

Adroddiad i:	Pwyllgor Archwilio Cymunedau
Dyddiad y Cyfarfod:	25 Tachwedd 2013
Aelod/Swyddog Arweiniol:	Aelod Arweiniol: Cyllid ac Asedau Pennaeth Cyllid ac Asedau
Awduron yr Adroddiad:	Rheolwr Eiddo a Rheolwr Prisio ac Ystadau
Teitl:	Caniatáu Prydlesi tir ac adeiladau'r Cyngor i Grwpiau Cymunedol a'r polisiâu a'r prosesau sy'n gysylltiedig â'r uchod.

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1 Ystyried polisi'r Cyngor ar gyfer caniatáu prydlesi yn arbennig i grwpiau cymunedol. Darparu gwybodaeth ar y nifer o brydlesi mewn bodolaeth, pa mor aml y'i hadolygir, prosesau ar gyfer caniatáu a rheoli'r prydlesi ac ar gyfer pennu unrhyw ostyngiad yn y taliadau a godir.

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

- 2.1 Darparu gwybodaeth am bolisi'r Cyngor ar ganiatáu prydlesi yn arbennig i grwpiau cymunedol, nifer y prydlesi presennol, pa mor aml y'i hadolygir a'r prosesau ar gyfer caniatáu, rheoli a phenderfynu ar unrhyw ostyngiad yn y taliadau a godir.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- 3.1 Bod yr Aelodau'n trafod cynnwys yr adroddiad a gwneud sylwadau yn unol â hynny.

4. Manylion am yr Adroddiad.

- 4.1 Mae'r Sir yn berchen ar amrywiaeth o asedau nad ydynt yn weithredol ac mae llawer o'r adeiladau hyn yn cael eu meddiannu dan amrywiaeth o brydlesi i gymysgedd eang o Denantiaid.
- 4.2 Mae'r daenlen sydd ynghlwm yn Atodiad 1 yn rhoi crynodeb o Brydlesi'r Cyngor i sefydliadau lle mae llai na rhent y farchnad yn cael ei dalu ac yn dangos prif delerau'r cytundeb, gan gynnwys y rhent a gadwyd o dan y Brydles, cylch adolygu rhent, darpariaethau prif ddefnyddwyr a rhent sy'n daladwy gan y deiliad fel y dangosir. Gall prydlesi amrywio o dymor cymharol fyr i gyfnodau hirach sy'n effeithio ar werth yr ased i'r Cyngor ac yn adlewyrchu i raddau lefel y buddsoddiad a wnaed gan y Tenant. Mae Atodiad 1 wedi'i eithrio rhag ei ddatgelu i'r cyhoedd yn rhinwedd paragraff 14 Rhan 4 o Atodlen 12A Deddf Llywodraeth Leol 1972.

- 4.3 Mae gan y Cyngor bolisi safonol ar gyfer asedau nad ydynt yn eiddo gweithredol ac un ar wahân ar gyfer eiddo Dysgu Gydol Oes sydd wedi cael eu datgan dros ben fel rhan o'r Rhaglen Moderneiddio Addysg. Mae gan y rhain broses ymgynghori ased ar wahân gyda'r gymuned leol cyn trosglwyddo'r ased i Landlord y Sir.
- 4.4 Yn gyffredinol, pan fydd eiddo yn cael ei ystyried yn weddill i anghenion y Gwasanaeth, mae adroddiad yn cael ei gyflwyno i'r Grŵp Rheoli Asedau (GRhA). Yna ymgynghorir â Gwasanaethau eraill o ran ei addasrwydd ar gyfer defnydd arall o fewn y Cyngor. Os na fydd unrhyw wasanaeth arall o'r Cyngor angen yr ased, bydd adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r GRhA i ddatgan yr asedau sy'n weddill i anghenion y Cyngor.
- 4.5 Cynhelir ymgynghoriad llawn gydag Aelodau a'r gwasanaeth wrth ddatgan asedau sy'n weddill. Gellir derbyn ceisiadau gan Grwpiau Cymunedol sy'n dymuno defnyddio asedau sy'n weddill neu ddefnydd cymdeithasol neu difasnachol trwy amrywiaeth o lwybrau ar unrhyw adeg yn ystod y broses ymgynghori, gan gynnwys ar ôl i'r adeilad gael ei roi ar y farchnad agored.
- 4.6 Os na ystyrir ased yn addas i'w waredu am ba bynnag reswm neu sy'n anodd ei farchnata, yna gall ei osod i ddeiliaid anfasnachol fod yn ateb ymarferol o ran cadw adeilad i gael ei ddefnyddio.

