

Cydweithio i gael y gorau o'r ystad gyhoeddus
Working together to make the best use of the public estate

Protocol Cydleoli Ystadau a Throsglwyddo Tir

Canllawiau arferion gorau ar waredu, trosglwyddo,
cyd-ddefnyddio a chydfeddiannu asedau tir ac eiddo
rhwng cyrff a ariennir yn gyhoeddus yng Nghymru

Gorffennaf 2020



Pecyn Cydweithredu Ystadau Cymru

Cynnwys

Cyflwyniad a
Chrynodeb

Swyddogaeth
Ystadau
Cymru

Rheoli
Asedau yn
y Sector
Cyhoeddus

Llesiant
Cenedlaethau'r
Dyfodol

Rhannu gwybodaeth –
Cydllynu a chydweithredu yn y maes ystadau

Cydweithio

Protocol Trosglwyddo Tir

Proses i gefnogi prosesau trosglwyddo/gwaredu asedau tir ac eiddo yng Nghymru

Cydleoli/Cydfeddiannu

Trefniadau cyffredinol ar gyfer cydfeddiannu gan sefydliadau'r sector cyhoeddus

Atodiad 1

Diffiniadau a Therminoleg

Atodiad 2

Cronfa Ddata Eiddo y Sector
Cyhoeddus (E PIMS)

Cynnwys

1	Crynodeb Gweithredol ac Egwyddorion Allweddol	1
2	Cyflwyniad	3
2.1	Diben	3
2.2	Cefndir – Rôl Ystadau Cymru	3
2.3	Rheoli Asedau yn y sector cyhoeddus	4
2.4	Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015	4
2.5	Cymhwyso	5
3	Rhannu gwybodaeth – Cydgysylltu Ystadau a Chydweithredu	6
3.1	Cronfa Ddata Eiddo Sector Cyhoeddus Cymru (e-PIMS)	6
3.2	Gwarediadau/Lleoedd Gwag	6
3.3	Caffaeliadau	6
3.4	Lesoedd yn Dod i Ben/Terfynu Lesoedd	6
3.5	Agored am ddata	7
3.6	Rôl Is-adran Tir (Ystadau) Llywodraeth Cymru	7
3.7	Siart Sefydliadol ar gyfer Cydgysylltu	7
4	Protocol Trosglwyddo Tir	8
4.1	Arferion gorau ym maes gwaredu	8
4.2	Buddiannau a gwmpesir gan y Canllaw hwn	9
4.3	Ystyriaethau rhagarweiniol	9
4.4	Trosglwyddo neu Waredu	9
4.5	Adroddiad Prisio Annibynnol	9
4.6	Gwerth Trosglwyddo/Gwaredu	10
4.7	Gwerth am arian	10
4.8	Trosglwyddo Asedau Cymunedol	11
4.9	Y Trosglwyddiad	11
4.10	Llwybr Archwilio	11
4.11	Cydweithio	11
4.12	Pwerau i Waredu	12
4.13	Gweithdrefnau prisio	15
4.14	Siart o'r broses gydweithredol ar gyfer Gwaredu/Trosglwyddo	18
4.15	Amserlen y Broses	19
4.16	Rhestrau gwirio ar gyfer Cyfarwyddiadau Prisio	20

5	Cydleoli/Cydfeddiannu	21
5.1	Cyflwyniad	21
5.2	Egwyddorion cyffredinol	21
5.3	Defnyddio'r canllaw hwn	21
5.4	Y Cytundeb Trwyddedu	21
5.5	Cytundeb Prydlesu	22
5.6	Caniatadau	22
5.7	Rheolau a Rheoliadau	22
5.8	Pwyllgor y Tŷ	23
5.9	Enghraifft o Gytundebau Trwyddedu	24
Atodiad 1 – Diffiniadau a therminoleg		36
Atodiad 2 – Cronfa Ddata Eiddo'r Sector Cyhoeddus (e-PIMS)		44

Ymwadiad Cyffredinol

Darperir y deunydd a geir yn y Protocol Trosglwyddo Tir a Chydleoli hwn (gan gynnwys unrhyw ddogfennau enghreifftiol) at ddibenion gwybodaeth a chanllawiau cyffredinol yn unig ac nid yw'n gyfystyr â chyngor cyfreithiol nac unrhyw gyngor proffesiynol arall ac ni ddylid dibynnu arno at y diben hwnnw. Nid yw Llywodraeth Cymru nac unrhyw aelod o Ystadau Cymru yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb nac atebolrwydd i ddefnyddwyr nac unrhyw drydydd partïon mewn perthynas â'r defnydd o'r deunydd na'i gynnwys ac nid ydynt yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb am unrhyw golled neu ddifrod a all ddeillio o ddibynnu ar wybodaeth a gyhoeddir yn y canllawiau hyn nac unrhyw gamau a gymerir neu nas cymerir o ganlyniad.

Protocol Ystadau Cymru – yn cynnwys Canllawiau Arferion Gorau ar Waredu, Trosglwyddo a Rhannu Asedau Tir ac Eiddo Rhwng Cyrff yn y Sector Cyhoeddus yng Nghymru

1. Crynodeb Gweithredol

Mae'r canllaw hwn yn nodi cyngor gan Ystadau Cymru ar gyfer ateb arfer gorau mewn perthynas â chydgyssylltu asedau eiddo a throsglwyddo, gwaredu neu rannu tir/eiddo rhwng cyrff cyhoeddus yng Nghymru.

Un o'r pethau allweddol i'w cyflawni yw datblygu'r canllawiau arferion gorau presennol a ddefnyddir gan sector cyhoeddus Cymru. Mae cydweithio i wneud y defnydd gorau o adnoddau'r ystad gyhoeddus wedi helpu i leihau costau.

"Symud Cymru Ymlaen" yw ein cynllun strategol pum mlynedd i Lywodraeth Cymru, sy'n nodi'r hyn y mae gweinidogion am ei gyflawni dros y tymor nesaf (2016-21). Mae'n rhaglen feiddgar, strategol ac uchelgeisiol sy'n canolbwyntio ar sicrhau gwelliannau gwirioneddol ym mywydau beunyddiol pobl yng Nghymru.

Mae Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol yn rhoi'r ymrwymadau hyn mewn cyd-destun hirdymor ac yn nodi sut y cânt eu cyflawni drwy ddwyn ynghyd ymdrechion sector cyhoeddus cyfan Cymru.

llyw.cymru/rhaglen-lywodraethu

Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i sicrhau mwy o swyddi a gwell swyddi i Gymru drwy economi gryfach a thecach. Bydd gwella gwasanaethau cyhoeddus a dileu darpariaeth anghyson yn helpu i gyflawni'r nod hwn. Drwy gydweithio dros Gymru, byddwn yn sicrhau cyfleoedd i bawb ac yn creu gwlad unedig, gysylltiedig a chynaliadwy.

Mae gan Ystadau Cymru gyngor ar wahân sy'n darparu Pecyn Cymorth Cydweithredol ar gyfer eiddo ynghyd â chanllawiau ar wahân ar Drosglwyddo Asedau Cymunedol.

llyw.cymru/ystadau-cymru

Trosglwyddo Tir ac Eiddo – Egwyddorion Allweddol:

- Mae'r protocol yn seiliedig ar gydymdrech i gydweithio er mwyn osgoi gwrthdaro, gan sicrhau bod yr ased dan sylw yn parhau i sicrhau buddiannau yn y sector cyhoeddus;
- Mae'n arfer gorau a argymhellir y dylai sefydliad caffael sicrhau bod ganddo'r pŵer i ddal asedau eiddo cyn mynd ati i'w caffael;
- Dylai'r sefydliadau drefnu adroddiad prisio annibynnol ar y cyd er mwyn pennu'r pris i'w dalu;
- Dylid prisio asedau yn ôl eu gwerth marchnadol yn unol â safonau Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig (RICS);
- Gall trosglwyddiadau/gwarediadau gynnwys cyfyngiadau a all gael eu hadlewyrchu mewn gwerth marchnadol is. Dylid ystyried unrhyw oblygiadau cyfreithiol, gan gynnwys rheolau "cymorth gwladwriaethol";
- Dylai pob corff cyhoeddus sicrhau bod pob cam a gymerir o fewn ei bwerau neu efallai y caiff ei gyfreithlondeb ei herio;
- Mae'n rhaid barnu pob trosglwyddiad yn ôl ei rinweddau ei hun, gan gynnwys achos busnes, a dylid ystyried pob safbwynt cyfreithiol ac ariannol;
- Ni ddylai trosglwyddiadau mewnol gynnwys darpariaeth adfachu (hawliau i rannu'r elw o waredu'r ased) na darpariaeth gorswm (hawliau i rannu'r elw pan gaiff yr ased ei waredu yn y dyfodol). Ond efallai y bydd yn briodol, o dan amgylchiadau penodol, gynnwys darpariaeth adfachu mewn trosglwyddiadau rhwng cyrff cyhoeddus y tu allan i'r un ambarél cyfrifyddu;
- Gall bron pob trosglwyddiad a gwarediad arwain at addasiadau cyfrifyddu a/neu gyllidebu.

Bwriedir i'r Protocol Trosglwyddo Tir gael ei ddefnyddio i drosglwyddo tir/eiddo er mwyn bodloni gofyniad gweithredol ac nid diben hapfasnachol. Mae hefyd ar y sail bod achos busnes cymeradwy ar waith ar gyfer caffael y tir/eiddo a bod argaeledd cyllid wedi'i gadarnhau.

Cytundebau Cydleoli – Egwyddorion Allweddol

- Dylai sefydliadau sicrhau bod lleoedd gwag neu leoedd dros ben ar gael i'w meddiannu gan gyrff eraill yn y sector cyhoeddus. Mae'r egwyddor hon yn gymwys os na fydd yn arwain at oblygiadau afresymol o ran diogelwch na chostau i'r sefydliad sy'n berchen ar y lle neu pan ellir ystyried ei fod yn ddefnydd anghydnaws â'r meddiannydd presennol. Ar gyfer eiddo lesddaliadol, mae'n gymwys lle y'i caniateir o dan delerau unrhyw les feddiannaeth;
- Wrth gydfeddiannu lle am gyfnod byr (h.y. llai na chwe mis), ar sail anghyfyngedig, gall sefydliadau ddefnyddio'r Cytundeb Trwyddedu Safonol os yw'n briodol i'w hamgylchiadau. Os bydd gennych unrhyw amheuan ynghylch a yw meddiant llwyr-gyfyngedig o'r safle yn cael ei roi i'r Trwyddedai dylech geisio cyngor cyfreithiol priodol;
- Fel arfer, byddai ardal yn cael ei meddiannu, naill ai am gyfnod hir neu pan mai dim ond y meddiannydd sydd â'r hawl i ddefnyddio'r lle, drwy gytundeb prydlesu wedi'i roi ar gontract allanol. Os bydd y partïon yn gofyn amdano, gellir comisiynu prisiad annibynnol er mwyn pennu'r gwerth rhent;
- Dylid defnyddio'r penawdau telerau safonol lle y bo'n gymwys er mwyn lleihau ffioedd cyfreithiwr a sicrhau bod y trafodiad yn cael ei gwblhau'n gyflymach;
- Bydd angen cael cyngor cyfreithiol er mwyn sicrhau bod unrhyw gytundeb yn addas i'r amgylchiadau.

“Mae'n arfer da i sefydliadau yn y sector cyhoeddus fwrw golwg dros eu hasedau o bryd i'w gilydd ac ystyried o'r newydd a ydynt yn cael eu defnyddio'n effeithlon ac a ydynt yn cynnig gwerth am arian cyhoeddus. Os oes capasiti dros ben na ellir ei leihau efallai y bydd modd defnyddio rhan ohono ar gyfer gweithgareddau eraill y llywodraeth neu fanteisio'n fasnachol arno ar gyfer busnes anstatudol.”

(Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru 4.10.2)

llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/rheoli-arian-cyhoeddus-cymru.pdf

2. Cyflwyniad

2.1 Diben

Mae'r canllaw hwn yn rhoi cyngor ar gydleoli ynghyd ag ateb arfer gorau ar gyfer trosglwyddo neu waredu ystad gyfreithiol neu fuddiant mewn tir neu eiddo rhwng cyrff yng Nghymru. Gallant hefyd gynnig cyngor ymarferol i'r trydydd sector neu'r sector gwirfoddol ehangach gan gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithasau Tai).

Un o'r pethau allweddol i'w cyflawni ar gyfer Ystadau Cymru yw datblygu a darparu canllawiau arferion gorau i'w defnyddio gan sector cyhoeddus Cymru er mwyn helpu i leihau'r costau a'r amser sy'n gysylltiedig â throsglwyddo a gwaredu'r ystad gyhoeddus rhwng cyrff cyhoeddus yng Nghymru.

At hynny, mae cyfle i gydfeddiannu asedau ac mae'r fersiwn hon o'r canllawiau yn cynnwys cyngor ar gydfeddiannu asedau gan gyrff yn y sector cyhoeddus.

Mae cryn gynnydd wedi'i wneud o ran nodi asedau sector cyhoeddus a'u cofnodi ar un o gronfeydd data'r Gwasanaeth Mapio Gwybodaeth electronig (e-PIMS), ond yr her sy'n ein hwynebu yn y dyfodol yw sut y gall y sector cyhoeddus yng Nghymru fod yn fwy effeithlon wrth wneud gwell defnydd o asedau sy'n bodoli eisoes er mwyn helpu i gyflawni amcanion polisi ac amcanion o ran darparu gwasanaethau.

Nid yw'r ddogfen hon yn disodli protocolau penodol sy'n bodoli eisoes a weithredir gan gyrff unigol. Fodd bynnag, mae'n rhoi canllaw "cyffredinol" y dylid ei ymgorffori, mewn egwyddor, yn y trefniadau unigol hynny. Mae hefyd yn rhoi cefndir y statudau a'r canllawiau perthnasol a roddwyd i gyrff gwahanol fel y byddant ar gael mewn un lle er hwylustod ac er mwyn osgoi anghydfodau ynghylch pwerau cyfreithiol pob sefydliad. Dylid adolygu'r protocolau presennol er mwyn cadarnhau a oes angen eu diweddarau neu'n wir a oes angen iddynt barhau os bydd y Protocol Trosglwyddo Tir cyffredinol yn bodloni'r gofyniad.

Nid yw'r canllaw hwn yn ceisio rhoi cefndir cyfreithiol cynhwysfawr na datganiad cyflawn o'r gyfraith na pholisi. Dylid ceisio cyngor cyfreithiol (a chynghor arall) mewn achosion unigol.

2.2 Cefndir – Rôl Ystadau Cymru

Mae Ystadau Cymru yn datblygu rhaglen waith sydd â'r nod o gyflawni'r agenda rheoli asedau ar y cyd drwy nodi, cefnogi ac annog arloesedd wrth reoli'r ystad gyhoeddus.

Mae cyhoeddi Pecyn Cydweithredu ynghylch Eiddo llyw.cymru/pecyn-cydweithredu-ynghylch-eiddo yn cynnig cyfleoedd i wella'r ffordd y darperir gwasanaethau a sicrhau arbedion effeithlonrwydd sylweddol i sefydliadau yn y sector cyhoeddus.

Amcangyfrifir bod yr ystad gyhoeddus yng Nghymru (heb gynnwys asedau Llywodraeth ganolog) yn werth tua £12 biliwn^{*1}. Bu twf ad hoc dros flynyddoedd lawer a lefelau amrywiol o ddiddordeb corfforaethol yn ei photensial i ysgogi arbedion effeithiol neu ddarparu gwasanaethau gwell. Cydnabyddir yr arbedion effeithlonrwydd y gellir eu sicrhau drwy reoli'r ystadau mewn ffordd ragweithiol a strategol yn llawn ac nid oes unrhyw amheuaeth ynghylch y rôl y mae'r ystad yn ei chwarae wrth ddarparu gwasanaethau cyhoeddus o ansawdd uchel.

Er mwyn rheoli tir ac adeiladau ym mhob rhan o'r sector cyhoeddus yn effeithiol ac yn strategol, bydd angen cydweithio, rhannu gwybodaeth, herio ffyrdd rydym yn darparu gwasanaethau ac annog defnyddio asedau yn effeithiol. Mae Ystadau Cymru yn parhau i helpu i lywio'r broses o ddileu rhwystrau a hwyluso dull mwy cydweithredol o ddefnyddio'r ystad gyhoeddus. Yn yr hirdymor, bydd hyn yn galluogi'r sector cyhoeddus i ddatblygu atebion arloesol mewn amgylchedd agored a chydweithredol.

Mae'r canllawiau hyn yn cefnogi'r agenda honno a byddant yn sicrhau bod eiddo yn parhau i gael ei ddefnyddio'n effeithiol, gan gefnogi nodau strategol a helpu i gyflawni'r Rhaglen Lywodraethu.

¹ Gwefan Swyddfa Archwilio Cymru. Deellir bod y ffigur yn amcangyfrif gwerth ar sail asedau/cyfrifyddu ac nad yw'n cynrychioli gwerth marchnadol.

2.3 Ymchwiliad Pwyllgor Cyllid Cynulliad Cenedlaethol Cymru i 'Reoli Asedau yn y Sector Cyhoeddus' (Awst 2013)

Roedd gan y Pwyllgor ddau brif bryder: pa mor effeithiol roedd Llywodraeth Cymru yn rheoli ei asedau ei hun; a pha mor effeithiol ydoedd o ran y cyfarwyddyd a'r cymorth y mae'n eu rhoi i'r sector cyhoeddus ehangach. Daeth y Pwyllgor i'r casgliad bod angen newid sylweddol yn y ffordd y mae asedau yn cael eu rheoli.

Gwnaeth Llywodraeth Cymru dderbyn pob un o'r argymhellion neu eu derbyn 'mewn egwyddor'.

Atodir dolen i dudalen yr ymchwiliad, lle y gellir gweld yr adroddiad:

www.senedd.cynulliadcymru.org/mglIssueHistoryHome.aspx?Ild=4996

Mae'r fersiwn ddiwygiedig hon o'r Protocol Cydleo Ystadau a Throsglwyddo Tir yn annog sefydliadau yn y sector cyhoeddus i fod yn agored am eu strategaethau rheoli asedau er mwyn helpu i sicrhau y caiff yr asedau eu defnyddio'n effeithiol ac yn effeithlon. Bydd Ystadau Cymru yn parhau i hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o e-PIMS fel adnodd strategol.

Mae hyn yn cyd-fynd â'r egwyddorion ar gyfer Rheoli Asedau a nodir yn 'Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru' sy'n datgan:

"Disgwylir i bob sefydliad yn y sector cyhoeddus ddatblygu a gweithredu strategaeth rheoli asedau wedi'i hategu gan gofrestr asedau ddibynadwy a chyfredol. Dylid adolygu'r strategaeth yn flynyddol."

2.4 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Prif nod y gwasanaeth cyhoeddus yw helpu i wella bywydau pawb ac, yn arbennig, y rhai mwyaf difreintiedig a/neu bobl sy'n agored i niwed yn ein cymdeithas, nawr ac yn y dyfodol; rhoi cyfleoedd iddynt na fyddent, o bosibl, yn eu cael fel arall; ac, wrth wneud hynny, wella'r rhagolygon a'r cyfleoedd i bawb. Gall pob un ohonynt weld, er mwyn cyflawni'r dyhead hwn yn y ffordd fwyaf effeithiol, fod yn rhaid inni gydweithio tuag at nodau a rennir er mwyn inni sicrhau ein bod yn cael yr effaith fwyaf cadarnhaol bosibl.

Bydd llawer o gyrff cyhoeddus, ond nad pob un ohonynt, sy'n gobeithio trosglwyddo asedau, yn ddarostyngedig i Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"), a disgwylir i'r gyrff cyhoeddus hynny ddefnyddio'r Ddeddf i gynnwys cymunedau a gweithio gyda hwy er mwyn ystyried yr agweddau tymor hwy ar yr ased cymunedol, gweithio mewn ffordd gydweithredol ac integredig, yn ogystal â chyfleoedd i gyfrannu at gyflawni'r nodau llesiant. Er mai i gyrff cyhoeddus penodol ac nid sefydliadau yn y trydydd sector yn uniongyrchol y mae'r Ddeddf yn gymwys, mae llawer o sefydliadau cymunedol wedi croesawu'r weledigaeth a'r egwyddor yn y Ddeddf er mwyn gwella eu llesiant lleol.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn un o'r ysgogiadau allweddol sy'n helpu gyrff cyhoeddus i ddod ynghyd, i gydweithio ac i wella llesiant pobl a chymunedau yng Nghymru.

Daeth y Ddeddf i rym ar 1 Ebrill 2016; ei nod yw gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Bydd gyrff cyhoeddus a restrir yn y Ddeddf yn rhoi'r Ddeddf ar waith drwy feddwl yn fwy am yr hirdymor, cynnwys pobl a chymunedau a chydweithio â phartneriaid o bob sector er mwyn atal problemau a mabwysiadu dull gweithredu mwy integredig.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015



Drwy ymgysylltu â chyrff cyhoeddus eraill, cyrff yn y trydydd sector, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac ati, ynghylch dyfodol asedau, gall awdurdodau lleol gael budd o bersbectif y mae'n bosibl na fyddent, fel arall, wedi gallu ei ddatblygu ar eu pen eu hunain.

Gallai dull gweithredu integredig sy'n ystyried yr opsiynau ehangaf posibl ar gyfer darparu gwasanaethau, gan sicrhau cyfranogiad sefydliadau er budd y cymunedau a wasanaethir ganddynt, helpu i sicrhau atebion arloesol sy'n diogelu rhag problemau nawr ac ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

Mae cydweithio yn un o'r pum ffordd o weithio sy'n sail i egwyddorion datblygu cynaliadwy. Gallai cydweithredu â sefydliadau eraill ar faterion sy'n ymwneud â thir ac eiddo helpu'r corff i fodloni ei amcanion llesiant.

