

lawndal Tir

Egluro'ch Hawliau



①

Eich Cartref a
Phrynu Gorfodol



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

ISBN 0 7504 9866 8
Dyluniwyd gan yl
Uned Graffeg G/367/03-04

Tachwedd
INA-15-05-075

© Hawlfraint y Goron 2003
Cysodwyd gan y Gwasanaethau
Prosesu Testun

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

CYNNWYS

Tudalen

Rhan 1: Pan fo angen y cyfan o'ch eiddo

lawndal am brynu gorfodol	3
Taliad colli cartref	7
Hysbysiadau malltod	10
Gwerthu trwy gytundeb	11
Ailgartrefu	12
Morgeisi	13
Personau anabl	14

Rhan 2: Pan fo angen rhan yn unig o'ch eiddo

Estyn y pryniad i'r cyfan o'ch eiddo	16
lawndal lle na chymerir ond rhan o'ch eiddo	16

Yn y llyfryn hwn, ystyr 'datblygiad cyhoeddus' yw datblygiad yr ymgwymerir ag ef gan awdurdod cyhoeddus neu gorff arall yn gweithredu yn unol â phwerau statudol.

Gellir cael rhagor o gopiâu o'r llyfryn hwn oddi wrth Lywodraeth Cynulliad Cymru, Y Gyfarwyddiaeth Drafnidiaeth, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ

Cyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

RHAGAIR

Mae'r rheolau iawndal tir yn darparu ar gyfer y rhai sy'n dioddef o ganlyniad i ddatblygiad yr ymgymeryd ag ef er budd y gymuned. Mae'r rheolau wedi'u diffinio'n bennaf yn Neddfau Iawndal Tir 1961 a 1973, Deddf Prynu Gorfodol 1965 a Deddf Iawndal a Chynllunio 1991.

Mae'r llyfryn hwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i berchenogion a deiliaid preswyl y cymerir eu cartrefi ar gyfer datblygiad cyhoeddus o un math neu'i gilydd. Nid yw'n arweiniad cyflawn i'r gyfraith ac nid oes iddo unrhyw rym cyfreithiol, ond mae'n rhoi atebion i rai o'r cwestiynau mwyaf arferol y dymuna pobl eu gofyn.

Os yw datblygiad cyhoeddus yn effeithio arnoch mewn unrhyw un o'r ffyrdd a ddisgrifir yn y llyfryn hwn, argymhellir yn gryf i chi ofyn cyngor gan berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis cyfreithiwr neu syrfêwr a all eich cynghori ynghylch eich hawliau a gweithredu ar eich rhan gyda'r awdurdod o dan sylw. Os telir iawndal, fel arfer caiff y ffioedd proffesiynol rhesymol a ysgwyddwyd wrth baratoi a negodi'ch cais eu had-dalu gan yr awdurdod sy'n caffael yr eiddo.

Mae'r llyfryn hwn hefyd yn gymwys i berchenogion a deiliaid lleolydd preswyl ar ffermydd ac ar dir ac adeiladau busnes sy'n gorfod gadael yr eiddo oherwydd y camau a gymerir gan awdurdod yn gweithredu o dan bwerau statudol.

Os ydych am gael rhagor o wybodaeth am gynllun arbennig, dylai'ch cyngor lleol allu'ch helpu.

Y llyfrynnau eraill yn y gyfres yw:

- Llyfryn 2 - *Eich cartref a niwsans o ddatblygiad cyhoeddus*
- Llyfryn 3 - *Eich busnes a datblygiad cyhoeddus*
- Llyfryn 4 - *Y ffermwr a datblygiad cyhoeddus*
- Llyfryn 5 - *Inswleiddio rhag sŵn traffig*

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

Rhan I: Pan fo angen y cyfan o'ch eiddo

Iawndal am brynu gorfodol

1. Pwy sy'n penderfynu faint o iawndal a gaf fi?

Mae'n ofynnol i'r awdurdod sy'n prynu dalu gwerth y farchnad agored i chi am eich tŷ neu'ch fflat - sef y swm y gallech fod wedi'i gael amdano pe na bai'r awdurdod wedi cynnig ei brynu a phe buasech wedi'i werthu'n breifat. Fel arfer caiff y swm ei gytuno trwy drafodaethau rhwng y partion o dan sylw. Mae gennych hawl i iawndal aflonyddwch am eich costau symud rhesymol (gweler paragraffau 4 i 6) ac fel arfer bydd gennych hawl i daliad colli cartref (gweler yr adran nesaf).

O dan rai amgylchiadau, gall fod gennych hawl i daliad iawndal pellach os gwneir penderfyniad cynllunio, o fewn deng mlynedd ar ôl prynu'ch tŷ neu'ch fflat, a fyddai wedi golygu fod gwerth marchnad uwch i'ch tŷ neu'ch fflat pe bai wedi'i wneud cyn y prynu.

2. A ddylwn i gael rhywun i weithredu ar fy rhan?

Dylech. Gall prisio eiddo fod yn gymhleth iawn a byddai'n ddoeth i chi ofyn i berson sydd â chymhwyster proffesiynol megis syrfêwr neu gyfreithiwr weithredu ar eich rhan. Caiff ei ffi ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael y tir.

3. Beth sy'n digwydd os na allaf gytuno â'r awdurdod ynghylch swm yr iawndal?

Gellir cyfeirio'r achos at y Tribiwnlys Tiroedd, corff arbenigol annibynnol sydd wedi'i benodi i drafod anghydfodau o'r fath. O dan Ddeddf Cyfyngiadau Achosion 1980 mae gennych chwe blynedd, o'r dyddiad y bydd yr awdurdod yn meddiannu'ch tir, i fynd â'r achos na ellir cytuno arno at y Tribiwnlys Tiroedd. Mae'n ddoeth gofyn am gyngor proffesiynol i ddechrau. Mae gan y Tribiwnlys y pŵer i ddyfarnu costau i'r naiill barti neu'r llall. (Mae'n bosibl - yn ôl disgrisiwn y Tribiwnlys ac os yw pob parti yn fodlon - i'r achos gael ei benderfynu ar sail sylwadau ysgrifenedig yn hytrach na gwrandawriad.)

