PWYLLGOR	Y Cyngor
DYDDIAD	10 Rhagfyr 2009
TEITL	Cytundeb Trosglwyddo Stoc Tai y Cyngor gyda Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig
PWRPAS YR ADRODDIAD	Ystyried a chymeradwyo'r Cytundeb Trosglwyddo Stoc Tai i'w gyflwyno i Lywodraeth Cynulliad Cymru
AWDUR	D P Lewis, Cyfarwyddwr Corfforaethol
ARWEINYDD PORTFFOLIO	Cynghorydd Trefor Edwards

1.0 <u>Cefndir</u>

1.1 Ynghlwm fel atodiad mae adroddiad a chyflwynwyd i Fwrdd y Cyngor ar 24 Tachwedd ynglŷn â'r Cytundeb Trosglwyddo Stoc Tai'r Cyngor gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig.

1.2 **Penderfyniad y Bwrdd oedd:-**

1. **Derbyn yr adroddiad ac argymell i'r Cyngor bod y Cytundeb yn cael ei gymeradwyo gyda cais i ystyried cynnwys y cymalau canlynol:-**
   - **(i) Na fydd tendrau gwaith adeiladu yn cael eu pecynnu mewn modd fydd yn rhoi cwmnïau bach a chanolig dan anfantais;**
   - **(ii) Fod disgwyl i gyfarfodydd cyswllt ffurfiol gael eu cynnal yn aml a chyson rhwng Cyngor Gwynedd a Chymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig ;**
   - **(iii) Fod adroddiadau'n cael eu cyflwyno yn y cyfarfodydd cyswllt ar y gwaith gaiff ei gytundebu yn ogystal â sut mae pawb sy'n gysylltiedig â'r diwydiant adeiladu yn cael y cyfle i elwa;**
   - **(iv) Bod targedau pendant yn cael eu gosod ynglŷn â niferoedd y contractwyr a gweithwyr lleol sy'n cael cynnig gwaith;**
   - **(v) Bod rheidrwydd ar Gymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig i adrodd i'r Cyngor bob chwe mis ar sut mae'n cydymffurfio â'r addewidion a wnaed i denantiaid;**
   - **(vi) Bod ystyriaeth bellach yn cael ei roi i hyd y cyfnod pryd y cynhelir y cyfarfodydd cyswllt ffurfiol gan dynnu allan y cyfeiriad at 'y cyfnod o chwe blynedd';**
   - **(vii) Bod adroddiad pellach ar y drefn newydd o graffu gwaith Cymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor cyn mis Mawrth 2010;**

(viii)Bod trafodaethau pellach yn cael eu cynnal parthed yr indemniad gaiff ei roi gan y Cyngor i Gymdeithas Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig a'i gyllidwyr ynghylch asbestos yn yr anheddau.

2. Awdurdodi'r Cyfarwyddwr Corfforaethol i weithredu unrhyw newidiadau pellach i'r Cytundeb all ddod yn amlwg o drafodaethau gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd

1.3 Gofynnir i'r Cyngor ystyried penderfyniad y Bwrdd a chymeradwyo'r Cytundeb Trosglwyddo i'w gyflwyno i'r Cynulliad i'w ystyried.

2.0 <u>Cyd-destun y Cytundeb Drosglwyddo</u>

2.1 Y Cytundeb Drosglwyddo yw'r ddogfen gyfreithiol sy'n cynnwys yr holl faterion sy'n ymwneud â throsglwyddiad y stoc tai i Gartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig. Mae'n cynnwys:-

a) manylion yr holl eiddo a drosglwyddir pan gynnwys yr anheddau, tiroedd ynghlwm i'r anheddau a'r cyfrif refeniw tai, holl adeiladau a strwythurau ar y tiroedd hynny, ffyrdd, carthffosydd, draeniau, cerbydau, offer, cyfarpar a storfeydd

b) holl fanylion ynglŷn â'r trosglwyddiad staff fydd yn drosglwyddiad 'TUPE'

c) cyfamodau ynglŷn â'r disgwyliad o Gartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig i wireddu'r addewidion a wnaed i denantiaid yn y 'Ddogfen Gynnig' a hefyd y cyswllt gyda'r Cyngor i'r dyfodol gan gynnwys adrodd ar berfformiad a chydweithio gyda'r Cyngor yn eu rôl strategol fel galluogwr tai. Bydd hyn hefyd yn fater allweddol i'r Cynulliad wrth iddynt ganiatáu'r trosglwyddiad ac yn ei rôl fel rheoleiddwr i'r dyfodol

