



# 9.0 Asedau

Rheoli adeiladau - Rhwymedigaethau cyfreithiol ac atebolrwyddau cost

## Trosolwg

1. Cyflwyniad
2. Cyfraddau a threthi
3. Cyflenwadau tanwydd ac ynni
4. Costau dŵr a charthffosiaeth
5. Yswiriant
6. Gwybodaeth bellach

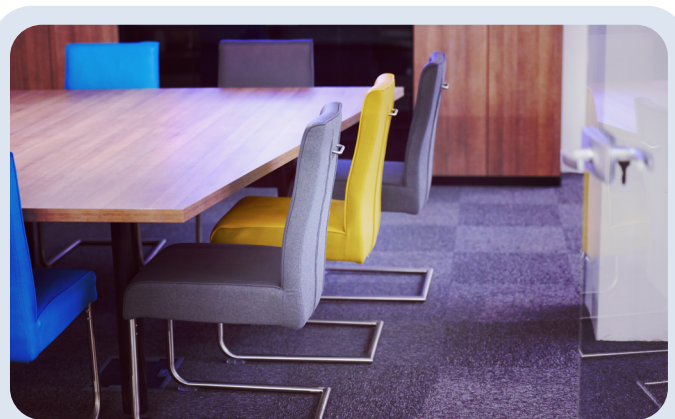
Bwriad y daflen wybodaeth hon yw rhoi trosolwg o'r prif bethau y bydd angen i reolwyr adeiladau cymunedol eu hystyried mewn perthynas â chwrdd â'u hymrwymiaidau cyfreithiol ac atebolrwyddau cost o redeg eu hadeilad(au).

## Cyflwyniad

Mae'r wybodaeth yn ymdrin yn benodol â'r canlynol:

- Cyfraddau a threthi
- Cyflenwadau tanwydd a phŵer
- Yswiriannau

Bydd rhai o'r goblygiadau cyfreithiol a'r atebolrwyddau cost hyn yn bethau cyffredinol i bob mudiad, ond bydd eraill yn amrywio yn ôl statws cyfreithiol eich mudiad. Caiff unrhyw amrywiadau eu hesbonio.



Llun: Ystafell wag gyda chadeiriau lliwgar

Noder, os gwelwch yn dda, mai fel trosolwg y bwriedir yr wybodaeth a ddarperir yma. Dylai bwrdd ymddiriedolwyr/ rheolwyr eich mudiad ystyried bob amser eu hymrwymadau fel cânt eu nodi yn nogfen llywodraethu eu mudiad ac os oes unrhyw amheuaeth dylid cael cyngor gan y cyrff perthnasol a/ neu'r bobl broffesiynol gymwys, yn enwedig lle caiff risgiau eu nodi. Ar ddiwedd y daflen wybodaeth hon rhestrir rhai ffynonellau allweddol sy'n darparu gwybodaeth fanylach bellach.

### Cyfraddau a threthi

Fel rheolwyr adeilad cymunedol rhaid i chi ystyried eich atebolrwydd i dalu cyfraddau a threthi i un neu ragor o gyrff cyhoeddus.

#### Cyfraddau

Caiff cyfraddau eu casglu gan eich awdurdod lleol ac mae pob mudiad sydd â'u prif amcanion yn rhai elusennol (pa un ai ydynt yn elusen gofrestredig neu beidio) yn gymwys i dderbyn rhyddhad gorfodol o 80% ar **Ardrethi Annomestig Cenedlaethol** lle defnyddir yr adeilad yn gyfan gwbl neu'n bennaf at bwrpasau elusennol. Rhaid ymgeisio am y rhyddhad ardrethi hwn ac mae gan awdurdodau lleol y pwerau i ganiatáu rhyddhad ardrethi ychwanegol yn ôl disgrisiwn hyd at 100%. Bydd yr awdurdod perthnasol yn dyfarnu ar gyfer pob achos ar sail teilyngdod. Mae'r meini prawf ar gyfer gwneud penderfyniad yn cynnwys nodweddion fel:

- Hygyrchedd – ar gyfer yr ystod lawn o bobl/ grwpiau o fewn cymuned;
- Y mathau o wasanaethau a ddarperir – er enghraifft, er mwyn cynorthwyo i ddatblygu sgiliau pobl sy'n byw'n lleol, yn enwedig y rheini sydd heb gynrychiolaeth ddigonol ar hyn o bryd;
- Pa un ai yw eu darpariaeth yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol yn rhyddhau'r awdurdod o'r angen i wneud ei ddarpariaeth ei hun.

