Archwilydd Cyffredinol Cymru
Auditor General for Wales

Gwaredu Ysbyty Canolbarth Cymru

Adroddiad gan y Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru ar ran Archwilydd Cyffredinol Cymru

Cyhoeddwyd gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru ac ar gael oddi wrth:

Y Llyfrfa
18-19 Y Stryd Fawr, Caerdydd, CF10 1PT

Ffôn 029 2039 5548
Ffacs 029 2038 4347

Argraffwyd ar bapur Greencoat.
Defnyddir 80% ffeibr ail-gylchedig a 20% virgin TCF pulp o goedwigoedd cynaliadwy i gynhyrchu papur Greencoat.
DG Cyf: 2093ve

ISBN 1-90-421908-X
9 781904 219088

Gwaredu Ysbyty Canolbarth Cymru

Adroddiad gan Archwilydd Cyffredinol

Cymru, a gyflwynwyd i Gynulliad

Cenedlaethol Cymru ar

16 Hydref 2002

Paratowyd yr adroddiad hwn i'w gyflwyno i Gynulliad Cenedlaethol Cymru o dan Ddeddf Llywodraeth i Gymru 1998.

John Bourn
Archwilydd Cyffredinol Cymru

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

16 Hydref 2002

Mae Archwilydd Cyffredinol Cymru yn hollol annibynnol o'r Cynulliad Cenedlaethol. Mae'n ardystio cyfrifon y Cynulliad a'i gyrff noddedig cyhoeddus cysylltiedig; ac mae ganddo awdurdod statudol i adrodd i'r Cynulliad ar y cynildeb, effeithlonrwydd ac effeithioldeb sydd gan y Cynulliad a'i gyrff cyhoeddus noddedig wrth ddefnyddio eu adnoddau i gyflawni eu gweithrediadau.

Paratowyd yr adroddiad hwn ar gyfer Archwilydd Cyffredinol Cymru gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru.

Os am fwy o wybodaeth am Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru cysylltwch â:

Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru
23-24 Plas-y-Parc
Caerdydd
CF10 3BA

Tel: 029 2067 8500

e-bost: mike.usher@nao.gsi.gov.uk
Cyfeiriad safle'r Wê: http://www.acc.cymru.gov.uk/dangoseg.htm

CYNNWYS

Crynodeb Gweithredol	**1**
Crynodeb o'r canfyddiadau a'r argymhellion	2
Rhan 1: Cyflwyniad	**6**
Cefndir	6
Pryderon a fynegwyd i Archwilydd Cyffredinol Cymru	8
Rolau archwilwyr GIG Cymru	8
Archwiliad Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru	9
Rhan 2: Rheoleidd-dra a phriodoldeb y gwaredu	**11**
Cydymffurfio â deddfwriaeth ac awdurdodau perthnasol	11
Cydymffurfio â'r cyfyngiadau a osodwyd gan roddwyr a phrynwyr blaenoriaethol	11
Adroddiad priodol o godau ymddygiad ac atebolrwydd perthnasol	11
Cydymffurfio â rheolau ariannol a sefydlog	12
Cydymffurfio ag arweiniad ar waredu eiddo dros ben	12
Penodi ymgynghorwyr proffesiynol a defnyddio cyngor proffesiynol yn briodol	13
Gwneud paratoadau ar gynllunio defnydd tir a marchnata yn briodol	14
Cynnal dulliau a gweithdrefnau gwerthu yn briodol	15
Trawsgludo yn briodol	16
Cofnodi'r broses waredu yn briodol	16
Casgliadau ar reoleidd-dra a phriodoldeb y gwaredu	17
Rhan 3: Yr agweddau gwerth am arian ar y gwaredu	**19**
Rheoli project	19
A ategwyd y gwaredu yn llawn gan resymau busnes	19
Ystyried defnydd amgen a hysbysu o statws dros ben	20
Ystyried dulliau gwaredu amgen: rhannu'r safle a'i ddymchwel	20
Dulliau gwerthu	21
Prisio'r eiddo yn broffesiynol ac yn annibynnol	21
Ystyried y potensial ar gyfer datblygu	22
Ystyried y darpariaethau adfachu	22
Ystyried cymwysterau ariannol y cynigwyr er mwyn osgoi ymdrechion gwerthu aflwyddiannus	23
Cwblhau o fewn amser rhesymol ac osgoi costau rheoli safle gormodol	23
Gwerthu ar y pris gorau y gellir yn rhesymol ei gael	24
Casgliadau ar yr agweddau gwerth am arian ar y gwaredu	24
Atodiad 1: Hanes y gwaredu	**26**
Atodiad 2: Adroddiad yr Archwiliad Dosbarth ar waredu Ysbyty Canolbarth Cymru	**31**

CRYNODEB GWEITHREDOL

1 Mae'r Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi archwilio rheoleidd-dra, priodoldeb a'r agweddau gwerth am arian ar waredu Ysbyty Canolbarth Cymru ar ran Archwilydd Cyffredinol Cymru. Mae hyn yn dilyn gohebiaeth gan drigolion a busnesau lleol o ran ymdrin â'r gwaith o waredu Ysbyty Canolbarth Cymru yn briodol, a diddordeb yn y pwnc ar ran y wasg genedlaethol Gymreig a Phwyllgor Archwilio Cynulliad Cenedlaethol Cymru. Y prif bryderon a fynegwyd yn yr ohebiaeth oedd bod y prynwr terfynol wedi ei ffafrio'n ddiangen gan:

- gwrthdaro buddiannau ar ran y rheini a oedd yn gyfrifol am ymdrin â'r gwerthu;
- annigonolrwydd wrth farchnata'r safle;
- rhoi gwybodaeth fewnol iddo am y bwriad i newid cyfyngiad cynllunio, nas rhannwyd gyda'r cynigwyr eraill;
- annigonolrwydd wrth ymdrin â'r broses gwneud cynnig, megis cael gwybod beth oedd gwerth cynnig arall ychydig cyn y dyddiad cau ar gyfer cynigion;
- cael caniatâd i gwblhau'r gwerthu heb rannu'r safle at ddibenion trawsgludo.

Yn ogystal â'r pryderon penodol mewn perthynas â phriodoldeb, honnwyd hefyd na chyflawnodd Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, o ganlyniad, werth da am arian o'r gwaredu. At hynny, cododd dau berson a anfonodd lythyr bryderon fod yr Awdurdod yn ceisio gwerthu'r safle am y pris gorau y gellid ei gael yn hytrach nag ystyried pethau eraill, megis datblygiad cynaliadwy.

2 Er bod gwaredu Ysbyty Canolbarth Cymru wedi ei gynnwys yn gyffredinol yn nogfen *The Renewal and Disposal of Property Held by the National Health Service in Wales* a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2002, yng ngoleuni'r pryderon penodol a fynegwyd, mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi cyflwyno adroddiad ar wahân arno. Wrth archwilio'r gwaredu, mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi edrych ar waith yr Archwilydd Dosbarth wrth gyfweld â staff ac archwilio cofnodion Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, yn ogystal â'i waith ei hun.

3 Roedd Ysbyty Canolbarth Cymru yn ysbyty meddwl o bwys, a adeiladwyd ar droad y bedwaredd ganrif ar bymtheg a'r ugeinfed ganrif, ond erbyn y 1990au nid oedd ei angen ar y GIG. Nid oedd yn dasg hawdd i'w waredu. Mae ei leoliad yng nghefn gwlad y tu allan i derfynau datblygu ym Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn golygu bod yr opsiynau ar gyfer ei ailddefnyddio yn gyfyngedig. Gan fod y gwasanaeth trafnidiaeth i'r ysbyty yn ddiffygiol, roedd hyn yn golygu na ellid ailddatblygu ar gyfer defnydd preswyl ar raddfa fawr, ac roedd hyn ynghyd â'i bellter oddi wrth aneddfeydd mawr yn gwneud y safle yn gymharol anneniadol i'r rhan fwyaf o ddarpar brynwyr. Aeth tri deg mis heibio rhwng yr adeg pan roddodd asiantau'r Awdurdod yr ysbyty ar y farchnad ym mis Mehefin 1997 a chwblhau'r gwerthu ym mis Hydref 1999. Cymerodd naw mis i unrhyw un wneud cynnig am yr eiddo cyfan ac yna treuliodd yr Awdurdod bron ddeuddeg mis yn negodi gyda'r cynigydd hwnnw. Tan fis Mai 1999, roedd yr ychydig bartïon oedd â diddordeb yn y safle yn gyfyngedig o ran yr hyn a oedd ganddynt neu yn ddibynnol ar gael grantiau i ariannu pryniant.

Crynodeb o'r canfyddiadau a'r argymhellion

O ran rheoleidd-dra a phriodoldeb

4 Canfuom fod yr Awdurdod wedi ymdrin â'r gwaredu yn y ffordd arferol. Golygai hyn ei fod wedi cydymffurfio â bwriadau'r Senedd a Chynulliad Cenedlaethol Cymru, a chyda'r awdurdodau sy'n rheoli, megis cyfarwyddiadau'r Ysgrifennydd Gwladol.

5 Canfuom, o ran y dystiolaeth a oedd ar gael, fod yr Awdurdod wedi ymdrin â'r gwaredu yn y ffordd briodol, a olygai ei fod wedi cydymffurfio â disgwyliadau'r Senedd a'r Cynulliad mewn perthynas â chynnal busnes cyhoeddus yn briodol. Ni chanfuwyd gennym ni, na'r Archwilydd Dosbarth, unrhyw dystiolaeth o amhriodoldeb wrth ymdrin â'r gwaith o waredu Ysbyty Canolbarth Cymru. Yn gyffredinol, canfuom fod yr Awdurdod wedi dilyn y cyngor proffesiynol a'r arweiniad a oedd ar gael. Fodd bynnag, yn ein barn ni, roedd dwy agwedd ar y gwaith o ymdrin â'r gwerthu yn ddiffygiol o ran arfer da yn nhermau sicrhau priodoldeb;

- ni chadwodd yr Awdurdod gofnod o'i holl benderfyniadau mewn perthynas â'r gwerthu. Er enghraifft, er iddo ystyried telerau "adfachu" (sef ffordd i werthwr sicrhau cyfran o unrhyw elw o ddatblygu a oedd yn codi ar ôl gwerthu), ar ôl Mehefin 1998, pan wrthododd Cynigydd A delerau o'r fath, ni chofnododd ei ystyriaeth bellach i'w potensial. Fodd bynnag, o gofio'r holl amgylchiadau, yn enwedig y diddordeb cyfyngedig yn y safle, y tebygolrwydd bach iawn y byddai newidiadau sylweddol mewn cyfyngiadau cynllunio a'i werth marchnad isel, roedd cymal adfachu o'r fath yn annhebyg o fod yn gynnig realistig. Serch hynny, dylai penderfyniad o'r fath a'r rhesymau drosto gael eu dogfennu'n briodol;

- mewn perthynas ag ymdrin â'r gwaith o gadarnhau'r cynigion ym mis Mai 1999, ni chadwyd at y gofalon a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i hyn gael ei wneud gan ddefnyddio amlenni heb farciau adnabod arnynt, wedi eu selio a'u hagor ym mhresenoldeb tyst. Rydym yn cydnabod y byddai hyn wedi eithrio unrhyw gadarnhad dros y ffacs. Fodd bynnag, yn ein barn ni, wedi eu cyfuno â dyddiad cau ychydig yn hwy, ni fyddai gofalon o'r fath wedi effeithio ar ganlyniad y gwerthu a byddent wedi helpu i leihau'r posibiliadau y câi honiadau eu gwneud ynghylch priodoldeb y broses gwneud cynnig.

6 Yn ogystal â'r ddau fethiant hyn i gadw at arfer da, canfuom dri maes lle nad oedd cofnodion yr Awdurdod yn datgan yn glir bod arfer o'r fath wedi ei ddilyn:

- nid oeddem yn gallu canfod a oedd yr Awdurdod wedi egluro gofynion atebolrwydd cyhoeddus yn llawn ar ddechrau'r broses waredu i'w asiant. Mae gohebiaeth yr asiant ei hun yn awgrymu ei fod yn ymwybodol o ofynion atebolrwydd cyhoeddus, ond byddem yn disgwyl i'r gofynion hyn gael eu hegluro'n llawn gan yr Awdurdod yn ei wahoddiad i dendro;

- gan nad oes prisiad ffurfiol ar gael gan y Prisiwr Dosbarth, ymddengys fod yr Awdurdod wedi defnyddio prisiad nas bwriadwyd at ddibenion gwaredu;

- naill ai na ddilynodd yr Awdurdod gyngor proffesiynol gan Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig y dylai gael prisiad diweddar yn annibynnol ar yr asiant gwerthu, neu ni chofnododd ei resymau, megis cyngor proffesiynol pellach, dros beidio â chael prisiad o'r fath.

7 Wrth ystyried sut y dilynodd yr Awdurdod yr arweiniad oedd ar gael gan y Swyddfa Gymreig, yr Adran Iechyd a'r Trysorlys, canfuom nad oedd yr arweiniad technegol perthnasol, *NHS Handbook on Land Transactions (the Handbook)*, yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf. Canfuom fod yr Awdurdod wedi gwneud defnydd synhwyrol o'r holl arweiniad a oedd ar gael, gan gynnwys yr *Estatecode*, er nad yw hyn, a bod yn fanwl gywir, yn gymwys i awdurdodau iechyd yng Nghymru.

O ran gwerth am arian

8 Yn ein barn ni, drwy ddilyn arfer da i raddau helaeth, roedd y modd yr ymdriniodd yr Awdurdod yn gyffredinol â'r gwerthu wedi arwain at gyflawni gwerth da i'r trethdalwr. Yn ein barn ni roedd y prosesau a gymhwyswyd yn gyson â chael pris marchnad teg am y safle cyfan, ac â chwblhau'r gwerthu mor gyflym ag yr oedd amodau'r farchnad ac anghenion gweithredol Ymddiriedolaeth Gofal Iechyd Powys yn eu caniatáu, gan osgoi costau diogelu a chynnal a chadw gormodol safle gwag.

9 Ar dri chyfrif, fodd bynnag, gallai'r modd yr ymdriniodd yr Awdurdod â'r safle fod wedi peryglu'r broses o gyflawni gwerth am arian, er ei bod yn annhebyg, yn ein barn ni, y byddai'r rhain, yn y pen draw, wedi cael unrhyw effaith arwyddocaol ar y canlyniad:

- fel y nodwyd ym mharagraff 6, ni chafodd yr Awdurdod brisiad annibynnol ar yr asiant gwerthu a oedd ar sail briodol yn ddigamsyniol. Fodd bynnag, nodwn na fyddai prisiad annibynnol wedi gwneud y tro yn lle'r gwerth a nodwyd gan amlygiad llawn i'r farchnad. Felly ni fyddai unrhyw ddiffyg yn y prisiad wedi effeithio'n andwyol ar ganlyniad y gwaredu, ond ni ddylai diffyg llymder o'r fath gael ei ailadrodd mewn gwarediadau eraill;
- fel y nodwyd eisoes, yn groes i'r cyngor a gafodd gan Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig, ni chafodd yr Awdurdod brisiad wedi ei ddiweddaru a oedd yn annibynnol ar ei asiant gwerthu. Fodd bynnag, nodwn mai gwerth ymarferol cyfyngedig fyddai wedi bod gan unrhyw brisiad o'r fath, oherwydd byddai wedi bod yn agored i gafeatau sylweddol oherwydd diffyg gwybodaeth marchnad gymaradwy. Felly, yn ein barn ni, ni fyddai'r ffaith nad oes prisiad o'r fath ar gael yn debygol o fod wedi cael effaith ar ganlyniad y gwaredu, ond unwaith eto ni ddylid gwneud hepgoriad o'r fath mewn gwarediadau eraill;
- ni pharatôdd yr Awdurdod achos busnes llawn ar gyfer y gwaredu ei hun, ac ni chwmpaswyd hyn gan yr achos busnes ar gyfer ailddarparu'r gwasanaethau a ddarparwyd yn flaenorol drwy'r ysbyty, heblaw ar lefel uchel iawn. Ond, o gofio hynt y digwyddiadau a'r rhesymau polisi sylfaenol dros y gwerthu, nid ydym o'r farn bod absenoldeb dogfen o'r fath wedi tanseilio'r rhesymau busnes dros y gwerthu neu wedi effeithio'n sylweddol ar ei ganlyniad.

10 Yn ogystal â'r tri diffyg hyn, maes ansicrwydd arall a nodwyd gennym oedd p'un a fu gwaith marchnata'r safle o fis Hydref 1998 mor gadarnhaol ag y gallai fod wedi bod. Mae hyn oherwydd nad ydym ni na'r Archwilydd Dosbarth wedi dod o hyd i dystiolaeth ddogfennol bendant i ddangos bod yr Awdurdod, neu ei asiant, wedi hysbysu pob darpar brynwr o fwriad Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog i newid cyfyngiadau cynllunio sy'n gysylltiedig â defnydd preswyl ar ran o'r safle. Gofynnodd asiant yr Awdurdod i'r darpar brynwr gadarnhau ei fod wedi cysylltu ag Awdurdod y Parc ynghylch defnyddiau cynllunio, felly nid oedd hyn yn fater o ffafrio un parti. Fodd bynnag, gwnaeth y newid arfaethedig y safle ychydig yn fwy marchnadol drwy ganiatáu defnydd preswyl prif ffrwd ar ran fechan ohono, a dylai Awdurdod Iechyd Dyfed Powys fod wedi sicrhau ei fod ef, a'i asiant, yn gwneud defnydd llawn o'r wybodaeth hon. Er i ni ddod o hyd i dystiolaeth ddogfennol i ddangos bod yr asiant wedi addo cynghori pob darpar brynwr, ni chanfuom unrhyw dystiolaeth i ddangos bod hyn wedi digwydd. Serch hynny, o gofio bod y bwriad i newid y cyfyngiadau yn eiddo cyhoeddus a bod prynwr difrifol yn debygol o fod wedi bod yn ymwybodol ohono beth bynnag, mae'n debyg na fyddai unrhyw wendid wrth farchnata yn hyn o beth wedi cael unrhyw effaith ar ganlyniad terfynol y gwerthu yn ein barn ni.

