

Mantell Gwynedd

Eich cyngor gwirfoddol sirol lleol

9. Asedau

9.1 Adeiladau



Dod o hyd i eiddo

Fel arfer, bydd mudiadau gwirfoddol yn dod o hyd i eiddo yn yr un llefydd ag y bydd unrhyw fudiad neu unigolyn arall yn ei wneud: gwerthwyr tai, cyfreithwyr, y papur newydd lleol, y Rhyngrwyd ayb. Fodd bynnag, mae cyngor a gwybodaeth i'w cael gan:

- mudiadau gwirfoddol eraill (gan gynnwys y cyngor gwirfoddol sirol lleol)
- awdurdodau lleol
- cymdeithasau neu ymddiriedolaethau datblygu cymunedol
- partneriaethau cynhwysiant cymdeithasol
- cwmnïau menter lleol

Dylai mudiadau edrych o gwmpas a cheisio canfod rhywun sy'n deall eu hanghenion penodol. Dylent gymharu a gwrthgyferbynnu'r gwasanaeth y cânt ei gynnig. Mae rhai darparwyr yn arbenigo mewn rhai mathau o eiddo ac mae rhai mewn sefyllfa i gynnig cynigion arbennig.

Rhentu'r eiddo

Y rheol aur wrth *rentu* unrhyw eiddo yw 'darllen y print bach ar y brydles'. Gwnewch yn siŵr ei fod yn cynnwys popeth y dylai ei gynnwys a byddwch yn glir am beth y mae'r mudiad yn atebol ac am beth y mae'r landlord yn atebol. Os oes unrhyw amheuaeth gennych, gofynnwch i gyfreithiwr edrych arno i chi.

Dyma ambell i awgrym:

- Chwiliwch am 'gyfamodau cyfyngol', sef yr enw am ddarpariaethau mewn prydles sy'n atal y tenant rhag gwneud rhai pethau yn yr eiddo neu iddo, er enghraifft, ei ddefnyddio at ddibenion preswyl neu fel lleoliad ar gyfer perfformiadau.
- Holwch gydag adran rheoli adeiladu'r awdurdod lleol i weld a oes unrhyw rybuddion adeiladu heb eu cwblhau ar yr eiddo. Mae'n bosib na fydd yn rhaid i'r mudiad dalu am y gwaith ond gallai amharu ar y gwasanaeth a gynigia.
- Gwnewch yn siŵr fod gan yr eiddo asesiad risg cyfredol. Bydd hyn yn hanfodol at ddibenion yswiriant. Y tenant a fydd yn gyfrifol am hyn fel arfer ond gwnewch yn siŵr fod hynny'n glir yn y brydles yn enwedig os oes rhannau o'r eiddo sy'n cael eu rhannu. Gallai rhai landlordiaid fod yn barod i gyd-drafod y ddarpariaeth hon.

- Holwch adran gynllunio'r awdurdod lleol a'r Awdurdod Priffyrdd i weld a oes unrhyw ddatblygiadau yn yr arfaeth a fydd yn cael effaith ar yr eiddo, er enghraifft, canolfannau siopa, tai neu ffyrdd.
- Byddwch yn glir ynghylch addasrwydd y mynediad i'r eiddo i wahanol ddefnyddwyr a pha addasiadau y gall y tenant eu gwneud i'r eiddo o gymharu â'r addasiadau sy'n gyfrifoldeb i'r landlord. Er enghraifft, a yw'r eiddo'n hygyrch i bobl anabl ac os nad ydyw, pwy sy'n gyfrifol am y gwaith hwnnw? A oes digon o le parcio, a oes bws yn pasio heibio, a oes caniatâd i osod teledu lloeren neu linellau ffôn ychwanegol. A yw'r ardal yn ardal gadwraeth ac yn destun cyfyngiadau o ran addasiadau, er enghraifft, ar ffenestri newydd, gosodiadau a ffitiadau neu ddefnydd o ofod ar waliau?
- I ba raddau mae'r tenant yn gyfrifol am gyflwr mewnol yr eiddo ac unrhyw ddadfeilio sy'n digwydd? Er enghraifft, a yw'n beth cyffredin i denantiaid allu ail-addurno, ond pwy sy'n gyfrifol am ail-blastro, er enghraifft, os yw'r plastr yn disgyn wrth bapuro?
- A yw'n bosib negodi 'rhent grisiog' neu a oes rhent o'r fath yn cael ei gynnig? Trefniant yw hwn lle bo'r landlord yn cytuno y caiff y tenant dalu rhent is i ddechrau sy'n codi'n raddol i 100 y cant dros nifer benodol o flynyddoedd, er enghraifft, 25 y cant ym mlwyddyn un a dau, 50 y cant ym mlwyddyn tri, 75 y cant ym mlwyddyn pedwar a 100 y cant o flwyddyn pump ymlaen. Yn y bôn, gostyngiadau yw'r rhenti grisiog i ennyn diddordeb ymysg darpar denantiaid.
- Byddwch yn glir ynghylch sut a phryd y caiff y rhent ei gynyddu.
- Byddwch yn glir ynghylch beth y mae'r taliadau gwasanaeth yn cyfeirio atynt e.e. gwres, goleuni, gofalwr, toiledau ayb.
- Byddwch yn glir ynghylch sut y caiff unrhyw gynnydd yn y taliadau gwasanaeth eu gwneud h.y. mae cynnydd blynyddol ar sail chwyddiant yn deg.
- Gwnewch yn siŵr na chaiff amodau'r brydles eu torri.

