MEETING	**Pwyllgor Llywodraethu ac Archwilio**
DYDDIAD	**10 Medi 2025**
TEITL	**ADOLYGIAD O'R CYNLLUN DIRPRWYO**
DIBEN YR ADRODDIAD	**I geisio cefnogaeth I'r newid hawliau dirprwyiedig ynglŷn a thrafodion tiroedd**
ARGYMHELLIAD	**Bod y Pwyllgor yn cefnogi'r diwygiadau arfaethedig i'r Cynllun Dirprwyo i Swyddogion ynglŷn a chaffael a gwaredu eiddo ac argymell y Cyngor Llawn i gymeradwyo y newidiadau .**
AWDUR	**Iwan Evans – Swyddog Monitro**

Rheswm am ofyn am benderfyniad

1. Mae angen adolygu y rhan yma o'r Cyfansoddiad oherwydd yn newidiadau sylweddol mewn gwerth eiddo a natur trafodaethau tir y Cyngor Gwynedd.

Cefndir

2. Fe welir y trefniadau cyfredol ar gyfer dirprwyo materion Eiddo yn y Cyfansoddiad yn Atodiad 1. Mae bellach yn ddarpariaeth sydd wedi dyddio yn sylweddol. Mae natur y trafodaethau tir sydd yn digwydd erbyn hyn a niferoedd yn golygu fod angen adolygu yr hawliau dirprwyedig. Mae elfennau hefyd sydd yn aneglur o ran ystyr e.e 3.12 "lleiniau bach yn unig".

3. O ystyried cynlluniau dirprwy awdurdodau eraill mae hefyd yn amlwg fod y rhain yn fwy hyblyg ac yn perthnasu eu hunain i drafodaethau tir ehangach a mwy sylweddol.

4. Gyda chymorth yr Adran Tai ac Eiddo mae gwybodaeth ystadegol wedi ei gasglu yn dangos y newid sydd wedi bod yn y farchnad eiddo.

	1996	2025
Gwerth Cyfartaledd Tŷ yng Nghymru	£41,000	£207,000
Gwerth Cyfartaledd acer o dir amaethyddol yng Nghymru	£1,500	£7,200

O wybodaeth yn y rhestr asedau a thiroedd mae'r Cyngor wedi gwerthu ers 2007 (280) mae 115 wedi bod am swm o £25,000 neu uwch, gyda 40 am werthoedd dros £100,000. Wrth gwrs mae yna eraill am swm enwol.

5. Gellir gweld felly fod lle i ystyried gwneud newidiadau i'r Cynllun dirprwyo er cyfarch y newidiadau yma

6. Yn Atodiad 2 fe welir y geiriad amgen sydd yn cael ei gynnig . Mae'r rhain wedi eu datblygu mewn cydweithrediad agos gyda'r Adran Tai ac Eiddo a'r Tim Cyfreithiol.

7. Os nad yw trawsgludiad yn cyrraedd y meini prawf yna yn arferol drwy benderfyniad aelod Cabinet y gweithredir y penderfyniad. Ar faterion sydd o bwys strategol neu yn sylweddol na gall hyn fod yn benderfyniad Cabinet.

8. Yn ogystal mae amodau cyffredinol sydd ar ddefnydd pwerau dirprwyedig gan Swyddogion yn perthnasu i'r mater yma hefyd. Amlygir y rhain yn Atodiad 3.
   1.

Ystyrir fod yr addasiadau yma yn taro balans cywir rhwng gallu gweithio yn effeithiol i gefnogi gwireddu amcanion y Cyngor ond yn sicrhau priodoldeb ac atebolrwydd.

Argymhelliad

Bod y Pwyllgor yn cefnogi'r diwygiadau arfaethedig i'r Cynllun Dirprwyo i Swyddogion ynglŷn a chaffael a gwaredu eiddo ac yn argymell y Cyngor Llawn i fabwysiadu y newidiadau .