Casgliadau ac argymhellion cyffredinol

11 O'n hadolygiad o'r dystiolaeth helaeth sydd ar gael i ni, a chanlyniadau ymholiadau'r Archwilydd Dosbarth, rydym yn fodlon bod yr Awdurdod wedi gwaredu yn briodol, er bod rhai agweddau ar y modd yr ymdriniwyd â'r gwerthu yn ddiffygiol. Yn arbennig, mae'n anffodus na chofnododd yr Awdurdod ei holl benderfyniadau a'i weithredoedd mewn perthynas â'r gwaredu yn llawn. Drwy beidio â gwneud hyn, methodd â sicrhau bodolaeth llwybr archwilio cynhwysfawr i ddangos yn ddigamsyniol ei fod wedi gweithredu'n briodol ac felly yn diogelu enw da'r Awdurdod ac enw da ei staff. Mae'r gallu i ddangos y rhesymau dros wneud penderfyniadau yn hanfodol ar gyfer dau o saith Egwyddor Bywyd Cyhoeddus—atebolrwydd a bod yn agored—a nodir yn adroddiad cyntaf Pwyllgor Nolan ar Safonau mewn Bywyd Cyhoeddus (1995).

12 Argymhellwn:

- bod Adran GIG y Cynulliad yn cymeradwyo cymhwyso'r *Estatecode* i'r ystad weddilliol a'i fod yn disodli'r *NHS Handbook on Land Transactions*, nad yw'n gyfredol o gwbl bellach.
- y dylai pob corff y GIG yng Nghymru ei gwneud hi'n orfodol i staff eu hystadau gydymffurfio ag arweiniad yr *Estatecode* wrth iddynt reoli'r ystad weddilliol, gan ystyried y gwahaniaethau rhwng GIG Cymru a'r GIG yn Lloegr;
- y dylai cyrff y GIG sicrhau eu bod yn hysbysu eu darpar ymgynghorwyr o'r sector preifat yn llawn gyda gofynion atebolrwydd cyhoeddus fel rhan o'u gweithdrefnau penodi. Dylid gwneud hyn drwy nodi'r gofynion mewn gwahoddiadau i dendro. Dylai contractau gyda'r ymgynghorwyr a benodir gyfeirio at y gofynion hyn hefyd;
- y dylai cyrff y GIG sicrhau eu bod yn cael prisiadau mewn ffordd ffurfiol, ac yn gynnar, i sicrhau bod diben y prisiad yn glir. Bydd hyn yn sicrhau bod sail y prisiad yn briodol, ac yn helpu i ddogfennu'r broses yn llawn;
- y dylai cyrff y GIG ystyried yr holl gyngor proffesiynol a gânt, gan gynnwys y cyngor a gânt gan gyrff eraill yn y sector cyhoeddus. Pan fydd rhesymau da dros beidio â dilyn y cyngor, megis newid mewn amgylchiadau neu ail farn broffesiynol, dylid, serch hynny, gofnodi'r ystyriaeth o'r cyngor a'r rhesymau dros beidio â'i ddilyn;
- y dylai Adran GIG y Cynulliad atgoffa pob aelod o staff yn y GIG sy'n gyfrifol am waredu eiddo bod arfer da yn galw am brisio eiddo yn annibynnol ar yr asiant gwerthu, lle bo'r eiddo yn anarferol, lle bo'r defnyddiau y gallai darpar brynwyr seilio eu cynigion arnynt yn aneglur neu lle bo'r gwerth yn debygol o fod yn fwy na £5 miliwn. Dylai hyn sicrhau na chaiff gwerthiannau eu gwneud ar werthoedd marchnad sy'n sylweddol is na'r gwerthoedd realistig;
- lle y defnyddir unrhyw weithdrefnau tendro, dylai cyrff y GIG ddilyn arfer da mewn perthynas ag agor tendrau, gan gynnwys ei gwneud hi'n ofynnol i gynigion gael eu cyflwyno wedi eu selio, heb unrhyw farciau adnabod, a'u hagor ar yr un pryd ym mhresenoldeb tyst. Dylai cyrff y GIG ei gwneud hi'n ofynnol i'w hasiantau ddilyn arfer da o'r fath hefyd;
- y dylai cyrff y GIG gofnodi eu holl benderfyniadau wrth ymgymryd â gwarediadau. Mae angen gwneud hyn er mwyn sicrhau bod llwybr archwilio llawn, y gellir ei ddefnyddio i ddangos bod cyrff y GIG yn gweithredu'n briodol ac felly'n diogelu enw da y cyrff hynny a'u staff;

- y dylai cyrff y GIG sicrhau bod y rhesymau busnes dros waredu, a chostau a buddiannau ymagweddau amgen, wedi eu gosod yn gydlynus ac yn cael eu dadansoddi mewn achos busnes, lle nad ymdrinnir â hwy mewn achos busnes ar gyfer ailddarparu gwasanaethau. Dylid gwneud hyn hyd yn oed pan na fydd ymagweddau realistig eraill neu ansicrwydd ynghylch costau a buddiannau. Mae paratoi dogfennau o'r fath nid yn unig yn helpu cyrff i wneud penderfyniadau priodol, a'u helpu felly i gyflawni gwerth da am arian, ond mae hefyd yn dangos eu bod wedi rhoi'r ystyriaeth briodol i'r penderfyniadau hynny;

- y dylai cyrff y GIG gael y prisiadau diweddaraf pan fydd cyngor proffesiynol yn dangos bod y prosesau gwaredu wedi cwmpasu cyfnod estynedig. Mae hyn yn arbennig o bwysig pan nad oes unrhyw awgrym o werth yn sgîl amlygiad i'r farchnad;

- y dylai cyrff y GIG sy'n gwaredu unrhyw ystad dros ben sicrhau yr hysbysir pob darpar brynwr, drwy gyfathrebu'n ysgrifenedig, o unrhyw newidiadau arfaethedig ffurfiol a newidiadau disgwyliedig sy'n effeithio ar werth, gan gynnwys newidiadau arfaethedig mewn polisi cynllunio a meini prawf;

- y dylai cyrff y GIG roi ystyriaeth lawn i drefniadau adfachu, gan gymryd cyngor gan eu hymgynghorwyr proffesiynol, a chofnodi'r ystyriaethau hynny. Gall trefniadau adfachu helpu i sicrhau bod y GIG yn cael rhan o unrhyw elw datblygu sy'n codi ar ôl gwerthu.

RHAN 1: CYFLWYNIAD

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn archwilio'r gwaith o waredu Ysbyty Canolbarth Cymru yn Nhalgarth, Powys gan Awdurdod Iechyd Dyfed Powys ym 1999. Roedd hwn yn ysbyty meddwl gyda 300 o welyau, a adeiladwyd ar droad y bedwaredd ganrif ar bymtheg a'r ugeinfed ganrif, nad oedd ei angen ar y GIG yn ystod y 1990au.

1.2 Paratowyd yr adroddiad gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru ar gyfer Archwilydd Cyffredinol Cymru. Roedd yr Archwilydd Cyffredinol wedi derbyn gohebiaeth gan sawl un o'r trigolion a'r busnesau lleol, yn mynegi ystod eang o bryderon ynghylch y modd yr ymdriniwyd â gwaredu'r ysbyty. Dwysawyd diddordeb y cyhoedd yn y mater hwn gan y sylw yn y wasg ac roedd aelodau Pwyllgor Archwilio Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi codi'r achos hwn gyda'r Archwilydd Cyffredinol hefyd.

1.3 Er bod y gwaith o waredu Ysbyty Canolbarth Cymru yn dod o fewn cwmpas eang adroddiad diweddar yr Archwilydd Cyffredinol ar werth am arian *'The Renewal and Disposal of Property Held by the National Health Service in Wales'*, a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2002, ni chafodd ei archwilio'n benodol yn y cyd-destun hwnnw. Ymgymerwyd â'r archwiliad ar wahân hwnnw gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru oherwydd ystod a difrifoldeb posibl y pryderon a fynegwyd ynghylch y gweithrediad hwn.

1.4 Fel yr eglurir ym mharagraff 1.12, mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi archwilio rheoleidd-dra, priodoldeb a gwerth am arian cyffredinol y broses werthu. Cyfrannodd yr Archwilydd Dosbarth, archwilydd yr Awdurdod a benodwyd, at yr archwiliad.

Cefndir

1.5 Ar ddechrau'r 1990au, gwnaeth Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys fel yr oedd ar y pryd, gynlluniau i ddatblygu'r ddarpariaeth o ofal iechyd meddwl yn y sir, yn unol â newidiadau cyffredinol mewn gofal iechyd meddwl ar y pryd. Tan ganol y 1990au, darparodd yr Awdurdod lawer o'r gofal iechyd meddwl hir dymor ac aciwt yn y wlad drwy Ysbyty Canolbarth Cymru. Daliwyd yr ysbyty gan yr Awdurdod ar ran ei gyn berchennog, yr Ysgrifennydd Gwladol, hyd nes i'r berchenogaeth ffurfiol hon gael ei throsglwyddo ym 1999 i Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gan nad oedd yr ysbyty wedi ei drosglwyddo i ymddiriedolaeth GIG, ffurfiodd ran o'r hyn a elwir yn ystad weddilliol a ddelir gan awdurdodau iechyd tra'n aros i'r ysbyty gael ei waredu.

1.6 Ym 1993, nododd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys fod Ysbyty Canolbarth Cymru yn un nad oedd ei angen bellach yn dilyn gweithredu ei gynllun iechyd meddwl. Yn dilyn gwaith i egluro materion cynllunio a datblygu strategaeth farchnata, rhoddodd yr Awdurdod olynol, Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, y safle ar y farchnad ym mis Mehefin 1997. Ni fu'r ymdrechion i werthu'r safle i Gynigydd A ym 1998 ac ar ddechrau 1999 yn llwyddiannus. Bu'n rhaid aros tan fis Hydref 1999, pan lwyddodd yr awdurdod olynol, Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, i werthu prif ran y safle i Chancefield Estates Ltd, cwmni enwebedig Sheila Bailey, a'r gweddill i Dr Bailey, gwr Mrs Bailey. Drwy gydol y broses werthu cynorthwywyd yr Awdurdod gan:

- Is-adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig, a ddaeth yn Adran Ystadau Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn ddiweddarach;
- yr asiant marchnata a gyflogwyd ganddo, Knight Frank Rutley (Knight Frank erbyn hyn);
- ei gyfreithwyr argadwedig, Morgan Bruce (Morgan Cole erbyn hyn).

1.7 Ni fu'r gwaith o waredu ysbyty meddwl mawr mewn ardal wledig ger tref fechan Talgarth yn dasg hawdd. Mae **Ffigur 1** yn dangos maint y stad. Roedd yr ysbyty wedi ei leoli mewn gwlad agored tu allan i derfynau datblygu yn Mharc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog a olygai fod yr opsiynau ar gyfer ei ailddefnyddio yn gyfyngedig. Gwrthwynebodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (yr awdurdod cynllunio) unrhyw fwriad i ailddatblygu at ddefnydd preswyl ar raddfa fawr a nifer o ddefnyddiau eraill. Roedd y safle hefyd yn golygu ymrwymiadau ariannol parhaus mawr i unrhyw berchennog, fel y nodwyd gan gostau cynnal a chadw ac atgyweirio amcangyfrifedig yr Awdurdod o £200,000. Gwnaeth y ffactorau hyn, ynghyd â phellter yr ysbyty o aneddfeydd mawr a'r ffaith bod y gwasanaeth trafnidiaeth i'r ysbyty yn ddiffygiol, y safle yn gymharol anneniadol i'r rhan fwyaf o ddarpar brynwyr.

1.8 Yn bennaf o ganlyniad i'r amgylchiadau hyn, aeth 30 mis heibio rhwng yr adeg pan roddodd asiantau'r Awdurdod yr ysbyty ar y farchnad a chwblhau'r gwerthu. Ceir hanes manwl y gwerthu yn Atodiad 1 a chrynhoir hyn yn **Ffigur 2**. Crynhoir y cynigion a dderbyniwyd yn ystod y broses waredu yn **Ffigur 3**.

Ffigur 1

Safle Ysbyty Canolbarth Cymru

Nodiadau:

1 Mae'r map a'r llun hwn yn dangos roedd y safle yn cynnwys maes criced, capel ac eiddo preswyl ar ran ogleddol y safle, yn ogystal â phrif adeiladau'r ysbyty.

2 Seilir y map ar Fap Arolwg Ordnans.
© Hawlfraint y Goron. Cedwir pob hawl. Rhif trwydded GD130003419.

3 Llun gan *Jefferson Air Photography*.

Ffigur 2

Crynodeb o hanes gwaredu Ysbyty Canolbarth Cymru

1994	
Mehefin	Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys yn hysbysu'r Swyddfa Gymreig y caiff y safle ei adael yn wag yn 97-98 a'i waredu ym 98-99
1995	
Mehefin	Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn rhoi'r Cynllun Lleol ar Adnau ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus
Awst	Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys yn gwrthwynebu'r Cynllun Lleol ar Adnau (sy'n rheoli caniatâd cynllunio)
Rhagfyr	Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys yn dewis Knight Frank & Rutley fel ei asiant marchnata
1996	
Rhagfyr	Brîff Cynllunio wedi ei baratoi gan yr asiant ar y cyd ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog ac yn unol â'r Cynllun Lleol ar Adnau
1997	
Ebrill	Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn cymeradwyo'r Briff Cynllunio yn ffurfiol
Mehefin	Safle wedi ei roi ar y farchnad
1998	
Mawrth	Cynigydd A yn gwneud cynnig cychwynnol o £65,000
Ebrill	Cynigydd A yn cynyddu'r cynnig i £250,000 ynghyd ag adfachu o ddim llai na £65,000
Mehefin	Cynigydd A yn diwygio'r cynnig i eithrio adfachu
Gorffennaf	Knight Frank yn gofyn i bawb sydd â diddordeb am gynigion heb farciau adnabod
Awst	Derbyniwyd pum cynnig: Cynigydd B £300,000, Cynigydd A £250,000
Hydref	Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog yn hysbysu Knight Frank o newidiadau arfaethedig i'r Cynllun Lleol ar Adnau
1999	
Chwefror	Awdurdod Iechyd Dyfed Powys yn rhoi dyddiad cau i Gynigydd A er mwyn gwneud cynnydd
Mawrth	Yr Awdurdod yn penderfynu ailhysbysebu
Mai	Derbyniwyd saith cynnig: yr uchaf yw Cynigydd F sef £365,000 (amodol), yna cynnig Mrs Bailey sef £355,000
Mehefin	Awdurdod Iechyd Dyfed Powys yn derbyn cynnig Mrs Bailey
Medi	Cyfnewid contractau
Hydref	Gwerthu wedi ei gwblhau

Pryderon a fynegwyd i Archwilydd Cyffredinol Cymru

1.9 Mae Archwilydd Cyffredinol Cymru wedi derbyn gohebiaeth gan chwech o'r trigolion a'r busnesau lleol yn mynegi pryder ynghylch y ffordd yr ymdriniwyd â'r broses waredu, y codwyd llawer ohonynt hefyd yn y wasg genedlaethol Gymreig. Roedd y rhain yn canolbwyntio ar bryderon bod y prynwr terfynol wedi ei ffafrio'n ddiangen gan:

- gwrthdaro buddiannau ar ran y rheini a oedd yn gyfrifol am ymdrin â'r gwerthu;
- annigonolrwydd wrth farchnata'r safle;
- rhoi gwybodaeth fewnol iddo am y bwriad i newid cyfyngiad cynllunio, nas rhannwyd gyda'r cynigwyr eraill;
- annigonolrwydd wrth ymdrin â'r broses gwneud cynnig, yn cynnwys cael gwybod beth oedd gwerth cynnig arall ychydig cyn y dyddiad cau ar gyfer cynigion a chael estyniad i'r dyddiad cau tra na chafodd pob cynigydd ei hysbysu'n briodol o'r dyddiad cau;
- cael caniatâd i gwblhau'r gwerthu heb rannu'r safle at ddibenion trawsgludo.

Yn ogystal â'r pryderon penodol mewn perthynas â phriodoldeb, honnwyd hefyd na chyflawnodd yr Awdurdod, o ganlyniad, werth da am arian o'r gwaredu. At hynny, cododd dau berson a anfonodd lythyr bryderon fod yr Awdurdod yn ceisio gwerthu'r safle am y pris gorau y gellid ei gael yn hytrach nag ystyried pethau eraill, yn enwedig datblygiad cynaliadwy a chreu swyddi. Roedd pryderon eraill yn ymwneud â rhinweddau polisi cynllunio.

Rolau archwilwyr GIG Cymru

1.10 O dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998, Archwilydd Cyffredinol Cymru yw archwilydd allanol statudol Cynulliad Cenedlaethol Cymru a'i gyrff cyhoeddus cysylltiedig. Mae'n gyfrifol am archwilio cyfrifon cryno GIG Cymru a baratoir gan Gyfarwyddiaeth GIG y Cynulliad Cenedlaethol, ac mae wedi ei rymuso i archwilio a rhoi adroddiad ar ba mor ddarbodus, effeithlon ac effeithiol y mae'r cyrff sy'n gysylltiedig â'r Cynulliad, gan gynnwys awdurdodau iechyd, yn defnyddio eu hadnoddau i gyflawni eu swyddogaethau. Yn ogystal, mae'r ddeddfwriaeth yn grymuso'r Archwilydd Cyffredinol i ymchwilio i Bwyllgor Archwilio'r

Ffigur 3

Crynodeb o'r cynigion a dderbyniwyd

Dyddiad	Cynigydd	Cynnig	Amodau
Mawrth 1998	A	£65,000	yn amodol ar gael cymorth grant a chaniatâd cynllunio
Ebrill 1998	A	£250,000 ynghyd ag adfachu yn agored i'w drafod	Yn amodol ar gael cymorth grant a chaniatâd cynllunio a gwrthod cynigion yr Awdurdod ar gyfer eithrio'r eiddo preswyl ar ran o'r safle
Mehefin 1998	A	£250,000 a dim adfachu	Safle cyfan ac yn amodol ar gael cymorth grant a chaniatâd cynllunio
Awst 1998	B	£300,000	Yn y bôn yn amodol ar gael grantiau a benthyciadau ar gyfer y swm cyfan
	A	£250,000	Yn amodol ar gael cymorth grant a chaniatâd cynllunio
	C	£100,000	Yn amodol ar ganiatâd cynllunio i ddymchwel rhai o'r adeiladau
	D	£15,000	Ar gyfer y cyfleusterau criced yn unig
	E	£100	Yn ddiamod
Mai 1999	F	£365,000	Yn y bôn yn amodol ar gael caniatâd cynllunio ar gyfer cyfadeilad cyfran amser a bod y safle cyfan yn wag o fewn 12 mis
	Prya Hotels Ltd (Mrs Bailey)	£355,000	Dim amodau
	G	£280,000	£80,000 wedi ei gadw nes bod y safle'n wag
	H	£265,000	Dim amodau
	I	£250,000	Dim amodau ond byddai angen trosglwyddo prif ran yr ysbyty i Gynigydd E yn rhad
	J	£250,000	Dim amodau
	K	£250,000	Dim amodau
	D	£15,000	Ar gyfer y cyfleusterau criced yn unig

Cynulliad a chyflwyno adroddiadau iddo ar faterion rheoleidd-dra a phriodoldeb. Mae Archwilydd Cyffredinol Cymru yn defnyddio Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru i gynnal ei archwiliadau ac i baratoi ei adroddiadau iddo.

