yn ystod y camau adeiladu, gall datblygwyr gadw rhai hawliau datblygu er mwyn rhoi'r hyblygrwydd iddynt orffen y safle. Deallwn fod y model 'hawliau datblygu' presennol yn fwy cyfyngol mewn cyfunddaliad nag ar gyfer datblygiadau o fath arall a bod hyn yn gwneud y ddeiliadaeth yn llai dymunol i ddatblygwyr.
- 2.1.5.3 Rydym eisiau rhoi'r offer llawn y mae eu hangen ar ddatblygwyr i adeiladu cyfunddaliad ar safleoedd fesul cam, ar yr un pryd â gwella amddiffyniadau i ddefnyddwyr ar ddatblygiadau anghyflawn. Felly, byddwn yn mabwysiadu cynigion Comisiwn y Gyfraith i ehangu 'hawliau datblygu' o'r rhestr gyfyngedig bresennol, a rhoi'r hyblygrwydd i ddatblygwyr bennu pa hawliau datblygu y mae arnynt eu hangen yn y CCS.
- 2.1.5.4 Yn y dyfodol, bydd datblygwyr yn gallu cadw unrhyw hawliau sy'n angenrheidiol, yn eu barn nhw, i gwblhau a gwerthu unedau ar y safle. Daw hyblygrwydd newydd i ddatblygwyr law yn llaw â mesurau diogelu newydd i amddiffyn defnyddwyr rhag camdriniaeth, gan gynnwys yr hawl i wneud cais i'r Tribiwnlys os oes pryder nad yw hawliau datblygu'n cael eu harfer mewn ffyrdd priodol. Byddwn hefyd yn amddiffyn perchentywyr presennol trwy fynnu bod unrhyw newidiadau i hawliau presennol a amlinellir yn y llyfr rheolau (y CCS) yn destun cytundeb unfrydol.
- 2.1.5.5 Yn ogystal â hyblygrwydd newydd i ddatblygwyr, byddwn hefyd yn egluro'r weithdrefn ar gyfer trosglwyddo'r safle o'r datblygwr i'r perchnogion unedau. Tra bod y datblygwr yn dal mwy na 50% o bleidleisiau'r gymdeithas, bydd ganddo fwyafrif sy'n ddigonol i benodi'r cyfarwyddwr o'i ddewis, ond wrth i fwy o unedau gael eu gwerthu, a bod perchnogion unedau'n rheoli 50% neu fwy o'r pleidleisiau, byddant mewn sefyllfa i benodi cyfarwyddwyr newydd os byddant yn dymuno.
- 2.1.5.6 Gan fyfyrion ar yr enghreifftiau blaenorol yn yr adran hon sy'n amlygu cyfyngiadau'r gyfraith bresennol, mae'n amlwg sut y bydd hyblygrwydd cynyddol y fframwaith newydd o fudd i ddatblygwyr a defnyddwyr yn ymarferol. Yn y dyfodol:
- a) Bydd rhannau'n galluogi perchnogion i deilwra eu mynediad a'u cyfrifoldeb am gostau gwasanaethau neu ardaloedd penodol.
  - b) Bydd caniatáu rhai lesioedd ar gyfer unedau preswyl yn ei gwneud yn haws i ddatblygwyr gynnig perchnogaeth gyfunddaliad yn ehangach, gan alluogi mwy o unigolion i brynu heb gyfyngiadau ar ddulliau cyllido.

- c) Bydd hwyluso datblygiadau fesul cam a gwerthiannau yn rhoi'r un rhyddidau i ddatblygwyr ag a gânt gyda deiliadaethau eraill, gan wneud cyfundaliad yn fwy atyniadol yn fasnachol.

## 2.2 Byw mewn cyfunddaliad

### 2.2.1 Cynyddu hyblygrwydd a mesurau diogelu i berchnogion unedau

**Heriau presennol:** Mae'r trothwy ar gyfer newid rheol leol, sef 50%, yn isel sy'n golygu ei bod yn rhy rhwydd i'r rheolau hyn gael eu newid, a cheir rhywfaint o ddryswch ynglŷn â beth sy'n gallu dod o dan reol leol neu beidio. Mae'r broses ar gyfer penodi cyfarwyddwyr yn aneglur hefyd, yn enwedig pan na fydd neb eisiau gwirfoddoli. Byddwn hefyd yn gwneud y rheolau ynglŷn â chronfeydd wrth gefn yn fwy eglur fel bod cyfunddaliadau wedi'u paratoi'n well ar gyfer costau atgyweiriadau a chynnal a chadw.

**Datrysiadau a gynigir:** Byddwn yn codi'r trothwy ar gyfer newid rheolau lleol i 75% ac yn ymestyn y syniad o amddiffyn lleiafrif i benderfyniadau ynglŷn â gosod rheolau lleol. Byddwn yn egluro na ellir defnyddio rheolau lleol i osod ffi digwyddiad y tu allan i leoliad ymddeol, ond y gellir eu defnyddio i atal llety gwyliau tymor byr. Byddwn yn sefydlu proses glir ar gyfer penodi cyfarwyddwyr, gan gynnwys beth i'w wneud os na fydd neb yn gwirfoddoli. Byddwn yn gwneud yswiriant atebolrwydd cyhoeddus yn orfodol. Byddwn yn mynnu bod cyfunddaliadau'n sefydlu cronfa wrth gefn, yn caniatáu iddynt fenthycu oddi wrth gronfeydd wrth gefn a'u hailddynodi os bydd y Tribiwnlys yn cytuno, a hefyd yn sicrhau bod cronfeydd a sefydlir at ddiben penodol yn cael eu gwarchod rhag credydwyr.

2.2.1.1 Mae byw mewn cyfunddaliad yn creu amgylchedd democrataidd lle mae penderfyniadau'n cael eu gwneud ar y cyd, a gall perchnogion unigol leisio'u barn er mwyn dylanwadu ar ganlyniad y penderfyniadau hyn. Mae'r cyfleoedd hyn i gyfrannu at wneud penderfyniadau hefyd yn gosod cyfrifoldebau ar berchnogion unedau a chyfarwyddwyr i gynnal y cyfunddaliad yn faterol ac yn ariannol a chydymffurfio â rheolau y cytunwyd arnynt ar y cyd gan berchnogion unedau.

2.2.1.2 Mae pob cyfunddaliad yn dibynnu ar 'lyfr rheolau' safonedig a adwaenir fel y Datganiad Cymuned Cyfunddaliad (CCS), sy'n llywodraethu hawliau a chyfrifoldebau'r gymdeithas gyfunddaliad a'r perchnogion unedau. Bydd argymhellion Comisiwn y Gyfraith yn gwella'r profiad o fyw mewn cyfunddaliad trwy fireinio'r CCS, gan gyflwyno prosesau mwy cadarn ar gyfer gwarchod iechyd ariannol cyfunddaliad.

### 2.2.2 Mesurau diogelu ar gyfer newid rheolau lleol

2.2.2.1 Mae'r CCS yn cyflawni swyddogaeth debyg i les, gan amlinellu 'rheolau rhagnodedig' y mae'n rhaid i berchnogion unedau gydymffurfio â nhw, ac sydd wedi'u safoni ar gyfer pob cyfunddaliad, yn hytrach nag amrywio o un datblygiad i'r llall, fel sy'n gallu bod yn wir am lesoedd. Mae'r CCS yn fwy buddiol hefyd oherwydd bod mwy o hyblygrwydd i berchnogion unedau cyfunddaliad benderfynu ar y cyd i ychwanegu neu newid rheolau penodol – a adwaenir fel 'rheolau lleol' – i weddu i anghenion eu cyfunddaliad unigol (ar yr amod nad yw'r newidiadau hyn yn gwrth-ddweud y CCS).

2.2.2.2 Bydd angen i ganran benodol o berchnogion unedau o fewn y cyfunddaliad gytuno ar newidiadau i reolau lleol cyn y gellir ychwanegu unrhyw newid i reol, neu reol newydd, at y CCS yn ffurfiol. Ar hyn o bryd, dim ond 50% o'r perchnogion unedau sy'n bresennol yn y bleidlais y byddai angen iddynt fod o blaid er mwyn i reol leol gael ei diwygio. Fe allai'r trothwy isel hwn greu anfodlonrwydd yn y cyfunddaliad, gan ei bod yn rhy syml newid neu ychwanegu rheol leol, yn enwedig mewn achosion pan fydd nifer sylweddol o berchnogion unedau'n ei gwrthwynebu. Byddai'r trothwy hwn yn codi i 75% yn sgil cyflwyno cynigion Comisiwn y Gyfraith. Credwn fod y trothwy uwch hwn yn taro cydbwysedd priodol rhwng caniatáu i gyfunddaliadau gadw'r hyblygrwydd i gyflwyno rheolau sy'n gweithio iddynt, ond atal rheolau rhag cael eu newid yn rhy rhwydd. Credwn y bydd y trothwy uwch hwn yn dangos i ddeiliaid unedau unigol fod modd newid y rheolau, ond bod angen cael cefnogaeth bobl eraill i wireddu'r newid hwnnw.

2.2.2.3 Adolygodd Comisiwn y Gyfraith b'un a ddylid caniatáu ffioedd digwyddiad o fewn cyfunddaliad, hefyd. Defnyddir ffioedd digwyddiad, a adwaenir hefyd fel ffioedd 'rheolaeth ohiriedig' neu 'ymadael', yn fwyaf cyffredin mewn eiddo ymddeol lesddaliadol, lle y bydd ffi'n daladwy pan fodlonir amodau penodol, er enghraifft ailwerthu neu isosod. Daeth Comisiwn y Gyfraith i'r casgliad, yn y pen draw, er bod ffioedd digwyddiad yn gallu cyflawni diben ar gyfer eiddo ymddeol, nad oes budd sylweddol i'w defnyddio ar gyfer cyfunddaliad. Cytunwn â hynny, felly byddwn yn atal cyfunddaliadau newydd rhag sefydlu ffioedd digwyddiad, oni bai bod y cyfunddaliad yn ddatblygiad ymddeol penodol. Bydd y llywodraeth yn gweithio gyda'r sector i bennu'r meini prawf ar gyfer yr eithriad hwn.

## 2.2.3 Grymuso perchnogion unedau ynglŷn â llety gosod tymor byr

2.2.3.1 Gall llety gosod tymor byr iawn, fel llety gwyliau, gynnig ffordd ddefnyddiol i berchnogion gynhyrchu incwm o uned nad yw'n cael ei meddiannu. Fe all hefyd greu drwgdeimlad mewn blociau a rennir oherwydd ei fod yn gallu achosi niwsans, pryderon diogelwch a mwy o draul yn rhannau cyffredin yr adeilad. Caniateir llety gosod tymor byr mewn cyfunddaliadau, ond er mwyn helpu i reoli unrhyw anawsterau posibl y gallai eu hachosi a rhoi hyblygrwydd i berchnogion unedau, bydd gan gymdeithasau cyfunddaliad yr hawl i ddefnyddio rheolau lleol i gyfyngu ar rai mathau o ddefnydd tymor byr, fel llety gwyliau a threfniadau gosod tymor byr eraill. Er bod llety dros dro neu lety argyfwng yn fathau o osod tymor byr hefyd, cydnabyddwn yr angen dilys i sicrhau bod llety o'r math hwn yn parhau i fod ar gael, ac felly ni fydd cyfyngiad yn berthnasol iddo.

### **Astudiaeth achos: cyflwyno rheol leol newydd**

Mae perchennog uned A wedi symud i Adeiladau Horseferry yn ddiweddar ac mae'n pryderu am nifer y bobl sy'n dod i mewn ac allan o'r eiddo dau ddrws i lawr o'i fflat. Er bod yr ymwelwyr wedi bod yn dawel ac ymddwyn yn dda yn gyffredinol, roedd un digwyddiad pan ddifrodwyd gwaith plastro gan gês dillad mawr. Mae perchennog uned A yn siarad â'i chymdogion, sef perchnogion unedau B ac C, sy'n cadarnhau bod y sefyllfa'n tarfu arny'n nhw ychydig hefyd a'u bod yn credu bod y fflat yn cael ei defnyddio ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Maen nhw'n cytuno i godi'r mater yng nghyfarfod nesaf y gymdeithas gyfunddaliad.

Trafodir y mater yn y cyfarfod cyffredinol nesaf, lle mae perchennog uned D (perchennog y fflat) yn ymddiheuro am yr aflonyddu, ac yn cytuno i dalu am atgyweirio'r coridor ac atgoffa ymwelwyr o'r angen i fod yn ystyriol. Mae perchennog D yn dweud ei bod hi'n gosod y fflat ar rai penwythnosau a phan fydd hi ar ei gwyliau. Mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn trafod y posibilrwydd o ddiwygio rheolau lleol i wahardd gosod tymor byr iawn, ond mae'n ymwybodol o'r effaith y gallai hyn ei chael ar perchennog D. Maen nhw'n cytuno i fonitro'r sefyllfa ac adolygu mater diwygio'r rheolau yn barhaus.

## **2.2.4 Amddiffyniadau newydd pan fydd rheolau lleol yn newid**

2.2.4.1 Gall newidiadau i'r rheolau lleol yn y CCS effeithio ar berchnogion unedau unigol yn anghymesur. Er enghraifft, os bydd perchnogion unedau'n pleidleisio ar y cyd i weithredu rheol lleol sy'n gwahardd llety gwyliau, fe allai perchennog uned sy'n berchen ar eiddo y mae'n ei osod fod yn anfodlon iawn. Felly, pan fydd newid yn effeithio ar leiafrif a gollodd bleidlais, fe all fynd at y Tribiwnlys. Gellid defnyddio hyn hefyd i amddiffyn perchnogion unigol rhag cael eu neilltuo, er enghraifft, petai'r mwyafrif yn ceisio cyflwyno rheol sy'n atal perchnogion unedau rhag perchen ar anifeiliaid anwes a dim ond un perchennog uned sydd ag anifail anwes ar hyn o bryd.

## **2.2.5 Gwella tryloywder y CCS a rheolau lleol**

2.2.5.1 Bydd nifer o gynigion eraill Comisiwn y Gyfraith sy'n ymwneud â'r CCS yn egluro'r ffordd y mae'r CCS yn gweithio i bawb sy'n gysylltiedig, gan gynnwys trawsgludwyr, asiantiaid eiddo a phrynwyr posibl. Mae hyn yn cynnwys gosod y rheolau lleol fel eu bod ar wahân i'r CCS safonol, sy'n lleihau'r baich gweinyddol ar gyfunddaliadau ac yn symleiddio'r broses prynu a gwerthu trwy ganiatáu i bawb sy'n anghyfarwydd â chyfunddaliad wahaniaethu'n glir rhwng y rheolau lleol a'r rheolau safonol sy'n berthnasol i bob cyfunddaliad.

2.2.5.2 Pan fydd y CCS yn cynnwys rheolau lleol, bydd rhaid i gyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad gadw'r ddogfen hon yn gyfredol a'i dosbarthu i bob perchennog uned yn dilyn newidiadau. Hoffem egluro hefyd y bydd y CCS yn berthnasol i denantiaid, trwyddedeion a meddianwyr eraill y cyfunddaliad, gan ddileu unrhyw amwysedd presennol a allai fodoli mewn blociau sydd â phreswylwyr parhaol a dros dro.

## **2.2.6 Prosesau gwell ar gyfer penodi a disodli cyfarwyddwyr**

2.2.6.1 Mae ymwneud â phenderfyniadau a phleidleisio yn rhan bwysig o ethos democrataidd cyfunddaliad. Er mwyn helpu i sicrhau bod prosesau'r gymdeithas gyfunddaliad ar gyfer gwneud penderfyniadau a goruchwyliaeth gyffredinol yn gweithio'n ddidrafferth, mae'n ofynnol i bob cyfunddaliad gael o leiaf ddau gyfarwyddwr oni bai y'i cyfarwyddwyd gan lys (rydym yn parhau i ystyried a yw hyn yn briodol ar gyfer blociau bach iawn sy'n cynnwys pedair uned neu lai). Gall y rhain fod yn berchnogion unedau (sy'n byw yn y cyfunddaliad neu beidio) neu, ar gyfer blociau mwy cymhleth, fe allai'r perchnogion ddewis cyflogi cyfarwyddwr neu gyfarwyddwyr proffesiynol i helpu i gynnal safle. Bydd dyletswyddau safonol

ar gyfer cyfarwyddwyr yn cynnwys cytuno ar y gyllideb flynyddol, cynnal iechyd ariannol da'r cyfundaliad, ac yswirio, cynnal a chadw ac atgyweirio'r adeilad.

- 2.2.6.2 Mae'r prosesau presennol ar gyfer penodi cyfarwyddwyr yn gymhleth, ac mewn achosion lle nad yw perchnogion yn gwirfoddoli i fod yn gyfarwyddwyr, nid oes proses glir ar gyfer sut y dylid eu penodi. Byddwn yn dilyn cynigion Comisiwn y Gyfraith i unioni hyn trwy osod proses glir i gymdeithasau cyfundaliad ei dilyn ar gyfer penodi cyfarwyddwyr, a thrwy sefydlu dull i ganiatáu i bartïon â buddiant, fel benthycwyr a pherchnogion unedau, wneud cais i'r Tribiwnlys i benodi cyfarwyddwyr yn yr achosion eithriadol pan na fydd perchnogion y cyfundaliad wedi penodi'r rhain eu hunain.
- 2.2.6.3 Mae swyddogaethau pwysig cyfarwyddwyr wrth gynnal y cyfundaliad o ddydd i ddydd a sicrhau ei les ariannol yn golygu bod angen prosesau i wneud yn siŵr bod unigolion priodol yn cael eu hethol i gyflawni'r dyletswyddau hyn. Byddwn yn mabwysiadu argymhellion Comisiwn y Gyfraith i gyflwyno etholiad blynyddol ar gyfer cyfarwyddwyr a hefyd yn galluogi cyfundaliadau i ddisodli cyfarwyddwyr presennol os bydd camreolaeth. Rydym hefyd yn cytuno â Chomisiwn y Gyfraith y dylai gallu datblygwyr i benodi cyfarwyddwr fod yn gymesur â nifer y pleidleisiau y mae'n eu rheoli ar yr adeg pan sefydlir y cyfundaliad. Byddwn yn cynnwys mesurau i sicrhau na all datblygwyr fynnu bod perchnogion unedau'n dirprwyo eu pleidlais iddynt.
- 2.2.6.4 Yn rhan o'i dyletswyddau i gynnal a chadw'r adeilad, byddwn yn mynnu bod y gymdeithas gyfundaliad yn trefnu yswiriant atebolrwydd cyhoeddus ac yswiriant adeiladau (sy'n ofynnol o dan y ddeddfwriaeth bresennol) ac, yn ddewisol, yswiriant atebolrwydd cyfarwyddwyr. Amlygodd Comisiwn y Gyfraith y dylai yswiriant atebolrwydd cyhoeddus fod yn orfodol i helpu i warchod y gymdeithas gyfundaliad rhag ansolfedd os daw'n atebol am golled gatastroffig.
- 2.2.6.5 Bydd perchnogion unedau hefyd yn gallu gofyn i'r gymdeithas gyfundaliad am gopiâu o'r polisiâu yswiriant, fel y gallant graffu ar gostau a'r hyn sydd wedi'i gynnwys yn yr yswiriant os bydd angen. Er mwyn cadw adeiladau mewn cyflwr da, bydd rhaid i gymdeithasau cyfundaliad hefyd amnewid rhannau cyffredin pan na fydd modd eu hatgyweirio.

## **2.2.7 Gosod safonau clir ar gyfer atgyweirio a gwneud mân newidiadau**

- 2.2.7.1 Un o fanteision allweddol y model cyfundaliad yng Nghymru a Lloegr a'r gwelliannau rydym yn eu gwneud iddo yw bod cyfrifoldebau, rheolau a gweithdrefnau clir ar gyfer sicrhau bod adeiladau'n cael eu cynnal a'u cadw. Nid yw'r cyfrifoldeb am gadw'r cyfundaliad mewn cyflwr da yn syrthio ar y gymdeithas gyfundaliad a'i chyfarwyddwyr yn unig. Mae'r CCS eisoes yn gosod dyletswydd ar berchnogion unedau i gynnal a chadw eu heiddo, ond roedd Comisiwn y Gyfraith yn pryderu y gallai hyn fod yn rhy feichus mewn rhai achosion gan na osodwyd terfyn ar safon y cynnal a chadw a oedd yn ofynnol. Awgrymodd Comisiwn y Gyfraith y dylid mynnu bod perchnogion unedau'n cynnal a chadw gwasanaethau a ddarperir gan bibellau a cheblau ac, yn



gyffredinol, cydymffurfio â safon atgyweirio a chynnal a chadw na fydd yn cael effaith niweidiol ar eu cymdogion.

2.2.7.2 Yn dilyn ein diwygiadau, gall perchnogion unedau bleidleisio ar safon yr atgyweirio sy'n ofynnol trwy osod eu rheol leol eu hunain. Gallai'r rheol hon, yn yr un modd â phob rheol leol, gael ei diwygio neu ei dileu yn ddiweddarach i adlewyrchu profiad a dymuniadau perchnogion unedau.

2.2.7.3 Bydd hyn yn ei gwneud yn haws i berchnogion unedau wneud mân newidiadau mewn achosion lle mae'r newid yn rhyngweithio â rhan gyffredin o'r adeilad. Er enghraifft, gosod gwyntyll echdynnu o ystafell ymolchi perchennog uned trwy wal allanol sy'n ffurfio rhan o'r rhannau cyffredin. O dan y gyfraith bresennol, byddai angen i'r perchnogion unedau eraill gytuno ar hyn trwy bleidlais, sy'n broses feichus ar gyfer newid bach. Yn lle hynny, o dan argymhelliad Comisiwn y Gyfraith, gall perchnogion unedau sy'n dymuno gwneud newidiadau bach o'r fath ofyn i'r cyfarwyddwyr am gymeradwyaeth yn lle hynny.

## **2.2.8 Mwy o ddemocratiaeth wrth gytuno ar gyllideb y cyfunddaliad**

2.2.8.1 Er bod cyfarwyddwyr yn gyfrifol am drin cyllid cyffredinol cymdeithas gyfunddaliad, y perchnogion unedau eu hunain sydd â'r cyfle i wneud penderfyniadau am y gyllideb gyda'i gilydd ac y mae'n ofynnol iddynt gyfrannu tuag at dalu am dreuliau'r cyfunddaliad. Mae hyn yn cynnwys yswiriant, atgyweiriadau a chynnal a chadw.

2.2.8.2 O dan y ddeddfwriaeth gyfunddaliad bresennol, mae'n ofynnol i gyfarwyddwyr ymgynghori â pherchnogion unedau ynglŷn â threuliau o'r fath, ond gallant ddewis diystyru eu safbwyntiau. Fe allai hyn olygu bod rhai perchnogion unedau'n talu tuag at wasanaethau neu gyfleusterau nad ydynt yn elwa ohonynt, o bosibl.

2.2.8.3 Mae argymhellion Comisiwn y Gyfraith yn mynd i'r afael â'r materion hyn, gan roi cyfranogiad perchnogion unedau, tryloywder o ran costau a thegwch wrth wraidd penderfyniadau cyllidebol ac ariannol. Bydd cyllideb cyfunddaliad yn destun pleidlais flynyddol, a bydd rhaid i fwyafrif y perchnogion unedau gefnogi cyllideb arfaethedig cyn y gellir ei chymeradwyo, gan daro cydbwysedd rhwng caniatáu i berchnogion unedau gymryd rhan yn y broses, ond peidio â gosod trothwy afresymol o uchel ar gyfer cymeradwyo cyllideb. Mewn achosion lle nad yw cyllideb yn cael ei chymeradwyo, bydd cyllideb y flwyddyn flaenorol yn parhau, gan ddarparu datrysiad wrth gefn mewn sefyllfaoedd lle nad oes cytundeb mwyafrifol i'r gyllideb a sicrhau y gall y cyfunddaliad barhau i weithredu'n ariannol.

### **Astudiaeth achos: cytuno ar gyllideb cyfunddaliad**

Mae cyfarwyddwyr bloc cyfunddaliad wedi galw cyfarfod o aelodau'r gymdeithas gyfunddaliad i drafod a gosod y gyllideb flynyddol. Ar ôl ymgysylltu â'r aelodau wrth baratoi'r gyllideb, mae'r cyfarwyddwyr yn cyflwyno'r gyllideb arfaethedig i'r aelodau yn y cyfarfod cyffredinol blynyddol, gan amlinellu'r cyfraniadau amrywiol y bydd angen iddynt eu gwneud tuag at atgyweirio, cynnal a chadw ac yswirio'r cyfunddaliad ar gyfer

y flwyddyn nesaf.

