# Trosglwyddo Asedau Cymunedol

## Trosolwg


- Beth yw Trosglwyddo Asedau Cymunedol (TAC)?
- Is your organisation CAT ready?
- The CAT process
- Issues and risks
- Rhagor o wybodaeth a chefnogaeth


Mae'r daflen wybodaeth hon wedi ei chynllunio i roi trosolwg o'r prif bethau y bydd angen i reolwyr mudiadau cymunedol eu hystyried mewn cysylltiad ag ymroi i brosiect Trosglwyddo Asedau Cymunedol (TAC).

## Beth yw Trosglwyddo Asedau Cymunedol (TAC)?

Proses lle mae cyrff cyhoeddus yn trosglwyddo rheolaeth eu tir, eu hadeiladau a/neu wasanaethau i fudiad cymunedol yw Trosglwyddo Asedau Cymunedol (TAC). Negodir y telerau trosglwyddo a gallent fod ar sail; rhydd-ddaliad, lesddaliad, trwydded neu gytundeb rheoli.

Cynigir TAC weithiau (nid bob amser) am lai na gwerth y farchnad h.y. am bris gofyn gostyngedig neu gyda lefel rent sy'n 'ffafriol', ond yn gyffredinol dim ond pan fo budd lleol, cymunedol, cymdeithasol, economaidd a/neu amgylcheddol i'w ennill.

**Cyd-destun TAC yng Nghymru**

Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi bod Trosglwyddo Asedau Cymunedol yn rhywbeth y dylai cyrff cyhoeddus yng Nghymru ei gefnogi; er mwyn helpu i gyflwyno ffyrdd newydd a mwy effeithlon o ddarparu gwasanaethau cyhoeddus, ond hefyd oherwydd y cydnabyddir y gall perchnogaeth gymunedol a rheoli tir lleol, adeiladau a gwasanaethau helpu i greu cadernid hirdymor, a chefnogi cymunedau i ffynnu. Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi nodi'r swyddogaeth sylweddol y gall TAC ei chwarae wrth gyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

O dan ddarpariaethau Deddf Llywodraeth Leol 1972: Cydsyniad Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003, caiff Awdurdod Lleol waredu ased am bris is na gwerth llawn y farchnad, fel arfer pan fydd gwarediad o fudd i'r gymuned drwy 'hybu neu wella' llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal a/neu pan fo gwerth yr ased a waredir yn llai na £2 miliwn.

Felly, mae'r cyd-destun presennol ar gyfer prosiectau TAC yn dda, ac mae mwy o awydd a pharodrwydd i weld prosiectau o'r fath yn llwyddo nag a fo ddegawd yn ôl. Fodd bynnag, dylid nodi ar y dechrau, fod y broses yn heriol, yn cymryd llawer o amser ac nad yw heb ei materion a'i risgiau.

**Pwy a gaiff ymgymryd â phrosiect TAC?**

Yn gyffredinol, mae prosiectau TAC ar gael i gynghorau tref a chymuned, elusennau, mudiadau gwirfoddol a chymunedol a busnesau cymdeithasol. Fodd bynnag, bydd y corff trosglwyddo fel arfer yn diffinio pwy y mae'n credu sy'n gymwys a bydd yn nodi'r gofynion sylfaenol o ran: statws cyfreithiol, trefniadau llywodraethu, sgiliau a chapasiti, dogfennau gorfodol e.e. cyfansoddiad, adroddiadau blynyddol a chyfrifon ac ati. Yn gyffredinol, nid yw mudiadau newydd yn cael eu hatal rhag ymgymryd â phrosiect TAC, ond mae lefel y gwaith craffu gan y corff sy'n trosglwyddo yn debygol o gynyddu a gellid rhoi amodau/mesurau diogelu ychwanegol ar waith i leihau'r risg i'r ddau barti.

**Pam y dylid ymgymryd â phrosiect tac?**

Bydd y cymhelliant sydd gennych chi / eich mudiad wrth ystyried ymgymryd â gwasanaeth neu ased cymunedol yn gyntaf yn bwysig. Mewn byd delfrydol, bydd y potensial y gellir ei wireddu yn y prosiect cymunedol yr ydych wedi ei nodi yn cyd-fynd yn gryf â diben craidd eich gr p neu mudiad.

Mae trafferthion i'w hosgoi. Os ydych yn gr p newydd, bydd yn bwysig sicrhau, er enghraifft; nad prosiect personol rhywun yw'r fenter. Os ydych yn fudiad sydd eisoes yn bodoli, efallai y byddwch yn dymuno osgoi sefyllfa lle byddwch yn dechrau ceisio mowldio diben eich mudiad o amgylch eich prosiect arfaethedig. Bydd hyn yn achos o 'wyro o'r nod wreiddiol' – lle mae'r gynffon yn dechrau siglo'r ci!