4. Beth am fy holl gostau?

Mae'n ofynnol i'r awdurdod dalu'ch costau cyfreithiol priodol am drawsgludiad y tŷ neu'r fflat yr ydych yn ei werthu a byddant yn talu iawndal aflonyddwch am gostau neu gollledion rhesymol eraill y bu'n rhaid i chi eu hysgwyddo o ganlyniad i'r prynu gorfodol.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

5. Pa fath o gostau a ganiateir fel arfer?

Dyma rai enghreifftiau - costau symud, cost newid dodrefn meddal a ffitiadau symudol i ffitio'ch cartref newydd, costau ailgysylltu'r ffôn a chostau yn sgil prynu cartref newydd o'r un safon, gan gynnwys costau cyfreithiol y trawsgludiad, costau teithio rhesymol, ffi arolwg a'r costau sy'n gysylltiedig â throsglwyddo unrhyw forgais sy'n weddill i'ch cartref newydd neu'r costau sy'n gysylltiedig â chodi morgais newydd am swm cyffelyb. Gall eich ymgynghorydd proffesiynol ddweud wrthyhych beth i'w hawlio yn eich sefyllfa arbennig chi.

6. A pha fathau o gostau na chaniateir fel arfer?

Pe baech yn talu pris uwch na gwerth marchnad eich hen gartref am eich cartref newydd, ni fyddai'r iawndal yn cynnwys y gwahaniaeth ac ni chewch ad-daliad am y costau cyfreithiol uwch a'r costau uwch eraill a dalwch. Ni allwch gael iawndal am rent uwch eraill a dalwch. Ni allwch gael iawndal am rent uwch na gorbenion eraill am eich cartref newydd, nac am gost prynu ffitiadau ac offer newydd sy'n rhoi gwerth am yr arian a wariwyd.

7. Tenant yn hytrach na pherchennog ydw i ac nid yw fy nhenantiaeth yn werth dim ar y farchnad agored. Beth fyddaf fi yn ei gael?

Gallwch gael eich talu o hyd am golledion yn sgil y prynu megis costau symud, costau newid dodrefn meddal a ffitiadau symudol i ffitio'ch cartref newydd, costau ailgysylltu'r ffôn, etc. Os oes arnoch angen cymorth i baratoi a negodi'ch cais, caiff ffi syrfëwr neu gyfreithiwr ei ad-dalu fel arfer gan yr awdurdod sy'n caffael yr eiddo.

8. Beth sy'n digwydd os bydd yr awdurdod yn penderfynu peidio â phrynu fy nhŷ neu fy fflat?

Lle caiff eich tŷ neu'ch fflat ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, mae gan yr awdurdod fel arfer dair blynedd i weithredu eu pwerau prynu gorfodol trwy gyflwyno rhybudd i drafod telerau i chi. Rhaid i'r awdurdod gymryd rhai camau positif hefyd tuag at asesu'r iawndal sy'n ddyledus i chi, o fewn cyfnod o dair blynedd ar ôl dyddiad cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau. Os bydd yr awdurdod yn methu cymryd camau o'r fath o fewn y tair blynedd pryd y mae'r rhybudd i drafod telerau'n ddilys (neu, os ydych wedi cytuno ar gyfnod hirach gyda hwy, o fewn y cyfnod hwnnw), bydd y rhybudd i drafod telerau'n peidio â bod yn effeithiol. O dan amgylchiadau o'r fath, byddai gennych hawl i gael iawndal gan yr awdurdod am unrhyw golled neu gostau a ysgwyddwyd gennych rhwng cyflwyno'r rhybudd i drafod telerau a'r amser y rhoddwyd y gorau iddo.

Eiddo anaddas

9. Yr wyf yn berchennog ac fe gafodd fy nhŷ ei gynnwys mewn ardal glirio fel un sy'n anaddas i bobl fyw ynddo, ac mae'r awdurdod yn ei brynu. Beth gaf fi?

Caiff yr iawndal a gewch ei asesu ar sail gwerth marchnad y tŷ, fel gydag unrhyw dŷ arall. Esbonnir hyn ym mharagraff 1.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

10. Yr wyf yn rhedeg busnes o'm tŷ sydd wedi'i gynnwys mewn ardal glirio gan ei fod yn anaddas i fyw ynddo. A fydd hyn yn effeithio ar yr iawndal a gaf fi?

Na fydd, cyn belled ag y cafodd eich eiddo ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, fe gâi eich iawndal ei asesu yn y ffordd arferol (gweler paragraff 1, a hefyd Llyfryn 3 yn y gyfres hon, *Eich busnes a datblygiad cyhoeddus*).

11. Yr wyf yn denant mewn tŷ sydd wedi'i gynnwys mewn ardal glirio. Beth gaf fi?

Gall fod gennych hawl i gael taliad aflonyddwch i dalu'ch costau rhesymol wrth symud (gweler paragraffau 4 i 7) neu i gael taliad colli cartref (gweler yr adran briodol).

12. Nid yw fy nhŷ yn cael ei brynu ond fe ddarganfuwyd ei fod yn anaddas ac mae'r awdurdod yn ystyried cyflwyno gorchymyn cau neu orchymyn dymchwel. A gaf fi unrhyw iawndal os gwnânt hynny?

Byddai gorchymyn cau ar eich cartref yn golygu na ellir byw ynddo rhagor. Byddai gorchymyn dymchwel yn golygu bod rhaid dymchwel y tŷ o fewn cyfnod penodedig. Yn y ddau achos byddai'n rhaid i'r deiliaid symud allan, er y byddai'r perchennog yn cadw'r safle a chanddo hawl o bosibl i gael iawndal. A siarad yn gyffredinol, byddai'r iawndal taladwy yn cyfateb i'r dibrisiant yng ngwerth marchnad eich cartref yn sgil gwneud y gorchymyn cau neu ddymchwel. Hwyrach na fydd gwneud gorchymynion o'r fath yn achosi i werth cartref rhywun ostwng bob tro, a gall, ar rai achlysuron, hyd yn oed beri i'r gwerth godi. Pan ddigwydd hyn, ni thelir unrhyw iawndal. Er hynny, gall deiliaid fod â hawl i gael taliad aflonyddwch i dalu eu costau rhesymol wrth symud (gweler paragraffau 4 i 7) neu daliad colli cartref (gweler yr adran nesaf).

13. Mae fy nhŷ wedi'i wneud yn addas ac mae'r awdurdod wedi codi'r gorchymyn cau. A oes rhaid i mi ad-dalu unrhyw iawndal?

