

**Cyngor Sir Penfro**

**Polisi a Gweithdrefnau**  
**Trafodion Eiddo 2015**

**Barry Cooke**  
**Pennaeth Eiddo**  
**Tachwedd 2015**

**Cyngor Sir Penfro**  
**Polisi a Gweithdrefnau Trafodion Eiddo**  
**2015**



<b>Cynnwys</b>	<b>Tudalen</b>
<b>Cyngor Sir Penfro</b> .....	1
<b>Polisi a Gweithdrefnau</b> .....	1
<b>Trafodion Eiddo 2015</b> .....	1
<b>Barry Cooke</b> .....	1
1 Diben y Ddogfen hon.....	3
2 Cefndir.....	3
3 Ystyr “Eiddo Corfforaethol”.....	3
4 Fframwaith Cyfreithiol.....	4
4.2 "Adran 123".....	4
4.3 Crichel Down.....	4
4.4 Pwerau Prynu Gorfodol.....	4
5 Polisi'r Cyngor.....	5
6 Amcanion Eiddo Corfforaethol CSP.....	5
7 Cael Gwared ar Eiddo Dros Ben.....	7
7.1 Adolygiad Eiddo.....	7
7.2 Gweithdrefn Cael Gwared.....	7
8 Polisi Cyffredinol.....	8
9 Diffinio Swyddogaethau a Chyfrifoldebau.....	9
9.1 Gwrthdaro Buddiannau a'r Cod Ymddygiad.....	9
9.2 Swyddogaethau a Chyfrifoldebau Aelodau.....	9
10 Gwarediadau i Grwpiau Cymunedol.....	9
11 Gwerthiannau i Gymdeithasau Tai.....	10
12 Caffael.....	10
13 Prydlesi.....	11
14 Swyddogaethau a Chyfrifoldebau Gwasanaethau Cysylltiedig ag Eiddo.....	11
14.2 Isadran Eiddo.....	11

## **1 Diben y Ddogfen hon**

- 1.1 Datgan polisiâu a threfniadau gweithredol y Cyngor ar gyfer rheoli trafodion sy'n effeithio ar ei bortffolio eiddo yn effeithiol.

## **2 Cefndir**

- 2.1 Eiddo yw ased mwyaf gwerthfawr y Cyngor ar ôl pobl, ac mae'n hanfodol i ddarparu holl wasanaethau'r Cyngor yn effeithiol. Mae'n gynhyrchydd a defnyddiwr cyfalaf a chyllid sylweddol. Mae'r Cyngor yn gweld eiddo fel ased dynamig sy'n gorfod cael ei adolygu, ei wella a'i resymoli'n barhaol er mwyn gwneud arbediadau a sicrhau bod ein heiddo'n llwyfan effeithiol i gyflenwi gwasanaethau Cyngor dosbarth cyntaf i bobl Sir Benfro.
- 2.2 Mae'r ddogfen hon yn dangos y fframwaith, polisi a gweithdrefnau i'w dilyn i sicrhau bod proses gaffael, prydlesu neu gael gwared ar eiddo gan yr Awdurdod yn cael ei ddiffinio a'i reoli'n eglur, er mwyn cael gwerth gorau ac osgoi unrhyw afreoleidd-dra. Mae'r polisi hwn yn ffurfio atodiad i Gynllun Rheoli Asedau Strategol (CRhAS) y Cyngor ac mae'n disodli unrhyw bolisiau blaenorol y Cyngor o ran caffael, adolygu a/neu gael gwared ar eiddo'n gyffredinol. Nid yw'n disodli'r trefniadau rheoli ar wahân sy'n cwmpasu'r dull cael gwared; mae'r Rheolau Sefydlog a gytunwyd eisoes o fewn y Cyfansoddiad, sy'n darparu ar gyfer cael gwared trwy gynnig ffurfiol dan sêl, yn aros mewn grym. Nid yw'n effeithio ar drefniadau ar gyfer prydlesu anheddau'r Cyngor i unigolion ar denantiaethau sicredig.

