



Cwestiwn enghreifftiol SQE2 a thrafodaeth ar yr ateb

Cyfweliad â chleient a nodyn cyfarfod/dadansoddiad
cyfreithiol (Ymarfer maes Eiddo)

Adolygwyd 2 Rhagfyr 2024

Bydd ymgeiswyr yn sefyll 16 o asesiadau yn SQE2. Er mwyn pasio SQE2, rhaid i ymgeiswyr gael y marc pasio cyffredinol ar gyfer SQE2.

Mae'r cwestiwn enghreifftiol hwn, a thrafodaeth ar yr ateb, yn enghraifft o asesiad cyfweliad â chleient a nodyn cyfarfod/dadansoddiad cyfreithiol. Bydd gan ymgeiswyr 10 munud i ystyried yr e-bost a/neu'r dogfennau, ac yna 25 munud i gynnal y cyfweliad â'r cleient. Bydd yr ymgeiswyr yn cael 25 munud i ysgrifennu, â llaw, nodyn cyfarfod/dadansoddiad cyfreithiol o'r cyfweliad y maent newydd ei gwblhau.

Am ragor o fanylion gweler Manyleb Asesu SQE2.

Sylwer bod y cwestiynau enghreifftiol wedi cael eu cyhoeddi er mwyn rhoi syniad o'r math o dasgau y gellid eu gosod i ymgeiswyr. Nid ydynt yn adlewyrchu'r holl ddeunydd sydd wedi'i gynnwys yn SQE2. Efallai na fydd cwestiynau yn y dyfodol yn dilyn yr un fformat yn union.

Cwestiwn a phapurau ychwanegol i ymgeiswyr

Nodyn i Ymgeiswyr:

Fe welwch fod termau Cymraeg yn yr asesiad hwn sydd wedi'i ddilyn gan y term Saesneg cyfatebol mewn cromfachau. Yn ogystal, mae'r termau hyn i'w gweld mewn rhestr eirfa yn y ddogfen hon.

E-bost at yr Ymgeisydd

Oddi wrth: Partner

Anfonwyd: 15 Hydref 202#

At: Yr Ymgeisydd

Pwnc: Abacus Accountancy Services Limited – les Unit 1, Avondale
Business Park, Brislington, Bryste BS4 1QR

Abacus Accountancy Services Limited ('Abacus') yw cleient presennol y cwmni. Neil Conroy yw'r unig gyfarwyddwr ac mae'n ddeiliad 100% o gyfrannau'r cwmni. Gweithredais ar ran Abacus ychydig o flynyddoedd yn ôl pan ymrwymodd i les atgyweirio ac yswirio llawn am gyfnod o 10 mlynedd mewn perthynas ag Unit 1, Avondale Business Park, Brislington, Bryste BS4 1QR (y 'Safle').

Ddoe, cefais sgwrs gyflym â Neil dros y ffôn a dywedodd ef wrthyf fod tân wedi bod ar y Safle. Mae'r difrod mor wael nid yw Abacus yn gallu meddiannu'r rhan fwyaf o'r Safle. Roedd Neil dan yr argraff y byddai'n cymryd tua blwyddyn i'w adfer yn llawn.

Dywedodd Neil hefyd fod system gwresogi ar y Safle nad yw wedi bod yn gweithio ers amser a bod angen un newydd. Cyn y tân, dywedodd y landlord wrtho fod

Abacus yn gyfrifol am ddatrys y broblem gyda'r system gwresogi a'i bod hi wedi bod yn ei holi'n rheolaidd am hyn.

Mae Neil yn dod i'n swyddfa ni cyn hir, ond mae gen i gyfarfod brys nawr ac ni allaf ei weld. Hoffwn i ti gwrdd â Neil a chymryd cyfarwyddiadau llawn ganddo mewn cysylltiad â'r materion y mae wedi'u codi. Gan ddisgwyl y cyfarfod, rwy wedi canfod yr hen ffeil ac wedi bwrw golwg dros les Abacus o'r Safle a gallaf gadarnhau ei bod yn cynnwys yr holl ddarpariaethau y byddech chi'n eu disgwyl mewn les fasnachol. Rwy'n atodi darn o gymalau perthnasol y les gan gynnwys y diffiniadau a darpariaethau atgyweirio ac yswirio. Bydd angen i ti ymgyswilio â'r cymalau hyn fel y gelli di ymdrin ag unrhyw bryderon y gallai Neil eu codi yn eich cyfarfod.