Oes, os yw'r awdurdod yn codi'r gorchymyn cau, yn gyfan gwbl neu'n rhannol, hwyrach y bydd rhaid i chi ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'r iawndal a gawsoch, ar yr amod bod yr un buddiant gennych yn yr eiddo pan godwyd y gorchymyn â phan wnaethpwyd y gorchymyn yn y lle cyntaf. Yn yr un modd, hwyrach y bydd rhaid i chi ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'r iawndal os yw'r awdurdod yn penderfynu codi gorchymyn dymchwel a oedd wedi'i wneud ar eich tŷ.

14. Yr oedd yr awdurdod wedi cyflwyno gorchymyn cau ar fy nhŷ ond ers hynny maent wedi penderfynu y dylid ei ddymchwel ac maent bellach wedi cyflwyno gorchymyn dymchwel. A fyddaf yn cael rhagor o iawndal?

Bydd gennych hawl i gael iawndal os yw bodolaeth y gorchymyn dymchwel yn peri bod gwerth eich buddiant yn yr eiddo yn gostwng, a châi hyn ei asesu yn yr un modd â'r gorchymyn cau gwreiddiol (gweler paragraff 12). Er hynny, byddai swm yr iawndal a gaech yn cael ei leihau gan swm yr iawndal a gawsoch, os cawsoch rywbeth, neu'r swm a gafodd perchennog blaenorol mewn perthynas â'r gorchymyn cau.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

Talu

15. Pryd caf fi fy iawndal?

Telir yr iawndal pan fydd trawsgludiad neu aseiniad y rhydd-ddaliad neu'r brydles yn digwydd. Ond, os yw'r awdurdod yn meddiannu eich tŷ neu'ch fflat cyn hynny, mae gennych hawl i gael blaendaliad o 90 y cant o amcangyfrif yr awdurdod o'r iawndal sy'n daladwy (gan gynnwys iawndal aflonyddwch lle mae hynny'n hysbys neu lle gellir ei amcangyfrif) neu, os ydych wedi cytuno ar swm yr iawndal, 90 y cant o'r swm hwnnw. Ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol a wneir ar ôl 31 Hydref 2004, os ydych yn gofyn am flaendaliad o'r iawndal a bod gennych forgais heb ei dalu, rhaid lleihau'r blaendaliad a delir i chi gan y swm sy'n angenrheidiol i dalu llog benthyciwr y morgais. Mewn rhai amgylchiadau efallai y bydd modd gofyn i'r awdurdod i wneud blaendaliad yn uniongyrchol i fenthyciwr y morgais, gyda chaniatâd y benthyciwr. Mae'n ofynnol hefyd i'r awdurdod dalu llog syml i chi ar unrhyw iawndal sydd heb ei dalu o'r amser y maent yn cymryd meddiant o'ch eiddo hyd at y dyddiad pryd y cytunir yn derfynol ar eich iawndal neu pan ddyfernir yr iawndal i chi.

16. Sut mae cael y taliad ymlaen llaw?

Dylid gwneud cais mewn ysgrifen i'r awdurdod gan roi manylion eich buddiant yn y tŷ neu'r fflat y mae'r awdurdod yn ei gaffael oddi wrthyh. Mae ganddynt hawl i ofyn i chi am yr holl wybodaeth y mae ei hangen i wneud amcangyfrif o swm y blaendaliad.

17. Pryd byddaf yn ei gael?

Gellir gwneud y cais ar unrhyw amser a rhaid rhoi'r holl wybodaeth angenrheidiol i'r awdurdod (gweler paragraff 16 uchod). Os gwneir hyn fwy na thri mis cyn y dyddiad y mae'r awdurdod yn cymryd meddiant, rhaid talu ar y dyddiad hwnnw. Fel arall, rhaid talu o fewn tri mis ar ôl i chi wneud y cais a rhoi'r wybodaeth y mae arnynt ei hangen i'r awdurdod.

18. A oes modd i mi gael rhagor o flaendaliadau cyn cael fy iawndal?

Oes. Os cafodd blaendaliad ei wneud i chi yn seiliedig ar amcangyfrif yr awdurdod o iawndal, a bod hyn yn ymddangos yn rhy isel i'r awdurdod yn nes ymlaen, mae gennych hawl i ofyn am flaendaliad pellach allan o weddill swm y blaendaliad a gyfrifwyd ar yr amser y gwnaethoch y cais. Os yw'r cyfanswm a dalwyd i chi ymlaen llaw yn fwy na'r iawndal y cytunir arno'n derfynol neu a ddyfernir i chi, bydd rhaid i chi ad-dalu'r gormodedd i'r awdurdod.

19. A oes modd i mi gael taliadau llog ymlaen llaw ar iawndal sy'n ddyledus hefyd?

Oes. Mae gennych hawl i gael unrhyw log sydd wedi cronni ar yr iawndal sy'n ddyledus i chi, pryd bynnag y cewch flaendaliad. Flwyddyn ar ôl i chi gael y blaendaliad cychwynnol, os caiff swm y llog ar yr iawndal sy'n ddyledus i chi ei gyfrif i fod yn fwy na £1,000 rhaid i'r awdurdod dalu'r llog i chi a, hyd nes y cytunir neu y dyfernir yr iawndal yn derfynol, rhaid i'r awdurdod barhau i dalu'r llog fel y mae'n cronni'n flynyddol.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

20. Beth os oes arnaf angen yr arian cyn i'r awdurdod feddiannu fy nhŷ neu fy fflat?

Gall yr awdurdod roi blaendaliad cyn meddiannu os oes arnoch angen yr arian i gael tŷ arall, ond ni allwch fynnu hyn fel hawl.

21. Os wyf yn denant yn hytrach na pherchennog, a oes modd i mi ofyn am flaendaliad o'm iawndal aflonyddwch?

Mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau ar gyfrif eich iawndal ac unrhyw log sy'n ddyledus i chi, os gofynnwch iddynt wneud hynny.

Taliad colli cartref

22. Beth yw hwn?

Taliad i gydnabod y tralod personol a'r anghyfleustra a ddiodefir gan bobl a ddadleolir o'u cartrefi gan awdurdod yn gweithredu o dan bwerau statudol. Mae'r hawl i gael y taliad hwn yn wahanol i unrhyw hawl i iawndal am werth marchnad yr eiddo ac am aflonyddwch ac mae'n ychwanegol ati.