Felly, y cwestiwn y gallech ofyn i chi eich hun cyn i chi ddechrau yw beth yw eich gwir gymhellion. Os bydd ymgymryd â'r ased yn eich helpu i hybu eich dibenion elusennol, yna rydych ar y trywydd iawn. Canfyddir prosiectau sydd â chymhelliant gwael yn ddieithriad, ond gallwch arbed llawer o amser ac ymdrech drwy sylwi ar unrhyw arwyddion o hyn o'r cychwyn cyntaf.

**Rhydd-ddaliad, Lesddaliad, Trwydded neu Gytundeb Rheoli?**

Mae pob cyfle TAC yn wahanol ac mae angen ei ystyried yn ôl ei rinweddau yn ogystal ag o'i gymharu â statws cyfreithiol eich mudiad, ei alluoedd a'i ddyheadau. Fodd bynnag, mae pedwar prif fath o drosglwyddiadau y mae gan bob un ohonynt eu manteision a'u hanfanteision cysylltiedig. Yn gyffredinol, mae'r rhain fel a ganlyn:

- Rhydd-ddaliad – pan fo eich mudiad yn prynu'r ased ac yn dod yn berchen arno. Ni ymgymerir â llawer o brosiectau TAC ar y sail hon, oherwydd bod y corff sy'n trosglwyddo, yn gyffredinol, yn hoffi cadw teitl yr eiddo a/neu'r tir. Fodd bynnag, os oes cyfle i ennill teitl rhydd-ddaliad a'ch bod yn gallu sicrhau trosglwyddiad am lai na gwerth y farchnad (er enghraifft, ar y sail eich bod mewn sefyllfa well i sicrhau cyfalaf i ymgymryd â gwaith ailwampio/ailddatblygu) yna, hwn yw'r dewis gorau yn gyffredinol oherwydd yr hyblygrwydd cynyddol i wneud fel y mynnoch â'r eiddo.
- Lesddaliad – math o ddeiliadaeth tir neu eiddo yw hwn lle mae eich mudiad yn prynu'r hawl i feddiannu tir neu adeilad am gyfnod penodol o amser. Mae angen negodi telerau y les a bydd hyd y les, yn arbennig, o ddiddordeb (gweler yn ddiweddarach).
- Trwydded – mae'r math hwn o gytundeb yn gallu bod yn ffordd dda o 'dreialu' prosiect TAC – un sy'n rhoi cyfle i'r ddwy ochr 'ddod i adnabod ei gilydd' cyn ymrwymo i gytundeb mwy sylweddol megis les

hirdymor. Yn gyffredinol, rhoddir trwydded am gyfnod byr (3–18 mis fel arfer) ac mae ganddo rwymedigaethau llai beichus hefyd o ran atgyweirio, cynnal a chadw ac addurno. Wrth gytuno i drwydded fel man cychwyn, efallai nad yw'n syniad da bod mewn sefyllfa lle mae'r drwydded yn cael ei 'hadnewyddu' yn barhaus – gwell yw sicrhau les ar ddiwedd tymor cyntaf y drwydded os yw hynny'n bosibl.

- Cytundeb Rheoli – bydd y math hwn o gytundeb yn caniatáu i'ch mudiad ddarparu rhai gwasanaethau neu weithgareddau ar safle y corff cyhoeddus, yn gyfnewid am ryw fath o gefnogaeth gan y corff hwnnw – a allai fod yn ariannol, yn gymorth mewn adnoddau ymarferol neu ddynol. Mae llai o gostau, ond hefyd nid oes hawl i feddiannu'r adeilad. Mae rhai mudiadau sy'n ymwneud â phrosiectau TAC yn sicrhau'r ased fel y disgrifir uchod, ac mae ganddynt gytundeb rheoli i ddarparu gwasanaeth hefyd.

# A yw eich mudiad yn barod am TAC?

Heb amheuaeth, bydd eich parodrwydd fel mudiad i ymgymryd â phrosiect TAC yn cael ei sbarduno, yn rhannol o leiaf, gan y broses ymgeisio ei hun (a ddisgrifir isod).

Fodd bynnag, mae rhai pethau y dylech eu gwneud a phethau eraill y byddech yn ddoeth i'w gwneud cyn cychwyn ar y daith. Bydd sut yr ydych yn mynd i'r afael â'r tasgau hyn yn dibynnu ar y sgiliau a'r profiad sydd gennych ar gael. Mae rhestr o fudiadau a all eich helpu ar hyd y ffordd ar ddiwedd y daflen wybodaeth hon. Dyma'r tasgau allweddol:

**Gwirio eich statws cyfreithiol**

Bydd yn bwysig ichi wirio a yw dogfennau llywodraethu eich mudiad yn caniatáu ichi ymgymryd â deiliadaeth tir neu eiddo yn rhan o Brosiect TAC.