## **3 Ystyr "Eiddo Corfforaethol"**

- 3.1 Mae'r eiddo sy'n perthyn i'r Cyngor yn Ased Corfforaethol a'r amrywiol wasanaethau'n feddianwyr. Felly, nid y gwasanaethau yw 'perchenogion' yr eiddo y maent ynddo a, thra bo ganddynt gyfrifoldeb i sicrhau bod yr eiddo'n cael ei feddiannu a'i reoli'n gyfrifol, i gadw costau i leiafswm, i leihau cymaint â phosibl ar risgiau ac i hysbysu anghenion cynnal a chadw, nid ydynt yn cael unrhyw hawl i aros yn unrhyw eiddo arbennig. Nid oes gan feddianwyr chwaith unrhyw awdurdod i gytuno ar delerau prydlesu neu werthu unrhyw eiddo (fel sy'n cael ei fanylu ymhellach isod).
- 3.2 Bydd y Cyngor yn ystyried ei ddaliannau eiddo'n strategol, gan adolygu'r portffolio'n barhaol a gwneud newidiadau angenrheidiol mewn meddiant, rhyddhau eiddo dros ben a gwneud buddsoddiad cyfalaf, er mwyn sicrhau bod y daliannau eiddo at ei gilydd yn cyfrannu at weledigaeth hirdymor y Cyngor ac yn cyd-fynd â'r CRhAS.
- 3.3 Fe all derbyniadau cyfalaf sy'n deillio o werthiannau eiddo fod yn ddadl gref wrth wneud achos busnes dros gynllun arbennig. Fodd bynnag, caiff derbyniadau cyfalaf eu trin yn gorfforedig ac nid oes unrhyw ddisgwyliad y bydd gwerthu ased penodol yn peri neilltuo'r derbyniad cyfalaf i'r gwasanaeth oedd yn ei feddiannu ddiwethaf. Bydd derbyniadau cyfalaf yn cael eu hychwanegu at gyfalaf cyffredinol y Cyngor a'u clustnodi fel rhan o'r Rhaglen Gyfalaf Gorfforaethol yn ôl blaenoriaethau corfforaethol ar adeg cymeradwyo'r rhaglen gyfalaf.

## **4 Fframwaith Cyfreithiol**

4.1 Caiff holl drafodion eiddo'r Cyngor eu llywodraethu gan y cyfreithiau tir gyffredinol sy'n berthnasol yng Nghymru a Lloegr. Yn ogystal mae meysydd deddfwriaeth penodol sy'n berthnasol i awdurdodau lleol yn unig.

### **4.2 "Adran 123"**

4.2.1 Pan fo'r Cyngor yn cael gwared ar dir ac eiddo sydd yn ei berchenogaeth mae'n dod dan ddarpariaethau Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 sy'n datgan "Heblaw gyda chaniatâd yr Ysgrifennydd Gwladol, ni fydd i Gyngor gael gwared ar dir ... heblaw trwy denantiaeth o lai na saith mlynedd, am gydnabyddiaeth sy'n llai na'r gorau y mae modd ei chael o fewn rheswm".

4.2.2 Fodd bynnag, mae Caniatâd Gwaredu Cyffredinol Llywodraeth Cymru'n caniatáu cael gwared ar eiddo am lai na'r 'gydnabyddiaeth orau' heb gydsyniad Llywodraeth y Cynulliad, ond bod yr awdurdod yn ystyried y byddai'r gwaredu'n cyfrannu at hyrwyddo neu wella ffyniant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol y cyfan neu unrhyw ran o'i diriogaeth, neu bawb neu unrhyw rai sy'n byw neu'n bresennol yn ei diriogaeth, a'r pris gwerthu heb fod yn fwy na £2 filiwn **islaw'r** 'gydnabyddiaeth orau'.

### **4.3 Crichel Down**

4.3.1 Datblygwyd rheolau "Crichel Down" gan Lywodraeth Ganolog mewn cysylltiad â darnau mawr o dir fel meysydd awyr milwrol, gwersylloedd hyfforddi, meysydd tanio arfau, ac ati, ac maent yn berthnasol pan gafwyd tir trwy brynu gorfodol neu fygwth hynny. Mae'r rheolau'n gofyn bod adrannau Llywodraeth Ganolog yn gyntaf yn cynnig unrhyw dir dieisiau o'r fath yn ôl i'r perchennog gwreiddiol am werth llawn y farchnad fel pe bai'r tir heb ei ddatblygu. Caiff y rheolau eu hargymell i awdurdodau lleol ond, oherwydd y cymhlethdodau'n deillio o ad-drefniadau llywodraeth leol olynol sy'n golygu bod olrhain perchennogion gwreiddiol a chanfod diben / dull y caffaeliad yn mynd â llawer o amser, nid ydynt yn orfodol. Felly, nid yw'r Awdurdod hwn bob amser yn gweithredu'r rheolau, er y bydd yn gofalu rhag manteisio ar y perchennog gwreiddiol. Fodd bynnag, mae gweithredu'r rheolau'n aros yn ddewis a, phan fo'n hysbys bod eiddo wedi cael ei brynu'n orfodol a'r amgylchiadau arbennig yn ei gwneud yn ddewisol ei gynnig yn ôl i'r perchennogion gwreiddiol, yna mae modd dilyn y llwybr hwn.