23. Beth yw ystyr dadleoli?

Mae'n golygu cael eich gorfodi i symud yn barhaol:

- a) o ganlyniad i brynu gorfodol eich tŷ neu'ch fflat, neu;
- b) am ei fod yn cael ei wella'n orfodol gan y perchennog, neu;
- c) am nad yw'r eiddo'n addas a bod yr awdurdod tai lleol wedi ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog ei ddymchwel neu ei gau neu ei atal rhag cael ei ddefnyddio i bobl fyw ynddo, neu;
- d) oherwydd ailddatblygu neu wella gan awdurdod cyhoeddus neu gymdeithas tai gofrestrdig sydd eisoes yn berchen ar yr adeilad, neu;
- e) oherwydd ailddatblygu neu wella gan gorff arall y caiff yr adeilad ei werthu iddo gan awdurdod cyhoeddus neu gymdeithas tai gofrestrdig, neu;
- f) am mai awdurdod cyhoeddus neu gymdeithas dai gofrestrdig yw eich landlord a bod angen iddynt gael meddiannu'ch cartref er mwyn ei ailddatblygu.

24. Pwy sydd â hawl i gael un?

Unrhyw un sydd wedi byw mewn annedd fel ei unig neu ei brif breswylfa am o leiaf flwyddyn cyn ei ddadleoli. Mae hyn yn cynnwys y perchennogion a rhai categorïau o denantiaid a thrwyddedeion. Gall eich ymgynghorydd cyfreithiol neu'r awdurdod ddweud wrthy'ch a ydych yn gymwys.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

25. Beth os nad wyf yn gymwys i gael taliad am nad oeddwn yn byw yn fy nghartref am flwyddyn gyfan cyn fy nadleoli?

Gall yr awdurdod wneud taliad dewisol i chi, hyd at swm y taliad colli cartref y byddech wedi'i gael pe buasech yn gymwys. Ond o dan rai amgylchiadau, rhaid i'r awdurdod ystyried y cyfnodau pryd y buoch yn byw mewn anheddau eraill cyn symud i'ch cartref, i weld a oes gennych hawl i gael taliad colli cartref.

26. Beth os wyf yn gwerthu i'r awdurdod trwy gytundeb cyn y prynu gorfodol?

Os yw gorchymyn prynu gorfodol yr awdurdod wedi'i gadarnhau, yr ydych yn gymwys i gael taliad colli cartref beth bynnag. Os nad yw, mater i'r awdurdod yw a ddylid gwneud taliad colli cartref neu beidio. Dylai'ch ymgynghorydd proffesiynol godi'r pwynt hwn gyda hwy cyn eich cynghori i dderbyn cynnig i brynu trwy gytundeb. Ni allwch gael taliad colli cartref os byddwch yn gwerthu i awdurdod sydd neu a oedd heb y pwer i'w brynu gennych drwy orfodaeth.

27. Yr wyf yn denant. A gaf fi daliad colli cartref os yw fy landlord yn gwerthu trwy gytundeb?

Pe gallai'r awdurdod fod wedi defnyddio pwerau prynu gorfodol i brynu oddi wrth eich landlord, efallai eich bod yn gymwys i gael taliad colli cartref.

28. A gaf fi un os byddaf yn cyflwyno hysbysiad malltod?

Cewch. Os yw'r awdurdod wedi cytuno i brynu'ch cartref, am eich bod wedi cyflwyno hysbysiad malltod (gweler yr adran ar hysbysiadau malltod), a'ch bod wedi'ch dadleoli, mae gennych yr un hawl i gael taliad colli cartref â phe bai'ch cartref wedi'i brynu'n orfodol.

29. Faint gaf fi?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad (hynny yw, rhydd-ddeiliad neu lesddeiliad gyda phrydles o dair blynedd neu ragor i fynd), mae swm y taliad colli cartref yn ddeg y cant o werth marchnad eich cartref fel y câi ei asesu at ddibenion prynu gorfodol, yn ddarostyngedig i isafswm taliad o £4700 a mwyafswm o £47,000. Os nad ydych yn berchennog-ddeiliad, swm y taliad yw £4700.*

(*Mae'r hawliau hyn yn gymwys i unrhyw un a ddadleolir ar 1 Medi 2008 neu ar ôl hynny. Os cawsoch eich dadleoli cyn y dyddiad hwnnw, dylech ymgynghori â'r awdurdod neu â'ch ymgynghorydd proffesiynol.)

30. Yr wyf yn berchen ar fy nghartref ar y cyd â'm gwraig. Pwy sy'n cael y taliad colli cartref?

Rhennir y taliad colli cartref yn gyfartal rhwng perchennog-ddeiliaid ar y cyd.

31. Beth sy'n digwydd os wyf wedi gosod rhan o'm tŷ?

Hwyrach y byddwch yn gymwys i gael taliad colli cartref am orfod ymadael â'r llety yr ydych chi a'ch teulu yn byw ynddo, a hwyrach y bydd eich tenant yn gymwys i gael taliad colli cartref am orfod ymadael â'r rhan y mae ef yn byw ynddi.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

32. Yr wyf yn gyd-denant. Beth gaf fi?

Mae tenantiaid sy'n rhannu'r un cartref yn cael y taliad colli cartref wedi'i rannu'n gyfartal rhyngddynt.

33. Beth sy'n digwydd os wyf yn byw mewn rhan o'r tŷ ar wahân i'r tenant arall?

Hwyrach y byddwch yn gymwys i gael taliad colli cartref am orfod ymadael â'r rhan yr ydych yn byw ynnddi.

34. Yr wyf wedi gwahanu oddi wrth fy mhriod ond yn parhau i fyw yn ein cartref priodasol o dan hawl meddiant statudol. A oes modd i mi hawlio taliad colli cartref?

Oes. Cyn belled â bod eich priod hefyd yn parhau â'r hawl i feddiannu'r cartref ond nad yw'n gwneud hynny mewn gwirionedd.

35. Sut a phryd dylwn i wneud cais?

Dylech wneud cais i'r awdurdod mewn ysgrifen gan roi manylion llawn eich cais a gallwch wneud hynny cyn symud neu ar ôl hynny. Dylid cyflwyno ceisiadau o fewn chwe blynedd ar ôl dyddiad eich dadleoli oherwydd ar ôl y cyfnod hwn daw'r Ddeddf Cyfyngiadau Achosion i rym ac ni fydd gennych hawl mwyach i adennill y taliad colli cartref.

