

Prynu tir

Ebrill 2001



## Cynnwys

|  |   |
|--|---|
| 1. Am beth mae'r canllaw hwn?  | 2 |
| 2. Ystyr geiriau neu ymadroddion a ddefnyddir  | 2 |
| 4. Beth yw dyletswyddau cyffredinol ymddiriedolwyr wrth brynu tir i'w helusen?         | 3 |
| 5. Buddsoddi mewn tir  | 4 |
| 6. Adroddiad y syrfëwr   | 5 |
| 7. Oes rhaid i'r ymddiriedolwyr gael Gorchymyn gan y Comisiwn Elusennau cyn prynu tir? | 5 |
| 8. All ymddiriedolwyr brynu tir gyda morgais?  | 5 |
| 9. Delio â gwrthwynebiad lleol i brynu   | 6 |
| 10. Gwybodaeth bellach   | 6 |

# 1. Am beth mae'r canllaw hwn?

Mae'r canllaw hwn yn rhoi cyngor cyffredinol i ymddiriedolwyr elusen sy'n ystyried prynu tir, boed at ddefnydd yr elusen ei hun neu fel buddsoddiad.

Ni fwriedir iddo gymryd lle cyngor gan ymgynghorwyr proffesiynol yr elusen ei hun. Bydd rhaid i'r ymddiriedolwyr ymgynghori â'r rhain pryd bynnag y byddant yn cynnig prynu tir.

Er bod y canllaw hwn wedi'i ysgrifennu gydag anghenion ymddiriedolwyr yr ymddiriedolaethau elusennol mewn cof, bydd y cynnwys hefyd yn gymwys yn gyffredinol i gyfarwyddwyr cwmnïau elusennol. Ymdrinnir â'r mathau hyn o elusennau mewn ffyrdd gwahanol ac rydym wedi tynnu sylw at y prif wahaniaethau. Nid yw'r canllaw hwn yn gymwys i achosion arbennig o gronfeydd buddsoddi cyffredin (heblaw cronfeydd cynllun cronni) neu gronfeydd adnau cyffredin.

## 2. Ystyr geiriau neu ymadroddion a ddefnyddir

### 2.1 Yn y canllaw hwn

Ystyr **Deddf Elusennau** yw Deddf Elusennau 2011

Cwmni elusennol yw cwmni a ffurfiwyd ac a gofrestrwyd dan Ddeddf Cwmnïau 2006 neu un y mae darpariaethau Deddf 2006 yn gymwys iddo fel y bônt yn yn gymwys i gwmni a ffurfiwyd ac a gofrestrwyd felly, ac sydd wedi'i sefydlu at ddibenion elusennol yn unig.

Ystyr tir yw tir rhydd-ddaliol neu brydlesol yn y Deyrnas Unedig, a ddelir (yn achos tir yng Nghymru a Lloegr) ar gyfer ystad gyfreithiol.. Mae 'tir' yn cynnwys adeiladau, ac mae hefyd yn cynnwys budd dros dir arall os yw'n cael ei brynu i ddarparu lle ar gyfer y tir sy'n cael i brynu.

Dogfen lywodraethol yw unrhyw ddogfen sy'n amlinellu dibenion yr elusen ac, fel arfer, sut y caiff ei gweinyddu. Gall fod yn weithred ymddiriedolaeth, cyfansoddiad, ewyllys, memorandwm ac erthyglau cymdeithasu, Siarter Frenhinol neu Gynllun y Comisiwn.

Mae morgais yn cynnwys tâl a godir dros dir.

Ystyr syrfêwr cymwys yw cymrawd neu aelod cyswllt proffesiynol o'r Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Ystyr elusen anghorfforedig yw ymddiriedolaeth elusennol (heblaw CIF neu gronfa adnau gyffredin) neu gymdeithas anghorfforedig elusennol, ac at ddibenion presennol mae'n cynnwys unrhyw elusen arall y mae ei heiddo yn cael ei ddal ar ymddiriedolaeth (e.e. cwmni a gorfforwyd gan Siarter Frenhinol).