Mae angen gwneud ceisiadau am y rhyddhad ardrethi ychwanegol gan eich awdurdod lleol yn flynyddol hefyd.

## Treth Gorfforaeth

Treth gorfforaeth yw'r dreth a osodir ar elw busnesau a mudiadau sy'n ymwneud â masnachu. Mae'r gyfradd yn amrywio ac fe'i hamlinellir yng nghyllidebau'r llywodraeth. O fis Ebrill 2020 gosodwyd y raddfa ar 18%. Gallai elusennau sy'n ymgymryd â masnach gael eu heithrio o dalu Treth Gorfforaeth mewn rhai amgylchiadau cyfyngedig:

- Mae'r gweithgareddau masnachu yn cyd-fynd yn uniongyrchol ag amcanion eich elusen – caiff y rhain eu hadnabod fel '[masnachu prif ddiben](#)'.
- Mae'r gweithgaredd masnachu yn ymwneud yn uniongyrchol â'ch buddiolwyr, er enghraifft; pan fyddwch yn gwerthu nwyddau wedi'u gwneud ganddyn nhw mewn gweithdy gwarchod neu gynllun hyfforddi.
- Pan fyddwch yn 'masnachu'n achlysurol', megis mewn ffair sborion fel rhan o ddigwyddiad codi arian.
- Pan na fydd eich masnachu yn 'brif ddiben' ond ar raddfa fach yn ei hanfod a heb fod yn fwy na '[Chyfyngiad Trosiant Blynnyddol](#)' penodedig – mae'r rhain ar hyn o bryd wedi'u gosod ar £5,000 neu 25% o incwm gros yr elusen hyd at uchafswm o £50,000.

Bydd unrhyw fasnachu gan elusennau y tu hwnt i'r meysydd hyn yn ddarostyngedig i Dreth Gorfforaeth, felly hefyd unrhyw fasnachu a wneir gan ganghennau masnachu elusennau. Bydd masnachu gan fusnesau corfforaethol, sydd â nodau cymdeithasol neu fel arall, yn ddarostyngedig i Dreth Gorfforaeth yn naturiol.

Mae'r gyfraith sy'n ymwneud â Threth Gorfforaeth a masnachu elusennau a chwmnïau elusennol yn gymhleth a dylid ond defnyddio'r grynodedb uchod o'r prif ddarpariaethau fel man cychwyn i'ch ymchwil ar nodi atebolrwydd eich mudiad i dalu Treth Gorfforaeth. Mae gan **CThem (HMRC)** dudalen benodol ar gyfer elusennau ar eu gwefan – gweler '[Gwybodaeth Bellach](#)' isod. Fe'ch cynghorir yn gryf i gael cyngor proffesiynol yn y maes hwn bob amser.



### Gwybodaeth bwysig

Os bydd CThem yn gofyn i chi lenwi Ffurflen Dreth Gorfforaeth rhaid i chi ymateb hyd yn oed os nad oes treth yn ddyledus gennych. Os na fyddwch yn cyflwyno ffurflen mewn pryd, gallech dderbyn dirwy.

## TAW

Ychwanegir TAW fel ardoll ar bryniannau a wnewch ar gyfer eich adeilad cymunedol, yn union fel caiff ei ychwanegu at bryniannau a wnewch at ddefnydd personol. Fodd bynnag, y cwestiwn allweddol yw pa un ai oes angen i chi godi TAW ar y nwyddau a'r gwasanaethau a ddarperir gennych chi ar gyfer eich cwsmeriaid neu beidio?

Yr ateb syml yw y bydd angen i chi gofrestru i gasglu a thalu TAW pan fydd trosiant eich cwmni (popeth a werthwch nad yw'n ddi-dreth) yn cyrraedd y trothwy TAW a bennir gan y llywodraeth. Mae'r trothwy hwn wedi cynyddu'n gyson dros y blynyddoedd ac ym mis Ebrill 2020 safai ar £85,000. Pan fyddwch yn cyfrifo'r trosiant ar gyfer eich adeilad cymunedol bydd yr eitemau di-dreth yn cynnwys pethau fel: enillion o logi a gosod ystafelloedd, bingo, grantiau a rhoddion, incwm o fuddsoddiadau – ond, fel gydag unrhyw fater yn ymwneud â TAW, fe'ch cynghorir i ofyn cyngor **CThem** neu rywun proffesiynol sydd â gwybodaeth arbenigol. Os yw cyfanswm eich trosiant yn agosáu at y trothwy a/ neu nad ydych yn siŵr pa un ai oes angen i chi gofrestru neu beidio byddai'n well i chi holi **CThem** gan fod y dirwyon am beidio â chofrestru neu gofrestru'n hwyr yn gallu bod yn sylweddol.