Bydda' i'n gweithio ar y ffeil gyda thi, felly yn dilyn eich cyfarfod, dylet ysgrifennu nodyn cyfarfod/dadansoddiad achos llawn sy'n nodi'r holl gyngor y dylem ni ei roi i'r cleient mewn perthynas â'r materion uchod, yn ogystal ag unrhyw faterion eraill y byddwch chi'n eu trafod yn y cyfarfod. Dylech hefyd gynnwys unrhyw ffeithiau allweddol, y camau nesaf i ni/y cleient, ac unrhyw faterion ymddygiad proffesiynol sy'n codi.

Rwy'n arbennig o awyddus dy fod yn ceisio awgrymu atebion (os oes rhai) i unrhyw broblemau rwy'ti'n eu datgelu. Yn amlwg, os bydd Neil yn codi unrhyw faterion eraill gyda thi, gwna'n siŵr dy fod yn eu cynnwys yn y nodyn cyfarfod, ynghyd â'th gyngor ac unrhyw atebion posibl, hyd yn oed os byddi di eisoes wedi'u crybwyll yn ystod y cyfweiliad.

Diolch

Partner

ATODIAD:

Darn o Les Unit 1, Avondale Business Park, Brislington, Bryste BS4 1QR

Nodyn i Ymgeiswyr:

Dylech ystyried materion ymddygiad proffesiynol, fel y bo'n briodol. Does dim angen i chi ddelio â gofal y cleient, gwyngalchu arian, na materion hunaniaeth y cleient gan fod y partner eisoes wedi delio â'r rhain.

Rhestr eirfa ar gyfer Cyfweiliad>Eiddo

Cymraeg	Saesneg
dirymu	vitiated
gohirio	suspend
mewn cyflwr da a sylweddol o ran atgyweiriadau	in good and substantial repair and condition
taliadau dros ben	excesses

Darn o Les ddyddiedig 13 Rhagfyr 202# mewn perthynas ag Unit 1, Avondale Business Park, Brislington, Bryste BS4 1QR a wnaed rhwng Sophia Koupparis (y ‘Landlord’) ac Abacus Accountancy Services Limited (y ‘Tenant’)

1 DIFFINIADAU

Mae'r Les yn defnyddio'r diffiniadau canlynol:

“Rhent Blyneddol”	Pedwar deg pum mil o bunnoedd (£45,000) y flwyddyn;
“Risgiau a Yswiriwyd”	tân, ffrwydrad, mellit, daeargryn, storm, llifogydd, tanciau dŵr sy’n ffrwydro ac yn gorlifo...;
“Safle”	mae’r safle’n adnabyddus fel Unit 1, Avondale Business Park, Brislington, Bryste BS4 1QR ac mae wedi’i ddangos ag ymyl coch ar y Cynllun* ynghyd â’r ardal parcio ceir wedi’i dangos ag ymyl glas ar y Cynllun gan gynnwys yr holl beiriannau, offer a gosodiadau wedi’u gosod ar y Safle gan y Landlord;
“Cyfnod Risg”	cyfnod o dair blynedd sy’n dechrau ar ddyddiad y difrod neu dministriad perthnasol;
“Cyfnod”	y cyfnod o 10 mlynedd sy’n dechrau ar 13 Rhagfyr 202# ac sy’n dod i ben ar 12 Rhagfyr 203#;

...

***Nodyn i Ymgeiswyr: Nid yw’r Cynllun wedi’i ddarparu gan nad oes ei angen ar gyfer yr asesiad hwn**

...

4. RHWYMEDIGAETHAU’R TENANT

...