2.5 Cymhwys

Diben y canllaw hwn yw sefydlu protocol cyffredinol ar gyfer trosglwyddo tir ac eiddo dros ben/gwag rhwng cyrff a ariennir yn gyhoeddus. Mae hefyd yn ceisio nodi arferion gorau a helpu i lunio protocolau y bwriedir iddynt annog cydweithredu a rheoli'r broses effeithlon o drosglwyddo neu waredu pob ased tiriog/buddiant (gan gynnwys lesoedd, hawddfreintiau neu ryddhad o gyfamodau neu gyfyngiadau) rhwng cyrff cyhoeddus.

Nid yw'n ymdrin â'r gweithdrefnau mewnol ar gyfer nodi'r angen am eiddo nac argaeledd eiddo. Nid yw'r canllaw hwn yn ceisio cynnig cyngor penodol ar reoli eiddo mewn perthynas â'r broses sy'n arwain at benderfyniad i waredu neu gaffael eiddo. Fodd bynnag, dylai sefydliadau gadarnhau (cyn gynted â phosibl) a oes unrhyw gyfyngiadau neu faterion llywodraethu a all effeithio ar eu gallu i gydweithio (**gweler adran 4.12**).

Mae'r protocol penodol hwn yn ymwneud yn bennaf â throsglwyddo/cydloli asedau dros ben ac asedau gwag. Fodd bynnag, cydnabyddir y bydd nifer bach o achosion lle y gallai'r broses o asesu gwerth eiddo gweithredol sy'n destun gweithdrefnau prynu gorfodol gynnwys penawdau hawliad eraill.

Mae cyfeiriadau at awdurdodau dirprwyedig a therfynau gwerthoedd yn gywir ar adeg argraffu'r canllaw hwn. Fodd bynnag, dylai sefydliadau groeswiro'r gofynion penodol ar adeg trosglwyddo/gwaredu'r ased.

Mae Ystadau Cymru wedi cyhoeddi canllawiau drwy'r Pecyn Cydweithredu ynghylch Eiddo sy'n tynnu sylw at arferion gorau. Mae pob corff cyhoeddus yn gyfrifol am sicrhau gwerth am arian drwy weithgareddau caffael a gwaredu. Mae cydweithredu o fewn y sector yn helpu i sicrhau bod y penderfyniadau hyn yn sicrhau'r gwerth gorau am arian ar gyfer pobl Cymru.

Sicrhau enillion gwerth am arian drwy weithgarwch ad-drefnu ystadau trawsefydliadol. Gwneir arbedion drwy ddefnyddio ac aildefnyddio asedau eiddo a ariennir yn gyhoeddus yn fwy effeithlon.

3. Rhannu gwybodaeth:- Cydgysylltu Ystadau a Chydweithredu

3.1 Cronfa Ddata Eiddo Sector Cyhoeddus Cymru (e-PIMS)

Ategir y broses o rannu gwybodaeth gan gronfa ddata e-PIMS. Mae'n dal cofnod sylfaenol o wybodaeth am dir ac eiddo sector cyhoeddus, ar ffurf data ac wedi'u mapio. Mae'n galluogi pob defnyddiwr i nodi cyfleoedd i gydgyssylltu drwy ddulliau megis cynnwys lleoedd sydd ar gael neu leoedd gwag i'w hailddefnyddio. e-PIMS yw'r prif adnodd ar gyfer helpu i ddarparu gwell gwybodaeth i'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau ynghylch adleoli, cydleoli ac ad-drefnu eiddo ym mhob rhan o Sector Cyhoeddus Cymru.

Sefydliadau sy'n gyfrifol am sicrhau ansawdd eu data yn e-PIMS. Mae Is-adran Tir Llywodraeth Cymru (Ystadau) ar gael er mwyn helpu defnyddwyr, ynghyd â desg gymorth e-PIMS (gweler adran 3.6).

3.2 Gwarediadau/Lleoedd Gwag

Cyn gynted ag y daw sefydliadau yn ymwybodol y bydd lle, o bosibl, yn dod yn wag, dylid nodi hynny ar e-PIMS; hyd yn oed os na fydd ar gael ar unwaith. Dylid cofnodi'r eiddo ar e-PIMS yn unig am gyfnod o 40 diwrnod o leiaf cyn iddo gael ei farchnata'n ehangach. Mae hyn yn hollbwysig am ei bod yn rhoi amser i sefydliadau yn y sector cyhoeddus â gofyniad presennol, ymchwilio i b'un a allai'r eiddo ddiwallu eu hanghenion.

Bydd ased y nodir ei fod ar gael (i'w osod neu ar werth) ar e-PIMS, ar ôl 40 diwrnod, hefyd yn cael ei ddangos ar y wefan "Space Cymru", sy'n hygyrch i'r cyhoedd, oni nodwyd ei fod wedi'i eithrio. e-pims.cabinetoffice.gov.uk/SpaceCymru/Home.aspx

Ar ôl y cyfnod o 40 diwrnod pan fyddant wedi'u cofnodi ar e-PIMS yn unig, bydd cyrff cyhoeddus yn gallu hysbysebu safleoedd ac eiddo dros ben/gwag ar y farchnad agored. Er na fydd hyn yn atal asedau yn awtomatig rhag cael eu trosglwyddo drwy'r Protocol Trosglwyddo Tir ar ôl cyfnod o 40 diwrnod, mater i'r cyrff perthnasol fydd cytuno a yw'n briodol gwneud hynny. Gall y corff trosglwyddo ddisgwyl adennill costau ofer dilys, os bydd hynny'n briodol o dan yr amgylchiadau.

At hynny, dylai cyrff geisio nodi buddiannau a ddelir gan sefydliadau eraill yn y sector cyhoeddus a all wella unrhyw warediad arfaethedig, naill ai o ran y derbyniad neu o ran y manteision i'r gymuned leol.

3.3 Caffaeliadau

Mae'n rhaid i sefydliadau sicrhau bod ganddynt bwerau priodol i ddal tir/eiddo ac achos busnes cadarn ar gyfer caffaeliad ynghyd â disgwyliad rhesymol y bydd arian ar gael o fewn cyfnod priodol a rhesymol o amser er mwyn cwblhau'r caffaeliad.

Pan fydd sefydliad wedi nodi gofyniad am gaffaeliad newydd, dylai chwilio cronfa ddata e-PIMS am unrhyw gyfleoedd i aildefnyddio lleoedd dros ben. Dylid cofnodi'r gofyniad ar yr adran 'Demands' o'r gronfa ddata.

Os bydd yn ymddangos bod angen yn cyd-fynd â lle dros ben ac y bydd hyn yn cynnig gwerth am arian, dylai'r partion gydweithio i arfarnu costau a manteision yr opsiwn hwn i bwrs cyhoeddus Cymru yn unol â'r Protocol Trosglwyddo Tir.

Mae'n bosibl y bydd sefydliadau hefyd yn gallu cael budd o gaffael safleoedd ar y cyd os bydd gan sefydliadau gwahanol anghenion sy'n cyd-fynd â'i gilydd.

3.4 Lesoedd yn Dod i Ben/Terfynu Lesoedd

Dylai sefydliadau bob amser fod yn ymwybodol o unrhyw ddigwyddiadau sbarduno megis lesoedd sy'n dod i ben neu lesoedd yn cael eu terfynu a mynd ati i ymchwilio i'r posibilrwydd o gydleoli neu drosglwyddo lle sydd ar gael o fewn cymuned y sector cyhoeddus. Mae'n amlwg bod anghenion busnes yn flaenoriaeth ond pe bai adeiladau dros ben amgen addas ar gael, dylid eu hystyried cyn troi at y farchnad ehangach.

3.5 Agored am ddata

Er mwyn manteisio'n llawn ar botensial cydgysylltu, mae'n bwysig bod pob sefydliad yn gwneud y canlynol:

- diweddarwch cofnodion e-PIMS yn rheolaidd;
- rhannu gwybodaeth yn lleol;
- cofnodi gofynion newydd cyn gynted ag y nodir angen posibl;
- cofnodi bwriadau i adael cyn gynted ag y nodir lle dros ben posibl;
- adolygu eu digwyddiadau ymhell cyn dyddiadau sbarduno allweddol.

Mae sector cyhoeddus Cymru yn un o brif feddianwyr eiddo sector cyhoeddus yng Nghymru. Mae hon yn fantais sylweddol er mwyn galluogi sefydliadau i rannu gwybodaeth am drafodiadau eiddo gan gynnwys caffaeliadau, adolygiadau o rent, lesioedd sy'n cael eu hadnewyddu a gwarediadau.

Ni ddylai sefydliadau lunio cytundebau cyfrinachedd â landlordiaid ar lefel y rhent na chymhellion a gynigir yn sgil caffael buddiant lesddaliadol. Am fod y sector cyhoeddus yn denant yn hytrach na landlord fel arfer, nid yw llunio cytundebau cyfrinachedd, a allai atal gwybodaeth am y farchnad rhag cael ei rhannu, er budd y pwrs cyhoeddus ehangach.

Caiff y Gofrestr Lleoedd Gwag ei hanfon drwy e-bost i bob canolfan eiddo cofrestredig bob mis gan Is-adran Tir (Ystadau) Llywodraeth Cymru. At hynny, gall holl ddefnyddwyr cofrestredig e-PIMS gynnal eu chwiliadau eu hunain. Mae'n darparu gwybodaeth am yr holl adeiladau dros ben yng Nghymru sydd wedi'u cofrestru ar e-PIMS.

3.6 Rôl Is-adran Tir (Ystadau) Llywodraeth Cymru

Ynghyd â desg gymorth e-PIMS, gall tîm Is-adran Tir (Ystadau) Llywodraeth Cymru roi cyngor a chymorth ymarferol i ddefnyddwyr Cronfa Ddata Eiddo Sector Cyhoeddus Cymru drwy gysylltu ag ystadaucymru@llyw.cymru

Mae siart sefydliadol ganlynol 3.7 yn rhoi trosolwg gweledol o'r broses a argymhellir ar waith.

3.7 Siart Sefydliadol ar gyfer Cydgysylltu



4. Protocol Trosglwyddo Tir

4.1 Arferion Gorau Cydnabyddedig

Mae Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru a chanllawiau arbenigol megis y rhai gan Swyddfa'r Cabinet a Thrysorlys EM oll yn mynnu yr ymdrinnir â gwarediad, drwy unrhyw ddull, ac y cyfrifir amdano'n briodol. Dylid rheoli pob gwarediad yn ofalus gan sicrhau llwybr archwilio clir. Mae'n arfer da rhoi strategaeth eiddo ar waith a llunio achos busnes dros warediadau penodol. Dylai'r broses nodi dull gweithredol ac amserlen resymedig, sy'n nodi nodau ac amcanion clir, a ategir gan y buddiannau mesuradwy.

Os na fydd angen eiddo ar gorff cyhoeddus mwyach, dylai ystyried sut i waredu'r ased mewn ffordd sy'n sicrhau'r gwerth gorau am arian yn gyffredinol. Er y dylai'r broses waredu geisio sicrhau gwerth am arian i'r trethdalwr, dylai fod methodoleg glir a fyddai'n dal dŵr yn wyneb craffu cyhoeddus.

Mae arfer cyfrifyddu yn ei gwneud yn ofynnol i eiddo y datganwyd yn ffurfiol ei fod yn eiddo dros ben, gael ei waredu cyn gynted â phosibl. Mae oedi wrth waredu yn arwain at gostau sy'n gysylltiedig â diogelu'r ased nas defnyddir ac yn rhwymo cyfalaf mewn adnodd nad yw'n cyfrannu at amcanion busnes. Fodd bynnag, o safbwynt eiddo, nid gwaredu ased ar unwaith fydd yr opsiwn mwyaf darbodus bob amser. Er enghraifft, mae'n rhaid ystyried y tymor hwy mewn perthynas â chynllunio defnydd a gwerth cysylltiedig. Er y gall fod costau yn gysylltiedig ag oedi wrth waredu yn y byrdymor, mae'n bosibl y bydd y manteision tymor hwy yn drech o lawer na nhw. Yn yr un modd, dylid hefyd ystyried y posibilrwydd o gyfuno safleoedd a chyfleoedd posibl sy'n gysylltiedig â gwerth priodasol.

Mae'r canllaw hwn yn canolbwyntio ar drosglwyddiadau/gwarediadau rhwng cyrff yn y sector cyhoeddus yng Nghymru ac yn argymhell y dylai'r ddau sefydliad sy'n rhan o unrhyw drosglwyddiad/gwarediad gydgomisiynu un prisiad er mwyn pennu'r swm trosglwyddo. Mae'r canllaw hwn yn argymhell y dylid defnyddio'r Prisiwr Dosbarth neu, drwy gytundeb â'r partion, 'Syrfëwr Annibynnol' amgen (gweler adran 4.13). Dylai'r Syrfëwr Annibynnol gael ei gomisiynu'n briodol gan ddilyn cyngor caffael gorau (a allai gynnwys fframweithiau cenedlaethol). Fel arfer, byddai costau'r prisiad yn cael eu rhannu ar y cyd gan y partion er mwyn adlewyrchu'r cydarbedion y byddent yn eu gwneud.

Mae Ystadau Cymru wedi tynnu sylw at ddefnyddioldeb Cronfa Ddata Eiddo Sector Cyhoeddus Cymru (gweler e-PIMS Atodiad 2 am fanylion). Gyda data eiddo yn cael eu rhannu ac, yn bwysig, unrhyw asedau dros ben yn cael eu nodi ar gam cynnar, dylai cyfleoedd i gydweithio ddilyn. Yn y lle cyntaf, pan fydd asedau wedi'u datgan yn asedau dros ben neu lle maent wrthi'n cael eu datgan yn asedau dros ben, dylai sefydliadau/cyrff cyhoeddus yng Nghymru wneud defnydd llawn o gyfleuster llai manwl e-PIMS. Diben cychwynnol y fersiwn "lai manwl" yw annog cydgysylltu'r defnydd o asedau. Gall hyn fod ar sawl ffurf gan ddechrau drwy dynnu sylw at adeiladau gwag/dros ben i'w gwaredu, dwysáu lle sy'n bodoli eisoes (mewn eiddo), annog gydweithio a chynlluniau newydd.

Maes pwysig arall i'w ystyried yw cyfleoedd i waredu asedau ar y cyd â chyrff cyhoeddus eraill. Argymhellir y dylai'r sefydliad gwaredu wneud ymholiadau cynnar er mwyn cadarnhau a oes unrhyw asedau cyhoeddus eraill wedi'u lleoli gerllaw'r ased sy'n cael ei waredu. Dylid ystyried unrhyw gyfleoedd tebygol i gydweithio i weld a allai partneru ddod â manteision i'r ddau barti.

Dylid trefnu bod ased ar gael i'w drosglwyddo, o fewn y sector cyhoeddus, cyn ei farchnata/rhyddhau yn gyffredinol. Argymhellir y dylid nodi'r ased ar e-PIMS am 40 diwrnod (calendr) cyn ei gynnig i'r farchnad agored. Mae gan e-PIMS broses atgoffa fewnol sy'n hysbysu deiliad yr ased pan fydd y 40 diwrnod wedi dod i ben. Opsiwn arall yw y gellir nodi bod yr ased sydd ar gael ymhell cyn iddynt ddod yn wag mewn gwirionedd. Mae hyn yn atal unrhyw oedi cyn mynd ati i farchnata'r ased yn llawn os na fydd y sector cyhoeddus yn dangos diddordeb mewn cymryd yr ased.

4.2 Buddiannau a gwmpesir gan y Canllaw hwn

Mae'r adran o'r canllaw hwn ar drosglwyddo/gwaredu asedau yn canolbwyntio ar gyfnewid buddiannau rhydd-ddaliadol mewn tir ac adeiladau. Fodd bynnag, gellir ymdrin ag unrhyw fuddiant mewn tir gan gynnwys lesoedd neu ryddhau cyfamodau a chyfyngiadau ac ati mewn ysbryd o gydweithio. Bydd egwyddor mabwysiadu un Adroddiad Prisio Annibynnol i'r ddau barti yn parhau'n ddilys.

4.3 Ystyriaethau rhagarweiniol

Os cafodd tir neu eiddo ei brynu'n wreiddiol drwy broses Gorchymyn Prynu Gorfodol (neu os oedd pwerau o'r fath ar gael i'w defnyddio neu pe gallent fod wedi bod ar gael i'w defnyddio) ac na fu unrhyw newid perthnasol ers iddo gael ei gaffael, efallai y bydd angen i'r corff gwaredu roi sylw i "Reolau Crichel Down". Yn eu hanfod, mae rheolau Crichel Down yn rhoi'r cyfle cyntaf i gyn-berchenogion ail-brynu'r tir a dylid ystyried p'un a ydynt yn gymwys ai peidio. Yn bwysig ddigon, os bwriedir cadw'r ased o fewn y sector cyhoeddus ehangach a gwneud defnydd ohono sy'n cyd-fynd â defnydd sector cyhoeddus mae'n bosibl nad yw'n ased dros ben o fewn y telerau a ystyrir gan reolau Crichel Down.

Gall unrhyw gytundeb contract sy'n bodoli eisoes i gynnig y tir i'r cyn-berchennog (cymal rhagbrynu), a luniwyd yn ystod y broses brynu wreiddiol, effeithio ar y gwarediad.

Dylai awdurdodau lleol fod yn ymwybodol o'r gofynion penodol sy'n ymwneud â meysydd chwarae a geir yn "Rheoliadau Caeau Chwarae (Ymgysylltiad Cymunedau â Phenderfyniadau Gwaredu) (Cymru) 2015".

O bryd i'w gilydd, gall ased hefyd fod yn destun cyfyngiad neu ddarpariaeth gorswm/adfachu. Y neges allweddol yma yw ei bod bob amser yn bwysig cadarnhau teitl a'ch hawliau i waredu cyn cynnig yr ased i'w drosglwyddo/gwaredu.

4.4 Trosglwyddo neu Waredu

Gellid tybio bod newid yn y ffordd y delir asedau, (gan gynnwys buddiannau mewn tir), rhwng cyrff o fewn ffin y sector cyhoeddus (yng Nghymru neu'r DU) yn drosglwyddiad a byddai'n dibynnu ar statws cyfreithiol y cyrff cysylltiedig. Byddai angen addasiad cyfrifyddu rhwng y ddau gorff i gwmpasu'r trosglwyddiad a byddai angen gwaith cyfrifyddu ychwanegol hefyd os bydd unrhyw golledion, elw neu leihad mewn gwerth yn deillio o'r trosglwyddiad. Byddai'r goblygiadau cyllidebol yn dibynnu ar y cyrff sy'n rhan o'r trosglwyddiad a sut maent yn cael eu sgorio gan Drysorlys EM. Oherwydd y nifer mawr o gyfnewidiadau o gyrff, mae'n rhaid barnu pob trosglwyddiad posibl yn ôl ei rinweddau ei hun, sy'n cynnwys achos busnes ac ystyriaeth o'r holl safbwyntiau cyfreithiol ac ariannol.

Pan ddarperir ased i gorff y tu allan i'r sector cyhoeddus, ystyrir bod y trafodiad yn warediad yn hytrach na throsglwyddiad (megis gwerthu ased i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig).

4.5 Adroddiad Prisio Annibynnol

Os bydd angen prisiad i gefnogi'r broses gyfnewid, prif neges y canllaw hwn yw cydweithio (gweler hefyd 4.11). I'r perwyl hwnnw, disgwylir i'r partion gomisiynu Adroddiad Prisio Annibynnol gan Brisiwr cofrestredig a fydd yn gweithredu ar ran y ddau barti. Diben hyn yw osgoi anghydfodau ac nid yw'n broses datrys anghydfodau. Mae'r ddau barti yn cytuno i ddefnyddio gwasanaethau Prisiwr Annibynnol ar y cyd a chydweithio er mwyn helpu'r Prisiwr i lunio barn am werth yr ased mewn ffordd strwythuredig. Yn hytrach na bod yn broses negodi, ystyrir ei fod yn gyfle i gytuno ar bris cyfnewid priodol ac annibynnol.

4.6 Gwerth Trosglwyddo/Gwaredu

Prif sail y prisiad ar adeg gwaredu/trosglwyddo buddiant mewn tir neu eiddo fydd ei werth marchnadol. Dylid cyfeirio at y Safonau Proffesiynol presennol a gyhoeddir gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) (y cyfeirir atynt yn aml fel y Llyfr Coch).

Cydnabyddir bod diffiniad RICS yn hepgor yn benodol y gwerth i brynwr arbennig. Gall fod yn briodol i'r Adroddiad ar Brisiad Gwerth Marchnadol nodi y gallai gwerth arbennig fod yn gymwys ond disgwylir i'r trosglwyddiad/gwerthiant ddigwydd o fewn y diffiniad ehangach o werth marchnadol.

Wrth waredu asedau dros ben, mae'n rhaid i'r Swyddog Cyfrifyddu priodol ystyried prisiadau proffesiynol os bydd asedau yn cael eu gwerthu/gwaredu a sicrhau bod penderfyniadau yn adlewyrchu'r egwyddorion cyffredinol o sicrhau gwerth am arian a gweithredu â phriodoldeb a rheoleidd-dra.

Nid yw gwarediadau islaw'r gwerth marchnadol llawn yn cael eu gwahardd yn llwyr. Gall cyrff yn y sector cyhoeddus waredu asedau islaw'r gwerth marchnadol ar yr amod y gallant ddangos eu bod wedi sicrhau'r gwerth gorau am arian yn gyffredinol (gweler adran 4.7). At hynny, hyd yn oed pan fydd y gyfraith yn caniatáu hynny, byddai angen i gyrff cyhoeddus ystyried y goblygiadau cyfrifyddu a'r goblygiadau ariannol (gan gynnwys unrhyw faterion sy'n ymwneud â grantiau) yn ofalus wrth drosglwyddo asedau rhwng sectorau pan na fyddant yn cael y gwerth marchnadol. Yn benodol, dylai cyrff ystyried yr effaith bosibl ar y cyfrif incwm a gwariant wrth 'ddadgydnabod' ased i'w drosglwyddo a'r goblygiadau cyllido sy'n gysylltiedig â hynny. Mae hyn yn arbennig o bwysig i endidau sy'n llunio eu cyfrifon ar sail Llawlyfr Adroddiadau Ariannol y Llywodraeth (FReM) e.e. Llywodraeth Cymru, Gwasanaeth Iechyd Gwladol Cymru, Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru ac ati.

