

Polisiau Rheoli Eiddo



Mawrth 2016



CYNNWYS

1. Polisi Gwaredu Eiddo
2. Polisi Gwaredu am lai na'r gydnabyddiaeth orau
3. Polisi ôl-ddefnydd Ysgolion
4. Polisi Gosod am rent is na gwerth y farchnad
5. Polisi a Strategaeth Caffael Eiddo

1. POLISI GWAREDU EIDDO

1. Cyflwyniad

Yn y polisi hwn nodir y drefn i'w mabwysiadu yng nghyswllt gwaredu eiddo nad oes eu hangen mwyach ac eiddo a danddefnyddir.

Mae Cyngor Gwynedd wedi dynodi pob eiddo yn adnodd corfforaethol. Mae'n cydnabod bod gan yr Awdurdod, o bosib, eiddo nad yw'n gymorth wrth ddarparu gwasanaethau neu nad yw'n cwrdd ag amcanion y portffolio anweithredol (eiddo nad yw'n cael ei ddal i bwrpas darpariaeth gwasanaeth uniongyrchol)

Mae'r angen i gyfiawnhau cadw eiddo o'r fath yn egwyddor sylfaenol o reoli asedau yn dda.

Bydd y Cyngor yn ceisio'n barhaus i adnabod eiddo nad oes ei angen mwyach neu eiddo a danddefnyddir a, lle bo'n bosib, gael gwared ag o.

2. Diffiniad o Eiddo Nad oes ei Angen Mwyach/ Eiddo a Danddefnyddir

Credir nad oes ar y Cyngor angen eiddo os :

- Nad yw'n cyfrannu at waith darparu gwasanaethau'r Cyngor
- Nad oes iddo bosibiliadau o ran dibenion strategol neu adfywio / ailddatblygu yn y dyfodol
- Oes safle arall wedi ei adnabod a fyddai'n arwain at ddarparu gwasanaeth mwy cost effeithiol

Credir y tanddefnyddir eiddo os:

- Yw'r incwm a grëir o'r safle yn is na'r hyn y gellid ei gael o:
 - Ei ddefnyddio i bwrpas arall
 - Gwaredu'r eiddo a buddsoddi'r incwm
 - Gwneud defnydd helaethach o'r defnydd presennol
- Yw rhan o'r eiddo yn wag ac yn debygol o fod yn wag am y dyfodol rhagweladwy

3. Adnabod Safleoedd i'w Gwaredu

Mae modd adnabod safleoedd ar gyfer eu gwaredu fel a ganlyn:

- Trwy iddynt gael eu dynodi i bwrpas penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol
- Trwy'r Adran Gwasanaeth yn datgan bod safleoedd penodol nad oes eu hangen mwyach
- Wrth dderbyn ceisiadau i brynu i bwrpas penodol gan ddatblygwyr, partneriaid cyheoddus y cyngro neu unigolion.
- Yn sgil Adolygiad o Eiddo ardal

- Trwy chwilio yn y Gofrestr Asedau yn gyson

4. Ffyrdd o Waredu Eiddo

Yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol fydd yn gyfrifol am fabwysiadu'r dull mwyaf synhwyrol o waredu eiddo.

Er hynny, er mwyn cyflawni ei ddyletswydd dan Adran 123 Deddf Llywodraeth Leol 1972 a'r polisi a fabwysiadwyd gan y Cyngor yn dwyn y teitl "Gwaredu Tir am Bris sy'n Llai na'i Werth", rhaid i'r Cyngor gael y pris gorau y mae'n rhesymol ei gael ar gyfer pob eiddo y datgenir nad oes arno ei angen mwyach. Ystyrir darpariaethau Caniatâd Cyffredinol i Gael Gwared ag Eiddo (Cymru) 2003 dan amgylchiadau eithriadol yn unig.

O'r herwydd, polisi'r Cyngor yw gwaredu ar y farchnad agored fel bod gan pawb sydd â diddordeb gyfle i brynu, er mwyn sicrhau y ceir y pris gorau a dangos tryloywder.