Mae un o'r perchnogion unedau'n sôn bod y costau a ragwelir i gynnal gardd fach y cyfunddaliad wedi codi'n sylweddol uwch na chwyddiant, o gymharu â'r costau a glustnodwyd ar gyfer garddio yng nghyllideb y llynedd. Ar ôl codi hyn, mae'n cael cefnogaeth gan aelodau eraill sy'n cytuno bod y gost yma'n achos pryder. Mae'r cyfarwyddwyr yn esbonio mai'r rheswm dros hyn yw oherwydd bod y contractwr sy'n gyfrifol am gynnal a chadw'r ardd wedi codi ei brisiau. Mae'r cyfarwyddwyr yn cynnig y gyllideb ar gyfer pleidlais gan yr aelodau, ond mae llai na'r 50% o berchnogion unedau sy'n ofynnol yn pleidleisio o blaid ei chymeradwyo, gan eu bod yn pryderu am gost bosibl cynnal a chadw'r ardd ac maen nhw'n gofyn am gael dyfynbrisiau gan gontractwyr eraill. Mae'r cyfarwyddwyr yn cytuno i geisio dyfynbrisiau ychwanegol ac yn cynnig bod y gymdeithas yn ailgynnull yr wythnos nesaf pan fyddant wedi cael cyfle i ddiwygio'r gyllideb.

Yn y cyfarfod nesaf, mae'r cyfarwyddwyr yn cyflwyno cyllideb ddiwygiedig sy'n cynnwys dyfynbris gan gontractwr cynnal a chadw gerddi gwahanol, sy'n agosach i gostau'r llynedd. Mae'r perchnogion unedau'n fwy bodlon ar y costau diwygiedig ac mae'r gyllideb yn cael ei chymeradwyo'n unfrydol.

## **2.2.9 Cronfeydd wrth gefn gorfodol i liniaru costau mawr neu annisgwyl**

- 2.2.9.1 Y peth olaf i'w ystyried wrth gadw adeilad mewn cyflwr ariannol a ffisegol da yw paratoi ar gyfer gwariant posibl yn y dyfodol. Yn aml, mae perchnogion a phreswylwyr yn anfodlon talu am gostau sylweddol ar gyfer gwaith mawr, ac er y bydd y Llywodraeth yn ymgynghori ar ddiwygiadau newydd i'r broses adran 20 mewn lesddaliad, gellir cyflawni hyn yn y model cyfunddaliad diwygiedig trwy sefydlu un neu fwy o gronfeydd wrth gefn.
- 2.2.9.2 Mae 'cronfa wrth gefn' yn gronfa a sefydlir ac y telir iddi dros gyfnod i dalu am gostau yn y dyfodol, er enghraifft liff y bydd angen ei hamnewid ymhen 10 mlynedd. Mae hyn yn fuddiol i berchnogion unedau mewn sawl ffordd. Mae'n helpu i warchod rhag biliau untro sylweddol ar gyfer gwaith drud, gan ganiatáu i berchnogion unedau wneud cyfraniadau mwy ymarferol dros gyfnod hir yn lle hynny. Mae hefyd yn golygu ei bod yn ofynnol i'r rhai sy'n defnyddio'r adeilad neu'r rhannau cyffredin gyfrannu at eu cynnal a'u cadw dros y tymor hwy. Yn ogystal, mae'n golygu bod gwaith atgyweirio ac amnewid mawr ond arferol yn gallu cael ei gynllunio o flaen llaw a'i wneud pan fydd angen, gan leihau'r perygl y bydd seilwaith allweddol fel liffiau yn torri ac yna allan o wasanaeth am gyfnodau hir.
- 2.2.9.3 Gellid sefydlu cronfa wrth gefn gyffredinol ar gyfer costau cyffredinol y mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn asesu y bydd angen iddi dalu amdanynt yn y blynnyddoedd i ddod, gan ganiatáu i berchnogion gronni cyllid dros amser. Gellid ei defnyddio hefyd i wrthbwysu gwaith annisgwyl, er enghraifft os bydd llifogydd yn difrodi'r safle gan olygu bod angen atgyweirio ardaloedd o'r adeilad, gallai cyfarwyddwyr ddefnyddio'r gronfa i dalu am hyn yn gyfan gwbl neu'n rhannol, gan leihau'r angen i berchnogion orfod codi arian sylweddol mewn cyfnod byr. Mae hyn yn hwyluso cynllunio ariannol priodol ac yn caniatáu i berchnogion

unedau ragfynegi a chaniatáu ar gyfer costau cynnal a chadw yn y dyfodol yn well, gan leihau'r straen a'r pryder y mae lesddeiliaid yn ei wynebu pan fyddant yn cael bil mawr ac annisgwyl.

2.2.9.4 Gall cyfunddaliadau heddiw ddewis sefydlu cronfa wrth gefn, ac mae hyn yn rhywbeth y dylai cyfarwyddwyr ei ystyried, ond nid yw'n orfodol. Nid oes llawer o fanylion yn y gyfraith bresennol ychwaith ynglŷn â sut y dylid dal a defnyddio cronfeydd o'r fath. Byddwn yn mabwysiadu argymhellion Comisiwn y Gyfraith i unioni hyn, gan amlinellu bod cronfa wrth gefn yn orfodol ar gyfer pob cyfunddaliad, ond nid rhagnodi faint y dylai perchnogion unedau ei dalu tuag ati, sy'n golygu y gallant benderfynu ar y cyd faint yr hoffent ei gyfrannu trwy bleidlais.

## 2.2.10 Hyblygrwydd newydd ynglŷn â benthycia oddi wrth gronfa wrth gefn neu ei hailddynodi

2.2.10.1 Bydd cyfunddaliadau hefyd yn gallu sefydlu cronfeydd wrth gefn penodol ar gyfer anghenion penodol, er enghraifft gellid sefydlu dwy gronfa ar wahân, un i gynnal y to, ac un arall ar gyfer costau sy'n gysylltiedig â boeler cymunedol. Bydd hyn yn caniatáu i gyfunddaliadau baratoi a chyllidebu ar gyfer gwariant yn y dyfodol ar sawl agwedd wahanol. Bydd hefyd modd benthycia oddi wrth gronfeydd wrth gefn neu eu hailddynodi at ddiben arall, er enghraifft mewn achosion pan fydd gwaith mwy brys yn codi, gellir defnyddio cronfeydd i dalu am hynny yn lle, yn amodol ar broses gymeradwyo gan berchnogion unedau a'r Tribiwnlys.

### **Astudiaeth achos: sefydlu cronfa wrth gefn**

Mae perchnogion unedau mewn bloc cyfunddaliad wedi bod yn cael problemau â drysau lifft ers nifer o wythnosau ac maen nhw'n codi eu pryderon gyda'u hasiant rheoli. Mae'r asiant rheoli a'r gymdeithas gyfunddaliad yn cytuno i benodi cwmni lifftiau i atgyweirio'r drysau ac asesu cyflwr cyffredinol y lifftiau cymunedol. Mae'r cwmni lifftiau'n gallu atgyweirio drysau'r lifft trwy amnewid y synwryddion, ond mae'n dweud yn ei adroddiad y bydd angen amnewid ceblau'r lifft yn ystod y ddwy flynedd nesaf ac yn amcangyfrif y bydd angen amnewid y system lifft gyfan ymhen 10 – 12 mlynedd. Mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn adolygu'r adroddiad hwn yn ei chyfarfod nesaf ac yn cytuno i sefydlu cronfa wrth gefn benodol ar gyfer y lifftiau. Maen nhw'n cytuno y bydd pob uned yn cyfrannu ei chyfan benodedig tuag at gronfa wrth gefn gyfan, yr amcangyfrifir y bydd yn £5,000 y flwyddyn. Mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn hyderus y bydd hyn yn darparu digon o arian i dalu am gost y gwaith atgyweirio ac amnewid yn y pen draw.

## 2.2.11 Gwarchod cronfeydd wrth gefn

2.2.11.1 Cyflwynir newidiadau hefyd i bennu bod rhaid i gronfeydd wrth gefn gael eu dal ar ymddiriedolaeth statudol. Mae hyn yn golygu y gall y gymdeithas gyfunddaliad ddefnyddio cronfeydd wrth gefn i gydymffurfio â'i rhwymedigaethau mewn perthynas â'r CCS yn unig, fel atgyweirio'r rhannau cyffredin, gan leihau'r posibilrwydd y gallai cyfarwyddwyr gamreoli cronfeydd wrth gefn neu eu defnyddio at ddibenion eraill. Yn ogystal, bydd dal cronfeydd wrth gefn ar ymddiriedolaeth statudol yn helpu i'w gwarchod rhag camau gorfodi gan gredydwyr. Bydd credydwyr yn gallu hawlio o'r gronfa wrth gefn dim ond pan

fydd yr hawliad am arian sy'n ddyledus yn ymwneud yn benodol â diben y gronfa honno.

## 2.2.12 Helpu i gadw costau'n ymarferol i berchnogion unedau

- 2.2.12.1 Un o'r pethau y mae perchentywyr yn ei ofni fwyaf yw cael biliau mawr annisgwyl. Weithiau, mae'n bosibl y bydd angen gwneud gwaith brys sy'n arwain at gostau annisgwyl mewn cyfundaliadau, fel unrhyw fath arall o adeilad, a rhoddwyd yr offer iddynt i'w helpu i ymateb. Fodd bynnag, bydd gan berchnogion unedau fesurau hefyd sy'n helpu i ragfynegi costau yn y dyfodol. O ran costau sy'n ymwneud â newidiadau, gwelliannau neu wasanaethau gwell, gall perchnogion unedau ddewis sefydlu trothwy mynegrifol ar gyfer faint o wariant y gellid mynd iddo'n flynyddol. Gall hyn helpu i atal codi costau gormodol ar gyfer gwelliannau arwynebol neu wasanaethau sydd y tu hwnt i'r hyn yr oeddent yn disgwyl ei dalu. Gall perchnogion unedau herio unrhyw wariant uwchlaw eu trothwy penodedig hefyd. Er mwyn sicrhau bod cyfyngiadau'n gallu amrywio yn unol â dewisiadau newidiol perchnogion, a phrisiau'r farchnad ehangach, bydd perchnogion unedau'n gallu amrywio neu ddileu'r capiau hyn trwy bleidlais.

## 2.3 Unioni pethau sy'n mynd o chwith

- 2.3.01 Bydd cyfundaliadau, fel unrhyw drefniadau byw a rennir, yn wynebu heriau o bryd i'w gilydd. Er enghraifft, efallai bydd angen i'r gymdeithas gyfundaliad wneud atgyweiriadau brys i drwsio diffyg cudd, efallai bydd perchennog uned sy'n methu â thalu ei gyfraniad tuag at gostau a rennir yn gyson, neu efallai bydd anghytundeb yn codi rhwng perchnogion unedau a'r gymdeithas gyfundaliad.
- 2.3.02 Pan fydd pethau'n mynd o chwith, mae'n bwysig bod dulliau ar gael i gyfundaliadau ymateb yn effeithiol. Ar yr un pryd, mae angen i ni hefyd sicrhau bod hawliau a buddiannau perchnogion unedau unigol yn cael eu hamddiffyn. I helpu gyda hyn, byddwn yn cyflwyno'r newidiadau a gynigiwyd gan Gomisiwn y Gyfraith isod i sicrhau bod cyfundaliadau'n fwy cydnerth, a bod perchnogion unedau'n cael eu hamddiffyn yn well.

**Heriau presennol:** Mae'r dulliau sydd ar gael i gymdeithas gyfundaliad pan fydd yn wynebu argyfwng yn gyfyngedig ac, yn arbennig, fe all fod yn anodd iddi godi arian yn gyflym.

**Datrysiadau a gynigir:** Byddwn yn cyflwyno mesurau a fydd yn caniatáu i gymdeithasau cyfundaliad gael benthyciad wedi'i sicrhau naill ai yn erbyn y rhannau cyffredin neu yn erbyn cyfraniadau cyfundaliad yn y dyfodol. Byddwn hefyd yn sicrhau bod amddiffyniadau digonol ar waith fel bod y camau a gymerir yn cyd-fynd â buddiannau perchnogion.

### 2.3.1 Hyblygrwydd newydd ar gyfer ymateb i argyfyngau

- 2.3.1.1 Weithiau, fe allai cyfundaliad wynebu costau annisgwyl, fel atgyweiriadau brys neu ddifrod o ganlyniad i storm. Yn yr achosion hyn, mae'n bosibl y bydd angen arian ychwanegol ar y cyfundaliad, a allai ddod o'i yswiriant, benthycia oddi wrth a/neu ddefnyddio cronfeydd wrth gefn yn gynharach na'r disgwyl, neu godi arian

ohonynt, neu ofyn i berchnogion unedau gyfrannu. Ond, fe allai fod sefyllfaoedd lle nad yw'r opsiynau hyn ar gael neu nad ydynt yn ddigon i dalu am y costau.

2.3.1.2 Er mwyn helpu cyfunddaliadau i ymdopi ag argyfyngau'n fwy effeithiol, byddwn yn cyflwyno ffyrdd newydd iddynt godi arian. Yn y dyfodol, bydd cymdeithasau cyfunddaliad yn gallu:

- a. **Cael benthyciad (tâl sefydlog)** – Byddai hyn yn caniatáu iddynt gael benthycio arian trwy ddefnyddio rhywfaint o'r adeilad neu'r cyfan ohono fel sicrwydd cyfochrog.
- b. **Cael benthyciad (tâl cyfnewidiol)** – Byddai hyn yn caniatáu iddynt gael benthycio arian yn erbyn taliadau a wneir gan berchnogion unedau yn y dyfodol (a elwir yn Gyfraniadau Cyfunddaliad)

2.3.1.3 Byddwn hefyd yn egluro ymhellach sut y gall cyfunddaliadau, fel dewis olaf, werthu rhannau o'u hadeilad os bydd angen, trwy egluro faint o gefnogaeth gan berchnogion unedau y bydd ei hangen i wireddu'r opsiwn hwn. Bydd hyn yn golygu y gall cymdeithasau cyfunddaliad ddefnyddio'r hyblygrwydd hwn yn well.

2.3.1.4 Deallwn fod y mesurau hyn yn bwysig i reoli'r cyfunddaliad yn dda, ond mae'n rhaid eu trin yn ofalus er mwyn amddiffyn buddiannau perchnogion unedau unigol a'u benthycwyr. Dyna pam y bydd prosesau cymeradwyo llym ar waith gyda throthwy pleidleisio uchel o gydsyniad unfrydol pob perchennog uned i dâl neu werthiant. Pan na ellir cael cytundeb unfrydol, bydd angen i'r gymdeithas gyfunddaliad gael cefnogaeth 80% o leiaf o hyd, yn ogystal â chymeradwyaeth y Tribiwnlys. Bydd angen i'r Tribiwnlys gamu i mewn bob amser hefyd i benderfynu a yw'r mesurau brys hyn yn briodol pan fydd morgeisi wedi'u sicrhau ar unedau. Yn rhan o'r trafodion hyn, bydd cyfle i berchnogion unedau, benthycwyr a rhanddeiliaid eraill leisio'u cefnogaeth neu eu pryderon.

2.3.1.5 Yn ogystal, byddwn yn rhoi arweiniad i gymdeithasau cyfunddaliad a chyfarwyddwyr i'w helpu i ystyried sut gallai'r penderfyniadau hyn, yn enwedig gwerthu rhannau o'r adeilad, effeithio ar werth unedau unigol a ph'un a allai'r effaith fod yn fwy ar rai perchnogion nag eraill, o bosibl.

### **Astudiaeth achos: Angen gwneud atgyweiriadau brys**

Mae Bob yn un o ddau gyfarwyddwr sy'n gyfrifol am reoli pentref ymddeol deulawr yng ngogledd-orllewin Lloegr sy'n dioddef difrod i'w do dros benwythnos oherwydd storm. Mae dŵr yn achosi difrod i'r holl offer trydanol a llawer o'r llawr uchaf o ganlyniad, gan fod glaw wedi dod trwy'r twll yn y to. Rhoddir sicrwydd i Bob fod yr yswiriant yn cynnwys y difrod i'r to, ond mae'n gwybod na fydd yn cynnwys y difrod dŵr eilaidd.

Mae asesiad proffesiynol yn dangos bod y difrod yn sylweddol ac ni all y preswylwyr, sydd wedi ymddeol gan mwyaf, fforddio talu am yr atgyweiriadau. Mae Bob a'r cyfarwyddwr arall, sef Maya, yn cytuno y dylent gael benthyciad yn erbyn eu canolfan ffitrwydd i dalu am yr atgyweiriadau hanfodol y gellir ei ad-dalu (gyda llog ar gyfradd resymol) dros gyfnod cytunedig. Maen nhw'n galw cyfarfod o'r gymdeithas gyfunddaliad sy'n cytuno â'r benthyciad yn unfrydol. Nid oes gan neb forgais, felly nid oes angen mynd at y Tribiwnlys am gymeradwyaeth. Ar ôl sicrhau'r benthyciad, mae Bob yn gallu trefnu i wneud yr atgyweiriadau.

## 2.4 Gweithdrefn fwy effeithiol i ddatrys anghydfodau

**Heriau presennol:** Er bod gan gyfunddaliad ffordd benodol o drin anghydfodau eisoes, sy'n annog perchnogion i gyfathrebu'n gynnar a datrys problemau'n anffurfiol ac yn gyflym, gall y broses hon gymryd rhy hir i gyrraedd datrysiad teg weithiau.

**Datrysiadau a gynigir:** Bydd y llywodraeth yn hyrwyddo cyfryngu a dulliau y tu allan i'r llys i ddatrys anghytundebau a bydd y Gymdeithas Gyfunddaliad yn gallu cynnig safbwynt hefyd. Pan fydd angen i achosion fynd trwy system y llysoedd, byddwn yn sicrhau eu bod yn cael eu trin gan y Tribiwnlys a fydd, lle y bo'n bosibl, yn anwybyddu mân wallau gweithdrefnol.

- 2.4.1 Mewn cyfunddaliad, mae'r holl berchnogion unedau'n rhannu'r cyfrifoldeb am wneud penderfyniadau am eu hadeilad. Mae hyn yn golygu bod pawb yn cael cyfle i leisio'u barn ynglŷn â sut mae'r adeilad yn cael ei gynnal a'r costau sy'n gysylltiedig, a bod ganddynt nod cyffredin o gynnal yr adeilad fel cartref i'r holl berchnogion unedau.
- 2.4.2 Er y dylai hyn leihau anghydfodau, nid yw'n cael gwared arnynt yn llwyr. Mae'n bwysig bod systemau clir ar waith i ddatrys problemau pan fyddant yn codi. Pan fydd anghydfodau'n digwydd, fe allent fod rhwng perchennog neu berchnogion unedau a'r gymdeithas gyfunddaliad neu rhwng perchnogion unedau yn unig.
- 2.4.3 Ar hyn o bryd, mae gan gyfunddaliad ffordd benodol o drin anghydfodau eisoes, sy'n annog perchnogion i gyfathrebu'n gynnar a datrys problemau'n anffurfiol ac yn gyflym heb fod angen mynd i'r llys. Fodd bynnag, roedd Comisiwn y Gyfraith o'r farn y gallai'r broses hon gymryd rhy hir weithiau i gyrraedd datrysiad. Rydym eisieu gwneud y broses hon yn fwy eglur, yn gyflymach, ac yn fwy effeithiol, fel bod anghydfodau'n cael eu trin yn gyflym a'u symud i'r cam nesaf priodol heb y gost a'r amser sy'n gysylltiedig â mynd i'r llys pan nad yw hynny'n gwbl angenrheidiol.
- 2.4.4 Un ffordd y byddwn yn gwella pethau yw trwy hyrwyddo cyfryngu a dulliau eraill y tu allan i'r llys i ddatrys anghytundebau. Fe ddylai hyn osgoi'r angen am gamau cyfreithiol. Byddwn hefyd yn cadw llygad ar y posibilrwydd o gyflwyno ombwdsmon neu reoleiddiwr ar gyfer cyfunddaliad yn y dyfodol wrth i'r farchnad aeddfedu, ond, yn y cyfamser, byddwn yn gwneud aelodaeth ag ombwdsmon ac atgyfeirio iddo yn ddewisol.
- 2.4.5 Byddwn hefyd yn dilyn argymhelliad Comisiwn y Gyfraith ac yn dileu camau diangen sy'n arafu'r broses, fel gofynion gwaith papur llym neu reolau sy'n golygu bod cymdeithas gyfunddaliad yn gallu atal preswylwyr rhag gwneud hawliad yn erbyn un arall. Credwn fod cymdeithasau cyfunddaliad yn gallu bod yn ddefnyddiol wrth gynghori preswylwyr ar gryfder eu hawliad, a byddant yn parhau i gael yr opsiwn i wneud hynny.

- 2.4.6 Os bydd angen ymyrraeth ffurfiol ar anghydfod, credwn mai'r Tribiwnlys yw'r lle gorau ar gyfer hyn, yn seiliedig ar ei arbenigedd mewn materion eiddo. Er mwyn i bethau redeg yn ddiraferth, bydd gan y Tribiwnlys ddisgresiwn i allu anwybyddu mân wallau gweithdrefnol fel ffurflenni a lenwyd yn anghywir, yn ogystal â diystyru enghreifftiau eraill o ddiffyg cydymffurfio â'r weithdrefn datrys anghydfod. Yn yr un modd, bydd gan y Tribiwnlys y pŵer i gyfarwyddo partïon i gymryd unrhyw gamau y mae'n credu eu bod yn briodol.
- 2.4.7 Os canfyddir bod perchennog neu denant sy'n rhentu oddi wrth berchennog uned wedi torri'r rheolau, gall y Tribiwnlys, yn y pen draw, orchymyn iddo dalu unrhyw gostau a achoswyd gan ei weithredoedd i berchnogion eraill, gan gynnwys eu costau cyfreithiol. Bydd hyn yn helpu i sicrhau nad yw perchnogion eraill ar eu colled a bydd hefyd yn annog pobl i beidio â thorri'r rheolau.

## 2.5 Gorfodi ac adennill dyledion yn effeithiol ac yn deg

**Heriau presennol:** Prin yw'r pwerau sydd gan gymdeithas gyfunddaliad pan nad yw perchennog uned yn talu ei gyfraniadau. Mae'n rhaid iddi ddilyn gweithdrefn hir sy'n cymryd llawer o amser i adennill arian sy'n ddyledus.

**Datrysiadau a gynigir:** Byddwn yn gweithredu argymhellion Comisiwn y Gyfraith i gyflwyno proses gorchymyn gwerthu wedi'i brysio gyda mesurau diogelu priodol ar gyfer perchnogion ac yn rhoi gwybod i fenthycwyr am unrhyw ddyledion cyn iddynt gronni gormod.

- 2.5.1 Pan fyddwch yn byw mewn cyfunddaliad, bydd costau parhaus y mae angen i bawb helpu i dalu amdanynt, yn yr un modd ag mewn unrhyw adeilad arall sy'n cynnwys manau a rennir. Gall y costau hyn gynnwys pethau fel yswiriant, cyfleustodau, atgyweiriadau, a thalu am wasanaethau fel glanhawyr. Mae'n bwysig bod pawb yn talu ei gyfran o'r costau hyn yn brydlon er mwyn i'r adeilad gael ei reoli'n dda ac atal problemau ariannol i'r gymuned gyfunddaliad gyfan.
- 2.5.2 Os na fydd perchennog uned yn talu ei gyfran, gall y gymdeithas gyfunddaliad fynd i drafferthion ariannol. Heb ddiwygiadau, fe allai hyn orfodi perchnogion unedau eraill i fod yn atebol am y symiau na thalwyd, sy'n amlwg yn annheg iddynt, a allai beryglu cynnal a chadw'r adeilad yn briodol ac a allai roi'r adeilad cyfan mewn perygl o fethiant ariannol. I osgoi hyn, mae gan gymdeithasau cyfunddaliad rai pwerau ar hyn o bryd i adennill dyledion heb eu talu, fel codi llog ar daliadau hwyr neu fynnu bod tenantiaid yn talu eu rhent yn uniongyrchol i'r gymdeithas gyfunddaliad. Fodd bynnag, mae'r pwerau hyn yn gyfyngedig ac os nad yw'r camau sylfaenol hynny'n gweithio, mae'n rhaid i gymdeithas gyfunddaliad ddilyn proses gymhleth sy'n cymryd llawer o amser i gael gorchymyn llys i geisio adennill y ddyled.
- 2.5.3 Rydym eisiau i gymdeithasau cyfunddaliad gael ffyrdd cryfach o ddelio â dyledion sydd heb eu talu. Cytunwn â Chomisiwn y Gyfraith y dylai cymdeithasau cyfunddaliad, yn y dyfodol, allu gwneud cais i'r llys am orchymyn wedi'i frysio i werthu uned os na fydd ei perchennog yn talu ei fil i'r gymdeithas gyfunddaliad. Bydd hyn yn disodli'r broses hir o gael dyfarniad arian a chamau pellach i'w orfodi, ac yn caniatáu i'r gymdeithas gyfunddaliad weithredu'n gyflymach i osgoi trafferthion ariannol.
- 2.5.4 Rydym eisiau cydbwysu'r angen i gyfunddaliadau aros yn ariannol gydnerth â'r angen i warchod perchnogion unedau rhag colli eu heiddo yn annheg. Bydd y pŵer newydd hwn yn cynnwys mesurau diogelu i amddiffyn perchnogion unedau:
- **Rhagamodau:** Cyn gwneud cais am werthu, mae'n rhaid i'r gymdeithas gyfunddaliad ddilyn camau penodol, ac fe all ofyn am gael gwerthu dim ond os yw'r ddyled uwchlaw lefel benodol. Dylid gwneud cais am werthu uned dim ond ar ôl i'r holl opsiynau eraill ar gyfer adennill y ddyled gael eu harchwilio, fel cynllun talu. Bydd hyn yn



caniatáu ar gyfer ymagwedd bragmatig ac ystyriol tuag at adennill dyledion, ond mae'n bwysig bod dull ar gael sy'n sicrhau y gellir adennill dyledion. Credwn fod hyn yn taro'r cydbwysedd iawn.