1.11 Ar lefel leol, mae'r Comisiwn Archwilio yn penodi archwilwyr cyrff GIG Cymru, gan ddefnyddio naill ai ei staff archwilio proffesiynol ei hun neu gwmnïau masnachu. Yn y naill achos neu'r llall, gelwir y person yn y swydd uchaf a benodir gan y Comisiwn i archwilio corff y GIG yn Archwilydd Dosbarth. Yn achos Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, a'i ragflaenydd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys, penododd y Comisiwn ei gorff archwilio ei hun o hyd braich. O gofio rolau ategol Archwilydd Cyffredinol Cymru a Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru ar y naill law, a rhai'r Comisiwn Archwilio a'r Archwilydd Dosbarth ar y llaw arall, ceisiodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru gyfraniad gan yr Archwilydd Dosbarth i'w helpu i gynhyrchu'r adroddiad hwn ac fe'i cafwyd.

Archwiliad Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru

1.12 Yng ngoleuni'r honiadau a wnaed yn yr ohebiaeth a dderbyniwyd gan Archwilydd Cyffredinol Cymru, rydym wedi archwilio reoleidd-dra, priodoldeb a gwerth am arian y gwaredu:

- golyga **rheoleidd-dra** gyfreithlondeb y trafodion a'u cydymffurfiad â dymuniadau a rheoliadau a bennwyd gan y Senedd, yr Ysgrifennydd Gwladol ac, ers 1999, Gynulliad Cenedlaethol Cymru;

- golyga **priodoldeb** ymddwyn drwy gydymffurfio â disgwyliadau'r Senedd a'r Cynulliad mewn perthynas â chynnal busnes cyhoeddus yn briodol;

- mae'r agweddau **gwerth am arian** ar y gwaredu yn ymwneud â ph'un a gymerodd yr Awdurdod yr holl gamau rhesymol i sicrhau bod y trafodyn wedi arwain at werth cyffredinol da i'r trethdalwr.

Mae rhan 2 yr adroddiad hwn yn ymdrin â rheoleidd-dra a phriodoldeb, ac mae Rhan 3 yn ymdrin â'r agweddau gwerth am arian.

1.13 Roedd archwiliad o'r gwaredu o reidrwydd yn cynnwys adolygiad o'r papurau a ddaliwyd gan Awdurdod Iechyd Dyfed Powys a chyfweliadau â gweddill staff yr Awdurdod a oedd yn gysylltiedig â'r broses. Er bod gan Archwilydd Cyffredinol Cymru bwerau statudol i weld cofnodion ac i ddefnyddio staff yr Awdurdod, yr Archwilydd Dosbarth yw archwilydd yr Awdurdod ac mae'n gyfarwydd â'i gofnodion cyfrifo a'i staff. Felly cytunodd yr Archwilydd Dosbarth i archwilio'r papurau perthnasol a chyfweld staff perthnasol. Rydym wedi dibynnu ar waith yr Archwilydd Dosbarth, yn ogystal ag ymgymryd â'n harchwiliad ein hunain a nodir ym mharagraff 1.14. Nodir canfyddiadau'r Archwilydd Dosbarth yn Atodiad 2. Drwy gydweithio fel hyn gwnaethom osgoi dyblygu ymdrech a lleihawyd baich craffu yr archwilio ar yr Awdurdod.

1.14 Mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi ymgymryd â'i waith ei hun yn yr Awdurdod i gadarnhau canfyddiadau'r Archwilydd Dosbarth. Rydym hefyd wedi adolygu'r papurau a ddelir ar y gwaredu gan Adran Ystadau Llywodraeth Cynulliad Cymru ac wedi cyfweld â'r staff sy'n weddill a oedd yn gysylltiedig â'r gwaredu. Wrth ddod i'n casgliadau rydym wedi ymgynghori ag asiant gwerthu'r Awdurdod a'i gyfreithwyr, Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog a'r prynwyr. Rydym hefyd wedi ymgynghori â chwmni annibynnol o syrfewyr siartredig, Butters John Bee, ar rai agweddau penodol ar y gwaredu ac ar faterion cyffredinol arfer da mewn trafodion ystadau. Nid archwiliasom y modd y cynhaliwyd y prosesau cynllunio gan awdurdodau cynllunio na rhinweddau'r polisi cynllunio. Ni wnaethom hyn oherwydd, fel cyrff llywodraeth leol, nid yw'r rhain wedi eu cynnwys yng nghylch gwaith statudol Archwilydd Cyffredinol Cymru.

RHAN 2: RHEOLEIDD-DRA A PHRIODOLDEB Y GWAREDU

2.1 Archwiliwyd rheoleidd-dra gwaredu ysbyty Canolbarth Cymru drwy ystyried a oedd y broses yn cydymffurfio â deddfwriaeth ac awdurdodau perthnasol. Archwiliwyd hefyd a oedd y broses yn cydymffurfio ag unrhyw gyfyngiadau a osodwyd gan roddwyr a rheolau yn ymwneud â phrynwyr blaenoriaethol.

2.2 Archwiliwyd priodoldeb y gwaredu yn gyntaf drwy asesu a oedd yr Awdurdod:

- wedi ystyried y codau ymddygiad perthnasol a'r atebolrwydd yn briodol yn ei ymagwedd gyffredinol;
- wedi cydymffurfio ag arweiniad ar waredu eiddo dros ben;
- wedi cydymffurfio â rheolau ariannol a sefydlog yr Awdurdod.

Yna archwiliwyd y modd yr ymdriniwyd ag agweddau penodol canlynol y gwaredu mewn perthynas â phriodoldeb:

- penodi ymgynghorwyr proffesiynol a gwneud defnydd priodol o gyngor proffesiynol;
- paratoi ar gyfer cynllunio defnydd tir a'i farchnata;
- dulliau a gweithdrefnau gwerthu;
- trawsgludo;
- cofnodi penderfyniadau.

Cydymffurfio â deddfwriaeth ac awdurdodau perthnasol

2.3 Roedd Ysbyty Canolbarth Cymru yn eiddo i'r Llywodraeth a gyflwynwyd i'r Ysgrifennydd Gwladol tan fis Gorffennaf 1999, pan gafodd ei gyflwyno i'r Cynulliad. Roedd gan yr Ysgrifennydd Gwladol y grym, yn awr gyda'r Cynulliad fel asiant y Goron, i waredu unrhyw dir neu eiddo nad oedd ei angen bellach at ddibenion deddfau'r GIG. Rhoddodd yr Ysgrifennydd Gwladol gyfarwyddyd i awdurdodau iechyd waredu eiddo dros ben mor gyflym â phosibl ym mis Mai 1994 (DGM 94/56). Ymgymerwyd â'r gwaredu i ryddhau adnoddau a oedd ynghlwm wrth ystadau dros ben fel y gellid ei gymhwyso i ofal iechyd. Felly, gweithredodd yr Awdurdod yn y modd arferol o ran deddfwriaeth ac awdurdodau.

Cydymffurfio â'r cyfyngiadau a osodwyd gan roddwyr a phrynwyr blaenoriaethol

2.4 Gall adnoddau a roddir i'r GIG gan unigolion a sefydliadau preifat fod yn agored i gyfyngiadau ar eu defnydd a osodwyd gan y rhoddwr. Yn aml mae'r cyfyngiadau hyn yn cyfyngu'n ddifrifol ar y defnydd y gellir ei wneud o'r asedau. Gall hyn wneud gwaredu yn anodd, ac efallai y bydd angen gorchymyn llys i ddileu'r cyfyngiadau. Ymchwiliodd cyfreithwyr yr Awdurdod i'r materion hyn fel rhan o'u hystyriaeth o deitl ym 1995 ac ni nodwyd unrhyw gyfyngiadau o'r fath yn eu hadroddiad. Ni chanfuom unrhyw dystiolaeth o gyfyngiadau rhoddwyr.

2.5 Gellid cymhwyso rheolau Crichel Down i holl eiddo'r llywodraeth a brynwyd o dan delerau gorfodol neu fygythiad o delerau o'r fath. O dan y rheolau hyn, dynodir y rheini y prynwyd eu heiddo yn orfodol yn brynwyr blaenoriaethol a rhaid cynnig y cyfle iddynt brynu'r eiddo yn ôl ar delerau ffafriol. Fodd bynnag, nid yw'r ddyletswydd i gynnig gwerthu i'r perchnogion gwreiddiol yn codi os caffaelwyd y safle 25 mlynedd cyn y gwaredu. Gan fod yr ysbyty wedi ei gaffael gan gorff cyhoeddus rhagflaenol ym 1948, ni allai'r gwaredu dorri rheolau Crichel Down.

Adroddiad priodol o godau ymddygiad ac atebolrwydd perthnasol

2.6 Cymhwyswyd *Codes of Conduct and Accountability 1995 a Corporate Governance Framework for Wales 1998* i'r Awdurdod. Y tu hwnt i ofynion rheolau ariannol a sefydlog yr Awdurdod (a ystyrir ym mharagraffau 2.9 i 2.12), er mwyn cydymffurfio'n llawn â'r codau hyn byddai'n rhaid i'r cadeirydd, aelodau'r bwrdd a staff sy'n gysylltiedig â'r gwaredu sicrhau:

- nad oeddent yn defnyddio eu statws i hyrwyddo eu buddiannau preifat;
- eu bod yn osgoi creu goblygiadau i bartïon y contractau, er enghraifft, drwy dderbyn lletygarwch sylweddol;
- eu bod yn sicrhau bod arian y cyhoedd yn cael ei warchod yn briodol (cwmpesir hyn yn Rhan 3: yr agweddau gwerth am arian ar y gwaredu).

Yn ogystal, byddai'n rhaid i'r Awdurdod gyfathrebu'n agored gyda'r gymuned leol ynghylch ei gynigion i ddatblygu gwasanaethau ac o ganlyniad ei gynlluniau ar gyfer gwaredu.

2.7 Archwiliodd yr Archwilydd Dosbarth gofnodion yn nodi'r modd yr ymdriniwyd â'r trafodyn, cofnodion y bwrdd a chofrestri diddordeb a lletygarwch i weld a fu unrhyw weithgaredd amhriodol gan swyddogion yr Awdurdod. Ni chanfu unrhyw dystiolaeth o weithgaredd amhriodol o'r fath. Yn ogystal â chadarnhau na ddatganwyd unrhyw fuddiannau neu letygarwch sylweddol gan aelodau'r bwrdd neu'r staff a oedd yn gysylltiedig â'r gwaredu, ni chanfu ychwaith unrhyw dystiolaeth i nodi y dylid bod wedi gwneud unrhyw ddatganiadau o'r fath. Ni chanfu dystiolaeth ychwaith o wrthdaro buddiannau, na thystiolaeth fod unigolion o fewn yr Awdurdod wedi defnyddio eu statws i hyrwyddo eu buddiannau preifat.

2.8 Yn ein harchwiliad ni ein hunain, canfuom fod yr Awdurdod wedi ymgynghori'n helaeth ar ei gynllun iechyd meddwl ac ar ei gynlluniau i waredu Ysbyty Canolbarth Cymru. Felly daethom i'r casgliad fod yr Awdurdod wedi gweithredu'n briodol wrth ymgynghori â'r cyhoedd ar ei gynlluniau ar gyfer gwaredu.

Cydymffurfio â rheolau ariannol a sefydlog

2.9 Er mwyn sicrhau priodoldeb, byddai angen i'r trafodyn gwaredu ddigwydd yn unol â'r rheolau ariannol a sefydlog yr oedd yn rhaid i'r Awdurdod sicrhau eu bod mewn grym o dan *Code of Conduct and Accountability* (1995, DGM(95)5). Yn arbennig, archwiliasom:

- a ddirprwywyd dyletswyddau yn ddigonol, yn arbennig, a oedd rhywun heblaw'r person a oedd yn negodi'r trafodyn wedi ei gymeradwyo;
- a osgowyd gwrthdaro buddiannau, yn arbennig, a oedd gan y bobl a oedd yn negodi neu'n cymeradwyo'r trafodyn unrhyw fudd yn y trafodyn;
- a lofnodwyd y contract gan rywun ag awdurdod digonol, ac a oedd y trafodyn o fewn y terfynau a ddirprwywyd.

2.10 O ran dirprwyo dyletswyddau, canfu'r Archwilydd Dosbarth a Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru fod y dyletswyddau wedi eu gwahanu'n ddigonol. Roedd aelod gwahanol o'r staff wedi negodi'r gwaredu i'r rhai a lofnododd y contract. Roedd penderfyniadau mawr, megis derbyn cynnig Mrs Bailey, yn amodol ar gymeradwyaeth y Prif Weithredwr a oedd yn atebol i fwrdd yr Awdurdod. At hynny, derbyniwyd cynnig Mrs Bailey mewn ymateb i argymhelliad gan asiantau'r Awdurdod, a gafodd ei ystyried a'i gadarnhau gan Is-adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig.

2.11 Yn ystod yr adolygiad ni nododd yr Archwilydd Dosbarth na Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru unrhyw dystiolaeth o wrthdaro buddiannau a oedd yn effeithio ar y gwaredu. Nid yw cofnodion y bwrdd a'r gofrestr buddiannau yn nodi bod unrhyw ddatganiadau o fuddiant wedi eu gwneud mewn perthynas â'r gwerthu, ac o'n rhan ni ni chanfuom unrhyw dystiolaeth i awgrymu y dylid bod wedi gwneud datganiadau o'r fath. Gan nad oes tystiolaeth o'r fath ar gael, deuwn i'r casgliad nad oedd unrhyw wrthdaro buddiannau.

2.12 Canfu'r Archwilydd Dosbarth fod y Prif Weithredwr a'r Rheolwr Cymorth Gweithredol wedi llofnodi'r contract. Felly llofnodwyd y trafodyn gan rywun ag awdurdod priodol, a chan ei fod yn llai na £0.5 miliwn mewn gwerth, roedd o fewn y terfynau a ddirprwywyd. Ac, yn gyffredinol, noda ein harchwiliad o'r papurau a ddelir gan y Cynulliad, ac archwiliad yr Archwilydd Dosbarth o'r papurau a ddelir gan yr Awdurdod, fod aelodau a staff yr Awdurdod wedi cydymffurfio â'r rheolau ariannol a sefydlog.

Cydymffurfio ag arweiniad ar waredu eiddo dros ben

2.13 Mae llawer iawn o arweiniad ar gael i gyrff y GIG ar waredu eiddo dros ben. Canfu Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru fod *Government Accounting* (Pennod 24) ac *NHS Handbook on Land Transactions* (Ail Rifyn, 1984) yn berthnasol i'r modd yr ymdriniodd yr Awdurdod â'r gwaredu. Roedd trydydd arweiniad, sef *Estatecode* (Cyfrol 2, 1994) yn berthnasol hefyd ond nid oedd y Swyddfa Gymreig fel yr oedd hi ar y pryd wedi mandadu ei gymhwysiad gan cyrff y GIG yng Nghymru.

2.14 Cynhyrchwyd *NHS Handbook on Land Transactions* gan yr Adran Iechyd yn Lloegr ac nid ystyriodd strwythur gwirioneddol y GIG yng Nghymru yn ystod y 1990au. Er enghraifft, roedd yn ei gwneud yn ofynnol i deitl yr Ysgrifennydd Gwladol gael ei gadarnhau gan ymgynghorwyr cyfreithiol yr awdurdodau iechyd rhanbarthol, a oedd yn amhriodol yng nghyd-destun Cymru gan nad oedd corff o'r fath ar gael yng Nghymru.

2.15 Nid yw'r *Handbook* yn hollol gyson â *Government Accounting*. Yn fwyaf arwyddocaol, darpara'r ddau gyngor gwahanol ar "adfachu" (hynny yw, trefniadau i gael rhan o unrhyw elw annisgwyl y gallai prynwr ei gael, er enghraifft, yn sgîl newidiadau mewn caniatâd cynllunio). Mae *Government Accounting* yn ei gwneud yn ofynnol i werthwyr ystyried cynnwys cymal adfachu yn nhelerau'r gwerthu lle y gwerthir yr eiddo yn amodol ar Friff Cynllunio, yn hytrach na chyda chaniatâd cynllunio. Fodd bynnag, ni cheir unrhyw sôn yn yr *Handbook* am yr angen am adfachu, a'i addasrwydd.

2.16 Mae'r *Handbook hefyd* yn rhoi pwyslais mawr ar ddefnyddio'r Prisiwr Dosbarth, er enghraifft, noda y dylid gofyn i'r Prisiwr Dosbarth roi cyngor ar y dull mwyaf addas o farchnata. Mewn cyferbyniad, tra'n cydnabod bod y Prisiwr Dosbarth yn ffynhonnell prisiadau, mae *Government Accounting* yn caniatáu i briswyr cymwys yn y sector preifat gael eu defnyddio.

2.17 Er na ddisodlodd y Swyddfa Gymreig yr *Handbook* gyda'r *Estatecode* yn ffurfiol, fe nododd yn ei chylchlythyr WHC(94)62 y dylai'r *Estatecode* fod o ddiddordeb i awdurdodau iechyd dosbarth. Mae hyn yn adlewyrchu *Government Accounting* yn bennaf ond yng nghyd-destun y GIG, yn hytrach na chyd-destun adrannol. Fodd bynnag, dylid nodi, ac eithrio ei wynebddalen, sy'n nodi ei fod yn gymwys i awdurdodau iechyd, y cafodd *Estatecode* 1994 ei lunio ar gyfer ymddiriedolaethau yn unig. Ac er bod y rhifyn presennol, 2001, o'r *Estatecode* yn bendant yn cwmpasu awdurdodau iechyd, nid yw'n ystyried y trefniadau yng Nghymru, megis perchenogaeth o'r ystad weddilliol gan y Cynulliad.