4.5 Atgyweiriadau ac addurniadau

Rhaid i’r Tenant:

4.5.1 cadw’r Safle mewn cyflwr da a sylweddol o ran atgyweiriadau (in good and substantial repair and condition);

- 4.5.2 cynnal holl beiriannau (gan gynnwys y system gwresogi ac aerdymheru), offer a gosodiadau'r Safle a osodwyd gan y Landlord yn briodol a sicrhau eu bod nhw'n gweithio'n dda yn unol ag arfer diwydiannol da ac unrhyw ofynion yswirwyr y Landlord, a'u disodli ag eitemau o'r un ansawdd neu well os na fydd modd eu hatgyweirio yn economaidd;

...

- 4.5.5. Mae'r rhwymedigaethau o dan y cymal hwn [99](#) yn eithrio:

- (a) difrod gan unrhyw Risg a Yswiriwyd, ac eithrio i'r graddau y gwrthodir taliad arian yswirio oherwydd unrhyw beth mae'r Tenant yn ei wneud neu'n peidio â'i wneud; ac...

...

ATODLEN 3

Darpariaethau Yswirio a Difrod

1 Rhwymedigaethau yswirio'r Tenant

- 1.1 Rhaid i'r Tenant dalu'r canlynol ar gais:

1.1.1

- (a) Yr holl symiau mae'r Landlord yn eu talu'n wirioneddol i gydymffurfio â pharagraff [2.12.1](#);

...

- 1.2 Rhaid i'r Tenant hysbysu'r Landlord cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl dod yn ymwybodol o unrhyw ddifrod i'r Safle neu ei ddinistriad o ganlyniad i unrhyw un o'r Risgiau a Yswiriwyd.

- 1.3 Rhaid i'r Tenant gydymffurfio â gofynion yr yswirwyr ac ni ddylai wneud unrhyw beth sy'n annilysu unrhyw yswiriant.

...

2 Rhwymedigaethau yswiriant y Landlord

- 2.1 Rhaid i'r Landlord yswirio (gydag yswiriwr ag enw da):

2.1.1 y Safle yn erbyn Risgiau a Yswiriwyd yn eu cost adfer lawn (gan gynnwys yr holl ffioedd proffesiynol a chostau achlysurol, cael gwared ar falurion, clirio'r safle a TAW nad oes modd ei hadfer); a

2.1.2 colled Rhent Blynnyddol am y Cyfnod Risg

yn ddarostyngedig i'r holl daliadau dros ben (excesses), cyfyngiadau ac eithriadau y gall yr yswirwyr eu gosod ac fel arall ar delerau arferol yr yswiriwr.

...

2.2 Rhaid i'r Landlord gymryd camau rhesymol i gael unrhyw gydsyniad sy'n ofynnol i adfer y Safle yn dilyn dinistriad neu ddifrod oherwydd Risg a Yswiriwyd.

2.3 Lle bo'n gyfreithlon gwneud hynny, rhaid i'r Landlord adfer y Safle cymaint ag sy'n ymarferol yn dilyn dinistriad neu ddifrod oherwydd Risg a Yswiriwyd. Nid oes yn rhaid i'r adferiad fod yn union os yw'r hyn a ddisodlir o faint, ansawdd a chynllun tebyg.

2.4 Nid oes yn rhaid i'r Landlord adfer y Safle os yw'r polisi yswiriant a roddwyd ar waith gan y Landlord wedi'i ddirymu (vitiated) neu os gwrthodwyd unrhyw arian polisi oherwydd rhywbeth mae'r Tenant wedi'i wneud neu wedi peidio â'i wneud.

...

3 Gohirio (suspend) Rhent

3.1 Bydd Paragraff 3.2 yn berthnasol os caiff y Safle ei ddifrodi neu ei ddinistrio oherwydd unrhyw Risg a Yswiriwyd fel nad yw'n addas i'w feddiannu na'i ddefnyddio. Nid yw Paragraff 3.2 yn berthnasol i'r graddau bod yswiriant y Landlord wedi'i ddirymu neu y gwrthodwyd unrhyw daliad o arian polisi o ganlyniad i rywbeth mae'r Tenant wedi'i wneud neu wedi peidio â'i wneud.