At hyn, mae rhai darnau o dir nad oes ond un prynwr posib ar eu cyfer, a hynny oherwydd eu maint, natur a'u lleoliad,. Gwastraff amser ac adnoddau fyddai cynnig y rhain ar y farchnad agored. Yn wir, byddai gwneud hyn, fwy na thebyg, yn arwain at un cynnig yn unig a hwnnw am swm pitw. Mewn achosion o'r fath, argymhellir gwaredu'r eiddo trwy gytundeb preifat i'r un prynwr posib. Er hynny, ceisir caniatâd penodol i wneud hynny ym mhob achos unigol. Bydd y cyfryw eiddo yn cael ei waredu am Werth y Farchnad.

Dan rai amgylchiadau efallai y bydd y Cyngor eisiau gwaredu tir i ddiben penodol, er enghraifft er mwyn cynyddu cyflogaeth. Mewn achosion o'r fath dylid diffinio'n fanwl y defnydd arfaethedig a ganiateir a chael y caniatâd cynllunio priodol cyn cynnig yr eiddo ar y farchnad agored. Dylai pawb a allai gwrdd â'r amodau gael cyfle i gael eiddo.

Mae'n bosibl o dan rai amgylchiadau y bydd y Gwasanaeth Tai angen i dir gael ei werthu i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig er mwyn datblygu llety i gwrdd a'r anghenion tai lleol. O dan yr amgylchiadau yma ystyrir bod y Cyngor mewn partneriaeth gyda'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ac fel arfer bydd y Cyngor yn cadw'r hawl i ddewis tenant i'r llety. Yn y sefyllfa yma bydd y tir yn cael ei werthu yn uniongyrchol i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig gyda'r Prisiwr Dosbarth yn pennu'r pris gwerthu a bydd yntau yn gweithredu ar ran y ddau barti.

6. Tir a Brynwyd dan Orfodaeth

Pan fo tir y credir nad oes ei angen mwyach wedi'i brynu dan orfodaeth, neu fygythiad gorfodaeth, mae'n ofynnol, yn gyffredinol, i gynnig y tir yn ôl i'r perchennog gwreiddiol neu i'w olynwyr cyn ei gynnig i neb arall.

Mae eithriadau i'r gofynion hyn, er enghraifft, tir amaethyddol a brynwyd cyn 1935, tir sydd wedi newid mewn cymeriad, wedi ei ddatblygu neu sy'n rhan o safle mwy ac a fyddai'n colli ei bris yn sylweddol pe câi ei rannu.

Os nad oes gan y perchennog gwreiddiol ddiddordeb mewn prynu'r eiddo neu onid oes modd cytuno ar delerau cyn pen dau fis, gall y Cyngor waredu'r eiddo ar y farchnad agored.

7. Strategaeth Farchnata

Yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol fydd yn gyfrifol am weithredu'r strategaeth farchnata un ai'n fewnol neu drwy gyrff allanol.

Bydd yr holl gostau sy'n gysylltiedig ag unrhyw bosibilrwydd o waredu'r eiddo (hyd yn oed pen na byddai'r costau yn arwain i werthiant gwirioneddol) yn cael eu rhoi yn erbyn yr Adran Gwasanaeth/neu'r gyfran a ganiteir o'r dderbyneb cyfalaf terfynol. Mae'r costau hyn yn cynnwys costau priso a marchnata, costau diogelwch ac ynni pan nad yw'r eiddo'n cael ei ddefnyddio ac unrhyw gostau eraill sy'n hwyluso gwerthu'r eiddo.

8. Caniatâd cyfansoddiadol

Bydd yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol yn paratoi Taflen Benderfyniad er ystyriaeth yr Aelod Cabinet sydd a chyfrifoldeb am faterion Eiddo, oni bai ei fod yn achos o werthu am llai na gwerth y farchnad.

9. Derbyniadau Cyfalaf

Yn sgil derbyniadau cyfalaf a ddaw o waredu eiddo, fe aiff 20% i'r Gwasanaeth (hyd at uchafswm o £20,000) a'r gweddill i'r gronfa gorfforaethol i ariannu blaenoriaethau y Strategaeth Asedau Corfforaethol..