2.18 Mae cydymffurfio â'r arweiniad yn berthnasol i ystyriaethau priodoldeb a chyflawni gwerth am arian. Felly, ystyrir yr agweddau manwl ar gydymffurfio â'r arweiniad mewn paragraffau dilynol. Yn gyffredinol, fodd bynnag, canfu ein harchwiliad o'r gwaredu fod yr Awdurdod, yn y rhan fwyaf o bethau, wedi dilyn yr *Estatecode* ac wedi cydymffurfio i raddau helaeth â *Government Accounting*. Wrth wneud hynny, bodlonodd hefyd y rhan fwyaf o ofynion yr *Handbook* hefyd, a'r prif eithriad oedd peidio â defnyddio'r Prisiwr Dosbarth ar gyfer holl faterion cyngor proffesiynol. Yn ein barn ni, y prif eithriad i gydymffurfio â *Government Accounting* oedd methiant yr Awdurdod i gael prisiad yn annibynnol ar yr asiant gwerthu ar sail ddilys yn ddigamsyniol. Mae'n anfoddhaol na ddilynwyd gofynion arfer da a *Government Accounting* yn llawn, a gallai hyn fod wedi golygu goblygiadau i gyflawni gwerth am arian. Ond nid yw'n effeithio ar briodoldeb y trafodyn yn ein barn ni.

Penodi ymgynghorwyr proffesiynol a defnyddio cyngor proffesiynol yn briodol

2.19 Ar gyfer cyngor cyfreithiol, defnyddiodd yr Awdurdod ei gyfreithwyr argadwedig, Morgan Bruce (a newidiodd ei enw yn ddiweddarach i Morgan Cole). I ddarparu cyngor marchnata ac i weithredu fel asiant gwerthu, penododd yr Awdurdod Knight Frank Rutley (a newidiodd ei enw yn Knight Frank yn ddiweddarach), yn dilyn prosesau tendro cystadleuol. Sicrhaodd yr Awdurdod gyngor annibynnol yr asiant gwerthu hefyd drwy ymgynghori'n rheolaidd â syrfewyr yn Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig, a'u hysbysu'n rheolaidd ar bob cam o'r gwaith.

2.20 Ar un cyfrif, canfuom fod y modd y penododd yr Awdurdod ei asiant gwerthu yn ddiffygiol. Ni chanfu'r Archwilydd Dosbarth na Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru unrhyw dystiolaeth fod yr Awdurdod wedi hysbysu ei asiant gwerthu o ofynion atebolrwydd cyhoeddus. Byddem yn disgwyl i wybodaeth o'r fath gael ei chynnwys yn y gwahoddiad i dendro a anfonwyd at ddarpar ymgynghorwyr ym mis Tachwedd 1995, ond ni chafodd ei hanfon. Cyfeiriodd yr asiant ei hun at ofynion atebolrwydd cyhoeddus yn ei lythyr 8 Ebrill 1998, gan nodi ei fod yn ymwybodol o'r gofynion hyn, ond y dylai'r Awdurdod fod wedi nodi'r gofynion hyn yn ysgrifenedig yn gynnar yn y broses. Deuwn i'r casgliad fod yr hepgoriad hwn yn gyfle a gollwyd i'r Awdurdod ddangos ei fod wedi cymryd y camau priodol i sicrhau y bodlonwyd gofynion atebolrwydd cyhoeddus, ond nid ydym o'r farn bod hyn wedi arwain at amhriodoldeb nac wedi gwneud y penodiad ei hun yn amhriodol.

2.21 Canfu'r Archwilydd Dosbarth a Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru fod yr Awdurdod, yn gyffredinol, wedi cael ac wedi dilyn y cyngor cyfreithiol a phroffesiynol priodol. Fodd bynnag, er i ni ganfod bod yr Awdurdod wedi trafod prisiad gyda'r Prisiwr Dosbarth ar ddechrau'r broses waredu, nid yw'r dystiolaeth ddogfennol yn egluro a gafodd brisiad ffurfiol ac nid yw'n egluro i ba ddiben y byddai'r dystiolaeth yn cael ei defnyddio. O drafodaethau, daeth yr Awdurdod ac Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig i brisiad o £350,000 ar gyfer safle cyfan Ysbyty Canolbarth Cymru. Yn ôl y Prisiwr Dosbarth, ymddengys fod hyn wedi deillio o'r "Open Market Value Including Potential" a gynhwyswyd mewn adroddiad a gyflwynwyd i'r Awdurdod gan y Prisiwr Dosbarth ym 1992. Dywedodd y Prisiwr Dosbarth wrthym mai bwriad yr adroddiad oedd helpu'r Awdurdod i sefydlu gwerthoedd ased at ddibenion cyfrifo, a chynhwyswyd enghraifft o'r gwahaniaeth rhwng y gwerth "Worth in Existing Use" a gwerthoedd y farchnad. Darparwyd hyn at ddibenion enghreifftiol yn unig, ac ni fwriadwyd iddo ddarparu prisiad ar gyfer gwaredu. Yn ein barn ni, byddai wedi bod yn well pe bai'r Awdurdod wedi cael prisiad marchnad ffurfiol, gan y byddai hyn wedi sicrhau bod y prisiad yn cael ei ddarparu ar sail briodol a'i fod wedi ei ddogfennu'n llawn.

2.22 Canfuom hefyd na ddilynodd yr Awdurdod yr holl gyngor proffesiynol y dylai fod wedi ei ddilyn, ac na chofnododd ychwaith ei resymau dros wyro oddi wrth y cyngor hwnnw, megis cael cyngor proffesiynol pellach. Yn groes i'r cyngor a gafodd gan Is-adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig, ni chafodd yr Awdurdod brisiad annibynnol wedi ei ddiweddaru. Fodd bynnag, dylid ystyried yr enghraifft hon o fethu â dilyn cyngor proffesiynol yng nghyd-destun ymlyniad ymroddedig cyffredinol. Ystyrir goblygiadau gwerth am arian yr hepgoriad hwn yn Rhan 3 o'r adroddiad hwn.

Gwneud paratoadau ar gynllunio defnydd tir a marchnata yn briodol

2.23 Arweiniwyd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys a'i olynydd, Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, gan gyngor proffesiynol ei asiant ac Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig gyda'u paratoadau ar gynllunio defnydd tir a marchnata. Dyfeisiodd yr asiant strategaeth farchnata drwy ymgynghori ag Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys. Yn dilyn y strategaeth honno, cafodd yr asiant ganiatâd ar gyfer defnydd presennol, a chynhyrchodd Friff Cynllunio a chanllaw marchnata i'w ddosbarthu i ddarpar brynwyr ar gais.

2.24 Roedd angen egluro'r defnydd presennol o'r safle gan nad oedd defnydd Ysbyty Canolbarth Cymru fel ysbyty wedi ei ffurfioli o dan system gynllunio Gwlad a Thref oherwydd breinryddid y Goron a ddaliwyd tan 1990. Cynhwyswyd defnydd fel ysbyty yn Nosbarth C2 (Sefydliadau Preswyl) Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987. Er mwyn i berchennog dilynol allu ei ddefnyddio o dan Ddosbarth C2, roedd angen Tystysgrif Cyfreithlondeb o Ddefnydd neu Ddatblygiad Arfaethedig. Derbyniwyd hyn ym mis Tachwedd 1996. Byddai angen caniatâd cynllunio ar ddefnyddiau y tu allan i C2.

2.25 Cwmpaswyd y safle gan Gynllun Lleol ar Adnau a gynhyrchwyd gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog (yr awdurdod cynllunio). Cytunodd yr awdurdod cynllunio i newid y posibiliadau ar gyfer ei ddefnydd yn y dyfodol. Rhestrodd Adran 6 o'r Brîff Cynllunio ystod o newidiadau i'w ddefnydd a oedd yn debygol o fod yn dderbyniol ar gais am ganiatâd cynllunio. Roedd gan y Brîff Cynllunio statws Arweiniad Cynllunio Atodol ar ôl i'r awdurdod cynllunio ei fabwysiadu'n ffurfiol ym mis Ebrill 1997 a rhoddodd gyngor perthnasol i ddarpar brynwyr ar y caniatâd cynllunio tebygol a fyddai'n cael ei roi ar gyfer y safle. Roedd y canlynol yn elfen allweddol o hyn:

> *'Ni chefnogir defnyddio'r tir ar gyfer tai preswyl (Dosbarth C3) gan y Cynllun Lleol a mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ystyried y byddai addasu'r adeiladau yn dai yn anghymesur ag anghenion tai lleol. Yr unig ffurf o ddefnydd preswyl a fyddai'n ennill cefnogaeth APC (Awdurdod Parc Cenedlaethol y Bannau Brycheiniog) fyddai un a ategai ddefnyddiau eraill.' [Dyfyniad wedi'i gyfieithu.]*

2.26 Eglurodd Awdurdod Iechyd Dyfed Powys yn y canllaw marchnata y byddai angen i'r economi leol elwa ar unrhyw ddatblygiad ar y safle y tu allan i Ddosbarth C2 er mwyn cael cymeradwyaeth yr awdurdod cynllunio. Rhestrodd y canllaw marchnata y grantiau oedd ar gael hefyd i ddarparu cymorth ariannol a busnes i ddatblygu'r safle.

2.27 Dechreuodd y gwaith o farchnata'r safle yn llawn ar 21 Mehefin 1997 drwy hysbysebu yn Estates Gazette, Property Week, Property News South West and Wales, the Western Mail, the Hereford Times, the Brecon & Radnor Express, the Shropshire Star and Business in Wales. Felly rhoddwyd sylw llawn i'r safle yn y wasg eiddo masnachol, a rhoddwyd digon o sylw iddo yn lleol ac yn rhanbarthol. Ni fu unrhyw ofyniad i

hysbysebu'r eiddo ar lefel Ewropeaidd, ac mae'n annhebyg y byddai hysbysebu'n fwy helaeth wedi bod yn gost effeithiol.

2.28 Roedd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys wedi gwrthwynebu i'r cyfyngiadau a osodwyd gan y Cynllun Lleol ar Adnau ym mis Awst 1995, ac roedd asiant Awdurdod Iechyd Dyfed Powys wedi gwrthwynebu eto ym mis Mai 1996. Cyhoeddwyd adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio ar yr Ymchwiliad i'r Cynllun Lleol ym mis Chwefror 1998, ac argymhellwyd gwneud newidiadau i'r cynllun yn unol â'r gwrthwynebiadau hynny. Yn arbennig, nododd adroddiad yr Arolygydd:

'...lle y gellir dangos fyddai defnyddio rhan fel preswylfa neu ddatblygu yn cyflawni amcanion y Cynllun Lleol ar ddarpariaeth gyflogaeth, efallai byddai'r fath defnyddiau hefyd yn dderbyniol.'
[Dyfyniad wedi'i gyfieithu.]

2.29 O ganlyniad, llwyddodd Awdurdod Iechyd Dyfed Powys yn y pen draw i wneud newidiadau i'r Cynllun Lleol ar Adnau, gan wneud y safle ychydig yn fwy marchnadwy drwy ganiatáu defnydd preswyl prif ffrwd ar ran fechan ohono. Ym mis Hydref 1998, hysbysodd yr awdurdod cynllunio asiant Awdurdod Iechyd Dyfed Powys o'i newidiadau arfaethedig i'r Cynllun Lleol yng ngoleuni adroddiad yr Arolygydd. Hysbysodd asiant Awdurdod Iechyd Dyfed Powys ac ymgymerodd â'r gwaith o hysbysu darpar brynwyr. Fodd bynnag, ni newidiodd yr asiant y Brîff Cynllunio i ystyried y newidiadau arfaethedig i'r Cynllun Lleol, gan y byddai hyn wedi golygu cael cymeradwyaeth bellach gan awdurdod cynllunio, a fyddai wedi cymryd sawl mis yn eu barn hwy.

2.30 Addawodd asiant Awdurdod Iechyd Dyfed Powys yn ysgrifenedig y byddent yn hysbysu pob darpar brynwr o'r newid arfaethedig i'r Cynllun Lleol. Fodd bynnag, nid yw'r Archwilydd Dosbarth na Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi gweld tystiolaeth ddogfennol fod hyn wedi ei wneud. Ond gofynnodd asiant yr Awdurdod i ddarpar brynwyr gadarnhau eu bod wedi cysylltu a'r awdurdod cynllunio ynghylch defnyddiau cynllunio. Felly, nid oes unrhyw dystiolaeth i ategu un o honiadau'r rhai a anfonodd lythyr fod y wybodaeth hon wedi ei hatal o blaid unrhyw barti penodol.

2.31 Deuwn i'r casgliad, yn gyffredinol, fod Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys ac Awdurdod Iechyd Dyfed Powys wedi cyflawni eu gwaith paratoi ar gyfer cynllunio defnydd tir a'r gwaith marchnata yn briodol. Fodd bynnag, gan nad oes tystiolaeth ddogfennol i ddangos bod pob darpar brynwr wedi ei hysbysu o'r newidiadau arfaethedig i'r Cynllun Lleol, ni allwn ddod i gasgliad yn ddiamheuaeth na fu unrhyw amhriodoldeb yn hyn o beth. Ystyrir y goblygiadau gwerth am arian hyn yn Rhan 3 o'r adroddiad.

Cynnal dulliau a gweithdrefnau gwerthu yn briodol

2.32 Dilynodd Awdurdod Iechyd Dyfed Powys gyngor proffesiynol yn ei ddewis o ddulliau gwerthu. Aeth yn ei flaen ar sail cytundeb preifat gan fod ei asiantau marchnata, Knight Frank, wedi dweud na fyddai digon o ddiddordeb mewn gweithdrefn dendro. O ganlyniad cynghorodd Knight Frank yr Awdurdod i ddilyn proses dendro anffurfiol, pan oedd sawl parti wedi mynegi diddordeb, er bod telerau'r gwerthu wedi parhau ar sail cytundeb preifat. Ym mis Mawrth 1998, pan fu cynnig y cynigydd uchaf yn anfoddhaol, penderfynodd yr Awdurdod ar gyngor ei asiant i ailhysbysebu'r eiddo. Ar ôl i ragor o bobl fynegi diddordeb, ceisiodd yr asiant gael cadarnhad o'r cynigion erbyn 17 Mai 1999, gwahoddiad "cynnig gorau a therfynol", gan ymgymryd yn y bôn felly ag ail broses dendro anffurfiol.

2.33 Mae dau lythyrwr wedi honni nad oedd ffurf y gwerthu yn briodol oherwydd na chafodd ei hegluro'n iawn. Archwiliasom y llenyddiaeth gwerthu a'r ohebiaeth gan yr asiant a chanfuom eu bod yn gwneud yn eglur y byddai'r gwerthu ar sail cytundeb preifat. Fodd bynnag, nodwn nad oedd y gwahoddiad i ddarparu cynigion "gorau a therfynol", tra'n dwyn y term safonol "yn amodol ar gontract", wedi egluro'n syml nad oedd y broses hon yn effeithio ar sail y gwerthu.

2.34 Mae'r rhai a fu'n llythyru wedi honni na chafodd y prosesau tendro anffurfiol eu cynnal yn briodol. Noda'r dystiolaeth ddogfennol ar gyfer y gyntaf o'r ddwy broses dendro anffurfiol, a gychwynnwyd ym mis Gorffennaf 1998, ei bod wedi ei chynnal yn briodol. Gofynnwyd am gynigion heb farciau adnabod arnynt, a agorwyd yr un pryd ym mhresenoldeb tystion. Ar gyfer yr ail o'r prosesau tendro anffurfiol, mabwysiadodd yr asiant ymagwedd lai llym ac ni ofynnwyd am gynigion wedi eu selio a heb farciau adnabod arnynt i'w

hagor yr un pryd. Ynddo'i hun, nid oedd hyn yn amhriodol, ond, yn ein barn ni, nid yw'n arfer da. Cydnabyddwn y byddai ymagwedd fwy llym wedi eithrio cadarnhad dros y ffacs. Fodd bynnag, ystyriwn, o'u cyfuno â dyddiad cau ychydig yn hwy, na fyddai cymryd camau o'r fath wedi effeithio ar ganlyniad y gwerthu ac y byddai wedi helpu i leihau'r posibilrwydd o wneud honiadau ynghylch priodoldeb y broses gwneud cynnig.

2.35 Honnodd y rhai a anfonodd lythyr fod y prynwr llwyddiannus wedi ei hysbysu o'r cynnig gorau cyn gwneud cynnig. Nodwyd bod y prynwr wedi nodi yn y cyfryngau bod yr asiant wedi ei chynghori hi i wneud cynnig yn fwy na £350,000. Gofynasom i'r asiant gwerthu a oeddent wedi hysbysu'r prynwr o werth cynigion eraill. Cadarnhaodd yr asiant nad oeddent, ond yn hytrach eu bod wedi nodi bod angen i gynnig llwyddiannus fod yn ddiamod ac oddeutu £350,000 Mae tystiolaeth amgylchiadol yn ategu'r sicrwydd hwn, gan mai'r cynnig mwyaf ar yr adeg y gwnaeth Mrs Bailey ei chynnig oedd £365,000, gyda'r cynnig mwyaf nesaf yn £280,000, felly mae'n annhebyg bod y cyngor a roddwyd gan yr asiant yn seiliedig ar gyfeiriad uniongyrchol i gynigion eraill.

2.36 Mae un o'r rhai a anfonodd lythyr wedi honni hefyd bod y prynwr terfynol wedi cael amser ychwanegol i wneud cynnig, ac mae dau wedi honni na chafodd pob cynigydd ei hysbysu'n briodol o'r dyddiad cau. Nodwyd bod yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd wedi ymateb i gais drwy'r ffacs gan Mrs Bailey am amser ychwanegol drwy nodi, cyhyd ag y byddai'r wybodaeth angenrheidiol yn cyrraedd erbyn canol dydd ar y 18fed Mai 1999, y diwrnod wedi'r dyddiad cau a roddwyd i bob cynigydd, y byddai'n dderbyniol. Fel y digwyddodd hi, darparodd cyfreithwyr Mrs Bailey yr holl wybodaeth angenrheidiol erbyn 17 Mai, sef y dyddiad cau a nodwyd yn wreiddiol.

2.37 Deuwn i'r casgliad fod yr Awdurdod wedi gweithredu'n briodol wrth ddilyn ei ymgynghorwyr proffesiynol yn ei ddewis o ddull gwerthu. Rydym o'r farn hefyd ei fod wedi cynnal y gweithdrefnau tendro yn briodol. Byddai gofyn am gynigion heb farciau adnabod arnynt a'u hagor ar yr un pryd ym mhresenoldeb tystion wedi bod yn well ar gyfer cadarnhau'r cynigion gorau a therfynol, ond nid oes unrhyw dystiolaeth fod y gweithrefnau a fabwysiadwyd wedi dylanwadu ar ganlyniad y broses dendro.