3.2 Yn unol â pharagraff [3.13.1](#), bydd yr angen i dalu'r Rhent Blynnyddol neu gyfran deg ohono, gan ddibynnu ar natur a graddau'r difrod neu'r dinistriad, yn dod i ben ar a chan gynnwys dyddiad y difrod neu'r dinistriad tan y dyddiad cynharaf o blith:

3.2.1 y dyddiad mae'r Safle'n addas ei feddiannu a'i ddefnyddio eto ac yn barod i dderbyn gwaith gosod y Tenant; a

3.2.2 diwedd y Cyfnod Risg.

- 3.3 Os yw paragraff 3.2 yn berthnasol, rhaid i'r Landlord ad-dalu i'r Tenant, cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol, gyfran ddyledus o unrhyw Rent Blynnyddol a dalwyd o flaen llaw sy'n berthnasol i unrhyw gyfnod ar neu ar ôl dyddiad y difrod neu'r dinistriad.

...

4 Terfynu

- 4.1 Bydd y paragraff 4 hwn yn berthnasol os:
- 4.1.1 caiff y Safle ei ddifrodi neu ei ddinistrio gan ei adael yn anaddas i'w feddiannu neu ei ddefnyddio gan y Tenant; a
 - 4.1.2 pryd mae'r Cyfnod Risg yn dod i ben, nid yw'r Safle wedi'i adfer yn ddigonol i'r Safle fod yn addas i'w feddiannu a'i ddefnyddio gan y Tenant.
- 4.2 Gall y Landlord neu'r Tenant ddod â'r Les hon i ben ar unwaith wrth hysbysu'r llall ar unrhyw adeg yn dilyn diwedd y Cyfnod Risg ond cyn i unrhyw adferiad gael ei gwblhau.

Trafodaeth ar yr ateb: Cyfweliad

Cyfweliad (Ymarfer ym maes Eiddo)

RECORDIAD O ENGHRAIFFT

Isod rhoddir recordiad sy'n enghraifft o berfformiad ymgeisydd (Saesneg). Enghraifft yw'r recordiad hwn o ateb ymgeisydd a fyddai'n cael ei asesu fel un sy'n amlwg yn cyflawni gofynion cymhwysedd yr asesiad Cyfweliad â Chleient. Nid yw'r recordiad yn ateb perffaith nac yn ateb model ac fe ellid gwneud pwyntiau pellach.

Mae dolen i'r recordiad yma:

[Cyfweliad Llafar Ymarfer Maes Eiddo SQE2: Enghraifft o Berfformiad Ymgeisydd \(Saesneg\)](#)

DADANSODDIAD

Pam ei bod hi'n glir bod yr ymgeisydd yn yr enghraifft wedi pasio'r asesiad?

Ni fwriedir i'r canllawiau canlynol awgrymu mai dyma'r unig ffordd bosibl o ateb ond bydd yn eich helpu i ddeall pam y byddai'r ymgeisydd yn y recordiad o enghraifft yn cael ei ystyried fel un y mae'n glir ei fod wedi pasio yn unol â'r meini prawf asesu ar gyfer yr asesiad.

Meini prawf yr asesiad

Mae'r meini prawf asesu ar gyfer **cyfweld** fel a ganlyn:

Sgiliau

1. Gwrando ar y cleient a defnyddio cwestiynau'n effeithiol i alluogi'r cleient i ddweud wrth y cyfreithiwr beth sy'n bwysig iddo.
2. Cyfathrebu ac egluro mewn ffordd sy'n addas i'r cleient ddeall.
3. Ymddwyn yn broffesiynol a thrin y cleient yn barchus a chwrtais, gan gynnwys parchu amrywiaeth lle bo hynny'n berthnasol.
4. Dangos ffocws ar y cleient yn ei ymagwedd tuag at y cleient a'r materion (h.y. dangos dealltwriaeth o'r broblem o safbwynt y cleient a'r hyn y mae'r cleient eisiau ei gyflawni, nid dim ond o safbwynt cyfreithiol).
5. Sefydlu a chynnal perthynas effeithiol â'r cleient er mwyn meithrin ymddiriedaeth a hyder.

