

Gweler isod amlinelliad o'r cynllun Prynu Cartref.

1. Meini Prawf

Er bod y cynllun yn bennaf ar gyfer prynwyr tro cyntaf, byddwn yn ystyried ymgeiswyr sy'n berchnogion tai, ac sy'n dymuno ail-brynu oherwydd:

- tor-perthynas.
- eich bod angen symud i eiddo rhatach oherwydd eich bod yn cael anhawster cwrdd â'r ad-daliadau morgais.
- eich bod angen symud i eiddo mwy oherwydd cynnydd ym maint y teulu, ond ni allwch fforddio morgais uwch ac/neu nid oes gennych ecwiti digonol yn yr eiddo presennol i symud ymlaen.
- eich bod angen symud i eiddo sy'n fwy addas, oherwydd bod gan aelod o'r teulu anabledd ac ni ellir addasu'r eiddo presennol i gwrdd ag anghenion y teulu.

2. Amodau'r benthyciad

Amodau wedi **eu** nodi isod:-

- Mae uchafswm pris prynu **yn** wahanol ar gyfer bob ardal – gallwn drafod hyn os oes ganddoch **ddiddordeb** yn y cynllun.
- Rydym yn ystyried maint eich teulu ar gyfer maint yr eiddo. Caniateir 1 lloft yn fwy **nag** sydd ei angen.
- Yn dilyn asesiad ariannol byddwn yn cadarnhau % bethyciad (30% ond mewn achosion arbenig gellir ystyried hyd at 50%)
- Byddai'r benthyciad yn cael ei sicrhau yn erbyn yr eiddo trwy ail arwystl i Grŵp Cynefin.
- Bydd y benthyciad os yn gwerthu neu penderfynu i brynu'r eiddo yn llawn yn daladwy i Grŵp Cynefin.
- Bydd angen prisiad gan syrfewr cymwysedig proffesiynol sy'n aelod o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) o'r eiddo ar yr adeg a ad-delir y benthyciad (chi fyddai'n gyfrfiol **am** dalu am y prisiad a Grŵp Cynefin fydd yn trefnu'r prisiad)
- Yn dilyn derbyn y prisiad, **bydd** Grŵp Cynefin yn cadarnhau beth fydd % o werth yr eiddo ar y pryd. **Noder:-** nid y swm bethyciad gwreiddiol fydd rhaid ei ad-dalu ond yr % y benthyciad ar bris yr eiddo ar y pryd.
- Ble mae'r ymgeisydd gyda chynilion, rydym yn diystyru £7,000 yr aelwyd, ac felly disgwylir i'r ymgeisydd ddefnyddio gweddill y cynilion tuag at y pryniant.

3. Amodau'r Eiddo

3a. Mae'n rhaid i'r eiddo:

- fod ar werth ar y farchnad agored gyda meddiant gwag, a gellir byw ynddo ar unwaith;
- fod yn dderbyniol at bwrpas morgais;
- fod yn eiddo preswyl ac nid mewn defnydd masnachol; ac
- gall yr eiddo fod yn eiddo newydd, neu eiddo ail law.
- Mae'n rhaid i eiddo a gynigir ar sail prydlles (fel arfer fflatiau) gael o leiaf tymor o 60 mlynedd yn weddill, mae'n bosib bod rhai benthycwyr angen term uwch e.e. 70 mlynedd.
- Rhaid i'r eiddo fod eich unig gartref (er y gellir gwneud eithriadau ar gyfer Personél Gwasanaeth a allai gael eu hanfon i weithio i ffwrdd o'r ardal yn y dyfodol).
- Os yn prynu eiddo newydd oddi ar gynllun, byddem yn disgwyl i'r eiddo fod yn barod o fewn 6 mis o'r dyddiad y cymeradwyir eich cais ac o fewn i'r flwyddyn ariannol lle y cymeradwyir ef i chi.

3b. Ni all yr eiddo fod:

- yn garafán, yn gwch neu'n unrhyw gartref symudol arall (yn cynnwys cartrefi sefydlog a gwmpesir gan Ddeddf Cartrefi Symudol 1983);
- yn berchen neu'n rhan-berchen i berthynas agos (ac eithrio lle mae'r pryniant yn cael ei wneud o ganlyniad i dor-priodas neu berthynas);
- wedi ei feddiannu gan denantiaid;
- yn cael ei gynnig gyda chymhorthdal neu ddisgownt gan gorff cyhoeddus

Byddwch yn cael o gwmpas 6 wythnos i chwilio am eiddo addas ar ôl cael eich cymeradwyo am y cynllun. Os nad ydych wedi dod o hyd i eiddo o fewn y terfyn amser, bydd y benthyciad yn cael ei gynnig i'r ymgeisydd nesaf, a byddwch yn cael eich rhoi nôl ar y gofrestr.