Os yw eich mudiad wedi ei strwythuro fel cymdeithas anghorfforedig ar hyn o bryd, nid oes unrhyw beth yn eich atal rhag ymgymryd â les neu drwydded, ond bydd angen ichi sicrhau eich bod yn enwebu dim llai na phedwar unigolyn (a dynnir o'r pwyllgor rheoli pwyllgor rheoli, yn gyffredinol) i ymrwymo i'r cytundeb ar ran eich cymdeithas – gelwir y rhain yn 'Ymddiriedolwyr Daliadol'. Gall hyn achosi cymhlethdodau yn y dyfodol os/pan fydd yr ymddiriedolwyr daliadol yn gadael y mudiad.

**Noder –** mae ymrwymo i les neu drwydded fel mudiad anghorfforedig yn dod â risg personol ychwanegol. Mae hyn oherwydd y bydd yr unigolyn sy'n llofnodi'r les/drwydded yn atebol yn bersonol. Am y rheswm hwn, strwythur corfforedig fel arfer yw'r strwythur cyfreithiol a ffefrir fel arfer.

Mae Deddf Ymddiriedolwyr 2000 yn rhoi p er cyfreithiol i bob elusen gaffael eiddo. Ceir dal yr eiddo fel buddsoddiad neu er mwyn cyflawni amcanion yr elusen (neu'r ddau). Fodd bynnag, wrth arfer y p er hwn, rhaid i ymddiriedolwyr wneud yr hyn a ganlyn:

- Gweithredu bob amser er budd gorau yr elusen
- Sicrhau'r telerau gorau y gellir eu cyflawni'n rhesymol
- Derbyn cyngor proffesiynol ar faterion sy'n gofyn amdano
- Diogelu gwerth a chywirdeb asedau yr elusen yn awr ac yn y dyfodol

Bydd mathau eraill o strwythur cyfreithiol, megis Cwmni Cyfyngedig drwy Warant neu Mudiad Corfforedig Elusennol, yn caniatáu ichi ymgymryd â thir neu eiddo yn gyffredinol, ond dylech wirio eich dogfennau corffori bob amser a chael cyngor proffesiynol ar y mater hwn.

**Cadarnhau nodau ac amcanion clir ar gyfer eich prosiect**

Yn rhan o'r broses hon a chyda'r ased yr ydych yn bwriadu ei gaffael, mae'n bosibl yr hoffech gymryd y camau ymarferol canlynol:

- Ymweld â'r adeilad. Cymryd golwg feirniadol ar y posibilrwydd o adeiladu ar y sefyllfa bresennol a/neu ddatblygu defnyddiau cymunedol newydd, yn enwedig y rhai a allai fynd i'r afael ag angen heb ei ddiwallu neu lenwi bwlch yn y ddarpariaeth gwasanaethau lleol.
- Mynd i weld prosiectau tebyg eraill mewn mannau eraill. Siarad â rheolwyr gwasanaethau a chyfleusterau sy'n cynnig yr un mathau o weithgareddau â'r hyn yr ydych yn bwriadu ei gynnig ar gyfer eich prosiect cymunedol.
- Nodi unrhyw 'gystadleuaeth' leol. Dysgu am y gweithgareddau a'r cyfleusterau sydd ganddynt i'w cynnig. Chwilio am gyfleoedd i gydweithio a rhannu adnoddau.
- Ymgysylltu â'ch 'rhanddeiliaid allweddol'. Gallai'r rhain gynnwys; preswylwyr lleol, defnyddwyr presennol y gwasanaeth, tir neu adeilad, defnyddwyr newydd posibl, cymdogion a phartneriaid cyflawni prosiectau posibl eraill. Pan fo hynny'n briodol, siarad â nhw i ganfod beth maen nhw'n ei ddymuno a'r hyn sydd ei angen arnynt. Eu cynnwys yn uniongyrchol i'ch helpu i ddatblygu eich cynigion prosiect.

Pan fyddwch wedi gwneud hyn, byddwch mewn sefyllfa well i gadarnhau'r nodau a'r amcanion ar gyfer eich prosiect TAC arfaethedig na ddylai fod yn fwy na'n llai na rhestr syml o'r pethau yr hoffech i'ch prosiect eu cyflawni.

**Datblygu eich capasiti**

Mae hyn yn ymwneud â chael y cymysgedd cywir o alluoedd, sgiliau, gwybodaeth a phrofiad, ynghyd â'r amser a'r adnoddau ariannol sy'n angenrheidiol i ymrwymo i brosiect cymunedol. Ar y dechrau, gallai'r dasg ymddangos yn anoresgynnol. Fodd bynnag, pe byddech yn gofyn i fudiad a oedd eisoes wedi bod drwy'r broses yn llwyddiannus, byddai'n sicr yn dweud wrthych fod llawer ohoni yn newydd iddo hefyd ar y dechrau, a'i bod yn fwy o fater o ddatblygu ei gapasiti ar hyd y ffordd.

Un ystyriaeth allweddol cyn ichi ddechrau yw peidio ag amcangyfrif yn rhy isel yr ymrwymiad amser sydd ei angen. Mae'r broses o sicrhau trosglwyddiad gwasanaeth neu ased o gorff cyhoeddus yn un hir, hyd yn oed pan fo popeth yn mynd yn unol â'r cynllun! A phan fydd wedi ei gwblhau, bydd cyfrifoldebau ychwanegol am reoli'r ased.

**Profi dichonoldeb yr hyn yr ydych yn ei gynnig**

Mae trosfeddiannu gwasanaeth neu adeilad cymunedol yn ymrwymiad sylweddol, felly dylai eich mudiad fod yn sicr y gall eich syniadau da eu bwriad wrthsefyll archwiliad.

Ar gyfer prosiectau syml (lle nad fo llawer mwy na newid yn y ffordd mae'r gwasanaeth neu'r adeilad yn cael ei reoli), efallai y byddwch yn gwneud y broses profi dichonoldeb hon, gyda chefnogaeth eich rhanddeiliaid allweddol efallai.

Er hynny, efallai y bydd angen ymchwiliad manylach ar brosiectau mwy cymhleth – 'Astudiaeth o Ddichonoldeb' – a wneir gan ymgynghorydd annibynnol neu dîm ymgynghori. Bydd hyn yn wir yn aml pan fydd cynnig eich prosiect yn cynnwys unrhyw ailgyflunio neu ailddatblygu tir neu adeiladau sylweddol.

Mae hefyd yn werth cynnal Ymgynghoriad Cymunedol cyn ystyried neu ymgymryd ag ased. Bydd hyn yn helpu i gadarnhau'r angen a nodi beth arall sydd yna'n lleol/pa fylchau sydd mewn darpariaethau eraill. Ac yn helpu i ddangos yr angen a fyddai'n cael ei ddiwallu drwy ymgymryd â'r ased hwn.

Dylai hyn edrych ar y ffordd orau o ddarparu'r gwasanaeth/gweithgareddau yr ydych yn dymuno eu darparu. Nid posibilrwydd o TAC yn golygu mai hwn yw'r dewis gorau o reidrwydd. Mae'n bwysig bod gennych feddwl agored ynghylch yr ateb gorau ac nad ydych yn ceisio gwneud i'r TAC weithio ichi heb ystyried dewisiadau eraill yn llawn.

**Datblygu achos busnes amlinellol**

Hyd yn oed yn y cam 'Datganiad o Ddiddordeb' o'r broses (a ddisgrifir isod), disgwylir ichi allu cyflwyno amlinelliad o'r achos busnes eich mudiad ar gyfer ymgymryd â'r ased.

Bydd y gwaith y mae eich mudiad yn ei wneud i ddatblygu ei 'achos busnes' yn barhad o'r gwaith yr ydych wedi ei wneud i brofi bod eich prosiect TAC yn ddichonadwy yn y lle cyntaf. Ar y cyfan mae eich achos busnes yn ymwneud â dau beth – yr 'hyfywedd ariannol' a 'chynaliadwyedd' eich cynigion prosiect.

Wedi ei aralleirio – a allwch chi wneud i'ch prosiect dalu ac a allwch chi gadw eich prosiect i fynd? Proses o 'gynllunio busnes ydyw sy'n helpu i ddod â'r ddau beth hyn at ei gilydd.

## Y broses TAC

Nodir y broses TAC gan y corff sy'n trosglwyddo (un o'r 22 awdurdod unedol yng Nghymru fel arfer) yn ei bolisi TAC. Adroddodd Swyddfa Archwilio Cymru yn 2018 fod gan y mwyafrif helaeth o awdurdodau lleol yng Nghymru bolisi TAC ar waith erbyn hyn. Felly, dylech gyfeirio at y polisi sy'n cwmpasu eich ardal ddaearyddol o ddiddordeb yn y lle cyntaf.

Er mwyn arwain cyrff cyhoeddus yng Nghymru, mae Llywodraeth Cymru wedi sefydlu Ystadau Cymru – (a elwid gynt yn Weithgor Asedau Cenedlaethol) a sefydlwyd er mwyn 'annog rhagoriaeth o ran rheoli ystad sector cyhoeddus Cymru yn weithredol.'

Mae Ystadau Cymru wedi cynhyrchu cyfres o ddogfennau canllawiau TAC ardderchog, a darperir dolen ar eu cyfer ar ddiwedd y daflen wybodaeth hon.

**Canllawiau Llywodraeth Cymru i gyrff sy'n trosglwyddo**

Ceir trosolwg byr o ganllawiau Ystadau Cymru i gyrff sy'n trosglwyddo isod. Dylai proses TAC:

- Fod yn agored ac yn dryloyw.
- Canolbwyntio ar fudd cyffredin gyda gweledigaeth gydgysylltiedig a nod a rennir.
- Cael ei rheoli gan dîm rhyngadrannol, sy'n canolbwyntio ar TAC, dan arweiniad Uwch-reolwr (megis y Prif Swyddog Ystadau) a chan gynnwys pan fo hynny'n briodol, cyfranogiad rhanddeiliaid ehangach sy'n cynrychioli'r gymuned.
- Cael ei gosod yn fframwaith polisi ehangach y corff cyhoeddus dan sylw e.e. cyd-fynd yn gryf â'i Gynllun Corfforaethol.
- Cael ei hyrwyddo drwy sianelau priodol e.e. gwefannau Awdurdodau Lleol, hysbysebion yn y wasg leol/sianeli cyfryngau cymdeithasol, gwefan 'Space Cymru' ac ati.
- Dilyn dull synnwyr cyffredin a bod yn gymesur â'r prosiect dan sylw – nid un ateb sy'n gweddu i bawb.
- Galluogi'r ymgeisydd i gael gafael ar wybodaeth perthnasol a chyfredol am yr ased dan sylw e.e. Arolygon cyflwr, cynnal a chadw hanesyddol a chostau rhedeg (a gwybodaeth gytundebol sy'n berthnasol yn gyfreithiol am ddarparwyr gwasanaeth i'r eiddo), y data sgorio ynni a defnydd o ynni ar gyfer yr ased, cyfrifoldebau atgyweirio, amodau cynllunio, cyfamodau cyfyngedig, gofynion mynediad, trefniadau TUPE (pan fo hynny'n briodol) ac ati.

Mae profiad ar lawr gwlad yn dweud wrthym nad yw hyn bob amser yn wir, ond mae'n debyg ei bod yn deg dweud bod y sefyllfa'n gwella, a bod mwy o'r canllawiau uchod yn cael eu hystyried.

**Gwneud cais TAC**

Un o'r pethau yr ymddengys sydd wedi dod yn fwy cyson ar draws awdurdodau yng Nghymru yw proses ymgeisio mwy cydlynol a diffiniedig, y mae elfennau allweddol ohoni fel a ganlyn:

**Cyn gwneud cais** – dylai cyrff cyhoeddus eich croesawu'n rhagweithiol drwy gysylltu i drafod cyfleoedd TAC posibl ac mewn rhai achosion gallent gysylltu â mudiadau penodol y maent yn credu y gallent fod yn y sefyllfa orau i ddarparu gwasanaeth arbennig i'r gymuned. Fodd bynnag, dylai'r corff sy'n trosglwyddo hysbysebu'r ased neu'r gwasanaeth, gan ddarparu cyfle ichi fynegi diddordeb.

**Datganiad o Ddiddordeb** – bydd cyrff cyhoeddus yn eich gwahodd i fynegi diddordeb mewn ased penodol, drwy ofyn ichi gwblhau ffurflen sy'n cynnwys pethau fel:

- Amlinelliad o'ch 'achos busnes' a pham mae angen yr ased arnoch
- Crynodeb o'r buddion a welwch i'ch cymuned
- Llywodraeth, strwythur a hanes eich mudiad

- Y telerau trosglwyddo yr ydych yn chwilio amdanynt

Yn rhan o broses asesu y Datganiad o Ddiddordeb, bydd y corff cyhoeddus yn naturiol yn dymuno ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol a gallai ofyn am ragor o wybodaeth neu eglurhad. Os yw'n fodlon, mae'n bosibl y byddwch yn cael eich gwahodd i gyflwyno cais llawn.

**Cais llawn** – ar y cam hwn, efallai eich bod wedi eich rhoi ar 'restr fer' o gynigwyr neu efallai mai chi yw'r 'cynigydd a ffefrir' gan y corff cyhoeddus i bob pwrpas, y naill ffordd neu'r llall, gofynnir ichi ddarparu tystiolaeth ychwanegol sylweddol mai chi sydd yn y sefyllfa orau i ymgymryd â'r ased neu'r gwasanaeth. Bydd hyn yn cynnwys llenwi ffurflen gais mwy helaeth a darparu amrywiaeth o ddogfennaeth ychwanegol. Gallai'r mathau o bethau y gellid disgwyl ichi eu cyflwyno gynnwys:

- Achos busnes llawn gyda gwybodaeth ariannol.
- Asesiad risg mewn cysylltiad â'ch capasiti ariannol a sefydliadol, eich llywodraeth a'ch gallu i reoli'r ased.
- Eich hanes o gyflawni prosiectau a mentrau gwasanaethau cymunedol tebyg.
- Pa mor bell y bydd eich defnydd arfaethedig yn sicrhau ymgysylltiad cymunedol.
- Sut y byddwch yn sicrhau cynaliadwyedd busnes e.e. drwy gynhyrchu incwm.
- Eich trefniadau rheoli ariannol.
- Cydymffurfio â Chymorth Gwladwriaethol, Rheoliadau Trosglwyddo Ymgymeriadau (Diogelu Cyflogaeth) (TUPE) a Chaffael yr UE fel y bo'n briodol.
- Y rheolau y bydd angen ichi gadw atynt fel y bo'n berthnasol, e.e. unrhyw gyfyngiadau cyfreithiol, cyfamodau cyfyngol a darpariaethau adfachu.
- Eich trefniadau monitro a gwerthuso.
- Efallai y byddwch hefyd yn cael eich gwahodd i gyfweliad/cyfarfod i drafod eich cais.

Mae profiad ar lawr gwlad yn dweud wrthym nad yw hyn bob amser yn wir, ond mae'n debyg ei bod yn deg dweud bod y sefyllfa'n gwella, a bod mwy o'r canllawiau uchod yn cael eu hystyried.

**Negodi telerau y trosglwyddiad**

Os ydych yn llwyddiannus yn y broses hon yna mae'n debyg y byddwch yn cael penderfyniad 'mewn egwyddor' y caiff y trosglwyddiad ddigwydd. Fodd bynnag, dyma'r cyfnod lle bydd angen i chi a'r corff sy'n trosglwyddo negodi telerau y trosglwyddiad a chynnal rownd derfynol o wiriadau 'diwydrwydd dyladwy'. Mae'r canlynol yn nodedig pan fo les yn cael ei negodi:

**Rhent**– chwiliwch am ostyngiad sylweddol neu swm rhent rhad (nominal £1) fesul blwyddyn, yn enwedig pan fo eich mudiad yn helpu i gynnal parhad gwasanaeth i'ch cymuned, a allai fod wedi dod i ben fel arall a/neu sy'n cadw tir neu adeiladau a allai fod wedi eu colli i ddefnydd cymunedol fel arall. Yr allwedd yma yw darparu tystiolaeth o fudd cymunedol ychwanegol sylweddol heb unrhyw gost ychwanegol i'r pwrs cyhoeddus.

**Hyd** – dim ond ar gyfer hyd les sy'n addas ar gyfer amgylchiadau penodol eich mudiad y dylech gofrestru, ond mae les hirach yn well yn amlach a chydnabyddir cyfnod o 28 mlynedd yn gyffredinol fel yr hyd lleiaf y

dylech geisio ei sicrhau os ydych yn bwriadu ailwampio neu ailddatblygu'r eiddo (mae'r mwyafrif o'r cyrff cyllido yn chwilio am 25 mlynedd o leiaf ar adeg cais am grant).

**Is-osod a llogi** – dylai eich les ganiatáu'r eiddo i gael ei is-osod a'i logi heb gyfyngiadau gormodol gan y landlord.

Mae rhai lesoedd yn gwahardd is-osod yn benodol, er bod llawer o fudiadau sy'n dal i wneud hynny'n ymarferol. Mae'n syniad da gwirio gyda'ch awdurdod lleol cyn bwrw ymlaen.

**Atgyweirio a chynnal a chadw** – yn y mwyafrif o'r achosion, y landlord sy'n gyfrifol am y tu allan i'r eiddo, a'r tenant sy'n ysgwyddo cyfrifoldeb am y tu mewn. Fodd bynnag, os yw'r rhent yn cael ei leihau'n sylweddol neu ei osod ar lefel nominal, efallai y bydd angen ichi ymgymryd â les atgyweirio llawn. Os yw hyn yn berthnasol, mae'n hanfodol nodi unrhyw ddiffygion mawr cyn llofnodi'r les a sicrhau bod y landlord yn mynd i'r afael â nhw cyn i'r trosglwyddiad ddigwydd.

Nid yw lesoedd atgyweirio llawn yn anghyffredin ac, weithiau, dyma'r unig ddewis sydd ar gael ar gyfer ymgymryd â chyfleuster yn yr hirdymor. Mewn rhai ardaloedd yng Nghymru, hyn yw'r trefniad safonol yn aml yn hytrach na'r eithriad.

**Terfynu** – efallai y byddwch neu efallai na fyddwch yn dymuno cynnwys cymal terfynu yn eich les, ond dylech sicrhau ei bod yn bosibl terfynu mewn amgylchiadau eithafol. Mae'r mwyafrif o'r awdurdodau lleol yn deall y gallai mudiadau cymunedol wynebu heriau wrth gynnal darpariaeth gwasanaethau. Er hynny, mae'n fuddiol sefydlu partneriaeth gref gyda'r corff sy'n trosglwyddo, oherwydd bod cyfathrebu da yn allweddol.

**Noder:** gallai cytuno i gymal terfynu rwystro eich siawns o sicrhau cyllid grant. Mae'n werth nodi hefyd, er eich bod yn cael les, mai'r Awdurdod Lleol yw'r landlord corfforaethol o hyd, felly gellir trosglwyddo'r cyfleuster yn ôl i'r Awdurdod Lleol.

**Diwydrwydd dyladwy**

Mae dwy agwedd bwysig ar hyn:

- **Ymgynghori â syrfëwr** – dylai eich mudiad gyflogi syrfëwr cymwys i asesu cyflwr yr eiddo, ei addasrwydd ar gyfer eich defnydd arfaethedig, a phriodoldeb y pris neu'r rhent y gofynnir amdano.

  Hefyd, ystyriwch ofyn i'ch awdurdod lleol gynnal arolwg o'r cyflwr. Mae awdurdodau lleol yn darparu'r gwasanaeth hwn mewn rhai achosion, a gall fod yn amhrisiadwy wrth werthuso'r eiddo.

- **Defnyddio gwasanaethau cyfreithiwr** – dylai eich mudiad gyflogi cyfreithiwr sydd â chymwysterau priodol – yn enwedig pan ystyrir les hir. Dylai cyfreithiwr allu eich cynghori ar: geiriad y les, ei delerau a'i amodau, cynnal chwiliadau perthnasol (awdurdod lleol a'r Gofrestrfa Tir) ar eich rhan, ymdrin â Chyllid y Wlad ar dreth tir y dreth stamp, a chofrestru'r les gyda'r Gofrestrfa Tir. Dewiswch gyfreithiwr sy'n gyfarwydd â chyfraith elusennol.

Yn amlwg, bydd y ddau wasanaeth hyn yn dwyn costau sylweddol posibl, ond mae ennill persbectif proffesiynol annibynnol yn amhrisiadwy ac mae'n ddyletswydd ar ymddiriedolwyr ymgymryd â diwydrwydd dyladwy wrth benderfynu ar fuddsoddiadau mor sylweddol.

## Materion a risgiau

Nid oes amheuaeth nad yw ymgymryd â phrosiect TAC yn cymryd llawer o amser a bydd hyd yn oed y prosiectau lleiaf yn gofyn am lawer o ymrwymiad, amynedd a dyfalbarhad. Mae materion a risgiau gwirioneddol a sylweddol a wynebir ar hyd y ffordd hefyd. Mae rhai o'r rhai mwyaf cyffredin yn cynnwys:

- **Sgiliau a chapasiti** – Mae ymgymryd ag ased newydd yn ymrwymiad sylweddol ac mae'n dwyn rhwymedigaethau cyfreithiol ac ariannol ychwanegol. Bydd y rhain yn cymryd amser i'w rheoli, ac i sicrhau cydymffurfiaeth. Felly, mae'n bwysig iawn sicrhau bod y sgiliau a'r capasiti yn y mudiad i fabwysiadu'r ased, ac i'w reoli'n briodol i'r dyfodol.
- **Cynaliadwyedd**
- **Yr amser a gymerir/cael eich gorlethu** – ni ellir gorbwysleisio pa mor hir a faint o amser y bydd angen ei dreulio ar y broses o sicrhau ased yn llwyddiannus – hyd yn oed ar gyfer y prosiectau sy'n ymddangos yn syml ac yn rhwydd ar eu golwg gyntaf. Yn anaml y profodd yr awdur drosglwyddiad a aeth drwodd mewn llai na blwyddyn ac mae'r amser hyd at ddwy flynedd o'r ymholiad cychwynnol yn amlach. Anodd yw datblygu a chynnal brwdfrydedd tîm o wirfoddolwyr sy'n gallu gweld y broses hon yn mynd rhagddi heb iddi fod yn straen mawr. Bydd yn bwysig cael cymaint o'r math cywir o help a chyngor ar hyd y ffordd (gweler isod).
- **Rheoli gwirfoddolwyr** – ymgysylltu gwirfoddolwyr yw'r hyn sy'n ffurfio gwaith Prosiectau TAC – yn enwedig y bobl hynny sy'n helpu i reoli'r cyfleuster a/neu ddarparu'r gwasanaeth o ddydd i ddydd. Ar wahân i'r budd cost, mae ymgysylltu â gwirfoddolwyr yn dwyn llawer o fuddion ehangach i unigolion a chymunedau. Fodd bynnag, gall recriwtio a datblygu gwirfoddolwyr fod yn heriol iawn. I wneud hyn yn llwyddiannus, dylai eich mudiad ddatblygu polisi a gweithdrefnau cadarn sy'n dilyn arferion gorau.
- **Cyflwr yr asedau sy'n cael eu trosglwyddo** – mae llawer o adeiladau sy'n destun Prosiectau TAC yn hen ac angen eu diweddaru. Mae angen i'ch mudiad sicrhau ei fod yn gwybod yn union beth y mae'n ymgymryd ag ef. Ar wahân i'r diffygion mawr y dylid ymdrin â nhw cyn i drosglwyddiad ddigwydd, mae'n ddefnyddiol cael gwybodaeth fewnol am y pethau y gellid eu hailwampio neu eu huwchraddio. Gallai siarad â'r rheolwr adeiladu presennol/blaenorol helpu yn hyn o beth.
- **Ymdrin â 'gwrthdaro' lleol** – cynigir Prosiectau TAC ar sail tendr cystadleuol weithiau ac oherwydd hyn gallent greu cystadleuaeth ymhlith gwahanol mudiadau cymunedol lleol. Gall fod yn heriol chwilio am ffyrdd o weithio gyda'n gilydd helpu er mwyn ymdrin â chanlyniadau proses dendro llwyddiannus/aflwyddiannus.
- **Newid hinsawdd gwleidyddol** – nid yw hyn o reidrwydd yn rhywbeth y gall eich mudiad wneud unrhyw beth yn ei gylch, ond oherwydd y cyfnod hir y gall TAC ei gymryd, mae perygl y gall agweddau tuag at drosglwyddo'r eiddo dan sylw newid ymhlith y rhai sydd â'r gair terfynol wrth gymeradwyo'r trosglwyddiad. Efallai y bydd rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i aelodau y cyngor am eich cynlluniau yn helpu i sicrhau nad yw eich prosiect yn cwympo oherwydd diffyg cyfathrebu da ar eich rhan.

Rheoli Ariannol – Gallai costau newid yn ystod y broses, ac efallai na fydd cyflawni cyllid ar gyfer unrhyw newidiadau yn bosibl neu y bydd yn cymryd mwy o amser na'r disgwyl. Sicrhewch fod digwyddiadau o'r fath wedi eu hystyried a bod gennych "Gynllun B" ar waith yn ogystal â digon o arian wrth gefn i leddfu llif arian yn ystod unrhyw anawsterau.

Gwrthwynebiad cymunedol – Os ydych yn newid defnydd adeilad neu'n ehangu yr hyn a allai fod yn wasanaeth dadleuol, ystyriwch sut y byddwch yn ymdrin â gwrthwynebiad gan y gymuned leol. Sut y byddwch yn dangos budd cymunedol ehangach ac yn mynd i'r afael ag unrhyw faterion diogelwch cymunedol posibl.

# Rhagor o wybodaeth a chefnogaeth

Ystadau Cymru (Gweithgor Asedau Cenedlaethol gynt) – Llywodraeth Cymru

(Chwilier am 'Trosglwyddo Asedau Cymunedol: canllawiau i ymgeiswyr')

Un Llais Cymru

Llais cynghorau cymuned a thref yng Nghymru – chwiliwch am 'Assets and Services Toolkit'

Ymddiriedolaeth Adfywio'r Meysydd Glo

Yn ymroddedig i gefnogi hen drefi a phentrefi mwyngloddio ledled y DU.

CYD Cymru
Cymdeithas Ymddiriedolaethau Datblygu Cymru

Mudiad aelodaeth annibynnol ar sail ymarferwyr sy'n hyrwyddo gwaith rhwydwaith cynyddol o ymddiriedolaethau datblygu yng Nghymru gan eu cefnogi yw Cymdeithas Ymddiriedolaethau Datblygu Cymru.

**Asedau Cymunedol a Pherchnogaeth**

My Community

Crëir My Community gan 12 mudiad cymorth cymunedol blaenllaw. Mae pob un ohonynt wedi rhoi eu holl gymorth a chyngor mewn un lle. Deall Trosglwyddo Asedau Cymunedol

Cwmpas

Mae Cwmpas yn cefnogi datblygiad a thwf entrepreneuriaeth gymdeithasol, Mentrau Cymdeithasol a Chwmnïau Cydweithredol yng Nghymru.

**Cydnabyddiaeth:** Mae peth o'r canllawiau uchod wedi cael eu tynnu a'u talfyrru i'w defnyddio o 'Camu i Fyny – Pecyn cymorth ar gyfer datblygu a rheoli gwasanaethau ac asedau' a gynhyrchwyd gan Gyngor Dinas Caerdydd