Bydd cyfle i Wasanaeth wneud cais i ddefnyddio cyfran uwch o unrhyw dderbyneb cyfalaf drwy'r gyfundrefn ceisiadau cyfalaf neu drwy geisio sel bendith penodol gan y Cabinet.

12. Arbedion Refeniw

Yr arbedion hyn yw'r rhai y byddai defnyddwyr yr eiddo, fel arfer, wedi gorfod eu talu'n flynyddol o gyllidebau eiddo sydd bellach wedi'u gwaredu. Maent yn cynnwys:

- Costau Ynni – trydan, nwy, dŵr ac ati
- Trethi
- Profi offer ymladd tân a chyfarpar cludadwy
- Costau rheoli safle – gofalwr, glanhawr, cynnal a chadw tiroedd ac ati

Bydd arbedion refeniw a fydd yn deillio o werthu eiddo yn cael eu hail gylchu yn unol â pholisi Arbedion Effeithlonrwydd y Cyngor.

Noder na fydd unrhyw arbedion cynnal a chadw yn cael eu datgan fel arbedion ond yn hytrach bydd yn cael ei ail fuddsoddi yng ngweddill portffolio eiddo'r Cyngor.

2. POLISI GWAREDU EIDDO AM LLAI NA'R GYDNABYDDIAETH ORAU

1.0 CEFNDIR

Mae Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 ddaeth i rym ar y 31, Rhagfyr, 2003 yn darparu caniatâd cyffredinol sy'n dileu'r angen i Awdurdodau Lleol gael cymeradwyaeth benodol gan y Cynulliad i ystod eang o diroedd ac eiddo a werthir am lai na'r gydnabyddiaeth orau. Mae Awdurdodau yn derbyn caniatâd mewn amgylchiadau lle nad yw'r tanbrisiad dros £2 filiwn a lle fo'r Awdurdod sy'n gwerthu yn ystyried bod yr hyn a werthir yn debygol o gyfrannu i lwyddiant hyrwyddo neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol y cyfan neu unrhyw ran o'r ardal neu'r cyfan neu unrhyw bersonau sy'n byw neu yn bresennol yn ei ardal. Yr Awdurdod Lleol fydd yn penderfynu os oes unrhyw eiddo neu dir arbennig a werthir yn cwrdd â'r meini prawf yma neu yn parhau i fod angen caniatâd penodol o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 1972.

Wrth benderfynu a ddylid gwerthu tir neu beidio am lai na'r gydnabyddiaeth orau dylai'r Awdurdod gael barn prisiwr proffesiynol cymwys ynglŷn â swm tebygol y tanbrisiant. Yn ychwanegol, dylid cael cyngor cyfreithiol am y cwestiwn os yw'r eiddo/tir a werthir yn syrthio o fewn telerau'r caniatâd. Mae'r Llywodraeth yn cynghori y gall hi fod yn ddefnyddiol i'r Cyngor roi gwybod i'r archwilydd a benodwyd am unrhyw gyngor cyfreithiol mae'n ei dderbyn a'r camau arfaethedig mae'n dymuno eu cymryd.

Mae'n rhaid i Awdurdodau Lleol fedru dangos eu bod wedi gweithredu yn rhesymol wrth gytuno i waredu am llai na phris y farchnad; mae'n annhebygol y bydd darpar brynwyr, prynwyr sy'n tybio iddynt gael cam neu rai aflwyddiannus (neu yn wir drigolion lleol) yn derbyn y penderfyniad ymhob achos. Mater sylfaenol fydd y gallu i ddangos rhesymoldeb ac ystyried y polisiau cymwys.