Mewn nifer bach o achosion, caiff tir gweithredol ei drosglwyddo ar bapur ('book transfer') o fewn Llywodraeth Cymru. Os bwriedir i'r ased gael ei ddal at yr un diben, fel arfer ni fydd unrhyw oblygiadau o ran profion gwerth marchnadol am na fydd perchennog corfforaethol yr ased yn newid. O dan amgylchiadau o'r fath, tybir o hyd y bydd yr ased yn cael ei drosglwyddo yn ôl ei Werth Marchnadol. Os bydd gwerth llyfr (Gwerth Teg) yn sail i'r trosglwyddiad, rhaid iddo fod yn gyfredol (o fewn y 9 mis diwethaf). Yn achos trosglwyddiadau rhannol neu lle y delir y tir at ddiben gwahanol, bydd angen prisiad newydd bob amser. Gall y prisiad gael ei adolygu gan Brisiwr mewnol lle y bo'n briodol.

Mae Swyddfa Cabinet Llywodraeth y DU (cafwyd y cyngor gwreiddiol gan Swyddfa Masnach y Llywodraeth) yn argymhell na fyddai trosglwyddiadau am werth marchnadol anghyfyngedig fel arfer yn cynnwys gofyniad am unrhyw ddarpariaeth adfachu ac ati gan y naill gorff yn y sector cyhoeddus i'r llall; er y gall fod yn briodol cynnwys trefniadau o'r fath ar gyfer eiddo a drosglwyddir am werth cyfyngedig neu lai.

Mae'n rhaid i'r corff gwaredu ystyried ei fwriadau o ran y dewis i gynnwys TAW (ai peidio). Bydd y penderfyniad yn effeithio ar y prisiad ac, felly, dylid gwneud y penderfyniad cyn cynnig yr ased ac mae'n rhaid nodi'r datganiad hwnnw yn glir i unrhyw ddarpar gorff caffael.

4.7 Gwerth am Arian

Mae arferion cyfrifyddu'r Llywodraeth yn cydnabod, ar yr amod y sicrheir gwerth am arian yn gyffredinol, ei bod yn bosibl nad sicrhau'r enillion ariannol mwyaf posibl yw unig benderfynydd gwerth am arian. Gall ffactorau eraill megis sicrhau manteision anariannol, y siawns o gael canlyniad llwyddiannus ac effaith y gwarediad ar eraill, arwain at waredu ased am lai na'i werth marchnadol. Mewn achosion o'r fath, mae'n rhaid nodi costau a manteision y gwarediad yn glir a'u dogfennu a, lle y bo'n briodol, roi rheolaethau ar waith yn ôl lefel y risg a nodwyd.

Os bydd y gwarediad yn cynnwys gwerthu ased o Lywodraeth Cymru i gorff allanol am lai na'i werth marchnadol, byddai'r gwahaniaeth rhwng yr enillion o'r gwarediad arfaethedig a'r gwerth marchnadol yn cael ei ystyried yn rhodd. Felly, mae gwerth y rhodd yn gyfystyr â cholled i Lywodraeth Cymru y mae'n rhaid ei chydabod yng nghyfrif adnoddau Llywodraeth Cymru ac, o dan y rheolau sy'n ymwneud â'r gydberthynas rhwng y Trysorlys a Llywodraeth Cymru (yn ogystal â'r cyrff a noddir ganddi a Sector y GIG), mae'n rhai i'r golled hon gael ei chodi'n briodol ar y cyfrif adnoddau.

Gallai unrhyw warediad am lai na'r gwerth marchnadol sbarduno rheolau Cymorth Gwladwriaethol a drafodir ymhellach yn **Atodiad 1**. At hynny, pan fydd y gwarediad i gorff allanol yn cynnwys rhwymedigaethau a osodir ar y defnydd o'r tir, efallai y bydd y rheolau caffael cyhoeddus yn gymwys. Felly, bydd angen ystyried cymorth gwladwriaethol a chaffael cyhoeddus yn llawn mewn unrhyw warediad a cheisio cyngor priodol cyn mynd ymlaen.

Mae gan awdurdodau lleol, yn arbennig, rhwymedigaethau cyfreithiol sy'n ymwneud â'r angen i ddarparu tystiolaeth bod enillion yn cyd-fynd â'r diffiniad o "cydnabyddiaeth orau". Y cyngor pennaf yw bod yn rhaid i sefydliadau gael cyngor yn gynnar.

4.8 Trosglwyddo Asedau Cymunedol

Mae Trosglwyddo Asedau Cymunedol yn golygu trosglwyddo perchenogaeth tir neu adeiladau (neu hawliau eraill iddynt) o gorff statudol i gorff statudol neu sefydliad cymunedol lleol arall. Gall hyn gynnwys safle neu adeilad segur neu, yn yr un modd, gall gynnwys trosglwyddo gwasanaeth a ddarperir o'r ased.

Gall trosglwyddiadau yn y categori hwn yn aml ddigwydd am lai na'r gwerth marchnadol (neu £30). Mae hyn yn adlewyrchu'r model busnes sydd ei angen i barhau â'r budd cymunedol a ddarperir o'r ased neu greu'r budd cymunedol hwnnw.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau ar Drosglwyddo Asedau Cymunedol y gellir eu gweld drwy ddilyn y ddolen isod.

llyw.cymru/trosglwyddo-asedau-cymunedol-canllawiau-i-ymgeiswyr

4.9 Y Trosglwyddiad

Bydd yn briodol ceisio cyngor cyfreithiol a chynnal diwydrwydd dyladwy priodol mewn perthynas â ffurfioli trosglwyddiadau neu warediadau yn dibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Mae trosglwyddo perchenogaeth a theitl rhwng sefydliadau o dan ambarél "perchenogaeth Gweinidogion Cymru" yn gyfystyr â newid mewnol mewn meddiannydd ac, felly, ni ddylai fod angen cynnal proses drylwyr a ffurfiol o gyfnewid contract a chofrestru teitl ar gyfer trosglwyddiad o'r fath.

Efallai y bydd angen cynnal proses gyfnewid gyfreithiol fwy ffurfiol wrth gyfnewid perchenogaeth a theitl rhwng cyrff cyhoeddus (yn hytrach na throsglwyddiadau o dan ambarél 'Gweinidogion Cymru'). Bydd angen i drefniadau a phrotocolau unigol ymdrin â'r manylion wrth iddynt godi.

Gall trosglwyddiadau rhwng Llywodraeth Cymru a chorff arall, megis Corff a Noddir gan Lywodraeth Cymru, gael budd o ryddhad arbennig mewn perthynas â Threth Trafodiadau Tir (gweler adran 66 o Ddeddf Cyllid 2003).

Gall y dull o gymhwyso TAW (ai peidio) at y trafodiad amrywio yn dibynnu ar natur y daliad/trafodiad.

4.10 Llwybr Archwilio

Mae'n bwysig cadw adroddiad dogfennol cynhwysfawr ar y broses (gan gynnwys materion prisio) er mwyn sicrhau y gall unrhyw archwiliad neu ymarfer craffu ar lywodraethu dilynol lunio barn bendant ar reoleidd-dra a phriodoldeb "gweithdrefnau a thrafodiadau" a'r asesiad o "werth am arian" yn gyffredinol.

4.11 Cydweithio

Mae **adran 4.14** yn darparu canllaw lefel uchel syml, yn dilyn un daith gydweithredol tuag at waredu asedau.

Mae **Atodiad 2** yn nodi gweithrediad Cronfa Ddata Eiddo Sector Cyhoeddus Cymru ar e-PIMS.

Mae angen creu perthynas o ymddiriedaeth rhwng y partïon dan sylw cyn gynted â phosibl er mwyn hwyluso'r broses. Y neges allweddol yw y dylai sefydliadau **gydweithio** a cheisio sicrhau'r manteision mwyaf posibl i'r ddau sefydliad. Ni ddylai'r broses fod yn un **wrthwynebol** a dylai osgoi sefyllfa lle mae'r ddau barti yn cynnal trafodaethau hirfaith.

Nid oes unrhyw rwystrau amlwg sy'n atal cyrff yn y sector cyhoeddus rhag cael un prisiad annibynnol, ar yr amod nad yw hyn yn mynd yn groes i Reolau Sefydlog (neu'r gallu i atal y Rheolau Sefydlog dywodedig).

Pan fydd sefydliad wedi nodi ased sydd ar gael fel un y mae am ei gaffael, dylai gadarnhau bod y cyllid angenrheidiol ar gael iddo cyn mynegi diddordeb. Os bydd y broses brisio yn nodi diffyg posibl, bydd yn rhaid hysbysu'r corff gwaredu am hynny yn ddi-oed.

Po gyntaf y byddant yn ymgysylltu, y mwyaf tebygol ydyw y bydd canlyniad cadarnhaol i'r ddau barti a phwrs y wlad. Gellir sicrhau hyn drwy weithrediad y byrddau/fforymau eiddo lleol a rhanbarthol a gefnogir gan Ystadau Cymru.

4.12 Pwerau i Waredu

Y mater cyntaf i'w ystyried mewn perthynas ag unrhyw warediad yw a oes gan y corff cyhoeddus bwerau priodol i waredu'r tir. Er mai hwn yw'r man cychwyn, nid yw'n dilyn o reidrwydd, am y rheswm syml bod gan gorff cyhoeddus y pŵer i waredu tir, y gall wneud hynny ym mhob achos. Bydd angen i gyrff cyhoeddus ystyried amrywiaeth eang o ffactorau, a nodir isod, megis prisio, cymorth gwladwriaethol, caffael cyhoeddus a rheolau Crichel Down ac enwi dim ond rhai o'r ffactorau hyn.

Fodd bynnag, o ran pwerau, mae gan gyrff cyhoeddus bwerau eang i waredu eiddo.

Llywodraeth Cymru

Mae adran 60 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 yn galluogi Gweinidogion Cymru i wneud unrhyw beth sy'n briodol, yn eu barn nhw, i gyflawni un neu ddau o'r nodau canlynol i hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yng Nghymru. Mae pwerau tebyg o ran llesiant ar gael i awdurdodau lleol.

Mae adran 71 o Ddeddf Llywodraeth Cymru yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru wneud unrhyw beth (gan gynnwys caffael neu waredu unrhyw eiddo neu hawliau) a fwriedir i hwyluso arfer unrhyw un o'i swyddogaethau, neu sy'n ffafriol i'w harfer neu'n gysylltiedig â'i harfer.

Mae pŵer i dir Llywodraeth Cymru a gaffaelwyd ac a reolwyd gan hen Gomisiwn Coedwigaeth Cymru ac a reolir bellach gan Cyfoeth Naturiol Cymru, o dan Ddeddf Coedwigaeth 1967, gael ei waredu gan Lywodraeth Cymru o dan adran 39 o'r Ddeddf honno.

O dan Orchymyn Awdurdod Datblygu Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau i Gynulliad Cenedlaethol Cymru a Diddymu) 2005, trosglwyddwyd swyddogaethau, eiddo, hawliau a rhwymedigaethau Awdurdod Datblygu Cymru i Lywodraeth Cynulliad Cymru ar 1 Ebrill 2006. Bellach, mae gan Lywodraeth Cymru y pŵer i gaffael a gwaredu tir at ddibenion datblygu o dan adran 1(7) (h) o Ddeddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975. Mae'r pŵer i waredu wedi'i gyfyngu gan adran 21B sy'n darparu na ellir gwaredu tir am lai na'r pris gorau y gellir yn rhesymol ei gael oni bai (i) ei fod yn cael ei waredu i'w ddefnyddio fel man agored cyhoeddus ar ôl i waith gael ei wneud arno (gweler adran 16(7)) neu (ii) bod Gweinidogion Cymru yn ystyried ei bod yn briodol gwneud hynny. Golyga hyn, er bod gan Weinidogion Cymru bwerau i waredu tir am lai na phris rhesymol, fod yn rhaid iddynt ystyried y rhesymau dros wneud hynny a gallu cyfleu eu rhesymau dros wneud hynny.

Mae canllawiau Llywodraeth Cymru, 'Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru' yn cynnwys cyngor ar drosglwyddo asedau rhwng Sefydliadau yn y Sector Cyhoeddus (A4.14.10). Gall sefydliadau yn y sector cyhoeddus drosglwyddo asedau ymhlith ei gilydd heb roi'r asedau ar y farchnad agored, fel arfer am eu pris marchnadol ac o dan amgylchiadau priodol. Dylent ddilyn y canllawiau cyffredinol ym mlwch A4.14C. (detholiad isod).

- Nodwch brisiau asedau ar y farchnad gan ddefnyddio'r safonau a gyhoeddir gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig;
- Dylai'r perchenogion gwreiddiol a'r darpar berchenogion gydweithio i gytuno ar bris. Mae'n arfer da comisiynu un prisiad annibynnol er mwyn cytuno ar y pris sydd i'w dalu;
- Dylai'r sefydliadau geisio cyngor cyfreithiol, yn arbennig lle mae sefydliadau a noddir yn rhan o'r broses gan y gallai fod gan y rhain ofynion cyfreithiol penodol;
- Fel arfer, ni ddylai telerau'r trosglwyddiad gynnwys adfachu (hawliau i rannu'r elw o waredu asedau) na gorswm (hawliau i rannu elw o waredu asedau yn y dyfodol);
- Ceir canllawiau manylach yn nogfen y Protocol Cydlynu Ystadau a Throsglwyddo Tir.

Mae gan Weinidogion Cymru bwerau eang i gyfarwyddo busnes Llywodraeth Cymru. Yn gyffredinol, gallant wneud unrhyw beth a awdurdodir o dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006; unrhyw Orchmynion Cymhwysedd Deddfwriaethol dilynol ac unrhyw ddeddfwriaeth alluogi arall.

llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/rheoli-arian-cyhoeddus-cymru.pdf

Cyfoeth Naturiol Cymru

Mae erthygl 9 o Orchymyn Corff Adnoddau Naturiol Cymru (Sefydlu) 2012 yn darparu y caiff CNC ymrwymo i gytundebau a chaffael neu waredu eiddo a gwneud gwaith peirianyddol neu waith adeiladu yn unol â'r hyn y mae'n ei ystyried yn briodol, ar yr amod eu bod yn gydnaws neu'n gysylltiedig â chyflawni ei swyddogaethau. At hynny, mae trefniant o dan adran 83 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 yn caniatáu i CNC arfer, o dan yr amgylchiadau a ragnodir gan y trefniant, swyddogaethau caffael a gwaredu Gweinidogion Cymru mewn perthynas â thir coedwigaeth fel y darperir ar ei gyfer yn adran 39 o Ddeddf Coedwigaeth 1967.

Cyrff Llywodraeth Leol, gan gynnwys Awdurdodau'r Heddlu, Awdurdodau Tân ac Achub ac Awdurdodau Parciau Cenedlaethol

Mae gan gyrff llywodraeth leol ddyletswydd gyffredinol i gael y pris gorau wrth waredu asedau. Mae adran 123(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn ei gwneud yn ofynnol i gyrff llywodraeth leol gael caniatâd yr Ysgrifennydd Gwladol (Gweinidogion Cymru bellach) cyn gwaredu ased am gydnabyddiaeth sy'n llai na'r gorau y gellir yn rhesymol ei gael. Mae cyfraith achosion ddiweddar wedi ailddatgan diffiniadau a dylid ceisio cyngor yn gynnar lle y bo angen.

Fodd bynnag, gwnaeth Deddf Llywodraeth Leol 1972: Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 ("Caniatâd Gwaredu Cyffredinol"), a ddaeth i rym ar 31 Rhagfyr 2003, ddileu'r gofyniad i Gyrff Llywodraeth Leol, (gan gynnwys Awdurdodau'r Heddlu, Awdurdodau Tân ac Achub ac Awdurdodau Parciau Cenedlaethol), geisio caniatâd penodol ar gyfer unrhyw warediad am bris rhy isel os bydd y corff llywodraeth leol o'r farn bod y gwarediad yn hyrwyddo llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal gyfan neu unrhyw ran ohoni, neu unrhyw unigolyn neu bob unigolyn sy'n byw neu sy'n bresennol yn ei ardal a bod y pris rhy isel yn cyfateb i £2,000,000 neu lai.

Mae'r cylchlythyr eglurhaol yn ei gwneud yn ofynnol i gyrff llywodraeth leol hysbysu eu harchwilwyr o fewn 28 diwrnod am benderfyniad i waredu tir, os dibynnir ar y caniatâd. Nid yw'r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol yn gyfystyr ag unrhyw ganiatâd y gall fod ei angen o dan unrhyw ddeddfiad arall, megis adran 233 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (gwaredu tir a ddeler at ddibenion cynllunio).

Os bydd awdurdod lleol yn defnyddio a123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 i waredu tir sy'n fan agored (neu sy'n cynnwys man agored), mae adran 123(2A) yn nodi bod yn rhaid iddo hysbysebu'r cynnig hwn yn gyntaf am ddwy wythnos (yn olynol) mewn papur newydd lleol ac ystyried unrhyw wrthwynebiadau i'r gwarediad hwnnw.

Mae adran 32 o Ddeddf Tai 1985 yn rhoi pŵer i awdurdodau lleol waredu tir a ddelir ganddynt at ddibenion Rhan II o Ddeddf Tai 1985 (darparu tai). Gyda rhai eithriadau, mae angen cael caniatâd Gweinidogion Cymru.

Mae Rheoliadau Caeau Chwarae (Ymgysylltiad Cymunedau â Phenderfyniadau Gwaredu) (Cymru) 2015 yn nodi gofynion penodol i awdurdodau lleol sy'n ystyried gwaredu'r math hwn o ased. Mae'r rheoliadau yn nodi canllawiau statudol y mae'n rhaid i awdurdodau lleol eu hystyried wrth arfer swyddogaethau o dan y Rheoliadau. Dolen llyw.cymru/gwerthu-caeau-chwarae-canllawiau

Mae angen rhoi ystyriaeth arbennig i dir a gaffaelwyd i'w ddefnyddio fel rhandiroedd. Mae Adran 8 o Ddeddf Rhandiroedd 1925 yn nodi'r angen am ganiatâd Gweinidogol cyn ei waredu.

Ystad GIG Cymru

Mae paragraff 13(3) o Atodlen 2 i Ddeddf y Gwasanaeth Iechyd Gwladol (Cymru) 2006 yn rhoi'r pŵer i Fyrddau Iechyd Lleol (BILlau) roi a derbyn asedau, a'u trosglwyddo am lai na'u gwerth ar y farchnad at ddibenion iechyd, gyda chaniatâd Gweinidogion Cymru ymlaen llaw (nid yw hyn wedi'i gyfyngu i drosglwyddiadau o fewn y GIG). Mae paragraff 14 o Atodlen 3 i Ddeddf 2006 yn rhoi'r un pwerau i Ymddiriedolaethau'r GIG, ond nid yw'n ei gwneud yn ofynnol iddynt gael caniatâd Gweinidogion Cymru. Yn y ddau achos, mae'n rhaid i'r camau gweithredu perthnasol fod yn angenrheidiol neu'n fuddiol at ddibenion eu swyddogaethau neu mewn cysylltiad â'u swyddogaethau. Mae'r canllawiau arferion gorau hyn yn cynnwys Cylchlythyr Iechyd Cymru (2007) 088.

Elusennau

Mae'r Comisiwn Elusennau yn cyhoeddi gwahanol lyfrynau sy'n rhoi cyngor ar bynciau penodol ac sydd ar gael ar ei wefan (www.charitycommission.gov.uk/detailed-guidance/land-and-property/). Mae'r lyfrynau, CC33, *Acquiring Land* a CC28, *Sales, leases, transfers or mortgages*, ynghyd â'u canllawiau gweithredol, yn arbennig o ddefnyddiol.

Er na nodir unrhyw *sail gwerth* yn y canllawiau, rhagdybir mai *gwerth marchnadol* neu *rent y farchnad* fydd y sail honno.

Gall fod amgylchiadau lle mae elusen mewn sefyllfa arbennig – er enghraifft, lle mae wedi'i heithrio rhag trethi penodol neu lle mae'n *brynwr arbennig* sy'n golygu y gall gyfiawnhau talu mwy na'r *gwerth marchnadol*. Ni ddylid adlewyrchu amgylchiadau o'r fath, sy'n asesiadau o werth, yn y prisiad ond dylid cyfeirio atynt yn y cyngor cyffredinol ynghylch y swm y dylai'r ymddiriedolwyr gynnig ei dalu neu'r swm y dylent ei gynnig mewn arwerthiant.

Os bydd elusen am waredu buddiant mewn tir sy'n para mwy na saith mlynedd, bydd yn rhaid cael adroddiad gan 'syrfêwr cymwysedig' (adran 119 o Ddeddf Elusennau 2011).

At y dibenion hyn, mae 'syrfêwr cymwysedig' yn aelod o RICS. Mae'n rhaid i ymddiriedolwyr yr elusen gredu'n rhesymol fod yr aelod yn gallu prisio tir o'r math penodol ac yn yr ardal benodol dan sylw a bod ganddo brofiad o wneud hynny.

Dim ond o dan amgylchiadau cyfyngedig iawn y gall ymddiriedolwyr elusennau waredu tir ac eiddo am lai na'r gwerth gorau, megis pan fydd yn cael ei waredu i elusen arall sydd â'r un nodau.