Mae cofrestru TAW yn gofyn bod cwmniâu'n cadw cofnodion manwl yn eu cyfrifon arferol. Mae hyn yn cynnwys TAW a dalwyd ar bob pryniant a'r TAW a godwyd ar bob gwerthiant. Bydd TAW chwarterol yn daladwy wedyn i **CThem** – y swm taladwy fydd y gwahaniaeth rhwng cyfanswm y TAW a godoch ar eich cwsmeriaid (**TAW wrth werthu**) a'r cyfanswm a godwyd arnoch gan eich cyflenwyr (**TAW wrth brynu**), cyhyd â bod yr eitemau hyn yn ddi-dreth ac nad ydynt at ddiben busnes. Os ydych yn talu mwy o TAW wrth brynu na'r TAW a godwch wrth werthu gallwch hawlio ad-daliad gan **CThem**.

Mae'r swm o TAW a godwch ar eich cwsmeriaid yn dibynnu ar yr hyn a werthwch. Ym mis Ebrill 2020 ceir tair cyfradd TAW – y '**gyfradd Safonol**' a osodir ar 20%, '**cyfradd Is**' o 5% a nwyddau a gwasanaethau '**cyfradd sero**' ar 0%. Golyga '**cyfradd sero**' fod y nwyddau'n parhau'n drethadwy ond mai'r gyfradd y dylech godi ar eich cwsmeriaid yw 0%. Bydd angen i chi eu cofnodi o hyd yn eich cyfrifon TAW a'u nodi ar eich Ffurflen TAW.

Caiff nifer o fudiadau eu dal allan gyda TAW pan fyddant yn gwneud prosiectau wedi'u cyllido gan grant, ac yn achosion prosiectau adeiladu gall hyn weithiau gyrraedd degau o filoedd o bunnoedd. Mae hi felly'n hanfodol eich bod yn astudio'r canllawiau gan gyllidwyr ar TAW pan fyddwch yn ymgeisio am y grant. Dylech hefyd edrych ar sut y gallai prosiect wedi'i gyllido gan grant effeithio ar statws cofrestru TAW eich mudiad. Eto, dylech gael y cyngor perthnasol gan **CThem** a thrafod gyda chyfrifydd neu arbenigwr TAW.

Os yw eich mudiad yn elusen yna bydd gofyn o hyd i chi dalu TAW os bydd eich mudiad wedi cyrraedd y trothwy trosiant, ond, gallai rhai o'r nwyddau a'r gwasanaethau a gyflenwir gennych fod â chyfradd sero. Mae'r rhain yn cynnwys consesiynau ar ddigwyddiadau codi arian penodol, gwerthiant nwyddau a gyfrannwyd, mathau penodol o brosiectau adeiladu, cymhorthion anabled, hysbysebu, ayyb (am ragor o wybodaeth ynglŷn â hyn dylech gysylltu â **CThem**). Mae hefyd yn werth gwirio nad yw'r gyfradd safonol yn cael ei chodi ar yr eitemau hyn.



### Gwybodaeth

Os oes gennych is-gorff masnachol bydd yn elwa ar rai, os nad y cyfan, o freiniau TAW ei riant elusen, cyhyd â bod cytundeb ffurfiol ar gyfer elw masnachol ar werthiannau perthnasol i'w trosglwyddo i'r elusen.

## Cyflenwadau tanwydd ac ynni

Caiff cyflenwadau tanwydd ac ynni adeilad a ddefnyddir yn gyfangwbl at ddibenion domestig neu ar gyfer gweithgareddau elusennol nad ydynt yn rhai busnes ('**dibenion cymwys**') eu trethi ar 5% (mae llogi ystafelloedd yn weithgaredd busnes, felly hefyd aelodaeth sy'n rhoi buddion sylweddol).