- **Disgresiwn y llys:** Bydd y llys yn ystyried yr holl amgylchiadau ac yn gorchymyn gwerthu uned pan fydd hynny'n rhesymol ac yn gymesur yn unig.
- **Proses deg:** Bydd cyfraddau llog ar ôl-ddyledion yn cael eu capio<sup>15</sup> er mwyn osgoi taliadau gormodol, a bydd tenantiaid yn cael eu hamddiffyn rhag colli eu cartrefi yn gyffredinol. Penodir derbynnydd i sicrhau bod y gwerthiant yn cael ei gynnal yn deg. Pan fydd yr uned wedi'i gwerthu, byddai unrhyw arian sy'n weddill o'r gwerthiant yn mynd yn ôl i berchennog yr uned ar ôl i unrhyw ffioedd derbynnydd a'r arian sy'n ddyledus i'r gymdeithas gyfunddaliad a deiliaid llog eraill (h.y. benthyciwr morgais) gael eu talu.

2.5.5 Deallwn, wrth gwrs, y bydd benthycwyr eisiau sicrwydd ynglŷn â gwarchod eu gwarant. Trwy ddarparu dulliau effeithiol i gymdeithasau cyfunddaliad sicrhau bod cyfraniadau cyfunddaliad yn cael eu talu'n brydlon, fe ddylai benthycwyr fod yn hyderus i roi benthyciadau ar gyfunddaliadau, gan wybod y bydd gan gymdeithasau cyfunddaliad yr arian i gynnal a chadw eu hadeiladau'n briodol.

2.5.6 Os na fydd perchennog uned yn talu ei gyfraniadau, bydd benthycwyr yn pryderu, yn naturiol, ynglŷn â'r effaith bosibl ar eu gallu i adennill yr arian a fenthyciwyd. Gan wella'r sefyllfa bresennol o ran lesddaliad, cytunwn â Chomisiwn y Gyfraith y dylid rhoi gwybod i fenthycwyr pan fydd dyled yn cyrraedd lefel sy'n sbarduno hawl y gymdeithas i geisio gorchymyn gwerthu wedi'i frysio. Gyda'r wybodaeth hon, bydd benthycwyr yn gallu cymryd un o ddau gam i warchod eu gwarant:

- a) Adfeddu'r eiddo yn unol â'r cytundeb morgais os yw'r perchennog uned yn diffygdalu taliadau morgais hefyd.
- b) Clirio'r ddyled a'i hychwanegu at y morgais.

2.5.7 Os na fydd y benthyciwr yn gweithredu ac mae'r llys yn gorchymyn gwerthu'r uned, defnyddir gweddill yr enillion gwerthu i ad-dalu unrhyw forgois ar ôl i'r ffioedd gwerthu a dyled y gymdeithas gyfunddaliad gael eu talu. Caiff benthycwyr ddewis gofyn am gael rheoli'r broses werthu, sy'n golygu y gallant reoli'r ffioedd sy'n gysylltiedig â'r gwerthiant i adael mwy o arian ar gael, o bosibl, i ad-dalu'r morgais.

---

<sup>15</sup> Bydd cap statudol ar faint o log y caiff cymdeithas gyfunddaliad ei godi ar daliadau cyfraniadau cyfunddaliad hwyr yn gysylltiedig â faint o log sy'n daladwy ar ddyledion dyfarniad. Yn amodol ar fesurau diogelu, caniateir i gymdeithas gyfunddaliad godi cyfradd llog uwch pan fydd wedi cael benthycg arian gyda llog i dalu am yr ôl-ddyledion.

## 2.6 Amddiffyniadau cryfach i'r lleiafrif

**Heriau presennol:** Pan fydd y broses ar gyfer gwneud penderfyniadau democrataidd yn cael ei chymhwyso'n gaeth, fe all bloc mawr o fuddiannau ennill pleidlais ar draul bloc llai ar adegau. Gall hyn deimlo'n annheg weithiau pan fydd effaith anghymesur ar y partion yn y bloc llai.

**Datrysiadau a gynigir:** Byddwn yn gweithredu system o amddiffyn y lleiafrif, a fydd yn caniatáu i berchnogion unedau sydd yn y lleiafrif mewn pleidlais herio rhai penderfyniadau pwysig yn y Tribiwnlys. Bydd gan y Tribiwnlys y pŵer i ddirymu'r penderfyniad, ychwanegu amodau ato neu ei gynnal.

- 2.6.1 Un o fanteision allweddol cyfundaliad yw bod gan bob perchennog uned y cyfle i leisio'i farn yn uniongyrchol ynglŷn â'r ffordd y mae ei adeilad yn cael ei gynnal. Mae hyn yn cynnwys pleidleisio ar bethau fel y gyllideb flynyddol, creu rhannau newydd, neu benderfynu p'un ai newid y rheolau lleol. Dim ond mwyafrif syml y bydd ei angen i gymeradwyo rhai penderfyniadau, fel sefydlu cronfa wrth gefn ddynodedig neu ethol unigolyn penodol yn gyfarwyddwr, tra bydd angen mwyafrif uwch ar eraill, fel gosod rheol leol i ganiatáu anifeiliaid anwes yn y cyfundaliad.
- 2.6.2 Nid ydym eisiau gwanhau'r broses benderfynu ar y cyd hon. Fodd bynnag, cydnabyddwn hefyd, weithiau, y gallai pleidlais fwyafriol effeithio ar nifer fach o berchnogion unedau mewn ffordd sy'n teimlo'n annheg. Ar hyn o bryd, nid oes llawer o amddiffyniad i berchnogion sy'n colli pleidlais ar benderfyniadau sy'n effeithio arnynt. Dyna pam rydym eisiau gwella'r amddiffyniadau ar gyfer buddiannau lleiafriol ar yr un pryd â chefnogi natur ddemocrataidd cyfundaliad.
- 2.6.3 O dan y model newydd, bydd gan berchnogion yr hawl i herio rhai penderfyniadau pwysig yn y Tribiwnlys os ydynt yn credu yr effeithiwyd arnynt yn annheg. Cytunwn â Chomisiwn y Gyfraith y dylai'r hawl hon fod yn berthnasol i'r pleidleisiau pwysicaf yn unig er mwyn peidio â tharfu gormod ar broses benderfynu'r gymdeithas gyfundaliad. Bydd hyn yn gyfyngedig i benderfyniadau gan y gymdeithas gyfundaliad i:
- Amrywio telerau'r CCS;
  - Creu rhan (neu rannau);
  - Cyfuno dwy ran neu fwy; a
  - Chymeradwyo cyllideb dros drothwy costau a osodwyd yn y CCS.
- 2.6.4 Bydd rheolau clir ynglŷn â phryd y gellir herio penderfyniad. Mae'n bwysig bod perchnogion unedau eraill yn sicr ynglŷn â'r hyn sy'n benderfyniad dilys gan y gymdeithas gyfundaliad. Felly, bydd gan berchnogion fis ar ôl y bleidlais i leisio pryderon, ac os na fyddant yn gweithredu mewn pryd, byddant yn colli'r hawl i'w herio (er y gallai'r gymdeithas gyfundaliad neu'r Tribiwnlys ganiatáu estyniad mewn amgylchiadau eithriadol).
- 2.6.5 Os yw'r penderfyniad sy'n cael ei herio yn ymwneud â chymeradwyo'r gyllideb a bod trothwy costau wedi cael ei dorri, ni fydd cyfarwyddwyr yn gallu codi mwy

na'r symiau y cytunwyd arnynt yn flaenorol ar berchnogion tra bod yr her yn cael ei datrys.

- 2.6.6 Bydd angen i'r Tribiwnlys ystyried ffactorau amrywiol wrth benderfynu p'un ai caniatáu her, fel a gymerodd y perchennog ran yn y bleidlais a beth oedd ei bleidlais. Bydd y Tribiwnlys hefyd yn ystyried i ba raddau y mae'r penderfyniad yn effeithio ar y perchennog unigol, yn enwedig os nad oedd yr effaith lawn yn glir ar adeg y bleidlais. Y nod yw gwneud penderfyniadau sy'n deg, nid ceisio ffafrio un ochr yn syth. Bydd y ffactorau hyn yn helpu'r Tribiwnlys i benderfynu p'un ai caniatáu rhwymedi, yn ogystal â rhoi eglurder i berchnogion a'r gymdeithas wrth ystyried gwneud neu ymateb i hawliad. Bydd y Tribiwnlys yn gallu dirymu penderfyniad yr achwynwyd ynglŷn ag ef, ei gynnal neu ychwanegu amodau i sicrhau tegwch.

## 2.7 Prynu a gwerthu cyfundaliad

**Heriau presennol:** Gall y wybodaeth sydd i'w darparu gan gymdeithasau cyfundaliad i brynwyr sy'n symud i eiddo cyfundaliad ymddangos yn anghyflawn ac nid yw'n glir yn aml p'un a yw'r wybodaeth ariannol yn gyfredol.

**Datrysiadau a gynigir:** Byddwn yn gwneud gwelliannau i'r Dystysgrif Gwybodaeth am Uned Gyfundaliad (y wybodaeth y mae'n rhaid ei rhoi i brynwyr) ac yn gosod amserlen a chap ar gostau ar gyfer darparu'r wybodaeth hon.

### 2.7.1 Gwell gwybodaeth ariannol i brynwyr cartrefi

- 2.7.1.1 Mae'n bwysig bod gan bobl sydd eisiau prynu unrhyw gartref, ond hefyd cyfundaliad, ddealltwriaeth dda o sefyllfa ariannol y cyfundaliad ac unrhyw ôl-ddyledion sy'n gysylltiedig â'r fflat maen nhw eisiau ei phrynu.
- 2.7.1.2 Yn ogystal â gwybodaeth werthu ehangach, rhoddir Tystysgrif Gwybodaeth am Uned Gyfundaliad (CUIC) i brynwyr cyfundaliad sy'n amlinellu unrhyw ôl-ddyledion sy'n ddyledus ar eiddo maen nhw eisiau ei brynu. Ar hyn o bryd, gall dilysrwydd a diben y wybodaeth a ddarperir fod yn aneglur, felly byddwn yn gwneud gwelliannau i'r dystysgrif a'r broses ar gyfer ei darparu. Yn y dyfodol, bydd trawsgludwyr prynwyr yn cael CUIC well sy'n amlinellu'r wybodaeth ariannol ddiweddaraf, gan gynnwys unrhyw ôl-ddyledion sy'n gysylltiedig â'r uned. Darperir y wybodaeth hon am uchafswm o £50 a bydd y ffi hon yn cael ei hepgor os na ddarperir y wybodaeth o fewn 14 diwrnod o gael cais.

## 2.8 Gwella'r broses ar gyfer dirwyn cyfundaliad i ben

**Heriau presennol:** Gellir dirwyn cyfunddaliadau i ben mewn dwy ffordd: a) yn anwirfoddol o ganlyniad i ansolfedd a b) perchnogion unedau'n penderfynu ar y cyd i ddirwyn i ben a gwerthu'r safle cyfan. Os bydd cyfundaliad yn mynd yn fethdal, nid oes llawer o fanylion ar hyn o bryd ynglŷn â sut y dylid dirwyn cyfundaliad i ben a'r datrysiadau sydd ar gael i gyfundaliad oresgyn hyn a pharhau i weithredu. Mae'r broses derfynu wirfoddol, er ei bod heb ei phrofi, yn rhy sylfaenol, nid yw'n cynnwys mesurau diogelu ar gyfer yr holl bartïon sy'n gysylltiedig, ac fe allai hefyd arwain at ganlyniadau annheg i rai partïon.

**Datrysiadau a gynigir:** Byddwn yn rhoi mwy o eglurder i'r partïon sy'n gysylltiedig ynglŷn â beth sy'n digwydd pan fydd cyfundaliad yn mynd yn fethdal, gan gynnwys y llysoedd a'u rôl wrth bennu p'un a ddylid penodi olynydd-gymdeithas. Fe ddylai hyn fod yn well i berchnogion a benthycwyr [a chredydwyr cymdeithas gyfundaliad] na'r canlyniadau posibl o dan y gyfraith ansolfedd gyffredin pan fydd landlordiaid eiddo lesddaliad yn mynd yn fethdal. Byddwn yn cryfhau ac ehangu'r broses terfynu gwirfoddol i sicrhau ei bod yn ystyried ystod ehangach o ffactorau, gan gynnwys sicrhau bod perchnogion yn cael cyfle i bleidleisio, amlinellu sut y dylid trin prisio, a diogelu buddiannau partïon eraill, fel benthycwyr, i sicrhau eu bod yn cael lleisio'u barn.

- 2.8.01 Mae'n hollbwysig bod cymdeithasau cyfundaliad yn cynnal eu sefydlogrwydd ariannol fel y gallant barhau i weithredu a gwasanaethu perchnogion unedau ac osgoi mynd yn fethdal. Pe byddai cyfundaliad yn mynd yn fethdal, er bod hynny'n sefyllfa eithriadol, ni fyddai endid yn bodoli sy'n gyfrifol am wneud gwaith cynnal a chadw ac atgyweiriadau, na chasglu cyfraniadau cyfundaliad. Yn fwyaf arwyddocaol, byddai perchnogion unedau yn colli eu hawliau hefyd oherwydd byddai'r rhannau cyffredin yn ddiberchennog heb bresenoldeb cymdeithas gyfundaliad. Mae'n debygol y byddai hyn yn dibrisio eu heiddo'n sylweddol oherwydd byddent yn berchen ar uned o dir diberchennog, ac ni fyddai'r gymdeithas gyfundaliad yn bodoli mwyach i gynnal y safle, gan olygu bod perygl iddo ddadfeilio a dibrisio ymhellach, ac na fydd modd gwerthu unrhyw uned ar y safle, o bosibl.
- 2.8.02 Bydd cyflwyno argymhellion Comisiwn y Gyfraith ynglŷn â chyfarwyddwyr, costau a rennir, yswiriant a chronfeydd wrth gefn yn rhoi amddiffyniadau ychwanegol i gymdeithasau cyfundaliad i'w helpu i aros mewn sefyllfa dda yn ariannol a lleihau risg ansolfedd. Fodd bynnag, os bydd cyfundaliad yn mynd yn fethdal, bydd angen sicrhau bod dulliau ar waith i ddeiliaid unedau allu amddiffyn eu hunain ymhellach.
- 2.8.03 O dan y gyfraith bresennol, gall y llys benodi 'olynydd-gymdeithas' mewn achosion pan fydd cymdeithas gyfundaliad bresennol yn mynd yn fethdal. Mae hyn yn caniatáu i'r gymdeithas newydd reoli'r cyfundaliad fel y gall barhau i weithredu. Prin yw'r arweiniad i'r llysoedd ar sut y dylai'r broses hon weithio, felly byddwn yn mabwysiadu argymhellion Comisiwn y Gyfraith i'w hegluro a'i gwella. Bydd gan y llys ddisgresiwn ynglŷn â phenodi olynydd-gymdeithas o hyd, ond pan fydd ansolfedd wedi digwydd o ganlyniad i reolaeth ariannol wael gan

gyfarwyddwr, caiff y llys ddyfarnu y gellir penodi olynedd-gymdeithas ar yr amod na ellir penodi'r un cyfarwyddwr eto. Bydd argymhelliad ychwanegol yn amddiffyn perchnogion unedau pan benodir datodwr i drin achosion ansolfedd.

## **2.8.1 Gwelliannau i derfynu gwirfoddol**

- 2.8.1.1 Er y bydd cyfunddaliad sy'n gorfod dirwyn i ben o ganlyniad i ansolfedd yn sefyllfa annymunol y dylid ei hosgoi bob amser, wrth i gyfunddaliad ddod yn ddeiliadaeth fwy amlwg, bydd achosion pan fydd cyfunddaliadau'n penderfynu dirwyn i ben yn wirfoddol, sef proses y cyfeirir ati fel 'terfynu gwirfoddol'.
- 2.8.1.2 Mae terfynu gwirfoddol yn digwydd pan fydd y gymdeithas gyfunddaliad a'i pherchnogion unedau'n penderfynu ar y cyd i gau'r gymdeithas gyfunddaliad fel cwmni a gwerthu eu safle cyfunddaliad. Yn nodweddiadol, byddai hyn yn digwydd ymhell i ddyfodol cyfunddaliad, ond mae'n bwysig sicrhau bod dull digonol ar waith i'w reoli.
- 2.8.1.3 Er enghraifft, fe allai terfynu gwirfoddol ddigwydd mewn achosion pan fydd datblygwr yn gwneud cynnig enillawr ar gyfer y safle ac mae'r perchnogion yn penderfynu gwerthu, neu pan fydd cyfunddaliad wedi bodoli am gyfnod hir ac nid oes modd economaidd o'i atgyweirio mwyach, er enghraifft byddai cost adnewyddu'n drech na gwerth gwerthu'r safle'n gyfan gwbl. Mae hyn yn symlach na'r senario cyfatebol mewn bloc lesddaliad, oherwydd gall perchnogion wneud un penderfyniad ar y cyd i ddirwyn i ben a gwerthu'r safle a rhannu'r enillion rhyngddynt.
- 2.8.1.4 Mae'r broses terfynu gwirfoddol yn bodoli yn y gyfraith bresennol, ond daeth Comisiwn y Gyfraith i'r casgliad nad yw'n ddigon manwl ac nad yw bob amser yn darparu canlyniad teg a chytbwys i bob perchennog uned, o bosibl, ac eto mae'n debygol o fod yn un o'r penderfyniadau mwyaf allweddol ac efallai dadleuol y bydd cyfunddaliad erioed yn ei wneud. Er bod y Llywodraeth yn credu nad oes unrhyw gyfunddaliadau wedi defnyddio'r dull terfynu gwirfoddol hyd yma, mae angen gwelliannau i sicrhau bod y broses yn gadarn ac yn glir pan fydd ei hangen yn y dyfodol.
- 2.8.1.5 Bydd argymhellion Comisiwn y Gyfraith yn gwneud y broses ar gyfer terfynu gwirfoddol yn fwy trwyadl, er mwyn sicrhau bod penderfyniadau'n cael eu gwneud yn deg a chyda chefnogaeth perchnogion unedau. Yn yr un modd â llawer o agweddau eraill ar gyfunddaliad, bydd gofyniad i bleidleisio ar y penderfyniad hwn, ac ym mhob achos pan na cheir cydsyniad unfrydol i derfynu, bydd y llys yn gwneud y penderfyniad terfynol ar dderbyn cynnig i derfynu, ac fe all ystyried ystod o ffactorau cyn gwneud penderfyniad. Bydd hyn yn cydbwysu buddiannau'r holl bartïon, ac yn ystyried y rhai y gallai terfyniad posibl gael effaith negyddol arnynt.
- 2.8.1.6 Yn ogystal, mae'r argymhellion yn ychwanegu mesurau diogelu i ystyried buddiannau partïon eraill perthnasol, fel benthycwyr morgeisi. Bydd yn ofynnol i'r gymdeithas gyfunddaliad roi gwybod i fenthycwyr am ei bwriad i derfynu ac, yn ystod y broses derfynu, bydd benthycwyr yn gallu gwneud ceisiadau i'r llys i amddiffyn eu buddiannau.

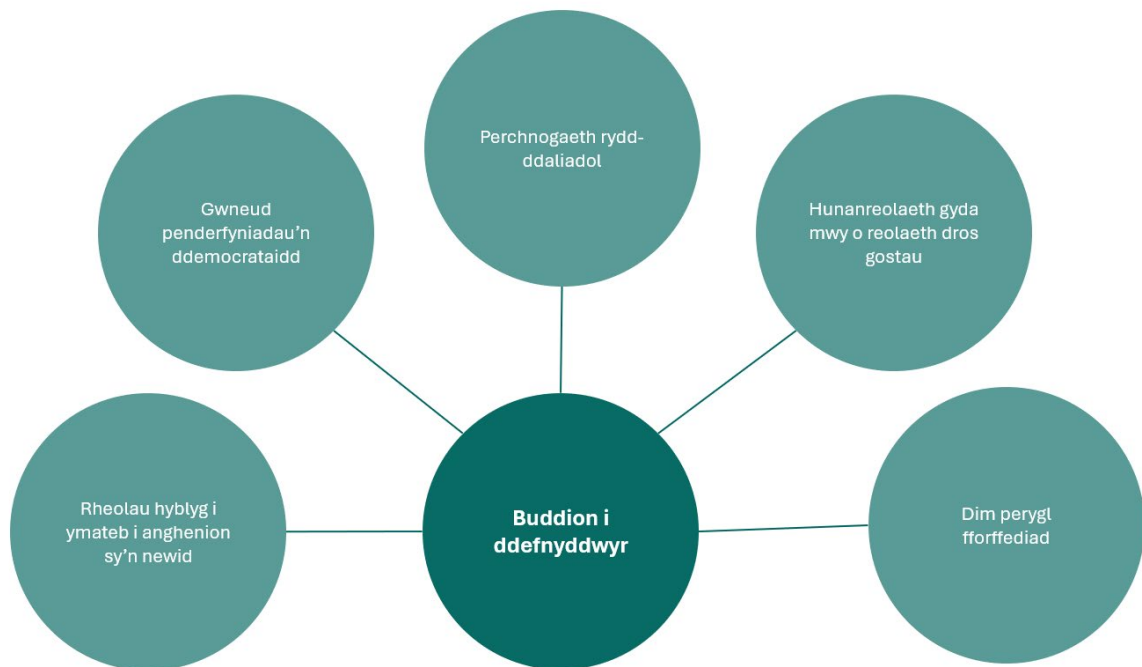
2.8.1.7 Mae argymhellion eraill yn egluro sut y dylid prasio'r safle a sut y gall cyfunddaliad sicrhau bod y safle heb ei feddiannu pan gaiff ei werthu i brynwr posibl. Yn olaf, ystyrir rhannau hefyd. Gall rhan o gyfunddaliad ddewis terfynu a chael ei gwerthu ar wahân i weddill y safle cyfunddaliad, a hynny unwaith eto yn ddarostyngedig i fesurau diogelu a chefnogaeth perchnogion unedau (gweler testun cynharach i gael rhagor o fanylion am rannau).

### 3. Beth mae'r diwygiadau newydd yn ei olygu i mi?

3.01 Rydym yn gwybod bod arnom angen tri pheth er mwyn i gyfunddaliad lwyddo ar raddfa fawr; mae angen i ddatblygwyr fod yn hyderus ynglŷn â dynodi datblygiad yn gyfunddaliad yn lle lesddaliad, mae angen i ddefnyddwyr fod yn hyderus ynglŷn â phrynu cyfunddaliad ac mae angen i fenthycwyr fod yn hyderus ynglŷn â benthyca ar gyfunddaliadau. Bydd hyn yn creu cylch atgyfnerthol a daionus a fydd yn caniatáu i gyfunddaliad ddod yn ddeiliadaeth safonol ar gyfer cyflenwad newydd. Credwn y bydd y fframwaith newydd hwn yn gwneud pob un o'r partion hyn yn hyderus ynglŷn â chyfunddaliad.

