

## **Gweler isod amlinelliad o'r cynllun Rhan Ecwiti**

### **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. Manylion Cynllun Rhan Ecwiti**

- cynigir rhan ecwiti fel arfer ar eiddo a brynir yn uniongyrchol gan ddatblygwr, gymdeithas dai/awdurdod lleol neu eiddo ail-law a brynwyd yn y gorffennol.
- bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gydymffurfio â meini prawf o'r Amod106 (Dogfen gyfreithiol yw'r Amod 106 gan y Cyngor) e.e. cysylltiad lleol.
- mae'r benthyciad ecwiti yn gallu amrywio a byddai'n ofynnol i chi allu cyllido y % sy'n weddill drwy forgais neu gyfuniad o forgais a chynilion.
- bydd y benthyciad ecwiti yn cael ei sicrhau yn erbyn eich eiddo, ni fydd rhent na llog yn daladwy ar y benthyciad.
- mewn rhai amgylchiadau ni fyddwch yn gallu ad-dalu y benthyciad.
- bydd angen Isafswm blaendal o 5% (Yn amodol ar ofynion y benthyciwr morgais)
- Fel rheol rydym yn ystyried maint y teulu yn erbyn maint yn eiddo gan ddilyn y canllawiau o ran blaenoriaeth sydd wedi nodi yn yr A106.

### **3. Morgais**

- Mi fydd rhaid i chwi ddarparu blaendal o pris prynu – isafswm o 5% o'r pris farchnad agored.
- Mae'n rhaid i'ch morgais fod yn forgais ad-dalu a gynigir gan Sefydliad Benthycia Cymwysedig.
- Cyn cyfnewid contract bydd angen copi o'r cynnig morgais, ynghyd a chopi o brisiant ar gyfer morgais wedi ei gomisiynu gan y benthyciwr morgais.

#### 4. Ffioedd

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

#### 5. Broses Cyfreithiol

- Cynrychiolaeth Cyfreithiol. Pa un ai gwerthu'r eiddo, neu prynu yw eich dymuniad, bydd yn ofynnol i chi roi cyfarwyddiadau i'ch gyfreithiwr i weithredu ar eich rhan yn y mater yma at ddiben ceisiadau Gofrestrfa Dir- Diddymiad o gofnod o ran arwystl cyfreithiol a cyfyngiadau. Unrhyw gostau i gael eu talu gennych chi.
- Unwaith yr ydych mewn sefyllfa i gyfnewid cytundebau, fydd angen i chi rhoi cyfarwyddiadau i'ch gyfreithiwr i gysylltu a chyfreithiwr y datblygwr er mwyn dilyn y broses cyfreithiol.

#### 6. Gweithdrefn ad-dalu (dibynnol ar yr A106) neu Gwerthu eiddo

- Os ydych yn penderfynu gwerthu'r eiddo, bydd rhaid i chi hysbysu Tai Teg yn ysgrifenedig o'ch dymuniad i werthu – drwy lythyr neu ebost.
- Yn unol a'r A106 ar yr eiddo fydd rhaid i Tai Teg ddilyn y broses i geisio enwebu i Gymdeithas Dai a/neu person/au gymwys sydd mewn angen ar gyfer eiddo fforddiadwy.
- I gyfrifo'r swm sy'n daladwy wrth ad-dalu'r benthyciad neu gwerthu'r eiddo, bydd angen i ni dderbyn adroddiad prisiad pellach o werth yr eiddo ar y farchnad agored wedi ei ardystio gan syrfëwr 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).*
- **Os yn berthnasol** bydd yn ofynnol i chi ad-dalu'r benthyciad mewn un taliad pan fyddwch yn gwerthu'r eiddo.
- Os na ellir dod i gytundeb rhyngoch chi a ni ar werth farchnad agored yr eiddo, yna fydd rhaid i ni gyfeirio'r mater at y Cyngor Sir penodol.
- **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 ("Pris Gwerthu").

## **7. Gweler isod rhai materion ar gyfer eich ystyriaeth:-**

- Eich bod yn ystryied trefnu sicrwydd yswiriant bywyd i ad-dalu eich morgais a'r benthyciad os yn berthnasol mewn achos o farwolaeth. Os na fyddwch chi'n gwneud hyn, fe all arwain at i'r eiddo gael ei werthu, ac o ganlyniad, gall unrhyw ddibynyddion (os oes gennych rai) golli eu cartref. Cyngori'r eich bod yn derbyn cyngor annibynnol.
- Ech bod yn yswirio'r eiddo a'i gynnwys.
- Rydych chi'n gyfrifol am sicrhau fod 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 preifet, ac sy'n benodol yn cynnwys yswiriant rhag perygl ymsuddiant rhag risg cynhwysfawr hyd at gost ailsefydlu llawn gyda chwmni yswiriant, â diddordeb y Benthyciwr wedi nodi yn y polisi.
- Os yn ystyried gwneud addasiadau i'ch cartref fyd angen I chi os yn berthnasol:-
  - a. Derbyn cyngor cyfreithiol ar yr hyn mae'r A106 ar gyfer yr eiddo yn ei nodi.
  - b. gael ein caniatâd y Cyngor Sir
  - c. derbyn caniatâd cynllunio/rheoliadau adeiladu.
- Os yn benthig arian ychwanegol i wneud gwelliannau i'r eiddo, ni chaniateir cyfanswm y benthyciad fod ddim uwch na'r canran yr ydych chi'n ei berchen ar yr eiddo a'ch bod yn gallu fforddio'r ad-daliadau. Mae rhai amgylchiadau fel all y cais gael ei wrthod.