4.7 Gweithdrefn ar gyfer Caniatáu Prydles

- 4.7.1 Wrth ystyried y cais am brydles, mae swyddogion yn defnyddio meini prawf diwydrwydd dyladwy masnachol i asesu a oes gan yr ymgeisydd y gallu i fodloni telerau'r brydles dybiannol, gan gynnwys talu rhent, rhwymedigaethau atgyweirio, cydymffurfio â statud dros gyfnod cyfan y Brydles ayyb.
- 4.7.2 Mae pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun. Mae llawer o'r prydlesi a roddwyd i grwpiau cymunedol yn cael eu cysylltu â gallu i gael gafael ar gyllid grant, felly byddai Prydles fel arfer yn cael ei thrafod am gyfnod isafswm o 21 mlynedd er mwyn bodloni gofynion ariannu. Yn gyffredinol, er mwyn cydymffurfio â phatrwm adolygu rhent pum mlynedd, byddai Prydles o 25 mlynedd yn gyffredinol yn cael ei thrafod.
- 4.7.3 Gall Adolygiadau Rhent o fewn Prydles fod yn ymarfer cymhleth a llafurus, ond yn fasnachol yn werth chweil pan fydd y Tenant yn talu rhent y farchnad. Os yw'r Tenant yn derbyn llai na'i werth, yn yr un modd, gall y broses gymryd llawer o amser, ond heb gynhyrchu llawer o refeniw ychwanegol i'r Cyngor.
- 4.7.4 Cytunir ar delerau prydles rhwng y ddwy ochr mewn ymgynghoriad â'r Adran Cleient. Bydd telerau y cytunwyd arnynt yn cael eu hanfon at Bennaeth y Gwasanaethau Cyfreithiol a Democrataidd i baratoi dogfen ddrafft a chwblhau'r un un maes o law.
- 4.7.5 Cynhelir y pŵer statudol ar gyfer yr uchod gan y Cyngor hwn o dan Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972. Mae'r Ddeddf hon yn nodi y caiff Cyngorau

waredu eu tir mewn unrhyw fodd y dymument, ond na ddylent waredu tir am lai na'r gydnabyddiaeth orau y gellir yn rhesymol ei chael.

4.8 TANBRISIO - Gorchymyn Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003

- 4.8.1 Mae'r Cyngor yn defnyddio meini prawf safonol i asesu cryfder unrhyw gais o'r fath yn unol â'r llythyr tanbrisiad yn Atodiad 2. Uchafswm y tanbrisiad y mae'r Cyngor yn barod i'w warantu yw 90% o rent y farchnad a bydd hyn fel arfer am gyfnod penodol sy'n gysylltiedig â'r cylch adolygu rhent. Dylai unrhyw danbrisiad yn y rhent gael ei gofnodi drwy lythyr ochr i'r Brydles.
- 4.8.2 Cyn caniatáu Prydles am lai na'i werth, cynhelir ymgynghoriad mewnol gyda'r adran sy'n ddeilydd y portffolio, y Cyfarwyddwr/Pennaeth Gwasanaeth perthnasol ac Aelod Lleol lle mae'r ased.
- 4.8.3 Nid yw grwpiau cymunedol yn gyffredinol yn ariannol gadarn ac mae ceisiadau ar gyfer tanbrisiad sy'n is na rhent y farchnad yn gyffredin. Mae'n ofynnol i holl warediadau asedau (prydles a rhydd-ddaliad) sy'n llai na'r ystyriwyd orau gydymffurfio â'r Gorchymyn Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003. Mae'r Gorchymyn yn rheoleiddio gwaredu tir ac adeiladau sector cyhoeddus yn danbrisiad o lai na £2m. Mae'n rhaid i'r Archwilydd Dosbarth gael gwybod am yr holl danbrisiadau.
- 4.8.4 Mae gweithdrefn y Cyngor ar gyfer caniatáu tanbrisiad yn Atodiad 2 o'r adroddiad hwn. Mae'r meini prawf ar gyfer caniatáu tanbrisiad wedi cael ei dynhau er mwyn adnabod yr ymgeiswyr mwyaf haeddiannol. Bellach, mae angen asesu eu gwerth ariannol a'u gallu i gydymffurfio â thelerau'r Brydles.
- 4.8.5 Mae angen asesiad o incwm refeniw posibl a gollwyd a gwerth cyfalaf o ganlyniad i unrhyw danbrisiad hefyd.