36. Pryd caf fi'r arian?

Rhaid i'r awdurdod dalu i chi erbyn p'un bynnag yw'r hwyraf o'r canlynol: dyddiad eich dadleoli: tri mis wedi i chi wneud eich cais: neu, os ydych yn berchennog-ddeiliad pan gytunir neu pan benderfynir yn derfynol ar werth marchnad eich cartref.

37. Os wyf yn berchennog-ddeiliad, a oes modd i mi gael taliad colli cartref cyn setlo ar werth marchnad fy nghartref?

Oes. Gall yr awdurdod wneud taliadau ymlaen llaw i chi ar unrhyw amser, naill ai'r mwyafswm o £44,000 neu ddeg y cant o werth cytunedig eich cartref, p'un bynnag yw'r swm lleiaf. Ond os nad yw'r gwerth wedi'i setlo erbyn y dyddiad dadleoli neu o fewn tri mis ar ôl i chi wneud eich cais, p'un bynnag yw'r hwyraf, rhaid iddynt dalu blaendaliad i chi o'r lleiaf o £44,000 neu ddeg y cant o amcangyfrif y gwerth. Pan fydd y gwerth wedi'i setlo rhaid wedyn i'r awdurdod dalu unrhyw ddiffyg rhwng y blaendaliad a'r taliad colli cartref sy'n ddyledus i chi. Ond yn yr un modd rhaid i chi ad-dalu unrhyw weddill os yw'r taliad colli cartref yn llai na'r blaendaliad a dalwyd i chi.

38. A oes modd i mi gael taliad colli cartref os wyf yn byw mewn carafan?

Hwyrach y byddwch yn gymwys os ydych wedi byw mewn carafan ar yr un safle parhaol am o leiaf flwyddyn hyd yn oed os ydych wedi symud o un llecyn i'r llall ar y safle yn ystod yr amser hwnnw, neu gall yr awdurdod wneud taliad dewisol i chi os nad ydych yn bodloni'r gofyniad hwnnw. Mae'r amodau cymhwyso yr un fath â'r rhai ar gyfer anheddau eraill, ac eithrio na fyddwch yn gymwys os oes safle arall addas ar gyfer lleoli eich carafan ar gael i chi ar delerau rhesymol.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

Hysbysiadau malltod

39. Beth yw malltod?

Gair yw hwn a ddefnyddir i ddisgrifio sefyllfa lle nad oes modd cael y pris arferol am eiddo am y gall awdurdod gyda phwerau prynu gorfodol ei brynu rywbryd yn y dyfodol, a phobl, o'r herwydd, yn llai tebygol o fod eisiau ei brynu.

40. Beth yw hysbysiad malltod?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad ac wedi ceisio gwerthu'ch tŷ neu'ch fflat ar y farchnad agored ond yn methu cael prynwr heblaw ar bris gostyngol oherwydd cynigion yr awdurdod, fe allwch o dan rai amgylchiadau gyflwyno hysbysiad malltod sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod ei brynu ymlaen llaw.

41. Beth yw'r amgylchiadau hyn?

Yn gyffredinol, os rhoddwyd arwydd ffurfiol y gallai awdurdod cyhoeddus fod yn awyddus i brynu'ch tŷ neu'ch fflat er mwyn gwneud datblygiad o ryw fath, megis ar gyfer ffordd newydd neu ar gyfer lledu ffordd. Gellid rhoi'r arwydd mewn nifer o ffyrdd - mewn cynllun datblygu arfaethedig neu ddiwygiad i gynllun datblygu a gyhoeddwyd, mewn gorchymyn neu gynllun priffordd a gyhoeddwyd neu drwy ddatgan ardal glirio o dan y Deddfau Tai cyhoeddi hysbysiad gorchymyn prynu gorfodol neu orchymyn drafft yn dynodi safle tref newydd. Nid rhestr gyflawn mo hon: nodir yr amrediad llawn o'r sefyllfaoedd lle y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod yn Atodlen 13 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Dylai'ch ymgynghorydd cyfreithiol allu dweud wrthy'ch am hyn.

42. Sut y gallaf fod yn gymwys i gyflwyno hysbysiad malltod?

Adeg cyflwyno'r hysbysiad rhaid i chi fod yn berchen ar rydd ddaliad eich tŷ neu'ch fflat neu yn berchen prydles gydag o leiaf tair blynedd o dymor heb ddod i ben a rhaid i chi fod wedi meddiannu'r cyfan neu ran ohono am o leiaf chwe mis hyd at ddyddiad y cyflwyno. Er hynny, os gwnaethoch ildio meddiant heb fod yn llai na blwyddyn cyn cyflwyno'r hysbysiad mae'n bosibl y byddwch yn dal yn gymwys os oeddech bod mewn meddiant bryd hynny am gyfnod o chwe mis ac na wedi fu deiliad yn yr eiddo ers hynny.

43. Sut mae cyflwyno hysbysiad malltod?

Rhaid cyflwyno'r hysbysiad i'r awdurdod sy'n bwriadu prynu'ch tŷ neu'ch fflat ar ddyddiad yn y dyfodol. Mae Atodlen 2 y Rheoliadau Cyffredinol Cynllunio Gwlad a Thref 1992 (Offeryn Statudol 1992 Rhif 1492, ar gael oddi wrth Y Lyfrfa / www.tso.co.uk) yn dangos y ffurf y dylai'r hysbysiad ei chymryd.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

44. Beth sy'n digwydd wedyn?

Gall yr awdurdod gyflwyno gwrth-hysbysiad gwrthwynebiad i chi. Gallant wneud hynny ar sawl sail. Er enghraifft, os rhan yn unig o'ch eiddo y mae ei hangen arnynt, gall gwrth-hysbysiad ddweud hynny. Neu gallant ddweud nad oes ganddynt unrhyw fwriad i gaffael unrhyw ran o'r eiddo. Neu gallant roi rhesymau eraill. Os byddwch yn gwrthwynebu gwrth-hysbysiad gallwch gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad (gweler paragraff 3).

45. Beth os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrth-hysbysiad?

Os na fydd yr awdurdod yn cyflwyno gwrth-hysbysiad o fewn dau fis neu os yw'r Tribiwnlys Tiroedd yn gwrthod y gwrth-hysbysiad, bydd yr hysbysiad malltod yn effeithiol yn awtomatig. Mae'n ofynnol wedyn i'r awdurdod brynu'ch tŷ neu'ch fflat. Mewn achos didrafferth gallai'r awdurdod dderbyn yr hysbysiad malltod a dechrau trafodaethau heb aros i'r ddau fis fynd heibio.