Trawsgludo yn briodol

2.38 Ar gyfer cwblhau'r gwerthu, rhannwyd y safle, fel bo'r brif ran yn trosglwyddo i gwmni enwebedig y prynwr, Chancefield Estates Ltd, a'r gweddill, yn cynnwys tri eiddo preswyl, i wr y prynwr. Nid effeithiodd hyn ar y gydnabyddiaeth o £355,000 a dderbyniodd yr Awdurdod, ac ni chafodd effaith sylweddol ar y gwerthu o ran yr Awdurdod. Nododd cyfreithwyr yr Awdurdod nad oedd dim yn anarferol mewn rhannu'r trawsgludo fel hyn, a wnaed i gynnwys trefniadau ariannol y prynwr ei hun. Mae ein hymgynghorydd, Butters John Bee, wedi cadarnhau na weithredodd y gwerthwr yn amhriodol drwy rannu'r safle ar gyfer trawsgludo.

2.39 Yn ein barn ni felly rodd rhaniad trawsgludo o'r fath yn ffordd bragmataidd o sicrhau bod y broses werthu yn mynd yn ei blaen, ac nad oedd yn effeithio ar briodoldeb y trafodyn. Ein hunig achos pryder yn y maes hwn yw nad oes cofnod ar gael o benderfyniad yr Awdurdod i fynd ymlaen â thrawsgludo wedi ei rannu, diffyg sy'n effeithio ar agweddau eraill ar y broses waredu.

Cofnodi'r broses waredu yn briodol

2.40 Cadwodd yr Awdurdod gorff sylweddol o gofnodion, ond ni chafodd pob penderfyniad ei ddogfennu'n llawn. Fel y soniwyd eisoes ni chadwodd gofnod o:

- ei benderfyniad i fwrw ymlaen â thrawsgludo wedi ei rannu;
- ei ystyriaeth a'i wrthodiad o'r cyngor a gafodd gan Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig ym mis Tachwedd 1995 i gael y prisiad diweddaraf yn annibynnol ar ei asiant;
- ei weithredoedd i sicrhau bod pob darpar brynwr yn cael ei hysbysu o'r newidiadau arfaethedig yn y cyfyngiadau cynllunio ar ran o'r safle o fis Hydref 1998.

Ni chadwodd gofnod ychwaith o'i ystyriaethau adfachu yn ei ymdrechion gwerthu ar ôl i Gynigydd A wrthod telerau o'r fath ym mis Mehefin 1998. Ar gyfer corff cyhoeddus sy'n gyfrifol am ddal a gwaredu asedau cyhoeddus, mae hyn yn anfoddhaol. Mae'n rhwystr i archwiliadau dilynol o'r modd y cynhelir busnes cyhoeddus, ac yn amlygu cyrff cyhoeddus a'u staff i honiadau o amhriodoldeb.

Casgliadau ar reoleidd-dra a phriodoldeb y gwaredu

2.41 Wrth ymgymryd â'r gwaredu hwn, cydymffurfiodd yr Awdurdod â'r ddeddfwriaeth a'r awdurdodau perthnasol. Ni thorrodd unrhyw gyfyngiadau o ran rhoddwyr neu brynwyr blaenoriaethol, gan nad oedd unrhyw rai yn berthnasol i'r gwaredu.

2.42 O ran y wybodaeth a'r ddogfennaeth oedd ar gael i'r Archwilydd Dosbarth a Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru, deuwn i'r casgliad nad oedd unrhyw wrthdaro buddiannau mewn perthynas â'r trafodyn hwn. Ni ddatgelodd archwiliad yr Archwilydd Dosbarth o gofnodion yr Awdurdod unrhyw dystiolaeth o weithgaredd amhriodol gan swyddogion yr Awdurdod, megis defnyddio eu statws i hyrwyddo eu buddiannau preifat. O ran cyfathrebu â'r gymuned leol o ran ei chynlluniau i ddatblygu gwasanaethau iechyd meddwl a gwaredu'r safle, canfuom fod yr Awdurdod wedi ymgynghori'n helaeth ac felly wedi gweithredu'n briodol.

2.43 Ar wahân i elfennau anghyfredol yr *NHS Handbook on Land Transactions*, a'r rhai sy'n mynnu defnyddio'r Prisiwr Dosbarth yn hytrach nag unrhyw weithiwr proffesiynol annibynnol cymwys, cydymffurfiodd yr Awdurdod â phob un ond un o ddarpariaethau craidd *Government Accounting* a'r *Handbook*.

2.44 Penododd yr Awdurdod ymgynghorwyr proffesiynol a rhoddodd ystyriaeth i'w cyngor, gyda dau eithriad: eu defnydd o brisiad nas bwriadwyd yn wreiddiol i arwain y gwaredu, a'u methiant i gael prisiad cyfredol yn annibynnol ar yr asiant gwerthu, fel y cynghorodd Is-adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig. Roedd penodiad yr Awdurdod o'i asiant gwerthu ychydig yn ddiffygiol gan na wnaeth egluro gofynion atebolrwydd cyhoeddus o'r cychwyn cyntaf. Fodd bynnag, gan fod tystiolaeth bod yr asiant yn ymwybodol o'r gofynion hyn, ni wnaeth hyn y penodiad yn amhriodol.

2.45 Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu bod yr Awdurdod a'i asiant wedi mabwysiadu ymagwedd briodol tuag at gynllunio defnydd tir a'i farchnata. Y prif faes ansicrwydd yn hyn o beth yw nad oes tystiolaeth ddogfennol ar gael bod yr asiant wedi hysbysu pob darpar brynwr o'r newidiadau arfaethedig i'r Cynllun Lleol ar Adnau o fis Hydref 1998. Caiff goblygiadau gwerth am arian hyn a'r ffaith nad oes prisiad cyfredol a gyflenwyd yn annibynnol ar gael eu hystyried yn Rhan 3 o'r adroddiad hwn.

2.46 Mae'r dystiolaeth ddogfennol sydd ar gael yn awgrymu hefyd bod yr Awdurdod a'i asiant wedi gweithredu'n briodol o ran dulliau a gweithdrefnau gwerthu. Pe bai'r un ymagwedd lem o agor cynigion ym mhresenoldeb tystion wedi ei mabwysiadu ar gyfer yr ail weithdrefn dendro anffurfiol fel y bu yn y rownd dendro gyntaf, efallai y byddai wedi bod yn haws dangos priodoldeb. Fodd bynnag, nid yw'r dystiolaeth na'r amgylchiad yn ein barn ni yn ategu'r honiadau bod y prynwr terfynol wedi ei hysbysu o fanylion cynigion eraill ac felly bod ganddo fantais dros y cynigwyr eraill.

2.47 Yn gyffredinol, o'n hadolygiad o'r dystiolaeth helaeth oedd ar gael i ni, rydym yn fodlon bod y gwaredu wedi ei gyflawni yn y dull arferol a bod yr Awdurdod wedi gwneud hynny yn briodol, er na ddogfennodd yn llawn rai penderfyniadau a gweithredoedd allweddol, ac er bod meysydd lle yr oedd ei weithredoedd ef a gweithredoedd ei asiantau yn methu â chyflawni arfer gorau.

2.48 Argymhellwn:

- bod Adran GIG y Cynulliad yn cymeradwyo cymhwyso'r *Estatecode* i'r ystad weddilliol a'i fod yn disodli'r *NHS Handbook on NHS Land Transactions*, nad yw'n gyfredol o gwbl bellach.

- y dylai pob corff y GIG yng Nghymru ei gwneud hi'n orfodol i staff eu hystadau gydymffurfio ag arweiniad yr *Estatecode* wrth iddynt reoli'r ystad weddilliol, gan ystyried y gwahaniaethau rhwng GIG Cymru a'r GIG yn Lloegr;

- y dylai cyrff y GIG sicrhau eu bod yn hysbysu eu darpar ymgynghorwyr o'r sector preifat yn llawn gyda gofynion atebolrwydd cyhoeddus fel rhan o'u gweithdrefnau penodi. Dylid gwneud hyn drwy nodi'r gofynion mewn gwahoddiadau i dendro. Dylai contractau gydag mgynghorwyr a benodir gyfeirio at y gofynion hyn hefyd;

- y dylai cyrff y GIG sicrhau eu bod yn cael prisiadau mewn ffordd ffurfiol, i sicrhau bod diben y prisiad yn glir. Bydd hyn yn sicrhau bod sail y prisiad yn briodol, ac yn helpu i ddogfennu'r broses yn llawn;

- y dylai cyrff y GIG ystyried yr holl gyngor proffesiynol a gânt, gan gynnwys y cyngor a gânt gan gyrff eraill yn y sector cyhoeddus. Pan fydd rhesymau da dros beidio â dilyn y cyngor, megis newid mewn amgylchiadau neu ail farn broffesiynol, dylid, serch hynny, gofnodi'r ystyriaeth o'r cyngor a'r rhesymau dros beidio â'i ddilyn;

- y dylai Adran GIG Cymru y Cynulliad atgoffa pob aelod o staff yn y GIG sy'n gyfrifol am waredu eiddo bod arfer da yn galw am brisio eiddo yn annibynnol ar yr asiant gwerthu, lle bo'r eiddo yn anarferol, lle bo'r defnyddiau y gallai darpar brynwyr seilio eu cynigion arnynt yn aneglur neu lle bo'r gwerth yn debygol o fod yn fwy na £5 miliwn. Dylai hyn sicrhau na chaiff gwerthiannau eu gwneud ar werthoedd marchnad sy'n sylweddol is na'r gwerthoedd realistig;

- lle y defnyddir unrhyw weithdrefnau tendro, dylai cyrff y GIG ddilyn arfer da mewn perthynas ag agor tendrau, gan gynnwys ei gwneud hi'n ofynnol i gynigion gael eu cyflwyno wedi eu selio, heb unrhyw farciau adnabod, a'u hagor ar yr un pryd ym mhresenoldeb tyst. Dylai cyrff y GIG ei gwneud hi'n ofynnol i'w hasiantau ddilyn arfer da o'r fath hefyd;

- y dylai cyrff y GIG gofnodi eu holl benderfyniadau wrth ymgymryd â gwarediadau. Mae angen gwneud hyn er mwyn sicrhau bod llwybr archwilio llawn, y gellir ei ddefnyddio i ddangos bod cyrff y GIG yn gweithredu'n briodol ac felly'n diogelu enw da y cyrff hynny a'u staff.

RHAN 3: YR AGWEDDAU GWERTH AM ARIAN AR Y GWAREDU

3.1 I asesu a wnaeth yr Awdurdod ddefnydd da o'r adnodd oedd ar gael iddo, archwiliasom pa un a roddodd yr Awdurdod ystyriaeth briodol i'r canlynol ac a wnaeth weithredu'n unol â hynny:

- rheoli prosiect
- rhesymau busnes dros gefnogi'r gwaredu;
- defnydd amgen a hysbysu o statws dros ben;
- dulliau gwaredu amgen, gan gynnwys rhannu yn lleiniau a dymchwel;
- dulliau gwerthu;
- prisiad proffesiynol ac annibynnol;
- potensial i ddatblygu;
- darpariaethau adfachu;
- cymwysterau ariannol y cynigwyr er mwyn osgoi ymdrechion gwerthu aflwyddiannus;
- cwblhau ar amser er mwyn osgoi costau rheoli safle gormodol;
- gwerthu ar y pris gorau y gellir yn rhesymol ei gael.

Rheoli project

3.2 Mae rheoli project yn dda yn helpu i osgoi'r problemau wrth waredu sy'n arwain at werth gwael am arian, megis oedi sy'n achosi costau diogelu a chynnal a chadw ychwanegol. Rhan o reoli project yn dda yw penodi rheolwr project addas. Penododd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys ei Ysgrifennydd i'r Bwrdd ar y cychwyn i reoli'r project. Pan ffurfiwyd Awdurdod Iechyd Dyfed Powys ym 1996, parhaodd y person hwn i fod yn gyfrifol am waredu fel Rheolwr Cymorth Corfforaethol. Rydym o'r farn bod y person hwn yn uwch aelod addas o'r staff.

3.3 Un elfen arall o reoli project yn dda yw sicrhau cyngor proffesiynol priodol. Fel y nodwyd yn ein hystyraieth o briodoldeb y safle, cafodd yr Awdurdod, a dilynodd, gyngor cyfreithiol a phroffesiynol priodol, gydag un eithriad. Felly deuwn i'r casgliad fod yr Awdurdod yn y ddau achos hyn wedi rhoi tefniadau rheoli project priodol ar waith. Ymdrinnir ag agweddau eraill ar reoli project yn gadarn yn y paragraffau canlynol.

A ategwyd y gwaredu yn llawn gan resymau busnes

3.4 Er mwyn i waredu ddangos rheolaeth dda dros adnoddau cyhoeddus mae angen ei ategu gan resymau busnes da. Gwaredodd yr Awdurdod Ysbyty Canolbarth Cymru er mwyn bodloni amcanion y polisi iechyd meddwl yng Nghymru, a seiliwyd ar ddogfen y Swyddfa Gymreig ym 1989 sef *Mental illness services: a strategy for Wales*. Nododd hyn mewn egwyddor yr amcan o gau'r sefydliadau salwch meddwl mawr yng Nghymru a'u disodli gydag ystod o wasanaethau mewn unedau llai yn y gymuned. Ar y cyd ag Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Powys, datblygodd yr Awdurdod ei bolisi ei hun yn seiliedig ar egwyddorion Cymru-gyfan. Felly deuwn i'r casgliad fod y gwaredu wedi ei ategu gan bolisi gofal iechyd cyffredinol.

3.5 Ar gyfer y rhesymau manylach dros y gwaredu a'r ymagwedd benodol a fabwysiadwyd, megis dewis safle Ysbyty Canolbarth Cymru o'i gyferbynnu ag unrhyw un arall, byddai'n arferol i'r rhain gael eu trin yn yr achos busnes ar gyfer ailddarparu'r gwasanaethau a ddarparwyd yn flaenorol drwy'r ysbyty. Fodd bynnag, dim ond gwaredu'r safle ar lefel uchel iawn a gwmpaswyd yn yr achos busnes o ailddarparu gwasanaethau a gynhyrchwyd gan Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Powys, ac ni ddatblygodd yr Awdurdod ddogfen achos busnes ar wahân i ymdrin â manylion y gwaredu. Roedd hyn oherwydd, o gofio'r polisi o symud i unedau llai, nad oedd unrhyw ddewis realistig arall ond gwaredu'r safle. Ar ôl gwneud y penderfyniad i waredu Ysbyty Canolbarth Cymru, dibynnodd yr Awdurdod ar y ddogfen strategaeth defnydd tir a marchnata a baratowyd gan ei asiant i lywio ei weithredoedd. Ond, oherwydd ansicrwydd ynghylch gwerth y farchnad, ni nododd y ddogfen hon y costau amcangyfrifedig a buddiannau'r opsiynau gwahanol, megis gwerthu fel un endid, gwerthu mewn lleiniau, neu ddymchwel. Fodd bynnag, fe nododd yr opsiynau gwahanol hyn.

3.6 Yn ein barn ni, methwyd â dilyn arfer da gan nad oedd dogfen achos busnes gynhwysfawr ar gyfer y gwaredu penodol hwn. Rydym yn cydnabod mewn rhai pethau, megis pa un a ddylid gwaredu safle Ysbyty Canolbarth Cymru yn lle un arall, nad oedd dewis arall. Rydym hefyd yn cydnabod, o ran opsiynau gwaredu, y byddai nodi buddiannau penodol - yn enwedig yr elw tebygol o'r gwerthu - wedi bod yn agored i'r fath gafeatau sylweddol fel na fyddai braidd dim penderfyniadau wedi eu gwneud na dim cynllunio wedi digwydd. Fodd bynnag, yn ein barn ni, gydag ychydig o ymchwil

bellach, megis nodi cost debygol gwaith cynnal a chadw a chael adroddiad ar ddichonoldeb ariannol dymchwel, fel y gwnaed yn ddiweddarach (paragraffau 3.11 a 3.32), gallai'r Awdurdod fod wedi llunio achos busnes defnyddiol i lywio'r gwaredu. Ond o gofio'r digwyddiadau a fu a rhesymau'r polisi sylfaenol dros y gwerthu, nid ydym o'r farn bod prinder dogfen o'r fath wedi tanseilio'r rhesymau busnes dros werthu nac wedi effeithio'n sylweddol ar ei ganlyniad.

Ystyried defnydd amgen a hysbysu o statws dros ben

3.7 Mae ystyried defnydd amgen yn sicrhau na ddefnyddir adnoddau ar waredu ac chaffaeliadau diangen. Ystyriodd yr Awdurdod ddefnyddiau amgen mewn cyfarfod ar y cyd ag Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Powys ym mis Awst 1994. Fodd bynnag, ni allai nodi unrhyw ddefnydd GIG arall. Prydlesodd yr Awdurdod rannau o'r ysbyty i Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Powys o adeg ffurfio'r ymddiriedolaeth ym mis Ebrill 1993 tan Ebrill 1999. Hwylusodd hyn gam graddol tuag at ddarpariaeth gwasanaethau newydd, gan gynnwys rhoi cyfleusterau newydd yn yr ysbyty cymunedol cyfagos ym Mronllys.

3.8 Mae hysbysu cyrff goruchwyliol neu gyrff sy'n noddi megis Llywodraeth Cynulliad Cymru, o statws dros ben eiddo, yn gam arall y gellir ei gymryd i ddiogelu rhag gwaredu asedau cyhoeddus yn ddiangen. Cyflawnodd yr Awdurdod y rhwymedigaeth hon drwy hysbysu'r Swyddfa Gymreig yn ffurfiol ym 1993 o'i farn na fyddai angen y safle pan fyddai ei gynlluniau ar gyfer datblygu gwasanaethau iechyd meddwl ym Mhowys yn cael eu gweithredu. Cytunodd Ysgrifennydd Gwladol Cymru i gau Ysbyty Canolbarth Cymru gan ystyried ymgynghori ar y cynlluniau. Felly, deuwn i'r casgliad fod yr Awdurdod wedi cymryd camau digonol i nodi defnyddiau GIG amgen a diogelu rhag gwaredu diangen.