2.0 CYD-DESTUN POLISI LLEOL

Un o amcanion polisi sylfaenol y Cyngor yw darparu gwasanaethau o'r ansawdd uchaf posibl o fewn yr adnoddau sydd ar gael, io gwrdd ag anghenion trigolion Gwynedd. Elfen bwysig o hyn yw cael y gwerth gorau o werthu eiddo sy'n weddill l anghenion er mwyn gallu dargyfeirio'r cyfalaf a dderbynnir tuag at gyllido'r blaenoriaethau a amlygir yn y Strategaeth Asedau Gorfforaethol. O ganlyniad, lle fo unrhyw werthiant am llai na phris y farchnad yn cael ei argymell

bydd angen dangos y bydd buddiannau economaidd, amgylcheddol neu gymdeithasol yn deillio'n uniongyrchol o'r gwerthiant, na ellid eu sicrhau heb fodlonni gwaredu am bris gostyngol.

Cydnabyddir mai eithriadau prin fydd unrhyw werthiannau am lai na phris y farchnad.

3.0 CYMORTH Y WLADWRIAETH

Bydd unrhyw waredu am lai na phris y farchnad angen cydymffurfio gyda rheolau cymorth gwladwriaeth y Comisiwn Ewropeaidd. Wrth gael gwared o dir am lai na'r pris gorau mae'r Awdurdodau yn rhoi cymhorthdal i'r perchennog, datblygwr a/neu ddeilydd y tir. Pan fo hyn yn digwydd mae'n rhaid i Awdurdodau sicrhau bod natur a swm y cymhorthdal yn cydymffurfio gyda rheolau cymorth y wladwriaeth. Bydd methu â gwneud hynny yn golygu bod y cymorth yn anghyfreithlon.

4.0 PROTOCOL GWEITHREDU

1. Bydd unrhyw werthiant am lai na'r gydnabyddiaeth orau yn cael ei gyfeirio i Gabinet y Cyngor er ystyriaeth a chymeradwyaeth.
2. Bydd angen i'r adroddiad Cabinet, gan yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol, amlygu'n glir beth fyddai'r golled arianol damcaniaethol i'r Cyngor a beth fyddai'r buddion amgylcheddol, economaidd neu gymdeithasol fyddai'n deillio o werthu am bris gostyngol.
3. Rhaid i'r adroddiad i'r Bwrdd gynnwys gwybodaeth ddigonol ac amlygu'r cyfiawnhad i alluogi Aelodau i ddod i gasgliad os fydd y gwarediad yn cynrychioli y defnydd priodol o'r Caniatâd Gwaredu o ystyried dyletswyddau ymddiriedol y Cyngor i'r trethdalwyr.

3. Ôl Ddefnydd Safleoedd Ysgol sy'n Weddill i Anghenion

- Yn amlwg mae unrhyw gynllun sy'n edrych ar ddyfodol safleoedd eiddo yn gallu arwain at safleoedd fydd yn y dyfodol yn weddill i anghenion y Cyngor ar gyfer cyflwyno gwasanaeth.
- Mewn achosion o'r fath mae'r broses o ystyried dyfodol y safleoedd hyn wedi ei nodi yn glir ym mholisiau gwaredu eiddo'r Cyngor.
- Mae'r polisiau hyn, i raddau helaeth iawn, wedi eu seilio ar ofynion statudol sy'n wynebu pob Awdurdod Lleol. Yn benodol mae Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn nodi'n glir fod yn rhaid i'r Cyngor geisio sicrhau'r telerau gorau posib er budd y trethdalwyr. Golyga hyn felly mae polisi'r Cyngor i ymateb i'r gofyn yma yw drwy waredu pob safle a ddaw yn weddill i anghenion ar y farchnad agored. Mae hyn yn galluogi i'r Cyngor wneud ymdrech deg i sicrhau gwerth gorau a hefyd yn rhoi cyfle i bawb allasai fod â diddordeb i gyflwyno cynigion mewn modd agored a thryloyw.
- Nid yw sicrhau'r telerau gorau yn golygu marchnata ar y farchnad agored ym mhob achos wrth gwrs. Mewn rhai achosion, oherwydd natur neu leoliad eiddo, mae'n amlwg mai drwy werthu i un prynwr penodol y bydd y Cyngor yn gallu sicrhau'r telerau gorau, e.e. dim ond un prynwr all gael mynediad at y tir, cyfuno tir y Cyngor â thir perchennog cyfagos yn cynyddu ei werth yn sylweddol, a.y.b.
- Mewn achosion o'r fath gall y Cyngor waredu yn uniongyrchol heb farchnata yn agored yn amodol ar dderbyn adroddiad gan yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol yn cadarnhau fod y telerau gwerthu yn cynrychioli gwerth gorau i'r Cyngor a'r trethdalwyr.
- Mewn achosion eraill bydd y Cyngor yn dymuno gwaredu eiddo er mwyn hyrwyddo amcanion strategol, e.e. darparu tai fforddiadwy, ac mewn achosion o'r fath mae modd i'r Cyngor waredu yn uniongyrchol heb farchnata yn amodol eto ar dderbyn adroddiad gan y Rheolwr Eiddo Corfforaethol yn cadarnhau fod y telerau gwerthu yn cynrychioli gwerth gorau i'r Cyngor a'r trethdalwyr. Bydd achosion o'r fath fel arfer yn werthiannau i bartneriaid y Cyngor sy'n gweithio tuag at yr un amcanion strategol, e.e.