Prynu'r eiddo a bod yn berchen arno

Wrth brynu eiddo, dylai mudiadau edrych allan am lawer o'r un pethau ag y byddent wrth rentu e.e. rhybuddion adeiladu, datblygiadau cynllunio, a yw'r adeilad mewn ardal gadwraeth ayb. Fodd bynnag, ceir nifer o ystyriaethau sy'n benodol i brynu:

- Mynnwch arolwg llawn gan syrfëwr trwyddedig – efallai y bydd yn ddrud ond gallai atal trychineb.
- Gallai'r prynwr fod yn gyfrifol am dalu treth stamp sy'n ychwanegol at y pris gofyn.
- Dylai twrnai'r prynwr fod wedi'i achredu gan Gymdeithas y Gyfraith Cymru a Lloegr neu gan gorff proffesiynol arall.
- Holwch am brisiau ar gyfer y gwahanol fathau o eiddo ac ardaloedd gyda'r asesydd lleol er mwyn penderfynu beth all y mudiad ei fforddio ac ym mhle ac a yw'r pris gofyn yn gystadleuol ai peidio.

Unwaith y bydd mudiad yn berchen ar eiddo, dylai ei reoli'n briodol:

- Gwnewch yn siŵr ei fod yn addas at y dibenion y mae'n cael ei ddefnyddio ar eu cyfer.
- Cadwch yr eiddo mewn cyflwr da a gwnewch yn siŵr fod yswiriant arno (gwnewch yn siŵr fod cyllideb ar gyfer y costau hyn ac edrychwch ar ddalen gwybodaeth 2.11 ar Yswiriant).
- Perfformiwch archwiliad diogelwch blynyddol ar bob eiddo er mwyn gwneud yn siŵr fod pethau mewn cyflwr da ac yn gweithio. Bydd yr archwiliad yn cynnwys archwilio cyflwr y to, y cwteri, y grisiau ayb.
- Cydymffurfiwch â'r ddeddfwriaeth berthnasol sy'n ymdrin, er enghraifft, â meysydd trwyddedu, cynllunio a rheoliadau adeiladu.
- Gwnewch yn siŵr ei fod yn hygyrch i bob defnyddiwr
- Gosodwch systemau diogelwch addas (larwm lladron, ffenestri a drysau diogel, rhagofalon tân ayb.)
- Mae mudiadau, yn aml iawn, yn enwebu staff i gadw allweddi. Gall yr heddlu gysylltu â'r rhai sy'n cadw allweddi y tu allan i oriau gwaith pe bai angen cael mynediad i'r adeilad.

Gosod yr eiddo

Wrth osod eiddo, mae'n hanfodol ei reoli'n dda a dylid hefyd rhoi ystyriaeth i'r ffactorau canlynol:

- Dylai mudiadau fod yn glir ynghylch eu hamcan dros osod, oherwydd y bydd hynny'n effeithio ar eu dull o weithredu. Er enghraifft, ai'r nod yw gwneud cymaint o arian ag y bo modd, neu ennill digon i gadw neu uwchraddio'r adeilad (y gellid ei werthu yn y dyfodol) neu dim ond darparu digon o arian i ddal gafael mewn ased tra bo cynlluniau'n cael eu rhoi at ei gilydd ar gyfer ei ddyfodol?
- Rhaid pennu faint, yn fras, fydd yr incwm rhent gan roi ystyriaeth i gyflwr yr eiddo a chydbwysu hynny gyda chyfrifoldebau'r tenantiaid, ac unrhyw gostau posibl y bydd angen iddynt eu talu. Gallai fod yn bosibl i landlord a thenant weithio mewn partneriaeth i uwchraddio neu wella adeilad.
- Gallai statws arbennig (e.e. adeilad hanesyddol) gyfyngu ar y rhenti y gellir eu codi a chyfyngu ar y gwelliannau neu newidiadau y bydd tenant yn dymuno eu gwneud.
- Byddwch yn onest gyda darpar denantiaid ynghylch cyfyngiadau. Gallai'r rhain gyfyngu ar incwm rhent yn y tymor byr ond gall perthynas dda rhwng tenant/landlord sicrhau gosodiadau hirdymor ac, yn sgil hynny, incwm hirdymor.
- Os yw'r brydles i redeg am gyfnodau hwy o amser na'r isafswm sy'n ofynnol gan y gyfraith, gwnewch yn siŵr fod y rhain yn realistig i'r ddau barti a bod rhywbeth yn cael ei gynnwys i ddelio â sefyllfaoedd annisgwyl e.e. yr angen sydyn i werthu'r adeilad.
- Rhowch ystyriaeth i'r llif incwm (h.y. y rhent) yn glir.