#### 3.1 Gwelliannau i ddefnyddwyr

Ffigur 3. Buddion allweddol cyfunddaliad i ddefnyddwyr



3.1.1 Mae cyfunddaliad yn golygu y bydd prynwyr fflatiau sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd **yn berchen ar eu rhydd-ddaliad ar y cyd o'r dechrau** ac yn rhan o fframwaith democrataidd sy'n caniatáu iddynt wneud penderfyniadau ar y cyd. Byddant yn gallu **ffurfio'r ffordd y mae eu bloc yn gweithredu yn uniongyrchol**, gan gynnwys teilwra rheolau lleol i helpu i greu cymuned sy'n gweddu iddyn nhw.

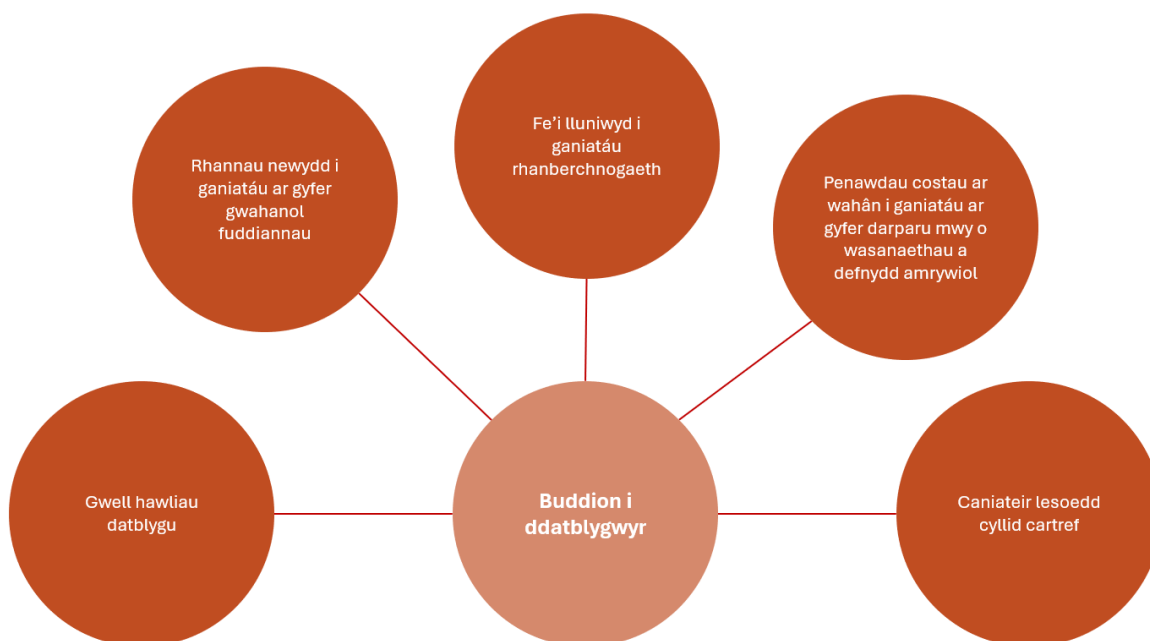
3.1.2 Mae rhai pobl sy'n symud i eiddo lesddaliadol yn dweud nad oeddent yn deall beth oeddent yn ei brynu. Credwn y bydd **set glir o reolau y rhoddir cyhoeddusrwydd da iddynt sydd wedi'u seilio ar y gyfraith** ac sy'n berthnasol i bob cyfunddaliad yn golygu bod profiad bywyd pobl yn agosach o lawer i'r hyn yr oeddent yn ei ddychmygu cyn symud i mewn.

- 3.1.3 **Bydd costau'n fwy rhagweladwy hefyd**, ac ni fydd angen cynilo ar gyfer estyniadau i lesioedd neu daliadau rhent tir ac ni fydd ffioedd annisgwyl i'w talu pan fyddwch eisiau newid neu addasu eich eiddo. Yn ogystal, bydd perchnogion unedau wedi cymryd rhan mewn trafodaethau ynglŷn â chynlluniau cynnal a chadw a byddant wedi cyfrannu at gronfa wrth gefn addas sy'n golygu y dylai arian fod ar gael ar gyfer atgyweiriadau arferol. Fe allai hyn olygu bod cyfraniad cyfunddaliad yn uwch wrth i gronfeydd wrth gefn gronni, ond bydd llai o berygl o lawer o filiau mawr annisgwyl a digroeso.
- 3.1.4 Os nad ydych eisiau ymwneud yn weithredol, popeth yn iawn. Bydd perchnogion unedau'n cael cyfle i wneud penderfyniadau a phleidleisio, ond **gallant ddibyynu ar weithwyr proffesiynol cyflogedig** ar gyfer popeth arall a bydd y gweithwyr proffesiynol hynny'n gweithio iddyn nhw. Disgwylwch y bydd Asiantiaid Rheoli'n parhau i gael eu defnyddio i gynnal yr holl flociau cyfunddaliad heblaw am y rhai lleiaf. Fodd bynnag, ni fydd amwysedd ynglŷn â phwy y mae'r asiantiaid hyn yn gweithio iddo, oherwydd ni fydd trydydd parti allanol.
- 3.1.5 Rydym yn gwybod bod pryderon ynglŷn â gorfod cyd-dynnu â chymdogion, ond mae cyfunddaliad wedi'i seilio ar y syniad o **ddull amgen o ddatrys anghydfod a luniwyd i ganiatáu i bartïon gytuno ar safbwynt**, gan ddefnyddio'r Tribiwnlys fel dewis olaf. Fe ddylai fod yn amlwg o'r ddogfen hon hefyd y bydd defnyddwyr yn rhydd i ddefnyddio gweithwyr proffesiynol ar gyfer rhywfaint o'r ymgysylltu rhwng cymdogion. Er na fydd model cyfunddaliad newydd yn atal anghytundebau rhag digwydd, bydd yn helpu i lywio'r partïon tuag at ddatrysiad ac, yn aml, un sy'n osgoi ymyrraeth uniongyrchol gan y llys.
- 3.1.6 **Nid oes gweithdrefn fforffedu** mewn cyfunddaliad, ychwaith. Os bydd uned gyfunddaliad yn cael ei gwerthu i dalu dyledion perchennog uned, nid oes perygl y bydd y perchennog uned hwnnw'n colli'r ecwiti ehangach y mae wedi'i gronni yn ei fflat. Yn yr un modd, mae'r broses gorchymyn gwerthu'n golygu na ddisgwylir i berchnogion unedau dalu dyledion perchennogion unedau nad ydynt yn talu eu biliau fel mater o drefn.



## 3.2 Gwelliannau i ddatblygwyr

Ffigur 4. Buddion allweddol cyfundaliad i ddatblygwyr

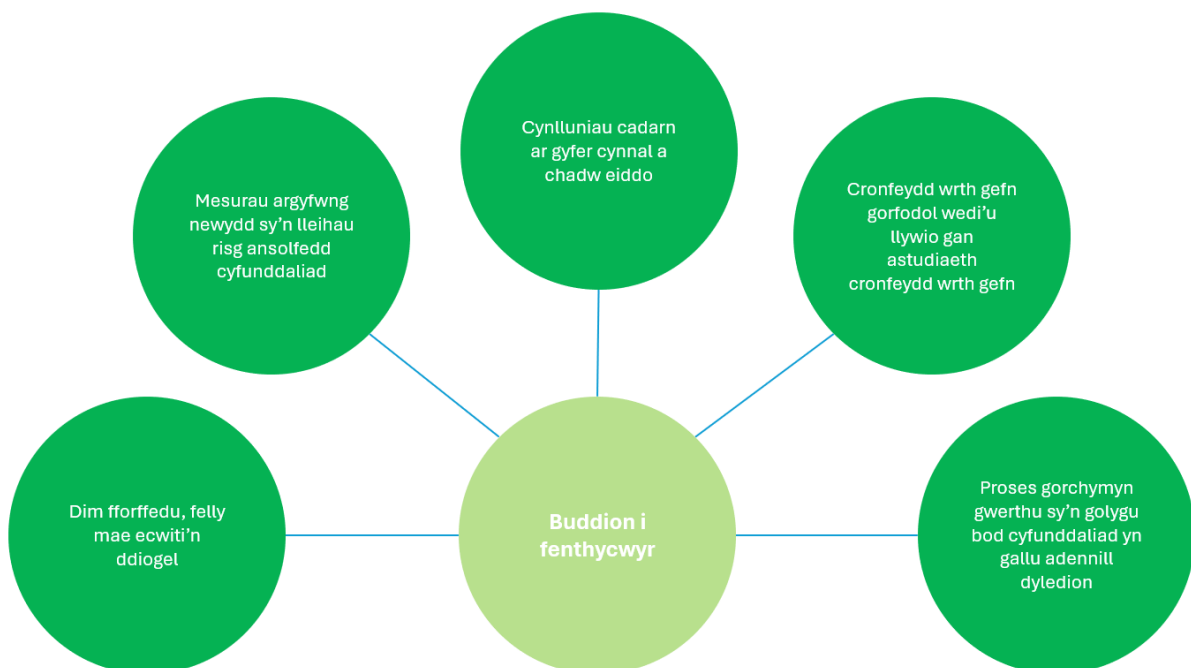


- 3.2.1 I lawer o ddatblygwyr, bydd cyfundaliad yn esblygu eu harferion busnes presennol. I'r datblygwyr hynny sy'n gweithredu yn yr Alban neu sydd â gweithrediadau yn Ewrop neu Ogledd America, blociau a arweinir gan berchentywyr yw'r arfer, nid yr eithriad.
- 3.2.2 Hyd yn oed yng Nghymru a Lloegr, rydym wedi gweld niferoedd cynyddol o ddatblygiadau lle mae'r rhydd-ddaliadau'n cael eu trosglwyddo i berchentywyr (trwy gwmnïau rheoli gan breswylwyr) yn hytrach na chael eu gwerthu ymlaen i drydydd parti. Ac eto, mae'r rhwystrau yn y fframwaith cyfreithiol presennol wedi eu hatal rhag cymryd y cam nesaf o drefniadau cyfran o rydd-ddaliad gyda chwmnïau rheoli gan breswylwyr, i fabwysiadu cyfundaliad.
- 3.2.3 Bydd y newidiadau a wnawn i'r model cyfundaliad presennol yn dileu'r rhwystrau hynny ac yn golygu bod cyfundaliad yn wirioneddol addas i'r diben i ddisodli adeiladau newydd lesddaliadol.
- 3.2.4 Bydd cyflwyno **rhannau** yn golygu y gall cyfundaliad fod yn addas ar gyfer ystod ehangach o lawer o ddefnyddiau, gan roi'r hyder i ddatblygwyr a buddsoddwyr y gall buddiannau ar wahân, fel mannau masnachol, gael eu rheoli ar wahân pan fyddant yn credu bod hynny'n briodol, ar yr un pryd â chyfrannu'n gadarnhaol at reoli'r adeilad neu'r datblygiad ehangach ar y cyd.
- 3.2.5 Ynghyd â **mwy o hyblygrwydd ynglŷn â threfniadau rheoli**, bydd datblygwyr hefyd yn gallu teilwra'r strwythur codi tâl i gyd-fynd yn agosach â buddiannau ar wahân yr adeilad neu'r safle, trwy'r drefn newydd sy'n caniatáu **penawdau costau ar wahân**, fel y gellir gwneud penderfyniadau a dyrannu cyllid yn briodol yn unol â'r gwasanaethau neu'r ardaloedd sydd ar gael i unedau unigol.

- 3.2.6 Bydd datblygwyr hefyd yn elwa o gynnig cyfunddaliad i ystod ehangach o brynwyr cartref posibl, trwy'r newidiadau a fydd yn **caniatáu rhanberchnogaeth a lesioedd cynllun prynu cartref am y tro cyntaf**. Bydd hyn yn gwella hyfywedd datblygiad ac yn gwneud cyfunddaliad yn gydradd â blociau lesddaliad, yn ogystal â'i gwneud yn symlach i sicrhau caniatâd cynllunio (a allai fynnu'n aml bod unedau rhanberchnogaeth yn cael eu darparu yn rhan o ofynion tai fforddiadwy).
- 3.2.7 Bydd **newidiadau i hawliau datblygu** yn hwyluso'r broses o adeiladu cyfunddaliad newydd hefyd. Bydd datblygwyr yn elwa o'r un hyblygrwydd sydd ar gael i'r rhai sy'n adeiladu blociau lesddaliad heddiw, fel y gall datblygwyr gynnwys unrhyw hawliau a fydd yn eu helpu i gwblhau a marchnata'r safle yn llyfr rheolau'r cyfunddaliad o'r dechrau. Bydd y newidiadau hyn yn arbennig o werthfawr i'r rhai sy'n adeiladu blociau cyfunddaliad fesul cam, lle y bydd angen mynediad parhaus i rannau o'r cynllun sydd wedi'u gorffen a'u gwerthu er mwyn cwblhau'r datblygiad ehangach. Bydd datblygwyr hefyd yn elwa o symleiddio'r gweithdrefnau cofrestru a phenodi cyfarwyddwyr.

### 3.3 Gwelliannau i fenthycwyr

Ffigur 5. Buddion allweddol cyfunddaliad i fenthycwyr



- 3.3.1 Gall benthycwyr fod yn hyderus bod unedau cyfunddaliad yn cynnig ased mwy diogel iddynt na lesddaliadau. Cydnabuwyd hyn gan Gomisiwn y Gyfraith ac

aeth i'r afael â phryderon benthycwyr yn uniongyrchol pan gyhoeddodd ei adroddiad terfynol trwy gyhoeddi llythyr agored at fenthycwyr.<sup>16</sup>

3.3.2 Rydym yn gwybod bod llawer o fenthycwyr eisoes yn fodlon darparu morgais ar gyfer uned cyfunddaliad. Mae hyn yn galonogol o ystyried y ffaith bod y farchnad gyfunddaliad bresennol yn fach iawn yn y wlad hon. Yn ôl benthycwyr, wrth i fwy o gyfunddaliadau gael eu cyflwyno i'r farchnad, bydd mwy fyth o gynhyrchion benthycyca'n dilyn. Credwn y dylai'r newidiadau rydym yn eu gwneud i'r model cyfunddaliad roi mwy o sicrwydd i fenthycwyr nad yw benthycyca ar uned gyfunddaliad yn cyflwyno mwy o risg na benthycyca ar fflat lesddaliad, ac y dylai hefyd gynnig mwy o fuddion iddynt na lesddaliad.

3.3.3 Mae'r rhain yn cynnwys diwygiadau i:

- a) Sicrhau camau gorfodi teg ac effeithiol i fynd i'r afael ag achosion o dorri rheolau ariannol y CCS;
- b) Amddiffyn buddiant benthyciwr yn yr adeilad (e.e. rôl ar gyfer benthycwyr fel dewis olaf i gamu i mewn a gwneud cais i'r Tribiwnlys i benodi cyfarwyddwr neu ddisodli un sy'n methu);
- c) Sicrhau diddyledrwydd y gymdeithas gyfunddaliad (e.e. yswiriant atebolrwydd cyhoeddus a chronfeydd wrth gefn gorfodol, yn ogystal â galluogi perchnogion unedau i gymeradwyo cyllidebau blynyddol er mwyn cadw costau'n fforddiadwy);
- ch) Pwerau newydd i godi arian wrth ymateb i argyfyngau; a
- d) Mesurau diogelu ynglŷn â therfynu gwirfoddol.

3.3.4 Yn hollbwysig i fenthycwyr, nid yw cyfunddaliad yn cyflwyno'r un risgiau i'w ddiogelwch â lesddaliad. **Nid oes les**, sy'n golygu na fydd gwerth uned gyfunddaliad yn cael ei leihau o flwyddyn i flwyddyn dros gyfnod morgais oherwydd bod cyfnod y les yn lleihau. Fe ddylai hyn roi mwy o hyder i fenthycwyr fenthycyca.

3.3.5 Un o fanteision eraill cyfunddaliad dros sicrwydd lesddaliad yw diffyg fforffedu. Mae fforffedu'n golygu bod y benthyciwr yn colli ei sicrwydd ym muddiant y lesddaliad pan derfynir y les. Nid yw'r un risg yn codi mewn cyfunddaliad, oherwydd **ni all uned gyfunddaliad fyth gael ei fforffedu**.

3.3.6 Mae'r broses **gorchymyn gwerthu** yn sicrhau y bydd gan gymdeithasau cyfunddaliad ddull o sicrhau cydymffurfedd â'r CCS ac adennill unrhyw ddyledion sydd heb eu talu gan berchnogion unedau. Hebddi, fe allai fod yn anodd i gymdeithasau cyfunddaliad bontio unrhyw ddiffyg i wneud gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio, a allai effeithio ar sicrhad benthyciwr. Bydd gofynion hysbysu a mesurau diogelu newydd ar gamau amrywiol o'r broses yn golygu y

---

<sup>16</sup> Comisiwn y Gyfraith, Llythyr Agored at Fenthycwyr ynghylch Cyfunddaliad: <https://cloud-platform-e218f50a4812967ba1215eaecede923f.s3.amazonaws.com/uploads/sites/30/2020/07/Commonhold-open-letter-to-lenders---final-N17.pdf>

bydd gan fenthycwyr fwy o sicrwydd wrth fenthyca ar fflat gyfunddaliad o gymharu ag eiddo lesddaliad cyfwerth.

- 3.3.7 Bydd y newidiadau rydym yn eu gwneud i **gronfeydd wrth gefn a rheolaeth ariannol** yn fwy cyffredinol hefyd yn golygu y bydd gan flocciau cyfunddaliad gynlluniau cynnal a chadw cadarn ar gyfer eu hadeiladau a dylent allu cael at gronfeydd digonol pan fydd angen gwneud atgyweiriadau.
- 3.3.8 Rydym hefyd yn gwneud newidiadau a fydd yn rhoi rhai dulliau ychwanegol i gyfunddaliadau **ymateb i argyfwng**. Mae hyn yn golygu y bydd cyfunddaliadau'n llai tebygol o lawer o fynd yn fethdal ac y bydd buddiannau benthycwyr yn cael eu diogelu hefyd. Bydd angen cymeradwyaeth y Tribiwnlys pan fydd cyfunddaliad yn ceisio defnyddio tâl i godi arian argyfwng, os oes morgais wedi'i sicrhau yn erbyn unrhyw un o'r unedau. Bydd y benthyciwr yn gallu amlinellu unrhyw wrthwynebiadau i'r tâl hwn cyn i benderfyniad gael ei wneud. Unwaith eto, dylai'r mesurau hyn gynyddu hyder benthycwyr ynglŷn â benthycyca ar gyfunddaliad.
- 3.3.9 Petai'r gwaethaf yn digwydd, a bod cyfunddaliad yn mynd yn fethdal, bydd y mesurau rydym yn eu rhoi ar waith yn sicrhau bod olynedd-gymdeithas yn gallu cael ei sefydlu'n gyflym, gan leihau'r tebygolrwydd o niwed ariannol hirdymor. O ran **terfynu gwirfoddol**, rydym yn sicrhau bod unrhyw forgeisi a sicrheir yn erbyn unedau cyfunddaliad yn cael eu cydnabod a'u gwarchod, a bod gan fenthycwyr yr hawl awtomatig i wneud ceisiadau i'r llys yn rhan o'r broses.
- 3.3.10 O ystyried hyn i gyd, credwn na ddylai benthycwyr betruso cyn benthycyca ar gyfunddaliadau.

## 4. Meysydd rydym yn gweithio i'w datrys o hyd

- 4.01 Fel y mae'r penodau uchod yn ei ddangos, bydd y model cyfunddaliad a amlinellir yn y Bil drafft yn wahanol iawn i'r model sydd ar waith heddiw. Bydd yn addas i'w weithredu mewn ystod ehangach o lawer o leoliadau a bydd yn ddewis dilys yn lle lesddaliad ar gyfer tai newydd. Ond, mae ein gwaith i ddiwygio'r model yn parhau. Yn arbennig, rydym eisiau gwella'r broses ar gyfer trosi eiddo lesddaliadol presennol yn gyfunddaliad; rydym eisiau ystyried p'un a ddylai'r model cyfunddaliad fod yn gymwys i bob cyfunddaliad yn yr un modd yn union, ni waeth am eu maint; a hefyd sut a phryd y dylem wahardd gwerthu lesddaliadau newydd.
- ### 4.1 Ffordd haws o drosi lesddaliadau presennol yn gyfunddaliad
- 4.1.01 Mae angen i ni wella'r broses ar gyfer trosi o lesddaliad i gyfunddaliad. Mae'r model presennol yn golygu bod rhaid i bob parti sy'n gysylltiedig gydsynio – rhydd-ddeiliaid, lesddeiliaid a phob benthyciwr. Gan fod y broses drosi'n dechrau trwy brynu gweddill lesioedd, fe all fod yn ddruod, yn enwedig os oes cyfnod byr ar

ôl ar lesioedd. Mae hyn yn gosod trothwy uchel iawn ar gyfer trosi ac fe allai olygu, os na chaiff ei newid, mai dim ond y blociau lleiaf o ran maint a mwyaf cefnog fydd yn gallu trosi oherwydd nhw yw'r unig rai a fydd yn gallu sicrhau cydsyniad 100% a bod yr holl lesddeiliaid yn gallu fforddio trosi. Nid dyna ein bwriad.

4.1.02 Yn ei adroddiad yn 2020, gwnaeth Comisiwn y Gyfraith 17 o argymhellion i wella'r broses drosi fel ei bod yn haws, yn gyflymach ac yn fwy cost-effeithiol ac, yn hollbwysig, yn galluogi trosi heb ofyniad am gydsyniad unfrydol.

4.1.03 Cytunwn â Chomisiwn y Gyfraith, a dymunwn gyrraedd sefyllfa lle mae'r trothwy cydsynio ar gyfer trosi'n gyfunddaliad yn adlewyrchu hwnnw ar gyfer rhyddfrefinio, sef 50%. Fodd bynnag, mae hyn yn arwain at oblygiadau i'r lesddeiliaid hynny mewn bloc nad ydynt eisiau neu na allant fforddio cymryd rhan yn y trosi (a adwaenir fel lesddeiliaid anghydsyniol) ac mae'n codi materion ynglŷn â sut y gall bloc sy'n cynnwys perchnogion unedau a lesddeiliaid anghydsyniol weithredu'n effeithiol.

4.1.04 **Dyma'r materion y mae angen i ni fynd i'r afael â nhw i greu proses drosi effeithiol:**

- **Lesddeiliaid anghydsyniol:** Cynigiodd Comisiwn y Gyfraith ymagwedd at drosi ar ffurf proses dau gam lle mae lesddeiliaid yn caffael y rhydd-ddaliad ac yna'n trosi. Bydd angen i bawb sy'n dymuno trosi brynu gweddill eu lesioedd presennol (caffael) ac yna, pan fydd yr holl lesioedd angenrheidiol wedi'u caffael, gellir trosi'n gyfunddaliad (trosi). Y rheswm am hyn yw oherwydd bydd angen iddynt reoli'r rhydd-ddaliad i allu ei drosi'n gyfunddaliad. Mae cyfunddaliad yn wirfoddol ac, oherwydd bod angen rhyddfrefinio, mae hefyd yn ddrud ac nid pawb fydd yn gallu cael at yr arian yn rhydd nac yn credu bod trosi er eu pennaf les ar yr un pryd. Er y bydd diwygiadau diweddar y llywodraeth i lesddaliad yn ei gwneud yn rhatach i gaffael les, mae'r gost yn debygol o fod yn sylweddol o hyd. Felly, mae'n debygol iawn na fydd un neu ddau o leiaf o'r preswylwyr mewn unrhyw floc yn dymuno cymryd rhan, naill ai oherwydd na allant fforddio caffael eu les ar y pryd neu oherwydd nad yw'n cyd-fynd â'u blaenoriaethau presennol (e.e. maen nhw'n disgwyl gwerthu eu fflat yn fuan) neu oherwydd nad ydynt yn credu bod trosi'n fuddiol (e.e. os ydynt yn gosod yr eiddo ac maen nhw'n fodlon ar y sefyllfa bresennol). Mae hyn eisoes yn digwydd wrth ryddfrefinio blociau lesddaliad. Adwaenir y lesddeiliaid hyn fel lesddeiliaid anghydsyniol.
- **Mae trosi'n newid hawliau eiddo pobl:** Mae pob perchentywr yn cael ei amddiffyn gan Brotocol 1 Erthygl 1 (A1P1) Deddf Hawliau Dynol 1998, sy'n datgan *'Mae gan bob person naturiol neu gyfreithiol hawl i fwynhad heddychlon o'i eiddo. Ni chaiff neb ei amddifadu o'i eiddo ac eithrio er budd y cyhoedd ac yn ddarostyngedig i'r amodau y darperir ar eu cyfer gan y gyfraith a chan egwyddorion cyffredinol cyfraith ryngwladol.'* Daw hyn yn berthnasol wrth drosi pan fydd lesddeiliaid anghydsyniol. Yn dilyn trosi, bydd lesddeiliaid anghydsyniol a'u rhydd-dddeiliaid blaenorol yn ddarostyngedig i reolau a gofynion gwahanol. Gellid ystyried bod y newid hwn yn ymyrryd â'u

hawliau eiddo gan nad oeddent wedi cydsynio iddo yn y lle cyntaf. Mae cydbwysedd i'w daro yma, oherwydd gellir dadlau bod cyfunddaliad yn ddeiliadaeth well na lesddaliad, ac felly bod diystyru'r hawliau hyn er budd y lesddeiliaid. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r llywodraeth ofalu o hyd ei bod yn sicrhau bod hawliau eiddo'r holl bartïon y mae trosi'n effeithio arnynt yn cael eu hystyried.