Defnyddir rhaid neu angen i gyfeirio at y camau y mae'n rhaid i ymddiriedolwyr, neu eu hasiantau neu eu gweithwyr, eu cymryd yn ôl y gyfraith.

Pan fyddwn yn defnyddio termau megis dylai'r ymddiriedolwyr neu awgrymwn, argymhellwn neu cyngorwn, cyfeiriwn at y camau y gallai'r ymddiriedolwyr, eu hasiantau neu eu gweithwyr eu cymryd, ac sy'n arfer dda yn ein barn ni, ond nid ydynt yn ofynion cyfreithiol.

## 3. Pwerau a dyletswyddau ymddiriedolwyr

### 3.1 Elusennau anghorfforedig

Yn gyffredinol mae gan ymddiriedolwyr yr elusen hyn bŵer statudol i brynu tir os oes ei angen i gyflawni dibenion yr elusen neu ar gyfer buddsoddi.

Bydd ymddiriedolwyr y rhan fwyaf o elusennau anghorfforedig wedi cael, ers 1 Ionawr 1997, bwerau eang i brynu tir wedi'i roi gan Ddeddf Ymddiriedolaethau Tir a Phenodi Ymddiriedolwyr 1996. Mae'r pwerau hyn ar gael i ymddiriedolwyr unrhyw elusen sydd naill ai eisoes yn berchen ar dir neu sydd wedi bod yn berchennog tir rywbryd yn y gorffennol. O 1 Chwefror 2001 mae cwmpas y pŵer hwn wedi cael ei estyn o dir yng Nghymru a Lloegr i dir unrhyw le yn y DU. Gellir ymarfer y pŵer dim ond os oes angen i gyflawni dibenion yr elusen neu ar gyfer buddsoddi, ac ni ellir ei eithrio gan ddogfen lywodraethol yr elusen (oni bai bod y Ddogfen Lywodraethol yn Ddeddf Seneddol).

Mae effaith Rhan III o Ddeddf Ymddiriedolwyr 2000 yn rhoi pŵer cyfatebol i ymddiriedolwyr elusennau anghorfforedig, er, yn yr achos hwn, mae'r pŵer yn gallu cael ei gyfyngu fel rheol neu ei eithrio gan ddarpariaeth yn nogfen lywodraethol yr elusen.

### 3.2 Cwmnïau elusennol

Yn gyffredinol, bydd pwerau cwmni elusennol i brynu tir wedi'u hamlinellu yn ei femorandwm ac erthyglau. Os yw'r cwmni yn dal eiddo ar ymddiriedolaeth, mae'r pwerau yn Neddf Ymddiriedolaethau Tir a Phenodi Ymddiriedolwyr 1996 a Deddf Ymddiriedolwyr 2000 ar gael i gwmni elusennol yn yr un ffordd ag y maent i elusen anghorfforedig.

## 4. Beth yw dyletswyddau cyffredinol ymddiriedolwyr wrth brynu tir i'w helusen?

Prif ddyletswydd ymddiriedolwyr yw cyflawni eu hymddiriedolaeth yn unol â'i thelerau. Mae dyletswydd gyffredinol gan ymddiriedolwyr hefyd i weithredu'n rhesymol ac er lles eu helusen.

Mae'n rhaid i ymddiriedolwyr arfer y fath gofal a sgil ag y bo'n rhesymol yn yr amgylchiadau, gan roi ystyriaeth arbennig i:

- unrhyw wybodaeth neu brofiad arbennig sydd ganddo neu ganddi neu yr honnir sydd ganddo/ganddi
- os yw'n gweithredu fel ymddiriedolwr wrth ymgymryd â busnes neu broffesiwn, unrhyw wybodaeth neu brofiad arbennig y mae'n rhesymol ei ddisgwyl gan rywun sy'n ymgymryd â'r math hwnnw o fusnes neu broffesiwn

Mae hyn yn golygu bod rhaid i ymddiriedolwyr gymryd pob cam rhesymol i sicrhau bod:

- y pŵer neu'r awdurdod angenrheidiol ganddynt i brynu'r tir
- mae'r eiddo yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig ac, yn arbennig, nid yw'n ddarostyngedig i unrhyw gyfyngiadau cyfreithiol neu gynllunio neu amodau a allai wrthdaro â'r defnydd hwnnw, neu y gallai fod yn anodd i'r ymddiriedolwyr gydymffurfio â nhw
- mae unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn cael ei geisio
- mae'r pris neu'r rhent yn un teg o'i gymharu ag eiddo tebyg ar y farchnad

- gall yr elusen fforddio ei brynu - yn enwedig os yw'r eiddo yn cael ei brynu gyda morgais, gall y morgais gael ei gyllido o adnoddau'r elusen sydd ar gael at gyfer y diben ac mae unrhyw gynnydd posibl mewn cyfraddau llog wedi cael eu cyllidebu ar ei gyfer
- wrth brynu prydles, maen nhw'n deall y rhwymedigaethau y byddant yn ddarostyngedig iddynt o dan y brydles, ac mae telerau'r brydles yn deg ac yn rhesymol
- ar faterion arbenigol, dylid ymgynghori ag ymgynghorwyr proffesiynol priodol (cyfreithiwr neu syrfëwr cymwys, er enghraifft). Gall yr elusen dalu am y gost o geisio cyngor proffesiynol
- os yw ymddiriedolwyr yn prynu tir gyda chymorth benthyciad, eu dyletswydd yw sicrhau'r telerau benthyca gorau y gellid yn rhesymol eu cael drwy gymharu cyfraddau lleol a thelerau eraill rhwng benthycwyr amrywiol

Bydd penderfynu beth sy'n cael eu hystyried yn 'gampau rhesymol' yn dibynnu ar:

- gymhlethdod y materion y mae'n rhaid i'r ymddiriedolwyr ymdrin â nhw wrth weinyddu'r elusen
- difrifoldeb y golled neu'r niwed a allai gael ei achosi i'r elusen neu ei fuddiolwyr os yw'r ymddiriedolwyr yn cam-drin y materion hynny
- sgiliau sydd gan ymddiriedolwr (neu yn achos ymddiriedolwr proffesiynol, y dylai fod ganddo/ganddi)

## 5. Buddsoddi mewn tir

Efallai y bydd ymddiriedolwyr am brynu tir, nid i'w ddefnyddio i gyflawni dibenion yr elusen, ond fel buddsoddiad sy'n cynhyrchu incwm. Gellir gwneud hyn ar yr amod bod y pŵer ganddynt i wneud hynny. Gall y Comisiwn ddarparu'r awdurdod angenrheidiol mewn achos lle nad yw hynny ar gael fel arall.

Drwy ddefnyddio'r pŵer statudol, neu unrhyw bŵer buddsoddi, mae'n rhaid i ymddiriedolwyr yn gyntaf:

- fod wedi ceisio cyngor priodol gan rywun y maent yn credu'n rhesymol ei fod yn gymwys i roi'r cyngor hwn (oni bai bod yr ymddiriedolwyr yn credu'n rhesymol bod hwn yn ddiangen)
- ystyried yr addasrwydd i anghenion yr elusen o dir fel buddsoddiad, a'r addasrwydd fel buddsoddiad o'r tir gwirioneddol y mae'n bwriadu ei brynu
- ystyried yr angen i ledaenu buddsoddiadau'r elusen

Mae'n rhaid iddynt adolygu'r buddsoddiadau yn achlysurol hefyd.

Nid yw'r dyletswyddau hyn o ran buddsoddi yn gymwys i fuddsoddi eiddo corfforaethol cwmnïau elusennol. Fodd bynnag, byddem yn argymhell bod ymddiriedolwyr yr elusennau hynny yn dilyn yr egwyddorion ym mharagraff 13.

