Adroddiad i'r	**Cabinet**
Dyddiad y Cyfarfod	**17 Rhagfyr 2019**
Aelod / Swyddog Arweiniol	**Julian Thompson Hill / Graham Boase/Gerald Thomas**
Awdur yr Adroddiad	**Graham Boase, Cyfarwyddwr Corfforaethol: Economi a'r Parth Cyhoeddus**
Teitl	**Gweithredu Model Darparu Amgen (MDA) ar gyfer amrywiol weithgareddau/ swyddogaethau cysylltiedig â hamdden: Prydlesu eiddo**

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Ym mis Mai 2019, cytunodd y Cabinet i sefydlu Hamdden Sir Ddinbych Cyf (HSDd), sy'n Gwmni Masnachol Awdurdod Lleol, cyfyngedig drwy warant, sy'n perthyn yn gyfan gwbl i'r Cyngor. Cytunodd y Cabinet y byddai HSDd yn prydlesu'r un eiddo ar bymtheg a restrir yn Atodiad 1 ar brydles 10 mlynedd am rent rhad.

1.2 Mae'r 16 safle wedi'u hamlinellu mewn coch ac wedi'u hatodi i'r adroddiad hwn (Atodiad 2 a – p).

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

2.1 Mae angen cymeradwyaeth i ganiatáu 16 les, bob un am dymor o 10 mlynedd ac yn cael eu heithrio o Adran 24-28 Deddf Landlord a Thenant 1954 am rent rhad, i Hamdden Sir Ddinbych Cyfyngedig.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod y Cabinet yn rhoi cymeradwyaeth i ganiatáu prydlesi 10 mlynedd i Hamdden Sir Ddinbych Cyf ar gyfer pob un o'r safleoedd am rent rhad. Bydd y prydlesi wedi'u seilio ar y

brydles safonol sydd ynghlwm (Atodiad 3). Bydd addasiadau penodol i'r safle yn cael eu cynnwys ym mhob un o'r prydlesi hyn er mwyn ymgorffori: cytundebau rhannu defnyddwyr blynyddol, rhwymedigaethau cyllidwyr grant, gofynion y Comisiwn Elusennau, cyngor gan gynghorwyr treth CSDd, meddiannaeth trydydd parti, yn ogystal ag unrhyw drefniadau safle lleoledig; gan roi awdurdod dirprwyedig i'r Pennaeth Cyllid a Gwasanaethau Eiddo gytuno, mewn ymgynghoriad â'r Aelod Arweiniol Cyllid ac Effeithlonrwydd a Phennaeth y Gwasanaethau Cyfreithiol, AD a Democrataidd.

3.2 Bod y Cabinet yn cadarnhau eu bod wedi darllen, deall ac ystyried yr Asesiad o'r Effaith ar Les (Atodiad 4) fel rhan o'u hystyriaethau.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Ym mis Mai 2019, adolygodd y Cyngor yr Achos Busnes a chymeradwyo sefydliad y Cwmni Masnachol Awdurdod Lleol a elwir yn Hamdden Sir Ddinbych Cyf. Ym mis Gorffennaf, bu i'r Cabinet gymeradwyo'r gost weithredu gysylltiedig a'r arbedion net i gael eu gwireddu yn 2020/2. Yng nghyfarfodydd y Cyngor wedi hynny ym mis Gorffennaf a Hydref, yn y drefn honno, cymeradwywyd yr Erthyglau Cymdeithasu a'r Cytundeb Aelodau drafft, yn ogystal â chyfansoddiad Bwrdd y Cwmni a phenodiad nifer o Gyfarwyddwyr.

4.2 Er mwyn cyflawni'r budd o'r arbedion ariannol sy'n gysylltiedig â newidiadau i ddeddfwriaeth mewn perthynas â rhyddhad ar ardrethi busnes, NNDR, ac eithriadau rhag treth ar werth (TAW), ar incwm sy'n ymwneud â hamdden a amlinellwyd yn yr Achos Busnes, mae gofyn i Hamdden Sir Ddinbych Cyf brydlesu'r eiddo a restrir yn Atodiad 1 gan y Cyngor.