46. Faint o iawndal a gaf i?

Telir iawndal i chi ar yr un sail â phrynu gorfodol, yn ogystal â thaliad colli cartref lle bo'n gymwys. Gall gynnwys iawndal aflonyddwch lle gallwch ddangos eich bod wedi ysgwyddo costau o ganlyniad uniongyrchol i'r pryniad, ond nid y ffi am gyflwyno'r hysbysiad malltod. Nid oes gennych hawl i gael tŷ arall gan yr awdurdod tai lleol os byddwch yn cyflwyno hysbysiad malltod (gweler yr adran ar ail gartrefu).

Gwerthu trwy gytundeb

47. Beth gaf fi os byddaf yn gwerthu i'r awdurdod trwy gytundeb?

Os oes gan yr awdurdod bwerau gorfodol ond heb eu defnyddio, dylech gael yn union yr un swm â phe baent wedi'u defnyddio. Ni fyddwch yn gymwys i gael taliad colli cartref neu daliad aflonyddwch, ond mae gan yr awdurdod ddisgresiwn i wneud taliadau o'r fath os yw'n dymuno gwneud hynny. Hwyrach y gwnânt daliad cyn cwblhau os gellir cyfiawnhau hynny. Os nad ydynt yn cynnig talu'r cwbl a gaech am gaffael yr eiddo'n orfodol, yna nid oes rhaid i chi werthu.

48. A beth os nad oes gan yr awdurdod unrhyw bwerau gorfodol?

Yna mae'r pris prynu yn fater i chi neu i'ch ymgynghorydd proffesiynol ei negodi gyda'r awdurdod, ond ni chewch daliad colli cartref.

49. A oes modd i mi apelio os na allwn gytuno ar bris?

Os byddwch chi a'r awdurdod yn cytuno i gyfeirio'r mater atynt, gall y Tribiwnlys Tiroedd fod yn fodlon setlo'r ffigur (gweler paragraff 3), ond dylech ymgynghori â'ch ymgynghorydd proffesiynol cyn ymrwymo i wneud hyn.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

Ailgartrefu

50. A fydd yr awdurdod lleol yn fy ailgartrefu?

Mae'n ddyletswydd ar yr awdurdod tai lleol i'ch ail gartrefu o dan rai amgylchiadau, ni waeth pa awdurdod cyhoeddus sydd wedi eich gorfodi i symud, ond dim ond pan nad oes llety arall addas ar delerau rhesymol ar gael.

51. Beth yw'r amgylchiadau hyn?

Yr amgylchiadau lle mae'n rhaid i chi symud yn barhaol:

- a) am fod eich annedd wedi'i gaffael yn orfodol, neu;
- b) am ei fod wedi'i brynu trwy gytundeb gan awdurdod sydd â phwerau gorfodaeth, neu;
- c) oherwydd ailddatblygu neu wella gan awdurdod cyhoeddus neu gymdeithas tai gofrestrdig sydd eisoes yn berchen ar yr adeilad, neu;
- d) oherwydd ailddatblygu neu wella gan gorff arall y mae'r annedd i'w werthu iddynt gan awdurdod cyhoeddus neu gymdeithas tai gofrestrdig, neu;
- e) am ei fod wedi'i ddatgan yn anaddas i bobl fyw ynddo, neu;
- f) am ei fod yn cael ei wella'n orfodol gan y perchennog.

52. A beth mae'n rhaid i mi ei wneud i fod yn gymwys?

Rhaid i chi fod wedi bod yn preswyllo yno o ddyddiad cymhwys, sef fel arfer y dyddiad pan gyhoeddwyd gorchymyn prynu gorfodol, y dyddiad pan wnaethpwyd cytundeb i brynu neu'r dyddiad pan gymerwyd camau o dan y Deddfau Tai mewn perthynas â thy^ anaddas. Rhaid i chi beidio â byw yno fel tresbaswr a rhaid i chi fod heb gyflwyno hysbysiad malltod.

53. Beth fydd yn digwydd i mi os na fyddaf yn gymwys?

O dan Ran III Deddf Tai 1985 (y ddeddfwriaeth digartrefedd), mae'n ofynnol i awdurdodau tai lleol roi rhyw fath o gymorth i bawb sy'n wirioneddol ddigartref (neu'n cael eu bygwth â bod yn ddigartref). Mewn nifer o achosion, gall awdurdodau fod o dan ddyletswydd i sicrhau llety ar gyfer pobl ddigartref. Dylai unrhyw un sy'n ddigartref (neu'n cael ei fygwth â bod yn ddigartref) ofyn am gyngor yr adran dai leol ar unwaith.

54. A yw'n wir y gall fy iawndal gael ei leihau os byddaf yn derbyn ail gartrefu?

Nac ydyw. Mae'n anghyfreithlon i awdurdod leihau swm unrhyw iawndal y mae gennych hawl i'w gael oherwydd hyn, na swm unrhyw daliad arall megis taliad colli cartref neu daliad aflonyddwch.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

55. A oes modd i mi gael fy ail gartrefu os wyf yn byw mewn carafan?

Mae gennych hawl i gael eich ail gartrefu os cewch eich dadleoli o safle carafanau parhaol. Mae'r amodau cymhwyso yr un fath ag yn achos anheddau eraill ond nid oes gennych hawl i gael eich ail gartrefu os oes safle addas arall ar gael ar gyfer lleoli eich carafan am delerau rhesymol.

56. Yr wyf yn berchennog ac mae fy nhenantiaid yn cael eu hailgartrefu gan y cyngor. A fydd hyn yn effeithio ar fy iawndal?

Na fydd. Os cânt eu hailgartrefu ar ôl cyflwyno 'rhybudd i drafod telerau' i chi, caiff eich iawndal ei asesu ar werth y farchnad heb feddiant gwag.

57. Yr wyf yn denant yn cael ei ddadleoli, ond hoffwn brynu fy nhŵ neu fy fflat fy hun. A oes modd i mi gael cymorth?

Oes. Gall yr awdurdod gytuno i dalu unrhyw gostau rhesymol (heblaw'r pris prynu) y byddwch yn eu hysgwyddo wrth brynu annedd rhesymol debyg, ar yr amod y caiff ei brynu heb fod yn fwy na blwyddyn wedi i chi gael eich dadleoli (mae contract i brynu'n ddigonol).