Mae hi'n glir o edrych ar y meini prawf uchod bod perfformiad yr ymgeisydd yn gymwys am y rhesymau canlynol:

MEINI PRAWF SGILIAU	
Gwrando ar y cleient a defnyddio cwestiynau'n effeithiol i alluogi'r cleient i ddweud wrth y cyfreithiwr beth sy'n bwysig iddo.	Mae cwestiynu'r ymgeisydd yn effeithiol yn gyffredinol ac mae hi'n gofyn cwestiynau i gael y rhan fwyaf o'r wybodaeth mae ei hangen arni i ddrafftio'r nodyn cyfarfod. Mae'r ymgeisydd yn dangos sgiliau gwrando gweithredol ac ymgysylltu â'r cleient, er enghraifft trwy ymddangos i ymddiddori a pheidio â thorri ar draws y cleient.
Cyfathrebu ac egluro mewn ffordd sy'n addas i'r cleient ddeall	Mae'r ymgeisydd yn defnyddio iaith sy'n hawdd i'r cleient ei deall ac mae'n osgoi defnyddio jargon cyfreithiol. Er enghraifft, caiff telerau'r les eu hesbonio'n glir. Ar un achlysur, mae'r cleient yn gofyn i'r ymgeisydd esbonio ystyr "vitiated" a chaiff hyn ei esbonio'n dda.
Ymddwyn yn broffesiynol a thrin y cleient yn barchus a chwrtais, gan gynnwys parchu amrywiaeth lle bo hynny'n berthnasol	Mae'r ymgeisydd yn ddigyffro ac yn gwrtais drwy gydol y cyfweiliad ac yn trin y cleient yn barchus a chwrtais, er enghraifft drwy ddiolch i'r cleient am yr wybodaeth a roddwyd. Mae'r ymgeisydd yn rhoi newyddion digroeso mewn ffordd sensitif, er enghraifft, mewn perthynas â gosod system gwresogi newydd a'r ffaith na allai'r cleient derfynu'r les ar unwaith. Er bod yr ymgeisydd yn amlwg yn nerfus ac yn betrus iawn ar ddechrau'r cyfweiliad, mae hyn yn gwella wrth i'r cyfweiliad fynd yn ei flaen. Ar y cyfan, mae'r ymgeisydd yn ddigyffro ac yn hunanfeddiannol yn gyffredinol.
Dangos ffocws ar y cleient yn ei agwedd tuag at y cleient a'r materion (h.y. dangos dealltwriaeth o'r broblem o safbwynt y cleient a'r hyn y mae'r	Mae'r ymgeisydd yn ymddiddori ym mhryderon y cleient ac yn mynd i'r afael â nhw. Mae'r ymgeisydd yn deall na all y cleient weithredu ei fusnes o'r safle ac yn dymuno terfynu'r les ar unwaith er mwyn symud i leoliad arall. Mae'r ymgeisydd yn ceisio deall pam mae angen ar y cleient i'r busnes fod yn weithredol ar safle'r swyddfa ymhen chwe wythnos.

cleient eisïau ei gyflawni, nid dim ond o safbwynt cyfreithiol)	
Sefydlu a chynnal perthynas effeithiol â'r cleient er mwyn meithrin ymddiriedaeth a hyder	Mae'r ymgeisydd yn dangos dealltwriaeth dda o bryderon y cleient ac yn rhyngweithio â'r cleient mewn ffordd bwrpasol a hyderus. Byddai'r cleient yn ymddiried yn yr ymgeisydd i ymdrin â'r mater mewn ffordd alluog a gwneud cynnydd yn y mater ar ei ran. Un enghraifft o hyn fyddai pryd mae'r ymgeisydd yn nodi'r camau priodol nesaf, megis gwirio telerau'r les ac anfon llythyr o gyngor yn dilyn y cyfweiliad.

Trafodaeth ar yr ateb: Nodyn cyfarfod / dadansoddiad cyfreithiol

PWYNTIAU CYFREITHIOL ALLWEDDOL

Sylwer nad yw union gyfeiriadau na chyfraith achos yn ofynnol.