4.3 Dangosir graddau'r prydlesi hyn er dibenion adnabod yn unig ar y cynlluniau sydd ynghlwm. Bydd y brydles yn seiliedig ar brydles generig sydd ynghlwm wrth yr adroddiad hwn. Caiff y brydles hon ei haddasu i fodloni safleoedd unigol a bydd yn cynnwys hawliau priodol a gedwir gan y Cyngor, defnydd cyfyngedig gan ddefnyddwyr gwasanaeth, dieithrwch ac ati. Darperir y telerau nodedig isod.

4.4 HSDd fydd yn gyfrifol am waith cynnal a chadw mewnol y safleoedd hyn. Bydd y Cyngor yn cadw'r cyfrifoldeb dros strwythur a rhannau allanol yr adeiladau hyn, y gosodiadau trydanol a mecanyddol a chomisiynu unrhyw wiriadau diogelwch y bydd eu hangen. Bydd rhestr ffotograffig yn cael ei llunio ar ddechrau'r brydles i gofnodi cyflwr pob un o'r eiddo hyn. Bydd gofyn i HSDd gadw a gadael yr eiddo mewn cyflwr sydd ddim

gwaeth na’r hyn y mae’r atodlen hon yn ei dystio, ac eithrio traul derbyniol. HSDd fydd hefyd yn gyfrifol am gynnal a chadw dyddiol y tirweddau a’r mannau arwyneb caled sydd wedi'u cynnwys yn y brydles.

4.5 Lle mae’r eiddo ar fesurydd ar wahân neu â’u cyflenwad cyfleustodau eu hunain, HSDd fydd yn gyfrifol am dalu am yr holl gyfleustodau. Lle mae cyflenwad yn cael ei rannu, ac na ellir ond ei ddosrannu, Sir Ddinbych fydd yn gyfrifol am y costau hyn (ni ellir hawlio TAW am gostau a ddosrennir, dim ond costau uniongyrchol i’r cyflenwr).

4.6 Ni fydd gan y Tenant hawl i neilltuo’r brydles (gyfan), ond bydd ganddo hawl i isosod rhannau o’r eiddo yn amodol ar ganiatâd y Landlord.

4.7 Bydd Sir Ddinbych yn cynnal archwiliadau rheolaidd o’r eiddo er mwyn sicrhau y cydymffurfir â thelerau’r brydles ac nad yw telerau’r brydles yn cael eu torri’n sylweddol.

4.8 Mae rhai o’r Canolfannau Hamdden a leolir o fewn safleoedd Ysgolion fydd yn cael eu prydlesu i HSDd yn ddarostyngedig i Ymddiriedolaethau Addysg Elusennol. Mae’r Gwasanaethau Cyfreithiol yn gweithio ar sicrhau y cydymffurfir â phob agwedd ar y Ddeddf Elusennau mewn perthynas â’r safleoedd hyn, ac unrhyw ganiatâd arall y gellir bod ei angen.

4.9 Mae cyngor cyfreithiol diweddar wedi cadarnhau bod rhaid talu Treth Trafodiadau Tir**,** ac mae hon wedi’i seilio ar werth y brydles. O ystyried bod y Cyngor yn darparu cymhorthdal i gefnogi gweithrediad y cyfleusterau hyn, rhagwelir na fydd yna werth fel y cyfryw. Bydd y Prisiwr Dosbarth yn cael cais i brisio’r portffolio o safleoedd, yn hytrach na’r safleoedd unigol, er mwyn cynnig barn gytbwys am werth cronnol y prydlesi. Bydd hyn yn pennu a oes angen talu Treth Trafodiadau Tir ac ar ba raddfa, ac hefyd yn cynnig sicrwydd i CSDd os bydd unrhyw sialens yn y dyfodol gan Awdurdod Cyllid Cymru yn hyn o beth.