ATODIAD 1

3.12 Awdurdodir pob prif swyddog i brynu eiddo sydd ei angen ar gyfer gwelliannau o fewn cyllideb yr adran (e.e. priffyrdd, lleiniau bychain yn unig).

3.13 Awdurdodi pob prif swyddog i ar werthu neu waredu lleiniau o dir a/neu adeiladau sy'n berchen i'r gwasanaeth yn dilyn ymgynghoriad gyda'r aelod(au) lleol ac ar delerau i'w cytuno gan y Rheolwr Eiddo Corfforaethol ac yn amodol ar y canlynol.

(a) lle gwerthir rhyddfraint, fod gwerth y tir yn llai na £25,000.

(b) lle gosodir y tir drwy brydles neu denantiaeth, bod y rhent blynyddol yn llai na £10,000.

(c) ym mhob achos os bydd yr aelod(au) lleol yn gwrthwynebu, cyfeirir y mater at y Cabinet am benderfyniad.

(ch) nad yw'r gwerthiant neu warediad yn groes i Gynllun Rheoli Asedau'r Cyngor.

ATODIAD 2

3.13-Awdurdodi pob prif swyddog i weithredu mewn cysylltiad a chaffael neu waredu tiroedd neu adeiladau ar delerau i'w cytuno gan Bennaeth Tai ac Eiddo ac yn amodol ar y canlynol :

a. Pe gaffaelir tir neu adeiladau nad yw'r gydnabyddiaeth yn uwch na gwerth y farchnad am yr eiddo.

b. Pe gwaredir tir neu eiddo nad yw'r cydnabyddiaeth islaw y gorau y gellir yn rhesymol ei dderbyn.

c. Ble gwaredir tir neu adeilad fod ymgynghori ymlaen llaw gyda'r aelodau lleol ar gyfer y ward ble saif yr eiddo ac os byddent yn gwrthwynebu, cyfeirir y mater at y Cabinet am benderfyniad.

ch. Nad yw'r gweithrediad yn groes i Gynllun Rheoli Asedau'r Cyngor.

d. Lle gwaredir tir neu adeilad drwy rhyddfraint neu les am bremiwm mae'r amcan gydnabyddiaeth yn llai na £100,000;

dd. Lle prynir rhyddfraint neu les drwy bremiwm mae'r amcan gydnabyddiaeth am y tir yn llai na £250,000

e. Lle gosodir y tir drwy brydles neu denantiaeth nad yw'r amcan rent blynyddol yn llai na rhent y farchnad ac eithrio gweithredu cynlluniau hybu defnydd eiddo sydd yn caniatáu cynnig amodau islaw rhent masnachol am gyfnod.

f Lle caffaelir tir neu eiddo drwy brydles mae'r amcan rhent blynyddol yn £25,000 neu lai ac mae'r Pennaeth Adran wedi cadarnhau y gyllideb am gyfnod y les;

3.14 Yn ddarostyngedig i (a) (b) a (ch) uchod awdurdodir pob prif swyddog i adnewyddu neu gytuno i adnewyddu unrhyw brydles sydd yn bodoli eisoes (ble mae'r Cyngor y Denant neu yn Landlord).

3.15 Caniateir I'r Pennaeth Tai ac Eiddo mewn ymgynghoriad a'r Prif Swyddog Cyllid a Swyddog Monitro weithredu unrhyw benderfyniad gan Gyd Bwyllgor neu gorff arall i gaffael neu waredu tir neu adeilad ble mae'r Cyngor yn gweithredu ar eu rhan fel awdurdod lletyo neu gyffelyb. Mae hyn yn amodol fod hyn yn unol a chyfansoddiad y Cyd Bwyllgor neu gorff arall ac o fewn amodau cytundeb cyd–weithio perthnasol.

Yn unol a'r y cyd destun golygai "caffael" neu "waredu " drwy ryddfraint neu les neu denantiaeth.

