DYDDIEDIG 29 Hydref 2009

ADRODDIAD AR

DROSGLWYDDO STOC DAI GAN

GYNGOR GWYNEDD I

CARTREFI CYMUNEDOL GWYNEDD CYFYNGEDIG

---

shoosmiths

7fed Llawr

125 Colmore Row

Birmingham

B3 3SH

Ffôn: 08700 864000

Ffacs: 08700 864001

E-bost: birmingham@shoosmiths.co.uk

Cyf. PH/188916.1

CYNNWYS

Cymal		Tudalen
1	CYFLWYNIAD	1
2	RHAGARWEINIADAU A’R TRAFODION TIR	1
3	HAWLIAU ENWEBU	2
4	GWARANTAU A CHYFAMODAU	2
5	MATERION ERAILL O BWYS	3
6	MATERION CYSYLLTIEDIG	4
7	ATODLENNI AC ATODIADAU	4
8	TAW	5

1 CYFLWYNIAD

Mae'r canllaw hwn yn crynhoi telerau'r cytundeb (y **"Cytundeb Trosglwyddo")** rhwng Cyngor Gwynedd (y **"Cyngor"**) a Chartrefi Cymunedol Gwynedd Cyfyngedig (y **"Gymdeithas"**) ynghylch trosglwyddo eiddo'r Cyngor i'r Gymdeithas. Mae'r canllaw hwn yn adlewyrchu'r sefyllfa fel ag y mae ar 29 Hydref 2009.

1.1 Cafodd y Cytundeb Trosglwyddo ei ddrafftio gan Shoosmiths ar ran y Cyngor, ac mae wedi ei drafod gyda Trowers and Hamlin sy'n gweithredu ar ran y Gymdeithas. Dyw'r cyfreithwyr sy'n gweithredu ar ran y cyllidwyr ddim wedi gweld na gwneud sylw ar y Cytundeb Trosglwyddo gan nad yw'r Gymdeithas wedi penodi cyllidwyr hyd yma.

1.2 Ar hyn o bryd mae'r Cytundeb Trosglwyddo'n cynnwys 32 Cymal, 16 Atodlen a 12 Atodiad. Mae'r atodlenni gwybodaeth wrthi'n cael eu paratoi.

2 RHAGARWEINIADAU A'R TRAFODION TIR

Mae'r rhain yn gymalau safonol ym mhob cytundeb trosglwyddo.

2.1 Mae Cymal 1 o'r Cytundeb Trosglwyddo'n cynnwys eglurhad o'r geiriau a'r ymadroddion a ddefnyddir yn y ddogfen hon. Mae'r rhain yn cael eu cysylltu â'r Cymalau, Atodlenni ac Atodiadau yn y Cytundeb.

2.2 Mae Cymalau 2, 3, 4 a 5 yn egluro'r Cytundeb i werthu'r Eiddo a ddiffinnir yn y Cytundeb Trosglwyddo. Caiff yr **"Eiddo"** ei ddiffinio'n fanwl yng Nghymal 3(i) a'r Atodlen Gyntaf ac mae'n cynnwys yr holl stoc tai, (garejis), mannau cyffredin, is-orsafoedd trydan, rifersiynau rhydd-ddaliadau eiddo Hawl i Brynu a ffyrddfreintiau. Mae'r cymalau hyn yn cadarnhau bod yr Eiddo'n cael ei werthu'n amodol ar lyffetheiriau (gan gynnwys, wrth gwrs, denantiaethau'r deiliaid presennol) ac mae'n delio â threfniadau cwblhau ac o dan ba hawl cyfreithiol y mae'r Cyngor yn gwerthu.

2.3 Mae Cymal 6 yn cynnwys amodau cytundebol safonol sy'n berthnasol i unrhyw werthiant tir.

2.4 Mae Cymal 9 yn delio gyda throsglwyddo ôl-daliadau rhenti a thaliadau am wasanaeth ac, yn dilyn o hynny, buddion trafodion a gorchmynion adfeddiannu a gafwyd gan y Cyngor. Bydd y Gymdeithas mewn gwirionedd yn "cymryd lle'r" Cyngor mewn trafodion o'r fath a bydd angen eu dilyn yn unol â'u polisïau ôl-daliadau. Bydd hyn yn cael ei wneud trwy gwblhau Gweithred Drosglwyddo sydd i'w chael yn Rhan I Atodlen 14.

2.5 Mae'r trefniadau yn y Cytundeb Trosglwyddo'n i'r Gymdeithas dalu am yr ôl-daliadau, gyda'r taliad mewn dau randaliad cyfartal. Mae'r taliad cyntaf i'w wneud ar y Diwrnod Cwblhau gyda'r ail chwe mis ar ôl hynny. Ond dyw hyn ddim wedi ei gytuno gyda'r Gymdeithas hyd yma. Hefyd mae lefel yr ôl-daliad a'r swm i'w dalu eto i gael eu cytuno. Mae'n debygol y bydd un o ddulliau cyfrifo Sefydliad Siartredig Cyllid

Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth yn cael ei defnyddio. Mae’r rhain yn cael eu cyfrifo trwy ddefnyddio canrannau wedi eu seilio ar unai oed neu werth yr ôl-daliadau.