4.10 Mae Pafiliwn Llangollen yn unigryw gan ei fod yn safle nad yw Cyngor Sir Ddinbych yn berchen arno. Caiff y safle ei brydlesu gan Eisteddfod Gerddorol Ryngwladol Llangollen (LIME) dan brydles 99 mlynedd ers 3 Gorffennaf 1991. Bydd HSDd yn cymryd isbrydles yn hytrach nac yn prydlesu’r safle cyfan hwn; mae’r trafodaethau â LIME yn dal i fynd rhagddynt.

4.11 Mae Canolfan Hamdden Llangollen wedi'i lleoli'n rhannol ar dir dan berchnogaeth Ceidwaid Elusennau. Felly efallai y bydd angen i'r Ceidwaid Elusennau fod yn rhan o ganiatáu'r brydles.

4.12 Bydd pob un o'r prydlesi hyn yn cael eu heithrio o Adran 24-28 Deddf Landlord a Thenant 1954, ac arwyddocâd hyn yw na fydd gan y Tenant hawl awtomatig i adnewyddu ar ddiwedd y tymor 10 mlynedd. Ar ddiwedd y brydles, gall Sir Ddinbych adolygu'r sefyllfa a phenderfynu a yw am gychwyn prydlesi newydd am dymor pellach ai peidio.

4.13 Bydd angen addasu'r brydles ddrafft i adlewyrchu amgylchiadau unigol penodol pob safle, gan gynnwys defnydd Addysgol cyfyngedig o'r Canolfannau Hamdden yn ystod oriau craidd yn unol â chytundebau rhannu defnydd blynyddol. Bydd hefyd angen cydymffurfio â gofynion y Cyngor Celfyddydau yng Nghanolfan Grefft Rhuthun, ac â thelerau'r Brif Brydles ym Mhafiliwn Rhyngwladol Llangollen.

4.14 Bydd yr Adran Prisio ac Ystadau'n cynnal archwiliadau blynyddol o bob un o'r safleoedd. Cynhelir yr archwiliadau er mwyn sicrhau bod y Tenant yn cydymffurfio â'r telerau a'r rhwymedigaethau a gynhwysir yn y prydlesi.

4.15 Bydd y Model Darparu Amgen (MDA) yn cymryd prydles ar gyfer Trem y Dyffryn yn Ninbych, a bydd y swyddfa hon yn gweithredu fel canolfan weinyddol. Bydd y brydles hon ar yr un telerau â'r brydles safonol. O ystyried y bydd yr eiddo hwn yn cael ei ddefnyddio gan y MDA am rent rhad ar delerau sy'n wahanol i brydlesi Ystadau Masnachol, bydd yr eiddo hwn yn cael ei neilltuo allan o'r Portffolio Masnachol i'r Portffolio Corfforaethol.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Bydd y penderfyniad yn galluogi Hamdden Sir Ddinbych Cyf i ddarparu'r gwasanaethau presennol o'r asedau hyn, drwy gontract â'r Cyngor. Bydd sefydlu Bwrdd Llywodraethu Strategol a phroses rheoli contract gadarn yn sicrhau y gwarchodir buddiannau'r Cyngor dros dymor y prydlesi.

6. Beth fydd cost hyn a beth fydd ei effaith ar wasanaethau eraill?

6.1 Mae angen comisiynu'r Prisiwr Dosbarth i brisio'r prydlesi yn y portffolio o eiddo sydd i'w prydlesu i HSDd. Mae angen gwneud hyn er mwyn cyfrifo a oes angen talu Treth Trafodiadau Tir ai peidio, ac i fodloni un o ofynion y Comisiwn Elusennau sy'n berthnasol i bedwar safle. Amcangyfrif o gost y prisiad yw tua £16K.

6.2 Bydd gofyn i'r Adran Prisio ac Ystadau reoli'r prydlesi, ac maent wedi amcangyfrif y bydd yn costio tua £4k y flwyddyn i gynnal archwiliadau rheolaidd o'r eiddo.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les?

7.1 Cynhaliwyd yr AEL gan grŵp amlddisgyblaeth o swyddogion oedd yn cynrychioli Hamdden, AD, Cyllid, Cymorth i Fusnesau, Gwasanaethau Cynnal, Lles Cymunedol, Eiddo Corfforaethol, Cynllunio a Pherfformiad Strategol a Rheoli Prosiectau.

7.2 Ar y cyfan, aseswyd fod effaith y prosiect yn niwtral, gan adlewyrchu mai ystyried ffordd amgen o ddarparu set benodol o weithgareddau / swyddogaethau a wneir ar y cam hwn, nid cynnig gweithgareddau/ swyddogaethau gwahanol neu amgen.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Craffu ac eraill?

8.1 Ymgynghoriad allanol
Trafodaeth gydag arbenigwyr cyfreithiol a TAW sy'n cynnig arbenigedd i'r prosiect.
Awdurdodau lleol eraill sydd wedi sefydlu MDA, am y gwersi a ddysgwyd ganddynt.
Swyddfa Archwilio Cymru am gyngor.
'Partneriaethau Lleol', sef sefydliad allanol sydd wedi cynnig arweiniad mewn perthynas â'r broses.
Cyngor Tref y Rhyl mewn perthynas â'u buddiant o fewn SC2
Undebau Llafur mewn perthynas â'r effaith ar staff.
Cyngor Celfyddydau Cymru mewn perthynas â chyllid grant

8.2 Ymgynghoriad Mewnol

Cyfarfod Briffio'r Cabinet, y Cabinet, Gweithdy Cyllideb yr Aelodau lle rhannwyd y Prosiect yn anffurfiol, a Gweithdy Aelodau'n arbennig ynglŷn â'r Model Darparu Amgen.

Pob Grŵp Ardal Aelodau

Adroddiadau i'r Uwch Dîm Arweinyddiaeth ynghylch y Brîff Prosiect, a'r gwaith ail-strwythuro gwasanaethau y bydd ei angen os cymeradwyir y prosiect.

Cyfarfodydd briffio staff a oedd yn cynnwys rhannu gwybodaeth wyneb yn wyneb gyda'r holl Reolwyr o fewn FAHS, briff ysgrifenedig i'r holl staff yn y maes hamdden a Rheolwyr

Canol ar draws y Cyngor, briffio staff wyneb yn wyneb gyda'r holl staff hamdden, ac ymgynghoriad ffurfiol gyda'r holl staff a effeithir gan unrhyw ailstrwythuro i wasanaethau.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Cefnogir yr adroddiad hwn er mwyn hwyluso gweithrediad llwyddiannus y prosiect MDA Hamdden. Cynigiwyd cynnig gan Fwrdd Prosiect y MDA mewn perthynas â'r cyllid angenrheidiol ar gyfer safle Trem y Dyffryn, a gellir rhoi manylion pellach ar lafar yn ystod y cyfarfod.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

11.1 Dyma'r prif risgiau a gysylltir â phrydlesu'r eiddo i Hamdden Sir Ddinbych Cyf. Mewn perthynas â'r ddau gyntaf, bydd y rhain yn cael eu rheoli drwy'r brydles a'r broses rheoli contract.

11.1.1 Mae Hamdden Sir Ddinbych Cyf yn torri telerau eu prydles.

11.1.2 Gallai disgwyliad Hamdden Sir Ddinbych Cyf o ran cynhaliaeth yr eiddo fod yn fwy nag adnoddau cyfyngedig a blaenoriaethau'r Cyngor.

11.1.3 Mae perygl y bydd angen talu Treth Trafodiadau Tir.

11.1.4 Ni fydd y Model Darparu Amgen mor llwyddiannus yn ariannol ag y gobeithiwyd, a bydd unrhyw gostau ychwanegol yn ei sgil yn disgyn ar y Cyngor i'w hariannu ac/ neu ni fydd y Cwmni'n gallu ail-fuddsoddi'n ddigonol yn ei weithgareddau busnes bob dydd oherwydd diffyg cyllid.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae Adran 123 Deddf Llywodraeth Leol 1972 yn rhoi pŵer i waredu tir.

Cyfansoddiad y Cyngor

S2 LSA 2000