- 4.1.05 Yr hyn sy'n allweddol i broses drosi sy'n gweithio yw dod o hyd i ffordd o gydbwysu hawliau ac anghenion y lesddeiliaid anghydsyniol hyn ar yr un pryd â sicrhau bod bloc cyfunddaliad newydd ei sefydlu yn gallu gweithredu'n effeithiol.

### 4.1.1 Cynigion Comisiwn y Gyfraith

- 4.1.1.1 Amlinellodd Comisiwn y Gyfraith ddau fodel trosi yn ei adroddiad, sef Opsiwn 1 ac Opsiwn 2. Roedd y ddau wedi'u seilio ar weithredu trosi gyda throthwy cydsynio is (50% o berchnogion yn hytrach na 100%, i fod yn gyson â'r ymagwedd a ddefnyddir mewn rhyddfrefinio ac i ddileu'r throthwy uchel ar gyfer cytuno i symud ymlaen â throsi), ond roeddent yn arwain at wahanol oblygiadau i unrhyw lesddeiliaid anghydsyniol.

- 4.1.1.2 **Opsiwn 1 (adlesau gorfodol):** O dan yr ymagwedd hon, caniateir i'r lesddeiliaid hynny sy'n dewis peidio â chymryd rhan mewn trosi barhau i fyw fel lesddeiliaid, gan ddisgwyl y bydd eu lesedd yn cael eu dileu'n raddol dros amser a'u hamnewid â chyfunddaliad, gyda sbardunau ar adeg digwyddiadau penodol: trwy ddewis, ar adeg ailwerthu neu yn lle estyniad i'r les. Ar yr adeg trosi, bydd y lesddeiliaid anghydsyniol yn aros yn y bloc ar delerau gwreiddiol eu les a byddent yn byw ar y telerau hyn ochr yn ochr â'r perchnogion unedau cyfunddaliad newydd. Byddai'r gymdeithas gyfunddaliad yn berchen ar rydd-ddaliad yr adeilad. Byddai'n ofynnol i'r rhydd-ddeiliad blaenorol gymryd adles (h.y. aros yn landlord yn lle iawndal, gan leihau cost trosi) a dod yn ben-lesddeiliad ar gyfer yr eiddo anghydsyniol hyn. Byddai'n cael les 999 mlynedd ac ni fyddai estyniadau pellach yn cael eu caniatáu i'r les ar gyfer lesddeiliaid anghydsyniol a byddai unrhyw rent tir sy'n ddyledus yn parhau i gael ei dalu i'r rhydd-ddeiliad gwreiddiol (sef landlord canolradd bellach rhwng y lesddeiliad a'r gymdeithas gyfunddaliad). Byddai'r rhydd-ddeiliad blaenorol hefyd yn cael taliad priodol pan brynir y les yn rhan o drosi'r fflat honno'n gyfunddaliad. Fodd bynnag, ni fyddai'n cael cymryd rhan mewn penderfyniadau yn y cyfamser gan nad yw'n berchennog uned. Felly, byddai'r lesddeiliad anghydsyniol yn y sefyllfa hon hefyd. Yn dibynnu ar hyd lesedd nad ydynt wedi dod i ben, ac ymddygiad lesddeiliaid anghydsyniol, fe allai gymryd amser hir i'r holl lesedd gael eu dileu ac i'r bloc gael ei berchen yn llwyr fel cyfunddaliad.

- 4.1.1.3 **Opsiwn 2 (benthyciad ecwiti):** O dan yr ymagwedd hon, cynigiodd Comisiwn y Gyfraith y byddai'n ofynnol i lesddeiliaid anghydsyniol drosi a byddent yn cael benthyciad ecwiti o flaen llaw a ariennir gan y llywodraeth i dalu am y trosi. Byddai'r benthyciad yn cael ei gyfrifo fel canran o werth yr eiddo, a dyna fyddai'r swm i'w dalu'n ôl i'r llywodraeth pan werthir yr eiddo. Byddai'r benthyciad hwn yn cael ei gynnig ar sail wirfoddol i'r holl lesddeiliaid sy'n cymryd rhan mewn trosi. Byddai'r ymagwedd hon yn golygu bod yr holl berchentywyr yn yr adeilad yn

berchnogion unedau o'r adeg trosi. Opsiwn 2 oedd yr ymagwedd a ffafriwyd gan Gomisiwn y Gyfraith oherwydd ei bod yn golygu bod pawb yn berchennog uned o'r dechrau.

- 4.1.1.4 Mae'r ddau opsiwn yn caniatáu ar gyfer lleihau'r gofyniad am gydsynio o 100% a hwyluso trosi, ond mae anfanteision ymarferol yn gysylltiedig â'r ddau.
- 4.1.1.5 Mae'n debygol y bydd Opsiwn 1 yn golygu y bydd blociau newydd eu trosi yn cynnwys cymysgedd o berchnogion unedau, sef lesddeiliaid anghydsyniol a'r rhydd-ddeiliad blaenorol. Mae'n debygol y bydd ganddynt oll wahanol anghenion a dymuniadau a byddent yn ddarostyngedig i wahanol reolau a deddfwriaeth (lesoedd ar gyfer lesddeiliaid anghydsyniol) a'r Datganiad Cymuned Cyfunddaliad (ar gyfer perchnogion unedau). Fe allai hyn fod yn anodd iawn i'r gymdeithas gyfunddaliad ei reoli o ystyried y bydd rhai gwahaniaethau sylfaenol rhwng lesddaliad a chyfunddaliad. Er enghraifft, byddai gan berchnogion unedau yr hawl i gytuno ar gyllideb cyn iddi gael ei gosod, tra byddai lesddeiliaid yn gallu herio tâl gwasanaeth ar ôl i'r bil gael ei gyflwyno yn unig. Mae'n debygol y bydd sicrhau y cydymffurfir â thelerau presennol y les ar gyfer lesddeiliaid anghydsyniol yn cyfyngu'n sylweddol ar allu perchnogion unedau i gyflwyno ac elwa o reolau a gofynion newydd, sef un o brif atyniadau cyfunddaliad. Er enghraifft, fe allai les bennu bod rhaid i adeilad gael ei baentio bob 5 mlynedd tra gallai perchnogion unedau ddymuno ailbaentio bob 8 mlynedd yn unig.
- 4.1.1.6 Pan siaradom â rhanddeiliaid arbenigol, roeddent yn pryderu'n arbennig y gallai'r ymagwedd hon wneud gweithredu'r cyfunddaliad yn anodd iawn. Awgrymwyd y gallai'r profiad o fyw mewn cyfunddaliad wedi'i drosi sy'n cynnwys cymysgedd o lesddeiliaid anghydsyniol a pherchnogion unedau fod yn waeth na'r lesddaliad yr oedd wedi'i ddisodli.
- 4.1.1.7 Mae Opsiwn 2 yn osgoi rheolau gwahanol ar gyfer preswylwyr trwy sicrhau na fydd unrhyw lesoedd yn parhau, felly ni fydd ymwneud gan y rhydd-ddeiliad blaenorol a bydd yr holl breswylwyr yn dod yn berchnogion unedau. Ond mae cost ariannol sylweddol yn gysylltiedig â chyflawni hyn.
- 4.1.1.8 Roedd Comisiwn y Gyfraith yn disgwyl y byddai'r cyllid hwn yn dod trwy fenthyciad gan y llywodraeth ganolog a fyddai ar gael i bawb sy'n dymuno trosi, nid dim ond y rhai na allent ei fforddio. Nid ydym yn credu y byddai'n ddefnydd priodol o arian trethdalwyr o ystyried bod y budd yn mynd i berchentywyr unigol.
- 4.1.1.9 Mae'n bosibl y gallai benthycwyr masnachol ddod i'r amlwg pan fydd cyfunddaliad wedi dod yn ddeiliadaeth prif ffrwd, ond nid ydym yn credu y gellir dibynnu ar hyn yn y tymor byr. Awgrymwyd efallai y bydd cymdeithasau cyfunddaliad cychwynnol yn gallu cael benthyciad arian ryw ddydd i dalu am gost trosi gan sicrhau'r benthyciad yn erbyn y rhannau cyffredin neu yn erbyn cyfraniadau cyfunddaliad yn y dyfodol, ond nid yw'r cyfleuster benthycia hwn yn bodoli ar hyn o bryd.

## **4.1.2 Amseru diwygiadau i drosi**

- 4.1.2.1 Mae sawl sylwebydd wedi awgrymu ei bod yn rhy gynnar i ddechrau gweithio ar gywiro trosi ac y dylem aros i'r farchnad gyfunddaliad aeddfedu. Maen nhw'n dweud y bydd llawer o lesddeiliaid presennol eisiau 'aros i weld' o ran cyfunddaliad ac na fyddant yn ystyried trosi hyd nes y bydd yn ddeiliadaeth prif ffrwd â buddion clir dros lesddaliad.
- 4.1.2.2 Rydym hefyd yn gwybod bod llawer o lesddeiliaid yn anfodlon iawn â'r ffordd y mae eu bloc lesddaliadol yn cael ei gynnal ar hyn o bryd ac y byddent yn hoffi cymryd yr awenau a mwynhau buddion eraill cyfunddaliad. Byddant eisiau gweld ymagwedd well at drosi cyfunddaliad gyda throthwy cydsynio is, ond mae'n debygol y bydd y blociau hyn yn cynnwys lesddeiliaid anghydsyniol hefyd, felly bydd arnom angen ymagwedd sy'n ystyried hyn.

## **4.1.3 Ymagwedd newydd at drosi**

- 4.1.3.1 Credwn ei bod yn bwysig cymryd camau nawr i geisio gwella'r broses drosi. Rydym eisiau ei gwneud yn haws i lesddeiliaid drosi, ond mae'n bwysig gwneud hyn mewn ffordd sy'n osgoi tanseilio sut mae'r cyfunddaliad newydd ei greu yn gweithredu. Credwn y gallwn ychwanegu at Opsiwn 1 Comisiwn y Gyfraith a'i addasu i sicrhau bod lesedd lesddeiliaid anghydsyniol yn cyd-fynd â'r rheolau cyfunddaliad newydd cyn belled ag y bo'n bosibl.
- 4.1.3.2 Rydym yn ystyried sawl mesur gwahanol, fel p'un a ddylem fynnu bod cymdeithasau cyfunddaliad yn ystyried telerau lesedd anghydsyniol yn benodol wrth lunio'r Datganiad Cymuned Cyfunddaliad (CCS). Hefyd, p'un a ddylem addasu'r rhannau hynny o lesedd lesddeiliaid anghydsyniol sy'n fwyaf tebygol o wrthdaro â chytuno ar y darpariaethau perthnasol yn y CCS, neu rwystro hynny.
- 4.1.3.3 Mae cyflwyno ymagwedd newydd yn broses gymhleth iawn, ac rydym eisiau gweithio trwy'r polisi'n fanwl a sicrhau ein bod yn cael pethau'n iawn. Rydym yn parhau i ddatblygu'r cynigion hyn ac ymgynghori ag arbenigwyr ar y ffordd orau o gyflawni ein nod o lwybr mwy hygyrch tuag at drosi. Bwriadwn amlinellu rhagor o fanylion am y cynigion cymeradwy ar gyfer trosi yn y Bil drafft ochr yn ochr â'r diwygiadau ar gyfer cyfunddaliad a chyflenwad newydd.

## **4.2 'Microgyfunddaliad': gwneud i gyfunddaliad weithio mewn blociau o bob maint**

- 4.2.1 Rydym hefyd yn ystyried a oes angen i ni gymhwyso cyfunddaliad yn yr un ffordd yn union ar gyfer adeiladau o bob maint. Rydym yn ymwybodol y gallai rhai o'r gofynion fod yn rhy feichus i 'ficrogyfunddaliadau' (y rhai hynny sy'n cynnwys 2 neu 3 uned lle mae'r unig ardal a rennir yn gyntedd a tho) ac y gallai rhai o'r gofynion gael eu datgymhwyso neu fod yn wirfoddol (fel y maent mewn rhai gwledydd eraill sydd â modelau cyfunddaliad).
- 4.2.2 Rydym hefyd eisiau sicrhau ein bod yn cael hyn yn iawn ar gyfer adeiladau mawr iawn, yn enwedig y rhai hynny sy'n uwch nag 11 metr. Mae'n bosibl y bydd yr adeiladau hyn yn ddarostyngedig i rai rheolau ychwanegol. Unwaith eto, bwriadwn gyflwyno unrhyw gynigion yn rhan o'n pecyn deddfwriaethol drafft.



## 4.3 Gwahardd gwerthu fflatiau lesddaliad newydd

- 4.3.1 Mae Llywodraeth y Deyrnas Unedig wedi ymrwymo i wahardd gwerthu fflatiau newydd ar sail lesddaliadol er mwyn sicrhau bod cyfunddaliad yn dod yn ddeiliadaeth safonol. Credwn fod model cyfunddaliad hyfyw yn gam cyntaf hanfodol tuag at ddatblygu gwaharddiad, felly ni fyddwn yn gwahardd defnyddio lesddaliad hyd nes y byddwn yn hyderus bod dewis amgen hyfyw, trwy gyfunddaliad diwygiedig, ar waith.
- 4.3.2 Gallem fynd ati i weithredu gwaharddiad mewn sawl ffordd, ac rydym eisiau cymryd amser i sicrhau ein bod yn gwneud hyn yn iawn. Yn rhan o'r ymgynghoriad, byddwn yn ystyried yr achos o blaid unrhyw eithriadau cyfyngedig, yn ogystal â threfniadau sy'n angenrheidiol i sicrhau proses bontio ddidrafferth ac amddiffyn darparu cyflenwad newydd y mae mawr angen amdano. Byddwn yn lansio ymgynghoriad llawn ar waharddiad yn ddiweddarach eleni.

## 4.4 Y camau nesaf

- 4.4.1 Er mwyn sicrhau bod cyfunddaliad yn gallu dod yn ddeiliadaeth safonol, rydym yn bwriadu:
- a) **Cyhoeddi Bil drafft yn ystod ail hanner 2025 ar gyfer craffu cyn-ddeddfwriaethol:** Bydd hwn yn cynnwys digon o fanylion i alluogi'r Senedd i lwyr ddeall a phrofi'r model cyfunddaliad ac i asiantiaid eiddo a benthycwyr dechrau newid eu harferion busnes i baratoi ar gyfer cyflwyno cyfunddaliad ar raddfa fawr. Ar ôl y broses graffu hon, bwriadwn gyflwyno Bil i weithredu'r model cyfunddaliad diwygiedig a chyflwyno mesurau i wahardd defnyddio lesddaliad ar gyfer fflatiau newydd.
  - b) **Parhau i weithio gyda'r diwydiant a grwpiau defnyddwyr:** Ochr yn ochr â chyhoeddi'r Bil drafft, byddwn yn estyn allan i'r diwydiant i sicrhau bod datblygwyr, benthycwyr a gweithwyr eiddo proffesiynol yn parhau i baratoi i gyfunddaliad ddod yn ddeiliadaeth safonol ar gyfer cyflenwad newydd.
  - c) **Hyrwyddo cyfunddaliad:** Pan fydd y Bil terfynol yn mynd rhagddo, byddwn yn dechrau ymgysylltu â defnyddwyr yn uniongyrchol fel y byddant yn dechrau dod yn fwy ymwybodol o'r term 'cyfunddaliad' ac yn dechrau deall beth allai hyn ei olygu cyn i fflatiau cyfunddaliad ddod ar gael ar safleoedd ledled y wlad.
- 4.4.2 Byddem hefyd yn annog y diwydiant, a gweithwyr eiddo proffesiynol yn enwedig, i ddechrau meddwl nawr am sut byddant yn cynorthwyo defnyddwyr trwy broses prynu eiddo cyfunddaliad newydd. Yn arbennig, pa brosesau y mae angen eu newid a sut byddant yn sicrhau bod pobl mewn rolau sy'n ymwneud â defnyddwyr yn cael digon o hyfforddiant. Rydym eisiau i gyfunddaliad ddod yn ddeiliadaeth safonol cyn diwedd y Senedd hon, felly nawr yw'r adeg iawn i

ddechrau paratoi ar gyfer hyn ac rydym eisiau cefnogi diwydiant drwy gydol y broses.

# Atodiad 1 – Tabl Argymhellion Comisiwn y Gyfraith

Rhif	Argymhelliad Comisiwn y Gyfraith	Ymateb y Llywodraeth
<b>Gwneud i gyfunddaliad weithio mewn datblygiadau defnydd cymysg ac aml-floc</b>		
18	Argymhellwn y dylai cyfunddaliadau gyda rhannau (nad ydynt yn gyrrff corfforedig unigol) gael eu cyflwyno fel strwythur rheoli, i wneud cyfunddaliad yn fwy ymarferol ar gyfer datblygiadau cymhleth.	Derbyn
19	Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i rannau gael eu creu:  (1) ar y dechrau, gan y datblygwr;  (2) ar y dechrau, wrth drosi o lesddaliad i gyfunddaliad; neu  (3) yn ddiweddarach, gan y gymdeithas gyfunddaliad.	Derbyn
20	Argymhellwn er mwyn i gymdeithas gyfunddaliad greu rhannau ar adeg ar ôl i'r cyfunddaliad gael ei sefydlu:  (1) y dylai'r penderfyniad gael ei gymeradwyo trwy benderfyniad arbennig gan y gymdeithas gyfunddaliad; ac  (2) ar wahân, y dylai 75% o'r holl bleidleisiau a ddelir gan berchnogion unedau a fyddai'n rhan o'r rhan newydd gael eu bwrw o blaid creu'r rhan.	Derbyn
21	Argymhellwn y dylai perchnogion unedau fod â'r hawl i wneud cais i'r Tribiwnlys o dan ein darpariaethau amddiffyn lleiafrif argymelledig.	Derbyn
22	Argymhellwn y dylid cyflwyno meini prawf cymhwysedd ar gyfer rhannau, fel y gellir creu rhannau dim ond er mwyn gwahanu buddiannau:	

	<p>(1) unedau preswyl a dibreswyl; neu</p> <p>(2) wahanol unedau dibreswyl, a ddefnyddir at ddibenion sylweddol wahanol; neu</p> <p>(3) wahanol fathau o unedau preswyl; neu</p> <p>(4) adeiladau ar wahân yn yr un datblygiad; neu</p> <p>(5) safle arall sy'n dod o fewn y cyfundaliad y mae'r Tribiwnlys, ar gais y datblygwr neu'r gymdeithas gyfundaliad, ac er mwyn ymarferoldeb a thegwch, yn penderfynu y dylai ffurfio rhan ar wahân.</p> <p>Argymhellwn na ddylai'r Tribiwnlys allu penderfynu y dylid sefydlu rhan ar wahân ar sail gwahaniaethau o ran hunaniaeth perchnogion unedau neu wahanol fathau o ddeiliadaethau. Yn lle hynny, dylai rhannau newydd gael eu cyfiawnhau gan ryw wahaniaeth yn natur yr unedau.</p> <p>Argymhellwn y bydd unrhyw benderfyniad gan y Tribiwnlys bod rhan wedi'i sefydlu lle na fodlonwyd unrhyw un o'r meini prawf yn golygu y bydd angen newid strwythur y cyfundaliad o'r dyddiad hwnnw, ond na fydd yn gwneud y rhan yn ddi-rym o'r dechrau.</p>	<p>Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.</p>
23	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i rannau gynnwys uned unigol.</p>	<p>Derbyn</p>
24	<p>Argymhellwn, er mwyn cyfuno dwy ran neu fwy:</p> <p>(1) y dylai'r penderfyniad gael ei gymeradwyo trwy benderfyniad arbennig gan y gymdeithas gyfundaliad; ac</p> <p>(2) ar wahân, y dylai pob un o'r rhannau a fydd yn cael eu cyfuno, yn unigol, fodloni'r gofyniad bod 75% o'r holl bleidleisiau a ddelir gan yr holl berchnogion unedau yn y rhan honno yn cael eu bwrw o blaid cyfuno'r rhannau.</p>	<p>Derbyn</p>

	Argymhellwn y dylai perchnogion unedau fod â'r hawl i wneud cais i'r Tribiwnlys o dan ein darpariaethau amddiffyn lleiafrif argymelledig os cymeradwyir penderfyniad i gyfuno dwy ran neu fwy.	
25	Argymhellwn na ddylai fod unrhyw feini prawf y mae'n rhaid eu bodloni cyn y gellir cyfuno dwy ran neu fwy mewn cyfunddaliad.	Derbyn
26	Argymhellwn y dylai fod yn ddewisol i ran gael pwyllgor ar gyfer y rhan honno.	Derbyn
27	<p>Argymhellwn y dylai cyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad allu penderfynu p'un a yw pwerau'n cael eu dirprwyo'n gyfochrog neu'n neilltuedig i bwyllgor rhan benodol.</p> <p>(1) Argymhellwn os nad yw pŵer dirprwyedig yn datgan sut y'i dirprwywyd, dylid tybio ei fod wedi cael ei ddirprwyo'n gyfochrog.</p> <p>(2) Argymhellwn y dylai'r CCS ddarparu, ni waeth am eiriad pŵer dirprwyedig, bod y cyfarwyddwyr yn cadw'r hawl i arfer y pŵer dirprwyedig hwnnw os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dylai'r ddarpariaeth fynnu bod y cyfarwyddwyr yn rhoi hysbysiad i bwyllgor y rhan benodol sy'n nodi'r rheswm/rhesymau pam y mae'r cyfarwyddwyr yn bwriadu arfer y pŵer dirprwyedig, ac yn cadarnhau bwriad y cyfarwyddwyr i arfer y pŵer oni bai bod y pwyllgor yn unioni'r broblem/problemau a amlygwyd gan y cyfarwyddwyr o fewn 14 diwrnod. Os yw'r cyfarwyddwyr yn ceisio arfer y pŵer dirprwyedig oherwydd bod argyfwng wedi codi, dylent allu camu i mewn yn syth ar ôl rhoi hysbysiad o'u bwriad.</p> <p>(3) Argymhellwn fod canllawiau'n cael eu creu sy'n esbonio manteision ac anfanteision dirprwyo cyfochrog a neilltuedig ac sy'n argymhell bod dirprwyo cyfochrog yn cael ei ddefnyddio yn y rhan fwyaf o amgylchiadau.</p>	Derbyn

28	<p>Argymhellwn y dylai cyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad allu dirymu neu newid y pwerau a ddirprwywyd i bwyllgor rhan benodol fel y dymunant, yn amodol ar y gofynion canlynol:</p> <p>(1) dylai'r cyfarwyddwyr allu dirymu neu newid y pwerau dirprwyedig lle y bo'n rhesymol gwneud hynny yn unig; a</p> <p>(2) dylai fod yn ofynnol i'r cyfarwyddwyr roi 14 diwrnod o rybudd i bwyllgor y rhan benodol eu bod yn bwriadu dirymu neu newid pŵer a ddirprwywyd i bwyllgor y rhan honno, oni bai bod y cyfarwyddwyr yn ceisio dirymu neu newid y pŵer dirprwyedig mewn argyfwng.</p>	Derbyn
<b>Gwella hyblygrwydd hawliau datblygu</b>		
29	<p>Argymhellwn y dylai datblygwyr allu cadw'r cyfryw hawliau yn y CCS ag yr ystyriant eu bod yn briodol ar gyfer y datblygiad penodol. Fodd bynnag, dylai datblygwr allu arfer hawliau datblygu dim ond:</p> <p>(1) at ddiben statudol a ganiateir; ac</p> <p>(2) yn unol â rhai cyfyngiadau statudol sy'n amddiffyn perchnogion unedau rhag effeithiau afresymol hawliau datblygu.</p>	Derbyn
30	<p>Argymhellwn y dylai datblygwr allu arfer unrhyw hawliau datblygu a gadwyd mewn CCS at ddiben sy'n ymwneud â busnes datblygu'r datblygwr yn unig.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r diffiniad o "fusnes datblygu" gynnwys:</p> <p>(1) cwblhau datblygiad; a</p> <p>(2) marchnata a gwerthu unedau o fewn datblygiad.</p>	Derbyn
31	<p>Argymhellwn y dylai arfer hawliau datblygu fod yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau canlynol:</p>	Derbyn

