

ADRODDIAD I'R CABINET

Ionawr 9fed,

Aelod Cabinet:	Cynghorydd Dafydd Meurig
Pwnc:	Prydles Canolfan Henblas, Y Bala, LL23 7AG i Gwmni Pum Plwy Penllyn
Swyddog Cyswllt:	Dafydd Gibbard – Uwch Reolwr Eiddo

Y penderfyniad a geisir

Defnyddio grymoedd Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i brydlesu Adeilad Henblas, Y Bala, yn uniongyrchol i Gwmni Pum Plwy Penllyn Cyf. am lai na gwerth y farchnad er mwyn sicrhau buddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

Barn yr aelod lleol

Cyng. Dilwyn Morgan

Mae datblygiad adeilad yr Henblas fel adnodd cymunedol yn hynod bwysig i gymuned Penllyn a bydd trefniant y brydles yma am 25mlynedd yn sicrhau datblygiad pellach gan Bartneriaeth Penllyn gan alluogi gweithgareddau cymunedol ychwanegol i gael eu datblygu yma.

Y mae yr adeilad fu mewn cyflwr difrifol wedi ei ddatblygu erbyn hyn yn adnodd ardderchog i'r ardal ac mewn cyflwr ardderchog

1. CEFNDIR

- 1.1 Sefydlwyd Pum Plwy Penllyn Cyf. yn 2013 yn bwrpasol ar gyfer rhedeg gwasanaethau cyhoeddus o fewn ffiniau cynghorau cymuned Llandderfel, Llangywer, Llanuwchllyn, Y Bala a Llanycil.
- 1.2 Trwy Daflen Benderfyniad Aelod Cabinet dyddiedig 06/09/2013 penderfynwyd awdurdodi prydlesu Adeilad Henblas (cyn swyddfa arian y Cyngor) i Bum Plwy Penllyn i bwrpas hwyluso darparu'r gwasanaethau hyn, ar delerau ac amodau i'w pennu gan yr Uwch Reolwr Eiddo.
- 1.3 Ar y pryd, 'roedd yr eiddo yn ddi-defnydd ac angen buddsoddiad sylweddol er mwyn ei adfer i gyflwr ble gellid ei ddefnyddio; 'roedd Pum Plwy Penllyn wedi sicrhau arian grant sylweddol i uwchraddio rhannau sylweddol o'r adeilad.
- 1.4 Yn unol â chynnwys y daflen (06/09/2013) pennwyd telerau masnachol i adlewyrchu gwerth y farchnad; sef prydles 5 mlynedd gyda gwerth y gwelliannau oedd i gael eu cyflawni gan Bum Plwy Penllyn i gael eu hystyried cyfystyr â rhent

am yr adeilad am oes y brydles. Felly, am y 5 mlynedd diwethaf nid yw'r cwmni wedi gorfod talu rhent i'r Cyngor.

- 1.5 Wedi cwblhad gwaith adeiladu sylweddol, agorodd Canolfan Henblas yn 2014 fel canolfan gwasanaethau cymunedol i ardal Penllyn. Mae'r Ganolfan yn cynnig gofod addas sydd yn hwyluso presenoldeb gwasanaethau iechyd, lles ac eiriolaeth gwirfoddol a statudol mewn ardal wledig mewn cyfystyr ble mae'r ddarpariaeth gyffredinol yn cyfangu.
- 1.6 Mae'r Ganolfan yn cyfrannu'n amlwg at les cymdeithasol yn yr ardal trwy hyrwyddo a hwyluso mynediad y trigolion at wasanaethau a ddarperir gan gyrff trydydd sector a cyhoeddus/ statudol i gynnwys;
 - i. gwasanaethau cynghori ieuentid oed 16-25 ar faterion cyffuriau, alcohol, rhyw, rhywioldeb, cartrefed, budd daliadau, salwch bwyta, hunanwerth.
 - ii. gwasanaethau perthnasedd (trais, cyngor perthnasedd)
 - iii. gwasanaethau cynghori henoed a gofalwyr henoed
 - iv. mae defnyddwyr rheolaidd yn cynnwys; Cyngor ar Bopeth, Age Cymru, Gisda, Tan y Maen, Tîm Amddiffyn Plant Gwynedd a Chynllun Adfocatiaeth Iechyd Meddwl.
- 1.7 Mewn hinsawdd ble mae cyrff fel yr uchod wynebu gwasgfa ariannol, mae argaeledd gofod addas a hygyrch ar delerau ffafriol heb orfod dioddef baich meddiannaeth eiddo arferol yn hwyluso parhad gwasanaeth.
- 1.8 Nid oes modd cynnal y ddarpariaeth yn y modd yma pe byddai'r Cyngor yn mynnu rhent y farchnad ac felly byddai'r adnodd yn cael ei golli.
- 1.9 Daw prydles bresennol Pum Plwy Penllyn i ben ymhen oddeutu 2 flynedd a bryd hynny gall y Cyngor fel landlord fynnu fod Pum Plwy Penllyn yn ildio meddiant a dychwelyd eiddo gwag i'r Cyngor, neu gynnig prydles newydd gyda rhent y farchnad yn daladwy.