Ystyried dulliau gwaredu amgen: rhannu'r safle a'i ddymchwel

3.9 Gall rhannu safle effeithio ar y derbyniadau cyffredinol a dderbynnir. Bydd mwy o alw efallai, er enghraifft, am leiniau bach yn hytrach nag un safle mawr. Fodd bynnag, gall gwerthu rhannau o safle, megis ei ffryntiad, y gellid ei gyflawni'n hawdd am bris da yn ôl pob tebyg, gyfyngu ar ddatblygiad gweddill y safle, gan leihau derbyniadau yn gyffredinol. Gall dymchwel arwain at yr elw mwyaf pan fydd safle yn cynnwys defnyddiau gwerthfawr, megis llechi, a phan fydd diddordeb cyfyngedig yn y defnydd a wneir o'r adeiladau presennol. Ond gall cost dymchwel yn ddiogel fynd y tu hwnt i werth achub safle.

3.10 Cytunodd swyddogion o Awdurdod Iechyd Powys, Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Powys a'r Swyddfa Gymreig yn eu cyfarfod cychwynnol ar 12 Awst 1994 y byddent yn cadw meddwl agored ynghylch marchnata'r safle fel un endid neu ei rannu yn lleiniau. Nododd y Strategaeth Defnydd Tir a Marchnata, a baratowyd gan Knight Frank ym mis Hydref 1995:

'bydd hyn yn ased anodd iawn i'w waredu a bydd rhaid cael cyfnod marchnata eang ynghyd ag agwedd hyblyg er mwyn sicrhau gwerthiant.'

A dywedodd:

'cynigir yr eiddo fel endid sengl ond bydd rhaid rhoi digon o ystyriaeth at waredu rhannau unigol er mwyn sicrhau gwerthiant boddhaol. Efallai bydd rhaid ystyried dymchweliad cyfan fel cefnogaeth dymor hir er mwyn lleihau costau dal.'
[Dyfyniad wedi'i gyfieithu.]

Roedd Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig yn ategu'r farn hon.

3.11 Ym mis Mehefin 1998, gan na wnaed unrhyw gynnydd gyda'r cynigydd cyntaf ar gyfer y safle, cyflogodd asiant yr Awdurdod gontractwr dymchwel i ddarparu adroddiad ar oblygiadau ariannol dymchwel. Yn ei adroddiad, dywedodd y contractwr fod cost dymchwel yn ddiogel yn sylweddol fwy na gwerth achub y safle.

3.12 Parhaodd yr Awdurdod i gadw meddwl agored ynghylch y posibilrwydd o gael y derbyniadau gorau drwy rannu'r safle. Gan fod diddordeb penodol wedi ei ddangos yn y bythynnod a'r cyfleusterau criced ar y safle, gofynnodd yr Awdurdod ym mis Gorffennaf 1998 i'r partïon â diddordeb i gyflwyno tendr ffurfiol ar gyfer y safle cyfan neu'r safle cyfan ac eithrio'r rhannau hyn. O'r pedwar cynnig, yr un ar gyfer y safle cyfan, gan Gynigydd A am £250,000, oedd yn cynnig y cyfanswm elw uchaf a oedd yn debygol o gael ei sicrhau. Ni dderbyniodd yr Awdurdod unrhyw gynigion ar gyfer prif ran y safle yn unig. Dangosai hyn na fyddai wedi bod yn gost-effeithiol gwerthu'r anheddau hunangynhwysol ar wahân, gan fod y rhain yn gwneud y safle yn fwy

marchnadwy ac yn darparu ffordd o waredu'r atebolrwydd tymor hir yr oedd prif ran y safle yn ei gyflwyno i'r Awdurdod.

3.13 Yn ein barn ni, rhoddodd yr Awdurdod a'i asiant ystyriaeth briodol i'r posibilrwydd y gellid cael yr elw gorau drwy naill ai rannu neu ddymchwel. O'r wybodaeth a gasglwyd ganddo, gan gynnwys cynigion, deuwn i'r casgliad mai ei benderfyniad i geisio gwaredu'r safle cyfan oedd yr un gorau o ran sicrhau'r elw uchaf.

Dulliau gwerthu

3.14 Fel y nodwyd yn ein hystyriaeth o briodoldeb, dilynodd yr Awdurdod gyngor ei asiant ar y dull o werthu. Noda *Government Accounting*, y dylai gwerthu drwy arwerthiant neu dendr cystadleuol fel arfer sicrhau y ceir pris y farchnad gwirioneddol ar gyfer yr eiddo, ar yr amod y marchnatir yn effeithiol. Fodd bynnag, fel y noda'r *Estatecode*, mae gan bob un o'r dulliau gwerthu amgen - tendr ffurfiol, tendr ffurfiol cyfyngedig, tendr anffurfiol, cytundeb preifat ac arwerthiant cyhoeddus - eu manteision a'u hanfanteision.

3.15 O gofio'r diddordeb cyfyngedig yn y safle, yn enwedig pan gafodd ei roi ar y farchnad y tro cyntaf ym 1997, rydym yn cytuno â phenderfyniad yr Awdurdod bod risg sylweddol y byddai arwerthiant nid yn unig yn methu â gwaredu'r safle am bris derbyniol ond y gallai hefyd ddifetha ymdrechion gwerthu dilynol. Pe bai'r Awdurdod ond yn derbyn cynigion isel byddai hyn yn arwydd i ddarpar brynwyr dilynol nad oedd y safle yn gynnig deniadol. A phe baent wedi ceisio tendr ffurfiol llawn neu gyfyngedig, roedd risg sylweddol mai dim ond cynigion isel a fyddai'n cael eu derbyn tra'n mynd i dreuliau sylweddol ar broses o'r fath. Felly deuwn i'r casgliad fod penderfyniad yr Awdurdod i fwrw ati gydag ymagwedd cytundeb preifat, a gyda phroses tendro anffurfiol unwaith yr oedd mwy nag un mynegiant o ddiddordeb wedi ei dderbyn, yn gydnaws â chyflawni'r pris gorau y gellid ei gael yn rhesymol o dan amodau cyfredol y farchnad cyfredol.

Prisio'r eiddo yn broffesiynol ac yn annibynnol

3.16 Roedd yr *Handbook* yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod gael cyngor a phrisiadau gan y Prisiwr Dosbarth. Ar gyfer gwerthu drwy gytundeb preifat, roedd yn ei gwneud yn ofynnol i'r Awdurdod hysbysu'r Prisiwr Dosbarth o'r holl gynigion a gafodd a dywedodd y byddai'r Prisiwr Dosbarth yn gwneud argymhellion.

3.17 Mae *Government Accounting* yn dweud y dylid cael prisiad proffesiynol yn annibynnol ar yr asiant gwerthu yn enwedig mewn achosion anodd o bosibl megis:

a) lle mae'r eiddo ei hun o natur anarferol neu eithriadol;

b) lle mae'n debygol o fod yn anodd sefydlu pa ddefnyddiau cynlluniau a fyddai'n cael eu caniatáu, neu'r defnyddiau y byddai darpar brynwyr o bosibl yn seilio eu cynigion arnynt;

c) lle mae'r pris gwerthu yn debygol o fod yn fwy na £5 miliwn.

Er nad oedd traean o'r enghreifftiau hyn yn amlwg yn berthnasol, gellir dadlau bod y ddau gyntaf, ac yn enwedig yr ail un, yn berthnasol yn yr achos hwn. Noda *Government Accounting* hefyd y dylai'r adran ystyried gyda'r asiant gwerthu a ddylai fod pris ar gadw ai peidio ac os felly, ar ba lefel y dylid ei osod. Ond dylid nodi bod hyn mewn cyd-destun cyffredinol o gynghori mai gwerthiant drwy arwerthiant neu dendr yw'r drefn arferol.

3.18 Fel y nodwyd ym mharagraff 2.21, canfuom, er i'r Awdurdod gael prisiad gan y Prisiwr Dosbarth, nid yw'n eglur iddo ei wneud yn glir mai diben hyn oedd cefnogi'r gwaredu a sicrhau felly bod y prisiad ar sail briodol. Fodd bynnag, ni fyddai unrhyw brisiad a gafwyd gan y Prisiwr Dosbarth neu unrhyw weithiwr proffesiynol cymwys addas wedi bod yn dderbyniol yn lle'r gwerth a awgrymwyd gan gynigion yn dilyn amlygiad llawn i'r farchnad, a gyflawnwyd yn ddiweddarach. Felly, o dan yr amgylchiadau hyn, ni fyddai unrhyw fethiant i sicrhau prisiad priodol, wedi effeithio'n andwyol ar ganlyniad y gwaredu.

3.19 Fel y nodwyd ym mharagraff 2.22, ni chanfuom unrhyw dystiolaeth i ddangos bod yr Awdurdod wedi dilyn cyngor Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig y dylai geisio prisiad annibynnol wedi ei ddiweddaru. Rydym yn cydnabod ei bod yn debygol, ar ôl amlygu'r safle i'r farchnad, a derbyn nifer fach o gynigion mewn ymateb, y byddai barn broffesiynol bellach wedi awgrymu na fyddai prisiad wedi ei ddiweddaru yn annibynnol ar yr asiant gwerthu wedi bod yn ddefnyddiol. Yn ein barn ni felly, nid yw absenoldeb prisiad wedi ei ddiweddaru

wedi effeithio ar ganlyniad y gwaredu. Fodd bynnag, yn ein barn ni, gan fod yr Awdurdod wedi methu â dilyn y cyngor hwnnw na chofnodi ei fod yn gwyro oddi wrtho, roedd wedi methu â bodloni arfer da.

3.20 Roedd y dangosiadau eraill o werth a gafodd yr Awdurdod yn amrywio llawer iawn. Ym 1995, cododd Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig y pryderon hyn "there may well be negative value attached to the hospital if offered in the open market." Ac ar adeg mynd i'r farchnad, nodwyd prisiau canllaw o £500,000 (Knight Frank, 10 Mawrth 1997) i £1 filiwn (nodiadau o'r cyfarfod cynnydd, 26 Mawrth 1997). Fodd bynnag, pwysleisiodd y ddau mai'r farchnad fyddai'n penderfynu a gallai ddiweddu mewn ffigur terfynol a fyddai'n "sylweddol is" na'r symiau hyn.

3.21 Ni chynghorodd yr Awdurdod y Prisiwr Dosbarth am yr holl gynigion a dderbyniodd, ond yn lle hyn defnyddiodd Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig am y diben hwn. Ar sail y gwahaniaethau rhwng *Government Accounting* a'r *Handbook*, a soniwyd amdanynt ym mharagraff 2.16, ystyriwn fod hyn yn addas.
[Dyfyniad wedi'i gyfieithu.]

3.22 Ni chanfuom unrhyw dystiolaeth fod yr Awdurdod wedi ystyried pris cadw. Fodd bynnag, yn ein barn ni, gwerth ymarferol cyfyngedig fyddai wedi bod i brisiad o'r fath. Ar y dechrau byddai wedi bod yn agored i gafeatau sylweddol, o gofio'r diffyg gwybodaeth gymaradwy yn y farchnad, ac ar ôl ei amlygu i'r farchnad, byddai lefelau'r cynigion yn rhoi awgrym o ba bris y gellid yn realistig ei gyrraedd. Credwn felly nad oedd y ffaith nad oedd prisiad cadw wedi cael effaith ar ganlyniad y gwaredu.

Ystyried y potensial ar gyfer dabtlygu

3.23 Fel y nodwyd ym mharagraffau 2.23 i 2.31, ymchwiliodd asiant yr Awdurdod i'r potensial ar gyfer datblygu'r safle. Ceisiodd yr Awdurdod a'i asiant wneud y safle yn farchnadwy drwy:

- egluro'r caniatâd ar gyfer defnydd presennol gyda Thystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Arfaethedig neu Ddatblygiad Arfaethedig;

- nodi mewn Brîff Cynllunio y defnyddiau a oedd yn cydweddu â'r polisïau a nodir yn y Cynllun Lleol ar Adnau ac y gellid eu cael felly heb lawer o drafferth;

- ceisio gwelliannau i'r Cynllun Lleol ar Adnau er mwyn addasu'r meini prawf a fyddai'n cael eu cymhwyso i unrhyw gais cynllunio, gan gynyddu felly yr ystod debygol o ddefnyddiau a gwneud y safle yn fwy marchnadwy.

3.24 Roedd yr ymagwedd hon yn briodol o gofio'r ansicrwydd o ran pa ddefnydd a fyddai'n creu'r pris gorau, ac osgoi'r gost o gael caniatâd cynllunio penodol. Fodd bynnag, gan nad oes unrhyw dystiolaeth ddogfennol yr hysbyswyd pob darpar brynwr o gynnig Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog i addasu'r meini prawf polisi cynllunio ar ran o'r safle, ni allwn ddod i'r casgliad bod y safle wedi ei farchnata mor gadarnhaol ag y gellid bod wedi gwneud. Serch hynny, roedd prynwyr difrifol a oedd yn dyfalbarhau yn debygol o fod yn ymwybodol o hyn. Nodwn hefyd y byddai diweddaru'r Brîff Cynllunio, y ffordd fwyaf trylwyr o sicrhau bod y newidiadau arfaethedig yn hysbys, efallai wedi cymryd sawl mis, ac nad oedd hyn yn gydnaws â bwriad hollol addas yr Awdurdod i waredu'r safle mor gyflym â phosibl.

Ystyried darpariaethau adfachu

3.25 Mae darpariaethau adfachu yn ffordd o gael cyfran o elw datblygu dilynol yn dilyn gwaredu. Gallant fod yn briodol o dan amgylchiadau penodol, megis pan werthir ystad heb fantais y caniatâd cynllunio gorau y gellir ei gael yn rhesymol. Nid yw'r ffynonellau amrywiol o arweiniad, gyda'i gilydd, yn dangos yn glir a fyddai adfachu wedi bod yn briodol ar gyfer y gwaredu hwn. Nid yw'r *Handbook* yn sôn am ddarpariaethau adfachu. Dywed *Government Accounting* y dylid ystyried adfachu gyda gwarediadau yn amodol ar frîff cynllunio yn hytrach na chyda chaniatâd cynllunio amlinellol neu fanwl. Nid oedd yr *Estatecode* 1994 (a rhifynnau dilynol) yn gorfodi ystyriaeth o adfachu. Nododd nad yw'r adfachu a geisir yn aml yn talu amdano'i hunan, ac yn gyffredinol pwysleisiodd symlrwydd er mwyn sicrhau nad oedd prynwyr yn ailystyried.

3.26 Mae'r Archwilydd Dosbarth a Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi canfod tystiolaeth ysgrifenedig bod yr Awdurdod wedi ystyried adfachu ar gyfer ei ymdrech werthu gyntaf i Gynigydd A. Mae staff yr Awdurdod a'r Cynulliad wedi dweud wrthym bod yr Awdurdod wedi ystyried adfachu ar gyfer ei ymdrechion gwerthu dilynol ond ei fod wedi penderfynu peidio â defnyddio darpariaeth o'r fath gan nad oedd llawer o obaith y câi'r newidiadau sylweddol iawn eu cyflawni yn y cyfyngiadau

cynllunio a fyddai'n ei wneud yn fuddiol. Hefyd, ym marn yr Awdurdod, byddai'n gostwng y pris gwerthu ac yn diflasu partïon oedd â diddordeb. Gan nad oes tystiolaeth ddogfennol ar gael, ni allwn, fodd bynnag, asesu a oedd ystyriaeth ddilynol yr Awdurdod o adfachu yn ddigonol.

3.27 Awgrymwyd i ni gan ein hymgynghorwyr, Butters John Bee, y gall trefniadau adfachu wneud eiddo yn llai marchnadwy ac nad ydynt yn debygol o gael eu goddef gan brynwyr mewn achosion lle nad oes llawer o gynigwyr cystadleuol. Yn ogystal â thueddu i ostwng prisiau gwerthu, mae trefniadau adfachu eu hunain yn peri cost sylweddol i werthwyr. Mae negodi'r cymalau yn cynyddu'r costau cyfreithiol hefyd a delir gan y gwerthwr. Ond, yn fwyaf arwyddocaol, rhaid treulio amser ac ymdrech ar fonitro gweithgaredd datblygu'r prynwr yn y cyfnod adfachu yn dilyn gwaredu ac yna eir i dreuliau cyfreithiol yn aml wrth orfodi'r cymalau. Gyda gwaredu gwerth isel, fel gydag Ysbyty Canolbarth Cymru, bydd y treuliau amrywiol hyn yn aml yn fwy na'r taliadau ychwanegol a gynhyrchir gan yr adfachu.

3.28 O ystyried yr holl ffactorau uchod gyda'i gilydd, deuwn i'r casgliad felly nad oedd darpariaethau adfachu yn debygol o fod wedi bod yn gynnig ymarferol neu gost effeithiol yn yr achos hwn. Rydym yn fodlon y byddent yn ôl pob tebyg, wedi gwneud i lawer o'r cynigwyr ailystyried, byddent wedi tynnu oddi ar y pris, a gallai'r treuliau ychwanegol a dalwyd gan yr awdurdod fod wedi bod yn fwy nag unrhyw daliadau ychwanegol.

Ystyried cymwysterau ariannol y cynigwyr er mwyn osgoi ymdrechion gwerthu aflwyddiannus

3.29 Mae ystyried cymwysterau ariannol cynigwyr yn gam y gellir ei gymryd i ddiogelu rhag wynebu oedi drwy gontractau negodi gyda chynigwyr nad oes ganddynt yr adnoddau i'w cwblhau. Argymhellir cymryd y cam hwn yn *Government Accounting* ac yn yr *Estatecode*, ond nid yn yr *Handbook*.

3.30 Gofynnodd yr Awdurdod am fanylion cymwysterau ariannol cynigwyr ar bob cam. Er na rwystrodd hyn yr ymdrech werthu gyntaf a'r ail ymdrech rhag methu pan na lwyddwyd i gytuno ar delerau gyda'r cynigydd, sicrhaodd nad oedd yr Awdurdod yn treulio amser yn negodi gyda chynigwyr nad oedd ganddynt ddigon o adnoddau ariannol. Dylid nodi hefyd na wnaeth unrhyw barti gyda chymwysterau ariannol cryfach gynigion am y safle cyfan yn ystod y ddwy ymdrech werthu aflwyddiannus. Ar y drydedd ymdrech i werthu'r eiddo, dangosodd y cynigydd llwyddiannus, Mrs Bailey, i asiant yr Awdurdod fod ganddi'r arian angenrheidiol. Deuwn i'r casgliad felly, drwy ystyried cymwysterau ariannol darpar brynwyr, fod yr Awdurdod wedi osgoi proses werthu hirfaith ac felly wedi osgoi mynd i gostau diogelwch a chynnal a chadw gormodol.