Mae'r rhain yn cynnwys y canlynol:

Cyfrifoldeb am atgyweirio difrod tân

- Archwilio telerau'r les a nodi bod 'tân' yn un o'r 'Risgiau a Yswiriwyd' a restrwyd yn y cymal Diffiniadau ac ystyried ym mha amgylchiadau mae'n ofynnol i'r Landlord adfer y Safle yn dilyn difrod a achoswyd gan Risg a Yswiriwyd.
- Gwerthfawrogi nad yw'r tenant wedi achosi'r tân.

Gohirio rent

- Archwilio telerau'r les ac ystyried am ba hyd y caiff rhent ei ohirio, ac a yw'r holl rent neu ran ohono'n cael ei ohirio.

Terfynu'r les

- Nodi'r amgylchiadau lle gellir dod â les i ben yn gynnar.
- Adolygu telerau'r les er mwyn deall pryd y gellir ei therfynu yn dilyn difrod o Risg a Yswiriwyd.

Rhwymedigaethau atgyweirio (y system gwresogi/boiler)

- Archwilio rhwymedigaeth atgyweirio'r tenant o dan y les.
- Nodi canlyniadau i'r tenant o beidio â gosod system gwresogi newydd.

ENGHRAIFFT O ATEB

Mae ateb enghreifftiol wedi'i roi isod. Enghraifft yw hyn o ateb ymgeisydd a fyddai'n cael ei asesu fel un sy'n amlwg yn cyflawni gofynion cymhwysedd asesiad nodyn cyfarfod/dadansoddiad cyfreithiol. Nid yw hwn yn ateb perffaith na model ac fe ellid gwneud pwyntiau pellach.

Sylwer y gall ymgeisydd ymgorffori nodiadau a wnaed yn ystod ei amser paratoi a/neu'r cyfweliad trwy eu croesgyfeirio wrth ysgrifennu ei nodyn cyfarfod/dadansoddiad cyfreithiol. Mae'r atebion enghreifftiol wedi'u cyflwyno fel un ddogfen, heb gyfeirio at nodiadau'r cyfweliad, er hwylustod darllen.

Enghraifft o Ateb

Cyfarfod â Neil Conroy ('NC') o Abacus Accountancy Services Limited

Dyddiad: 15 Hydref 202#

Daeth NC heddiw oherwydd bod rhan o'i swyddfeydd wedi'i dinistrio gan dân. Dim ond rhan sy'n parhau i fod yn ddefnyddiadwy. Mae'r eiddo mewn dwy ran: warws rhestredig Gradd II (mae'r swyddfeydd ynddo) a gafodd ei ddifrodi, ac estyniad ochr modern gydag ystafell y bwrdd, cegin ac ystafell gyfarfod, nad oedd y tân wedi cael unrhyw effaith arnynt. Nid yw'r maes parcio wedi cael ei effeithio chwaith. Gofynnodd NC bwy sy'n gyfrifol am atgyweirio'r difrod o'r tân ac a oes yn rhaid i Abacus barhau i dalu rhent er nad oes modd defnyddio'r swyddfeydd. Dywedodd NC hefyd, yn ddelfrydol, yr hoffai Abacus derfynu'r les ar unwaith a rhentu swyddfeydd o ffrind. Yn olaf, gofynnodd NC am gyngor mewn perthynas â gosod system gwresogi newydd yn lle'r un sydd wedi torri a'r canlyniadau posib os na fydd hyn yn digwydd.

Cyngor:

1) Cyfrifoldeb am y difrod tân

Cynghorais i NC, o dan ddiffiniad y 'Risgiau a Yswiriwyd' yn y les, fod tân wedi'i gynnwys, felly dylai hyn fod wedi'i gynnwys gan bolisi yswiriant y landlord yn unol â pharagraff 2 o'r darpariaethau Yswiriant a Difrod. Bydd NC yn rhoi copi o'r polisi yswiriant. Cadarnhaodd NC fod Abacus wedi bod yn gwneud y taliadau yswiriant priodol. Dywedodd NC fod y frigâd dân wedi cadarnhau bod y tân yn ganlyniad diffyg trydanol ac nid oedd bai ar Abacus. Mae Abacus bob amser wedi sicrhau y cynhelir archwiliadau trydanol ac mae gan NC y gwaith papur ar gyfer hyn.