Os defnyddir o leiaf 60% o'r adeilad at ddiben cymwys, yna gellir priso'r cyflenwadau tanwydd ac ynni ar 5%, os yn llai, gellir dosrannu cyflenwadau tanwydd ac ynni rhwng defnyddiau cymwys ac anghymwys, gyda'r gyfran anghymwys wedi'i threthi ar 20%. Heblaw am yr enghreifftiau hyn, caiff cyflenwadau tanwydd ac ynni o dan symiau isel penodol a nodir eu priso ar 5%, beth bynnag fo'r defnydd a wneir o'r adeilad.

Treth yw'r **Ardoll Newid yn yr Hinsawdd (CCL)** a osodir ar ddefnydd busnesau a'r sector cyhoeddus o ynni. Daeth i rym ar Ebrill 1 2001 a chafodd ei chyflwyno fel rhan o ymrwymiad Prydain o dan **Gytundeb Kyoto** i leihau ei allyriadau nwyon tŷ gwydr. Fel arfer, mae'r **CCL** yn daladwy ar gyflenwadau busnes o drydan, nwy (nwy petrolewm hylifedig - LPG) a glo.

Nid yw olew tanwydd yn rhwym wrth **CCL**, gan ei fod eisoes yn rhwym wrth dollau cartref. Mae'r rheolau atebolrwydd i dalu'r dreth hon yn dilyn rheolau TAW cyfredol, fel nad yw cyflenwadau sydd eisoes â threth ar y gyfradd o 5% arnynt hefyd yn agored i **CCL**, ond bydd cyflenwadau sydd â threth o 20% arnynt yn agored iddo.

Oherwydd hynny, nid yw'r ardoll yn daladwy ar ynni a ddefnyddir gan elusennau cofrestredig at bwrpasau nad ydynt yn rhai busnes. Caiff y dreth ei chasglu gan gyflenwyr ynni a'i had-dalu ganddynt i **CThEM**. Caiff ei hychwanegu at filiau ynni cyn TAW ac, er nad oes gofyniad cyfreithiol i wneud hynny, mae'n debygol y bydd cyflenwyr yn ei harddangos fel eitem ar wahân ar filiau.

Ni chodir **CCL** ar gyflenwadau tanwydd at ddefnydd domestig, a chaiff safleoedd busnes lle defnyddir ychydig yn unig o danwydd eu hesgusodi. Gellir gostwng atebolrwydd/ ymrwymadau i **CCL** gan fesurau i leihau defnydd o ynni - trwy well inswleiddio, gosod ffenestri gwydr dwbl, defnyddio bylbiau golau sy'n arbed ynni, prynu cyfarpar sy'n arbed ynni, ac yn y blaen. Gellir gostwng atebolrwydd/ ymrwymadau i **CCL** trwy dderbyn opsiwn i gymryd cyfran neu'r cyfan o gyflenwad trydan o ffynonellau ynni adnewyddadwy di-dreth.



Bydd **CThEM** yn pennu union ddiffiniad y ffynonellau hyn, a bydd y diffiniad yn newid o bryd i'w gilydd wrth i dechnoleg newid. Byddant yn cynnwys ffynonellau megis ynni gwynt ar y tir ac ar y môr, ynni dŵr ar raddfa fach, cynydau ynni, ynni o wastraff, nwyon tirlenwi, ynni tonnau ac ynni'r haul.

Fel arfer bydd trydan a gynhyrchir yn y dulliau hyn yn ddrytach na thrydan a gynhyrchir mewn dulliau mwy confensiynol, o ganlyniad i'r costau cyfalaf uchel a (fel arfer) graddfa gymharol fach gosodiadau newydd, ond bwriad eithriad o dalu **CCL** yw digolledu'r costau hyn.

Os credwch nad oes angen i chi dalu **CCL** ond bod eich cyflenwr ynni yn codi amdano, dylech gysylltu â'ch cyflenwr yn y lle cyntaf. Yn yr un modd, dylai'ch cyflenwr allu rhoi cyngor a chymorth i chi ar faterion eraill yn ymwneud â **CCL**. Os na fydd hyn yn gweithio, dylai eich swyddfa **CThEM** allu eich cynorthwyo.