Cofiwch y gallai incwm rhent effeithio ar atebolrwydd treth y mudiad.

Gwerthu'r eiddo

Dylai mudiad wneud yn siŵr fod ganddo'r hawl i werthu'r eiddo. Er enghraifft, os mai rhodd yw, mae'n bosib na fydd hyn yn syml. Dylai geisio cael y pris gorau posibl am yr eiddo gan roi ystyriaeth i'w leoliad, cyflwr, amgylchiadau'r farchnad a chynghor proffesiynol. Dylai, fel mater o arfer dda, fod yn onest am unrhyw faterion cysylltiedig (e.e. cyfyngiadau ar addasiadau yn sgil statws adeilad rhestredig).

Mae'n werth nodi:

- Y dylid defnyddio'r tir i greu cymaint o incwm ag y bo modd i'r mudiad heb gyfyngu ar ei werth cyfalaf. Dylid ei gadw mewn cyflwr da a'i archwilio'n rheolaidd i sicrhau bod y ffiniau'n cael eu parchu.
- Mae'r ddeddfwriaeth sy'n llywodraethu'r broses o werthu a phrydlesu eiddo sydd ym mherchenogaeth elusennau yng Nghymru a Lloegr yn gofyn am: adroddiad gan syrfêwr trwyddedig sy'n gweithredu ar gyfer yr elusen yn unig, y gwerthiant i gael ei hysbysebu a'r cytundeb i fod y gorau y gellid yn rhesymol ei gael.
- Pan fo'r eiddo sydd ar werth yn destun darpariaethau elusen sy'n ei gwneud yn ofynnol ei ddefnyddio at ddiben penodol, mae'n rhaid gwneud yn siŵr fod gennych yr hawl i'w werthu. Mae'n bosib y bydd angen addasu manylion yr elusen ac mae'n bosib na ellir gwneud hynny heb ganiatâd yr Ymddiriedolaeth.

Mae'n bosib codi morgais ar eiddo'r elusen. I wneud hynny, rhaid cael cynghor ysgrifenedig gan rywun nad oes ganddynt unrhyw ddiddordeb personol yn y benthyciad. Dylai'r cynghor hwn gynnwys gwybodaeth ynghylch natur hanfodol y benthyciad h.y. a yw'r telerau'n ffafriol ac a oes gan yr elusen fodd i'w ad-dalu.

Mae cyfraith eiddo yn gorff mawr, manwl a chymhleth o gyfraith. Mae llawer ohono yn hen iawn a chaiff ei fynegi mewn telerau, sydd i raddau helaeth, yn hynafidd iawn. Ni fydd angen i'r rhan fwyaf o fudiadau boeni am y manylion ond mae hynny oherwydd eu bod yn defnyddio cyfreithwyr sy'n gwneud hynny iddynt. Argymhellir bod pob mudiad gwirfoddol yn chwilio am gyngor cyfreithiol priodol wrth ddelio gydag eiddo mewn unrhyw fodd.

Trosglwyddo asedau cymunedol

Mae'r broses o drosglwyddo asedau'n golygu trosglwyddo tir neu adeiladau sy'n eiddo i gyrff fel awdurdodau lleol i berchneogaeth grwpiau cymunedol er enghraifft; clybiau chwaraeon, ymddiriedolaethau, lleol ymddiriedolaethau, cyfleusterau'r celfyddydau, llyfrgelloedd, theatrau ac adeiladau o ddiddordeb hanesyddol.

<http://gov.wales/topics/people-and-communities/communities/community-asset-transfer/?skip=1&lang=cy>

Gwybodaeth bellach

Y Comisiwn Elusennau dros Gymru a Lloegr

Ffôn: 0845 3000 218

www.charity-commission.gov.uk

Ethical Property Foundation

www.ethicalproperty.org.uk

Llwyodraeth Cymru

<http://gov.wales/topics/people-and-communities/communities/community-asset-transfer/?skip=1&lang=cy>

Ymwadiad

Mae'r wybodaeth a ddarperir yn y daflen hon ar gyfer cyfarwyddyd yn unig. Nid yw'n amnewid am gyngor proffesiynol ac ni allwn dderbyn unrhyw gyfrifoldeb am golled o ganlyniad i unrhyw berson weithredu neu wrthod gweithredu arno.

Am rhagor o wybodaeth cysylltwch â

Mantell Gwynedd

23-25 Y Bont Bridd, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1AB

Elusen Gofrestredig: 1068851

Ffôn: 01286 672626

ymholiadau@mantellgwynedd.com

Ffacs: 01286 678430

www.mantellgwynedd.com

Cynhyrchwyd gan WCVA, Cynghorau Gwirfoddol Sirol a Chanolfannau Gwirfoddoli

Wedi ei ddiweddarau: 12/10/2017



Ffôn: 0800 2888 329

www.wcva.org.uk