Cynghorais NC nad oedd rhwymedigaeth ar Abacus i atgyweirio'r difrod – bydd yn rhaid i'r landlord hawlio ar y polisi yswiriant ac adfer yr eiddo. Mae hyn oni bai bod Abacus wedi annilysu y polisi yswiriant, ac mae NC yn credu nad yw hyn yn wir.

2) Taliadau rhent yn ystod gwaith atgyweirio

Ni fydd yn rhaid i Abacus dalu rhent ar gyfer y rhan o'r warws na ellid ei defnyddio o dan ddarpariaethau Yswiriant a Difrod y les. Mae NC yn credu y bydd hi'n cymryd o leiaf flwyddyn i atgyweirio'r difrod. Fodd bynnag, bydd yn rhaid i Abacus barhau i dalu'r rhan o'r rhent ar gyfer yr estyniad ochr modern a'r maes parcio oherwydd gellir defnyddio'r rhain o hyd.

3) Terfynu'r les yn gynnar

Mae angen i dîm NC fod yn ôl yn y swyddfa ymhen chwe wythnos oherwydd bod Abacus yn penodi pum prentis newydd, ac mae angen i'r staff weithio ar y cyd ar gontract mawr. Dyma pam mae e'n awyddus i derfynu'r les a rhentu swyddfeydd newydd cyn gynted â phosibl.

Cynghorais NC y byddai'n rhaid i mi wirio telerau'r les i ganfod cymal terfynu posibl. Heb un, ni fydd Abacus yn gallu terfynu'r les yn gynnar oherwydd ei bod am gyfnod o 10 mlynedd, sy'n dod i ben ar 12 Rhagfyr 203#. Fodd bynnag, os yw'r safle'n parhau i fod yn anaddas i'w feddiannu neu ei ddefnyddio dair blynedd wedi'r difrod, gall Abacus gyflwyno hysbysiad terfynu. Nodais i'n benodol pe bai NC yn cymryd les dros dro o swyddfeydd ei ffrind, ni fyddai Abacus yn talu rhent ar y warws yn ogystal â hyn oherwydd byddai hyn wedi'i ohirio.

4) Atgyweirio'r boiler/boiler newydd

Nid yw'r system gwresogi yn yr estyniad modern yn gweithio oherwydd bod y boiler wedi torri ac nid oes modd ei atgyweirio. Mae'r les yn ei gwneud hi'n ofynnol i Abacus atgyweirio'r peiriannau (sy'n cynnwys y system gwresogi) neu osod rhai newydd os nad oes modd ei atgyweirio'n economaidd. Cynghorais NC i osod boiler newydd i osgoi torri'r les.

Os na fydd boiler newydd yn cael ei osod, ac os oes cymal hunangymorth/Jervis v Harris yn y les, gall y landlord osod boiler newydd a hawlio'r costau yn ôl gan Abacus fel dyled. Gallai'r landlord ffordedu'r les hefyd, am ddiffyg atgyweiriadau.

Gallwn gymryd yn ganiataol fod y les yn cynnwys cymal hunangymorth/Jervis v Harris a chymal ffordedu oherwydd bod y partner wedi cadarnhau bod y les yn cynnwys yr holl ddarpariaethau arferol mewn les fasnachol.

Y camau nesaf:

- Byddaf yn anfon llythyr at y cleient sy'n crynhoi'r cyngor a roddwyd yng nghyfarfod heddiw.
- Byddaf yn adolygu telerau'r les.
- Bydd NC yn anfon manylion y polisi yswiriant ataf.
- Bydd NC yn darparu tystysgrifau trydanol.

(Byddaf yn trefnu cyfarfod dilynol ymhen wythnos i drafod pwyntiau pellach.)

DADANSODDIAD

Pam ei bod hi'n glir bod yr ateb enghreifftiol wedi pasio'r asesiad?