4. Morgais

- Bydd rhaid i chi ddarparu blaendal o bris prynu.
- Mae'n rhaid i'ch morgais fod yn forgais ad-dalu a gynigir gan Sefydliad Benthycia Cymwysedig.
- Cyn cyfnewid contract byddwn angen copi o'r Cynnig Morgais, ynghyd â chopi o brisiant ar gyfer morgais wedi ei gomisiynu gan y benthyciwr morgais.

5. Ffioedd

- Sicrhewch fod gennych gynilion digonol i gwrdd â ffioedd cyfreithiol, ffi prisiad benthyciwr morgais, ffi cyfrif morgais, bosib ffi cynnyrch a Treth Tir Stamp Doll. <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax>

6. Y Broses Gyfreithiol

- Unwaith y cawn gadarnhâd bod eich cais wedi ei gymeradwyo gan Llywodraeth Cymru, byddwn yn ysgrifennu at eich cyfreithiwr yn amgáu'r dogfennau cyfreithiol.
- Bydd yn angenrheidiol i'ch cyfreithiwr anfon i chi, ar ôl ei dderbyn gennym, y cytundeb benthycw greiddiol yn cynnwys arwystl cyfreithiol, a llythyr yn cynnwys enghreifftiau o ad-daliadau a'r Cyfraddau Canrannol Blyneddol (APR's) cyfatebol.
- Rhaid i'r cytundebau gael eu cyfnewid o fewn **chwe mis** o gymeradwyaeth Llywodraeth Cymru ac o fewn i'r flwyddyn ariannol y cynigir y benthyciad. Os na fydd y cytundebau wedi eu cyfnewid o fewn yr amser yma, mae'n bosib y bydd rhaid ail wneud cais am gymeradwyaeth.
- Unwaith rydych mewn sefyllfa i gyfnewid cytundebau, bydd angen i chi roi cyfarwyddiadau i'ch cyfreithiwr i gysylltu a chyfreithiwr Grŵp Cynefin er mwyn dilyn y broses gyfreithiol.
- Os yw bob dim mewn lle yn gyfreithiol, bydd ein cyfreithiwr yn talu'r arian ar gyfer y benthyciad i'ch cyfreithiwr yn barod ar gyfer cwblhau. Yn ddelfrydol dylid caniatáu 14 diwrnod rhwng cyfnewid contract a chwblhau, i ganiatáu i ni hawlio'r arian oddi wrth Llywodraeth Cymru, ond mi allwn fod yn hyblyg am hyn.

7. Gweithdrefn ad-dalu neu gwerthu eiddo sydd â benthyciad drwy'r Cynllun Prynu Cartref

- Os ydych yn penderfynu gwerthu'r eiddo, bydd rhaid i chi ein hysbysu ni'n ysgrifenedig o'ch dymuniad i werthu – drwy lythyr neu ebost.
- Cytundeb Cyn Bryniant. Pan brynwyd yr eiddo, bu i chi ymrwmo i Gytundeb Cyn Bryniant gyda Grŵp Cynefin, yn rhoi cyfle i Grŵp Cynefin enwebu un neu fwy o bobl cymwys i brynu eich eiddo ar delerau Prynu Cartref y Llywodraeth Cymru/ Grŵp Cynefin. Dalier sylw, bydd y cyfyngiad yn erbyn yr eiddo, o ganlyniad i Cytundeb Cyn Bryniant yn aros, os ydych yn ad-dalu'r benthyciad yn wirfoddol.
- Bydd yn ofynnol i chi ad-dalu'r benthyciad mewn un taliad pan fyddwch yn gwerthu'r eiddo neu os yn dymuno aros yn yr eiddo ac ad-dalu'r benthyciad i Grŵp Cynefin.
- Fodd bynnag, os yw'r benthyciad gwreiddiol am 50% gallwch ad-dalu'r benthyciad mewn dwy ran h.y. gallwch dalu 20% fel bod y benthyciad yn gostwng i 30%. Mewn amser byddwch yn gallu ad-dalu'r benthyciad yn llawn i Grŵp Cynefin.