Fel arall, bydd yn rhaid i ymddiriedolwyr gael caniatâd y Comisiwn Elusennau i wneud hyn. Dim ond mewn sefyllfaoedd lle mae'r ased yn cael ei waredu i gorff cyhoeddus sy'n bwriadu defnyddio'r tir ac adeiladau at ddiben sy'n cyd-fynd â nodau'r elusen y rhoddir y caniatâd hwn fel arfer.

Mae dyletswydd ar ymddiriedolwyr i weithredu er budd pennaf yr elusen bob amser. Felly, yn ôl y gyfraith mae'n ofynnol i ymddiriedolwyr sicrhau y caiff tir ac adeiladau elusennau eu gwaredu er budd yr elusen a'u bod yn cael y pris gorau sy'n rhesymol o dan yr amgylchiadau. Er mwyn gwneud hyn, wrth waredu tir ac adeiladau, mae'n rhaid i ymddiriedolwyr wneud y canlynol:

1. Cael ac ystyried adroddiad ysgrifenedig gan syrfêwr cymwysedig – sef i bob pwrpas cael arolwg a phrisiad – mae'n rhaid i'r adroddiad hwn gydymffurfio â Rheoliadau Elusennau (Adroddiadau Syrfewyr Cymwysedig) 1992;
2. Rhoi cyngor ar waredu'r ased yn dilyn cyngor y syrfêwr;
3. Bod yn fodlon mai telerau arfaethedig y gwarediad yw'r rhai gorau y gellir eu sicrhau.

Os na all ymddiriedolwyr gydymffurfio ag 1-3 uchod, mae'n rhaid iddynt gael Gorchymyn gan y Comisiwn Elusennau – sef, i bob pwrpas, awdurdod a chymeradwyaeth y Comisiwn Elusennau ar gyfer y gwarediad. Mae'n rhoi sicrwydd bod yr Ymddiriedolwyr wedi cynnal y trafodiad yn agored ac yn dryloyw a'i fod er budd pennaf yr elusen.

Mae'n rhaid i Ymddiriedolwyr bob amser gael Gorchymyn gan y Comisiwn Elusennau pan fyddant yn gwaredu tir ac adeiladau i berson cysylltiedig (adran 36(1) o Ddeddf Elusennau 1993). Mae hyn yn wir hyd yn oes os gallant gydymffurfio ag 1-3 uchod.

Bydd yn rhaid cael Gorchymyn pan fydd ased yn cael ei waredu am lai na'i werth marchnadol, er enghraifft gwaredu eiddo i gorff cyhoeddus arall sy'n bwriadu defnyddio'r eiddo at ddiben sy'n cyd-fynd â nodau'r elusen.

www.gov.uk/government/publications/sales-leases-transfers-or-mortgages-what-trustees-need-to-know-about-disposing-of-charity-land-cc28

www.gov.uk/government/publications/acquiring-land-cc33/acquiring-land

Llywodraeth Ganolog

Yn ôl canllawiau Llywodraeth Ganolog/Trysorlys EM 'Managing Public Money': gall asedau gael eu trosglwyddo rhwng sefydliadau yn y sector cyhoeddus heb roi'r ased ar y farchnad agored, ar yr amod eu bod yn gwneud hynny am brisiau'r farchnad ac o dan amgylchiadau priodol. Mae Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru yn mabwysiadu egwyddorion tebyg.

Gellir gweld y fersiwn lawn o 'Managing Public Money' drwy ddilyn y ddolen ganlynol:

www.gov.uk/government/publications/managing-public-money

Profiannaeth

Mae'r holl eiddo tirol ym mherchenogaeth y Gwasanaeth Rheoli Troseddwy'r Cenedlaethol (NOMS) yn hytrach nag ymddiriedolaethau unigol. Caiff costau'r ystad eu hailgodi (er nad yn llawn) ar yr ymddiriedolaethau. Ymdrinnir â phob caffaeliad a gwarediad gan NOMS ac maent yn ddarostyngedig i reolau arferol y Llywodraeth.

Dogfennau Canllaw

Ceir dogfennau canllaw perthnasol ar wefan Ystadau Cymru.

llyw.cymru/ystadau-cymru

4.13 Gweithdrefnau Prisio

Mae Ystadau Cymru yn argymhell, wrth drosglwyddo ased rhwng cyrff cyhoeddus yng Nghymru, y dylai'r prisiad gael ei baratoi gan un o Brisiwyr cofrestredig RICS sy'n annibynnol ar y partion. Y dull arferol fyddai penodi'r Prisiwr Dosbarth ond, os bydd y ddau barti yn cytuno, gellid comisiynu prisiad gan gyflenwr annibynnol cymwysedig arall heb unrhyw gysylltiad blaenorol â'r ased. Argymhellir y dylid defnyddio fframwaith y Gwasanaeth Caffael Cenedlaethol i benodi prisiwr amgen yn lle'r Prisiwr Dosbarth os bydd angen gwneud hynny ac os bydd y partion yn cytuno.

Mae'n rhaid i'r adroddiad gael ei lunio gan ddilyn gweithdrefn yr "Adroddiad Prisio Annibynnol". Mae Is-adran Tir (Ystadau) Llywodraeth Cymru wedi cysylltu â'r Prisiwr Dosbarth er mwyn cytuno ar y gweithdrefnau hyn.

Pwyntiau allweddol ar y cyfarwyddyd i'r Prisiwr gan y partion:

- Dylai'r ddau sefydliad sy'n cymryd rhan yn y broses waredu/trosglwyddo gomisiynu'r Adroddiad Prisio Annibynnol ar y cyd;
- Mae'n rhaid i'r cyfarwyddyd fod yn ysgrifenedig (mae e-bost yn dderbyniol) a darparu digon o wybodaeth er mwyn i'r buddiant mewn eiddo allu gael ei nodi ynghyd â manylion deiliadaeth a chadarnhau mai cais am "Adroddiad Prisio Annibynnol" ar y cyd at ddibenion trosglwyddo (neu waredu) ased rhwng cyrff cyhoeddus ydyw.
- Mae'n rhaid i'r cyfarwyddyd gynnwys manylion llawn y partion ac, yn benodol, brif bwyntiau cyswllt y naill a'r llall.

- Mae'n bwysig bod y partïon wedi cytuno ar y rhan fwyaf o benawdau telerau ac, yn benodol, cymaint o ffeithiau perthnasol â phosibl cyn cyfarwyddo'r Prisiwr. Dylid briffio'r Prisiwr penodedig ynghylch amgylchiadau'r gwarediad/caffaeliad. Os oes cynlluniau o'r daliad a dogfennau sy'n ategu'r ddeiliadaeth (h.y. papurau les), dylid eu darparu hefyd ynghyd ag unrhyw adroddiadau ar amodau neu fanylion ymchwiliad safle.
- Er mwyn osgoi proses hirfaith o ran yr Adroddiad Prisio Annibynnol, mae rhestr wirio cyfarwyddyd wedi'i chynnwys yn y canllawiau hyn – adran 4.14.
- Mae'n angenrheidiol ac yn arfer gorau argymelledig bod y ddau barti yn y trosglwyddiad/gwarediad yn cytuno ar benawdau'r telerau ar gyfer y cynnig cyn cyfarwyddo'r Prisiwr. Bydd hyn yn sicrhau bod gan y Prisiwr yr holl wybodaeth berthnasol (a allai effeithio ar werth yr ased) ac osgoi'r angen i adolygu prisiad yn ddiweddarach yn y broses. Mae hyn hefyd yn osgoi oedi a chostau ychwanegol sy'n gysylltiedig â chamddealltwriaeth sylfaenol o fanylion y trosglwyddiad.
- Bydd cynnwys cyfyngiadau (allanol a gwirfoddol) yn effeithio ar brisiad a bydd yn rhaid tynnu sylw atynt.

Nid proses datrys anghydfod yw hon. Rhagwelir y bydd perthynas o ymddiriedaeth rhwng y partïon yn helpu i hwyluso'r broses. Y neges allweddol yw y dylai sefydliadau gydweithio a cheisio sicrhau'r manteision mwyaf posibl i'r ddau sefydliad.

Dylid anfon cyfarwyddiadau i'r Prisiwr Dosbarth i'w swyddfa yng Nghaerdydd er y gall staff mewn lleoliad sy'n agosach at y safle dan sylw ymdrin â nhw, cysylltwch â dvs.wales@voa.gsi.gov.uk

- Bydd y cyflenwr prisiadau annibynnol yn cadarnhau'r cyfarwyddyd, gan nodi cyfeirnod achos a thelerau'r cyfarwyddyd gan roi enw'r Prisiwr penodedig, manylion cyswllt, cost amcangyfrifedig y gwaith ac amserlen dros dro ar gyfer cyflawni;
- Gall y Prisiwr ofyn am wybodaeth i egluro unrhyw faterion a allai effeithio ar werth yr ased;
- Bydd y Prisiwr hefyd yn datgan unrhyw ymwneud blaenorol â'r eiddo ac mae'n ddyletswydd arno ddatgan unrhyw fuddiant sydd ganddo yn yr ased;
- Y Prisiwr fydd yn gyfrifol am ymddwyn yn deg ac yn ddiduedd rhwng y partïon yn y trafodiad;
- Dylai pob parti gael gwybodaeth reolaidd am gynnydd a dylent hefyd gael cyfle (os byddant yn dymuno) i ddarparu tystiolaeth ysgrifenedig er mwyn helpu gyda'r broses brisio;
- Os bydd y Prisiwr yn nodi y gall fod yn ddoeth gofyn am ymchwiliad pellach i safle neu eiddo (e.e. adroddiad sefydlogrwydd mwynau, cyngor syrfêwr adeiladu), dylid dwyn yr angen hwnnw i sylw'r ddau barti er mwyn iddynt allu gwneud penderfyniad ar y cyd ynghylch ei briodoldeb;
- Rhoddir adroddiadau drafft i'r ddau barti er mwyn iddynt wneud sylwadau cyn yr adroddiad terfynol ond mater i'r Prisiwr fydd penderfynu ar werth yr ased.

Ceir achosion lle na fydd gan un o'r partïon neu'r ddau ohonynt unrhyw sylwadau i'w gwneud cyn neu ar ôl adroddiad drafft. Fodd bynnag, byddai'n briodol ymateb i wahoddiad y Prisiwr petai ond i gadarnhau nad oes sylwadau.

Gall fod yn briodol cwtdogi ar y weithdrefn arferol mewn achosion lle nad oes fawr ddim gwerth i'r ased, os o gwbl (e.e. man cyhoeddus wedi'i sterileiddio). O dan amgylchiadau o'r fath, bydd y Prisiwr yn ceisio cymeradwyaeth gan y partïon i wneud hynny.

Amserlen

Mae'r siart yn 4.15 yn cynnwys amserlen ddangosol ar gyfer y sefyllfa orau posibl. Bydd yn dibynnu ar broses agored a chydweithredol gyda'r ddau barti yn ymddwyn yn rhesymol. Rhagwelir y dylai'r rhan fwyaf o drafodiadau gael eu cwblhau o fewn cyfnod o bedwar mis. Fodd bynnag, bydd achosion lle mae'r cymhlethdodau yn golygu bod angen llinell amser wahanol a dylid cytuno ar hynny cyn gynted â phosibl rhwng y partïon.

Mae'n bwysig bod pob parti yn fodlon ei fod wedi cael cyfle priodol i gymryd rhan yn y broses. Byddai hynny'n cynnwys cytuno ar gyfarwyddiadau â'r Prisiwr a rhoi'r holl wybodaeth berthnasol iddo. Mae'n rhaid cydnabod hefyd ei bod yn bosibl na chytunir ar amserlen ddiwygiedig ac y bydd gan y naill barti neu'r llall yr hawl i dynnu'n ôl o'r trosglwyddiad arfaethedig.

Mae'n rhaid sylweddoli y gallai fod goblygiadau o ran gwerth yr ased i unrhyw gais i ymestyn yr amserlen ar gyfer cwblhau ar ôl i adroddiad prisio gael ei gyhoeddi, yn enwedig os bydd y farchnad wedi newid yn y cyfamser. Ni ddylai oedi cyn cwblhau roi'r partion o dan anfantais. Y prisiad gwreiddiol y cytunwyd arno fyddai'r ffigur sylfaenol o hyd, ond mewn marchnad sy'n amrywio ac os bydd yr amserlen ar gyfer cwblhau yn debygol o ymestyn y tu hwnt i gyfnod o chwe mis, byddai'n rhesymol (neu'n angenrheidiol) cael ail brisiad, ar draul y naill barti a'r llall, a fyddai'n ffurfio pris newydd y trafodiad.

Y Dyddiad Prisio

Y dyddiad prisio fydd dyddiad Adroddiad y Prisiwr Annibynnol. Rhagwelir y caiff y trosglwyddiad ei gwblhau o fewn cyfnod rhesymol o amser. Fodd bynnag, bydd yr adroddiad yn ddilys am gyfnod cyfyngedig yn unig, hyd at chwe mis fel arfer. Ar ôl i'r cyfnod hwnnw ddod i ben, bydd angen i'r adroddiad gael ei ail-ddilysu gan y Prisiwr neu bydd angen darparu prisiad diwygiedig (yn dibynnu ar amodau'r farchnad). Gweler yr amserlen uchod.

Cynnwys Adroddiad Prisio

Er mwyn cydymffurfio â'r holl ofynion sy'n ymwneud â safonau proffesiynol, dylai Prisiwyr Cofrestredig allu cael gafael ar fformatau adroddiad safonol. Mae'n rhaid adolygu'r rhain yn unol â chyngor rheolaidd gan y cyrff proffesiynol. Fodd bynnag, efallai y bydd angen i brotocolau pwrpasol unigol ddarparu ar gyfer materion penodol yn dibynnu ar natur y gwarediad/trosglwyddiad.

Fel arfer, dim ond un farn am werth (sef y Gwerth Marchnadol) y mae angen ei chofnodi. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd sefyllfaoedd lle y bydd angen gwerthoedd ychwanegol. Er enghraifft, mae Safonau Prisio'r DU RICS sy'n ymwneud â phrisio asedau awdurdodau lleol y nodi gofynion o ran cofnodi prisiad ar gyfer gwarediad islaw'r gwerth marchnadol (UK VPGA 17 ar adeg ysgrifennu'r canllaw hwn). Y Prisiwr sy'n gyfrifol am nodi'r gwahaniaeth rhwng "Gwerth Marchnadol" a'r "Gwerth Marchnadol yn amodol ar gyfyngiadau gwirfoddol". Diben hyn yw sicrhau bod y cleient yn ymwybodol bod gwahaniaeth ac y gall lunio barn ynglŷn ag effaith ariannol y cyfyngiad a'i effaith o ran cymorth gwladwriaethol. Felly, lle y bo'n gymwys, bydd yr adroddiad yn dangos y ddau werth, sef y gwerth cyfyngedig a'r gwerth anghyfyngedig. Bydd angen i'r partion gytuno a oes angen dau brisiad pan roddir y cyfarwyddyd cychwynnol.

Argymhellir, wrth lunio protocolau penodol a chyfarwyddiadau desg, fod cynnwys adroddiadau "safonol" yn cael ei nodi ac y cytunir arno rhwng y defnyddwyr.

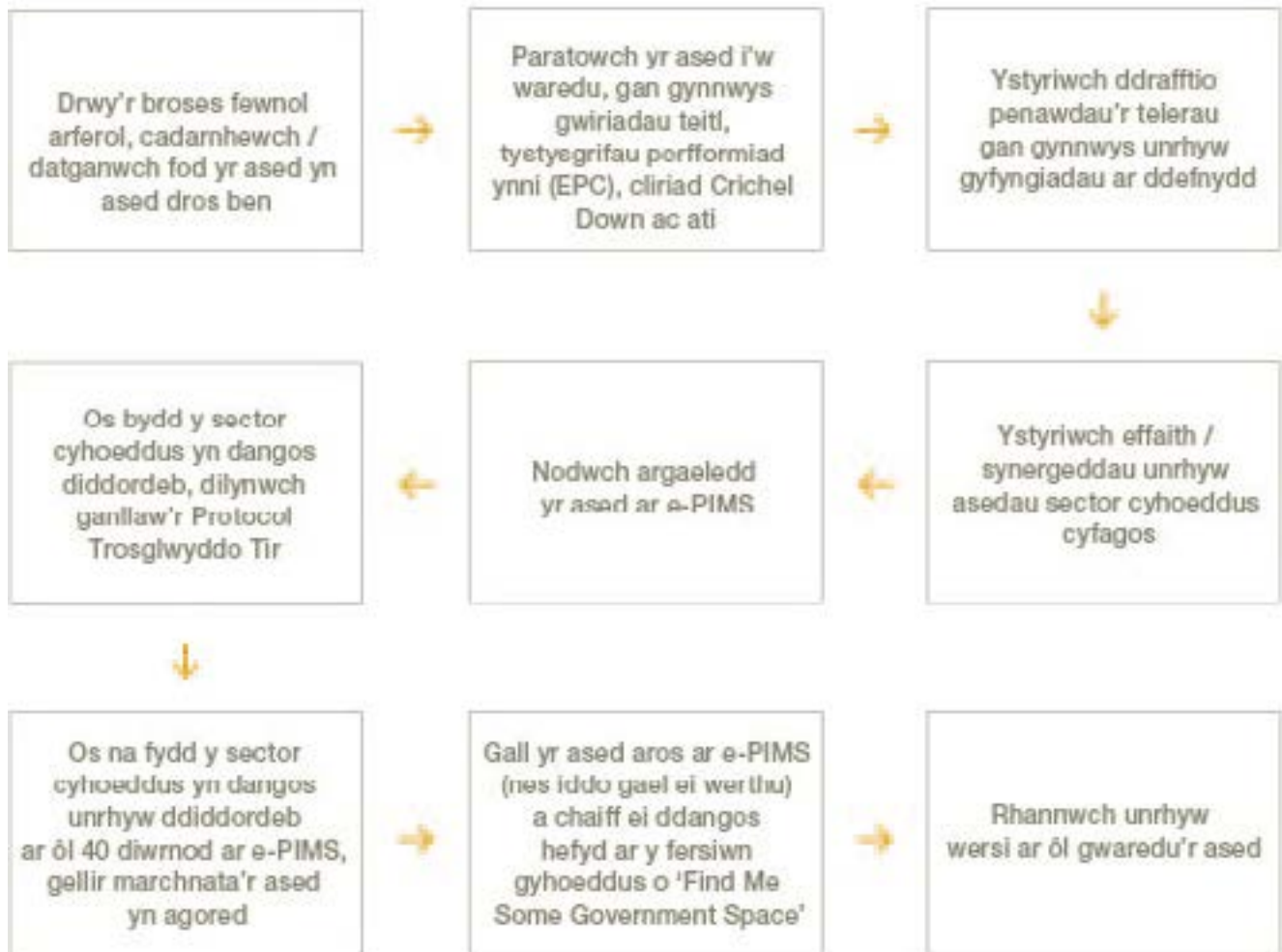
Defnyddio'r Prisiwr Dosbarth

Mae pedwar maes lle mae gan y sector cyhoeddus ofynion arbennig neu lle maes ystyriaethau cyffredinol yn bwysicach nag arfer, sef:

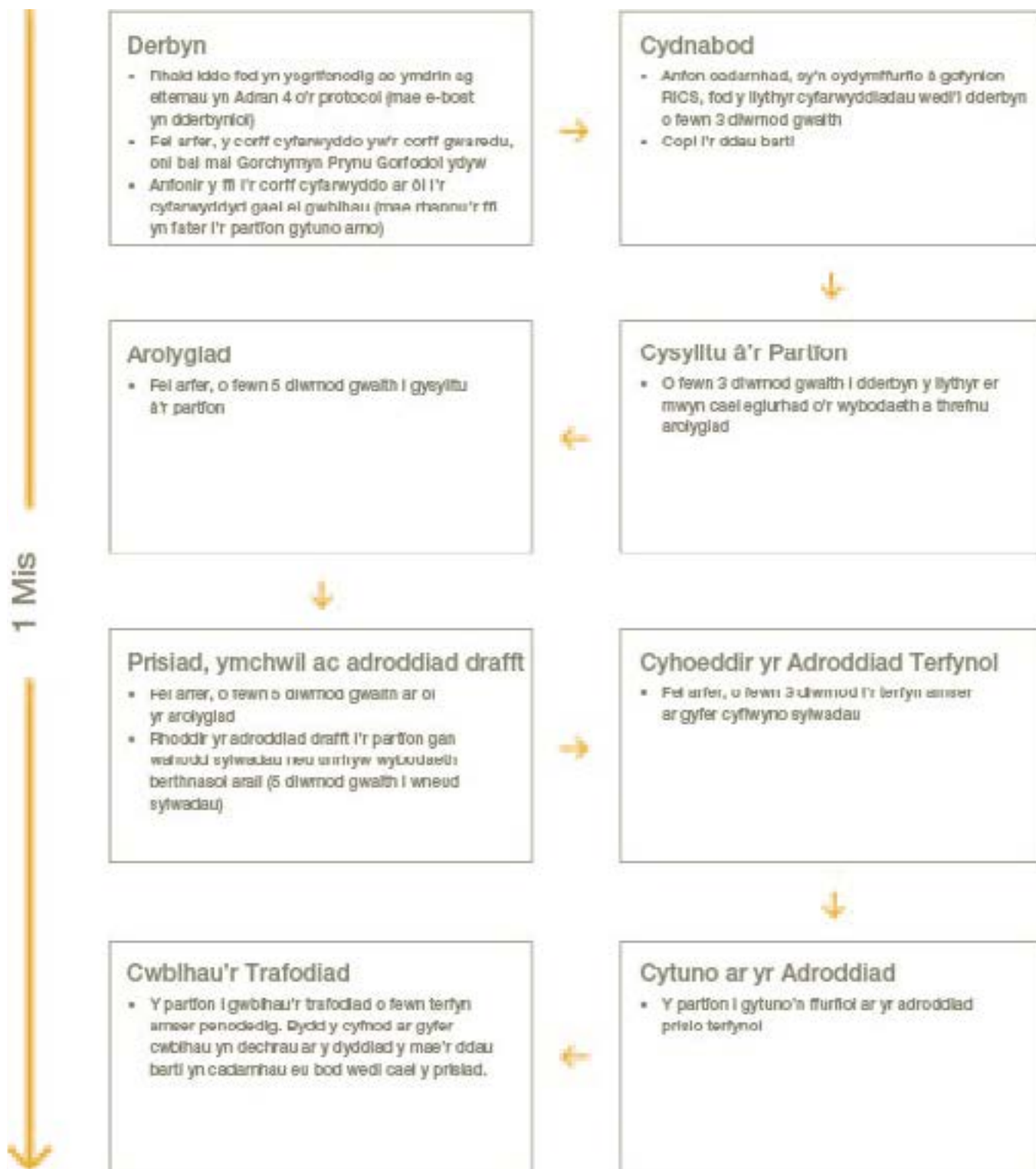
- **Cyfrinachedd**– Am ei fod yn y sector cyhoeddus mae'r Prisiwr Dosbarth yn cydymffurfio'n llwyr â gofynion Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 ac mae'n ymwybodol o'r meysydd lle mae'n gymwys;
- **Annibyniaeth a Didueddrwydd**– mae cwsmeriaid y Prisiwr Dosbarth a chyrff proffesiynol yn rhoi cryn bwys ar sicrhau bod y cyngor yn cael ei ystyried yn deg ac yn ddiduedd tra ei fod yn parhau i fod o dan ambarél y sector cyhoeddus.
- **Cysondeb**– mae'r dull o gyflawni prisiadau a dehongli deddfwriaeth yn gofyn am gysondeb waeth beth fo'r lleoliad neu'r sefydliad. Mae proses y cytunwyd arni ar waith gyda'r Prisiwr Dosbarth er budd y partion sy'n rhan o'r trafodiad;
- **Atebolrwydd Cyhoeddus**– Mae Gweinidogion, Cyngorwyr a swyddogion yn atebol i'r cyhoedd am y prisiadau a gyflawnir ar eu rhan ac maent yn elwa ar ddefnyddio gwasanaeth prisio sector cyhoeddus sy'n bodloni gofynion craffu cyhoeddus.

www.gov.uk/government/organisations/district-valuer-services-dvs/about#enquiries

4.14 Siart o'r broses Gydweithredol ar gyfer Gwaredu/Trosglwyddo



4.15 Amserlen y Broses



Os na chaiff y trafodiad ei gwblhau o fewn yr amserlen a nodwyd, mae'r corff gwaredu yn rhydd i waredu'r buddiant yn yr eiddo dan sylw ar y farchnad agored, oni chytunir ar ddyddiad cwblhau amgen rhwng y partion.