	<p>(1) Mae'n rhaid i ddatblygwr beidio ag arfer hawliau mewn ffordd a fyddai'n tarfu'n afresymol ar fwynhad perchnogion unedau o'u hunedau neu eu gallu i arfer hawliau a ganiateir gan y CCS.</p> <p>(2) Mae'n rhaid i ddatblygwr beidio â gwneud unrhyw un o'r newidiadau canlynol heb gael cydsyniad ysgrifenedig y perchennog uned yr effeithir arno yn gyntaf:</p> <p>(a) newid ffiniau uned;</p> <p>(b) dileu uned o'r rhestr o ddefnyddwyr awdurdodedig ardal defnydd cyfyngedig;</p> <p>(c) pan fydd perchennog uned yn unig berchennog awdurdodedig ardal defnydd cyfyngedig, lleihau maint yr ardal defnydd cyfyngedig honno, neu ychwanegu mwy o ddefnyddwyr; neu</p> <p>(ch) newid hawliau dros uned gyfunddaliad.</p> <p>(3) Dylai unrhyw ddifrod a achoswyd i dir y cyfunddaliad gan y datblygwr gael ei unioni cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol.</p>	
32	<p>Dylai perchnogion unedau fod â'r hawl i wneud cais i'r Tribiwnlys pan fydd hawl ddatblygu'n cael ei harfer:</p> <p>(1) at ddiben nad yw'n ymwneud â busnes datblygu'r datblygwr, neu</p> <p>(2) mewn ffordd sy'n torri'r cyfyngiadau a amlinellir yn Argymhelliad 31.</p>	Derbyn
33	<p>Argymhellwn na ddylid ychwanegu at yr hawliau datblygu a gadwyd yn y CCS, na'u diwygio, heb gytundeb unfrydol y datblygwr a'r perchnogion unedau.</p>	Derbyn
34	<p>Argymhellwn na ddylai fod unrhyw ddarpariaethau statudol penodol ar gyfer penodi cyfarwyddwyr y datblygwyr. Yn lle hynny, bydd gallu datblygwr i benodi cyfarwyddwyr yn dibynnu ar nifer y pleidleisiau y mae'n berchen arnynt yn y gymdeithas gyfunddaliad.</p>	Derbyn

35	Argymhellwn y dylid dileu'r weithdrefn gofrestru "heb berchnogion unedau" ac y dylai fod un broses ar gyfer cofrestru cyfunddaliadau yng Nghofrestrfa Tir Ei Fawrhydi ar gyfer datblygiadau presennol a newydd.	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.
36	Argymhellwn y dylid cyflwyno darpariaethau "gwrthosgoi" er mwyn sicrhau nad yw datblygwr yn ceisio sicrhau mwy o reolaeth trwy:  (1) gymryd atwrneiaethau oddi ar brynwyr unedau cyfunddaliad (neu geisio rheoli pleidleisiau mewn unrhyw ffordd arall); neu  (2) geisio rheoli sut mae perchnogion unedau'n pleidleisio trwy fewnosod telerau yn y contractau prynu.	Derbyn
<b>Egluro llunio rheolau lleol a'r Datganiad Cymuned Cyfunddaliad</b>		
37	Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i CCS osod cyfyngiadau ar ddefnyddio neu feddiannu unedau ac ar osod llety am lai na chwe mis.  Argymhellwn na ddylai fod yn bosibl i CCS gyfyngu ar osod unedau am dymor byr gan gyrff penodol sy'n gyfrifol am ddarparu llety dros dro neu frys ac y dylid rhoi'r pŵer i'r Ysgrifennydd Gwladol bennu a ddylai categorïau ychwanegol o berchnogion unedau elwa o eithriad o'r fath yn y dyfodol.	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.
38	Argymhellwn y dylid gwahardd ffioedd digwyddiad mewn cyfunddaliad, yn amodol ar eithriad ar gyfer eiddo ymddeol arbenigol.	Derbyn
39	Argymhellwn lle bynnag y mae'r CCS enghreifftiol yn mynnu penderfyniad cyffredin i gymeradwyo diwygiad i'r rheolau lleol mewn CCS o dan y gyfraith bresennol, y dylai'r mwyafrif pleidleisio hwn gael ei godi i benderfyniad arbennig.	Derbyn



40	Argymhellwn y dylai perchnogion unedau fod â'r hawl i herio diwygiadau i CCS yn y Tribiwnlys.	Derbyn
41	<p>Argymhellwn y caiff cymdeithas gyfunddaliad:</p> <p>(1) ychwanegu rhagor o ddefnyddwyr awdurdodedig at ardal defnydd cyfyngedig yr oedd ganddi un defnyddiwr awdurdodedig yn unig yn flaenorol; neu</p> <p>(2) leihau maint ardal defnydd cyfyngedig o'r fath</p> <p>dim ond gyda chydsyniad ysgrifenedig penodol yr unig ddefnyddiwr awdurdodedig a'i fenthyciwr.</p>	Derbyn
42	<p>Argymhellwn y dylid egluro bod tenantiaid unedau cyfunddaliad yn rhwym wrth yr holl reolau yn Rhan 4 y CCS enghreifftiol ac wrth unrhyw reolau lleol a lunnir i gyfrwymo tenantiaid. Argymhellwn y dylid egluro ymhellach bod unrhyw ddiwygiad i'r darpariaethau hyn yn cyfrwymo tenantiaid presennol unedau cyfunddaliad.</p> <p>Argymhellwn na ddylai fod modd i reolau lleol a fynegir i gyfrwymo tenantiaid unedau cyfunddaliad gael eu hychwanegu at CCS os oes rhwymedigaeth ragnodedig gyfatebol yn y CCS enghreifftiol yn barod na fynegir i gyfrwymo tenantiaid.</p> <p>Argymhellwn fod ffurflen 13 yn cael ei diweddarau i hysbysu darpar denantiaid yn well eu bod yn ddarostyngedig i delerau CCS fel y saif, ac unrhyw ddiwygiadau dilynol.</p>	Derbyn
43	Argymhellwn y dylai unrhyw ddarpariaeth yn y CCS enghreifftiol sy'n ymwneud â defnydd fod yn orfodadwy yn erbyn trwyddedai neu feddiannwr arall.	Derbyn

	Argymhellwn y dylai rheol leol mewn CCS a luniwyd i fod yn berthnasol i drwyddedeion fod yn orfodadwy yn erbyn trwyddedeion a meddianwyr eraill.	
44	<p>Argymhellwn na ddylai'r darpariaethau gorfodol sy'n berthnasol i bob cyfunddaliad a gynhwysir yn y Rheoliadau Cyfunddaliad gael eu hatgynhyrchu mewn CCS.</p> <p>Argymhellwn y dylai fod dyletswydd ar gyfarwyddwyr cymdeithasau cyfunddaliad i sicrhau bod copïau wedi'u diweddarau o'r darpariaethau gorfodol ar gael i berchnogion unedau, ar ffurf argraffedig neu electronig, os caiff y Rheoliadau Cyfunddaliad eu diwygio. Dylai unrhyw berchennog uned sy'n gwerthu ei uned ddarparu copi o'r darpariaethau gorfodol mwyaf cyfredol i ddarpar brynwyr ynghyd â chopi o'r CCS.</p>	Derbyn
45	Argymhellwn y dylai fod yn bosibl ychwanegu atodlenni at CCS i goladu'r hawliau a'r rhwymedigaethau sy'n berthnasol i wahanol rannau.	Derbyn
<b>Ymestyn y cwmpas ar gyfer defnydd trwy ganiatáu rhanberchnogaeth a chynlluniau prynu cartref</b>		
46	Argymhellwn y dylai fod eithriad i'r gwaharddiad ar lesioedd preswyl sy'n parhau na saith mlynedd, a lesioedd a ganiateir ar bremiwm, ar gyfer lesioedd Rhanberchnogaeth sy'n cynnwys y cymalau sylfaenol a ragnodir gan Homes England yn Lloegr, neu Lywodraeth Cymru yng Nghymru.	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.
47	Argymhellwn y dylai telerau unrhyw les Rhanberchnogaeth enghreifftiol a luniwyd neu a addaswyd i'w defnyddio mewn cyfunddaliad gynnwys gofyniad bod y lesddeiliad Rhanberchnogaeth yn cydymffurfio â holl delerau'r CCS.	Derbyn
48	Argymhellwn, pan ganiateir lesioedd Rhanberchnogaeth mewn cyfunddaliadau newydd neu mewn adeiladau sydd wedi	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.

	<p>trosi'n gyfunddaliad, y dylai lesddeiliaid Rhanberchnogaeth allu arfer:</p> <p>(1) yr holl hawliau pleidleisio sy'n gysylltiedig â'r uned yn lle'r darparwr Rhanberchnogaeth (y "Darparwr"), heblaw am benderfyniad i derfynu'r cyfunddaliad, y dylid ei wneud ar y cyd â'r Darparwr. Os bydd y naill barti neu'r llall yn gwrthwynebu terfynu, dylid bwrw'r bleidlais yn negyddol; ac</p> <p>(2) yr hawliau amddiffyn lleiafrif sydd ar gael i berchnogion unedau, yn lle'r Darparwr.</p>	
49	<p>Argymhellwn na ddylai'r hawliau statudol sy'n gysylltiedig â lesddaliad, gan gynnwys yr hawliau i herio costau tâl gwasanaeth ac i gymryd rhan mewn ymgynghoriad ynglŷn â gwaith a chontractau sy'n fwy na swm penodol, fod yn berthnasol i daliadau gwasanaeth mewn lesodded Rhanberchnogaeth a ganiateir mewn cyfunddaliadau newydd neu mewn adeiladau sydd wedi trosi'n gyfunddaliad. Yn lle hynny, bydd gan y lesddeiliad Rhanberchnogaeth yr un hawliau i bleidleisio ar y gyllideb gostau a herio cyfraniadau cyfunddaliad â pherchnogion unedau.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r hawl i herio costau tâl gwasanaeth barhau mewn perthynas ag unrhyw gostau tâl gwasanaeth a geir gan y Darparwr sy'n fwy na'r costau a fynnir gan y gymdeithas gyfunddaliad.</p>	Derbyn
50	<p>Argymhellwn, os caniateir les Rhanberchnogaeth mewn cyfunddaliad newydd neu mewn adeilad sydd wedi trosi'n gyfunddaliad, y dylai'r lesddeiliad Rhanberchnogaeth gaffael teitl rhydd-ddaliadol yr uned a dod yn aelod o'r gymdeithas gyfunddaliad trwy gynyddu cyfran ei berchentyaeth i 100%.</p>	Derbyn
51	<p>Argymhellwn, pan fydd darparwr Rhanberchnogaeth (y "Darparwr") yn cymryd uned gyfunddaliad wrth drosi'n gyfunddaliad, y caiff y Darparwr ddirprwyo rhai o'i hawliau pleidleisio neu ei holl hawliau pleidleisio sy'n</p>	Yn amodol ar ystyriaeth bellach.

	<p>gysylltiedig â'r uned i lesddeiliad Rhanberchnogaeth yr uned.</p> <p>Argymhellwn, pan fydd hawliau pleidleisio Darparwr sy'n gysylltiedig ag uned wedi cael eu dirprwyo'n llawn i lesddeiliad Rhanberchnogaeth ar ôl trosi'n gyfunddaliad:</p> <p>(1) na ddylai hawliau statudol y lesddeiliad Rhanberchnogaeth i herio costau tâl gwasanaeth a chymryd rhan mewn ymgynghoriad ynglŷn â gwaith a chontractau sy'n fwy na swm penodol fod yn berthnasol mwyach; ac</p> <p>(2) y bydd yr hawliau amddiffyn lleiafrif sydd ar gael i berchnogion unedau ar gael i'r lesddeiliad Rhanberchnogaeth, yn lle'r Darparwr.</p> <p>Argymhellwn y dylid ystyried bod yr hawliau pleidleisio sy'n gysylltiedig ag uned wedi'u dirprwyo'n "llawn" dim ond os caiff y lesddeiliad Rhanberchnogaeth arfer yr holl bleidleisiau sy'n gysylltiedig â'r uned yn lle'r Darparwr, heblaw am benderfyniad i derfynu'r cyfunddaliad, y dylid ei wneud ar y cyd â'r Darparwr. Os bydd y naill barti neu'r llall yn gwrthwynebu terfynu, dylid bwrw'r bleidlais yn negyddol.</p> <p>Argymhellwn, pan fydd Darparwr yn dirprwyo ei hawliau pleidleisio sy'n gysylltiedig ag uned yn llawn i lesddeiliad Rhanberchnogaeth ar ôl trosi'n gyfunddaliad, y dylai hawl y lesddeiliad Rhanberchnogaeth i herio taliadau gwasanaeth barhau mewn perthynas ag unrhyw gostau tâl gwasanaeth a geir gan y Darparwr sy'n fwy na'r costau a fynnir gan y gymdeithas gyfunddaliad.</p>	
52	<p>Argymhellwn, pan ganiateir les Rhanberchnogaeth cyn trosi'n gyfunddaliad, y dylai lesddeiliad Rhanberchnogaeth uned gyfunddaliad aros yn lesddeiliad ar ôl cynyddu cyfran ei berchentyaeth i 100%, ond y dylai'r darpariaethau sy'n ymwneud â</p>	Yn amodol ar ystyriaeth bellach.

	<p>Rhanberchnogaeth leihau'n raddol. Ar ôl cynyddu cyfran ei berchentyaeth i 100%:</p> <p>(1) fe ddylai fod gan y lesddeiliad Rhanberchnogaeth hawl statudol i brynu teitl cyfunddaliadol ei uned;</p> <p>(2) fe ddylai hawl statudol newydd y lesddeiliad Rhanberchnogaeth i brynu teitl cyfunddaliadol yr uned ddisodli ei hawliau rhyddfrefinio presennol; a</p> <p>(3) phan fydd y lesddeiliad Rhanberchnogaeth yn dymuno gwerthu ei fuddiant, fe ddylai fod yn ofynnol i'r prynwr brynu'r teitl cyfunddaliadol, yn hytrach na'r buddiant lesddaliadol.</p>	
53	<p>Argymhellwn y dylid cyflwyno eithriad i'r gwaharddiad ar lesioedd preswyl sy'n parhau na saith mlynedd, a'r rhai hynny a ganiateir ar breimiwm, ar gyfer cynlluniau prynu cartref seiliedig ar les a reoleiddir gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol.</p>	Derbyn
54	<p>Argymhellwn, pan ganiateir lesioedd cynllun prynu cartref mewn cyfunddaliadau newydd neu mewn adeiladau sydd wedi trosi'n gyfunddaliad, y dylai cwsmeriaid cynllun prynu cartref allu arfer:</p> <p>(1) yr holl hawliau pleidleisio sy'n gysylltiedig â'r uned yn lle darparwr y cynllun prynu cartref, heblaw am benderfyniad i derfynu'r cyfunddaliad, y dylid ei wneud ar y cyd â darparwr y cynllun prynu cartref. Os bydd y naill barti neu'r llall yn gwrthwynebu terfynu, dylid bwrw'r bleidlais yn negyddol; ac</p> <p>(2) yr hawliau amddiffyn lleiafrif sydd ar gael i berchnogion unedau, yn lle darparwr y cynllun prynu cartref.</p>	Derbyn
55	<p>Argymhellwn na ddylai'r hawliau statudol sy'n gysylltiedig â lesddaliad, gan gynnwys yr hawliau i herio costau tâl gwasanaeth ac i gymryd rhan mewn ymgynghoriad ynglŷn â gwaith a chontractau sy'n fwy na swm penodol, fod yn berthnasol i daliadau gwasanaeth mewn lesioedd cynllun prynu</p>	Derbyn

	<p>cartref a ganiateir mewn cyfunddaliadau newydd neu mewn adeiladau sydd wedi trosi'n gyfunddaliad. Yn lle hynny, bydd gan gwsmer y cynllun prynu cartref yr un hawliau i bleidleisio ar y gyllideb gostau a herio cyfraniadau cyfunddaliad â pherchnogion unedau.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r hawl i herio costau tâl gwasanaeth barhau mewn perthynas ag unrhyw gostau tâl gwasanaeth a geir gan ddarparwr y cynllun prynu cartref sy'n fwy na'r costau a fynnir gan y gymdeithas gyfunddaliad.</p>	
56	<p>Argymhellwn, o ran lesoedd cynllun prynu cartref a ganiateir mewn cyfunddaliadau newydd neu mewn adeiladau sydd wedi trosi'n gyfunddaliad, pan fydd cwsmer y cynllun prynu cartref wedi bodloni ei rwymedigaethau i ddarparwr y cynllun prynu cartref, dylai teitl cyfunddaliadol yr uned gael ei drosglwyddo iddo ac fe ddylai ddod yn aelod o'r gymdeithas gyfunddaliad.</p>	Derbyn
56 (2)	<p>Cynigiwn argymhelliad ychwanegol hefyd nad yw wedi'i gynnwys yn adroddiad Comisiwn y Gyfraith.</p> <p>Argymhellwn y dylid cyflwyno eithriad i'r gwaharddiad ar lesoedd preswyl sy'n parhau na saith mlynedd, a'r rhai hynny a ganiateir ar bremiwm, ar gyfer rhai cynhyrchion rhyddhau ecwiti sy'n defnyddio les i weithredu.</p> <p>Argymhellwn, pan ganiateir lesoedd rhyddhau ecwiti mewn cyfunddaliadau newydd neu mewn adeiladau sydd wedi trosi'n gyfunddaliad, y dylai cwsmeriaid rhyddhau ecwiti barhau i arfer yr holl hawliau pleidleisio sy'n gysylltiedig â'r uned yn lle'r darparwr, heblaw am benderfyniad i derfynu'r cyfunddaliad, y dylid ei wneud ar y cyd â'r darparwr. Os bydd y naill barti neu'r llall yn gwrthwynebu terfynu, dylid bwrw'r bleidlais yn negyddol.</p>	Argymhelliad yw hwn na wnaed gan Gomisiwn y Gyfraith sy'n ymestyn o Argymhelliad 56 i ganiatáu i rai cynhyrchion rhyddhau ecwiti weithredu mewn cyfunddaliad.

	Dylai cwsmeriaid rhyddhau ecwiti mewn bloc cyfunddaliad hefyd barhau i gael mynediad at yr hawliau amddiffyn lleiafrif sydd ar gael i berchnogion unedau eraill.	
<b>Gwella rheolau a gweithdrefnau i sicrhau bod adeiladau'n cael eu rheoli a'u cynnal a'u cadw'n dda</b>		
57	<p>Argymhellwn fod y weithdrefn ar gyfer ethol cyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad yn cael ei symleiddio, fel bod yr erthyglau cymdeithasu rhagnodedig yn darparu y dylai cyfarwyddwyr gael eu hethol trwy benderfyniad cyffredin, a ddylai gael ei gymeradwyo mewn cyfarfod cyffredinol fel arfer, ond a allai gael ei gymeradwyo trwy'r weithdrefn penderfyniad ysgrifenedig.</p> <p>Argymhellwn ymhellach y caiff y cyfarwyddwyr presennol hefyd gyfethol cyfarwyddwyr.</p> <p>Argymhellwn y dylai bwrdd cyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad fod yn destun etholiad blynyddol.</p>	Derbyn
58	<p>Argymhellwn, os na all cymdeithas gyfunddaliad ddod o hyd i berchnogion unedau sy'n gallu gwasanaethu fel cyfarwyddwyr ac sy'n barod i wneud hynny, ac nad yw'n fodlon penodi cyfarwyddwyr proffesiynol ychwaith, y dylai fod yn bosibl gwneud cais i'r Tribiwnlys i benodi cyfarwyddwyr proffesiynol, a fyddai'n cael eu talu gan y gymdeithas.</p> <p>Argymhellwn y dylai fod gan y partïon canlynol yr hawl i wneud cais am benodi cyfarwyddwyr:</p> <p>(1) perchnogion unedau;</p> <p>(2) lesddeiliaid a ganiateir;</p> <p>(3) lesddeiliaid anghydsyniol, o dan Opsiwn 1 trosi;</p> <p>(4) benthycwyr morgeisi a benthycwyr sicredig eraill; a</p> <p>(5) datblygwyr sy'n arfer hawliau datblygu.</p>	Derbyn

	<p>Argymhellwn y dylai hawliau lesddeiliaid a ganiateir a lesddeiliaid anghydsyniol o dan y ddarpariaeth hon ddisodli eu hawl i wneud cais am benodi derbynnydd a rheolwr o dan Ran II Deddf Landlordiaid a Thenantiaid 1987.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r gymdeithas gyfunddaliad dalu costau rhesymol unrhyw un sy'n gwneud cais i'r Tribiwnlys o dan y ddarpariaeth hon, fel arfer.</p>	
59	<p>Argymhellwn, os bydd methiant parhaus gan gyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad i gydymffurfio â'r CCS mewn rhyw fodd perthnasol, y dylai fod gan y Tribiwnlys neu'r llys y pŵer i benodi cyfarwyddwr a fyddai'n disodli unrhyw gyfarwyddwyr presennol. Ar ôl penodi cyfarwyddwr, ni fyddai perchnogion unedau'n gallu penderfynu diswyddo'r cyfarwyddwr hwnnw, nac ethol cyfarwyddwyr ychwanegol.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r partïon canlynol fod â'r hawl i wneud cais am benodi cyfarwyddwr:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) perchnogion unedau;</li> <li>(2) lesddeiliaid a ganiateir;</li> <li>(3) lesddeiliaid anghydsyniol, o dan Opsiwn 1 trosi;</li> <li>(4) benthycwyr morgesei a benthycwyr sicredig eraill; a</li> <li>(5) datblygwyr sy'n arfer hawliau datblygu.</li> </ol> <p>Argymhellwn y dylai ceisiadau am benodi cyfarwyddwr gael eu cyflwyno i'r Tribiwnlys i ddechrau, ond os bydd y cais yn golygu bod angen rhwymedïau na all y Tribiwnlys eu caniatáu, y dylai fod gan y Tribiwnlys y pŵer i drosglwyddo'r cais i'r llys.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r cyfarwyddwr a benodwyd gan y llys neu'r Tribiwnlys aros yn ei le hyd nes y bydd y llys neu'r Tribiwnlys yn caniatáu cais i ddiswyddo neu ddisodli'r</p>	Derbyn



<p>cyfarwyddwr a benodwyd. Fe ddylai unrhyw un a allai fod wedi cyflwyno cais am benodi cyfarwyddwr yn wreiddiol, a'r cyfarwyddwr a benodwyd, fod â'r hawl i wneud y cais perthnasol.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys neu'r llys fod â'r pŵer i wneud gorchmynion atodol er mwyn sicrhau na all y perchnogion unedau lesteirio pwerau'r cyfarwyddwr a benodwyd.</p> <p>Argymhellwn, os bydd y perchnogion unedau'n cymeradwyo penderfyniad arbennig sy'n mynnu bod y cyfarwyddwr a benodwyd yn cyflawni unrhyw weithred benodol, neu'n peidio â'i chyflawni, y dylai fod gan y cyfarwyddwr a benodwyd y pŵer i'w ddirymu.</p> <p>Argymhellwn, os bydd y cyfarwyddwr a benodwyd yn dirymu penderfyniad a wnaed gan y gymdeithas gyfunddaliad, caiff perchennog uned, neu unrhyw barti arall sydd â'r hawl i wneud cais am benodi cyfarwyddwr, wneud cais i'r Tribiwnlys i gadarnhau'r penderfyniad. Yna, fe ddylai fod gan y Tribiwnlys y pŵer i ganiatáu'r dirymiad, cadarnhau'r penderfyniad, neu wneud y cyfryw orchymyn arall ar y cyfryw delerau ag y gwêl orau.</p> <p>Argymhellwn, cyhyd â bod cyfarwyddwr a benodwyd gan y llys neu'r Tribiwnlys, y dylai'r cyfarwyddwr ymgynghori â'r perchnogion unedau cyn gosod y cyfraniadau at gostau a rennir a chronfa/cronfeydd wrth gefn, ond na ddylai fod gofyniad i'r perchnogion unedau gymeradwyo lefel y cyfraniadau. Yn lle hynny, pe byddai'r perchnogion yn pleidleisio dros wrthod lefel arfaethedig y cyfraniadau, fe ddylai unrhyw un a bleidleisiodd dros wrthod fod â'r hawl i wneud cais i'r llys neu'r Tribiwnlys i bennu lefel briodol y cyfraniadau.</p>	
---	--