Cwblhau o fewn amser rhesymol ac osgoi costau rheoli safle gormodol

3.31 Dywed *Government Accounting* y dylid gwaredu eiddo o fewn tair blynedd iddo gael ei nodi fel eiddo dros ben, a dylid gwerthu eiddo preswyl o fewn chwe mis iddo ddod yn wag. Mae'r term "eiddo preswyl" yn golygu anheddau hunangynhwysol, megis tai a fflatiau, yn hytrach nag eiddo preswyl sefydliadol, megis ysbytai neu garchardai.

3.32 Yn ein barn ni, ni fyddai wedi bod yn briodol i'r Awdurdod werthu'r tai ar y safle ar wahân, gan eu bod yn gwneud y safle yn fwy marchnadwy ac yn darparu ffordd o waredu'r rhwymedigaeth hir dymor sylweddol yr oedd y prif ysbyty yn ei chreu i'r Awdurdod. Amcangyfrifodd yr Awdurdod ei fod wedi mynd i gostau cynnal a chadw ac atgyweirio o tua £200,000 y flwyddyn, hyd yn oed gyda safle wedi ei meddiannu'n rhannol, a byddai costau diogelwch ar gyfer safle gwag wedi ychwanegu'n sylweddol at y ffigur hwn. Er y gellid bod wedi gwerthu'r tai yn gyflym, byddai wedi gwneud y gwaith o waredu gweddill y safle yn anos. Hefyd, fel y nodwyd ym mharagraffau 3.12, mae'r cynigion a dderbyniwyd yn y broses dendro anffurfiol gyntaf yn awgrymu mai gwaredu'r safle cyfan fyddai'n rhoi'r elw mwyaf.

3.33 Yn ein hadroddiad *The Renewal and Disposal of Property Held by the National Health Service in Wales* nodwyd mai'r amser ar gyfartaledd a gymerwyd i waredu safleoedd yr ystad weddilliol, o gael eu datgan yn eiddo dros ben yn ffurfiol i gwblhau'r gwerthu, rhwng y cyfnod Ebrill 1993 a Mawrth 2000, oedd dwy flynedd a thraean. Yn yr achos hwn, nid yw'r chwe blynedd a gymerwyd i waredu Ysbyty Canolbarth Cymru yn cymharu'n dda. Fodd bynnag, er iddynt gynllunio ar y dechrau i gau Ysbyty Canolbarth Cymru ym mis Mehefin 1994 ar gyfer 31 Mawrth 1998, caewyd a gadawyd y lle yn wag mewn gwirionedd ar 7 Ebrill 2000. Felly ni fyddai wedi bod yn ymarferol i'r Awdurdod werthu'r safle o fewn tair blynedd i'w ddatgan yn eiddo dros ben oherwydd byddai wedi ei feddiannu'n sylweddol o hyd. Yn wir, awgryma'r

defnydd rhannol o'r safle gan Ymddiriedolaeth GIG Gofal Iechyd Powys tan ar ôl i'r gwerthu gael ei gwblhau fod angen gwneud trefniadau i wneud y safle yn eiddo dros ben gwirioneddol. Hefyd, gan na adawyd y safle yn wag, llwyddodd yr Awdurdod i osgoi costau rheoli safle gormodol. Felly deuwn i'r casgliad fod yr Awdurdod wedi cwblhau'r gwaredu o fewn amser rhesymol o gofio amgylchiadau anodd y gwerthu, ac felly ei fod wedi llwyddo i osgoi mynd i golled net gyffredinol drwy osgoi costau cynnal a chadw a diogelwch sylweddol.

Gwerthu ar y pris gorau y gellid yn rhesymol ei gael

3.34 Mae Trysorlys EM yn ei gwneud yn ofynnol i waredigiadau gael eu cyflawni ar y pris gorau y gellid yn rhesymol ei gael, ac adlewyrchir hyn yn yr *Handbook*, *Government Accounting* a'r *Estatecode*. Eglurodd Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig y gofyniad hwn yn gynnar yn y broses waredu ym mis Rhagfyr 1994. Ni allai'r Awdurdod, felly, ganiatáu i ystyriaethau ehangach, megis creu swyddi, nad ymdriniwyd â hwy eisoes drwy weithdrefnau cynllunio defnydd tir, ddiystyru'r gofyniad hwn, gan y byddai hyn yn cynrychioli cymhorthdal. Y dull arferol o gael cymhorthdal fyddai drwy wneud cais am arian grant, ac amlinellodd y llenyddiaeth werthu ar gyfer y safle, y cyfryw arian oedd ar gael. Nid oedd o fewn cylch gwaith yr Awdurdod i baratoi ceisiadau ar gyfer arian grant, na'u hachosion busnes sylfaenol.

3.35 Y pris gorau y gellid yn rhesymol ei gael yw'r un a ddarperir gan farchnad agored hyddysg iawn. Darparodd contract yr Awdurdod gyda'i asiant ar gyfer comisiwn yn seiliedig ar ganran o'r pris gwerthu. Felly roedd gan asiant yr Awdurdod gymhelliant i gyflawni'r pris gorau. Er i'r Awdurdod dderbyn cynnig a oedd £10,000 yn uwch na'r hyn a dderbyniodd, roedd y cynnig uwch yn amodol ar ganiatâd cynllunio helaeth, yr oedd y cynigydd yn annhebygol o'i gael. Roedd y pris o £355,000 a gafwyd £100,000 yn uwch na'r hyn a dderbyniwyd yn flaenorol oddi wrth Gynigydd A. Gall hyn yn rhannol adlewyrchu marchnad fwy bywiog yn gyffredinol, ond gall hefyd adlewyrchu mwy o weithgaredd marchnata ar ran yr asiant a newidiadau arfaethedig yr awdurdod cynllunio mewn cyfyngiadau cynllunio ar ran o'r safle.

3.36 Er nad oes gennym dystiolaeth bendant bod y dull o farchnata'r safle, ar bapur, mor effeithiol ag y gallai, credwn y byddai'r cynigwyr, a darpar gynigwyr, a oedd yn dyfalbarhau, fod wedi bod yn llwyr ymwybodol o botensial datblygu tebygol y safle. Felly deuwn i'r casgliad nad oes tystiolaeth na chafodd yr Awdurdod bris y farchnad.

Casgliadau ar yr agweddau gwerth am arian ar y gwaredu

3.37 Yn gyffredinol, roedd y modd yr ymdriniodd yr Awdurdod â phroses werthu'r safle yn gydnaws â sicrhau gwerth da am arian yn ein barn ni. Er na pharatôdd yr Awdurdod achos busnes llawn ar gyfer y gwaredu, o gofio trefn wirioneddol y digwyddiadau, a'r rhesymau polisi sylfaenol dros y gwerthu, nid ydym o'r farn bod absenoldeb dogfen o'r fath yn tanseilio'r rhesymau busnes dros y gwerthu nac yn effeithio'n sylweddol ar ei ganlyniad.

3.38 Fel y digwyddodd hi, rhoddodd yr Awdurdod ystyriaeth ddigonol i ddefnyddiau amgen a diogelodd rhag gwaredu'n ddiangen. Gwnaeth drefniadau rheoli project priodol. Ystyriodd y posibiliadau o rannu'r safle a dymchwel, ond rhoddodd ystyriaeth i gyngor proffesiynol gan ei asiant gwerthu ac Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig ac aeth yn ei flaen i waredu'r safle cyfan. Felly llwyddodd yr Awdurdod i osgoi cael ei adael gyda phrif safle a oedd hyd yn oed yn anoddach i'w werthu a fyddai wedi golygu mynd i gostau cynnal a chadw a diogelwch sylweddol. Cafodd yr Awdurdod ei lywio gan gyngor yr asiant ar y dull o werthu, ac, o gofio amodau'r farchnad ar y pryd, credwn fod yr ymagwedd a fabwysiadwyd yn gydnaws â sicrhau pris y farchnad.

3.39 Nid yw'n glir bod yr Awdurdod wedi sicrhau bod prisiad y safle a gafodd gan y Prisiwr Dosbarth ar ddechrau'r broses waredu wedi ei seilio ar sail briodol ar gyfer gwaredu. Hefyd, ni chafodd brisiad wedi ei ddiweddaru. Fodd bynnag, er nad effeithiodd y rhain ar ganlyniad y gwaredu yn ein barn ni, mewn sefyllfaoedd eraill gallent wneud hynny ac felly ni ddylid ailadrodd hepgoriadau o'r fath.

3.40 Ceisiodd yr Awdurdod a'i asiant wneud y safle yn farchnadwy gyda Brîff Cynllunio a thrwy geisio gwelliannau i'r Cynllun Lleol ar Adnau. Roedd yr ymagwedd hon yn briodol o gofio'r ansicrwydd o ran pa ddefnydd a fyddai'n rhoi'r pris gorau, ac osgoi'r gost o gael caniatâd cynllunio penodol. Fodd bynnag, gan nad oes tystiolaeth ddogfennol fod pob darpar brynwr wedi ei hysbysu o gynnig Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog i addasu'r cyfyngiadau cynllunio ar ran o'r safle, ni allwn ddod

i'r casgliad a gafodd y safle ei farchnata mor gadarnhaol ag y gellid bod wedi gwneud. Serch hynny, roedd prynwyr difrifol a oedd yn dyfalbarhau yn debygol o fod yn ymwybodol o hyn.

3.41 Ni cheisiodd yr Awdurdod amod adfachu i'r gwerthu ar ôl i'r cynigydd cyntaf wrthod amod o'r fath. Gan nad oes tystiolaeth ddogfennol ar gael, ni allwn asesu a oedd ystyriaethau adfachu dilynol yr Awdurdod yn ddigonol. Fodd bynnag, gallwn ddod i'r casgliad na fyddai amodau'r farchnad siwr o fod wedi cynnal amod adfachu heb ostwng y pris gwerthu yn sylweddol, y gellid bod wedi gwneud i ddarpar gynigwyr ailystyried, ac na fyddai amod adfachu wedi gwella gwerth am arian.

3.42 Er na rwystrodd ystyriaeth yr Awdurdod o gymwysterau ariannol cynigwyr ddwy ymdrech aflwyddiannus i werthu, gellid bod wedi colli mwy o amser yn negodi'r gwerthu pe na bai'r Awdurdod wedi cymryd y cam hwn,. Er iddi gymryd tua chwe blynedd i'r safle gael ei werthu, am lawer o'r amser hwn roedd rhan sylweddol o'r safle'n cael ei defnyddio gan Ymddiriedolaeth Gofal Iechyd GIG Powys. O gofio amgylchiadau anodd y gwerthu, deuwn i'r casgliad iddo gael ei gwblhau o fewn amser rhesymol a heb fynd i gostau cynnal a chadw a diogelwch diangen sylweddol iawn. Deuwn i'r casgliad nad oes tystiolaeth na chafodd yr Awdurdod y pris gorau y gellid yn rhesymol ei gael, yr oedd arweiniad y Trysorlys yn ei gwneud yn ofynnol iddo geisio ei gael.

3.43 Argymhellwn:

- y dylai cyrff y GIG sicrhau bod y rhesymau busnes dros waredu, a chostau a buddiannau ymagweddau amgen, wedi eu gosod yn gydlynus ac yn cael eu dadansoddi mewn achos busnes, lle nad ymdrinnir â hwy mewn achos busnes ar gyfer ailddarparu gwasanaethau. Dylid gwneud hyn hyd yn oed pan na fydd ymagweddau realistig eraill neu ansicrwydd ynghylch costau a buddiannau. Mae paratoi dogfennau o'r fath nid yn unig yn helpu cyrff i wneud penderfyniadau priodol, a'u helpu felly i gyflawni gwerth da am arian, ond mae hefyd yn dangos eu bod wedi rhoi'r ystyriaeth briodol i'r penderfyniadau hynny;

- y dylai cyrff y GIG gael y prisiadau diweddaraf pan fydd cyngor proffesiynol yn dangos bod y prosesau gwaredu wedi cwmpasu cyfnod estynedig. Mae hyn yn arbennig o bwysig pan nad oes unrhyw awgrym o werth yn sgîl amlygiad i'r farchnad;

- y dylai cyrff y GIG sy'n gwaredu unrhyw ystad dros ben sicrhau yr hysbysir pob darpar brynwr, drwy gyfathrebu'n ysgrifenedig, o unrhyw newidiadau arfaethedig ffurfiol a newidiadau disgwyliedig sy'n effeithio ar werth, gan gynnwys newidiadau arfaethedig mewn polisi cynllunio a meini prawf;

- y dylai cyrff y GIG roi ystyriaeth lawn i drefniadau adfachu, gan gymryd cyngor gan eu hymgynghorwyr proffesiynol, a chofnodi'r ystyriaethau hynny. Gall trefniadau adfachu helpu i sicrhau bod y GIG yn cael rhan o unrhyw elw datblygu sy'n codi ar ôl gwerthu.

ATODIAD 1: HANES Y GWAREDU

1993 a 1994: cynlluniau cychwynnol

Yn ystod 1993, nododd Awdurdod Iechyd Powys na fyddai angen Ysbyty Canolbarth Cymru ar ôl gweithredu ei strategaeth iechyd meddwl, ac o ganlyniad cafwyd cymeradwyaeth yr Ysgrifennydd Gwladol i waredu'r safle. Ym mis Mehefin y flwyddyn ganlynol hysbysodd yr Awdurdod y Swyddfa Gymreig y byddai'n gadael safle Ysbyty Canolbarth Cymru yn wag ym 1997-98, ac yn ei waredu ym 1998-99, gan amcangyfrif y byddai'r derbyniadau net yn £348,600 yn seiliedig ar brisiad a ddarparwyd gan y Prisiwr Dosbarth. Gofynnodd yr Awdurdod hefyd i'r Swyddfa Gymreig am gyngor ar farchnata.

O fis Awst i fis Rhagfyr 1994, cafodd Awdurdod Iechyd Powys gyngor gan staff Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig ar waredu Ysbyty Canolbarth Cymru a dau ysbyty arall. Codwyd y posibilrwydd y byddai gwerth negyddol i'r safle ar y farchnad agored. Cysylltwyd hefyd â Bwrdd Datblygu Cymru Wledig ynghylch Strategaeth Adfywio Talgarth ac eglurwyd i'r Bwrdd Datblygu ac i'r Awdurdod y byddai gwaredu am lai na'r pris gorau yn gyfystyr â darparu cymhorthdal i'r perchennog newydd, a fyddai'n galw am gymeradwyaeth y Trysorlys.

1995: datblygu strategaeth farchnata

Ym mis Mehefin 1995, cyhoeddodd Awdurdod Iechyd Powys wahoddiad i dendro ar gyfer cynhyrchu strategaeth farchnata, ac o ganlyniad ym mis Gorffennaf penodwyd cwmni Knight Frank & Rutley i ymgymryd â'r gwaith hwn.

Ym mis Awst 1995 gwrthwynebodd Awdurdod Iechyd Powys, mewn geiriau eraill, awgrymasant welliannau, i Gynllun Lleol ar Adnau Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog er mwyn sicrhau fframwaith cynllunio statudol a fyddai'n datblygu potensial y safle i'r eithaf a gwella ei werth ar y farchnad. Eglurodd Knight Frank & Rutley nad oedd y safle'n cynnwys unrhyw adeiladau rhestredig.

Cyflwynodd Knight Frank & Rutley strategaeth farchnata ddrafft ym mis Medi 1995, a gwblhawyd ganddynt ym mis Hydref yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod. Argymhellodd hyn y dylid gwerthu'r safle fel un endid ond cydnabuwyd bod angen ystyried gwerthu rhannau unigol.

Yn ddiweddarach ym mis Hydref 1995, hysbysodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog Knight Frank & Rutley na fyddai'n rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad a fyddai'n ddatblygiad preswyl yn bennaf, ond y byddai'n cefnogi cynlluniau a oedd yn cynnwys defnydd preswyl ategol i gynnal cyflogaeth.

Ym mis Tachwedd 1995, rhoddodd Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig sylwadau ar adroddiad Knight Frank & Rutley ar y strategaeth farchnata a chytunodd â phopeth heblaw rhai mân agweddau arni. Cytunodd fod angen i Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys benodi ymgynghorydd i ymgymryd â'r gwaith o farchnata'r safle, gan gynnwys llawer iawn o waith paratoadol yr oedd angen ei wneud er mwyn dod â'r safle i'r farchnad, megis paratoi Brîff Cynllunio i ddatblygu potensial y safle i'r eithaf. Cytunodd Is-adran yr Ystadau hefyd y dylai'r Awdurdod anelu, yn y lle cyntaf, at waredu'r safle cyfan fel na chafodd ei adael â rhwymedigaethau hir dymor o elfennau nas gwerthwyd. Derbyniodd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys argymhellion adroddiad Knight Frank & Rutley ar y strategaeth farchnata a gwahoddwyd tendrau ar gyfer asiant marchnata. Derbyniodd yr Awdurdod bedwar cynnig. Dileodd y cynigydd isaf ar y sail ei fod yn amlwg heb roi ystyriaeth i'r baich gwaith dan sylw, a phenodwyd y cynigydd isaf nesaf, Knight Frank & Rutley.

1996: gwaith i baratoi'r safle am y farchnad

Rhwng Rhagfyr 1995 a Rhagfyr 1996, aeth Knight Frank, yr oedd ei enw wedi newid ar ddechrau'r cyfnod hwn, yn ei flaen gyda'r gwaith paratoadol. Cysylltodd y cwmni â'r awdurdod cynllunio perthnasol, Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, er mwyn cael Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Arfaethedig neu Ddatblygiad Arfaethedig (CLOPUD), er mwyn cynhyrchu brîff cynllunio ac er mwyn monitro cynhyrchiad y Cynllun Lleol. Cysylltodd y cwmni hefyd ag ymgynghorwyr cyfreithiol Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys, Morgan Bruce, a gynhaliodd ymchwiliad i'r teitl, a chyda Bwrdd Datblygu Cymru Wledig o ran paratoi taflen ar gymorth ariannol a allai fod ar gael i brynwyr.

Mae'r Brîff Cynllunio, er iddo gael ei baratoi gan asiant y gwerthwr drwy ymgynghori â'r awdurdod cynllunio, yn cynrychioli arweiniad cynllunio ffurfiol, a fabwysiadwyd unwaith gan yr awdurdod cynllunio, ac felly sy'n nodi'r mathau o ddatblygiad a gaiff ganiatâd cynllunio i ddarpar brynwyr. Mae hyn yn ddewis amgen i gael caniatâd cynllunio llawn at ddibenion penodol, sy'n broses gymharol hir a chostus ac na fydd cyfiawnhad drosti efallai pan fydd ansicrwydd ynghylch y datblygiadau y mae darpar brynwyr yn debygol o'u ceisio. Mae'r Cynllun Lleol yn nodi'r polisïau cynllunio cyffredinol ar gyfer yr ardal, a rhaid i'r brîff cynllunio gytuno â hwy. O bryd i'w gilydd, caiff y Cynllun Lleol ei adolygu'n ffurfiol drwy osod y ddogfen ddiwygiedig ar Adnau er mwyn i'r cyhoedd ei ddarllen ac ar yr adeg hon bydd yn agored i welliannau awgrymedig drwy wrthwynebiadau gan bartïon sydd â diddordeb.