4.16 Rhestrau Gwirio ar gyfer Cyfarwyddiadau Prisiw

Rhestr wirio ar gyfer cyfarwyddyd i'r prisiwr dosbarth/cyflenwr ar gyfer adroddiad y prisiwr annibynnol

1. Cyfeiriad llawn yr eiddo.
2. Copi o'r cynllun a gymerwyd o'r Arolwg Ordnans gan gynnwys lleoliad a maint yr eiddo.
3. Cadarnhad mai cais am "Adroddiad Prisiwr Annibynnol" yw hwn ar gyfer trosglwyddiad/gwarediad rhwng cyrff cyhoeddus (gyda rhywfaint o wybodaeth gefndirol am y trafodiad).
4. Enw a manylion cyswllt y partïon arfaethedig yn y trafodiad.
5. Disgrifiad o'r eiddo (e.e. tir, tŷ, fflat, ffatri ac ati).
6. Arwynebedd y safle neu'r adeilad (os nad yw'n hysbys, efallai y bydd y Prisiwr yn gallu darparu unrhyw ddata o arolygon a gasglwyd fel rhan o'r broses brisio i'r ddau barti).
7. Deiliadaeth fel y'i delir; Rhydd-ddeiliadaeth, Lesddeiliadaeth (os mai Lesddeiliadaeth ydyw, manylion y telerau a/neu gopi o'r les).
8. Ar gyfer gwarediadau, cadarnhad o ddeiliadaeth y trafodiad (e.e. gall ragweld rhoi les ar eiddo a ddelir fel Rhydd-ddeiliadaeth).
9. Rhoi gwybodaeth am unrhyw fuddiannau isradd (e.e. hawddfreintiau, hawliau tramwy, tenantiaethau sy'n bodoli eisoes ac ati).
10. Darparu dull mynediad (manyion cyswllt os yw'r briodol) ar gyfer yr arolygiad.
11. Os bydd unrhyw adroddiadau ar amodau neu adroddiadau ymchwilio ar gael, rhoi copiâu i'r Prisiwr.
12. Ar gyfer adeiladau, darparu copiâu o wybodaeth statudol sydd ar gael megis Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC), Tystysgrif Ynni i'w Harddangos (DEC) ac, os bydd ar gael, unrhyw wybodaeth am Asbestos ac ati.
13. Darparu manylion unrhyw ganiatadau cynllunio a fydd ar gael ar ôl cwblhau'r trafodiad. (Dylid cynnwys unrhyw gyfyngiadau hysbys neu unrhyw gytundebau cynllunio adran 106 arfaethedig).
14. Darparu unrhyw wybodaeth am gyfyngiadau hysbys megis rhestrïadau Cadw, statws ardal gadwraeth, a gorchmynion diogelu coed ac ati i'r Prisiwr.
15. Rhoi manylion unrhyw gyfyngiad gwirfoddol arfaethedig ar y defnydd o'r eiddo (nid yw'r briodol ar gyfer trosglwyddiadau mewnol).
16. Darparu gwybodaeth am unrhyw gysylltiadau â gwasanaethau os ydynt yn hysbys (nwy, trydan, prif systemau draenio a dŵr).
17. Nodi a fydd y trafodiad yn destun TAW.
18. Rhoi'r dyddiad y bydd yr eiddo ar gael i'w drosglwyddo/gwaredu.
19. Rhoi copi o'r llythyr cyfarwyddo i'r sefydliad arall.

5. Cydleoli/Cydfeddiannu

5.1 Cyflwyniad

Delir asedau eiddo gan y rhan fwyaf o sefydliadau yn y sector cyhoeddus ac mae rhan fawr o'u cyllideb flynyddol yn cael ei gwario arnynt. Pan fo gofynion sy'n newid yn golygu bod asedau eiddo yn cael eu tanddefnyddio neu nad oes eu hangen mwyach, mae'n hanfodol sicrhau y cymerir camau i gyfyngu ar y golled. Gall cydweithredu agosach o fewn y sector cyhoeddus arwain at gyd-ddefnyddio asedau, gan sicrhau manteision i'r perchennog a'r meddiannydd.

Mae'r adran hon yn nodi'r trefniadau cyffredinol ar gyfer cydfeddiannu eiddo gan sefydliadau yn y sector cyhoeddus.

5.2 Egwyddorion Cyffredinol

Er mwyn cefnogi'r Pecyn Cymorth Cydweithredol, y bwriad yw llunio fframwaith a ddylai, fel arfer, gael ei fabwysiadu gan gyrff yn y sector cyhoeddus, wrth gydfeddiannu neu ddefnyddio asedau eiddo ei gilydd. Fodd bynnag, mae pob sefydliad a phob eiddo yn wahanol, ac efallai y bydd angen newid y telerau ac amodau drwy gytundeb rhwng y partiön.

Yn syml, bwriedir i'r canllaw hwn gynnig set o delerau safonol ar gyfer meddiannu eiddo i'w defnyddio mewn sefyllfaoedd penodol yn y sector cyhoeddus ac os na lwyddwyd i ddod i gytundeb amgen. Argymhellir yn gryf y dylai pob parti geisio cyngor cyfreithiol ar addasrwydd unrhyw ddogfen ar gyfer eu gofynion penodol.

5.3 Defnyddio'r Canllaw hwn

Ystyriwyd dau senario ond mae'n bosibl bod mathau eraill o gytundeb i'w cael:

1. Meddiannu rhan o adeilad am gyfnod byr, lle nad yw'r lle at ddefnydd y meddiannydd yn unig, er enghraifft rhannu ardal cynllun agored.

Gellir dogfennu hyn drwy ddefnyddio Cytundeb Trwyddedu. Atodir cytundeb safonol i'w ddefnyddio yn y senario hwn, ynghyd â chrynodeb o'r telerau yn **Adran 5.9**.

2. Meddiannu ardal, naill ai am gyfnod hir neu pan fo'r lle at ddefnydd y meddiannydd yn unig.

Dylid dogfennu hyn drwy ddefnyddio les y gellir ei hepgor o ddarpariaethau Adrannau 24-28 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954, os na ellir gwarantu sicrwydd deiliadaeth. Ceir set o Benawdau Telerau y gellir eu mabwysiadu yn **Adran 5.9**.

Yn y ddau senario, tybir mai'r sefydliad sy'n dal y buddiant rhydd-ddaliadol yn yr eiddo. Os bydd sefydliad yn meddiannu eiddo o dan les, bydd angen adlewyrchu telerau'r les honno mewn unrhyw is-gytundeb ac ystyried a yw cydfeddiannu'r eiddo yn cael ei wahardd yn llwyr gan y les neu a oes angen cael caniatâd y landlord. Felly, nid yw eiddo lesddaliadol wedi'u hystyried a dylai partiön geisio cyngor cyfreithiol.

5.4. Y Cytundeb Trwyddedu

Mae'r Cytundeb Trwyddedu safonol yn **Adran 5.9** wedi'i ddrafftio i'w ddefnyddio wrth gydfeddiannu swyddfeydd. Mae'n cynnwys y telerau canlynol:

1. Costau

Bydd y meddiannydd yn cyfrannu at gostau'r adeilad. Er nad yw'r cytundeb yn nodi sut y cyfrifir Ffi'r Drwydded, awgrymir y dylai fod dwy elfen i'r ffi.

- Cost meddiannu a fydd yn seiliedig ar werth rhent yr adeilad ar y farchnad, oni chytunir fel arall;
- Cyfran o gostau rhedeg amcangyfrifedig yr adeilad, y maes parcio ac unrhyw ardaloedd cyffredin eraill. Bydd y swm hwn yn seiliedig ar gyfran yr arwynebedd mewnol net a feddiennir.

2. Rhwymedigaethau'r partïon

Mae perchennog yr adeilad yn gyfrifol am y canlynol:

- Atgyweirio, cynnal a chadw, addurno a glanhau'r adeilad;
- Talu'r holl gostau a thaliadau sy'n gysylltiedig â'r adeilad;
- Peiriannau a pheirianwaith;
- Unrhyw wasanaethau eraill a rennir, e.e. derbynfa neu ddiogelwch.

Mae'r meddiannydd yn gyfrifol am y canlynol:

- Cadw'r adeilad yn lân a thaclus
- Symud yr holl osodiadau a ffitiadau ac unioni unrhyw ddifrod ar ddiwedd y tymor;
- Dilyn protocolau'r perchennog mewn perthynas â diogeledd, iechyd a diogelwch ac unrhyw reolau a rheoliadau eraill sy'n ymwneud â'r adeilad;
- Indemnïo'r perchennog rhag pob achos, colled, difrod neu gost sy'n deillio o'u defnydd o'r adeilad.

Ceir crynodeb manylach o'r ddogfen yn **Adran 5.9**.

Dylid nodi mai'r bwriad yw y bydd y partïon yn cytuno ar y telerau ymysg ei gilydd, gan ystyried maint a natur y feddiannaeth. Er enghraifft, os bydd maint y feddiannaeth yn fach iawn neu am gyfnod byr iawn, mae'n bosibl y bydd y partïon yn cytuno bod un ffigur sy'n cynnwys popeth yn fwy priodol.

Argymhellir hefyd y dylid cyfyngu tymor y feddiannaeth i chwe mis am y bydd hyn yn atal y meddiannydd rhag gallu hawlio bod ganddo denantiaeth a ddiogelir gan Ddeddf Landlord a Tenant 1954.

Ceir nodyn sy'n esbonio'r Cytundeb Trwyddedu yn **Adran 5.9**.

5.5 Cytundeb Prydlesu

Mae'r amrywiadau o'r telerau y gellid eu defnyddio mewn cytundeb prydlesu mor fawr fel nad oes modd defnyddio dogfen safonol. Bydd rhwymedigaethau'r partïon yn dibynnu i raddau helaeth ar yr adeilad sydd i'w osod a'r arwynebedd a feddiennir.

Fodd bynnag, os caiff rhai o'r telerau meddiannu eu safoni, gellid cwtogi cryn dipyn ar yr amser a dreulir yn negodi a sicrhau bod y trafodiad yn cael ei gwblhau'n gyflymach. Felly, yn **Adran 5.9** ceir set o Benawdau Telerau y gall y partïon eu defnyddio, os na fyddant wedi dod i unrhyw gytundeb arall. Nodir nad yw 'Penawdau'r Telerau' yn gyfystyr â dogfen gyfreithiol ond, yn hytrach, eu bod yn sail i gytundeb cyfreithiol.

5.6 Caniatadau

Cyn llunio unrhyw gytundeb i'r eiddo gael ei ddefnyddio neu ei feddiannu gan barti arall, mae'n rhaid i'r perchennog sicrhau bod ganddo'r hawl i roi cytundeb o'r fath a'i fod wedi cael yr holl ganiatadau sydd eu hangen.

5.7 Rheolau a Rheoliadau

Dylai perchennog yr adeilad lunio rheolau a rheoliadau ynglŷn â meddiannu a defnyddio'r eiddo. Bydd hyn yn cynnwys pynciau megis iechyd a diogelwch, diogeledd a rheoli a gweithredu'r adeilad.

Gellir diweddarau'r rheolau a'r rheoliadau o bryd i'w gilydd er mwyn adlewyrchu amgylchiadau sy'n newid ond mae'n rhaid iddynt fod yn rhesymol ac yn gyson â thelerau unrhyw gytundeb meddiannaeth. Dylid hysbysu unrhyw barti â diddordeb am newidiadau o'r fath.

5.8 Pwyllgor y Tŷ

Argymhellir y dylid sefydlu trefniadau cydgysylltu ffurfiol drwy greu pwyllgor tŷ, gyda phob un o'r meddianwyr wedi'u cynrychioli. Dylai'r pwyllgor gyfarfod o leiaf unwaith y flwyddyn.

Ei ddiben yw darparu sail ar gyfer cynllunio ar y cyd a thrafod priodoldeb, safon a chost y gwasanaethau sy'n cael eu darparu a chytuno arnynt. Bydd hefyd yn fodd i sicrhau nad yw perchennog yr ased eiddo yn gweithredu er ei fudd ei hun yn unig.

Bydd y pwyllgor yn ystyried materion megis iechyd a diogelwch, taliadau gwasanaeth, rheolau a rheoliadau, strategaeth ar gyfer yr ystad ac anghenion sy'n newid a chytuno arnynt.

Gellir defnyddio'r siart lif ar ddiwedd **Adran 5.9** i gael rhyw syniad o ba fath o gytundeb a all fod yn briodol.

5.9 Cytundebau Trwyddedu

Mae'r Cytundeb hwn wedi ei ddrafftio ar y sail ei fod yn caniatáu i ran o'r safle gael ei meddiannu o dan drwydded fyrdymor. Dylai defnyddiwr y Cytundeb hwn ddarllen y telerau ac amodau a geir ynddo a bodloni ei hun eu bod yn gymwys a, lle y bo angen, gael cyngor cyfreithiol.

DYDDIEDIG

[ENW'R TRWYDDEDWR]

- a -

[ENW'R TRWYDDEDAI]

TRWYDDED I FEDDIANNU YN Y BYRDYMOR

Yn ymwneud â

[]

Gwneir y CYTUNDEB HWN ar

RHWNG:

(1) [] o [] ("y Trwyddedwr"); a

(2) [] o [] ("y Trwyddedai")

1. DIFFINIADAU

Yn y Cytundeb hwn:

- 1.1 Ystyr 'Adeilad' yw'r holl dir a'r adeilad a elwir yn []
- 1.2 Ystyr 'Rhannau Cyffredin' yw'r holl rannau hynny o'r Adeilad sy'n cynnwys y balconïau, y mynedfeydd, y neuaddau, y cyntedd, y lifftiau, y landins, y tramwyfeydd, yr ystafelloedd cynadledda, yr ystafelloedd cyfarfod, y coridorau, y grisïau, y toiledau, y cawodydd, y gegin, ystafell y staff, yr ystafell lesiant, y cyfleusterau a'r amwynderau a'r ardaloedd cyffredin eraill yn yr Adeilad neu sy'n gwasanaethu'r Adeilad yn unig a all gael eu defnyddio yn gyffredin â meddianwyr eraill a ddefnyddir gan gyflogeion y Trwyddedai ac ymwelwyr YNGHYD Â rhannau allanol yr Adeilad sy'n cynnwys yr iard a llwybrau troed a ffyrdd cyffredinol.
- 1.3 Ystyr 'Maes Parcio' yw'r ardal barcio gyffredinol a leolir o fewn tiroedd yr Adeilad.
- 1.4 Ystyr 'Cyfnod y Drwydded' yw'r cyfnod o ac yn cynnwys [] hyd at ac yn cynnwys [] neu'r cyfryw ddyddiad cynharach os penderfynir ar y Drwydded hon yn unol â chymal 4 NEU yn dechrau o'r dyddiad hwn nes y penderfynir arni o dan gymal 4 o'r Cytundeb hwn.
- 1.5 Ystyr 'Ffi'r Drwydded' yw'r swm o [] am ddefnyddio'r Safle a'r Gwasanaethau a ddarperir gan y Trwyddedwr.
- 1.6 Ystyr 'Safle' yw'r cyfryw ran o'r Adeilad ag a ddynodir gan y Trwyddedwr i'w meddiannu gan y Trwyddedai.
- 1.7 Ystyr 'Defnydd a Ganiateir' yw defnyddio'r Safle [fel swyddfa] yn unig yn ystod Cyfnod y Drwydded YN AMODOL AR gydymffurfio â Rhwymedigaethau'r Trwyddedai a nodir yng Nghymal 3.
- 1.8 Ystyr 'Gwasanaethau' yw'r rhestr o wasanaethau a nodir yn yr Atodlen Gyntaf fel y'u darperir gan y Trwyddedwr.
- 1.9 [ystyr 'TAW' yw treth ar werth y gellir ei chodi o dan Ddeddf Treth ar Werth 1994 neu unrhyw dreth debyg a'i disodlodd neu unrhyw dreth ychwanegol debyg]

2. TRWYDDED

- 2.1 Mae'r Trwyddedwr yn rhoi'r hawliau canlynol ('yr Hawliau') i'r Trwyddedai a'i gyflogeion, ei ymwelwyr a'i gontractwyr yn ystod Cyfnod y Drwydded (yn gyffredin â'r Trwyddedwr a'i gyflogeion, ei ymwelwyr a'i gontractwyr a phob person arall a awdurdodir gan y Trwyddedwr) YN AMODOL AR gydymffurfiaeth â'r rhwymedigaethau a'r amodau a nodir yng Nghymal 3:
 - 2.1.1 i feddiannu'r Safle ar gyfer y Defnydd a Ganiateir am Gyfnod y Drwydded; [a]
 - 2.1.2 i ddefnyddio'r cyfryw rannau o'r Rhannau Cyffredin ag sy'n angenrheidiol er mwyn mynd i mewn i'r Safle a'i adael ag a gaiff eu dynodi o bryd i'w gilydd gan y Trwyddedwr at y cyfryw ddiben; [a]
 - 2.1.3 [yr hawl i gyflogeion y Trwyddedai barcio cerbydau modur preifat yn y Maes Parcio AR YR AMOD bod lle ar gael]

2.2 Mae'r Trwyddedai yn cydnabod:

- 2.2.1 y bydd y Trwyddedai yn meddiannu'r Safle fel Trwyddedai ac nad oes unrhyw gydbertynas rhwng landlord a thenant yn cael ei chreu rhwng y Trwyddedwr a'r Trwyddedai gan y Cytundeb hwn;
- 2.2.2 Mae'r Trwyddedwr yn cadw rheolaeth a meddiant ar y Safle ac nid oes gan y Trwyddedai unrhyw hawl i wahardd y Trwyddedwr o'r Safle;
- 2.2.3 Mae'r drwydded i feddiannu a roddir gan y Drwydded hon yn bersonol i'r Trwyddedai ac ni ellir ei throsglwyddo i berson arall a dim ond y Trwyddedai a'i gyflogeion a all arfer yr Hawliau;
- 2.2.4 Heb effeithio ar yr Hawliau, bydd gan y Trwyddedwr yr hawl ar unrhyw adeg, ar ôl rhoi o leiaf 28 diwrnod o rybudd, i fynnu bod y Trwyddedai yn trosglwyddo i le amgen neu debyg rywle arall yn yr Adeilad a bydd y Trwyddedai yn cydymffurfio ag unrhyw ofyniad o'r fath.

3. RHWYMEDIGAETHAU'R TRWYDDEDAI

Mae'r Trwyddedai yn Cytuno â'r Trwyddedwr i wneud y canlynol:

- 3.1 Talu Ffi'r Drwydded heb unrhyw ddiidyniad [yn llawn pan lofnodir y Drwydded hon] NEU [cyn y diwrnod cyntaf ym mhob mis ac yn gymesur am unrhyw gyfnod sy'n llai na mis lle mae'r cyfryw daliad cyntaf am y cyfnod o ac yn cynnwys dyddiad dechrau'r Drwydded hon hyd at ddiwedd y mis sy'n dilyn y cyfryw ddyddiad a weir pan fydd y Drwydded hon yn dechrau] ynghyd â'r cyfryw TAW ag a all fod yn daladwy ar Ffi'r Drwydded.
- 3.2 Peidio â defnyddio'r Safle at unrhyw ddiben ac eithrio'r Defnydd a Ganiateir
- 3.3 Cadw'r Safle yn lân, yn daclus ac yn glir o sbwriel
- 3.4 Peidio â rhwystro'r Rhannau Cyffredin, eu gwneud yn fudr nac yn anniben na gadael unrhyw sbwriel ynddynt
- 3.5 Peidio â gwneud cais am unrhyw ganiatâd cynllunio mewn perthynas â'r Safle neu'r Adeilad
- 3.6 Dilyn protocolau sefydledig y Trwyddedwr (fel y'u diwygiwyd o bryd i'w gilydd) sy'n ymwneud â Diogelwch y Safle a'r Adeilad, Polisiâu Iechyd a Diogelwch, Gweithdrefnau Swyddfa Cyffredinol ac unrhyw ofynion, rheolau a rheoliadau eraill sydd gan y Trwyddedwr mewn perthynas â'r Safle neu'r Adeilad a'i feddiannu neu sy'n ymwneud â'r Safle neu'r Adeilad a'i feddiannu
- 3.7 Peidio â newid cynllun unrhyw ran o'r Safle nac unrhyw ystafell arall a ddefnyddir yn yr Adeilad na chaniatáu iddo gael ei newid heb gael caniatâd ysgrifenedig y Trwyddedwr ymlaen llaw
- 3.8 Parhau i indemnio'r Trwyddedwr yn llawn yn erbyn pob gweithred, achos, traul, colled, iawndal, cost, hawliad a gorchymyn sy'n deillio'n uniongyrchol o ddefnydd y Trwyddedai o'r Safle neu unrhyw weithred neu anwaith neu esgeulustod ar ran y Trwyddedai, ei gyflogeion neu unrhyw bersonau ar y Safle hwnnw yn benodol neu'n ymhlyg gyda chaniatâd y Trwyddedwr neu unrhyw un o'r materion y mae'r Safle yn ddarostyngedig iddynt neu y gall fod yn ddarostyngedig iddynt
- 3.9 Peidio â rhwystro mewn unrhyw ffordd hawl y Trwyddedwr i feddu ar y Safle neu'r Adeilad a'i reoli'n gyffredinol
- 3.10 Peidio ag aseinio nac isdrwyddedu'r cyfan o'r Hawliau sy'n bersonol i'r Trwyddedai nac unrhyw ran ohonynt
- 3.11 Peidio â gwneud unrhyw beth ar y Safle sy'n debygol o achosi niwsans i'r Trwyddedwr neu unrhyw unigolion eraill sy'n gweithio yn yr Adeilad neu aflonyddu arno/arnynt
- 3.12 Gadael y Safle yn lân ac yn daclus a symud dodrefn, cyfarpar a nwyddau'r Trwyddedai o'r Safle gan unioni unrhyw ddifrod a achoswyd ar ddiwedd Cyfnod y Drwydded er mwyn cydymffurfio â darpariaethau'r holl Ddeddfau Seneddol gan gynnwys y cyfryw addasiadau, estyniadau neu ailddeddfiadau ohonynt ag sydd mewn grym am y tro, yn ogystal â'r holl offerynnau, is-ddeddfau, gorchmynion a rheoliadau sydd am y tro yn cael eu gwneud, eu cyhoeddi neu eu rhoi oddi tanynt neu sy'n cael eu dilysu ganddynt.

4. RHWYMEDIGAETHAU'R TRWYDDEDWR

Mae'r Trwyddedwr yn cytuno, ar yr amod bod y Trwyddedai wedi talu Ffi'r Drwydded, i fod yn gyfrifol am y canlynol yn ystod Cyfnod y Drwydded:

- 4.1 Parhau i yswirio'r Adeilad am ei werth adfer llawn rhag colled neu ddifrod gan y cyfryw risgiau, peryglon neu hapddigwyddiadau ag y gall y Trwyddedwr ystyried eu bod yn fuddiol ynghyd â ffioedd proffesiynol cysylltiedig **NEU** Drefnu ei yswiriant ei hun a chymryd y risg o golled neu ddifrod ar gyfer yr Adeilad a achosir gan [tân, ffrwydrad, storm, llifogydd, tymestl, melltt, cynnwrf sifil, effaith awyrennau neu wrthrychau a ollyngir ohonynt]
- 4.2 Darparu'r Gwasanaethau

5 TERFYNU

- 5.1 Daw'r drwydded i feddiannu a roddir gan y cytundeb hwn i ben ar:

5.1.1 20[]

5.1.2 Ar unwaith ar ôl i'r Trwyddedwr hysbysu'r Trwyddedai ar unrhyw adeg fod unrhyw un o rwymedigaethau'r Trwyddedai yng nghymal 3 wedi'i thorri

5.1.3 Ar ddiwedd cyfnod nad yw'n llai nag [un] mis ar ôl i'r naill barti roi hysbysiad ysgrifenedig i'r llall

Os caiff y cytundeb hwn ei derfynu yn unol â Chymal 5, bydd y Trwyddedai, ar y dyddiad terfynu, yn symud eiddo a chyfarpar y Trwyddedai o'r Safle a'r Adeilad ynghyd ag unrhyw eiddo arall ac yn gadael y Safle yn brydlon

- 5.3 Ni fydd terfynu'r cytundeb hwn yn effeithio ar hawliau'r naill barti na'r llall mewn cysylltiad ag unrhyw achos blaenorol o dorri'r cytundeb hwn nac unrhyw rwymedigaeth arall sy'n bodoli oddi tano.

6 CYTUNDEBAU A DATGANIADAU

- 6.1 Ni fydd y Trwyddedwr yn atebol am unrhyw ddifrod i eiddo nac unrhyw eiddo a gollir nac am unrhyw golledion nac atebolrwydd arall o gwbl a fydd yn digwydd i'r Trwyddedai, ei weision neu ei asiantau neu eraill neu a all ddigwydd iddo (iddynt) nac unrhyw golledion nac atebolrwydd arall y bydd y Trwyddedai, ei weision neu ei asiantau neu eraill yn eu dioddef neu y gall (gallant) eu dioddef, wrth gyflawni'r Defnydd a Ganiateir neu honni ei gyflawni ac eithrio lle y'u hachosir gan esgeulustod y Trwyddedwr.
- 6.2 Mae'r partïon yn y Cytundeb hwn yn datgan na fydd Deddf Contractau (Hawliau Trydydd Partïon) 1999 yn gymwys ac ni fwriedir i ddim yn y Cytundeb hwn rhoi unrhyw fudd i unrhyw berson nad yw'n barti ynddo
- 6.3 Tybir bod unrhyw rybudd y mae'n ofynnol ei roi neu ei gyflwyno mewn cysylltiad â'r Cytundeb hwn wedi'i roi neu wedi'i gyflwyno'n briodol os caiff ei gyflwyno â llaw ar y Safle neu ei anfon drwy bost cofrestredig neu gofnodedig i'r Safle at sylw '[]' mewn perthynas â'r Trwyddedwr ac at sylw '[]' mewn perthynas â'r Trwyddedai.
- 6.4 Os bydd naill ai'r Trwyddedwr neu'r Trwyddedai o'r farn bod anghydfod â'r parti arall sy'n deillio o'r Cytundeb hwn, cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol bydd yn hysbysu'r parti arall yn ysgrifenedig gan nodi'n glir natur a graddau'r anghydfod. Bydd y Trwyddedwr a'r Trwyddedai yn gwneud pob ymdrech resymol i drafod y mater yn ddidwyll a datrays unrhyw anghydfod cyn gynted ag y bo'n ymarferol. Cynhelir y cyfryw drafodaethau yn y lle cyntaf ar lefel weithredol o fewn pob un o'r partïon dan sylw. Os na chaiff unrhyw anghydfod ei ddatrys ar y lefel honno, caiff y mater ei uwchgyfeirio gan y naill barti a'r llall at lefel uwch briodol o fewn ei briod sefydliad er mwyn i drafodaethau pellach o'r fath gael eu cynnal. Ar ôl iddo gael ei uwchgyfeirio, os na fydd y cyfryw anghydfod wedi cael ei ddatrys, dylid cyfeirio'r anghydfod at arbenigwr, a gaiff ei benodi ar gais y naill barti a'r llall neu, os na allant ddod i gytundeb, gan Lywydd (am y tro) Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig, y bydd ei benderfyniad yn derfynol.

7 DEHONGLI

Yn y Cytundeb hwn, oni fydd y cyd-destun yn mynnu fel arall:

- 7.1 mae geiriau sy'n cyfleu unrhyw rywedd yn cynnwys pob rhywedd
- 7.2 mae geiriau sy'n cyfleu'r unigol yn cynnwys y lluosog ac fel arall; mae geiriau sy'n cyfleu personau yn cynnwys ffyrniau, cwmnïau a chorfforaethau ac fel arall
- 7.3 mae cyfeiriadau ar gymalau wedi'u rhifo yn cyfeirio at y cymal perthnasol yn y Cytundeb hwn
- 7.4 ni fydd penawdau'r cymalau yn y Cytundeb hwn yn effeithio ar y ffordd y caiff ei ddehongli
- 7.5 mae unrhyw rywmedigaeth ar unrhyw barti i beidio â gwneud unrhyw beth yn cynnwys rhwymedigaeth i beidio â chaniatáu i'r peth hwnnw gael ei wneud

FEL TYST dwylo'r partïon yn y Cytundeb hwn y diwrnod a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod

Atodlen 6

Y Gwasanaethau

- a) Atgyweirio, cynnal a chadw, addurno a glanhau'r tu allan a'r tu mewn i'r Adeilad, gan gynnwys y Safle a'r Rhannau Cyffredin.
- b) Darparu goleuadau a gwres ar gyfer rhannau mewnol yr Adeilad, gan gynnwys y Safle a'r Rhannau Cyffredin.
- c) Lle y bo angen, cynnal a chadw'r holl beiriannau a pheirianwaith yn yr Adeilad sy'n gysylltiedig â'r [system wresogi a'r goleuadau], [system awyru], [lifftiau], [system aerdymheru], [dyfeisiau diogelwch (gan gynnwys teledu cylch cyfyng)] a sicrhau eu bod yn gweithio'n effeithiol.
- d) Talu'r holl ardrethi, trethi ac alldaliadau eraill megis telathrebu a chyflenwi data, a chyflenwadau trydan, dŵr a nwy sy'n ymwneud â'r Adeilad gan gynnwys y Safle a'r Rhannau Cyffredin.
- e) [Cadw'r Maes Parcio yn lân, yn daclus ac wedi'i oleuo'n iawn].
- f) [Darparu staff [diogelwch], [derbynfa], [glanhau a chynnal a chadw] ar gyfer yr Adeilad gan gynnwys (heb effeithio ar gyffredinolrwydd y rhag-grybwylledig) gyflogau ac enillion eraill ac Yswiriant lechyd Gwladol y cyfryw staff a darparu unrhyw wisgoedd sydd eu hangen].
- g) Darparu'r cyfryw garpedi, llenni a dodrefn, [byrddau cyfarwyddo] ar gyfer y Safle a'r Rhannau Cyffredin ag sydd eu hangen, ym marn y Trwyddedwr.
- h) Darparu a chynnal a chadw'r holl beirianwaith a chyfarpar atal, synhwyro a diffodd tân a larymau tân yn yr Adeilad, gan gynnwys y Safle a'r Rhannau Cyffredin.
- i) Darparu unrhyw wasanaethau eraill y mae'r Trwyddedwr o'r farn eu bod yn ddymunol mewn perthynas â'r Adeilad, gan gynnwys y Safle a'r Rhannau Cyffredin.

LLOFNODWYD ar ran y Trwyddedwr gan

[.....]

ym mhresenoldeb:-

Llofnod y Tyst:

Enw'r Tyst:

Cyfeiriad:

Galwedigaeth:

LLOFNODWYD ar ran y Trwyddedai gan

[.....]

ym mhresenoldeb:-

Llofnod y Tyst :

Enw'r Tyst :

Cyfeiriad:

Galwedigaeth:

Nodiadau ar Gytundebau Trwyddedu

Er nad oes unrhyw gyfyngiad ar y cyfnod y gellir rhoi Trwydded ar ei gyfer, fel arfer fe'i rhoddir am chwe mis neu lai er mwyn osgoi ei ddehongli'n gytundeb mwy ffurfiol. Rhoddir yr hawl i ddefnyddio'r safle/gweithfan o dan y Drwydded yn gyffredin â'r Trwyddedwr er mwyn osgoi rhoi meddiant llwyr-gyfyngedig o'r safle/gweithfan i'r Trwyddedai a, thrwy hynny, greu les a ddiogelir o dan Ddeddf Landlord a Tenant 1954.

Mae'r Cytundeb Trwyddedu enghreifftiol a ddarparwyd yn cynnwys nifer o fachau sgwâr sy'n dangos gwahanol opsiynau neu faterion y mae angen eu hystyried fesul achos.

Ym mhob achos, bydd angen ystyried yr amgylchiadau unigol ac, yn arbennig, y canlynol:

- mae angen cytuno ar y defnydd y bydd y Trwyddedai yn ei wneud o'r safle/gweithfan ac, os bydd angen, bydd angen i'r defnydd hwnnw gydymffurfio â chaniatâd cynllunio;
- a oes unrhyw rannau cyffredin o'r safle a gaiff eu defnyddio gan y Trwyddedai;
- a fydd gan y Trwyddedai yr hawl i ddefnyddio maes parcio ac, os felly, a fydd nifer y lleoedd parcio ceir yn gyfyngedig;
- a ganiateir i'r Trwyddedai fynd i mewn i'r safle a p'un a fydd hyn yn cynnwys y penwythnos a gwyliau cyhoeddus ai peidio;
- unrhyw rwymedigaethau y mae'n ofynnol i'r Trwyddedai gydymffurfio â nhw yn ystod Cyfnod y Drwydded;
- unrhyw brotocolau a pholisïau y mae'n ofynnol i'r Trwyddedai gydymffurfio â nhw, y dylid rhoi copïau ohonynt i'r Trwyddedai cyn ymrwymo i'r Drwydded hon.

Argymhellir yn gryf y dylai unrhyw un sy'n bwriadu defnyddio'r Cytundeb Trwyddedu enghreifftiol canlynol geisio cyngor cyfreithiol ar addasrwydd y Cytundeb Trwyddedu ar gyfer eu gofynion penodol. Nid yw Llywodraeth Cymru yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb nac atebolrwydd i ddefnyddwyr nac unrhyw drydydd partïon mewn perthynas â'r defnydd o'r deunydd na'i gynnwys ac nid yw'n derbyn unrhyw gyfrifoldeb am unrhyw golled na difrod a all ddeillio o ddibynnu ar wybodaeth a gyhoeddir yn y Cytundeb Trwyddedu nac unrhyw gamau a gymerir neu nas cymerir o ganlyniad.

Crynodeb o Delerau'r Drwydded i Feddiannu Eiddo yn y Byrdymor

Cymal 2 – Trwydded

Mae'r Drwydded hon yn rhoi hawl benodol i Drwyddedai gydfeddiannu rhan o safle am gyfnod i'w osod yng nghymal 1.4. Nid yw'n rhoi hawl unigryw i'r Trwyddedai ddefnyddio'r lle penodol hwnnw.

Mae hefyd yn darparu ar gyfer yr hawl i ddefnyddio'r maes parcio (os oes un) i barcio cerbydau modur preifat yn unig.

Mae'n egluro nad oes unrhyw gydbertynas rhwng landlord a thenant yn cael ei chreu, y bydd y trwyddedwr yn cadw rheolaeth a meddiant ar y lle a bod y Drwydded yn bersonol i'r Trwyddedai.

Mae'r Drwydded hefyd yn cadw'r hawl i'r Trwyddedwr symud y Trwyddedai i ran arall o'r safle ar ôl rhoi o leiaf ddau fis o rybudd.

Cymal 3 – Rhwymedigaethau'r Trwyddedai

Mae Cymal 3.1 yn ei gwneud yn ofynnol i Ffi Drwydded gael ei thalu am ddefnyddio'r lle, naill ai mewn taliadau misol neu drwy dalu'r swm llawn ymlaen llaw.

Mae'r rhwymedigaethau sy'n weddill yn hysbysu'r trwyddedai bod yn rhaid iddo gadw'r lle a'r rhannau cyffredin o'r safle yn lân ac yn daclus, na ddylai achosi niwsans i'r Trwyddedwr nac unrhyw un arall sy'n defnyddio'r safle na defnyddio'r lle at unrhyw ddiben arall ac eithrio'r hyn y mae'r trwyddedwr wedi cytuno ag ef. Mae'r Trwyddedai yn cael ei atal rhag gwneud unrhyw newidiadau i'r lle y mae'n ei feddiannu. Mae hefyd yn cael ei atal rhag rhannu neu aseinio ei ddefnydd o'r safle. Bydd hefyd angen i'r Trwyddedai gydymffurfio â phob statud a rheoliad, yn ogystal ag unrhyw reolau y mae'r Trwyddedwr wedi'u rhoi ar waith perthynas â'r safle.

Mae hefyd yn ofynnol i'r Trwyddedai indemnio'r Trwyddedwr rhag unrhyw hawliadau neu achosion a all gael eu dwyn yn erbyn y Trwyddedai mewn cysylltiad â'i ddefnydd o'r lle.

Ar ôl i'r Drwydded gael ei therfynu yn unol â chymal 5, mae'n ofynnol i'r Trwyddedai adael y lle yn lân ac yn daclus, unioni unrhyw ddifrod a achoswyd i'r lle yn ogystal â symud ei holl ddodrefn, cyfarpar a nwyddau o'r safle.

Cymal 4 – Rhwymedigaethau'r Trwyddedwr

Disgwyli'r Trwyddedwr naill ai yswirio'r safle am ei werth adfer llawn neu hunanyswrio.

Gall y Trwyddedwr hefyd ddarparu nifer o wasanaethau i'r Trwyddedai, y bydd y Trwyddedai yn talu amdanynt fel rhan o Ffi'r Drwydded. Gall y cyfryw wasanaethau gynnwys cynnal a chadw, atgyweirio a glanhau'r safle a'r rhannau cyffredin; darparu goleuadau a gwres, derbynnydd a mesurau diogelu ar gyfer y safle a dodrefn a chyfarpar; yn ogystal â pheirianwaith atal, synhwyro a diffodd tân.

Cymal 5 – Terfynu

Mae'r cymal hwn yn darparu y daw'r Drwydded i ben ar y diwrnod penodedig fel y'i nodir yng nghymal 5.1.1.

Gall y Drwydded hefyd gael ei therfynu ar unwaith gan y Trwyddedwr os bydd y Trwyddedai yn methu â chydymffurfio â'i rhwymedigaethau yng nghymal 3 o'r Drwydded.

Mae Cymal 5.1.3 hefyd yn cynnig opsiwn i'r Drwydded gael ei therfynu gan y naill barti neu'r llall drwy roi o leiaf fis o rybudd i'r llall.

Cymal 6 – Cytundebau a Datganiadau

Mae'r cymal hwn yn cadarnhau ble y byddai angen cyflwyno unrhyw hysbysiad a sut y dylai'r partion ymdrin ag unrhyw anghydfodau a all godi rhyngddynt.

Penawdau Telerau ar gyfer Les

1. Yr ardal sydd i'w meddiannu

Caiff yr ardal ei lesio.

2. Tymor

Cytunir ar y tymor meddiannu rhwng y partïon.

Gellir ymgorffori cymalau terfynu; dylent fod yn ddiamod.

3. Costau

Yn unol â Pholisi'r Llywodraeth, dylid codi'r gost lawn am feddiannu'r safle, a ddylai gynnwys rhent yn ôl gwerth marchnadol yr eiddo. Felly, bydd y taliadau yn cynnwys y canlynol:

Rhent

Gwerth marchnadol y safle a lesiwyd

Tâl Gwasanaeth

Bydd y Perchennog yn trosglwyddo cyfran o'r holl gostau, ffioedd a threuliau yr eir iddynt mewn cysylltiad â'r adeilad. Bydd y gyfran yn seiliedig ar yr arwynebedd mewnol net a feddiennir fel cyfran o arwynebedd mewnol net yr adeilad.

4. Yswiriant

Caiff y Perchennog drosglwyddo cyfran deg o gost yswirio'r safle. Os caiff y safle ei ddifrodi neu ei ddinistrio gan risg wedi'i hyswiro, bydd yn rhaid i'r Perchennog ymgymryd â gwaith ailadeiladu, gan unioni unrhyw ddiffyg.

Dylai fod opsiwn i hunanyswiro. Gellir codi swm sy'n cyfateb i gost yswirio'r safle os yw'n briodol. Efallai y bydd y Perchennog am gael yr opsiwn i derfynu'r cytundeb os caiff y safle ei ddinistrio neu ei ddifrodi'n sylweddol gan risg wedi'i hyswiro.

5. Rhwymedigaethau'r Perchennog

Bydd y perchennog yn gyfrifol am y canlynol:

- Atgyweirio, cynnal a chadw, ailaddurno a glanhau'r tu allan i'r safle a'r strwythur;
- Ardaloedd cyffredin, y maes parcio a chyfleusterau a rennir;
- Goleuadau, a gwresogi'r rhannau cyffredin;
- Peiriannau a Pheirianwaith;
- Unrhyw eitem arall a ddefnyddir yn gyffredin â meddianwyr eraill.

Pan fo'r meddiannydd yn lesio adeilad cyfan, efallai y bydd y partïon am gytuno bod y meddiannydd yn cymryd cyfrifoldeb am bob un o'r uchod.

6. Rhwymedigaethau'r Meddiannydd

- Atgyweirio, cynnal a chadw, addurno a glanhau'r ardal a lesiwyd;
- Talu'r holl gostau, taliadau a threthi sy'n ymwneud â'r ardal a lesiwyd;
- Naill ai
Talu'r cyflenwr am yr holl gostau a thaliadau am gyfleustodau a ddefnyddir, neu
Talu cyfran o gost cyfleustodau i'r Perchennog;
- Cydymffurfio â deddfwriaeth;
- Cydymffurfio â gofynion diogeledd, iechyd a diogelwch ac ati;
- Cydymffurfio â rheoliadau'r Perchennog sy'n ymwneud â meddiannu a defnyddio'r adeilad;
- Indemnïo'r perchennog rhag colled, difrod ac ati.

7. Gwasanaethau

Caiff y perchennog ddarparu amrywiaeth o wasanaethau yn yr adeilad. Gall hyn gynnwys eitemau megis derbynfa, diogelwch, ystafell bost, bwyty ac ati. Mae'n amlwg y bydd ystod a graddau'r cyfryw wasanaethau yn amrywio'n fawr o'r naill adeilad i'r llall. Caiff cost unrhyw wasanaethau ei chynnwys yn y tâl gwasanaeth.

8. Addasiadau

Fe'u gwaherddir oni fydd y perchennog yn rhoi ei ganiatâd ymlaen llaw, na ddylid gwrthod ei roi nai'i ohirio'n afresymol. Caiff y perchennog fynnu bod unrhyw waith yn cael ei wneud gan ei gontractwyr ei hun.

9. Pan ddaw'r tymor i ben

Bydd y meddiannydd yn cael gwared ar yr holl addasiadau, gosodiadau a ffitiadau, gan unioni unrhyw ddifrod a achoswyd, a bydd yn gadael yr ardal yn lân ac yn daclus.

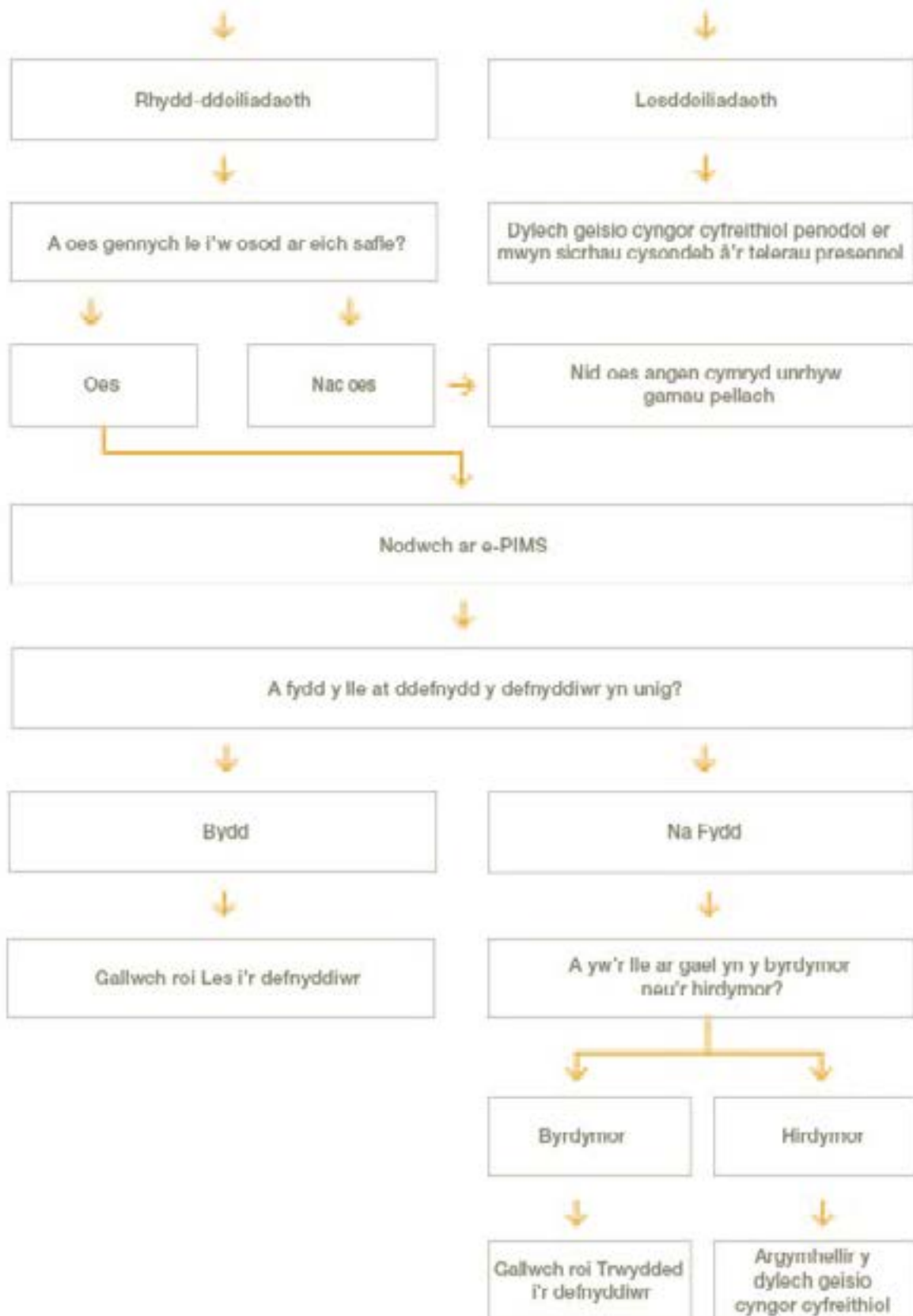
10. Datrys anghydfod

Caiff uwch-gynrychiolwyr o bob un o'r sefydliadau eu penodi i ddod i gytundeb. Os na ellir dod i gytundeb, caiff syrfëwr annibynnol ei benodi i weithredu fel arbenigwr.

11. Cynaliadwyedd

Byddai'n briodol ystyried cynnwys telerau er mwyn annog meddianwyr i ddefnyddio'r lle mewn ffordd sy'n defnyddio ynni yn effeithlon, gan ymgorffori unrhyw bolisi ar reoli gwastraff a defnyddio dŵr ond, yn gyffredinol, i beidio â gwneud unrhyw beth sy'n debygol o wneud yr adeilad yn llai effeithlon.

A ydych yn berchen ar fuddiant Rhydd-ddalladol neu Lesddalladol yn eich safle?



Atodiad 1

Diffiniadau a Therminoleg:

Gwerth Gorau

Cyflwynwyd Gwerth Gorau yng Nghymru a Lloegr yn Neddf Llywodraeth Leol 1999 gan Lywodraeth y DU, a daeth ei ddarpariaethau i rym ym mis Ebrill 2000. Cyhoeddodd yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol ganllawiau diwygiedig ar y broses o'i roi ar waith yn statudol ym mis Medi 2011.

Mae dyletswydd Gwerth Gorau yn parhau i fod yn bwysig am ei bod yn nodi'n glir y dylai cynghorau ystyried gwerth cyffredinol – gan gynnwys gwerth cymdeithasol – wrth ystyried darpariaeth gwasanaethau. Felly, mae'n manteisio ar gryfderau hirdymor grwpiau gwirfoddol a chymunedol a busnesau bach.
www.gov.uk/government/publications/revised-best-value-statutory-guidance

Ystyriaeth

Gellir ystyried hyn fel yr hyn a roddir yn gyfnewid am drafodiad. Gallai fod yn bris a delir neu'n rent. Er bod ganddo ystyr dechnegol o fewn telerau deddfwriaeth y Dreth Trafodiadau Tir, dyma'r "quid pro quo" yn fras.

Cydnabyddiaeth Orau

Gwerth marchnadol anghyfyngedig yw hwn (gweler isod hefyd am ddiffiniad o werth marchnadol). Mae'n arbennig o berthnasol i gyrff llywodraeth leol. Mae gan gynghorau rwymedigaeth statudol o dan adran 123(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 i sicrhau'r gydnabyddiaeth orau y gellir yn rhesymol ei chael wrth waredu eu heiddo.

Yn R (Midlands Co-operative Society Ltd) v Birmingham CC [2012] EWHC 620 (Admin)
(Hickinbottom J) [124]:-

In considering whether a particular price is the best price reasonably obtainable, the best price achievable in the open market is likely to be relevant. In many cases, they will be the same. It is intrinsic to the concept of open market value that it takes into account all potential bidders, including any special bidders, to avoid a speculator buying property and selling it on to someone with a special interest at a higher price (Commissioners of Inland Revenue v Clay [1914] 3 KB 466).

R (on the application of Faraday Development Ltd) v West Berkshire Council [2016] EWHC 2166 (Admin); [2016] PLSCS 240 may provide a useful analysis of how best consideration has been viewed by the courts.

Rheolau Crichel Down

Lluniwyd y rheolau gan Lywodraeth y DU o ganlyniad i faterion a godwyd mewn daliad tir yn Crichel Down yn Dorset yn y 1950au.

Mae'r rheolau yn anstatudol. Fodd bynnag, disgwylir i holl adrannau'r llywodraeth a'r hen ddiwydiannau gwladodol gydymffurfio â nhw. Maent yn gymwys i dir a gaffaelwyd drwy bwerau prynu gorfodol neu lle yr ystyriwyd defnyddio pwerau o'r fath neu lle y gellid bod wedi ystyried eu defnyddio, ond y datganwyd, ers hynny, nad oes eu hangen mwyach.

Y rheol gyffredinol yw, os nad oes angen tir o'r fath mwyach ac y bwriedir ei waredu, fod yn rhaid iddo gael ei gynnig gyntaf i gyn-berchenogion y tir am ei werth marchnadol presennol, ar yr amod nad yw cymeriad y tir wedi newid yn sylweddol ers iddo gael ei gaffael. Fodd bynnag, os bwriedir i'r ased barhau i ddarparu defnydd cyhoeddus, efallai nad yw'n ased dros ben, mewn gwirionedd, o fewn telerau gofynion prynu gorfodol.

Nid yw'r rheolau ond yn ymwneud â thir y llywodraeth a gaffaelwyd mewn un o'r ffyrdd canlynol:

- Drwy neu o dan fygythiad prynu gorfodol (h.y. fe'i caffaelwyd gan gorff â phwerau i wneud gorchmynion prynu gorfodol).
- O dan y darpariaethau malltodd statudol.

Mae'r rheolau yn anstatudol ac fe'u bwriedir fel canllaw yn unig. Serch hynny mae'r llysoedd wedi dyfarnu dro ar ôl tro na ddylid diystyru pwysigrwydd y rheolau a'r angen i gydymffurfio â nhw, a bod gan gyn-berchenogion ddisgwyliad dilys y caiff y rheolau eu dilyn.

Argymhellir hefyd y dylai awdurdodau lleol fabwysiadu'r rheolau.

Os caiff y rheolau eu torri, mae risg y gall y penderfyniad i waredu tir ei herio gan gyn-berchenogion drwy adolygiad barnwrol neu ar sail hawliau dynol, a fydd yn peri oedi ac ansicrwydd i'r adran sy'n gwaredu'r tir a'r darpar brynwr.

Gwasanaethau Prisiwr Dosbarth

Mae Gwasanaethau Prisiwr Dosbarth yn gangen o Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA), sy'n rhoi cyngor proffesiynol ar eiddo i bob rhan o'r sector cyhoeddus, gan gynnwys cleientiaid yn y sector preifat a'r trydydd sector sy'n ymwneud â darparu gwasanaethau cyhoeddus a swyddogaethau o natur gyhoeddus. Mae'n un o asiantaethau nid er elw Llywodraeth y DU. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn un o Gyrff y Goron a gellir ei chydabod fel y cyfryw wrth ystyried materion sy'n ymwneud â chaffael ei gwasanaethau.

Mae prif swyddfeydd Gwasanaethau Prisiwr Dosbarth Cymru wedi'u lleoli yng Nghaerdydd ond ceir swyddfeydd yn Abertawe, Caerfyrddin, Wrecsam a Bangor hefyd.

www.gov.uk/government/organisations/district-valuer-services-dvs/about

Gwerth Teg

Cyfeirir at Werth Teg yn aml fel Gwerth Llyfr am ei fod yn cynrychioli'r prisiad at ddibenion ased.

Mae Gwerth Teg yn sail fesur sy'n ofynnol neu a ganiateir o dan Safonau Adroddiadau Ariannol Rhyngwladol. Mae Gwerth Teg yn gysyniad ehangach na Gwerth Marchnadol. Er y bydd y pris sy'n deg rhwng dau barti, mewn llawer o achosion, yn cyfateb i'r hyn y gellir ei gael yn y farchnad gyffredinol, bydd achosion lle y bydd y broses o asesu Gwerth Teg yn cynnwys ystyried materion y mae'n rhaid eu diystyru wrth asesu Gwerth Marchnadol.

Safonau Prisio Byd-eang Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) 2017: Atodiad Cenedlaethol y DU.

www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/red-book-uk/

"The amount for which an asset could be exchanged, between knowledgeable, willing parties, in an arm's length transaction"

Find me some Government Space (FMSGs)

Gwefan sy'n gysylltiedig ag e-PIMS sy'n galluogi aelodau o'r cyhoedd i weld eiddo'r Llywodraeth ac eiddo yn y sector cyhoeddus sydd ar gael i'w brynu neu ei rentu. Mae'r wefan, a lansiwyd gan Swyddfa'r Cabinet, yn gweithio mewn ffordd debyg i wefannau masnachol am fod y cyhoedd yn gallu dod o hyd i eiddo sydd ar gael drwy ddefnyddio naill ai cod post neu air allweddol sy'n gysylltiedig ag ardal. Mae fersiwn i Gymru yn unig y gellir cael mynediad iddi o adran we Ystadau Cymru o wefan Llywodraeth Cymru.

Caiff eiddo yn y sector cyhoeddus y nodir ei fod ar gael ar e-PIMS ei ddangos yn awtomatig ar dudalen we Space Cymru ar ôl 40 diwrnod. Fodd bynnag, gall sefydliadau ddewis nodi bod daliad wedi'i eithrio. e-pims.cabinetoffice.gov.uk/SpaceCymru/SearchForSale.aspx

Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru

Mae Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru yn ddogfen ganllaw sy'n nodi'r prif egwyddorion ar gyfer rheoli adnoddau. Mae wedi'i hanelu'n bennaf at sefydliadau a gwmpesir gan gyfrifon cyfunol Llywodraeth Cymru, ond dylai'r egwyddorion fod yn gymwys i bob rhan o'r sector cyhoeddus yng Nghymru. Nod y ddogfen hon yw esbonio sut i ymdrin ag arian cyhoeddus gyda chywirdeb ac er budd y cyhoedd a dylid ei darllen ar y cyd â Managing Public Money (a gyhoeddwyd gan Drysorlys ei Mawrhydi) er mwyn deall y darlun ehangach o brosesau ariannu a rheolaeth ariannol ar lefel y DU.

Nodir y ddolen we isod.

llyw.cymru/rheoli-arian-cyhoeddus-cymru?

gov.wales/funding/managing-welsh-public-money/?lang=en

Gwerth Marchnadol

Diffinnir Gwerth Marchnadol yn y Safonau Prisio Rhyngwladol (IVS) ac fe'i mabwysiadwyd gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) yn atodiad cenedlaethol y DU. Ar adeg ysgrifennu'r ddogfen hon mae'n darllen fel a ganlyn:–

'the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.'

Mae *Gwerth Marchnadol* yn *sail gwerth* a gydnabyddir yn rhyngwladol ac y mae iddo hanes hirsefydlog o gael ei ddefnyddio. Mae'n disgrifio proses gyfnewid rhwng partion nad oes cysylltiad rhyngddynt ac sy'n gweithredu'n rhydd yn y farchnad ac yn cynrychioli'r ffigur a fyddai'n ymddangos mewn contract gwerthu damcaniaethol, neu ddogfen gyfreithiol gyfatebol, ar y *dyddiad prisio*, gan adlewyrchu'r holl ffactorau hynny a fyddai'n cael eu hystyried gan gyfranogwyr yn y farchnad yn gyffredinol wrth lunio eu ceisiadau a gan adlewyrchu'r defnydd mwyaf a gorau o'r ased. Y defnydd mwyaf a gorau o ased yw'r defnydd o ased sy'n sicrhau ei fod mor gynhyrchiol â phosibl, ac sy'n bosibl ac yn ariannol ddichonadwy ac a ganiateir o dan y gyfraith.

Mae'n anwybyddu unrhyw ystumiadau mewn pris a achosir gan *Werth Arbennig* (sef swm sy'n adlewyrchu nodweddion penodol ased sydd ond o werth i brynwr arbennig) neu *Werth Priodasol*. Mae'n cynrychioli'r pris y gellid ei gael yn ôl pob tebyg am ased mewn amrywiaeth eang o amgylchiadau. Mae *Rhent y Farchnad* (gweler isod) yn defnyddio meini prawf tebyg i amcangyfrif taliad cylchol yn hytrach na swm cyfalaf.

Wrth gymhwyso *Gwerth Marchnadol*, mae'n rhaid ystyried hefyd y gofyniad bod swm y prisiad yn adlewyrchu cyflwr ac amgylchiadau gwirioneddol y farchnad ar y *dyddiad prisio* effeithiol.

Er gwaethaf y diystyrwch o *Werth Arbennig*, pan fyddai'r pris a gynigir gan ddarpar brynwyr yn gyffredinol yn y farchnad yn adlewyrchu disgwyliad y bydd amgylchiadau'r ased yn newid yn y dyfodol, adlewyrchir y disgwyliad hwnnw yn y *Gwerth Marchnadol*. Mae enghreifftiau o sefyllfaoedd lle y gall y disgwyliad y caiff gwerth ychwanegol ei greu neu ei sicrhau yn y dyfodol effeithio ar y *Gwerth Marchnadol* yn cynnwys:

- y posibilrwydd o wneud gwaith datblygu lle nad oes caniatâd ar gyfer y gwaith datblygu hwnnw ar hyn o bryd;
- y posibilrwydd o sicrhau *Gwerth Cyfuno* drwy gyfuno'r ased ag eiddo neu ased arall, neu fuddiannau o fewn yr un eiddo neu ased, rywbrdyd yn y dyfodol.

Rhent y Farchnad

Diffinnir *Rhent y Farchnad* yn y Safonau Prisio Rhyngwladol ac fe'i mabwysiadwyd gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) yn atodiad cenedlaethol y DU.

‘the estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.’

Bydd *Gwerth Marchnadol* yn amrywio’n fawr yn ôl telerau’r contract lesio tybiedig. Fel arfer, bydd y telerau lesio priodol yn adlewyrchu arferion presennol yn y farchnad lle mae’r eiddo wedi’i leoli, er ei bod yn bosibl y bydd angen nodi telerau anarferol at ddibenion penodol. Bydd materion megis hyd y les, pa mor aml y cynhelir adolygiadau o rent a chyfrifoldebau’r partion am gynnal a chadw’r eiddo ac alldaliadau oll yn effeithio ar *Rent ar Farchnad*. Mewn rhai gwledydd neu daleithiau, gall ffactorau statudol naill ai gyfyngu ar y telerau y gellir cytuno arnynt neu ddylanwadu ar effaith telerau yn y contract. Bydd angen ystyried y rhain lle y bo’n briodol.

Fel arfer, defnyddir *Rhent y Farchnad* i nodi’r swm y gellir gosod eiddo gwag amdano, neu y gellir ailosod eiddo a osodwyd amdano pan ddaw’r les bresennol i ben. Nid yw *Rhent y Farchnad* yn sail addas ar gyfer pennu faint o rent sy’n daladwy o dan ddarpariaeth adolygu rhent mewn les, lle mae’n rhaid defnyddio’r diffiniadau a’r *tybiaethau* a nodir yn y les.

Felly, mae’n rhaid i briswyr sicrhau eu bod yn nodi’n glir brif delerau lesio a dybir wrth roi barn am *Rent y Farchnad*. Os mai arfer y farchnad yw bod gosodiadau yn cynnwys taliad neu gonsesiwn gan y naill barti i’r llall fel cymhelliant i ymrwymo i les, a bod hyn yn cael ei adlewyrchu yn lefel gyffredinol y rhenti y cytunir arnynt, dylid mynegi *Rhent y Farchnad* ar y sail hon hefyd. Mae’n rhaid i natur y cymhelliant a dybir gael ei datgan gan y Prisiwr, ynghyd â’r telerau lesio tybiedig.

Caffael Cyhoeddus

I’r graddau y mae cyfraith Caffael Cyhoeddus yn gymwys ar hyn o bryd, os bydd corff cyhoeddus yn gwaredu tir heb osod unrhyw amodau o ran sut y dylid defnyddio’r tir hwnnw, ni fydd unrhyw oblygiadau o ran caffael cyhoeddus.

Fodd bynnag, os bydd y corff cyhoeddus yn gwaredu tir gyda gofyniad ei bod yn cael ei ddefnyddio neu ei ddatblygu at ddibenion penodol neu mewn ffordd benodol, efallai y bydd Rheoliadau Contractau Cyhoeddus 2006 (y “Rheoliadau”) yn gymwys. Er enghraifft, caiff Llywodraeth Cymru waredu tir i awdurdod lleol ar yr amod ei fod yn adeiladu cartref gofal ar y tir. Os yw’r rheoliadau yn gymwys i’r gwarediad, rhaid i’r corff cyhoeddus hysbysebu bod y tir yn cael ei waredu fel “contract gwaith cyhoeddus” am fod y gwarediad yn cynnwys gosod gofyniad bod y tir yn cael ei ddatblygu mewn ffordd benodol, mewn geiriau eraill, y bydd gwaith yn cael ei wneud arno.

Os bydd corff cyhoeddus yn methu â hysbysebu (yn gywir neu o gwbl) gontract gwaith cyhoeddus sy’n ddarostyngedig i’r rheoliadau a’i fod yn gwaredu’r tir i gorff cyhoeddus arall heb ddilyn y weithdrefn gywir, caiff trydydd parti tramgwyddedig, a allai fod wedi cyflwyno tendr i gaffael a datblygu’r tir (pe bai wedi cael ei hysbysebu), ddwyn achos cyfreithiol.