2.2 Fel nodwyd eisoes bydd y Cytundeb yn cael ei chyflwyno i'r Cynulliad i'w chraffu a sicrhau fod cynllun busnes Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig yn hyfyw i wireddu gofynion y Cytundeb. Disgwyliad y Cynulliad yw derbyn cytundeb sy'n 95% gyflawn gyda manylion pellach yn cael eu cynnwys wrth iddynt ddod yn gliriach. Bydd hyn hefyd yn digwydd gan fenthycwyr ariannol Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig a lle bo pryder neu amheuon bydd y materion yma yn destun trafodaeth fanwl a negodi rhwng y Cyngor a Chartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig.

2.3 Mae gwaith hanfodol yn digwydd mewn perthynas â hyn i adnabod y risgiau ac i warchod sefyllfa'r Cyngor i'r dyfodol. Mae'r Cytundeb yn cynnwys materion lle mae ansicrwydd ynglŷn â'r oblygiadau a sut i'w datrys. Mewn rhai amgylchiadau bydd angen i'r Cyngor gynnig gwariant neu indemniad i Gartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig i'w gwarchod rhag gwariant annisgwyl neu le na ellid ei faintioli ar hyn o bryd.

2.4 Bydd y Cyngor yn darparu gwarantai fydd yn cael eu cefnogi gan yswiriant gyda'r gost yn rhan o'r gost o sefydlu Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig. Mae unrhyw indemniad fydd angen i'r Cyngor ddarparu yn golygu ymrwymiad gan y Cyngor i gyfarfod gwariant penodol gyda'r oblygiadau ariannol fyddai'n codi.

3.0 Materion Penodol sy'n Derbyn Sylw

3.1 Roedd rhai materion yn wybyddus i bawb ymlaen llaw ac wedi derbyn sylw yn ôl y disgwyl e.e. gwerthusiad amgylcheddol o diroedd i'w trosglwyddo; presenoldeb amgylcheddol o diroedd i'w trosglwyddo; presenoldeb asbestos yn yr anheddau; tra bod rhai materion wedi dod i'r golwg wrth i drafodaethau fynd ymlaen e.e. gweithfeydd trin carthffosiaeth, carthffosydd heb eu mabwysiadau a phrif gyflenwadau dŵr heb eu mabwysiadu.

3.2 Yn unol â threfniadau'r prosiectau mae'r materion hyn i gyd yn derbyn sylw penodol cyn cyrraedd penderfyniadau a chytundeb ar y ffordd ymlaen:-

a) Gwerthusiad Amgylcheddol - Cwmni annibynnol wedi ei gomisiynu i ystyried manylion y tiroedd sy'n trosglwyddo ac asesu risgiau amgylcheddol o ddefnydd blaenorol. Y bwriad fyddai cynnig gwariant a ariannir fel rhan o'r gost sefydlu. Mae'r ymgynghorwyr sy'n ymgymryd â'r gwaith yn cynnig gwarant mewn perthynas â'i gwaith.

b) Asbestos - rydym yn ymwybodol fod asbestos yn rhai o dai'r Cyngor a gwnaed gwaith eisoes ar rai stadau i'w dynnu oddi yno. Y disgwyliad fyddai cyrraedd cytundeb yn dilyn gwaith archwilio ar y lefel risg a chytuno pris yr eiddo fyddai angen ei groesi cyn i unrhyw oblygiadau ddisgyn ar y Cyngor. Mae'r drafodaeth yma yn digwydd gyda gwybodaeth yn cael ei geisio o'r archwilwyr a wnaeth yr archwiliad cyflwr tai i glirio'r sefyllfa.