Mae gwahaniaeth mawr rhwng anghenion ac adnoddau elusennau, a gallai tir fod yn ffordd briodol i fuddsoddi cronfeydd rhai elusennol ond bydd yn hollol anaddas ar gyfer nifer o rai eraill. Fodd bynnag, gall cronfa buddsoddi gyffredin seiliedig ar dir fod yn gyfrwng mwy addas i rai o'r elusennau hyn ar ôl iddynt geisio cyngor proffesiynol priodol.

Mae gwahanol fathau o rwymedigaethau yn gysylltiedig â pherchnogaeth tir. Rhai o'r pwyntiau y bydd rhaid i ni eu hystyried wrth feddwl am brynu tir fel buddsoddiad yw:

- ni ellir rhagdybio y bydd tir yn codi mewn gwerth yn unig
- gall fod angen mwy o reolaeth weithredol nag y byddai angen ar fathau eraill o fuddsoddiad. rydym o'r farn y dylai elusennau heb yr adnoddau i ddarparu hyn osgoi prynu tir fel buddsoddiad

- ni all tir gael ei droi'n arian parod mor hawdd ag, er enghraifft, stociau a chyfranddaliadau; nid oes modd ei werthu darn wrth ddarn bob amser, fel stociau a chyfranddaliadau, os yw'r angen yn codi i gael swm penodol o arian - yn yr un modd, mae rheoli tir buddsoddiad yn gofyn am arbenigedd buddsoddi a chynghor gwahanol na buddsoddi mewn stociau a chyfranddaliadau
- gall prynu portffolio digon amrywiol o dir buddsoddi (yn enwedig eiddo masnachol) fod yn anymarferol ar gyfer elusen unigol. Gall buddsoddi mewn Cronfa Fuddsoddi Gyffredin seiliedig ar dir fod yn ffordd fwy addas i rai elusennau fuddsoddi mewn tir
- gall perchnogion tir buddsoddi greu rhwymedigaethau ariannol i'r elusen

Byddem yn argymhell bod y math hwn o fuddsoddiad fel rheol yn addas ar gyfer elusen sydd:

- wedi dal tir fel buddsoddiad yn draddodiadol
- elusen sydd â phortffolio digon eang ac amrywiol o fuddsoddiadau y byddai'n rhesymol i gyflwyno tir iddo

## 6. Adroddiad y syrfëwr

Argymhellwn yn gryf fod ymddiriedolwyr sy'n cynnig prynu tir, boed at ddibenion buddsoddi neu i'w ddefnyddio gan yr elusen, yn cael adroddiad gan syrfëwr cymwys sy'n gweithredu ar ran yr ymddiriedolwyr yn unig. Hefyd argymhellwn y dylai'r ymddiriedolwyr brynu tir dim ond os yw'r adroddiad yn cynnwys y canlynol:

- disgrifiad o'r tir
- manylion unrhyw ganiatâd cynllunio sydd ei angen
- prisio'r tir
- cyngor ar y pris y dylai'r ymddiriedolwyr gynnig i'w dalu, neu ar yr uchafswm y dylen nhw ei gynnig mewn arwerthiant
- disgrifiad o unrhyw atgyweiriadau neu newidiadau y byddai'n rhaid i'r ymddiriedolwyr eu gwneud, ac amcangyfrif o'r gost
- argymhelliad cadarnhaol (gyda rhesymau) ei fod er lles yr elusen i brynu'r tir
- unrhyw beth arall y mae'r syrfëwr yn meddwl sy'n berthnasol, gan gynnwys disgrifiad o unrhyw gyfamodau cyfyngol neu gyfamodau eraill y mae'r tir yn amodol arnynt

## 7. Oes rhaid i'r ymddiriedolwyr gael Gorchymyn gan y Comisiwn Elusennau cyn prynu tir?

Nac oes, yn y rhan fwyaf o achosion. Fodd bynnag, bydd rhaid gwneud cais i ni am Orchymyn os yw'r elusen yn cynnig:

- defnyddio arian sy'n cynrychioli gwaddol parhaol i brynu tir heblaw tir rhydd-ddaliol
- prynu tir gan un o'i hymddiriedolwyr (neu gan bobl neu gyrff sydd â chysylltiad agos â'r ymddiriedolwr). Yn yr achosion hyn bydd Gorchymyn yn osgoi'r risg y gallai'r prynwr gael ei roi i un ochr wedi hynny oherwydd gwrthdaro buddiannau
- prynu tir pan nad oes pŵer i wneud hynny

## 8. All ymddiriedolwyr brynu tir gyda morgais?

Gallant, ond yn yr achos o dir buddsoddi cynghorwn yn gryf fod yr ymddiriedolwyr yn gofalu bod yr incwm o dir sy'n cael ei brynu yn ddigonol, ar ôl didynnu'r holl gostau i dalu'r ad-daliadau morgais a darparu elw digonol ar unrhyw swm a fuddsoddwyd.

Fel arfer, y tir sy'n cael ei gynnig fel gwarant ar gyfer benthyciad morgais yw'r tir sy'n cael i brynu, ond weithiau bydd yr ymddiriedolwyr am forgeisio tir y mae'r elusen eisoes yn berchen arno.

Gall ymddiriedolwyr, heb ein cydsyniad, roi morgais dros dir elusen fel gwarant ar gyfer yr arian yr hoffent ei fenthyca ar yr amod bod y pŵer ganddynt i wneud hynny a gallant fodloni'r gofynion a nodwyd yn y Ddeddf Elusennau.

Os na allant fodloni'r gofynion hyn mae'n rhaid iddynt geisio ein caniatâd cyn arwyddo neu greu'r morgais.

Y gofynion yw:

- mae'n rhaid iddynt gael ac ystyried cyngor rhywun y mae'n yn rhesymol iddynt gredu sydd â'r gallu digonol mewn materion ariannol a phrofiad ymarferol yn y maes i roi cyngor da iddynt; gall y person yma fod yn swyddog neu'n weithiwr yr elusen, ond ni ddylai gael unrhyw fudd ariannol yn y benthyciad y mae'r ymddiriedolwyr yn ei gymryd
- mae'n rhaid i'r cynghorydd ddarparu cyngor ysgrifenedig i'r ymddiriedolwyr ar dri mater:
  - a oes angen y benthyciad er mwyn i'r ymddiriedolwyr allu cymryd y camau y ceisir y benthyciad ar eu cyfer
  - a yw telerau'r benthyciad yn rhesymol, o ystyried statws yr elusen fel benthyciwr
  - gallu'r elusen i ad-dalu'r benthyciad ar y telerau y cytunwyd arnynt gyda'r sawl sy'n benthyc yr arian

Serch hynny, nid oes rhaid dilyn y gofynion hyn os yw'r awdurdod ar gyfer y morgais wedi'i gynnwys mewn Deddf Seneddol, offeryn statudol, neu Gynllun y Llys neu'r Comisiwn. Nid oes angen ein caniatâd ychwaith mewn achosion o'r fath.

Cewch ragor o arweiniad a gwybodaeth am forgeisiau yn ein canllaw [Gwerthiannau, prydlesi, trosglwyddiadau neu forgeisiau: Yr hyn y mae angen i ymddiriedolwyr wybod am waredu tir elusennau \(CC28\)](#).

## 9. Delio â gwrthwynebiad lleol i brynu

Mae rhai prosiectau elusennol sy'n cynnwys prynu tir yn creu gwrthwynebiad chwyrn lleol. Os yw hyn yn debygol, mae ymddiriedolwyr yn cael eu cynghori i gynllunio'n ofalus ymlaen llaw, ymgynghori'n eang a darparu gwybodaeth lawn am eu cynigion a'r rhesymau drostynt.

## 10. Gwybodaeth bellach

Bydd nifer o'r materion a godir yn y canllaw hwn yn gofyn am gyngor cyfreithiwr yr ymddiriedolwyr neu syrfêwr cymwys. Mae ein gwefan yn cynnig ystod eang o wasanaethau ar-lein, offer, gwybodaeth a chanllawiau hygrych y dylai ymddiriedolwyr eu defnyddio i'w helpu gydag unrhyw gwestiynu sydd ganddynt.