60	<p>Argymhellwn, os bydd perchnogion unedau'n gosod rhwymedigaeth i yswirio'r unedau cyfunddaliad mewn cymdeithas gyfunddaliad, y dylai fod yn ofynnol i'r gymdeithas atgyweirio, adfer, neu ailadeiladu (fel y bo'n briodol) y cyfan o adeilad a rannwyd yn llorweddol – gan gynnwys y rhannau o'r cyfunddaliad y mae'r perchnogion unedau'n berchen arnynt.</p>	Derbyn
61	<p>Argymhellwn y dylai cymdeithasau cyfunddaliad gyflenwi copi o'r polisi a'r atodlen yswiriant adeiladau, neu ddigon o fanylion amdano, i'r holl berchnogion unedau pan fyddant yn caffael uned, a phryd bynnag y bydd telerau'r polisi'n newid.</p> <p>Argymhellwn y dylai fod yn ofynnol i gymdeithasau cyfunddaliad gadarnhau i berchnogion unedau a'u benthycwyr morgais fod yr yswiriant yn bodoli ar gais.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r rhwymedigaethau hyn gael eu bodloni naill ai trwy gyhoeddi'r dogfennau perthnasol ar-lein neu ddsbarthu copïau caled. Fodd bynnag, bydd rhaid cyflenwi copïau caled os bydd perchennog uned yn mynnu.</p>	Derbyn
62	<p>Argymhellwn y dylai fod yn orfodol i bob cymdeithas gyfunddaliad drefnu a chynnal yswiriant atebolrwydd cyhoeddus. Dylai cwmpas lleiaf yr yswiriant, ac eithriadau a thaliadau dros ben a ganiateir, gael eu rhagnodi o bryd i'w gilydd gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Gellid rhagnodi cwmpas yswiriant amrywiol ar gyfer cyfunddaliadau o wahanol faint a math.</p>	Derbyn
63	<p>Argymhellwn y dylai'r CCS gynnwys darpariaeth benodol sy'n cadarnhau bod gan gymdeithasau cyfunddaliad y pŵer i drefnu yswiriant cyfarwyddwyr a swyddogion.</p>	Derbyn
64	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl ategu'r rhwymedigaethau atgyweirio sy'n ofynnol</p>	Derbyn

	gan y CCS gan reol leol sy'n mynnu safon atgyweirio uwch.	
65	<p>Argymhellwn y dylai'r ddarpariaeth yn y CCS sy'n mynnu bod y rhannau cyffredin yn cael eu hatgyweirio gael ei hymestyn i osod rhwymedigaeth i "adnewyddu a, lle y bo'r angen, amnewid": hynny yw, amnewid eitem ag un gyfatebol os nad oes modd ei hatgyweirio'n economaidd.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r diwygiadau hyn fod yn berthnasol i berchnogion unedau hefyd, i'r graddau bod y CCS yn gosod unrhyw rwymedigaethau i atgyweirio arnynt.</p>	Derbyn
66	<p>Argymhellwn y dylai materion sy'n ymwneud ag atgyweirio unedau'n fewnol mewn adeiladau a rennir yn llorweddol gael eu gadael i reolau lleol.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r CCS fynnu, o leiaf, bod perchnogion unedau a rennir yn llorweddol yn cadw'r holl "wasanaethau perthnasol" mewn cyflwr da, ac na ddylai perchennog ganiatáu i gyflwr uned ddirywio cymaint fel ei bod yn cael effaith niweidiol ar uned arall neu'r rhannau cyffredin.</p>	Derbyn
67	<p>Argymhellwn y dylai materion sy'n ymwneud ag atgyweirio unedau'n fewnol ac yn allanol mewn adeiladau a rennir yn fertigol gael eu gadael i reolau lleol.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r CCS fynnu, o leiaf, na ddylai perchnogion adeiladau a rennir yn fertigol ganiatáu i gyflwr uned ddirywio cymaint fel ei bod yn cael effaith niweidiol ar uned arall neu'r rhannau cyffredin.</p>	Derbyn
68	Argymhellwn na ddylai mân newidiadau i'r rhannau cyffredin sy'n ddigwyddiadol i newidiadau mewnol a wnaed gan berchennog uned i'w uned ei hun olygu bod angen cydsyniad y gymdeithas gyfundaliad trwy benderfyniad cyffredin. Yn lle hynny, dylid dirprwyo'r cyfrifoldeb am roi cydsyniad o'r fath i'r cyfarwyddwyr.	Derbyn

	<p>Argymhellwn y dylai unrhyw berchennog uned allu herio penderfyniad gan gyfarwyddwyr cymdeithas gyfunddaliad o dan yr argymhelliad hwn cyn y gweithredir arno. Yn yr achos hwnnw, byddai'n rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud gan y perchnogion unedau trwy benderfyniad cyffredin.</p>	
69	<p>Argymhellwn y dylai fod gan gymdeithasau cyfunddaliad, o fewn chwe mis o'r adeg pan fydd y perchnogion unedau'n ymgymryd â rheolaeth y gymdeithas, yr hawl i roi o leiaf 12 mis o rybudd i gontractwyr o'u hawydd i ganslo contract tymor hir a luniwyd gan y datblygwr, neu gan y gymdeithas gyfunddaliad pan oedd dan reolaeth y datblygwr. Ni ddylai'r hawl statudol hon effeithio ar unrhyw hawliau canslo a allai godi o dan delerau'r contract.</p> <p>Argymhellwn y dylai fod yn ofynnol i'r datblygwr hysbysu perchnogion unedau pan fyddant wedi ymgymryd â rheolaeth y gymdeithas gyfunddaliad, a bod rhaid iddo ddatgelu bodolaeth unrhyw gontractau tymor hir y mae'r gymdeithas gyfunddaliad yn rhan ohonynt.</p> <p>Argymhellwn y dylai contractwr allu gwneud cais am ddyfarniad gan y Tribiwnlys bod contract yn deg cyn llunio contract tymor hir sy'n golygu gwariant cyfalaf sylweddol o flaen llaw. Os bydd y Tribiwnlys yn dyfarnu yn unol â hynny, dylai'r contract tymor hir gael ei eithrio o'i ganslo wedi hynny pan fydd y perchnogion unedau'n ymgymryd â rheolaeth y gymdeithas gyfunddaliad.</p> <p>At ddibenion yr argymhelliad hwn, dylid diffinio "contract tymor hir" fel contract y mae'n rhaid iddo barhau am fwy na 12 mis; a dylid ystyried bod y gymdeithas dan reolaeth y perchnogion unedau pan fyddant yn gallu arfer 75% o'r hawliau pleidleisio sydd ar</p>	<p>Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.</p>

	gael, ar yr amod bod yr unedau wedi cael eu gwerthu i brynwyr “hyd braich” yr unedau.	
<b>Rhoi mwy o reolaeth i ddeiliaid unedau dros gyfraniadau at gostau a rennir</b>		
70	<p>Argymhellwn y dylai fod angen i'r perchnogion unedau, fel aelodau o'r gymdeithas gyfunddaliad, gymeradwyo'r cyfraniadau arfaethedig at gostau a rennir trwy benderfyniad cyffredin.</p> <p>Argymhellwn y dylai cymdeithas gyfunddaliad allu hepgor y gofyniad i gymeradwyo cyfraniadau arfaethedig at gostau a rennir trwy gymeradwyo penderfyniad cyffredin i'r perwyl hwnnw. Gallai'r penderfyniad hwn fod yn gyffredinol, neu'n ddarostyngedig i amodau, ac fe allai bara am gyfnod amhenodol neu benodol. Fe allai gael ei ddadwneud unrhyw bryd trwy benderfyniad cyffredin arall.</p> <p>Argymhellwn y dylai fod angen i'r perchnogion unedau gymeradwyo gwelliannau i'r rhannau cyffredin trwy benderfyniad cyffredin.</p>	Derbyn
71	Argymhellwn, os na chymeradwyir cynigion y cyfarwyddwyr ynglŷn â lefel y cyfraniadau, y dylai lefel y cyfraniadau a oedd yn ofynnol yn y flwyddyn ariannol flaenorol barhau i fod yn gymwys.	Derbyn
72	Argymhellwn y dylai fod yn bosibl dyrannu gwahanol ganrannau i unedau unigol o fewn cyfunddaliad y mae'n rhaid i bob uned eu cyfrannu tuag at wahanol benawdau costau.	Derbyn
73	Argymhellwn fod yr Ysgrifennydd Gwladol yn cymeradwyo Cod Ymarfer ar ddyrannu cyfraniadau ariannol cymesur mewn cyfunddaliadau preswyl, defnydd cymysg a masnachol yn unig.	Derbyn
74	Argymhellwn y dylai fod gan berchnogion unedau yr hawl i sicrhau nad yw'r gyfran o wariant y cyfunddaliad a ddyrennir i'w	Derbyn

<p>unedau yn fwy na'r hyn sy'n rhesymol gymesur. Argymhellwn y dylai'r hawl hon fod yn berthnasol i'r dyraniad cyfan ac i gyfrannau a ddyrennir o dan benawdau costau penodol.</p> <p>Argymhellwn y dylai hawl perchennog uned i sicrhau nad yw'r gyfran o wariant y cyfunddaliad a ddyrennir i'w uned yn fwy na'r hyn sy'n rhesymol gymesur fod yn berthnasol i'r cyfraniadau a ddyrannwyd gan y CCS i ddechrau, ac i unrhyw ddyraniadau sy'n deillio o ddiwygiad i'r cyfrannau trwy benderfyniad arbennig gan berchnogion unedau.</p> <p>Argymhellwn y dylai cymdeithas gyfunddaliad allu diwygio'r gyfran o wariant a ddyrennir i uned dim ond er mwyn sicrhau bod y gyfran yn rhesymol gymesur.</p> <p>Argymhellwn y dylai heriau i gyfran y gwariant a ddyrennir i uned gael eu clywed gan y Tribiwnlys. Argymhellwn, wrth wneud ei benderfyniad ynglŷn â ph'un a yw cyfran y gwariant a ddyrannwyd i uned yn rhesymol gymesur, y dylai fod yn ofynnol i'r Tribiwnlys ystyried:</p> <p>(1) yr hawliau a'r gwasanaethau sydd gan yr unedau cyfunddaliad;</p> <p>(2) lle llawr mewnol yr unedau cyfunddaliad;</p> <p>(3) unrhyw God Ymarfer ynglŷn â dyrannu cyfraniadau cyfunddaliad;</p> <p>(4) yr hawliau pleidleisio a ddyrannwyd i'r uned; ac</p> <p>(5) unrhyw fater arall sy'n berthnasol ym marn y Tribiwnlys.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys allu amnewid yr hyn y mae'n penderfynu ei bod yn gyfran resymol gymesur, neu gyfeirio'r mater yn ôl at y gymdeithas gyfunddaliad i gynhyrchu dyraniad rhesymol gymesur.</p>	
---	--

75	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i'r CCS gynnwys, fel rheol leol, trothwyon mynegrifol ar faint y gellid ei wario'n flynyddol ar gostau:</p> <p>(1) newidiadau a gwelliannau; a</p> <p>(2) gwelliannau i wasanaethau.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r rhan berthnasol o'r CCS enghreifftiol nodi'n glir, trwy gyfrwng blychau y byddai'n rhaid eu cwblhau:</p> <p>(1) p'un a yw trothwy costau'n berthnasol i newidiadau a gwelliannau ac, os felly, beth yw'r swm trothwy; a</p> <p>(2) ph'un a yw trothwy costau'n berthnasol i welliannau i wasanaethau ac, os felly, beth yw'r swm trothwy.</p>	Derbyn
76	<p>Argymhellwn, os yw cyllideb arfaethedig yn cynnwys gwariant dros drothwy costau ac mae'r gyllideb yn cael ei chymeradwyo gan berchnogion unedau, y dylai unrhyw berchennog uned sy'n gwrthwynebu mynd dros drothwy fod â'r hawl i ofyn i'r Tribiwnlys benderfynu a ddylid caniatáu'r gwariant.</p> <p>Dylai'r cais gael ei wneud o dan y darpariaethau amddiffyn lleiafrif. Ni ddylai'r gwariant dros drothwy ddigwydd oni bai a hyd nes bod y Tribiwnlys wedi'i gymeradwyo. Dylid ystyried bod gweddill y gyllideb wedi'i chymeradwyo.</p> <p>Argymhellwn y dylai unrhyw gais gan berchennog uned i herio gwariant arfaethedig dros drothwy costau gael ei wneud cyn i'r gwariant ddigwydd, ac na ddylai gwariant fod yn agored i'w herio yn ddiweddarach. Ni ddylai'r egwyddor hon effeithio ar unrhyw hawliau sydd gan berchennog uned neu'r gymdeithas i herio gweithredoedd cyfarwyddwr ar y sail eu bod yn gyfystyr â thorri dyletswydd cyfarwyddwr.</p>	Derbyn
77	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl dileu neu amrywio trothwy costau dim ond gyda chydysniad unfrydol y perchnogion, neu</p>	Derbyn

	gyda chefnogaeth 80% o'r pleidleisiau sydd ar gael, a chymeradwyaeth y Tribiwnlys.	
78	Argymhellwn na ddylai gorchymyn llys neu drefniant sy'n rhyddhau dyledion perchennog uned ddiidymu unrhyw ôl-ddyledion o ran cyfraniadau at wariant y cyfunddaliad mewn perthynas â'i uned gyfunddaliad.	Derbyn
79	Argymhellwn y dylai'r Dystysgrif Gwybodaeth am Uned Gyfunddaliad ("CUIC") gael ei diwygio i egluro y bydd y prynwr yn atebol o hyd am unrhyw gyfraniadau sy'n ddyledus ar ôl ei dyddiad cyhoeddi, gan gynnwys (a) unrhyw gyfraniadau rheolaidd a (b) unrhyw gyfraniadau ychwanegol nad ydynt yn hysbys ar ei dyddiad cyhoeddi.	Derbyn
80	Argymhellwn y dylai'r CUIC barhau i fod yn derfynol pan fydd wedi'i chyhoeddi, ac na ddylai fod modd ei diwygio; ond y dylid egluro'r gyfraith i sicrhau os bydd y prynwr yn gofyn am gael cyhoeddi CUIC newydd, y gall y CUIC newydd gywiro unrhyw gamgymeriad ar yr un flaenorol.	Derbyn
81	Argymhellwn y dylai uchafswm ffi ar gyfer cyhoeddi CUIC gael ei gosod gan reoliadau, a'i hadolygu'n barhaus.	Derbyn
82	Argymhellwn, os na fydd cymdeithas gyfunddaliad neu ei hasiant yn cyhoeddi CUIC o fewn y terfyn amser a bennwyd, y dylai fod rhwymedigaeth barhaus i'w chyhoeddi, ond na ddylai fod hawl i godi unrhyw ffi am ei darparu (ac y dylai unrhyw ffi a ragdalwyd gael ei had-dalu).	Derbyn
<b>Lliniaru risgiau biliau mawr ac annisgwyl trwy gynyddu cronfeydd wrth gefn i dalu am waith mawr</b>		
83	Argymhellwn y dylai fod yn orfodol i bob cymdeithas gyfunddaliad gael cronfa wrth gefn.	Derbyn
84	Argymhellwn y dylai fod angen i'r cyfraniadau arfaethedig at y gronfa neu'r cronfeydd wrth gefn gael eu cymeradwyo gan y perchnogion unedau trwy benderfyniad cyffredin ac, os oes modd, ar yr un pryd y	Derbyn



	cymeradwyr y cyfraniadau arfaethedig at y costau a rennir.	
85	Argymhellwn y dylai cyfarwyddwyr cymdeithasau gyfunddaliad allu sefydlu'r cyfryw gronfeydd wrth gefn dynodedig ag y gwelant orau.	Derbyn
86	Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i aelodau cymdeithas gyfunddaliad fynnu, trwy benderfyniad cyffredin, bod cronfa wrth gefn ddynodedig neu gronfeydd wrth gefn dynodedig yn cael eu sefydlu.	Derbyn
87	<p>Argymhellwn y dylai cronfeydd wrth gefn gael eu dal ar ymddiriedolaeth statudol at y diben y'u sefydlwyd ar ei gyfer, ac os na ellir cyflawni hynny mwyach, ar gyfer y gymdeithas gyfunddaliad.</p> <p>Argymhellwn y dylai cronfeydd wrth gefn dynodedig gael eu gwarchod rhag camau gorfodi gan gredydwyr, oni bai bod eu hawliad yn ymwneud â'r diben penodol y sefydlwyd y gronfa wrth gefn ddynodedig ar ei gyfer.</p> <p>Argymhellwn y dylai cronfeydd wrth gefn dynodedig barhau i gael amddiffyniad cyfatebol pe byddai'r gymdeithas gyfunddaliad yn destun achos ansolfedd.</p> <p>Argymhellwn y dylai cronfeydd wrth gefn cyffredinol (hynny yw, heb eu dynodi) gael eu dal ar ymddiriedolaeth statudol er mwyn i'r gymdeithas gyfunddaliad gydymffurfio â'i rhwymedigaethau yn y CCS mewn perthynas â'r rhannau cyffredin.</p>	Derbyn
88	Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i gymdeithas gyfunddaliad newid dynodiad cronfa wrth gefn ddynodedig bresennol, neu drosi cronfa wrth gefn gyffredinol yn un ddynodedig, trwy gymeradwyo penderfyniad gyda chefnogaeth 80% o'r pleidleisiau sydd ar gael ac, ym mhob achos, gyda chymeradwyaeth y Tribiwnllys.	Derbyn

	<p>Wrth benderfynu ar gais i ailddynodi cronfa wrth gefn, argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys:</p> <p>(1) mewn achosion lle y ceir cefnogaeth lai nag unfrydol, gymhwyso'r un prawf â phetai'r cais wedi'i wneud o dan y darpariaethau amddiffyn lleiafrif; ac</p> <p>(2) ym mhob achos, ystyried p'un a geisir yr ailddynodiad i lesteirio hawliadau credydwyr neu effeithiau achos ansolfedd.</p>	
89	<p>Argymhellwn y dylai cymdeithas gyfunddaliad allu benthycyca'n fewnol o gronfa wrth gefn, ar gyfer credyd cronfa wrth gefn arall, neu ar gyfer costau a rennir y cyfunddaliad, trwy gymeradwyo penderfyniad gyda chefnogaeth 80% o'r pleidleisiau sydd ar gael ac, ym mhob achos, gyda chymeradwyaeth y Tribiwnlys.</p> <p>Wrth benderfynu ar gais i fenthycyca'n fewnol o gronfa wrth gefn, argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys:</p> <p>(1) mewn achosion lle y ceir cefnogaeth lai nag unfrydol, gymhwyso'r un prawf â phetai'r cais wedi'i wneud o dan y darpariaethau amddiffyn lleiafrif; ac</p> <p>(2) ym mhob achos, ystyried p'un a geisir y benthyciad i lesteirio hawliadau credydwyr neu effeithiau achos ansolfedd.</p>	Derbyn
<b>Darparu offer newydd i helpu i ymateb i argyfyngau</b>		
90	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i'r gymdeithas gyfunddaliad godi tâl sefydlog ar gyfer ei rhannau cyffredin i gyd neu ran ohonynt, neu dâl cyfnewidiol, yn amodol ar y lefelau cefnogaeth canlynol:</p> <p>(1) cydsyniad unfrydol y perchnogion unedau; neu</p> <p>(2) 80% o'r pleidleisiau sydd ar gael gan y perchnogion unedau, a chymeradwyaeth y Tribiwnlys.</p> <p>Argymhellwn, ym mhob achos pan fydd morgeisi wedi'u sicrhau ar yr unedau, y dylai</p>	Derbyn

	<p>fod angen i'r Tribiwnlys gymeradwyo codi'r tâl. Dylai benthyciwr morgais neu fenthyciwr sicredig arall unrhyw berchennog uned fod â'r hawl awtomatig i fod yn rhan o'r achos i amlinellu unrhyw wrthwynebiadau i'r tâl.</p>	
91	<p>Argymhellwn na ddylai fod yn ofynnol i berchnogion unedau na'u benthycwyr morgais gydsynio i golli hawliau o dan y CCS pan fydd benthyciwr yn gwerthu rhan o'r rhannau cyffredin wrth arfer ei bŵer gwerthu.</p> <p>Argymhellwn, pan fydd benthyciwr yn gwerthu rhan o'r rhannau cyffredin wrth arfer ei bŵer gwerthu, na ddylai fod yn ofynnol i'r prynwr na'r gymdeithas gyfunddaliad ffeilio CCS diwygiedig yng Nghofrestrfa Tir Ei Fawrhydi ar yr un pryd. Fodd bynnag, ni fyddai hyn yn lleihau'r gofyniad i'r gymdeithas gyfunddaliad unioni ei sefyllfa, a ffeilio CCS diwygiedig cyn gynted â phosibl wedi hynny.</p> <p>Argymhellwn, os na fydd y gymdeithas gyfunddaliad yn cofrestru CCS diwygiedig o fewn cyfnod penodedig, y dylai unrhyw uned fod â'r hawl i wneud cais i'r Tribiwnlys i'r holl ddiwygiadau angenrheidiol gael eu gwneud i'r CCS presennol.</p>	Derbyn
92	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i'r gymdeithas gyfunddaliad werthu rhan o'i rhannau cyffredin, a sicrhau ar yr un pryd bod yr hawliau a roddir i'r holl unedau'n cael eu haddasu, fel na ellir manteisio arnynt mwyach dros y tir, sy'n cael ei werthu, ar yr amod:</p> <p>(1) ei bod yn gwneud hynny gyda chydsyniad unfrydol y perchnogion unedau; neu</p> <p>(2) ei bod yn gwneud hynny gyda chydsyniad 80% o bleidleisiau'r perchnogion unedau sydd ar gael, ac yn cael cymeradwyaeth gan y Tribiwnlys.</p> <p>Argymhellwn, ym mhob achos pan fydd morgeisi wedi'u sicrhau ar yr unedau, y dylai</p>	Derbyn

	fod angen i'r Tribiwnlys gymeradwyo'r gwerthiant. Dylai benthyciwr morgais neu fenthyciwr sicredig arall unrhyw berchennog uned fod â'r hawl awtomatig i fod yn rhan o'r achos i amlinellu unrhyw wrthwynebiadau i'r gwerthiant.	
<b>Gwella'r gweithdrefnau ar gyfer datrys anghydfod</b>		
93	Argymhellwn na ddylai cymdeithas gyfunddaliad allu atal perchennog uned neu denant rhag cymryd camau pellach mewn anghydfod â pherchennog uned neu denant arall. Yn lle hynny, fe ddylai'r gymdeithas gyfunddaliad fod â'r hawl, yn ôl ei disgresiwn, i hysbysu'r perchennog uned neu'r tenant ei bod o'r farn resymol bod hawliad yn wacsaw, yn flinderus neu'n ddibwys neu nad yw'r mater sy'n destun cwyn yn torri'r CCS.	Derbyn
94	Argymhellwn: (1) fod y weithdrefn datrys anghydfod yn egluro y disgwylir i'r ffurflenni sy'n cyd-fynd â'r weithdrefn gael eu defnyddio; fodd bynnag (2) ni ddylai methiant i ddefnyddio'r ffurflenni, neu ffurflenni tebyg, ynddo'i hun atal hawliad rhag symud ymlaen.	Derbyn
95	Argymhellwn, lle na ddilynwyd y weithdrefn datrys anghydfod, yn llawn neu'n rhannol, y dylai unrhyw lys neu Dribiwnlys sy'n ystyried yr anghydfod wedi hynny allu gorchymyn y partïon i gymryd unrhyw gamau y mae'n ystyried eu bod yn briodol, neu ddiystyru'r diffyg cydymffurfio yn unol â'i bwerau rheoli achos cyffredinol.	Derbyn
96	Argymhellwn: (1) na ddylai atgyfeiriad i ombwdsmon fod yn rhan orfodol o weithdrefn datrys anghydfod cyfunddaliad. Yn lle hynny, ceir ei ddefnyddio, yn ddewisol, yn lle neu ochr yn ochr â dulliau eraill o ddatrys anghydfod; a	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.