c) Gweithfeydd Trin Carthffosiaeth - mae gennym 10 gwaith yn gwasanaethu gwahanol niferoedd o anheddau gan gynnwys tai Cyngor a thai preifat. Comisiynwyd archwiliad o'r holl weithfeydd gyda golwg ar sefydlu eu cyflwr a beth fyddai'r gost o'u gwella. Yn dilyn hyn bydd angen negodi a chytuno ffordd ymlaen gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig. Ynghlwm i'r gweithfeydd trin mae carthffosydd heb eu mabwysiadu ac eto gwneir gwaith pellach i sefydlu'r union sefyllfa.

ch) Prif Gyflenwadau Dŵr heb eu Mabwysiadu - ers i rai stadau yn ardal y cyn Gyngor Gwyrfai a Bala gael eu hadeiladu mae anghytundeb wedi bodoli rhwng y Cyngor a Dŵr Cymru ynglŷn â phwy sy'n gyfrifol am y beipen prif gyflenwad. Gyda throsglwyddiad y stadau hynny bydd angen trafodaeth a chytundeb ynglŷn â hyn. Ar hyn o bryd gwneir gwaith penodol i ddiffinio'r sefyllfa gyfreithiol yng nghyd-destun y trosglwyddiad cyn agor trafodaeth gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig.

3.3 Mae'r uchod yn nodi rhai o'r prif faterion sy'n derbyn sylw a fydd angen cytundeb arnynt cyn i'r trosglwyddiad ddigwydd. Fel nodwyd yn flaenorol, lle mae posib cynnig gwarant drwy bolisi yswiriant sy'n cael ei ariannu fel rhan o sefydlu Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig yna does dim cost ychwanegol i'r Cyngor. Yn ychwanegol i hyn gall y Cyngor warchod ei hun wrth rannu ymlaen llaw yn y ddogfennaeth trosglwyddo ei anallu i gydymffurfio a thermau gwarant a drwy warantai a ddarperir gan y syrfewyr cyflwr stoc a'r ymgynghorwyr amgylcheddol. Lle cynigir indemniad gall fod oblygiadau cost neu, yn ddibynnol ar y trafodaethau bydd angen i'r Cyngor barhau â chyfrifoldeb dros rai materion.

3.4 Y nod yn hyn oll yw gwarchod sefyllfa'r Cyngor i'r dyfodol a lleihau unrhyw oblygiadau o'r trosglwyddiad. I'r perwyl yma mae'r Cyngor yn cyflogi ymgynghorwyr arbenigol cyfreithiol a thai i gynghori'r Cyngor ar y drefn drosglwyddo. Mae'r ddau ymgynghorydd â phrofiad sylweddol o arwain trosglwyddiadau yng Nghymru a Lloegr a rydym yn medru dysgu ac elwa o'u profiad.

4.0 <u>Casgliad ac Argymhellion</u>

4.1 Gan dderbyn fod llawer fwy o waith ei angen cyn cyrraedd cytundeb terfynol mae angen i aelodau fod yn ymwybodol o nifer o faterion penodol fydd angen eu trafod, negodi a chytuno gyda Cartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig cyn i'r trosglwyddiad ddigwydd. Gofynnir am hawl dirprwyedig penodol i alluogi hyn i ddigwydd tu fewn i'r amserlen dynn sy'n bodoli.

4.2 Gofynnir i'r Cyngor:-

a) gymeradwyo'r Cytundeb Drosglwyddo i'w gyflwyno i'r Cynulliad.

b) awdurdodi'r Cyfarwyddwr Corfforaethol, mewn ymgynghoriad â'r Swyddog Monitro a'r Pennaeth Cyllid, i weithredu unrhyw newidiadau pellach i'r Cytundeb all ddod yn amlwg o drafodaethau gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig.