

## CAU A GWAREDU NEUADDAU EGLWYS

### NODYN CYFARWYDDYD

Lluniwyd y nodyn cyfarwyddyd hwn i helpu Cynghorau Plwyf Eglwysig<sup>1</sup> i roi'r trefniadau cywir ar waith pan fo neuadd eglwys yn cael ei chau'n barhaol a'i gwaredu drwy ei gwerthu neu ei phrydlesu. Nod y trefniadau hyn yw osgoi unrhyw oedi a chostau diangen; hefyd gallant ein helpu i gydymffurfio â'n rhwymedigaeth gyfreithiol fel elusen sef y dylem sicrhau'r telerau gorau y gellir yn rhesymol eu disgwyl wrth waredu eiddo. Trwy beidio â dilyn y trefniadau hyn, gallai hynny arwain at golli incwm, anghydfod cyfreithiol posibl, neu oedi diangen a chostau gormodol.

#### Gwirio Teitlau

Os yw Cyngor Plwyf yn ystyried cau neuadd, mae'n bwysig gwirio deiliad teitl cyfreithiol yr eiddo ymlaen llaw. Bydd y broses hon yn cadarnhau unrhyw gyfyngiadau ar waredu a sut y gellir defnyddio unrhyw elw o'r gwerthiant. Gall neuaddau fod yn ddarostyngedig i "ôl-feddiant" lle bydd neuadd sydd wedi cau (neu'r elw o'i gwerthu) yn dychwelyd yn llwyr i feddiant etifeddion y sawl a roes yr eiddo yn y lle cyntaf. Gall neuadd hefyd fod yn ddarostyngedig i gyfamod sy'n dweud mai at ddibenion penodol yn unig y gellir ei defnyddio. Mae'n bwysig ymchwilio i faterion o'r fath yn gynnar.

Fel arfer, Corff Cynrychiolwyr yr Eglwys yng Nghymru yw deiliad teitl neuaddau, felly dylid cyfeirio ymholiadau at yr Adran Gwasanaethau Eiddo yn y lle cyntaf.

Mewn rhai achosion, Bwrdd Cyllid yr Esgobaeth neu Ymddiriedolaeth yr Esgobaeth yw deiliad y teitl. Felly, os nad Corff y Cynrychiolwyr sydd â'r teitl, bydd y mater yn cael ei gyfeirio at yr Esgobaeth. Byddai'r Esgobaeth wedyn yn rhoi cyngor ar eu proses ar gyfer gwaredu. Mae'r nodiadau isod yn nodi'r dull a ddefnyddir pan fo'r neuadd yn eiddo i Gorff y Cynrychiolwyr.

#### Potensial Datblygu

Mae gwerthuso neu wireddu potensial datblygu mewn tir yn fater cymhleth, sy'n gofyn am fewnbwn proffesiynol. Mae gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer defnydd amgen yn ddud ac nid oes sicrwydd chwaith o gael canlyniad cadarnhaol. Yn gyffredinol, gellir gofyn i asiantau roi cyngor ar y posibilrwydd o wneud cais am ganiatâd cyn gwerthu, a pha effaith gaiff hynny ar werth. Os credwch fod potensial datblygu penodol y gellid ei ddatgloi, rhowch wybod

<sup>1</sup> Defnyddir y term "Cyngor Plwyf Eglwysig" yn y ddogfen hon i ddisgrifio corff ymddiriedolwyr eglwysig lleol sy'n gyfrifol am reoli'r neuadd. Gall y cyrff hyn hefyd gael eu hadnabod fel Cyngor yr Ardal Weinidogaeth, Cyngor yr Ardal Weinidogaeth Leol, Cyngor Bywoliaeth Reithorol, Cynhadledd Ardal Genhadaeth, neu unrhyw derm arall a ddynodir gan bolisiau esgobaethol.

i ni. Os mai'r cyngor a gawsoch yw y dylid cael caniatâd cynllunio, gallwn drafod sut y gellir talu'r costau cyn gwerthu.

## Gwerthu neu Brydlesu?

Gan amlaf, bydd Cynghorau Plwyf yn dymuno gwerthu rhydd-ddaliad y neuadd i godi arian ar gyfer blaenoriaethau cenhadol eraill.

Fodd bynnag, mae'n bosibl ystyried rhoi neuadd ar brydles i drydydd parti. Gellir dod o hyd i denantiaid ar gyfer pryddlesu drwy farchnad agored neu drwy drafodaeth leol am ddyfodol y neuadd.

Bydd Corff y Cynrychiolwyr yn rhoi cyngor ar y broses ym mhob achos, ond gofynnir am farn prisiwr allanol o ran gwerth marchnadol yr ased sy'n cael ei werthu neu ei brydlesu. Mae cyfraith elusennau yn nodi'n glir bod yn rhaid i ni gael y gwerth gorau wrth waredu eiddo.

## Cymeradwyaeth y Cyngor Plwyf Eglwysig

Rhaid i'r Cyngor Plwyf basio penderfyniad sy'n cydsynio i Gorff y Cynrychiolwyr gau'r neuadd a'i gwaredu. Rhaid anfon copi o benderfyniad y Cyngor Plwyf i Swyddfa'r Esgobaeth ac i Gorff y Cynrychiolwyr.

## Cymeradwyaeth Corff y Cynrychiolwyr

Bydd angen i Gorff y Cynrychiolwyr, drwy ei Bwyllgor Eiddo, gymeradwyo'r bwriad i waredu'r neuadd ar ôl cael cymeradwyaeth y Cyngor Plwyf. Bydd cydsyniad y Pwyllgor Eiddo yn amodol ar gyngor y prisiwr allanol ynghylch telerau gwerth gorau.

## Cydsyniad yr Esgob

Dylai'r Cyngor Plwyf ofyn am gadarnhad ysgrifenedig gan yr Esgob ei fod yn cymeradwyo'r gwarediad arfaethedig.

## Rheolaeth Barhaus

Hyd nes y bydd y neuadd wedi'i throsglwyddo i drydydd parti, bydd y Cyngor Plwyf yn parhau yn gyfrifol am reoli a chynnal a chadw'r neuadd gan gynnwys yswiriant a chyfleustodau. Mewn rhai neuaddau, efallai y bydd y cyfleustodau wedi'u datgysylltu am beth amser cyn eu gwerthu. Os yw cyfrifon cyfleustodau wedi'u cau, dylai'r Cyngor Plwyf gadw neu, os oes angen, ddod o hyd i'r copïau olaf o unrhyw filiau cyfleustodau. Bydd y biliau hyn yn fodd i sicrhau darpar brynwyr bod cysylltiadau cyfleustodau ar gael.

## Ffiniau a Mynediad

Mae'n bwysig cadw ffiniau clir ac amlwg. Os oes tir cyfagos y bydd y Cyngor Plwyf yn ei gadw, a bod angen codi ffensys neu waliau, neu gau gatiâu neu ddrysau yn barhaol, gorau oll os gall y Cyngor Plwyf wneud y gwaith hwn ei hun cyn rhoi'r eiddo ar werth. Gall ffiniau aneglur gymhlethu prosesau trawsgludo, ac weithiau mae'n anodd gorfodi prynwyr i wneud y gwaith hwn hyd yn oed os oes rhwymedigaeth gytundebol arnynt i wneud hynny. Felly, mae bob amser yn fwy ymarferol i'r Cyngor Plwyf sy'n meddu ar y tir sy'n ffinio wneud y gwaith hwn ei hun.

Dylai Cyngorau Plwyf sy'n berchen ar dir sy'n ffinio â'r neuadd hefyd ystyried pa hawliau mynediad y maent am eu rhoi, os o gwbl, dros y tir cyfagos hwnnw, a dylai pob Cyngor Plwyf ystyried hawliau yn gyffredinol. Efallai fod gan y cyhoedd, neu dŷ cyfagos, er enghraifft, hawliau tramwy llwybr troed neu hawddfrait ar draws tir y neuadd. Yn olaf, dylai'r Cyngor Plwyf hefyd geisio sefydlu pwy sy'n gyfrifol am unrhyw nodweddion ar y ffiniau.

## Yswiriant

Rhaid i'r Cyngor Plwyf hysbysu'r *Ecclesiastical Insurance Group* (EIG) (neu yswiriwr arall yr eiddo) cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol unwaith y bydd y neuadd yn segur (wedi cau). Bydd yr yswiriwr yn cadarnhau manylion unrhyw breimiwm ychwanegol sy'n ddyledus a'u gofynion ar gyfer y neuadd ar ôl ei chau.

Bydd EIG yn disgwyl i rywun archwilio'r neuadd yn gyson a bydd yn rhoi gwybod i'r Cyngor Plwyf pa mor aml y dylid gwneud hynny.

## Gofynion Adeiladau Gwag

Rhaid i'r Cyngor Plwyf drefnu ar gyfer:

- Gwasanaethau'r prif gyflenwadau trydan, troi'r prif gyflenwad nwy a dŵr i ffwrdd a draenio unrhyw systemau dŵr.
- Gwaredu pob gwastraff a symud pob cynnwys mewnol ac allanol sydd heb ei ffitio.
- Cloi a diogelu'r holl ddrysau mynediad a ffenestri.
- Dylid rhoi cyfrif am yr holl allweddi a'u cadw mewn un lle.
- Dylid adolygu a diweddarau'r asesiadau iechyd a diogelwch a pherygl tân i adlewyrchu'r newid mewn risg gan fod yr adeilad yn wag.
- Dylid darparu'r arolwg asbestos ar gyfer yr adeilad i Gorff y Cynrychiolwyr gan y bydd angen hyn fel rhan o'r broses waredu. Os nad oes un ar gael, gall y Corff roi cyngor ar sut y gellir trefnu hyn.

## Cyfarwyddo Asiant/Prisiwr i Drefnu'r Gwerthu

Gan amlaf, bydd y neuadd yn cael ei rhoi ar y farchnad agored i'w gwerthu gan asiant/prisiwr sydd â chymwysterau addas. Mae gan Gorff y Cynrychiolwyr restr gymeradwy o asiantau o gwmpas Cymru benbaladr a gall awgrymu pa rai fyddai'r mwyaf priodol ym mhob achos. Wrth gwrs, gall y Cyngor Plwyf awgrymu asiant sydd yn eu barn nhw'n addas, a bydd y Corff yn ystyried a ddylid rhoi'r gwaith iddynt hwy. Mae gan Gorff y Cynrychiolwyr yr hawl i ddewis asiant gwahanol os yw'n credu y bydd y broses yn cael ei chyflawni'n well gan y cwmni hwnnw.

Gellir cynnwys y prisiwr yn gynharach yn y broses, yn enwedig lle mae'r Cyngor Plwyf yn ystyried opsiynau ac yn dymuno cael amcan bris cyn gwneud y penderfyniad terfynol i werthu. Os felly, cysylltwch â Chorff y Cynrychiolwyr a byddwn yn gweithio gyda chi i ddewis yr asiant cywir i'ch cyngori.

Fel cam cyntaf, bydd yr asiant yn darparu arfarniad marchnata gyda syniad o bris gwerthu tebygol. Ni fydd hwn yn brisiad ffurfiol (oni bai bod un yn cael ei gomisiynu'n benodol a thalu amdano) ond bydd yn rhoi darlun cyffredinol o'r elw tebygol. Yn amlwg, dim ond ar ôl marchnata a derbyn cynigion y bydd y gwir werth yn dod yn amlwg.

Bydd yr arfarniad hefyd yn nodi'r dull gwerthu a argymhellir. Bydd hyn fel arfer drwy Gytundeb Preifat. Felly bydd cynigwyr yn gwneud cynigion i'r asiant ond gall yr asiant negodi'r pris yn ôl y gofyn. Weithiau, argymhellir tendr anffurfiol gan fod hyn yn dod â'r holl gynigion i'r bwrdd yr un pryd. Ar brydiau, argymhellir gwerthu mewn arwerthiant yn enwedig os yw'r eiddo'n cynnig cyfle am elw masnachol. Anaml y defnyddir tendrau rhwymol ffurfiol oherwydd nid yw darpar brynwyr ar y cyfan yn awyddus i'w defnyddio.

Mae gan Gorff y Cynrychiolwyr gyfamodau cyfyngol safonol y bydd yn eu defnyddio wrth werthu neuaddau. Gall yr union fanylion amrywio ym mhob gwerthiant ond yn gyffredinol mae'r rhain yn cynnwys cyfyngiadau ar ddefnyddio'r neuadd ar gyfer gweithgynhyrchu, dosbarthu neu werthu alcohol; defnydd crefyddol; priodasau; dibenion anfoesol, halogi, sarhaus neu swnllyd; dibenion cyfryngau ocwlt neu seicig; defnyddio fel clwb neu unrhyw ddefnydd a allai achosi niwsans neu annifyrrwch i'r Corff neu'r defnydd o unrhyw dir cysylltiedig sydd ynghlwm.

Bydd y Corff yn cydlynu'r broses werthu ac yn cysylltu ag asiantau i gwblhau'r gwerthiant a gytunwyd. Ymgynghorir â'r Cyngor Plwyf wrth i'r gwerthiant fynd yn ei flaen. Bydd y Corff yn rhoi cyfarwyddyd i gyfreithiwr allanol ymdrin â'r broses drawsgludo (drwy werthu neu brydlesu) a dod â'r mater i ben.

## Costau Gwaredu

Bydd yr holl gostau sy'n gysylltiedig â'r gwerthu yn cael eu didynnu o elw'r gwerthu. Bydd y Corff yn talu'r costau ac yn cael ad-daliad ar ôl cwblhau'r broses. Ffioedd asiantau a chyfreithwyr fydd y costau hyn fel arfer. Nid yw'r Corff yn codi tâl am y gwasanaeth a gyflawnodd yn trefnu'r gwerthiant.