	(2) dylai aelodaeth â chynllun ombwdsmon fod yn ddewisol ar gyfer cymdeithasau cyfunddaliad.	
97	<p>Argymhellwn y dylai'r weithdrefn datrys anghydfod cyfunddaliad gael ei diweddarau i gyfeirio'n benodol at y Gwasanaeth Datrys Cwynion Tai, y Rheoleiddiwr Cyfunddaliad a'r cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd, fel y bo'n berthnasol, pan fydd y cyrff hyn wedi'u sefydlu.</p> <p>Argymhellwn y dylid disgwyl i berchennog uned a chymdeithas gyfunddaliad, yn rhan o brotocol cyn-weithredu, ymgysylltu â'r cyrff annibynnol hyn er mwyn darparu'r ardystiad y mae arnynt ei angen i gyflwyno hawliad i lys neu dribiwnlys ac, yn gyffredinol, i ystyried dull amgen o ddatrys anghydfod yn gyson drwy gydol y broses ymglyfreitha.</p>	<p>Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.</p>
98	<p>Argymhellwn:</p> <p>(1) y dylai fod gan y Tribiwnlys yr awdurdodaeth i glywed anghydfodau sy'n codi rhwng cymdeithasau cyfunddaliad, perchnogion unedau neu denantiaid ynglŷn â dyletswyddau sy'n codi yn y CCS neu o'r ddeddfwriaeth gyfunddaliad; ac</p> <p>(2) y dylai pob cais gael ei wneud i'r Tribiwnlys. Pan geisir gwaharddeb, neu orchymyn arall nad yw ar gael yn y Tribiwnlys, dylai'r Tribiwnlys allu cyfeirio'r anghydfod cyfan neu ran ohono at y llys. Ar ôl trosglwyddiad o'r fath, caiff y llys arfer yr holl awdurdodaeth y gallai'r Tribiwnlys fod wedi'i harfer.</p>	<p>Derbyn</p>
99	Argymhellwn, os bydd Llys Tai arbenigol yn cael ei greu sydd ag awdurdodaeth dros gyfunddaliad, y dylai'r weithdrefn datrys anghydfod cyfunddaliad gael ei symud o'r CCS i brotocol cyn-weithredu.	<p>Gwrthod.</p>
100	Argymhellwn y dylai'r CCS rhagnodedig gynnwys darpariaeth sy'n datgan pan fydd perchennog uned neu denant yn torri'r dyletswyddau yn y CCS, neu'r ddeddfwriaeth	<p>Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.</p>

	gyfunddaliad, bod y perchennog uned neu'r tenant yn indemnio'r perchnogion unedau a'r tenantiaid eraill a'r gymdeithas gyfunddaliad am golledion a gânt yn rhesymol o ganlyniad i'r tramgwydd.	
101	Argymhellwn fod y Llywodraeth yn ystyried creu rheoleiddiwr cyfunddaliad.	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.
<b>Amddiffyn buddiannau lleiafrifol o fewn cyfunddaliad</b>		
102	<p>Argymhellwn y dylid rhoi'r hawl i berchnogion unedau wneud cais i'r Tribiwnlys i herio pleidlais gan y gymdeithas gyfunddaliad:</p> <p>(1) os yw'r gymdeithas gyfunddaliad wedi cymeradwyo diwygiad i delerau'r CCS;</p> <p>(2) os yw'r gymdeithas gyfunddaliad wedi cymeradwyo creu rhan (neu rannau);</p> <p>(3) os yw'r gymdeithas gyfunddaliad wedi cymeradwyo cyfuno dwy ran neu fwy; neu</p> <p>(4) os yw'r gymdeithas gyfunddaliad wedi cymeradwyo cyllideb dros drothwy costau ar gyfer gwelliannau a gwasanaethau gwell a osodwyd yn y CCS.</p>	Derbyn
103	<p>Argymhellwn, pan wneir cais am amddiffyn lleiafrif, y dylai'r Tribiwnlys ystyried y ffactorau canlynol wrth benderfynu p'un ai rhoi rhwymedi i'r ymgeisydd:</p> <p>(1) p'un a oedd yr ymgeisydd wedi pleidleisio yn erbyn y penderfyniad yr achwynir yn ei gylch ac, os felly, p'un a oedd yr ymgeisydd wedi pleidleisio o blaid neu yn erbyn y penderfyniad;</p> <p>(2) effaith a graddau effaith y penderfyniad ar yr ymgeisydd;</p> <p>(3) rheswm/rhesymau'r gymdeithas gyfunddaliad dros bleidleisio o blaid y penderfyniad yr achwynir yn ei gylch;</p> <p>(4) telerau'r CCS, o'u hystyried yn eu cyfanrwydd; ac</p> <p>(5) unrhyw ffactorau eraill perthnasol.</p>	Derbyn

104	<p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl i berchennog uned (neu berchnogion unedau) gyflwyno cais am amddiffyn lleiafrif o fewn mis yn unig o'r adeg pan fo'r gymdeithas gyfunddaliad yn hysbysu'r perchnogion unedau am y penderfyniad yr achwynir yn ei gylch.</p> <p>Argymhellwn na ddylid caniatáu i gyfarwyddwyr y gymdeithas gyfunddaliad fynd i gostau uwch na throthwy costau a osodwyd yn y CCS am gyfnod o fis ar ôl i'r gymdeithas gyfunddaliad gymeradwyo cyllideb. Diben hynny yw galluogi unrhyw berchnogion unedau sy'n gwrthwynebu'r penderfyniad i gyflwyno hawliad amddiffyn lleiafrif.</p>	Derbyn
105	<p>Argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys allu naill ai dirymu penderfyniad yr achwynir yn ei gylch mewn achos amddiffyn lleiafrif neu ganiatáu i'r penderfyniad hwnnw sefyll.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys allu atodi amodau i benderfyniad er mwyn caniatáu i benderfyniad yr achwynir yn ei gylch sefyll.</p>	Derbyn
<b>Gwella hawliau a chyfrifoldebau gorfodi</b>		
106	<p>Argymhellwn y dylai cymdeithas gyfunddaliad allu gwneud cais i'r llys am gael gwerthu uned perchennog uned sy'n diffyg dalu, er mwyn adennill ôl-ddyledion cyfraniadau cyfunddaliad o'r enillion gwerthu.</p> <p>Argymhellwn na ddylai ansolfedd y perchennog uned atal y gymdeithas rhag gwneud cais i werthu'r uned.</p> <p>Argymhellwn y dylid creu protocol cyn-weithredu sy'n amlinellu'r camau y disgwylir i'r partion gydymffurfio â nhw (lle y bo hynny'n rhesymol ac yn gymesur) cyn gwneud cais i'r llys am gael gwerthu'r eiddo. Argymhellwn y dylai'r protocol gynnwys y camau canlynol.</p>	Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.

(1) Dylai'r gymdeithas gyfunddaliad hysbysu'r perchennog uned sy'n diffygdalu ei bod yn ystyried cymryd camau cyfreithiol i adennill yr ôl-ddyledion, a dylai roi cyfnod rhesymol i'r perchennog uned glirio'r ôl-ddyledion er mwyn osgoi camau pellach. Dylai'r hysbysiad nodi lefel yr ôl-ddyledion sy'n weddill a darparu tystiolaeth bod y symiau wedi cael eu hawlio'n gywir gan y gymdeithas.

(2) Dylai'r gymdeithas ymateb i geisiadau rhesymol am wybodaeth ychwanegol a darparu unrhyw ddogfennau y gofynnir amdanynt.

(3) Dylai'r partïon gymryd camau rhesymol i drafod y rhesymau dros yr ôl-ddyledion, amgylchiadau ariannol y perchennog uned a chynigion ar gyfer ad-dalu'r ôl-ddyledion. Dylai'r penderfyniad i wneud cais i'r llys am orchymyn gwerthu fod yn ddewis olaf ac ni ddylid ei gychwyn, fel arfer, oni bai bod pob ymdrech resymol i ddatrys y sefyllfa wedi methu.

Argymhellwn na ddylai'r llys orchymyn gwerthu'r uned oni bai bod hynny'n rhesymol ac yn gymesur, a bod y canlynol yn wir ar adeg cais y gymdeithas gyfunddaliad:

(1) bod y cyfraniadau cyfunddaliad sy'n ddyledus, yn ogystal â llog, yn dod i £1,000 neu fwy; neu

(2) fod unrhyw swm cyfraniadau cyfunddaliad a/neu log wedi bod yn ddyledus am fwy na blwyddyn.

Argymhellwn y dylai fod yn ofynnol i gymdeithasau cyfunddaliad hysbysu unrhyw barti sydd ag arwystl wedi'i sicrhau dros eiddo perchennog uned sy'n diffygdalu (yr "arwystlai") o fewn cyfnod rhesymol bod cyfraniadau'r cyfunddaliad (yn ogystal â llog) yn cyrraedd y trothwy lle byddai'r gymdeithas yn gallu ceisio gorchymyn gwerthu. Dylai cymdeithas roi 28 niwrnod i'r arwystlai gymryd camau i warchod ei sicrhad cyn i'r



gymdeithas wneud cais i'r llys am gael gwerthu'r uned. Os na fydd y gymdeithas yn hysbysu'r arwystlai, ac yn gwneud cais i'r llys am gael gwerthu'r eiddo, fe allai'r llys benderfynu gohirio'r achos llys am 28 niwrnod i roi cyfle i'r arwystlai gymryd camau i warchod ei fuddiant.

Argymhellwn, wrth benderfynu p'un ai gwneud gorchymyn gwerthu, y dylai'r llys ystyried holl amgylchiadau'r achos, gan gynnwys y ffactorau a ystyrir gan y llys ar hyn o bryd mewn cais i orfodi gorchymyn arwystlo. Yn ogystal â'r ffactorau hyn, dylai'r llys ystyried:

(1) cydymffurfedd y gymdeithas gyfunddaliad a'r perchennog uned sy'n diffygdalu â'r protocol cyn-weithredu;

(2) hanes blaenorol y perchennog uned sy'n diffygdalu o ran talu cyfraniadau cyfunddaliad; ac

(3) effaith yr ôl-ddyledion ar y gymdeithas gyfunddaliad (gan gynnwys gallu'r gymdeithas i gyflenwi'r ôl-ddyledion heb fod angen gofyn i'r perchennogion unedau am daliadau ychwanegol).

Argymhellwn, os bydd y llys yn gorchymyn gwerthu uned gyfunddaliad, y dylid penodi derbynnydd fel arfer i drefnu gwerthu'r uned a dosbarthu'r enillion gwerthu.

Argymhellwn y dylai'r arwystlai allu gofyn am gael ymgymryd â'r broses o werthu'r uned yn lle'r derbynnydd. Os bydd cais yr arwystlai'n llwyddiannus, bydd rhaid iddo ddosbarthu'r enillion gwerthu yn unol â gorchymyn y llys.

Argymhellwn y dylai'r llys bennu trefn dosbarthu'r enillion gwerthu pan fydd yn gwneud gorchymyn gwerthu. Oni chyfarwyddir fel arall gan y llys, dylai'r enillion gwerthu gael eu cymhwyso yn y drefn ganlynol, fel arfer.

(1) Dylai unrhyw dderbynnydd a benodwyd gan y llys gael ei ffioedd, a dylai unrhyw

	<p>gostau ac alldaliadau a gafwyd yn briodol wrth drefnu gwerthu'r eiddo gael eu talu hefyd.</p> <p>(2) Dylai unrhyw symiau cyfraniadau cyfunddaliad sy'n ddyledus gael eu had-dalu i'r gymdeithas gyfunddaliad, yn ogystal ag unrhyw log sy'n daladwy ar yr ôl-ddyledion ac unrhyw gostau a ddyfarnwyd gan y llys.</p> <p>(3) Dylai unrhyw arwystlai, fel benthyciwr morgais, gael ei ad-dalu.</p> <p>(4) Yna, dylai unrhyw swm sy'n weddill gael ei ddychwelyd i'r perchennog sy'n diffygdalu.</p> <p>Argymhellwn, fel rheol gyffredinol, y dylai unrhyw denantiaethau a ganiatawyd mewn perthynas ag uned barhau'n awtomatig pan werthir yr uned. Fodd bynnag, argymhellwn y dylai'r llys fod â'r disgresiwn i orchymyn nad yw tenantiaeth yn cyfrwymo'r prynwr pan werthir yr uned yn y tair sefyllfa ganlynol:</p> <p>(1) pan fydd y perchennog uned wedi creu cytundeb tenantiaeth mewn ymgais i lesteirio gwerthu ei uned gyfunddaliad;</p> <p>(2) pan ganiatawyd y cytundeb tenantiaeth yn groes i delerau'r CCS; a/neu</p> <p>(3) pan nad yw'r tenant wedi cydymffurfio â'r weithdrefn dargyfeirio rhent.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r hysbysiad rhagnodedig a roddir i denantiaid wrth lunio cytundeb tenantiaeth gael ei ddiweddarau i hysbysu tenantiaid y gallai eu tenantiaeth fod mewn perygl pan werthir yr uned gyfunddaliad yn y tair sefyllfa uchod.</p>	
107	<p>Argymhellwn y dylai fod cap statudol ar swm y llog y caiff cymdeithas gyfunddaliad ei godi ar daliadau cyfraniadau cyfunddaliad hwyr sy'n gysylltiedig â swm y llog sy'n daladwy ar ddyledion dyfarniad.</p>	<p>Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.</p>
<p><b>Cynorthwyo cyfunddaliadau'n well trwy ansolfedd</b></p>		

108	<p>Argymhellwn fod Tŷ'r Cwmnïau, pan fydd ar fin diddymu cymdeithas gyfunddaliad am fethu â chydymffurfio â gofynion ffeilio, yn ystyried anfon llythyrau rhybudd at y cyfarwyddwyr yn eu cyfeiriadau preifat, yn ogystal ag at swyddfa gofrestredig y gymdeithas.</p>	<p>Derbyn mewn egwyddor. Manylion i'w hamlinellu yn y ddeddfwriaeth ddrafft.</p>
109	<p>Argymhellwn, os penodir datodwr i ddirwyn cymdeithas gyfunddaliad i ben, na ddylai allu mynnu cyfraniadau ychwanegol gan y perchnogion unedau i leihau lefel dyledrwydd y gymdeithas y tu hwnt i'r rhai a fynnir gan y cyfarwyddwyr eisoes.</p> <p>Argymhellwn y dylai datodwr fod â'r pŵer i gyflwyno hysbysiadau galw am unrhyw gyfraniadau sy'n ofynnol i fodloni ymrwymadau hanfodol parhaus y cyfunddaliad hyd nes y penodir olynydd-gymdeithas, neu fod y gymdeithas gyfunddaliad yn cael ei dirwyn i ben heb greu olynydd-gymdeithas.</p>	<p>Derbyn</p>
110	<p>Argymhellwn y dylai fod rhagdybiaeth wrthbrofadwy, pan fydd cymdeithas gyfunddaliad yn mynd yn fethdal, y bydd y llys yn gwneud gorchymyn olyniaeth sy'n galluogi olynydd-gymdeithas i gyflawni rôl y gymdeithas gyfunddaliad sy'n fethdal.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r llys gadw ei ddisgresiwn cyffredinol i osod amodau ar wneud gorchymyn olyniaeth. Gallai'r amodau hyn gynnwys:</p> <p>(1) mynnu bod rhan o'r rhannau cyffredin yn cael ei gwerthu; a/neu</p> <p>(2) fynnu na ddylai unigolion a enwyd fod yn gymwys i wasanaethu fel cyfarwyddwyr yr olynydd-gymdeithas am gyfnod neu gyfnodau penodedig.</p> <p>Argymhellwn, os gorfodir amod ynglŷn â gwerthu rhan o'r rhannau cyffredin, y dylai'r gwerthiant gan ddatodwr amddifadu'r perchnogion unedau o'u hawliau dros y tir a werthir yn awtomatig, heb fod angen i</p>	<p>Derbyn</p>

	<p>berchennog uned (neu fenthyciwr sydd ag arwystl dros uned) gydsynio i golli'r cyfryw hawliau.</p> <p>Argymhellwn, os bydd datodwr yn dymuno gwerthu rhan o rannau cyffredin cyfunddaliad, y dylai allu gwneud hynny heb gydsyniad y perchnogion (neu fenthycwyr sydd ag arwystl dros yr unedau) i golli eu hawliau dros y rhannau sydd i'w gwerthu, ar yr amod bod y llys yn cydsynio i golli'r cyfryw hawliau. (Byddai'r ddarpariaeth hon yn gymwys p'un a oes cais am orchymyn olyniaeth ai peidio).</p> <p>Argymhellwn na ddylai disgrisiwn y llys i osod amodau ymestyn i osod amod ar ganiatáu gorchymyn olyniaeth bod y perchnogion unedau neu'r olynnydd-gymdeithas yn cyfrannu at y dyledion yr oedd y gymdeithas gyfunddaliad fethdaledig yn atebol amdanynt.</p> <p>Argymhellwn y dylai benthycwyr morgeisi a benthycwyr sicredig eraill fod â'r hawl awtomatig i wneud ceisiadau i'r llys yn ystod y broses ansolfedd er mwyn gwarchod eu buddiannau.</p>	
<b>Rheolau newydd ar gyfer terfynu gwirfoddol</b>		
111	<p>Argymhellwn, pan wneir cais am derfynu gwirfoddol, y dylai'r llys fod â'r disgrisiwn i benderfynu p'un ai caniatáu i'r terfynu gwirfoddol ddigwydd, yn ogystal â'r telerau y caiff wneud hynny arnynt.</p> <p>Argymhellwn, pan wneir cais am derfynu gwirfoddol, y dylai'r llys wneud unrhyw orchymyn y gwêl orau. Wrth benderfynu ar gais, dylai'r llys ystyried y ffactorau canlynol:</p> <p>(1) p'un a chynigir terfynu oherwydd nad oes modd ailadeiladu, neu y byddai'n aneconomaidd atgyweirio'r adeilad, neu oherwydd bod cynnig i'w brynu yn ddeniadol yn ariannol;</p>	Derbyn

	<p>(2) caledi eithriadol i berchennog uned neu aelod o'i deulu oherwydd problemau iechyd difrifol;</p> <p>(3) y ffaith bod uned unigol wedi cael ei haddasu'n helaeth i ystyried anabledd;</p> <p>(4) y ffaith bod terfynu'n cael ei gefnogi'n bennaf gan berchnogion unedau sy'n fuddsoddwr-landlordiaid (neu a allai fod yn gymdeithion y datblygwyr) ac yn cael ei wrthwynebu'n bennaf gan berchnogion unedau sy'n berchen-feddianwyr;</p> <p>(5) caledi ariannol i berchennog uned sy'n gwrthwynebu. Fe allai hyn gynnwys perchennog uned sydd mewn ecwiti negyddol, ac y byddai'n parhau i fod yn atebol ar ei gyfamod personol; neu y byddai'n anodd i berchennog gael morgais arall;</p> <p>(6) p'un a yw llety amgen addas yn rhan o'r pecyn a gynigir, neu y byddai ar gael fel arall; a</p> <p>(7) faint o gefnogaeth sydd dros derfynu gwirfoddol uwchlaw'r 80% sy'n ofynnol.</p>	
112	<p>Argymhellwn, os bydd uned yn destun ecwiti negyddol, y dylai unrhyw ddiffyg gael ei ysgwyddo'n bersonol gan berchennog yr uned ac nid perchnogion unedau eraill.</p> <p>Argymhellwn y dylid creu ffurflen benodol newydd neu ddatganiad gwirionedd i gynorthwyo Cofrestrfa Tir Ei Fawrhydi i gadarnhau bod datodwr wedi cydymffurfio â'r holl ofynion statudol angenrheidiol wrth gynnal terfyniad gwirfoddol.</p>	Derbyn
113	<p>Argymhellwn y dylai benthycwyr morgeisi a benthycwyr sicredig eraill fod â'r hawl awtomatig i wneud ceisiadau i'r llys yn ystod y broses derfynu er mwyn gwarchod eu buddiannau.</p>	Derbyn
114	<p>Argymhellwn y dylai fod yn ofynnol i gymdeithasau cyfunddaliad hysbysu benthycwyr morgeisi a benthycwyr sicredig</p>	Derbyn

	<p>eraill pan fyddant yn cymeradwyo penderfyniad i derfynu.</p> <p>Argymhellwn y dylai benthycwyr morgeisi a benthycwyr sicredig eraill fod â'r hawl i herio rhesymoldeb cydnabyddiaeth ariannol datodwr ar unrhyw adeg yn ystod y broses derfynu.</p>	
115	<p>Argymhellwn, os oes unrhyw statud yn darparu y gall landlord adfeddiannu neu wrthod estyniad i les os yw'n bwriadu neu'n cynnig dymchwel neu ailadeiladu'r adeilad, y dylai gofyniad o'r fath gael ei fodloni hefyd os gellir profi bod gan gymdeithas gyfunddaliad y bwriad hwnnw neu ei bod yn gwneud y cynnig hwnnw.</p>	Derbyn
116	<p>Argymhellwn y dylai'r llys fod â'r disgrisiwn i orchymyn nad yw tenantiaeth yn cyfrwymo'r prynwr ar adeg terfynu'r cyfunddaliad lle y crëwyd y denantiaeth mewn ymgais i lesteirio terfynu'r cyfunddaliad a gwerthu'r safle.</p>	Gwrthod
117	<p>Argymhellwn y dylai ceisiadau i ddatgymhwyso darpariaeth yn y CCS sy'n pennu dosbarthu enillion gwerthu ar adeg terfynu gael eu clywed gan y Tribiwnlys.</p> <p>Argymhellwn y dylai'r Tribiwnlys, wrth benderfynu ar gais i ddatgymhwyso darpariaeth yn y CCS sy'n pennu'r enillion gwerthu ar adeg terfynu, ystyried yr holl faterion sy'n ymddangos yn berthnasol iddo. Dylai'r materion hynny gynnwys:</p> <p>(1) pa mor hir yn ôl y cytunwyd ar y penderfyniad ymlaen llaw;</p> <p>(2) beth oedd yr amgylchiadau pan gytunwyd ar y penderfyniad ymlaen llaw; a</p> <p>(3) sut mae'r amgylchiadau wedi newid ers cytuno ar y penderfyniad ymlaen llaw</p>	Derbyn
118	<p>Argymhellwn y dylai anghydfodau ynglŷn â materion prisio gael eu hatgyfeirio i'r Tribiwnlys fel mater ar wahân ac y dylai'r</p>	Derbyn

	Tribiwnlys allu penodi prisiwr unigol i roi tystiolaeth arbenigol.	
119	Argymhellwn, os bydd cyfundaliad yn cael ei ddinistrio'n sylweddol, ond yn parhau i fod yn ddiddyled, yna, at ddibenion y datganiad terfynu, dylai'r unedau gael eu prasio ar sail yr amcangyfrif gorau y gellir ei wneud o'u gwerth cyn y difrod.	Derbyn
120	Argymhellwn, os bydd proses terfynu gwirfoddol yn dechrau, ond canfyddir wedi hynny bod y gymdeithas gyfundaliad yn fethdal, y dylai'r un amddiffyniadau gael eu rhoi i asedau'r perchnogion unedau unigol ac unrhyw gronfeydd wrth gefn perthnasol ag y byddai wedi bod yn gymwys petai'r broses wedi dechrau fel ansolfedd anwirfoddol.	Derbyn
121	<p>Argymhellwn, pan fydd cyfundaliad wedi'i rannu'n rhannau, y dylid cynnal pleidlais ar derfynu gwirfoddol mewn rhannau, a dylid pennu a oedd yn unfrydol neu wedi derbyn o leiaf 80% o gefnogaeth yn ôl rhan.</p> <p>Argymhellwn y dylai fod yn bosibl terfynu rhan o gyfundaliad, a gwerthu'r rhan berthnasol yn rhydd rhag y cofnodion teitl cyfundaliadol, yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:</p> <p>(1) bod rhaid i ran gynnwys un neu fwy o adeiladau cyfan;</p> <p>(2) bod rhaid i derfyniad rhannol arfaethedig gael ei gymeradwyo'n unfrydol gan weddill y perchnogion unedau, neu 80% o'r perchnogion unedau sy'n weddill, yn ogystal â chael cymeradwyaeth y llys; a</p> <p>(3) bod rhaid i derfyniad rhannol arfaethedig gael ei gymeradwyo'n unfrydol gan aelodau'r rhan sy'n cael ei therfynu, neu 80% o'r aelodau, yn ogystal â chael cymeradwyaeth y llys.</p> <p>Argymhellwn fod newid yn cael ei wneud i'r erthyglau cymdeithasu cyfundaliad fel y</p>	Derbyn

	gellir dosbarthu elw i aelodau cymdeithas gyfunddaliad ar ôl i ran gael ei therfynu.	
--	--	--