### **4.4 Pwerau Prynu Gorfodol**

4.4.1 Mae llond gwlad o ddeddfwriaeth yn rhoi pwerau i'r Cyngor Sir gaffael eiddo trwy brynu gorfodol at ddibenion fel tai, hamdden, cynlluniau cynllunio, priffyrdd, ac ati. Mae'r broses yn gyntaf yn gofyn nodi'r tir sydd ei angen ar gyfer cynllun arbennig. Yna caiff rhestr berchenogaeth a datganiad o resymau dros brynu gorfodol gyhoeddusrwydd a'i chyflwyno i Lywodraeth Cymru. Bydd Ymchwiliad Cyhoeddus yn dilyn os daw gwrthwynebiadau i law. Os bydd Llywodraeth Cymru'n cadarnhau'r Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG), bydd perchennogaeth y tir yn

trosglwyddo i'r Cyngor a bydd y cyn-berchenogion yn derbyn iawndal seiliedig ar werth eu budd ar y farchnad a cholledion cymhwysol eraill yn deillio o'r GPG.

4.4.2 Mae angen defnyddio'r pwerau hyn yn gynnil oherwydd eu bod yn amddifadu perchenogion o'u heiddo ac mewn, rhai achosion, eu cartrefi. Fodd bynnag, mae GPG yn ddull defnyddiol o orfodi gweithrediad tiffeddianwyr sy'n barod i ganiatáu i'w heiddo fynd yn anghyfannedd neu rwystro cynlluniau cyhoeddus mawr eu hangen.

## 5 Polisi'r Cyngor

5.1 Polisiâu canlynol y Cyngor sy'n llywodraethu ei drafodion eiddo:

**Cynllun Rheoli Asedau Strategol (CRhAS)** - sy'n darparu strategaeth gyflawn ar gyfer cynllunio a rheoli holl asedau eiddo'r Cyngor yn effeithiol.

**Polisi Daliadaeth** - fframwaith sy'n disgrifio sut fydd eraill yn cael eu trin pan fyddant eisiau dod yn ddeiliaid tir ac eiddo'r Cyngor.

**Y Cyfansoddiad** - sy'n cyflwyno sut gaiff y Cyngor ei lywodraethu ac sy'n cynnwys dirprwyaethau i swyddogion sy'n caniatáu iddynt ddelio â thrafodion a rheolaeth eiddo arferol. Mae'r Cyfansoddiad yn dirprwyo cael gwared ar eiddo pan nad yw'r gwerth yn debygol o fynd dros £100,000 neu sydd heb fod yn cael gwared ar 'fan cyflenwi gwasanaeth' i'r Cyfarwyddwr Datblygu. Caiff cofrestr o benderfyniadau dirprwyedig ei chadw gan y Cyfarwyddwr Datblygu. Rhaid i'r Cabinet gymeradwyo holl werthiannau am bris o £100,000 neu fwy a/neu werthu man cyflenwi gwasanaeth, heblaw pan fo'r Cabinet eisoes wedi dirprwyo penderfyniad o'r fath i'r Cyfarwyddwr.

**Cod Ymddygiad Aelodau a Chod Ymddygiad ar gyfer Treuliau Llywodraeth Leol** - cyfres o reolau sy'n llywodraethu ymddygiad Aelodau a swyddogion i sicrhau eu bod yn ymwybodol o'r angen i weithredu gyda gwedduster a gofal yn eu holl waith ar ran y Cyngor.

## 6 Amcanion Eiddo Corfforaethol CSP

6.1 Caiff yr Amcanion Eiddo Corfforaethol canlynol eu cyflwyno yn y Cynllun Rheoli Asedau Strategol 2015/16 i 2019/20.

- Sicrhau portffolio cynnil, effeithlon, sy'n gwneud yn dda yn ôl blaenoriaethau Sir Benfro
- Derbyn nad yw perchenogaeth eiddo bob amser yn hanfodol i gyflenwi gwasanaethau; cyfiawnhau'n llawn dal i berchenogi holl eiddo, waeth beth yw ei ddefnydd; a rhyddhau eiddo ar unwaith os nad oes modd cyfiawnhau'n llawn dal gafael arno
- Cadw a meddiannu dim ond yr eiddo hwnnw y gall yr Awdurdod fforddio'i gynnal
- Defnyddio eiddo'n fwyaf effeithlon trwy ystyried defnyddiau gwahanol a lluosog i wneud y defnydd gorau o le a chyfleusterau
- Cael gostyngiad ym maint y portffolio eiddo o ran arwynebedd llawr adeiledig