Cymdeithasau Tai mewn achosion o ddarparu Tai Fforddiadwy.

- Yn ychwanegol i hyn, mewn achosion arbennig, a pan fo tystiolaeth gadarn i gefnogi achosion o'r fath, mae modd i'r Cyngor waredu eiddo am lai na'r gwerth ariannol gorau. Mae Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn rhoi'r hawl statudol i Awdurdodau Lleol ystyried gwaredu yn y modd yma os oes tystiolaeth gadarn yn profi y byddai'r gwerthiant yn arwain at fuddiannau economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol uniongyrchol na ellid eu sicrhau heb waredu am swm sy'n llai na phris y farchnad.
- Mater i bob Awdurdod yn unigol yw ystyried os yw'r buddiannau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yn gorbwyso'r golled ariannol o werthu am lai na phris y farchnad. Mae gofyn statudol i hysbysu archwilwyr allanol y Cyngor o bob achos o'r fath.
- Yn amlwg felly polisi'r Cyngor yw ystyried ceisiadau o'r fath ar sail cynllun busnes a gyflwynir gan y sawl sy'n gwneud y cynnig. Dim ond drwy asesu cynllun busnes y gall y Cyngor ystyried:-
 - a yw'r buddiannau economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yn gorbwyso'r golled ariannol, sef y gwahaniaeth rhwng pris y farchnad agored a'r pris a gynigir yn yr achos penodol o dan ystyriaeth ?
 - a yw'r cynllun sydd gan yr ymgeisydd dan sylw yn hyfyw ? Nid oes pwrpas i'r Cyngor waredu am lai na phris y farchnad os nad yw'n ymddengys fod y cynllun dan sylw yn gyraeddadwy fforddiadwy a chynaliadwy.
 - a oes modd sicrhau'r buddiannau economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol heb waredu am lai na phris y farchnad ?

Mae'r uchod felly yn cadarnhau fod modd i'r Cyngor waredu safleoedd ysgol a ddaw yn weddill i anghenion am lai na'r telerau gorau, ond dim mewn amgylchiadau penodol ac yn dilyn derbyn cynlyn busnes sy'n cyfiawnhau'r golled ariannol yn glir. Bydd adroddiad yn cael ei gyflwyno i Cabinet y Cyngor ar bob achos o'r fath.

4. GOSOD EIDDO AM RENT IS NA RHENT Y FARCHNAD

1 CYFLWYNIAD

- 1.1 Gwneir ceisiadau, o dro i dro, i'r Cyngor ystyried gostyngiadau neu ddiddymiadau mewn lefel rhenti ar gyfer mudiadau sy'n prydlesu eiddo gan yr Awdurdod. Gall y mudiadau yma gynnwys elusennau cofrestreedig, cynghorau cymuned / tref, a sefydliadau cymunedol.
- 1.2 Gwerthfawrogir y gwaith a wneir gan y mudiadau yma, sydd yn aml yn gweithredu dan amodau cyllidol caeth, ag yn arferol yn ceisio am ostyngiadau yn y rhent talaldwy i'r Cyngor.