Ym mis Ebrill, cyfunodd Awdurdod Iechyd Dosbarth Powys ag Awdurdod Iechyd Teulu Powys, Awdurdod Iechyd Dosbarth Dyfed ac Awdurdod Gwasanaeth Iechyd Teulu Dyfed i ffurfio Awdurdod Iechyd Dyfed Powys.

Ym mis Mai, gwnaeth Knight Frank gynrychioliadau ar ran Awdurdod Iechyd Dyfed Powys i wrthwynebu i'r Cynllun Lleol ar Adnau, er mwyn caniatáu defnydd preswyl rhannol o'r safle y tu hwnt i ddibenion ategol. Byddai addasu'r polisi cynllunio fel hyn yn gwneud y safle yn fwy marchnadwy. Hefyd ym mis Mai, cyflwynodd Morgan Bruce adroddiad ar eu hymchwiliad i'r teitl.

Caniataodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog CLOPUD ar gyfer y safle ar 4 Tachwedd 1996 a chymeradwyaeth dros dro i'r Brîff Cynllunio ym mis Rhagfyr, yn amodol ar fân welliannau. Nid oedd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog wedi derbyn unrhyw sylwadau anffafriol gan y cyhoedd ar y Brîff Cynllunio.

Yn ystod 1996, derbyniodd Knight Frank a'r Awdurdod sawl mynegiant o ddiddordeb yn y safle. Ym mis Gorffennaf, nododd Cynigydd E ei gynlluniau petrus i gaffael y safle ar gyfer ystod o brojectau datblygu cynaliadwy a gofal iechyd amgen ac ym mis Awst, mynegodd Cynigydd D ei ddiddordeb mewn prynu'r cyfleusterau criced ar y safle.

Ionawr i Fehefin 1997: cychwyn marchnata'n llawn

Cyfarfu cynrychiolwyr o Awdurdod Iechyd Dyfed Powys, Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig a Knight Frank ym mis Ionawr i ystyried y cynnydd a wnaed ym mis Ionawr a phenderfynwyd bwrw ati i farchnata'r safle'n llawn o fis Ebrill 1997. Cwblhaodd Knight Frank y canllaw marchnata ym mis Mawrth 1997, a oedd yn cynnwys pris canllaw cafeat llawn o £500,000. Gofynnodd Awdurdod Iechyd Dyfed Powys am welliannau i'r canllaw a bu oedi o rai misoedd cyn cael copïau argraffu. Rhoddodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog gymeradwyaeth ffurfiol i'r Brîff Cynllunio ym mis Ebrill. Dechreuwyd marchnata'r safle yn llawn ar 21 Mehefin 1997 drwy hysbysebu yn y wasg eiddo arbenigol, megis yr Estates Gazette, y wasg

genedlaethol Gymreig a'r wasg leol ar ddwy ochr y ffin rhwng Cymru a Lloegr. Rhoddwyd rhywfaint o sylw iddo hefyd gan Radio Wales. Mewn ymateb i geisiadau yn deillio o'r hysbysebu cyntaf, anfonwyd 50 o setiau o fanylion marchnata.

Mehefin 1997 i Mai 1998: diffyg diddordeb ar y cychwyn a'r cynnig cyntaf

Ni dderbyniwyd unrhyw gynnig i brynu'r safle cyfan tan fis Mawrth 1998, pan gynigiodd Cynigydd A £65,000 gyda'r posibilrwydd o gytundeb adfachu. Gwrthwynebodd Knight Frank y cynnig hwn, ond cafwyd cynnig o £250,000 gyda swm adfachu ychwanegol o £65,000. Fodd bynnag, mewn llythyr yn cadarnhau'r cynnig hwn, crybwyllodd Knight Frank farn Awdurdod Iechyd Dyfed Powys hefyd y gellid o bosibl eithrio'r tri eiddo preswyl hunangynhwysol ar y safle o'r gwerthu. Hysbysodd Cynigydd A drwy ei asiant nad oedd hyn yn dderbyniol heb ostwng y pris i gyfateb â phris marchnad yr eiddo a eithriwyd. At hynny, roedd eithrio un o'r eiddo yn hollol annerbyniol. Serch hynny, parhaodd Cynigydd A i gynnig £250,000 a'r posibilrwydd o negodi adfachu. Un pwynt arall ar gyfer negodi oedd presenoldeb parhaus Ymddiriedolaeth Gofal Iechyd GIG Powys ar ran o'r safle tan fis Ebrill 2000. Dywedodd Cynigydd A wrth yr Awdurdod ei fod yn barod i brydlesu rhan o'r safle i'r Ymddiriedolaeth, ond ei fod yn ei gwneud yn ofynnol iddo adael un o'r blociau'n wag a darparu mynediad i gyfleusterau arlwyo.

Mehefin 1998 i Ebrill 1999: y broses dendro anffurfiol gyntaf

Parhaodd y negodiadau, ond ym mis Mehefin, hysbysodd Cynigydd A yr Awdurdod nad oedd bellach yn fodlon derbyn unrhyw amodau adfachu. Yn y cyfamser, roedd rhagor o bartïon wedi mynegi diddordeb ac ysgrifennodd Knight Frank at bob un ohonynt yn gofyn am gynigion anffurfiol wedi eu selio erbyn 14 Awst 1998 ar ddwy sail: a) meddiant gwag llawn, a b) meddiant gwag ac eithrio'r tri bwthyn a'r clwb criced. Hefyd ym mis Mehefin, penododd Knight Frank gontractwr dymchwel i ddarparu adroddiad ar werth achub y safle.

Derbyniodd yr Awdurdod bum cynnig mewn ymateb i wahoddiad Knight Frank, ac roedd un ohonynt ar gyfer y cyfleusterau criced yn unig. Cytunodd yr Awdurdod ac Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig y dylai Knight Frank gynnal trafodaethau pellach gyda'r ddau gynigydd uchaf: Cynigydd B (£300,000) a Chynigydd A (£250,000). Hefyd ar yr adeg hon, dywedodd y contractwr dymchwel a benodwyd gan Knight Frank fod cost dymchwel yn ddiogel yn sylweddol fwy na gwerth achub y safle.

Dangosodd ymholiadau Knight Frank fod gan Gynigydd B gryn dipyn o waith i'w wneud, yn enwedig o gofio'r amser cyfyngedig oedd ar gael iddynt, er mwyn cael cyllid ar gyfer prynu. I'r gwrthwyneb, cadarnhaodd Knight Frank fod Cynigydd A yn bwriadu cwblhau'r pryniant er mwyn bodloni eu cynllun busnes ac roeddent yn fodlon adlesu rhan o'r safle i Ymddiriedolaeth Gofal Iechyd GIG Powys. O ganlyniad, ym mis Hydref, argymhellodd Knight Frank y dylid derbyn y cynnig gan Gynigydd A, gan eu bod yn ymddangos yn fwy tebygol o gwblhau. Hysbysodd y Swyddfa Gymreig ei uwch swyddogion a'r Gweinidogion o'r penderfyniad hwn. Argymhellodd Knight Frank hefyd y dylid ailhysbysebu'r safle pe bai Cynigydd A yn methu â mynd ymlaen â'r pryniant.

Ychydig ddyddiau yn ddiweddarach, ar 21 Hydref 1998, hysbysodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog Knight Frank, yng ngoleuni'r argymhellion yn adroddiad yr Arolygydd ar yr Ymchwiliad Lleol cyhoeddus, ei fod yn cyhoeddi ei addasiadau arfaethedig i'r Cynllun Lleol. Roedd hyn yn cynnwys cynnig a fyddai'n

caniatáu defnydd preswyl rhannol o'r safle, gan newid felly y cyfyngiadau cynllunio a oedd yn gymwys i'r safle. Hysbysodd Knight Frank Awdurdod Iechyd Dyfed Powys o hyn ac addawyd egluro'r sefyllfa i ddarpar brynwyr.

Parhaodd negodiadau gyda Chynigydd A, ond roedd Knight Frank, yr Awdurdod ac Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig oll yn pryderu ynghylch y diffyg cynnydd a oedd yn cael ei wneud. Ym mis Chwefror 1999, rhoddodd yr Awdurdod, gyda chytundeb Knight Frank a'r Swyddfa Gymreig, derfyn amser i'r cwmni, hyd at 12 Mawrth 1999, i gadarnhau eu bwriad i brynu a bod yn barod i lofnodi contract amodol. Ar 15 Mawrth, yn dilyn ymholiadau o ran cynnydd cais am grant y cynigydd, cytunodd yr Awdurdod, Knight Frank a'r Swyddfa Gymreig i ailhysbysebu'r safle yn gynnar ym mis Ebrill.

Ebrill i Fehefin 1999: yr ail broses dendro anffurfiol

Erbyn 11 Mai, roedd Knight Frank wedi derbyn saith cynnig ar gyfer y safle mewn ymateb i ailhysbysebu'r safle, gan gynnwys un gan Gynigydd F am £365,000. Ysgrifennodd Knight Frank at bob un o'r rhain yn gofyn am gadarnhad, erbyn 17 Mai 1999, o'u cais, eu gallu i gwblhau'r pryniant ac ymwybyddiaeth o'r rhwymedigaeth barhaus i wneud gwaith cynnal a chadw ar ôl cwblhau. Cynigiodd cynnig arall ar 12 Mai, gan Prya Hotels Ltd (Mrs Bailey), £355,000 am y safle cyfan. Ysgrifennodd Knight Frank at gyfreithwyr Prya Hotels i ofyn am yr un cadarnhad, erbyn 17 Mai, ag a geisiwyd gan gynigwyr eraill. Darparodd y cyfreithwyr y wybodaeth angenrheidiol ar 17 Mai. Fodd bynnag, ar yr un diwrnod anfonodd Mrs Bailey ffacs at yr Ysgrifennydd Gwladol yn gofyn am estyniad i'r terfyn amser 17 Mai. Atebodd yr Ysgrifennydd Gwladol drwy ffacs ar 18 Mai i ddweud y byddai'r cynnig yn cael ei ystyried cyhyd â bod y wybodaeth angenrheidiol wedi ei darparu i Knight Frank erbyn canol dydd, mewn pryd iddi gael ei hystyried yn y prynhawn.

Cyfarfu Knight Frank a chynrychiolwyr o'r Awdurdod a'r Swyddfa Gymreig i ystyried y cynigion ar 18 Mai. (Dangosir crynodeb o'r holl gynigion a dderbyniwyd yn ffigur 3 y prif adroddiad.) Cytunwyd y dylai Knight Frank gyfarfod â Chynigydd F a Mrs Bailey i egluro ymhellach eu statws ariannol a sefydlu unrhyw amodau cudd a oedd ynghlwm wrth eu cynigion. Yn dilyn eu hymholiadau, argymhellodd Knight Frank i'r Awdurdod y dylai dderbyn cynnig Mrs Bailey. Roedd wedi dod i'r amlwg bod cynnig Cynigydd F yn ddibynnol ar gael caniatâd cynllunio i ddymchwel rhannau o'r safle ac ailddatblygiad fel cyfadeiladau cyfran amser, a oedd yn annhebyg o gael ei ganiatáu yn gyflym. Roedd arian yn barod gan Mrs Bailey a dim amodau. Ar 4 Mehefin, hysbysodd Adran Ystadau'r Swyddfa Gymreig yr Awdurdod ei fod yn cytuno ag argymhellion Knight Frank ac mai "Cynnig Mrs Bailey i fod y pris gorau cyraeddadwy am yr eiddo hwn" *[Dyfyniad wedi'i gyfieithu].* Ar yr un diwrnod, cytunodd yr Awdurdod i dderbyn cynnig Mrs Bailey.

Mehefin 1999 i Hydref 1999: cwblhau'r gwerthu

Ysgrifennodd Knight Frank at Sheila Bailey ar 7 Mehefin 1999 i gadarnhau eu bod yn derbyn ei chynnig. Ar 10 Mehefin, anfonodd un o'r rhai a oedd wedi llythyru (Llythyrwr A) lythyr at Awdurdod Iechyd Dyfed Powys yn cwyno nad oedd wedi derbyn manylion y gwerthu er iddo fynegi diddordeb yn y safle "sawl wythnos yn ôl" a'i fod wedi gofyn i Knight Frank amdanynt. Cwynodd na chafodd wybod am y terfyn amser ac felly cafodd ei eithrio o'r cynnig.

Ar 14 Mehefin, ysgrifennodd Cynigydd E at Knight Frank yn dweud:

> *"Yn dilyn ein sgwrs ar 11eg Mehefin 1999, dwi eisiau ategu'r wybodaeth rhoddais i chi ar y pryd."*

Mae'r [Cynigydd E] cyfarwyddwyr wedi cytuno â [Cynigydd I] a [Gohebydd A]: i arnodi cynnig ar y cyd o £350,000 i gael ysbyty Canolbarth Cymru at ddiben Prosiect Taliesin. Mae'r swm hwn yn cynnwys cyfraniad o £250,000 o [Cynigyydd 1] a £100,000 o [Gohebydd A].
[Dyfyniad wedi'i gyfieithu.]

Dylid nodi, er i Gynigydd I gyflwyno cynnig o £250,000 erbyn 17 Mai, ni wnaeth Cynigydd E, Cynigydd I a Llythyrwr A gynnig ar y cyd erbyn y dyddiad hwnnw. Dywedodd Cynigydd E wrthym nad oeddent, yn eu barn hwy, wedi cael eu hysbysu'n llawn o'r gweithdrefnau a oedd yn rheoli'r gwaredu ac yn arbennig, nad oedd yr asiant wedi cyfleu'r terfyn amser ar gyfer cynigion yn glir iddynt. Yna dywedasant wrthym na fyddent wedi cyflwyno cynnig ar ôl y dyddiad cau, pe baent wedi eu hysbysu'n llawn o'r terfyn amser. Dywedodd Cynigydd I wrthym eu bod nhw'n synnu am beidio cael cyfle wedyn i godi eu cynnig.

Yn ei ateb i Gynigydd E dywedodd Knight Frank fod yr Awdurdod wedi derbyn cynnig arall. Dywedodd y Swyddfa Gymreig wrthynt, ar ôl hysbysu uwch swyddogion a Gweinidogion o gynnydd yn rheolaidd, fod cynnig Mrs Bailey wedi ei dderbyn ac fe'u hysbyswyd hefyd o'r llythyr gan Gynigydd E ar y 14 Mehefin.

Ar ôl derbyn ei chynnig, hysbysodd cyfreithwyr Mrs Bailey gyfreithwyr yr Awdurdod y byddai'r safle naill ai'n cael ei brynu gan Mrs Bailey neu gan ei chwmni enwebedig. Ym mis Gorffennaf, newidiwyd hyn i Dr N M Bailey yn lle Mrs Bailey, ac yna ym mis Awst newidiwyd hyn i Chancefield Estates Ltd, cwmni enwebedig, nad yw'n arfer anghyffredin nac amhriodol. Cyfnewidiodd y cyfreithwyr gontractau ar 16 Medi. Ar ôl cyfnewid, gofynnodd cyfreithwyr Chancefield Estates a allai'r safle gael ei drosglwyddo mewn dwy gyfran: rhan i Dr Bailey a rhan i Chancefield Estates Ltd, ond heb newid y pris cyfansymiol. Cwblhawyd y gwerthu gan y cyfreithwyr ar y ffurf hon ym mis Hydref 1999.

ATODIAD 2: ADRODDIAD YR ARCHWILIAD DOSBARTH AR WAREDU YSBYTY CANOLBARTH CYMRU

Archwiliad 2001/2002 — Crynodeb Adroddol

Cyflwyniad

1 Mae'r Swyddfa Archwilio Genedlaethol (NAO) wedi derbyn llythyrau yn ymwneud â gwaredu Ysbyty Canolbarth Cymru, Talgarth a chodwyd pryderon yn y papur newydd Wales on Sunday. Fel rhan o adolygiad y Swyddfa Archwilio Genedlaethol, gofynnwyd i'r Archwiliad Dosbarth adolygu cofnodion lleol yn ymwneud â'r gwaredu a ddaliwyd gan Awdurdod Iechyd Dyfed Powys. Roedd yr Awdurdod wedi gweithredu fel asiant ar gyfer yr Ysgrifennydd Gwladol yn y broses waredu.

Cwmpas

2 Roedd ein hadolygiad yn cynnwys archwilio'r dystiolaeth oedd ar gael ar ffeiliau a ddaliwyd gan Adran Gwasanaethau Corfforaethol yr Awdurdod ynghyd ag archwilio cofnodion cyfarfodydd yr Awdurdod, a oedd yn berthnasol i'r gwaredu, ac adolygu is-ddogfennaeth megis cofrestrau diddordeb a chofnodion lletygarwch. Cynhaliwyd cyfweliadau anffurfiol hefyd gyda staff a fu'n gysylltiedig â'r gwaredu ar y pryd. Roedd y rhain yn gyfyngedig gan fod pobl wedi ymddeol neu wedi gadael eu swydd yn yr Awdurdod. Nid yw ein hadolygiad wedi cynnwys trafodaethau â phartïon eraill megis asiantau gwerthu neu ymgynghorwyr cyfreithiol.

3 Cytunwyd â'r Swyddfa Archwilio Genedlaethol, drwy'r adolygiad o ffeiliau, y byddem yn ystyried:

- Digonolrwydd y trefniadau rheolaeth gorfforaethol wrth sicrhau gonestrwydd yn y trafodion;
- Effeithiolrwydd y cyngor proffesiynol a gafwyd a'r camau a gymerwyd gan yr Awdurdod mewn ymateb;
- Y trefniadau sydd ar waith i sicrhau y cafwyd pris y farchnad am yr eiddo.

Casgliad Cryno

4 O'n hadolygiad o'r ddogfennaeth a thrafodaethau cyfyngedig, ni chanfuom unrhyw dystiolaeth o amhriodoldeb wrth waredu Ysbyty Canolbarth Cymru. Roedd trefniadau ar waith er mwyn sicrhau gonestrwydd yn y trafodion, dilynwyd cyngor proffesiynol i raddau helaeth ac roedd y pris a gafwyd am y safle cyfan yn unol â'r disgwyliadau a nodwyd gan ymgynghorwyr proffesiynol.