2. CAIS AM BRYDLES NEWYDD

- 2.1 Mae Cwmni Pum Plwy Penllyn Cyf wedi gwneud cais am brydles 25 mlynedd ar rent enwol er mwyn gallu cyflwyno cais grant loteri i ariannu'r gwaith o uwchraddio gweddill yr adeilad ac er mwyn parhau gyda rhent enwol am yr eiddo tra'u bod yn parhau i gynnig gwasanaethau lleol.
- 2.2 Gan mai darparu gwasanaethau i'r gymuned yw pwrpas Pum Plwy Penllyn, ac felly eu defnydd o Adeilad Henblas, nid ydynt yn gallu cynhyrchu incwm fyddai'n ddigonol i dalu rhent masnachol, a fyddai oddeutu £11,000.

3. RHESYMAU DROS ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

- 3.1 Er mwyn sicrhau gwerth gorau am ei asedau, yn unol ag adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, y dull traddodiadol o waredu eiddo'r Cyngor yw drwy hysbysebu ar y farchnad agored gan wahodd cynigion fel bod gan unrhyw rai sydd â diddordeb gyfle i brynu neu brydlesu. Bydd hyn yn sicrhau'r pris gorau ac yn sicrhau tryloywder.
- 3.2 Yn achos yr adeilad hwn, mae'r Cyngor eisoes wedi penderfynu fod yr eiddo yn cael ei osod yn benodol er hwyluso partneriaeth rhwng Cyngor Gwynedd a Chwmni Pum Plwy Penllyn i ddarparu gwasanaethau cyhoeddus yn ardal y pum plwyf. Barnwyd mai Cwmni Pum Plwy Penllyn oedd yr unig denant all gynnig y cyfle i bartneriaethau gyda Chyngor Gwynedd i'r perwyl hynny yn ardal Y Bala.
- 3.3 Yn ogystal â gosod yn uniongyrchol i un tenant, gofynna'r cais sydd mewn llaw i'r Cyngor osod am swm enwol, sydd wrth gwrs yn llai na gwerth y farchnad. Mae hawl cyfreithiol gan y Cyngor yn unol â grymoedd Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i osod am lai na phris y farchnad mewn achosion lle mae'r Cyngor o'r farn fod y cynnig yn debygol o gyfrannu at hyrwyddo llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol ardal neu ran o ardal y Cyngor.
- 3.4 Mae'r buddion a ddarperir yn yr achos hwn wedi eu crynhoi ym mharagraff 1.6 ymlaen uchod ac felly mae gofyn i aelodau'r Cabinet gloriannu'r buddion hyn yn erbyn y golled rhent damcaniaethol blynyddol o £11,000.
- 3.5 Os yw'r Cyngor am gynnig y telerau ffafriol hyn, bydd cymal penodol yn y brydles fydd yn cyfyngu'r defnydd o'r adeilad ar gyfer darparu gwasanaethau cymunedol yn unig. Os fydd cais am ddefnydd gwahanol, yna byddai angen ail ystyried y rhent priodol bryd hynny.

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL

Y Prif Weithredwr:

Y Swyddog Monitro:

Fel y nodi'r yn yr adroddiad mae'n ofyn cyfreithiol (Adran 123 Deddf Llywodraeth Leol 1972) fod y Cyngor yn gwaredu eiddo am bris nad yw'n is na'r hyn y gellir yn rhesymol ei ddisgwyl. Caniateir hepgor y gofyn yma gyda chaniatâd y Llywodraeth a darperir caniatâd cyffredinol yn y Gorchymyn Gwaredu Cyffredinol (Cymru) os yw'r Cyngor yn fodlon fod y meini prawf yn y gorchymyn wedi eu cyrraedd. Mae gofyn felly i'r Cabinet, yn unol a'r hyn a adroddir fod yn fodlon fod y cynnig dan sylw yn cyfarch y meini prawf yn y gorchymyn ac yn cyfiawnhau hepgor rhent masnachol.

Y Pennaeth Cyllid:

"Gallaf gadarnhau fod y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatáu i'r Cyngor brydlesu eiddo am lai na'r gydnabyddiaeth orau dan amgylchiadau penodol. Fel amlinellir ym mharagraff 3.4, os yw'r Cabinet yn dymuno prydlesu Henblas am lai na'r gydnabyddiaeth orau (h.y. am bris sy'n llai na'r gorau sydd ar gael), mae angen i'r Cabinet fodloni ei hun fod methodoleg gadarn a gwrthrychol wedi ei ddefnyddio i ddod i'r casgliad fod manteision economaidd, amgylcheddol a/neu gymdeithasol yr opsiwn hwn yn gorbwyso'r methiant i dderbyn incwm y farchnad.

Er bod pris marchnad ddamcaniaethol wedi cael ei sefydlu ar gyfer rhent incwm yr adeilad yma, os yw'r Cabinet am sicrhau parhad defnydd yr Henblas ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus, mae'n debygol na fyddai corff arall allai wneud defnydd o'r adeilad. Gan nad oes cyllideb benodol yn ei le ar gyfer incwm rhent Henblas, ni fyddai lesu am lai na phris y farchnad yn arwain at angen i dorri cyllidebau. Serch hynny, byddai cymal yn y brydles sy'n cyfyngu defnydd yr adeilad i ddarparu gwasanaethau cymunedol yn allweddol er mwyn gwarchod buddiannau Cyngor Gwynedd, ac i gydymffurfio â gofynion y Caniatâd Gwaredu.