- Darparu eiddo ac adeiladau cost-effeithiol a chyfoes i gefnogi cyflawni amcanion y Cyngor a'i wasanaethau
- Sicrhau fod gennym eiddo digonol ac addas, mewn cyflwr da, i ateb gofynion ein gwasanaethau
- Sicrhau mai'r cwsmer, yn hytrach na'r darparwr, sy'n diffinio ein gofynion eiddo a bod ein holl eiddo'n weithredol, addas i'r diben ac mewn mannau priodol
- Gwella mynediad at eiddo'r Cyngor i bawb sy'n dymuno'i ddefnyddio a defnyddio eiddo i gefnogi amcanion y Cyngor o ganolbwyntio mwy ar y cwsmer
- Defnyddio ein heiddo mewn ffordd amgylcheddol gynaliadwy a, phryd bynnag y byddwn yn adeiladu asedau newydd, neu'n gwella neu ymestyn asedau presennol, ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd ac oes gyfan wrth ddylunio ac adeiladu
- Sicrhau cydymffurfio â gofynion statudol lleihau carbon a rheoli ynni, wrth arbed ynni
- Sicrhau bod ein portffolio asedau'n ariannol gynaliadwy, bod cyfanswm costau cyllid eiddo'n cael eu lleihau, a bod cyfalaf diffrwyth yn cael ei ryddhau o'n portffolio i gefnogi ein rhaglen fuddsoddi yn y dyfodol
- Cael gwerth am yr arian ac effeithlonrwydd ymhob agwedd ar gostau cynnal a chaffael eiddo
- Cyfyngu ar ba mor agored ydym i risgiau ariannol, amgylcheddol neu dechnegol trwy broffilio a rheoli risg yn effeithlon ac effeithiol
- Sicrhau bod ein heiddo o safon, mewn cyflwr da ac yn cydymffurfio â holl ofynion statudol a safonau diogelwch perthnasol
- Sicrhau ein bod yn creu amgylchedd da i'n staff sy'n cyd-fynd â'n gofynion ar gyfer arddulliau gweithio effeithiol, ac sy'n cefnogi ein hamcan o berfformiad uchel ac sy'n annog denu, dal gafael a chymhelliad
- Cael yr incwm rhentu uchaf, lleihau ôl-ddyledion rhent a gostwng unedau gwag o fewn y portffolio eiddo rheoledig
- Adolygu dewisiadau gwaredu eiddo dros ben a chael incwm rhentu ychwanegol pan fo hynny'n briodol
- Cael y derbyniadau cyfalaf eithaf pan fo hynny'n briodol
- Cyfrannu at ddatblygiad economaidd a sicrhau swyddi, denu busnes a mewnfuddsoddiad, hyrwyddo mentrau adfywio a gwella'r amgylchedd
- Rhagweld anghenion eiddo'r Cyngor yn y dyfodol (yng nghyd-destun gweithio ar y cyd) trwy gynllunio gofynion eiddo ac adeiladau'n effeithiol at y dyfodol (oherwydd yr amserau rhagarweiniol hir sydd eu hangen ar gyfer newid eiddo)
- Sicrhau bod ein holl adnoddau asedau creiddiol (eiddo, TG, adnoddau dynol a chyllid) yn cydweithio mewn dull effeithlon ac effeithiol.

- Gweld y cyfleoedd i drosoli buddiannau a rhannu risgiau trwy bartneru strategol gyda phartneriaid eraill yn y sectorau cyhoeddus a phreifat a thrwy bosibilrwydd cydleoeli darpariaeth gwasanaethau cyhoeddus, a gweld posibilriadau darpariaeth y sector preifat.

## **7 Cael Gwared ar Eiddo Dros Ben**

### **7.1 Adolygiad Eiddo**

7.1.1 Bydd proses barhaol adolygu eiddo dan arweiniad y CRhAS yn hwyluso canfod eiddo dros ben. Er mwyn sicrhau bod y Cyngor yn cael y gorau o'i eiddo, caiff ei adolygu'n barhaol yn ôl ardal a defnyddiwr gwasanaethau, i gael gwybod beth yw anghenion eiddo heddiw a'r dyfodol. Caiff y broses hon ei helaethu wrth i bob gwasanaeth nodi gofynion eiddo'r dyfodol a phroblemau eiddo, fel rhan annatod o Gynllunio Gwasanaethau a Chynllunio Asedau Gwasanaethau. Mae'r prosesau hyn yn datgelu pan fo eiddo'n ddiesiau, neu fod angen caffael. Yna mae'n angenrheidiol dilyn y gweithdrefnau isod i wared, prydlesu neu gaffael fel y bo'n briodol.

### **7.2 Gweithdrefn Cael Gwared**

7.2.1 Pan fydd yr Isadran Eiddo'n nodi y gallai eiddo ddod yn ddiesiau, bydd yn cysylltu â'r Gwasanaeth sy'n ei feddiannu / reoli ac yn penderfynu ar amserlen wared.

7.2.2 Os yw Gwasanaeth yn disgwyl y bydd eiddo y mae ynddo'n dod uwchlaw ei ofynion, yna bydd y gwasanaeth hwnnw'n hysbysu'r Isadran Eiddo'n ffurfiol ac yn rhoi'r amserlen debygol iddynt.

7.2.3 Yn y naill achos neu'r llall, bydd yr Isadran Eiddo'n ystyried gofynion Gwasanaethau eraill fel y cofnodwyd o fewn cynllunio asedau gwasanaethau a bydd yn cadw cyswllt â gwasanaethau eraill i gael gwybod a oes arnynt angen yr eiddo dros ben. Ni fydd angen yr ymgynghori hwn pan fo'n amlwg nad oes gan yr eiddo unrhyw ddiben gwasanaeth defnyddiol pellach neu y penderfynwyd eisoes cael gwared ar yr eiddo.

7.2.4 Bydd yr ymatebion i hyn yn cael eu defnyddio i gynorthwyo asesu'r defnydd gorau o'r eiddo yn y dyfodol. Nid oes unrhyw ragdybiaeth y bydd yr eiddo'n aros gyda'r Gyfarwyddiaeth neu Wasanaeth sy'n ei ddatgan uwchlaw'r gofyn, neu y bydd Gwasanaethau eraill sy'n gofyn am yr eiddo'n cael ei feddiannu. Bydd penderfyniad ynghylch defnydd yn y dyfodol yn cael ei wneud yng ngoleuni anghenion a blaenoriaethau eiddo llawn y Cyngor yn unol â'r CRhAS.

7.2.5 Os nad yw unrhyw ddefnydd gan y Cyngor yn briodol, bydd awdurdod yn cael ei geisio i ddatgan yr eiddo'n ddiesiau a bydd naill ai'n cael ei werthu neu, os yw hynny'n briodol ar gyfer cynhyrchu incwm rhentu, yn cael ei ychwanegu at y portffolio anweithredol. Pan fo angen penderfyniad y Cabinet, bydd yr adroddiad yn cynnwys dirprwyo i'r Cyfarwyddwr Datblygu drefnu dull gwerthu cymeradwy a chael gwared.

7.2.6 Unwaith y gwnaed y penderfyniad i gael gwared bydd yr Isadran Eiddo'n hysbysu'r Aelod Lleol a'r Cyngor Tref neu Gymuned.

7.2.7 Os mai cael gwared sy'n cael ei nodi fel y ffordd gywir o weithredu, bydd yr Isadran Eiddo'n marchnata'r eiddo yn unol â'r dull gwerthu a gytunwyd. Bydd derbyniadau'r gwerthiant yn cael eu hychwanegu at y cyfalaf corfforaethol, oni bai fod gofyniad cyfreithiol i wneud fel arall.

7.2.8 Bydd costau dal yr eiddo cyn cael gwared arno'n cael eu trosglwyddo i'r Isadran Eiddo gan y Gwasanaeth olaf i'w feddiannu pan fydd y Gwasanaeth yn gadael yr eiddo neu pan fydd yr eiddo'n cael ei ddatgan yn ddieisiau, pa un bynnag sydd olaf. Bydd hyn yn sicrhau annog Gwasanaethau meddiannol i hysbysu eu bwriadau ar y cyfle cyntaf, gan ganiatáu amser ar gyfer archwiliadau safle, cyflwyno ceisiadau cynllunio, a chael gwared os oes modd cyn i'r eiddo gael ei adael yn derfynol, gan arbed costau cyllid.

## **8 Polisi Cyffredinol**

8.1 Awdurdodwyd y Cyfarwyddwr Datblygu i gytuno telerau ar gyfer caffael, prydlesu neu gael gwared ar eiddo'r Cyngor. Yr unig eithriad yw prydlesu tai, tai unllawr neu fflatiau i unigolion dan Denantiaethau Sicredig sy'n dod dan y Deddfau Tai, i roi cartref i unigolion. Dim ond y Pennaeth Tai sy'n gallu cytuno telerau'r Tenantiaethau Sicredig hyn ac maent fel arall oddi allan i gwmpas y ddogfen hon.

8.2 Awdurdodwyd syrfewyr o'r Isadran Eiddo i roi pris a thrafod telerau drafft ar gyfer unrhyw eiddo sydd i'w werthu neu brydlesu, neu ar gyfer eiddo y bwriedir ei gaffael trwy brynu neu brydlesu. Ni all unrhyw swyddog arall roi pris na thrafod telerau ar gyfer gwerthu, prydlesu neu gaffael eiddo (nad yw'n dŷ cyngor). Fe all staff trawsgludo o Isadran y Gyfraith gytuno newidiadau i delerau arfaethedig trafodion eiddo lle bo'r rhain o natur fân a heb fod yn golygu gwahaniaeth sylweddol o gyfarwyddiadau'r Cyfarwyddwr Datblygu.

8.3 O ran cael gwared ar fuddiannau rhydd-ddaliol a phrydlesol mewn tir, bydd Pennaeth Eiddo'n paratoi adroddiad yn datgan y telerau drafft a gytunwyd, a chyflwyno hyn i'r Cyfarwyddwr Datblygu gan ofyn am awdurdod i orchymyn Isadran y Gyfraith i gwblhau'r trafodiad.

8.4 O ran prydlesi (a chytundebau eraill tebyg), bydd y syrfewr yn paratoi adroddiad yn datgan y telerau drafft a gytunwyd, gyda chefnogaeth prisiad wedi'i lofnodi neu adlofnodi gan swyddog sy'n syrfewr siartredig, ac yn cyflwyno hyn i'r Pennaeth Eiddo gan ofyn am awdurdod i orchymyn Isadran y Gyfraith i gwblhau'r trafodiad.

8.5 Bydd dilyn y gweithdrefnau hyn yn sicrhau nad oes modd cyhuddo unrhyw swyddog o afreoleidd-dra neu esgeulustod wrth ddelio â gwerthu neu brydlesu eiddo. Gallai swyddogion sy'n torri'r polisi hwn adael eu hunain yn agored i gyhuddiadau o fethu cael y pris gorau, cytuno telerau aflesol i fudd y Cyngor neu ffafrio rhywun arbennig heb reswm.



8.6 Bydd gofyn am ganiatâd Llywodraeth Cymru i werthu am lai na gwerth llawn ar y farchnad yn cael ei ystyried yn unig dan amgylchiadau prin pan fo manteision sylweddol i'r Cyngor Sir a dim ond ar ôl cyflwyno adroddiad llawn i'r Cabinet.

## **9 Diffinio Swyddogaethau a Chyfrifoldebau**

### **9.1 Gwrthdaro Buddiannau a'r Cod Ymddygiad**

9.1.1 Mae gofyn i Swyddogion ac Aelodau osgoi unrhyw wrthdaro buddiannau wrth arfer eu dyletswyddau dan eu Codau Ymddygiad priodol a gofynion unrhyw gorff proffesiynol perthnasol y maent yn aelodau ohono. Os mai Aelod neu un o swyddogion y Cyngor yw darpar brynwr eiddo dros ben, rhaid cael prisiad ysgrifenedig annibynnol.

9.1.2 Bydd Aelodau neu swyddogion sydd wedi bod yn rhan uniongyrchol o'r penderfyniad i ddatgan eiddo'n ddiiesiau, neu reoli neu farchnata'r eiddo, yn cael eu gwahardd rhag prynu neu brydlesu'r eiddo heblaw mewn Arwerthiant Cyhoeddus a dim ond wedyn os yw'r Cyfarwyddwr Datblygu'n fodlon na fu unrhyw wrthdaro buddiannau. Yn achos gwerthu trwy arwerthiant, rhaid gofyn i'r Cyfarwyddwr Datblygu am ganiatâd ysgrifenedig ffurfiol i'r swyddog neu Aelod gynnig am yr eiddo cyn gynted ag y daw'r eiddo ar y farchnad.

### **9.2 Swyddogaethau a Chyfrifoldebau Aelodau**

9.2.1 Mae gan Aelodau swyddogaeth eang ar ran yr Awdurdod i hyrwyddo'r economi lleol ac adfywio Sir Benfro. I'r perwyl hwn, gallant drafod yn fras eiddo sydd gan y Cyngor ar y farchnad a chyflwyno eraill sydd eisiau buddsoddi yn Sir Benfro i'r Isadran Eiddo.

9.2.2 Er mwyn sicrhau eglurder wrth wneud penderfyniadau, ni all unrhyw Aelod roi pris neu drafod telerau caffael neu gael gwared ar eiddo sy'n ymwneud â'r Cyngor (boed hynny fel gwerthwr, prynwr, prydlesai neu forgeisai) na bod yn bresennol yn ystod trafodaethau o'r fath heblaw pan fo'r Aelod yn gyflogedig fel arfer felly ar ran cleientiaid, a bydd yr Aelod yn gorfod datgan budd niweidiol ar unwaith a pheidio â phwyso ar Aelodau eraill neu swyddogion cysylltiedig â'r trafodiad hwnnw.

9.2.3 Ni ddylai unrhyw Aelod ddwyn pwysau gormodol ar Aelodau eraill i geisio dylanwadu ar delerau unrhyw drafodiad eiddo cysylltiedig â phris, yn erbyn cyngor swyddogion proffesiynol. Fe all Aelodau gyfleu pryderon neu ddyheadau etholwyr eu ward fel cymuned i'r Pennaeth Eiddo a fydd yn penderfynu a ddylid adlewyrchu'r rhain yn y telerau drafft, os yw hynny'n briodol.

## **10 Gwarediadau i Grwpiau Cymunedol**

10.1 Bydd amrywiaeth o Grwpiau Cymunedol yn prydlesu neu brynu eiddo gan y Cyngor Sir i hybu eu nodau. Bydd y trafodion hyn bron bob amser yn digwydd ar werth y farchnad, gan ystyried telerau arfaethedig sy'n cyfyngu ar ddefnyddio'r eiddo.

- 10.2 Dan amgylchiadau eithriadol, fe all gwerthiannau i Grwpiau Cymunedol fynd rhagddynt am lai na chydabyddiaeth orau ac, yn yr achosion hynny lle caiff hyn ei ystyried yn briodol, rhaid nodi maint y “cymhorthdal” yn eglur yn yr adroddiad i'r Cyfarwyddwr Datblygu neu'r Cabinet, a phenderfynu a yw hyn yn dderbyniol i'r Cyngor yng ngoleuni'r buddiannau ehangach a ddaw trwy ryddhau'r eiddo ar gyfer y prosiect arfaethedig.
- 10.3 Yn achos pryddlesi arfaethedig i Grwpiau Cymunedol (neu sefydliadau tebyg) am lai na rhent y farchnad, bydd ymgynghori â'r gwasanaeth perthnasol i grwpiau o'r fath (e.e. y Gwasanaethau Diwylliannol o ran amgueddfa leol) i gael gwybod a yw'n barod i roi cymorth ariannol i'r grŵp hwnnw, fel rhan o'i gyllidebu, i sicrhau bod rhent y farchnad yn cael ei dalu ac nad oes unrhyw 'gymhorthdal rhent cudd'.

## **11 Gwerthiannau i Gymdeithasau Tai**

- 11.1 Caiff llawer o eiddo dros ben ei wared i Gymdeithasau Tai, Cymdeithas Dai Sir Benfro'n bennaf ac, yng ngogledd y Sir, Cymdeithas Dai Cantref. Mewn achosion o'r fath mae'r Gymdeithas Dai'n gwneud datblygiadau sy'n dod o fewn rhaglen ddynodedig a gaiff ei phennu gan y Cyngor yn ôl anghenion tai, ac ni all y Gymdeithas Dai ddatblygu dim ond y gymysgedd o anheddau y mae'r Cyngor eu hangen ac yn cytuno iddynt.
- 11.2 Bydd y Cyngor yn aml yn cynnig safleoedd sy'n cael eu hystyried yn briodol ar gyfer tai cymdeithasol i'r Cymdeithasau Tai cyn eu cynnig ar y farchnad agored, i gefnogi ei Strategaeth Dai ei hun. Yr eithriad fyddai safleoedd na fydd, oherwydd lleoliad neu gostau datblygu eithriadol, yn cael eu cyllido gan Lywodraeth Cymru ar gyfer datblygu tai cymdeithasol.
- 11.3 Bydd yr Isadran Eiddo'n cynnal trafodaethau gyda'r Gymdeithas Dai gyda'r nod o gytuno gwerth yr eiddo ar y farchnad ymhob achos. Rhaid i'r Gymdeithas Dai gael prisiad annibynnol gan Brisiwr y Dosbarth i'w anfon gyda chais y Gymdeithas Dai i Lywodraeth Cymru ar gyfer cymeradwyo'r cynllun arfaethedig.
- 11.4 Pan fo cyfanswm cost y cynllun uwchlaw 'Canllawiau Costau Derbyniol' Llywodraeth Cymru, gall yr Awdurdod ystyried gostwng y pris i adlewyrchu unrhyw gostau datblygu eithriadol ar yr un pryd â chyflawni blaenoriaethau strategol yr Awdurdod.
- 11.5 Mae Adran 31 o Ddeddf Tai 1985 yn caniatáu i Gynghorau werthu tir ar gyfer tai am lai na gwerth y farchnad. Pan fo'r Cyngor yn cael gwared ar dir i'r Cymdeithasau Tai yn ôl darpariaethau Adran 31 o Ddeddf Tai 1985 ar sail y pris gorau y mae modd ei gael o fewn rheswm am y datblygiad penodol arfaethedig, yna bydd elfen o gymhorthdal gan y Cyngor pe byddai modd cael pris uwch am y safle trwy werthiant ar gyfer datblygiad y farchnad agored. Rhaid nodi maint cymhorthdal o'r fath yn eglur ymhob achos, a phenderfynu a yw hyn yn dderbyniol i'r Cyngor yng ngoleuni'r buddiannau ehangach a ddaw trwy ryddhau'r tir ar gyfer tai cymdeithasol.

## **12 Caffael**

- 12.1 Bydd y Cyngor yn caffael eiddo naill ai ar gyfer cynlluniau penodol fel lledu ffyrdd, Ysgolion yr 21ain Ganrif neu brosiectau adfywio, neu fel rhan o'r strategaeth gaffael gyffredinol i ddarparu ar gyfer anghenion y dyfodol.
- 12.2 Pan fo bwriad i gaffael tir ar gyfer cynlluniau unigol yn y Rhaglen Gyfalaf, bydd y Rheolwr Prosiectau perthnasol yn gorchymyn yr Isadran Eiddo'n uniongyrchol i drafod telerau addas i'w hargymell i'r Cabinet neu'r Cyfarwyddwr Datblygu. Oherwydd bod amser caffael yn aml yn hir, cyfrifoldeb Rheolwr y Prosiect yw nodi amserlenni a chyllidebau tebygol cyn llunio cynllun prosiect a rhoi cyfarwyddiadau ar y cyfle cyntaf. Os nad yw Rheolwr y Prosiect yn caniatáu digon o amser (ac ni ddylid bychanu posibilrwydd gorfod defnyddio pwerau Gorchymyn Prynu Gorfodol) fe all y prosiect fethu.
- 12.3 Mae'r Cyfansoddiad yn cynnwys dirprwyaethau i'r Cyfarwyddwr Datblygu sy'n awdurdodi caffaeliadau pan nad yw'r pris prynu yn fwy na £100,000. Rhaid i'r Cabinet gymeradwyo pryniadau am bris o £100,000 neu fwy.
- 12.4 Pan fo perchennog tir sydd i'w gaffael yn Aelod neu'n swyddog o'r Cyngor neu'n berthynas agos i Aelod neu swyddog, rhaid cael prisiad annibynnol o'r eiddo gan Brisiwr y Dosbarth i fynd gydag adroddiad ar y telerau arfaethedig i'r Cabinet neu'r Cyfarwyddwr Datblygu.

### **13 Prydlesi**

- 13.1 Mae'r gyfraith gysylltiedig â phrydlesi'n gymhleth ac mae'n amrywio yn ôl y defnydd arbennig o'r eiddo. Yn aml bydd tenantiaid yn cael sicrwydd deiliadaeth a hawliau i iawndal. Mewn rhai achosion bydd y tenantiaid yn cael hawl i brynu'r rhydd-ddaliad. Felly, mae'n hanfodol bod unrhyw ddaliadaeth o eiddo'r Cyngor gan eraill yn cael ei lywodraethu gan gytundebau cyfreithiol priodol sy'n cael eu cyddrafod gan weithwyr eiddo proffesiynol gyda chymwysterau priodol o'r Isadran Eiddo. Ni all unrhyw swyddog ganiatáu i drydydd parti feddiannu eiddo'r Cyngor heb gael caniatâd y Cyfarwyddwr Datblygu'n gyntaf.
- 13.2 Yr unig eithriad i hyn fydd prydlesu anheddau'r Cyngor ar Denantiaethau Sicredig, gyda'u telerau'n gyfrifoldeb y Cyfarwyddwr Tai a Gofal Cymdeithasol (Cyfarwyddwr Datblygu), ac unrhyw swyddogion o fewn yr Isadran Comisiynu Tai sy'n cael eu hawdurdodi.

### **14 Swyddogaethau a Chyfrifoldebau Gwasanaethau Cysylltiedig ag Eiddo**

- 14.1 Caiff materion eiddo eu trin gan amrywiol Isadrannau o fewn y Cyngor ac, er mwyn osgoi amheuaeth, caiff y prif feysydd sy'n dod dan yr Isadran Eiddo eu cyflwyno isod. Ni ddylai unrhyw swyddog arall o fewn y Cyngor ymgymryd ag unrhyw un o'r meysydd gwaith hyn, oherwydd bod hyn yn torri Cod Ymddygiad Eiddo'r Cyngor.
- 14.2 Isadran Eiddo  
Cynllunio asedau corfforaethol a strategaeth eiddo  
Cynllunio asedau gwasanaethau  
Rheoli'r gronfa ddata eiddo a'r gofrestr asedau

Adolygiadau eiddo a nodi eiddo dros ben  
Rhoi cyngor ar eiddo Corfforaethol a Gwasanaethau  
Prisiadau cyfalaf a rhent  
Cael y gwerth eithaf a chael gwared ar asedau dros ben  
Caffael tir ac adeiladau  
Landlord a Thenant – gosod eiddo, adolygiadau rhent ac adnewyddu prydles  
Cael yr incwm rhentu eithaf ac incwm arall uniongyrchol o eiddo  
Rheoli'r portffolio anweithredol: stadau diwydiannol, mân-werthu, swyddfeydd,  
ffermydd, tir pori, tir ac adeiladau eraill, marchnadoedd, porthladdoedd, maes  
awyr.  
Prisiadau eraill: RTB, ardrethu, yswiriant