Ni fwriedir i'r canllawiau canlynol awgrymu mai dyma'r unig ffordd bosibl o ateb ond bydd yn eich helpu i ddeall pam y byddai'r ymgeisydd yn y recordiad o enghraifft yn cael ei ystyried fel un y mae'n glir ei fod wedi pasio yn unol â'r meini prawf asesu ar gyfer yr asesiad.

Mae'r meini prawf asesu ar gyfer y nodyn cyfarfod/dadansoddiad cyfreithiol fel a ganlyn:

Sgiliau

1. Cofnodi'r holl wybodaeth berthnasol.
2. Nodi'r camau nesaf priodol.
3. Rhoi cyngor sy'n canolbwyntio ar y cleient (h.y. cyngor sy'n dangos dealltwriaeth o'r broblem o safbwynt y cleient a'r hyn y mae'r cleient eisiau ei gyflawni, nid dim ond o safbwynt cyfreithiol).

Cymhwyso'r gyfraith

4. Cymhwyso'r gyfraith yn gywir at sefyllfa'r cleient.
5. Cymhwyso'r gyfraith mewn modd cynhwysfawr at sefyllfa'r cleient, gan nodi unrhyw faterion sy'n ymwneud ag ymddygiad moesegol a phroffesiynol a defnyddio crebwyll i'w datrys yn onest ac yn ddidwyll.

Roedd hi'n glir o edrych ar y meini prawf uchod bod yr ateb enghreifftiol yn gymwys am y rhesymau canlynol:

MEINI PRAWF SGILIAU	
Cofnodi'r holl wybodaeth berthnasol	Mae'r ymgeisydd wedi ymgorffori'r wybodaeth berthnasol o'r dogfennau asesu a'r wybodaeth a gasglwyd yn ystod y cyfweiliad â'r cleient. Mae hyn yn cynnwys manylion penodol am y difrod tân i'r eiddo, y ffaith y disgwylir iddo gymryd blwyddyn i adfer y rhan sy'n warws, achos y tân fel diffyg trydanol nad yw'n gysylltiedig â'r cleient, a bod y boiler mewn cyflwr lle na ellir ei atgyweirio mewn ffordd economaidd.
Nodi'r camau nesaf priodol	Mae'r ymgeisydd wedi nodi rhai o'r camau nesaf priodol, gan gynnwys darparu llythyr o gyngor i'r

	cleient, gwirio'r les i weld a yw'n cynnwys cymal hunangymorth, cymal forffedu, a chymal terfynu.
Rhoi cyngor sy'n canolbwyntio ar y cleient	Mae'r ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phryderon y cleient ac wedi dangos dealltwriaeth dda o broblem y cleient. Er enghraifft, mae'r ymgeisydd wedi cydnabod natur frys angen y cleient i ddychwelyd i'r swyddfa o fewn chwe wythnos ac mae'n deall dyhead y cleient i derfynu'r les ar unwaith.
MEINI PRAWF CYFREITHIOL	
Cymhwyso'r gyfraith yn gywir i sefyllfa'r cleient	Mae'r ymgeisydd wedi nodi'r egwyddorion cyfreithiol sylfaenol perthnasol ac yn eu defnyddio'n gywir yng nghyd-destun ffeithiau achos y cleient. Er enghraifft, mae'r ymgeisydd wedi nodi bod y landlord yn gyfrifol am adfer y safle, oherwydd bod 'tân' yn Risg a Yswiriwyd. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi gwerthfawrogi y caiff y rhent ei ohirio mewn perthynas ag ardal y warws ar y safle tra bydd y gwaith atgyweirio yn cael ei gwblhau.
Defnyddio'r gyfraith mewn modd cynhwysfawr yn sefyllfa'r cleient, gan nodi unrhyw faterion sy'n ymwneud ag ymddygiad moesegol a phroffesiynol, a defnyddio crebwyll i'w datrys yn onest ac yn ddidwyl	Mae cyngor yr ymgeisydd yn ddigon manwl yng nghyd-destun y materion ffeithiol. Er enghraifft, mae'r ymgeisydd wedi esbonio'r opsiynau sydd ar gael i'r landlord os na fydd y cleient yn gosod system gwresogi newydd, a sut mae darpariaeth terfynu yswiriant yn gweithio.