## Costau dŵr a charthffosiaeth

Codir costau dŵr a charthffosiaeth gan gwmnïau dŵr wedi'u preifateiddio. Mae gennych chi'r opsiwn o dderbyn eich cyflenwad dŵr drwy fesurydd er mwyn talu am y dŵr a ddefnyddir gennych. Byddwch yn parhau i orfod talu cost sefydlog, waeth faint o ddŵr a ddefnyddiwch. Does dim cyfradd dreth ar gyflenwadau dŵr, oni bai bod y cyflenwad ar gyfer cwsmer diwydiannol.

Mae angen i chi ymgeisio'n flynyddol i'r cwmni dŵr er mwyn cael eich cyflenwad dŵr heb gyfradd. Cyfrifoldeb y cwmni dŵr yw penderfynu pa un ai yw'r cwsmer yn defnyddio dŵr mewn cysylltiad â gweithgaredd diwydiannol neu beidio. Os credwch fod TAW yn cael ei ychwanegu'n anghywir dylech gysylltu â'r cwmni dŵr perthnasol yn y lle cyntaf.

Dylai'ch cwmni dŵr allu rhoi syniad bras i chi o faint o ddŵr y byddwch yn ei ddefnyddio, a'r gost. Mae'n bosibl y bydd yn rhaid i chi dalu am osod y mesurydd hefyd, ond bydd rhai cwmnïau'n gosod mesurydd yn rhad ac am ddim, ac yn caniatáu blwyddyn i chi gymharu costau.



### Gwybodaeth

Gall naill ai'r awdurdod dŵr neu beiriannwyr preifat osod y mesurydd dŵr. Mae rhai cwmnïau'n cynnig arbedion gwarantedig. Argymhellir eich bod yn darllen y print mân cyn arwyddo unrhyw gytundeb. **OFWAT** - y Swyddfa Gwasanaethau Dŵr - yw'r mudiad sy'n gwarchod buddiannau defnyddwyr dŵr. Mae ganddo 11 swyddfa ranbarthol.

## Yswiriant

Mae angen i fudiadau drefnu yswiriant ar gyfer adeiladau sy'n eiddo iddynt. Os ydynt yn dal prydles, y landlord sydd fel arfer yn codi yswiriant ar yr adeilad, ond dylid gwirio telerau'r brydles bob amser er mwyn cadarnhau'r sawl sy'n gyfrifol am yswiriant. Y risgiau neu'r peryglon yr yswirir yn eu herbyn fel arfer yw: dinistr neu ddifrod a achosir gan dân, mellt, ffrwydrad, storm a thymestl, llifogydd ac ymsuddiant.

Wrth drefnu yswiriant ar gyfer adeilad dylid ystyried y canlynol:

- Rhaid yswirio yn erbyn cost adfer llawn yr adeilad, sy'n ffactora mewn eitemau megis cynnydd mewn costau o ganlyniad i chwyddiant ([e.e. os caiff y gwaith adeiladu ei atal tra ymgeisir am ganiatâd cynllunio](#)); cost ffioedd proffesiynol ([e.e. penseiri](#)), a chost dymchwel/ clirio safle.
- Mae ymddiriedolwyr elusennau o dan rwymedigaeth gyfreithiol i gymryd yr holl gamau rhesymol i amddiffyn asedau'r elusen, gan gynnwys darparu yswiriant digonol. Mae ganddynt bwerau o dan **Ddeddf Ymddiriedolwyr 1925, a.19(1)** a **Deddf Ymddiriedolwyr 2000** i yswirio unrhyw adeilad elusennol a thalu'r premiymau o gronfeydd yr elusen.

Pan fo'r mudiad yn landlord ac yn gyfrifol am yswirio'r adeilad, neu'n denant sydd am wirio addasrwydd yr yswiriant a ddarperir gan y landlord, dylid ystyried y canlynol:

- Os nad oes modd i rywun fyw yn yr adeilad, mae'r polisi yn gwarchod colledion rhent am gyfnod rhesymol ([e.e. 2 flynedd](#)). Caiff y landlord sicrwydd o rent, a delir yn uniongyrchol gan yr yswirwyr, ac nid yw'r tenant yn gorfod ysgwyddo'r baich o dalu am adeilad nad yw'n gallu ei ddefnyddio.
- Dylid gwneud darpariaeth ar gyfer rhannu arian yswiriant rhwng y landlord am gost adfer yr adeilad a'r tenant i wneud yn iawn am gostau unrhyw welliannau.



## Yswiriant cynnwys

Dylid yswirio cynnwys adeiladau busnes yn erbyn difrod a cholled. Gallai fod yn well yswirio eitemau gwerthfawr gan bolisi 'pob risg' sy'n gwarchod yn erbyn difrod a achosir gan y rhan fwyaf o ddigwyddiadau (ac sy'n gallu yswirio eiddo pan fo y tu allan i'r adeilad), ond nad yw, yn gyffredinol, yn gwarchod yn erbyn rhyfel; halogiad niwclear; ôl traul, cythrwfl a therfysg sifil.

Mae ymddiriedolwyr elusennau o dan rwymedigaeth gyfreithiol i drefnu yswiriant digonol, ond mewn sefyllfaoedd penodol gallai hyn fod yn anfforddadwy os yw gwerth yr eitemau i'w hyswirio yn rhy uchel (e.e. [arddangosfeydd mewn amgueddfa](#)). Mewn sefyllfaoedd o'r fath rhaid cael arweiniad gan y Comisiwn Elusennol.

Wrth drefnu yswiriant cynnwys bydd angen i chi benderfynu a ddylai'r polisi:

- Fod ar sail 'hen am newydd'
- Bod yn gysylltiedig â mynegai
- Gwarchod colledion a achoswyd trwy ladrad
- Gwarchod difrod damweiniol
- Gwarchod nwyddau neu arian parod wrth gael eu cludo
- Gwarchod eitemau uchel eu gwerth penodol megis cyfrifiaduron.

## Yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus

Nid yw yswiriant atebolrwydd cyhoeddus yn orfodol ond caiff ei ystyried yn hanfodol os yw'ch mudiad yn ymwneud â'r cyhoedd drwy ddefnyddio'i adeilad, y gwasanaethau a ddarperir ganddo neu ei weithwyr. Mae'r math hwn o yswiriant yn gwarchod yn erbyn marwolaeth, anaf, salwch neu ddifrod i eiddo aelodau o'r cyhoedd o ganlyniad i weithgarwch y mudiad.

Mae nifer o gontractau gwasanaeth yn gofyn i ddarparwr drefnu yswiriant atebolrwydd cyhoeddus. Fel arfer ni fydd yn cynnwys atebolrwydd a warchodir gan bolisiau eraill, megis:

- atebolrwydd cyflogwr
- cerbydau modur
- atebolrwydd sy'n codi o dan gontract
- esgeulustra proffesiynol
- atebolrwydd cynnyrch

Mae yswiriant atebolrwydd cyhoeddus fel arfer yn ymestyn i wirfoddolwyr ac ymddiriedolwyr (er y dylid cadarnhau hyn gyda'ch brocer/cynghorydd). Pan gaiff gwirfoddolwyr eu cynnwys mae'n bwysig bod yr yswiriant yn eu gwarchod pan fyddant yn gweithio yn nhai pobl eraill, neu mewn eiddo arall neu ar weithgareddau allanol megis cynlluniau chwarae neu brosiectau amgylcheddol.

Dylech wirio hefyd nad yw gwirfoddolwyr sy'n hŷn neu'n iau nag oed penodol wedi'u hepgor o dan y polisi, yn ogystal â hysbysu gwirfoddolwyr bob amser ynglŷn â'r yswiriant sy'n berthnasol iddyn nhw'n gyffredinol.

## Gwybodaeth bellach

### Elusennau a Threth

CThem

<https://www.gov.uk/charities-and-tax>

### Y Comisiwn Elusennau

Y Comisiwn Elusennau

<https://www.gov.uk/government/organisations/charity-commission>

### Cydnabyddiaeth:

Mae rhywfaint o'r canllaw uchod wedi'i dynnu a'i grynhoi at ein defnydd o:

'Managing Your Community Building' gan Community Matters a Peter Hudson (2000)



Cefnogi Trydydd  
Sector **Cymru**

Third Sector  
Support **Wales**

Rhwydwaith o fudiadau cymorth i'r trydydd sector cyfan yng Nghymru yw Cefnogi Trydydd Sector Cymru.

Ceir ynddo'r 19 corff cymorth lleol a rhanbarthol ledled Cymru, y Cyngorau Gwirfoddol Sirol, a'r corff cymorth cenedlaethol, Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru (CGGC).

Am ragor o wybodaeth cysylltwch â <https://thirdsectorsupport.wales/cy/cysylltu/>

## 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 un sy'n gweithredu neu'n gwrthod gweithredu arno.