Dim ond pan fydd gwerth y gwaith yn fwy na therfyn penodol (£4,551,413 yn 2018) y bydd y rheoliadau yn gymwys ond hyd yn oed pan fydd y gwerth islaw’r lefel hon, mae’r rheoliadau yn ei gwneud yn ofynnol i’r contract sy’n gysylltiedig â’r tir gael ei hysbysebu i ryw raddau. Adolygir y trothwy ac mae ar gael drwy Swyddfa’r Cabinet – tudalennu gwe’r Grŵp Effeithlonrwydd a Diwygio – Dolen i nodiadau ar bolisi caffael Llywodraeth y DU.

www.gov.uk/government/collections/procurement-policy-notes

Nid yw’r esboniad hwn ond yn rhoi trosolwg byr iawn o’r ffordd y gall caffael cyhoeddus fod yn gymwys i warediadau tir. Mae hwn yn faes cyfreithiol sydd wedi bod yn datblygu ac mae ymadawiad y DU â’r UE a’r newidiadau deddfwriaethol sy’n gysylltiedig â hynny yn creu rhywfaint o ansicrwydd. Argymhellir y dylid ceisio cyngor cyfreithiol yn gynnar mewn achosion unigol.

Gwerth Cyfyngedig

Dyma werth marchnadol yr eiddo o ystyried unrhyw delerau arfaethedig i'r trafodiad. Fe'i diffinnir yn yr un ffordd â gwerth anghyfyngedig, ac eithrio y dylai ystyried yr effaith ar werth unrhyw amodau gwirfoddol.

Yn aml, bydd y gwerth cyfyngedig yn ystyried systemau adfachu a fydd yn galluogi'r sefydliad gwaredu, er eu bod yn nodi cyfyngiad, i adennill gwerth os caiff y cyfyngiad hwnnw ei dorri.

Gellir disgrifio'r gwerth sy'n deillio o hynny fel "Gwerth Marchnadol yn amodol ar gyfyngiadau". Mae'n rhaid pennu union natur y cyfyngiadau cyn cael adroddiad prisio. Mae'n rhaid i'r adroddiad nodi'r cyfyngiadau hynny fel y'u hadlewyrchir ym marn y Prisiwr. Er enghraifft, fel arfer mae Llywodraeth Cymru yn gofyn am ymrwymiad y bydd adeiladau a godir ar ei thir (tir a arferai berthyn iddi) yn cyrraedd safon 'rhagorol' BREEAM. Gweler y ddolen isod:

www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/

RICS

Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig yw'r corff proffesiynol cydnabyddedig ar gyfer cymwysterau a safonau ym meysydd tir, eiddo ac adeiladu.

RICS VPGA17 Gwaredu Tir am lai na'r gydnabyddiaeth orau:

Mae 'RICS Valuation – Professional Standards (Red Book), Valuation Practice Guidance – Application 17' yn ymdrin ag Awdurdodau Lleol yn Gwaredu Tir am lai na'r gydnabyddiaeth orau. Mae'n tynnu sylw at y pwerau eang ar gyfer gwaredu sydd ar gael i awdurdodau lleol.

www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-uk-supplement-rics.pdf

Space Cymru

Ceir dolenni i fersiwn Cymru yn unig o "Find Me Some Government Space" e-PIMS isod.

llyw.cymru/dod-o-hyd-i-eiddo-sector-cyhoeddus-sydd-ar-gael-iw-osod-neu-ei-brynu

gov.wales/finding-public-sector-property-available-let-or-buy

Cymorth Gwladwriaethol

Yn gyffredinol, nid oes i warediad am werth marchnadol anghyfyngedig unrhyw oblygiadau o ran Cymorth Gwladwriaethol. Nid yw trosglwyddiadau rhwng adrannau Llywodraeth Cymru yn warediadau at y diben hwn.

Ar y cyfan, mae cyfraith Cymorth Gwladwriaethol yn gwahardd cyrff cyhoeddus rhag rhoi cyllid i "ymgymeriadau" a ddiffinnir fel cyrff sydd ynghlwm wrth weithgarwch economaidd. Mae gweithgarwch economaidd yn codi ble bynnag y ceir marchnad gystadleuol. Pe bai cyrff cyhoeddus yn ariannu gweithgarwch economaidd, gallai hyn arwain at gystadleuaeth annheg a allai danseilio egwyddor y farchnad ac atal ymgymeriadau rhag bod yn gystadleuol ac, yn y pen draw, byddai'n arwain at brisiau uwch i ddefnyddwyr. Yn gyffredin, disgrifir y gwaharddiad hwn ar ariannu ymgymeriadau fel "Rheolau Cymorth Gwladwriaethol".

Mae llawer o unigolion, elusennau, sefydliadau nid er elw a chyrff cyhoeddus ynghlwm wrth weithgarwch economaidd. Er enghraifft, gall sefydliad nid er elw ddarparu cartref nyrsio, ond nid yw'r ffaith nad yw'r sefydliad yn gwneud elw yn golygu, o reidrwydd, nad yw ynghlwm wrth weithgarwch economaidd. Bydd ymgymeriadau eraill yn y farchnad sy'n darparu'r un gwasanaeth ac, felly, byddai ei ariannu, yn ôl pob golwg, yn dwyn Rheolau Cymorth Gwladwriaethol i rym.

Mae cyfraith bresennol y DU (ar adeg ysgrifennu'r canllaw hwn) yn cynnwys profion Cymorth Gwladwriaethol yr UE a nodir yma:

- A roddir y cymorth gan y wladwriaeth neu drwy adnoddau gwladwriaethol?
- A yw'n rhoi mantais i ymgymeriad?
- A yw'n ddewisol, gan ffafrio ymgymeriadau penodol?
- A yw'r mesur yn ystumio, neu a allai ystumio, cystadleuaeth?
- A yw'r gweithgaredd yn farchnatadwy rhwng aelod-wladwriaethau?

Noder nad oes rhaid i Gymorth Gwladwriaethol fod ar ffurf arian, gall fod ar ffurf arall megis tir. Gall hefyd godi pan fydd corff cyhoeddus yn llacio ei ofynion arferol megis lleihau baich treth neu waredu tir am lai na'i werth marchnadol fel y trafodwyd uchod.

Os bodlonir y pum prawf, mae angen ystyried a all y cymorth fod wedi'i eithrio neu a ellir ei ganiatáu yn unol â chynllun hysbysedig. Mae rhoi manylion cynlluniau unigol y tu allan i gwmpas y canllaw hwn ond dylid ceisio cyngor ar y mater hwn. Mae Uned Cymorth Gwladwriaethol Llywodraeth Cymru yn rhoi cyngor i swyddogion Llywodraeth Cymru ar gymorth gwladwriaethol ac mae'n rhaid i gyrff cyhoeddus eraill yng Nghymru geisio eu cyngor eu hunain ar Gymorth Gwladwriaethol.

Efallai y bydd gwerthu tir gan gyrff cyhoeddus am lai na'i werth marchnadol yn dwyn Rheolau Cymorth Gwladwriaethol i rym, gyda'r elfen cymorth i'r prynwr yn cyfateb i'r gwahaniaeth rhwng y gwerth marchnadol a'r pris gwerthu.

Gall gwerth marchnadol tir gael ei ddangos yn eang, naill ai drwy broses cyflwyno ceisiadau ddiamod ac agored sy'n derbyn y cynnig uchaf neu fel y'i haseswyd, ymlaen llaw, gan Brisiwr annibynnol. Os pennir y gwerth marchnadol fel hyn, ni fyddai gwerthiant am y gwerth hwn yn cynnwys Cymorth Gwladwriaethol. Gellir gosod rhwymedigaethau neu gyfyngiadau arbennig ar y defnydd a wneir o'r tir yn y dyfodol er budd y cyhoedd fel rhan o'r gwerthiant, ar yr amod y byddai'n rhaid i bob darpar brynwr gydymffurfio â'r rhwymedigaethau neu'r cyfyngiadau hynny, ac y byddai'n gallu gwneud hynny, p'un a yw'n rhedeg busnes ai peidio neu waeth beth fo natur ei fusnes.

Os bydd awdurdod cyhoeddus am gyfiawnhau'r pris y gwerthir tir cyhoeddus amdano, bydd yn rhaid iddo allu darparu tystiolaeth yn dangos bod ei benderfyniad i gynnal y trafodiad yn seiliedig ar werthusiad economaidd tebyg i'r hyn y byddai gweithredwr economi'r farchnad resymegol wedi'i ystyried. Mae hyn yn pwysleisio pwysigrwydd cadw cofnodion da sy'n dangos ar ba sail y pennwyd y pris marchnadol.

Y neges allweddol yw – **ceisiwch gyngor yn gynnar**. Mae rheolau Cymorth Gwladwriaethol yn gymhleth ac, os gwneir camgymeriad, mae'n bosibl y bydd angen ad-dalu'r cymorth. Felly, mae'n rhaid i brotocolau penodol fynd i'r afael â'r materion sy'n berthnasol i'r broses gyfnewid arfaethedig. Er enghraifft, mae canllawiau ar dir a ryddheir ar gyfer tai fforddiadwy.

Ased Dros Ben

Mae gan Lywodraeth Cymru, Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru a'r GIG yng Nghymru ddaliadau tir sylweddol. Mae angen llawer o'r tir ar gyfer gwasanaethau a gweithrediadau parhaus. Fodd bynnag, cyngor Cyfrifyddu'r Llywodraeth yw y dylai daliadau tir gael eu hadolygu'n barhaus ac, ar ôl i asedau dros ben gael eu nodi, y dylid eu gwaredu cyn gynted â phosibl, yn amodol ar ystyriaethau o ran gwerth am arian.

Mae tir a/neu adeiladau sy'n peidio â chael eu defnyddio, yn barhaol, i ddiwallu anghenion corff cyhoeddus yn cael eu dynodi'n asedau anweithredol sy'n aros i gael eu gwaredu. Wedyn, mae'r buddiannau hyn mewn eiddo dros ben yn aml yn cael eu hailbrisio (at ddibenion cyfrifyddu cyfalaf) yn ôl eu gwerth marchnadol.

Bydd gan bob corff ganllawiau sefydledig ar yr adeg pan ddaw ased yn ased dros ben yn ffurfiol. Fodd bynnag, weithiau gall fod yn ddoeth ystyried y posibilrwydd o waredu ased cyn gwneud datganiad ffurfiol.

Pris Llai na'i Werth

Gellir ei ddiffinio fel y gwahaniaeth rhwng pris gwerthu'r ased a'r gydnabyddiaeth orau y gellid bod wedi'i chael amdano. Er enghraifft, gall gyfateb i'r gwahaniaeth rhwng y gwerth marchnadol anghyfnyedig a'r gwerth yn amodol ar gyfyngiadau gwirfoddol.

Wrth waredu ased am bris sy'n llai na'i werth, mae'n rhaid i awdurdodau bob amser fod yn ymwybodol o'r angen i gyflawni eu dyletswydd ymddiriedol mewn ffordd sy'n atebol i bobl leol.

Gwerth Anghyfyngedig

Y pris gorau y gellid disgwyl yn rhesymol i'r gwarediad, os caiff ei wneud ar delerau y bwriedir iddynt sicrhau'r gydnabyddiaeth orau bosibl, fod wedi cael ei gwblhau amdano yn ddiamod am arian parod ar y dyddiad prisio gan werthwr parod.

Dyma'r swm a geid am waredu eiddo pan mai'r prif nod yw sicrhau bod y gwerth mwyaf posibl yn cael ei dderbyn. Pennir y gwerth hwn yn amodol ar unrhyw amodau allanol neu statudol (e.e. canllawiau cynllunio) sy'n ymwneud yn benodol â'r safle/eiddo.

Gwerth am Arian

Ceir diffiniad Llywodraeth Cymru o Werth am Arian yn y cyhoeddiad 'Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru':-

“Diffinnir gwerth am arian fel y cyfuniad gorau posibl o gostau oes gyfan ac ansawdd i fodloni gofyniad y defnyddiwr – mae'r diffiniad hwn yn ei gwneud yn bosibl i faterion cymdeithasol ac amgylcheddol perthnasol gael eu hystyried...”

Amodau Gwirfoddol

Amod gwirfoddol yw unrhyw un o delerau neu amodau'r trafodiad arfaethedig y mae'r corff yn dewis ei osod. Nid yw'n cynnwys unrhyw delerau nac amodau y mae'n rhaid i'r corff eu gosod, (er enghraifft, fel mater o statud), neu sy'n mynd gyda'r tir.

Cronfa Ddata Eiddo Cymru

Mae “Cronfa Ddata Eiddo” Busnes Cymru Llywodraeth Cymru yn wasanaeth am ddim lle mae'n bosibl chwilio am dir ac eiddo masnachol, sydd ar werth neu ar osod yng Nghymru. (Ni ddylid ei chymysgu ag e-PIMS sydd ar gyfer y sector cyhoeddus yn unig). Mae'n cynnwys eiddo preifat i'w werthu neu ei osod yn bennaf ond gall gynnwys buddiannau yn y sector cyhoeddus.

Caiff ei rheoli a'i diweddarau gan y tîm marchnad a pholisi o fewn Busnes Cymru ac mae'n dibynnu ar gyfraniadau gwirfoddol gan asiantau a landlordiaid ac ati.

businesswales.gov.wales/cy/cronfa-ddata-eiddo

Pwerau Llesiant

Pwerau disgresiwn Gweinidogion Cymru yw'r rhain, i gymryd unrhyw gamau i hyrwyddo neu wella llesiant cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol Cymru neu unrhyw ran o Gymru. Bwriedir i'r pŵer annog arferion arloesol a chynnig cyfleoedd i gyrff, ynghyd â'u partneriaid, helpu i hwyluso amcanion sy'n debygol o wella llesiant.

Mae'n bosibl y gallai Llywodraeth Cymru waredu tir neu eiddo am lai na'i werth marchnadol yn unol â'i phwerau llesiant, ar yr amod bod yr holl wiriadau cydymffurfiaeth eraill wedi'u cyflawni (megis Cymorth Gwladwriaethol a chaffael cyhoeddus – gweler isod).

Mae Deddf Llywodraeth Cymru 2006 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ystyried bod gwaredu ased am gydnabyddiaeth islaw ei werth marchnadol yn briodol, i gyflawni un neu ddau o'r nodau canlynol i hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yng Nghymru.

Nodir pwerau llesiant tebyg i Lywodraeth Leol yn Adran 2 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2000 yn amodol ar gafeatau penodol. Mae Deddf Llywodraeth Leol 1972 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod lleol geisio caniatâd Gweinidogion Cymru i waredu tir am lai na'i werth marchnadol. Dileodd 'Deddf Llywodraeth Leol 1972: Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003', a gyhoeddwyd ar ffurf cylchlythyr NAFWC 41/2003 dyddiedig 16 Rhagfyr 2003, yr angen i godi mater gwaredu ased gyda Gweinidogion Cymru hefyd os yw'n hyrwyddo neu'n gwella llesiant ac nad yw'n werth mwy na £2 filiwn.

Mae Datganiad Ariannol a Memorandwm Ariannol Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwaredu asedau am lai na'u gwerth marchnadol yn amodol ar gael caniatâd Llywodraeth Cymru.

Mae cod Ystad y GIG (Cymru) yn darparu ar gyfer gwaredu asedau am bris islaw eu gwerth marchnadol o dan amgylchiadau lle mae'n berthnasol ystyried materion sy'n ymwneud â budd ehangach y cyhoedd ("gwerthiant consesiynol"). Mae angen cael caniatâd y Gweinidog Iechyd a Gwasanaethau Cymdeithasol ar gyfer gwerthiant o'r fath os yw'r "consesiwn" yn fwy na £100,000.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Daeth Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 i rym ym mis Ebrill 2016. Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, feddwl mwy am yr hirdymor, gweithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ceisio atal problemau rhag codi a mabwysiadu dull gweithredu mwy cydgysylltiedig – gan ein helpu i greu Cymru y mae pob un ohonom am fyw ynddi, nawr ac yn y dyfodol.

Mae'r agenda cydweithredu ar asedau sydd wedi'i hymgorffori yn y canllaw hwn yn cyd-fynd yn dda â chyfeiriad a bwriad y Ddeddf.

Dolen:

www.senedd.cynulliad.cymru/mglIssueHistoryHome.aspx?Ild=010103

Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru

Mae Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru yn gyrff cyhoeddus anadrannol a ariennir yn uniongyrchol gan Lywodraeth Cymru. Tan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006, roeddent yn cael eu galw'n **Gyrff Cyhoeddus a Noddir gan y Cynulliad (CCNCau)**.

Ystadau Cymru – sef y Gweithgor Asedau Cenedlaethol gynt

Bydd Ystadau Cymru yn gweithredu ym mhob rhan o'r sector cyhoeddus er mwyn gwella gwasanaethau drwy nodi arbedion effeithlonrwydd ac arloesedd o ran y ffordd y mae'r ystad cyhoeddus a'i hasedau cyfatebol yn cael eu gweithredu a hwyluso a chefnogi'r gwaith o'u cyflawni.

Nod y grŵp yw datblygu strwythur er mwyn helpu i sicrhau y caiff yr ystad cyhoeddus, gan gynnwys tir, ei defnyddio yn y ffordd fwyaf effeithlon bosibl er mwyn helpu i ddarparu gwasanaethau a sicrhau gwerth am arian mewn perthynas ag amrywiaeth eang o asedau – treftadaeth, ffyrdd, cyfleusterau gofal cymdeithasol, llyfrgelloedd a chanolfannau hamdden.

Amcan Ystadau Cymru fydd cydweithio â chyrff yn y sector cyhoeddus er mwyn hwyluso newid yn y ffordd y caiff asedau cyhoeddus eu caffael, eu gweithredu, eu rhannu a'u gwaredu.

Cymraeg

gweddiill.gov.wales/topics/improvingservices/assets-cymru/?skip=1&lang=cy

Saesneg

gweddiill.gov.wales/topics/improvingservices/assets-cymru/?lang=en

Atodiad 2

Cronfa Ddata Eiddo'r Sector Cyhoeddus (e-PIMS)

Gan weithio gyda chynrychiolwyr adrannau o fewn Llywodraeth Cymru, Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru, GIG Cymru ac awdurdodau cyhoeddus ledled Cymru, mae Is-adran Tir Llywodraeth Cymru wedi datblygu system i gofrestru buddiannau mewn tir ac adeiladau. Caiff y gofrestr ei defnyddio i lywio polisïau ystadau strategol yn y dyfodol a sicrhau y caiff adnoddau eu datblygu a'u defnyddio i'w potensial llawn ym mhob rhan o'r sector cyhoeddus.

Y system letyol yw e-PIMS (Gwasanaeth Mapio Gwybodaeth electronig) sy'n gronfa ddata ganolog o eiddo, daliadau a galwedigaethau'r ystad sifil a ddatblygwyd gan Swyddfa'r Cabinet (gwnaed y gwaith datblygu gwreiddiol gan Swyddfa'r Cwnsler Cyffredinol) ac mae eisoes yn cael ei defnyddio gan holl Adrannau Llywodraeth Ganolog.

Datblygodd Swyddfa'r Cabinet fersiwn lefel mynediad o'i chronfa ddata a elwir yn e-PIMS "lite". Mae'n darparu llwybr llawer mwy hygyrch i e-PIMS (mae'n gofyn am lai o dudalennau o wybodaeth fanwl) wrth sicrhau ar yr un pryd fod data allweddol – cyfeiriad, lleoliad a maint y daliad – yn cael eu cofnodi. Mae e-PIMS "lite" yn cysylltu â'r system fapio, gall storio copïau electronig o lesoedd, dogfennau teitl, rhestrau dadfeiliadau, archwiliadau o adeiladau, ffotograffau digidol a nodiadau eraill a fydd yn hwyluso'r broses o storio gwybodaeth am ystadau i gyrff sy'n ddefnyddwyr yng Nghymru. Bydd y system hefyd yn manteisio ar y gofrestr lleoedd gwag a ddefnyddir ar hyn o bryd gan ystad Llywodraeth Ganolog. Gall y system hon dynnu sylw defnyddwyr eraill (yn y sector cyhoeddus) at adeiladau sydd ar gael ar hyn o bryd ac adeiladau y disgwylir iddynt fod ar gael yn y dyfodol.

Yn wahanol i systemau eraill, mae e-PIMS yn galluogi pob defnyddiwr cofrestredig i gael gafael ar wybodaeth lefel uchel o bob rhan o'r gronfa ddata. Golyga hyn y gall defnyddwyr cofrestredig weld 'ar amrantiad' lle mae asedau eiddo eraill yn y sector cyhoeddus wedi'u lleoli, y defnydd a wneir ohonynt ac (yn y fersiwn llawn) gellir rhoi enw cyswllt iddynt er mwyn iddynt allu mynd ar ôl ymholiadau er mwyn ystyried cyfleoedd i gydweithio neu ddatblygu.

Dangosir eiddo ar fap ac, y tu ôl i'r cofnod, ceir gwybodaeth sylfaenol am y daliad megis maint a deiliadaeth. Mantais y system yw ei bod yn seiliedig ar y we ac, felly, gall sefydliadau cyhoeddus (drwy ddefnyddio cyfrinair i gael mynediad) ei gweld wrth gynllunio cynlluniau neu brosiectau eiddo cydweithredol. Yn hollbwysig, gellir ei defnyddio am ddim a byddai Ystadau Cymru yn rhoi cyngor a hyfforddiant i sefydliadau â diddordeb.

Mae Ystadau Cymru wedi argymhell ei bod yn arfer gorau nodi eiddo sydd ar gael ar e-PIMS am 40 diwrnod cyn ei farchnata'n ehangach.

Mae'r system yn cynnwys porth i'r cyhoedd, sef "Find me some Government Space", sy'n cynnwys eiddo y nodir eu bod ar gael ar e-PIMS ar ôl i'r 40 diwrnod o ras ddod i ben. Fodd bynnag, gall sefydliadau nodi na ddylai'r cofnodion gael eu cyhoeddi. Bydd y gofynion arferol o ran Tystysgrifau Perfformiad Ynni ar lenyddiaeth farchnata yn gymwys.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:-
YstadauCymru@llyw.cymru