2.6 Mae’r Cytundeb Trosglwyddo’n egluro yng Nghymal 11 sut y dosrennir gwaith sydd eto i’w wneud ar eiddo. Y cytundeb yw y bydd y Cyngor yn gyfrifol am yr holl waith a wneir hyd at ac yn cynnwys y diwrnod cyn y Dyddiad Cwblhau ac y bydd y Gymdeithas yn gyfrifol ar ôl hynny.

3 HAWLIAU ENWEBU

Mae Cymal 8 yn delio gydag enwebiadau o dan y Cytundeb Trosglwyddo. Bydd yr Ail Atodlen yn cynnwys y Cytundeb Hawliau Enwebu y mae eu hangen er mwyn galluogi’r Cyngor i gyflawni ei ddyletswyddau statudol i roi llety i’r digartref ac ni fydd Llywodraeth y Cynulliad yn gallu cymeradwyo’r trosglwyddo heb hynny. Y lefel o enwebiadau a gytunwyd rhwng y partïon yw 75%.

4 GWARANTAU A CHYFAMODAU

4.1 Mae Cymal 7 a’r Bumed Atodlen yn delio â’r gwarantau a chyfamodau y bydd y Cyngor yn eu rhoi.

4.2 Mae’r Bumed Atodlen yn cynnwys y gwarantau, gan gynnwys yn Rhan I y warant gyfatebol gan y cyngor i gyllidwyr y Gymdeithas. Mae’r gwarantau ar ffurf safonol y diwydiant, ac fe fyddan nhw’n cynnwys y datgeliadau sydd i’w rhoi gan y Cyngor. Mae’r gwarantau sydd i’w rhoi i’r Gymdeithas yn gynwysedig yn Rhan II o’r Bumed Atodlen ac mae hyd y gwarantau’n gysylltiedig â hyd y benthyciad. Bydd y cyllidwyr hefyd yn gofyn am warantau fydd yn para dros gyfnod eu benthyciad i’r Gymdeithas. Y cynnig presennol yw tri deg a thair o flynyddoedd.

4.3 Mae’r cyfamodau yn Rhan III o’r Bumed Atodlen yn delio â materion tebyg i:

- Rôl galluogi’r Cyngor;
- Mannau agored a thir amwynderau;
- Gofynion y Gofrestrfa Dir;
- Budd-dal tai;
- Gorfodi hawliau; a
- Help cyffredinol i’r Gymdeithas ar ôl y trosglwyddo.

4.4 Bydd gofyn i’r Cyngor roi indemniad i’r Gymdeithas a’i gyllidwyr ynghylch asbestos yn yr anheddau. Mae hyd yr indemniad eto i’w gytuno gan y partïon.

5 **MATERION ERAILL O BWYS**

5.1 Mae Cymal 10 yn cynnwys ymrwymiad ar ran y Gymdeithas i gyflwyno ffurf newydd o denantiaeth sicr i'r holl denantiaid cymwys sy'n trosglwyddo ac i weithredu yn unol ag egwyddorion arfer da rheoli tai yn ei ymdriniaeth o denantiaid sydd ddim, ar y pryd, yn denantiaid "cymwys".

5.2 Mae Cymal 12 yn delio â'r cytundebau sy'n effeithio ar drosglwyddo stoc dai ac yn cynnwys y rhai sy'n cael eu neilltuo, y rhai gaiff eu cadw gan y Cyngor ac unrhyw gytundebau sy'n dal yn eu cyfnod dargadw fydd hefyd yn aros yn nwylo'r Cyngor.

5.3 Mae Cymal 13 yn delio ag yswirio'r stoc dai gaiff ei drosglwyddo a bydd y Cyngor yn darparu rhestr o geisiadau yswiriant cyfredol sy'n effeithio ar yr eiddo.

5.4 Mae Cymal 14 yn ymdrin â throsglwyddo staff ac effeithiau TUPE. Mae'n cynnwys yr holl warantau ac indemniadau y mae'r Cyngor yn eu rhoi ynghylch trosglwyddo staff i'r Gymdeithas. Mae'r Cymal hefyd yn delio â mynediad y Gymdeithas i Gynllun Pensiwn Llywodraeth Leol.

5.5 Mae Cymal 15 yn delio â diddymu Cytundebau Lefel Gwasanaeth a safle'r staff a gyflogir gan y Cyngor pan ddaw'r cytundebau i ben (TUPE gohiriedig). Unwaith eto bydd y Cyngor yn darparu gwarantau ac indemniadau yn achos y staff hynny fydd, yn eu hanfod, yr un fath â'r rhai yng Nghymal 14.

5.6 Mae Cymal 16 yn cynnwys nifer o ddyletswyddau ar ran y Cyngor i gyflwyno'r holl wybodaeth a chofnodion sy'n berthnasol i'r trosglwyddiad, cyflwyno dodrefn a chyfarpar i'r Gymdeithas a'r holl oblygiadau ar y Cyngor i ymgymryd â gwaith cymwys yn yr Eiddo er mwyn cydymffurfio â darpariaeth y Cytundeb Datblygu Treth ar Werth a'r cynllun cynilo Treth ar Werth.

