

Adroddiad i'r	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod	28 Mawrth 2023
Aelod / Swyddog Arweiniol	Cynghorydd Rhys Thomas / David Lorey
Pennaeth Gwasaneth	Steve Gadd / Liz Grieve
Awdur yr adroddiad	Mark Cassidy
Teitl	Adnewyddu'r Fframwaith Contractwr Cynnal a Chadw Tai Gwag

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Ceisio cymeradwyaeth i ddechrau caffael ac ymrwmo i gontract i benodi nifer o gontractwyr i fframwaith i gynnal gwaith ailwampio i eiddo domestig gwag sydd ym mherchnogaeth y Cyngor (a elwir yn dai gwag). Disgwylir y bydd gwerth y fframwaith dros 4 blynedd oddeutu £11 miliwn.

1.2. Bydd darparu fframwaith yn lleihau costau ac amser o ran cynnal gwaith ar unedau tai gwag, cynyddu incwm i'r Cyfrif Refeniw Tai wrth gynnal y safon eithriadol sydd wedi'i gosod o ran tai o ansawdd uchel ar gyfer tenantiaid tai'r Cyngor.

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

2.1. Ceisio cymeradwyaeth y Cabinet i ymgymryd ag ymarfer aildendro.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1. Bod y Cabinet yn cymeradwyo ail-dendro'r fframwaith tai gwag

3.2. Bod y Pwyllgor yn cadarnhau ei fod wedi darllen, deall ac ystyried yr Asesiad o Effaith ar Les (Atodiad 1) fel rhan o'i ystyriaethau.

4. Manylion yr adroddiad

- 4.1. Mae Cyngor Sir Ddinbych yn gyfrifol am reoli a chynnal a chadw oddeutu 3500 o dai'r Cyngor. Pan ddaw cytundebau tenantiaeth i ben, gelwir yr eiddo'n eiddo gwag, a chynhelir gwaith i sicrhau bod yr eiddo'n addas i'w ail-osod i denant arall. Mae'r Cyngor yn delio gyda thua 250 o dai gwag y flwyddyn.
- 4.2. Ym mis Tachwedd 2017, nododd Archwilio Mewnol y broses gaffael ar gyfer gwaith i dai gwag, fel meddu ar Sgôr Sicrwydd canolig yn unig. Roedd trafodaethau gyda'r Tîm Caffael ar y pryd wedi penderfynu mai'r llwybr mwyaf addas sy'n cydymffurfio wrth fynd at y farchnad yw sefydlu fframwaith.
- 4.3. Mae'r Cyngor wedi adolygu ei safonau gosod ac wedi gwella ansawdd y tai y mae'n eu gosod yn fawr. Mae hyn yn anochel wedi arwain at gostau ac amseroedd cwblhau cynyddol ar gyfer eiddo gwag, sy'n golygu, tra bod y Gwasanaeth yn hapus i amsugno'r costau hyn (cynyddodd yr arian ar gyfer tai gwag o £997,807 yn 2015/16 i £2.8m), bod yr angen i sicrhau gwerth am arian drwy broses dendro gystadleuol yn bwysicach yn yr hinsawdd bresennol oherwydd y costau cynyddol fel deunyddiau. Rhagwelir y bydd y fframwaith hefyd yn lleihau amseroedd cwblhau tai gwag, er mwyn caniatáu gosod contractau unigol drwy broses pryniannau penodol.
- 4.4. Bydd y fframwaith yn ffurfio cytundeb gyda chontractwyr ac yn sefydlu telerau'n llywodraethu cost, ansawdd a pherfformiad drwy ddangosyddion perfformiad allweddol. Caiff y Fframwaith ei gaffael eto drwy Dendr Agored, gyda ffocws ar Bris 60% ac Ansawdd 40%.
- 4.5. Bydd y gwaith yn cael ei brisio drwy atodlen o gyfraddau a thendr cystadleuol drwy fanylebau wedi'u prasio.
- 4.6. Bydd y fanyldeb yn cynnwys ystod eang o waith, ac mae'n bwysig tynnu sylw at y ffaith fod pob eiddo'n cael ei dderbyn mewn cyflwr gwahanol.
- 4.7. Y cynnig yw penodi rhwng 3 a 5 o gontractwyr ar y Fframwaith yn y Lotiau canlynol, sy'n cwmpasu'r Sir gyfan:

Gwerth y gwaith (fesul eiddo)	Nifer y contractwyr Gogledd	Nifer y contractwyr De
£0-£8,000	3-5	3-5

£8001 i 50,000	3-5	3-5
----------------	-----	-----

4.8. Bydd y Fframwaith wedi'i ail-dendro yn cael ei osod i ddechrau am 2 flynedd, gydag estyniadau posibl o un a blwyddyn, yn dilyn adolygiad yn yr ail flwyddyn. Mae gan y Cyngor dîm atgyweiriadau mewnol sydd hefyd yn cynnal gwaith i eiddo gwag, ac mae ymrwymiad y bydd y trefniant hwn yn parhau yn unol â gallu'r gweithlu mewnol.

4.9. Bydd yr holl waith yn cael ei nodi, ei reoli, ei fonitro a'i gymeradwyo gan y Tîm Rheoli Tai Gwag. Bydd cyfarfodydd rheolaidd yn cael eu cynnal gyda chontractwyr, i fonitro cydymffuriad â Dangosyddion Perfformiad Allweddol y fframwaith.

4.10. Gwerth disgwylidig y Fframwaith dros y pedair blynedd 2+1+1 yw £11,000,000. Rhagwelir y bydd gwerth pob lot fel a ganlyn:

£000	Gogledd	De
0-8	Lot 1 Gwerth Blynyddol £1miliwn	Lot 2 Gwerth Blynyddol £0.8miliwn
8.1 i 50	Lot 3 Gwerth Blynyddol £0.6miliwn	Lot 4 Gwerth Blynyddol £0.4miliwn

4.11. Bydd y fframwaith yn rhoi cyfle i fusnesau bach a chanolig lleol ymgeisio i fod yn rhan o'r fframwaith, ac os cânt eu penodi, i gynnal llwybr o waith y penderfynwyd arno ymlaen llaw, ac i gynhyrchu cyfleoedd ychwanegol o bosibl ar gyfer cwmnïau'r tu allan i'r Sir, i fuddsoddi a hwyluso/datblygu llafur lleol a chadwyni cyflenwi deunyddiau.

4.12. Bydd geirdaon gan gwsmeriaid presennol yn ffurfio rhan o'r asesiadau o ansawdd uchel. Bydd y contractwyr yn gorfod dangos eu bod â record dda o ddarparu prosiectau o ystod a maint tebyg. Bydd monitro DPA sy'n ymwneud ag ansawdd yn sicrhau bod unrhyw faterion yn derbyn sylw'n sydyn a bydd contractwyr nad ydynt yn cydymffurfio yn cael eu hatal o'r fframwaith. Bydd cosbau ariannol hefyd yn cael eu cymhwyso i brosiectau sydd heb eu cwblhau o fewn amserlenni penodol.

- 4.13. Bydd tendr y fframwaith yn gofyn i unrhyw contractwr llwyddiannus gael canolbwynt lleol, neu i sefydlu un, a chyflogi preswylwyr CSDd drwy gyfres o gynlluniau budd cymunedol sy'n gysylltiedig â Dangosyddion Perfformiad Allweddol. Bydd targedau ar gyfer gwariant yn y Sir/ardaloedd cyfagos yn cael eu gosod a'u monitro, i sicrhau y gellir annog cymaint o dwf economaidd leol â phosibl.
- 4.14. I gydymffurfio â Rheolau Gweithdrefn Contractau'r Cyngor a Deddfwriaeth yr UE, mae angen cynnal proses dendro gystadleuol. Mae angen penderfyniad i ddechrau caffael y Fframwaith Cynnal a Chadw ac Ailwampio Tai Gwag, drwy'r broses gaffael a'r weithdrefn werthuso sy'n cydymffurfio â Chyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd.
- 4.15. Caiff adroddiad pellach ei gyflwyno i'r Cabinet i adrodd ar ganlyniad yr ymarfer caffael a cheisio caniatâd i ddyfarnu'r contract.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Cynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

- 5.1. Bydd Fframwaith wedi'i adnewyddu yn cefnogi blaenoriaethau yn y

Cynllun Corfforaethol cyfredol (2022—2027) o ran:

- Tai o ansawdd yn Sir Ddinbych sydd yn bodloni anghenion pobl.
- Sir Ddinbych mwy gwyrdd

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

- 6.1. Mae'r gost dros fframwaith pedair blynedd (2+1+1) oddeutu £11miliwn.

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

- 7.1. Dyfarnwyd 30/36 pwynt i'r fframwaith, gyda sgôr o dair seren.

- 7.2. Bydd y Fframwaith yn cael effaith gadarnhaol yn gyffredinol ar Sir Ddinbych, trwy:

- Gael stoc tai'r cyngor mewn cyflwr gwell
- Cyfleoedd i gontractwyr lleol wneud y gwaith
- Busnes ar gyfer cadwyn cyflenwi lleol ar gyfer deunyddiau adeiladu

- Buddion cymunedol i gynnwys cyfleoedd prentis

Mae'r asesiad lles yn amgaaedig yn atodiad 1.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1. Mae'r tîm caffael wedi bod ynghlwm wrth ddatblygu cynigion y fframwaith, ac fe gytunwyd ar yr egwyddor gyda'r Pennaeth Gwasanaeth Cyllid ac Eiddo, Pennaeth Gwasanaeth Tai, a'r Prif Swyddog Tai.

8.2. Ymgynghorwyd â'r contractwyr a ddefnyddir ar hyn o bryd ar y Fframwaith Tai Gwag a gwaith arall. Mae llawer wedi mynegi diddordeb mewn cael eu cynnwys ar y Fframwaith nesaf.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1. Mae sicrhau bod gwaith cynnal a chadw priodol yn cael ei wneud pan fydd anheddau'r cyngor yn wag yn rhan allweddol o'n strategaeth i wella ansawdd ein stoc dai. Bydd yr ymarfer caffael hwn yn helpu i sicrhau ein bod yn parhau i ddangos bod gwerth am arian yn cael ei gyflawni. Cefnogir yr adroddiad.

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

10.1. Mae'r risgiau allweddol canlynol wedi eu nodi a byddant yn cael eu rheoli gan Dîm Rheoli'r Fframwaith:

10.2. Her gyfreithiol o safbwynt y broses gaffael – rheolir drwy fewnbynnu cyngor prisiau a chyngor cyfreithiol arbenigol o safbwynt y broses ac ysgrifennu'r ddogfennaeth angenrheidiol.

10.3. Contractwyr yn tynnu allan o'r Fframwaith neu'n

10.4. Cael eu diddymu – dylai gweddill y contractwyr ar y Lot berthnasol allu rheoli'r llwyth gwaith yn y tymor byr hyd nes bydd contractwr arall yn cael ei benodi.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

- 11.1. Mae'r pŵer i wneud penderfyniad wedi'i gynnwys yn Adran 2 Deddf Llywodraeth Leol 2000, Adran 111 Deddf Llywodraeth Leol 1972, Rheoliad 33 Rheoliadau Contractau Cyhoeddus 2015.