Morgeisi

58. Mae gennyf forgais ar gyfradd log isel benodedig, a bydd morgais newydd ar gyfraddau cyfredol yn llawer drutach. A fydd yr awdurdod yn talu'r gwahaniaeth?

Bydd yr awdurdod yn ystyried hyn wrth asesu'ch iawndal am aflonyddwch. Byddant yn gwneud taliad yn seiliedig ar eich colled net gan roi sylw i'r gwahaniaeth rhwng y swm net y byddai'n rhaid i chi dalu fel llog ar y swm sy'n weddill ar yr hen gyfradd a'r swm net y bydd rhaid i chi ei dalu ar yr un swm ar y gyfradd newydd.

59. Os bydd yn anodd i mi gael morgais pan orfodir fi i symud, pwy fydd yn fy nghynorthwyo i gael un?

Os cewch eich dadleoli'n orfodol o'ch cartref, p'un a ydych yn ei feddiannu fel perchennog neu fel tenant, ac yn methu cael benthyciad morgais gan gymdeithas adeiladu neu gan fanc, mae'n bosibl y gall yr awdurdod lleol roi benthyciad morgais i chi os ydych eisiau prynu tŷ neu fflat i fyw ynddo.

Am ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol gystadlu gyda benthycwyr morgesiau preifat, nid oes unrhyw resymau pam y dylent ganiatáu morgesiau. Er hynny, gall meini prawf benthyc yr awdurdod olygu eu bod yn fodlon caniatáu morgais o dan amgylchiadau lle na fyddai benthyciwr preifat yn gwneud.

60. A fydd yr awdurdod yn talu'r costau cyfreithiol hefyd?

Os ydych yn berchennog-ddeiliad, fel rhan o'ch iawndal bydd yr awdurdod yn ad-dalu costau cyfreithiol y trawsgludiad wrth brynu'ch tŷ neu'ch fflat newydd hyd at y swm a fyddai'n daladwy pe bai'r pris prynu heb fod yn fwy na gwerth marchnad yr hen un. Os oeddech yn denant a'ch bod yn prynu tŷ neu fflat eich hun, yna fe allai'r awdurdod sy'n caffael yr eiddo fod yn barod i dalu'ch costau cyfreithiol.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

61. Ni allaf ddod o hyd i dŷ arall am bris fy hen dŷ ac ar fy incwm i ni allaf gael morgais digon mawr. A oes rhaid i mi dderbyn ail gartrefu gan y cyngor?

Nid os nad ydych yn dymuno gwneud. Os ydych yn berchennog-ddeiliad gall yr awdurdod, yn ddarostyngedig i'r cyfyngiadau a esboniwyd ym mharagraff 59 uchod, fod yn fodlon rhoi arian o flaen llaw i chi ar ffurf morgais arbennig lle mae ad-daliad y swm cyfalaf yn cael ei ohirio hyd ddyddiad diweddarach a chithau'n gwneud taliadau cyfnodol rheolaidd (yn fisol fel arfer) ar log y swm a fenthyciwyd yn unig. Byddai dyddiad ad-dalu'r swm cyfalaf yn cael ei bennu ar yr amser y rhoddir y blaendaliad ond gallwch wneud taliadau cynharach o ryw faint neu'r cyfan o'r swm cyfalaf os ydych yn dymuno. Telir y costau trawsgludo wrth brynu tŷ newydd fel rhan o'r iawndal aflonyddwch a delir pan fydd yr awdurdod yn prynu'ch hen eiddo.

62. A oes modd i mi gael y morgais arbennig hwn os wyf eisoes wedi gwerthu fy nhŷ neu fy fflat i'r cyngor?

Bydd awdurdod weithiau yn prynu eiddo ac yn caniatáu i'r cyn berchennog-ddeiliad blaenorol fyw yno fel tenant, tan yr ailddatblygu. Mae'n bosibl o hyd y gallwch gael morgais ar y telerau arbennig a grybwyllwyd uchod pan gewch eich dadleoli, os ydych yn y sefyllfa honno.

63. Rhaid i'r awdurdod tai lleol fy ail gartrefu os nad oes gennyf unman i fyw, felly a oes rhaid iddo ddod o hyd i dŷ neu fflat arall i mi ei brynu?

Nac oes, ond mae awdurdodau lleol yn gallu bodloni eu rhwymedigaeth ail gartrefu trwy gynnig tai gwag ar werth ar ddisgownt o hyd at 30 y cant oddi ar werth y farchnad i rai categorïau o brynwyr sy'n cael blaenoriaeth. Gall yr awdurdod hefyd gynnig tai ar werth ar sail rhannu'r berchnogaeth lle byddwch yn rhannol rentu ac yn rhannol brynu'r eiddo, gan gynyddu eich rhan chi o'r berchnogaeth pan allwch fforddio gwneud. Os oes gan yr awdurdod dai ar gael i'w gwerthu, hwyrach y gallwch felly brynu tŷ ar delerau mwy ffafriol na'r rhai sydd ar gael ar y farchnad breifat.

Personau anabl

64. Yr wyf yn berchennog-ddeiliad ac mae fy nhŷ wedi'i addasu'n arbennig am fy mod yn anabl. A fydd fy iawndal yn fy ngalluogi i gael tŷ neu fflat tebyg?

Os cafodd eich tŷ neu'ch fflat ei godi neu os cafodd ei newid yn sylweddol i ddiwallu anghenion arbennig person anabl, yna mae'n bosibl y caiff yr iawndal am brynu'ch rhydd-daliad neu'ch prydles ei seilio ar gost darparu neu addasu annedd gyffelyb.

65. Fi yw'r landlord ac am fod fy nhenant yn anabl gwneuthum newidiadau strwythurol. Beth gaf fi?

Os ydych yn bwriadu darparu llety arall addas i'w feddiannu gan berson anabl, mae'n bosibl y caiff eich iawndal ei seilio ar gost resymol darparu ac addasu annedd gyffelyb.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

66. Yr wyf yn denant anabl mewn tŵ sydd wedi'i addasu'n arbennig ac nid yw fy landlord yn fodlon darparu annedd arall i mi a'i addasu. Beth sy'n digwydd i mi?