- I gyfrifo'r swm sy'n daladwy wrth ad-dalu'r benthyciad, bydd angen i ni dderbyn adroddiad prisiad pellach o werth yr eiddo ar y farchnad agored wedi ei ardstyio gan syrfewr cymwysedig proffesiynol sy'n aelod o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). (*Mae'n rhaid i'r prisiad fod gan ffynhonnell annibynnol h.y. nid rhywun sydd naill ai'n ymwneud â marchnata neu werthu eiddo, neu rywun sy'n cynrychioli'r gwerthwr neu brynwr yr eiddo*).
- Gallwn drefnu i gael adroddiad prisiad ar eich cyfer: fodd bynnag, mae'n rhaid i chi dalu'r gost cyn y gall Grŵp Cynefin drefnu'r prisiant. A allwch chi gwblhau Atodiad 1 a'i ddychwelyd i ni os ydych chi'n dymuno i Grŵp Cynefin drefnu ar eich rhan.
- Mae'r prisiad yn ddilys am 3 mis. Os yw'r ad-daliad yn ddyledus wrth werthu'r eiddo, ac nad yw'r gwerthiant wedi'i gwblhau o fewn y cyfnod hwn, gallwn roi cais i'r prisiwr gwreiddiol i ddarparu llythyr i ymestyn y prisiad. **Noder:-** nid yw hyn yn bosib bob tro ac efallai bydd rhaid talu eto am brisiad.
- Os na ellir dod i gytundeb rhyngoch chi a ni ar werth farchnad agored yr eiddo , yna bydd rhaid cael barn prisiwr cymwysedig annibynnol a enwebwyd / benodwyd trwy gytundeb rhwng y partïon, neu os methir â dod i gytundeb, gan lywydd neu ar ran llywydd sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig ar y pryd ar gais y naill barti neu'r llall, a bydd penderfyniad prisiwr o'r fath yn derfynol.
- Y swm sydd yn daladwy i Grŵp Cynefin fydd y % o bris gwerthu'r eiddo ar y pryd, fel a nodir yn yr arwystl cyfreithiol a arwyddwyd gennych wrth gwblhau pryniant yr eiddo.
- Arwystl Cyfreithiol - Pris Gwerthu. Y pris gwerthu yw gwerth diddordeb y Dyledwr yn yr eiddo ar ddyddiad yr ad-daliad gan dybio gwerthu ar y farchnad agored fel eiddo gwag gan werthwr parod i brynwr parod a bod y Dyledwr wedi gweithredu'r cyfamodau sydd wedi eu cynnwys yn y Weithred ond gan ddiystyru gwerth unrhyw ychwanegiadau neu welliannau a wnaed gan y Dyledwr gyda chaniatâd y Benthyciwr ar ôl dyddiad y Weithred hon ("Pris Gwerthu")
- **Cynrychiolaeth Cyfreithiol.** Pa un ai gwerthu'r eiddo, neu ad-dalu'r benthyciad yw eich dymuniad, bydd yn ofynnol i chi roi cyfarwyddiadau i'ch cyfreithiwr i weithredu ar eich rhan yn y mater yma at ddiben ceisiadau Cofrestrfa Tir- Diddymiad o gofnod o ran arwystl cyfreithiol a cyfyngiadau. Unrhyw gostau i gael eu talu gennych chi.

8. Gweler isod rhai materion ar gyfer eich ystyriaeth:-

- Eich bod yn ystyried trefnu sicrwydd yswiriant bywyd i ad-dalu eich morgais a'r benthyciad i Grŵp Cynefin mewn achos o farwolaeth. Os na fyddwch chi'n gwneud hyn, fe all arwain at yr eiddo'n cael ei werthu, ac o ganlyniad, gall unrhyw ddibynyddion (os oes gennych rai) golli eu cartref. Cynghorir eich bod yn derbyn cyngor annibynnol.
- Eich bod yn yswirio'r eiddo a'i gynnwys a'ch bod yn derbyn cyngor annibynnol ynglyn ag yswirio diddordeb Grŵp Cynefin.
- Rydych chi'n gyfrifol am sicrhau bod yr eiddo wedi yswirio hyd at gost adfer yr eiddo'n llawn yn erbyn y risgiau sy'n cael eu hyswirio. Fel arfer mewn polisi yswiriant cynhwysfawr ar gyfer annedd preifat, ac sy'n benodol yn cynnwys yswiriant rhag perygl ymsuddiant a bod diddordeb Grŵp Cynefin wedi'w nodi yn y polisi rhag risg cynhwysfawr hyd at gost ailsefydlu llawn gyda chwmni yswiriant, a diddordeb y

Benthyciwr wedi'i nodi yn y polisi. Bydd gennym hawl i ofyn i chi ddarparu copi o'r polisi yn flynyddol.

- Fe allwch wneud addasiadau i'ch cartref. Fodd bynnag, bydd angen i chi dderbyn caniatâd, ac os yn berthnasol, caniatâd cynllunio/rheoliadau adeiladu. Fe allwch fenthyg arian ychwanegol i wneud gwelliannau i'r eiddo. Fodd bynnag, rhoddir caniatâd yn unig os yw cyfanswm y benthyciad yn ddim uwch na'r canran yr ydych chi'n ei berchen ar yr eiddo a'ch bod yn gallu fforddio'r ad-daliadau. Bydd yr arian ychwanegol yn cyfrif fel blaenoriaeth arwystl cyn arwystl Grŵp Cynefin. Byddwn â hawl i wrthod y cais hwn os byddwn yn teimlo nad yw o les pennaf y perchennog.

EsiampI

Pris prynu cychwynnol		£120,000
Benthyciad gan Grŵp Cynefin	(30%)	£36,000
Y blaendal rydych chi'n ei dalu i'r gwerthwr	(5%)	£6,000
Eich morgais		£78,000
Gwerth marchnad ar adeg ad-dalu		£200,000
Rydych chi'n ad-dalu i ni (30% o £200,000)		£60,000