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

- 5.1 Nid oes angen penderfyniad, fodd bynnag, mae prydlesu tir ac adeiladau sy'n eiddo i'r Cyngor i grwpiau cymunedol yn cyfrannu at wireddu dyhead y Cyngor o fod yn agos at y gymuned.

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

Adnoddau ychwanegol angenrheidiol (staffio neu ariannol): Amherthnasol

TGCh: Amherthnasol

Cyfreithiol: Pennaeth y Gwasanaethau Cyfreithiol a Democrataidd sy'n gyfrifol am baratoi'r dogfennau drafft.

Bioamrywiaeth: Amherthnasol

Effeithiau ar yr Amgylchedd: Amherthnasol

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb (EqIA) a gynhaliwyd ar y penderfyniad?

Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb wedi'i gynnwys yn Atodiad 3.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgor Archwilio ac eraill?

Dim, mae'r adroddiad hwn ar gais y Pwyllgor Archwilio Cymunedau mewn ymateb i gais gan Grŵp Aelodau Ardal Rhuthun (GAA).

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae'r Cyngor yn derbyn incwm rhent sylweddol trwy brydlesu eiddo a rhaid i unrhyw danbrisiad gael ei ystyried yn ofalus. Fodd bynnag, maent yn ffordd ddefnyddiol o ddelio ag adeiladau anodd eu gosod ac i gefnogi grwpiau cymunedol lle mae'r angen yn codi.

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

10.1 Mae'r Cyngor wedi cronni nifer sylweddol o eiddo yn amodol ar Brydlesi gosod i gymuned neu denantiaid tebyg. Mae'r rhain yn cynrychioli portffolio o asedau yn eu rhinwedd eu hunain sy'n darparu gwasanaethau i'r cymunedau o eiddo'r Cyngor Sir. Mae'r canlynol yn werth eu hystyried o ran rheoli risg yr asedau hyn:

- Mae'r rhain yn asedau lle mae'r Cyngor wedi blaenori naill ai incwm refeniw neu dderbynneg gyfalaf er mwyn caniatáu i'r defnydd presennol ddigwydd.
- Mae'r asedau hyn yn dal angen rhywfaint o oruchwyliaeth gan y Landlord (Cyngor) dros dymor eu prydles.
- Mae rheoli asedau anfasnachol dan brydles fasnachol dybiannol yn anodd ac yn cymryd llawer o amser ac mae angen rhywfaint o ddisgresiwn a barn gan swyddogion unigol a'u rheolwyr.
- Mae gan y Cyngor gyfrifoldeb i sicrhau bod gan y tenant y gallu i gydymffurfio â thelerau'r Brydles a'u bod mewn sefyllfa ariannol i gyfiawnhau tanbrisiad. Mae hyn angen i'r Tenant ateb cwestiynau a godwyd er budd y cyhoedd lle byddent yn teimlo eu bod yn cael eu targedu yn annheg gan eu Landlord.
- Mae gan y Cyngor sefyllfa anodd i'w mabwysiadu lle mae pwysau i fod yn agos at y Gymuned ac ar yr un pryd i leihau'r nifer o asedau a chynhyrchu derbyniadau cyfalaf.
- Gall y berthynas Landlord/Tenantiaid fynd yn berthynas gyfreithiol wrthwynebus. Mae Prydlesi yn fath o gontract i ddefnyddio tir. Os bydd un ochr yn torri'r contract, yna yn ddieithriad mae'n rhaid i'r ochr arall droi at y gyfraith i'w gywiro'n effeithiol. Nid yw hyn bob amser yn briodol yn achos sefydliadau Cymunedol o safbwynt Landlordiaid.

11. Grym i wneud Penderfyniad

11.1 Dim angen penderfyniad

11.2 Erthygl 6.3.3 a 6.3.4 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi pwerau Archwilio o ran archwilio a datblygu ac adolygu polisi.

Swyddog Cyswllt:

Pennaeth Cyllid ac Asedau Ffôn: 01824 706140