5.7 Mae Cymal 17 yn egluro dyletswydd y Gymdeithas i gydymffurfio â'r Bedwaredd Atodlen sef Gweithred o Gyfamod y mae'n rhaid i'r Gymdeithas gydymffurfio â hi. Mae'r Weithred hon yn egluro'r holl gyfamodau sy'n cynnwys, ymhlith eraill, ofyniad bod y Gymdeithas yn anrhydeddu'r addewidion a wnaed i denantiaid yn y Ddogfen Ymgynghori, a gyhoeddwyd gan y Cyngor, cyn y bleidlais. Mae'r Weithred yn caniatáu i'r Cyngor ymyrryd os yw'r Gymdeithas yn torri unrhyw un o'r ymrwymiadau ynddi. Hefyd mae yna ddisgwyl i'r Gymdeithas i fynychu cyfarfodydd cyswllt ffurfiol gyda'r Cyngor, am gyfnod cychwynnol o chwe blynedd, ynghyd â rheidrwydd i adrodd yn flynyddol i'r Cyngor ar sut y mae'n cydymffurfio â'r addewidion a wnaed i denantiaid. Mae'r Weithred o Gyfamod hefyd yn cynnwys ymrwymiadau'n ymwneud â:

- Cyflwyno gwybodaeth i'r cyngor;
- Unrhyw fwriad i gyfuno;
- Budd-dal tai;

5.8 Er y bydd y Cyngor yn cadw cyfrifoldeb statudol am y Grantiau Cyfleusterau i'r Anabl, mae'r Gymdeithas wedi cynnwys swm blynyddol yn ei gynllun busnes i dalu costau gwaith o'r fath yn yr eiddo a gaiff ei drosglwyddo.

6 MATERION CYSYLLTIEDIG

6.1 Mae Cymal 18 yn rhoi manylion y cytundebau pellach gaiff eu llunio gan gynnwys y Cytundebau Lefel Gwasanaeth yn y Ddegfed Atodlen a'r Gwiriad Budd-dal Tai a Chytundebau Argyfwng Sifil yn y bedwaredd Atodlen ar ddeg. Bydd y Cyngor yn darparu nifer o Gytundebau Lefel Gwasanaeth ac mae'r trafodaethau sy'n ymwneud â'r rhain ar y gweill.

6.2 Mae gweddill y cymalau yn y Cytundeb Trosglwyddo'n delio â:

6.2.1 Llogau (Cymal 19);

6.2.2 Cymal Cytundeb Cyflawn (Cymal 20);

6.2.3 Datrys Anghydfod (Cymal 21);

6.2.4 Rhybuddion (Cymal 22);

6.2.5 Peidio ag uno (Cymal 23);

6.2.6 Treth ar Werth (Cymal 24);

6.2.7 Gwarchod Data (Cymal 25);

6.2.8 Cyfrinachedd (Cymal 26);

6.2.9 Cyfraith (Cymal 27)

6.2.10 Ildio Hawliau (Cymal 28);

6.2.11 Cytundebau (Hawliau Trydydd Parti) (Cymal 29);

6.2.12 Toriad (Cymal 30);

6.2.13 Aseiniad (Cymal 31);

6.2.14 Gwahardd Morgeisai (Cymal 32).

7 ATODLENNI AC ATODIADAU

7.1 Fel y nodwyd, mae yna tua 16 Atodlen a 12 Atodiad, a chyfeirir at nifer ohonyn nhw uchod. Bydd yr Atodlenni ac Atodiadau hefyd yn cynnwys:

- Copi o'r Cytundeb Tenantiaeth Sicr newydd arfaethedig sydd i'w gynnig i Denantiaid Cymwys;
- Copïau o gynlluniau'r eiddo sydd i'w drosglwyddo;

- Rhôl rent llawn; a
- Rhestr o garejis.

8 **TRETH AR WERTH**

8.1 Mae’r Cytundeb Trosglwyddo’n cynnwys, yn y Bymthegfed Atodlen, y Cytundeb Datblygu Treth ar Werth, sy’n delio ag arbed Treth ar Werth. Mae’r Cytundeb Datblygiad yn egluro cost y gwaith sydd i’w wneud i’r eiddo, ynghyd ag arbedion Treth ar Werth ac mae’n cynnwys Atodlen sy’n rhoi dadansoddiad manwl o’r gwaith a gynhwysir yn y Cytundeb. Mae’r Cytundeb yn debygol o redeg am bymtheg mlynedd. Cafodd y partïon cael eu cynghori gan Pricewaterhouse Coopers ar y trefniadau Treth ar Werth.

8.2 Mae’r Unfed Atodlen ar Ddeg yn cynnwys Gweithredoedd Amrywio sy’n caniatáu cwymp rhannol neu gyfan yn y cynllun petai’r ddeddf yn ymwneud ag arbedion Treth ar Werth yn newid yn y dyfodol.

Philip Heath

Shoosmiths