2. POLISI CYFREDOL

- 2.1 Un o brif amcanion y Cyngor yw darparu gwasanaethau o'r safon uchaf oddi mewn yr adnoddau sydd ar gael yn unol a dyheadau y trethdalwyr. Rhan allweddol o hyn yw sicrhau yr incwm gorau posib pan yn gosod asedau y Cyngor er mwyn gallu cyfranu at gyllidebau y Cyngor i wneud darpariaeth o'r fath.
- 2.2 Mae'n ddyletswydd ar swyddogion y Gwasanaeth Eiddo i lynu at y polisi yma, er sicrhau fod y Cyngor yn derbyn yr elw gorau posibl am yr ased.

3. GWRYO O'R POLISI

- 3.1 Pan gyfyd achlysuron lle gwneir ceisiadau am ostyngiadau, awgrymir mabwysiadu'r polisi canlynol :-
 - (a) Fod yr Adain Eiddo yn cytuno ar rent sy'n cyfateb a rhent y farchnad agored. Y Gwasanaeth sy'n gyfrifol am yr Eiddo sy'n derbyn y rhent.
 - (b) Fod y cais am ostyngiad rhent yn cael ei anfon i'r Gwasanaeth sy'n gysylltiedig a gweithgareddau'r defnyddiwr, a bod y Gwasanaeth i ddelio â'r cais, h.y. gall yr

Adran berthnasol wneud y gwahaniaeth i fyny yn unol â threfn gweithredu grantiau y Gwasanaeth hwnnw.

4. CASGLIAD

- 4.1 Bydd derbyn yr argymhellion uchod yn sicrhau fod y Cyngor yn derbyn rhent teg am yr eiddo, mewn ffordd agored a chyfrifol, tra'n galluogi'r mudiadau i gyflawni eu gwasanaethau gyda llai o ymrwymiad ariannol.
- 4.2 Bydd y polisi yn caniatáu cofnodi ariannol cywir gyda chefnogaeth i fudiadau yn ymddangos fel gwariant yn hytrach na chael eu guddio fel gostyngiad mewn incwm oddi wrth asedion. Dengys hyn fod y Cyngor yn cefnogi mudiadau, yn ogystal â derbyn rhent teg am yr asedau.
- 4.3 Gellir trefnu gyda mudiadau eu bod yn talu'r symiau net i'r Cyngor, sef y gwahaniaeth rhwng y rhent talaldwy a'r cymorthdal a dderbynnir gan yr Awdurdod.
- 4.4 Bydd yn angenrheidiol ystyried y cyllidebau ar gyfer yr Adrannau os mabwysiadir y polisi, er sicrhau fod yr effaith ar y gyllideb gyfan yn niwtral.
- 4.5 Ymgynghorwyd â holl Adrannau'r Cyngor wrth lunio'r polisi hwn yn wreiddiol, a baratowyd ar y cyd gyda'r Gwasanaeth Archwilio Mewnol.

5. POLISI A STRATEGAETH CAFFAEL EIDDO

1.0 Cynllun Rheoli Asedau Eiddo

1.1 Strategaeth Asedau Corfforaethol a Chynllun Rheoli Asedau Eiddo Cyngor Gwynedd yw'r sail strategol dros reoli holl ddefnydd eiddo i bwrpas gweithredol neu wireddu amcanion anweithredol.

1.2 Prif amcanion y Cynllun Rheoli Asedau Eiddo yw:-

- darparu eiddo o safon derbyniol sy'n addas i bwrpas er mwyn gallu darparu gwasanaethau sylfaenol.
- uchafu'r adnoddau sydd ar gael i ddarparu gwasanaethau sylfaenol drwy sicrhau rheolaeth effeithlon o'n hasedau eiddo

1.4 Mae'n ofynnol felly i unrhyw ofyn am eiddo newydd gael ei adnabod yn y Cynlluniau Corfforaethol neu fod achos busnes clir a diamwys wedi dod i'r amlwg ers hynny.