Ble cyfeirir at werth ariannol golygai hyn yr amcan werth a sefydlir a chofnodir wrth benderfynu symud ymlaen i gaffael neu waredu.

Ystyr "premiwm" yn cymal yma yw cyfandaliad am les.

ATODIAD 3

2. Amodau a chyfyngiadau ar weithredu pwerau dirprwyedig

2.1 Awdurdodir pob prif swyddog i weithredu ar ran y Cyngor yn unol â'r cynllun hwn mewn perthynas ag unrhyw fater o fewn y gwasanaethau y bo ef/hi yn gyfrifol amdanynt OND YN DDAROSTYNGEDI i'r canlynol:-

2.1.1 y polisïau a gymeradwywyd gan y Cyngor neu'r Cabinet;

2.1.2 unrhyw fater sydd wedi ei gadw i'r Cyngor, Cabinet, Pwyllgor neu is-bwyllgor neu sydd wedi ei ddirprwyo i Arweinydd;

2.1.3 Cyfansoddiad y Cyngor (gan gynnwys Rheolau Gweithdrefn y Cyngor, y Rheolau Gweithdrefn Ariannol a'r Rheolau Gweithdrefn Contractau).

2.2 Lle byddai gweithredu pwerau dirprwyedig yn debygol o effeithio ar ragor nag un gwasanaeth rhaid i brif swyddog ymgynghori ag unrhyw brif swyddog arall y gellid effeithio ar y gwasanaeth y mae'n gyfrifol amdano.

2.3 Heb ragfarn i'w bwerau/phwerau dirprwyedig neu rai'r Pwyllgor perthnasol, ac mewn achosion priodol yn unig, dylai bob prif swyddog wrth weithredu ei bwerau/phwerau:-

2.3.1 gadw cysylltiad agos gyda'r Cabinet ac, yn benodol, â'r aelodau hynny o'r Cabinet sydd yn dal portffolio mewn meysydd perthnasol i'r pwnc dan sylw a hefyd roi sylw digonol i unrhyw sylwadau o eiddo'r pwyllgorau craffu perthnasol i'r mater dan sylw;

2.3.2 sicrhau ei b/fod yn ymgynghori â/neu gwybyddu'r aelodau lleol;

2.3.3 sicrhau ei b/fod yn ymgynghori â/neu'n gwybyddu'r Prif Weithredwr, Prif Swyddog Cyllid y Cyngor a Swyddog Monitro'r Cyngor.

2.4 Cyn gweithredu unrhyw bŵer dirprwyedig dylai bob prif swyddog ystyried a yw'r Penderfyniad sydd i'w wneud yn gyfryw fel y dylid ei gyfeirio i'r Cabinet, bwyllgor neu is-bwyllgor priodol i'w benderfynu.

2.5 Wrth benderfynu a ddylid cyfeirio mater i'r Cabinet, pwyllgor neu is-bwyllgor bydd prif Swyddog yn rhoi sylw i'r ystyriaethau canlynol:-

2.5.1 fel arfer bydd penderfyniadau ar faterion technegol neu broffesiynol dydd i ddydd yn digwydd heb gyfeirio at aelodau;

2.5.2 rhaid ystyried barn yr aelod lleol, arweinydd portffolio a'r Prif Weithredwr; os bydd penderfyniad yn debyg o gael effaith sylweddol ar ddelwedd y Cyngor neu'n debyg o dderbyn sylw anffafriol yn y wasg bydd rhagdybiaeth o blaid ei gyfeirio at aelodau.

2.6 Bydd unrhyw swyddogaethau newydd a ddaw'n gyfrifoldeb i'r Cyngor yn cael eu cynnwys oddi fewn y cynllun hwn heb yr angen i'w ddiwygio gan y Cyngor llawn ac os cyfyd unrhyw amheuaeth ynglŷn â pha brif swyddog sy'n derbyn y swyddogaeth newydd bydd y Prif Weithredwr yn penderfynu.