

PEN TELERAU / HEADS OF TERMS
Prydles Newydd / New Lease – Caffi Storiell, Ffordd Gwynedd, Bangor, LL57 1DT

HEB RAGFARN AC YN AMODOL I GONTRACT
WITHOUT PREJUDICE & SUBJECT TO CONTRACT

Dyddiad: 22/09/2025
Date:

Cyf: Eiddo/LIM/4808
Ref:

Landlord	Cyngor Gwynedd o Swyddfeydd Y Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH Cyswllt: Lleucu Myrddin (Uned Stadau) T: 01286 679 063 E: LleucuMyrddin@gwynedd.llyw.cymru
Landlord	<i>Cyngor Gwynedd of Swyddfeydd Y Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH</i> <i>Contact: Lleucu Myrddin (Estates Unit)</i> <i>T: 01286 679 063</i> <i>E: LleucuMyrddin@gwynedd.llyw.cymru</i>
Tenant	I'w gadarnhau.
Tenant	<i>To be confirmed.</i>
Cyfreithwyr y Landlord	Gwasanaeth Cyfreithiol Cyngor Gwynedd o Swyddfeydd Y Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH E: TimGweinyddolCyfreithiol@gwynedd.llyw.cymru
Landlord's Solicitors	<i>Cyngor Gwynedd Legal Services of Swyddfeydd Y Cyngor, Stryd Y Jêl, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SH</i> <i>E: TimGweinyddolCyfreithiol@gwynedd.llyw.cymru</i>
Cyfreithwyr y Tenant	I'w gadarnhau.
Tenant's Solicitors	<i>To be confirmed.</i>
Sicrwydd Deiliadaeth	Bydd y Brydles hon wedi ei heithrio o ddiogelwch Deddf Landlord a Tenant 1954.
Security of Tenure	<i>This Lease shall be contracted out of the Landlord & Tenant Act 1954.</i>
Eiddo	Yr eiddo a adnabyddir fel Caffi Storiel a ddangosir wedi ei amlinellu'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm ar gyfer dibenion adnabod yn unig ac yn mesur cyfanswm o oddeutu 58m ² . Yn ogystal, ceri defnydd o'r ardal allannol sydd wedi ei amlinellu mewn gwyrdd ac yn mesur oddeutu 76m ² .
Premises	<i>The premises identified as Storiel's Cafe and edged red on the attached plans for identification purposes only and measuring approximately 58m². Additionally, the external area edged green and measuring approximately 76m².</i>
Rhent Blynnyddol	I'w gadarnhau

Annual Rent	<i>To be confirmed</i>
Adolygiad Rhent	Dim yn ystod y Tymor.
Rent Review	<i>None during the Term.</i>
Treth Ar Werth (TAW)	Bydd y tenant yn gyfrifol am dalu ac adennill unrhyw dreth y mae'r tenant yn atebol amdano.
Value Added Tax (VAT)	<i>The tenant will be responsible for paying and recouping any tax for which the tenant is liable.</i>
Tymor	3 (tair) mlynedd, gyda'r opsiwn i ymestyn ar gytundeb y Landlord.
Term	<i>3 (three) years, with the option to extend with the Landlord's agreement.</i>
Cymal Torri	Bydd gan y Tenant yr opsiwn i dorri'r Brydles drwy roi 6 (chwe) mis o rybudd ysgrifenedig i'r Landlord ar unrhyw adeg ar ôl y flwyddyn gyntaf.
Break Clause	<i>The Tenant shall have the option to terminate the Lease on providing 6 (six) months written notice to the Landlord at any time after the first year.</i>
Defnydd a Ganiateir	At ddibenion rhedeg caffi yn unig. Caiff y Tenant fynediad i'r eiddo 9-5 dydd Mawrth i Sadwrn yn unol ag oriau agor adeilad Storiel yn unig, gydag unrhyw oriau ychwanegol i'w cytuno gyda'r Landlord wedi 6 mis cyntaf y denantiaeth.
Permitted Use	<i>For the purposes of operating a cafe only. The Tenant may access to the property 9-5 Tuesday to Saturday in accordance with the Storiel building's opening hours only, with any additional hours to be agreed with the Landlord after the first 6 months of the tenancy.</i>
Hawliau a Gedwir gan y Landlord	Bydd y Landlord yn cadw'r hawl i gael mynediad i'r Eiddo yn unol â'i rwymedigaethau cynnal a chadw.
Reserved Rights of Landlord	<i>The Landlord shall reserve the right to access the Premises in accordance with its repairs and maintenance obligations.</i>
Hawliau a Roddwyd i'r Tenant	Bydd gan y Tenant yr hawl i fynd i mewn ac allan dros, ar hyd a thrwy'r fynedfa, cyntedd a siop yr adeilad, a chael defnydd o adnoddau toiledau'r adeilad.
Rights Granted to Tenant	<i>The Tenant shall have the right of ingress and egress over, along and through the entrance, passages, and shop of the building, and make use of the building's toilet facilities.</i>
Cyflwr	Gosodir yr Eiddo yn ei gyflwr presennol.
Condition	<i>The Premises is let in its current condition.</i>
Addasiadau	Ni fydd y Tenant yn gwneud unrhyw newidiadau i'r Eiddo heb ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan y Landlord, na fydd yn cael ei atal neu ei oedi yn afresymol.
Alterations	<i>The Tenant shall not make any alterations to the Premises without the prior written consent of the Landlord, which shall not be unreasonably withheld or delayed.</i>
Addurn	Rhaid i'r Tenant addurno'r Eiddo yn y chwe (6) mis olaf y Tymor.

Decoration	<i>The Tenant must decorate the Premises within the last six (6) months of the Term.</i>
Arwyddion	Caniateir i'r Tenant osod arwyddion addas ar du allan yr Eiddo yn amodol i gydymffurfiaeth a rheoliadau Cynllunio a chymeradwyaeth ysgrifenedig gan y Landlord ymlaen llaw o'r geiriad a'r dyluniad . Rhaid i bob arwydd a ddangosir fod yn ddwyieithog (Cymraeg a Saesneg, gyda'r Gymraeg i'w harddangos yn gyntaf) a bydd y Tenant yn gyfrifol am yr holl gostau.
Signage	<i>The Tenant may erect appropriate signage on the exterior of the Premises subject to compliance with Planning regulations and the Landlord's prior written consent of the wording and design. All signs displayed must be bilingual (Welsh and English, with Welsh displayed first) and provided at the Tenant's own cost.</i>
Cynnal a Chadw	Bydd y Landlord yn cadw tu allan yr Eiddo wedi ei atgyweirio, gan gynnwys y llwybrau at yr Eiddo. Bydd y Tenant yn cadw'r tu mewn i'r Eiddo mewn cyflwr da ac wedi ei atgyweirio bob amser.
Repairs and Maintenance	<i>The Landlord shall keep the exterior of the Premises in repair, including the pathways leading to the Premises.</i> <i>The Tenant shall keep the interior of the Premises in good condition and repair at all times.</i>
Yswiriant Adeilad	Bydd y Landlord yn yswirio'r Eiddo am y gwerth adfer llawn.
Buildings Insurance	<i>The Landlord shall insure the Premises for the full reinstatement value.</i>
Yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus	Bydd gan y Tenant Yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus mewn perthynas â'r Eiddo gydag isafswm yswiriant o £10,000,000.00 (deg miliwn o bunnoedd), ac unrhyw yswiriant sy'n bodloni Deddf Atebolrwydd Cyflogwyr 1969.
Public Liability Insurance	<i>The Tenant shall hold Public Liability Insurance in respect of the Premises with a minimum cover of £10,000,000.00 (ten million pounds), and any insurance that satisfies the Employers' Liability Act 1969.</i>
Trydan, nwy, dŵr, trethi a chostau rhedeg eraill	Bydd y Tenant yn talu'r holl gostau rhedeg sy'n ymwneud â'r Eiddo, gan gynnwys unrhyw gostau sy'n ymwneud â nwy, draeniau a threthi a aseswyd. Caiff y Tenant eu hanfonebu gan y Landlord am 5% o holl gostau trydan a dŵr yr adeilad am eu defnydd o'r gwasanaethau hyn.
Electricity, gas, water, rates and other running costs	<i>The Tenant shall pay all running costs relating to the Premises, including any costs relating to electricity, gas, water, drainage and rates assessed. The Tenant will be invoiced by the Landlord for 5% of all the electricity and water costs of the building for their use of these services.</i>
Aralliad	Nid oes hawl i'r Tenant aseinio, is-osod nac fel arall waredu meddiant y cyfan nac unrhyw ran o'r Eiddo.
Alienation	<i>Assignment, subletting or parting of the whole or any part of the Premises is strictly prohibited.</i>
Cydymffurfiaeth a Gofynion Statudol	Rhaid i'r Tenant sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r holl gyfreithiau, statudau, gorchmynion a rheoliadau sy'n effeithio ar yr Eiddo.

Statutory Compliance	<i>The Tenant shall ensure compliance with all laws, statutes, orders and regulations affecting the Premises.</i>
Costau Cyfreithiol	Bydd y Tenant yn talu cyfraniad tuag at gostau cyfreithiol y Landlord (amcangyfrif o £1030.00 (mil a thri deg o filoedd) yn ddibynnol ar gymhlethdod yr achos).
Legal Costs	Bydd y Tenant yn gyfrifol am eu costau cyfreithiol eu hunain. <i>The Tenant shall pay a contribution towards the Landlord's legal costs (estimated to be £1030.00 (one thousand and thirty pounds) depending on the complexity of the case).</i> <i>The Tenant shall bear their own legal costs.</i>
Indemniad	Bydd y Tenant yn diogelu a rhyddarbed y Landlord rhag unrhyw achos neu hawliad mewn perthynas ag unrhyw niwed, difrod neu golled i unrhyw berson neu bersonau mewn perthynas â'r Eiddo.
Indemnity	<i>The Tenant shall protect and indemnify the Landlord from any cause or claim in relation to any harm, damage or loss to any person or persons in relation to the Premises.</i>
Telerau Eraill	Yr holl delerau ac amodau eraill sy'n gyffredin mewn prydles i o'r natur yma.
Other Terms	<i>All other terms and conditions common in leases of this nature.</i>

Nid yw'r ddogfen yma yn ffurfio rhan o gynnig nac o unrhyw gontract. Bras fesurau yn unig a roddir yma. Dylai pob darpar denant fodloni eu hunain ynglŷn â'r mesuriadau a'r ffeithiau uchod. Nid yw Cyngor Gwynedd yn ymrwymo i dderbyn yr uchaf nac unrhyw gynnig.

These details do not constitute any part of an offer or contract and should not be relied on as statements or representations of fact. All measurements are approximate. Prospective tenants should verify the measurements and other information which is provided for guidance only. Cyngor Gwynedd do not undertake to accept the highest or any other offer.