2.0 Proses Weithredol Caffael Eiddo

2.1 Mae'r broses yma'n berthnasol i gaffael pob math o eiddo gan gynnwys prynu rhyddfraint neu gymryd prydles newydd.

2.2 Bydd y Gwasanaeth sy'n dymuno caffael eiddo yn anfon cyfarwyddyd cychwynnol at yr Uned Eiddo Corfforaethol a fydd yn gwirio'r cais yn erbyn cynnwys y Cynllun Rheoli Asedau Corfforaethol.

2.3 Os na fydd yr angen am yr eiddo dan sylw wedi ei adlewyrchu yn y Cynllun Rheoli Asedau bydd gofyn i'r Gwasanaeth gyflwyno cyfiawnhad strategol a gweithredol dros brynu'r eiddo ac os na ellir darparu cyfiawnhad rhesymol ni fydd modd parhau gyda'r achos.

2.4 Wrth gyfarwyddo'r Uned Eiddo Corfforaethol bydd gofyn i'r Gwasanaeth ddarparu briff cryno o'u anghenion (math o eiddo, maint, natur y defnydd, lleoliad, amserlen ayb),

2.5 Bydd yr Uned Eiddo Corfforaethol yn ystyried eiddo sydd eisoes ym mherchnogaeth y Cyngor fel cam cyntaf i ateb gofynion y Gwasanaeth.

2.6 Os nad oes eiddo addas i bwrpas ar gael, ac nad oes modd addasu eiddo, bydd yr Uned Eiddo yn ymchwilio i bob opsiwn posib sydd ar gael yn y farchnad leol. Bydd y Gwasanaeth Eiddo yn ystyried pa ddull caffael a pha ddiddordeb cyfreithiol fyddai'n cynrychioli'r gweth gorau i'r Cyngor yn seiliedig ar y gofynion penodol ym mhob achos.

2.7 Y Gwasanaeth sy'n dymuno caffael yr eiddo fydd yn gyfrifol am yr holl gostau prynu/prydlesu gan gynnwys unrhyw gostau atodol megis ffioedd ymgwymerwyr, costau refeniw, costau cyfreithiol ayb.

- 2.8** Ni ddylai'r Gwasanaeth agor trafodaethau yn uniongyrchol gyda pherchnogion eiddo rhag tanseilio gallu'r Cyngor i sicrhau gwerth gorau ym mhob achos.
- 2.9** Yn dilyn ymchwilio'r farchnad bydd yr Uned Eiddo Corfforaethol yn cyflwyno opsiynau cychwynol i'r Gwasanaeth ac yn dilyn derbyn eu cadarnhad/cyfarwyddyd pellach, bydd yr Uned yn agor trafodaethau manwl gyda'r perchennog gyda'r bwriad o gytuno telerau yn amodol ar gytundeb a sêl bendith cyfansoddiadol y Cyngor.
- 2.10** Ni fydd modd symud ymlaen i gaffael unrhyw eiddo os na ellir sicrhau telerau, sydd ym marn yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol, yn cynrychioli gwerth gorau i'r Cyngor. Mae hawliau dirprwyedig ar gael i gaffael eiddo drwy brynant gorfodol os fydd angen ac os oes sail cyfreithiol.
- 2.11** Os gellir cytuno telerau derbyniol, bydd Uned Gyfreithiol y Cyngor yn cael eu cyfarwyddo i gwblhau'r pryniant unwaith y bydd sel bendith cyfansoddiadol wedi ei dderbyn.

3.0 Materion Cyfansoddiadol/Statudol

- 3.1** Mae'r hawl cyfansoddiadol i awdurdodi caffael unrhyw eiddo cyffredinol gan yr Aelod Cabinet gyda chyfrifoldeb am faterion Eiddo yn dilyn derbyn taflen benderfyniad gan yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol.
- 3.5** Ym mhob achos bydd gofyn i'r Gwasanaeth sicrhau cyllid digonol ar gyfer holl gostau unwaith ac am byth a chostau parhaol ynghlwm i'r pryniant.