Gall y cyngor eich ail gartrefu a byddant yn gwneud unrhyw addasiadau angenrheidiol i'r annedd a ddarparant ar eich cyfer. Os oes gennych hawl i gael taliad aflonyddwch i dalu'ch costau symud, ac os yw'n well gennych, ac os ydych yn gallu dod o hyd i le arall i fyw ynddo yn breifat, caiff y gost resymol o'i addasu i ddiwallu anghenion eich dadleoli ei thalu naill ai gan yr awdurdod sy'n eich dadleoli neu gan y cyngor lleol. Os yw hyn yn achos pryder i chi, byddai'n ddoeth siarad â'r awdurdod cyn gynted ag y gallwch.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

Rhan 2: Pan fo angen rhan yn unig o'ch eiddo

Estyn y pryniad i'r cyfan o'ch eiddo

67. Os yw'r awdurdod yn cymryd rhan o'm gardd i ledu'r ffordd, bydd amodau byw yn annioddefol - beth gallaf ei wneud?

Mewn rhai achosion mae'n bosibl y gallwch wneud i'r awdurdod brynu'r cyfan o'ch eiddo, ac nid y rhan ohono'n unig. Bydd yn dibynnu'n fawr ar amgylchiadau eich achos arbennig a allwch wneud hyn ai peidio, a byddai'n syniad da cysylltu â syrfewr neu gyfreithiwr yn gynnar.

68. O dan ba amgylchiadau y byddai gobaith i mi wneud i'r awdurdod gymryd y cyfan o'm heiddo?

A siarad yn gyffredinol, lle na ellir cymryd rhan heb amharu'n ddifrifol ar y gweddill. At y diben hwn gellir cymryd i ystyriaeth effaith y cyfan o'r gwaith y mae'r awdurdod yn cynnig ei wneud a'r defnydd a wneir ohono.

69. A beth os na allwn gytuno?

Mae gennych chi a'r awdurdod hawl i gyfeirio'r mater at y Tribiwnlys Tiroedd am benderfyniad a ddylid cymryd y rhan neu'r cyfan (gweler paragraff 3).

Iawndal lle na chymerir ond rhan o'ch eiddo

70. Os na allaf gael yr awdurdod i brynu'r cyfan o'm tŷ a'm gardd, neu os wyf eisiau aros, pa iawndal a gaf fi?

Byddwch yn cael iawndal am werth marchnad eich buddiant yn y tir a chymerir. Hwyrach y bydd gennych hawl hefyd i gael iawndal am golled oherwydd holltiad, hynny yw, os gostyngir gwerth marchnad gweddill eich eiddo trwy gymryd rhan ohono ymaith. Bydd gennych hawl i gael iawndal am 'effeithiad andwyol' os yw unrhyw ostyngiad yng ngwerth marchnad gweddill eich eiddo yn cael ei achosi gan bresenoldeb a defnydd y gwaith cyhoeddus newydd. Er enghraifft, lle caiff rhan o'r eiddo ei chymryd i adeiladu ffordd newydd, bydd yr iawndal a gewch adeg y prynu yn ystyried yn llawn effaith defnydd y ffordd ar werth gweddill eich eiddo, ond wedyn ni fyddwch yn gallu gwneud cais pellach am 'effeithiad andwyol' o dan Ran I Deddf Iawndal Tir 1973. O dan rai amgylchiadau mae'n bosibl y bydd gennych hawl i gael taliad iawndal pellach (gan gynnwys iawndal am holltiad ac effeithiad andwyol) os gwneir penderfyniad cynllunio, o fewn deng mlynedd wedi caffael yr eiddo, a fyddai, pe bai wedi'i wneud cyn y caffael, wedi golygu bod gwerth marchnad uwch i'ch tir.

Eich Cartref a Phrynu Gorfodol

71. A oes modd i mi gael taliad iawndal ymlaen llaw?

Os bydd yr awdurdod yn meddiannu'r rhan y mae arnynt ei heisiau cyn cwblhau'r gwerthiant, mae gennych hawl i gael taliad ymlaen llaw (gweler paragraffau 15 i 21, am y manylion).

72. Os bydd angen i'r awdurdod ddymchwel rhan o'm ffin - er enghraifft wal neu glwyd - a fyddant yn codi un newydd?

Hawl gyfreithiol i gael iawndal arian yn unig sydd gennych, ond fel arfer bydd yr awdurdod yn cynnig gwneud 'gwaith hwyluso', er enghraifft darparu mynedfa newydd neu ffens, wal neu glwyd newydd yn ffin newydd eich eiddo, gyda'ch cytundeb chi. Os felly, bydd eich iawndal yn cymryd buddiannau gwaith o'r fath i ystyriaeth.

73. Bydd llawer o sŵn a llanast yn ystod adeiladu'r gwaith newydd. A oes modd i mi gael unrhyw gymorth?

Os yw'r aflonyddwch yn eithriadol ddifrifol, ond dros dro, gall yr awdurdod, os ydynt yn credu bod cyfiawnhad dros hynny, dalu rhywfaint tuag at y gost resymol o fyw mewn man arall am yr holl amser, neu ran o'r amser y mae'r aflonyddwch yn digwydd. Os caiff eich cartref ei effeithio'n wael a chithau am symud allan dros dro, dylech gysylltu â'r awdurdod cyn gwneud hynny, oherwydd er mwyn cael y taliad rhaid i chi gael eu cytundeb hwy yn gyntaf. Caiff y taliad ei gyfyngu i'r swm y mae eich costau yn fwy na'r rhai y buasech wedi'u hysgwyddo pe baech wedi aros yn eich cartref.

74. A oes modd i mi gael inswleiddiad rhag sŵn adeiladu?

O bosibl. Lle mae ffordd newydd yn cael ei hadeiladu neu lle mae lôn gerbydau newydd yn cael ei hychwanegu, gall yr awdurdod priffyrdd weithiau ddarogan y sŵn traffig a geir pan sŵnfydd y ffordd wedi'i chwblhau ac ar agor i draffig cyhoeddus. Yn yr achosion hyn gall nodi'r anheddau cymwys yn gynnar a chynnig gosod deunydd inswleiddio rhag sŵn cyn dechrau adeiladu. Pan gaiff cynnig o'r fath ei wneud bydd gennych hyd at chwe mis i dderbyn, os yw'r inswleiddio i'w gwblhau mewn pryd i leihau sŵn adeiladu. Mae'r uned awyru a ddarperir gyda'r ffenestri dwbl yn cynnwys ffilter aer, felly caiff llwch ei leihau. Mewn rhai achosion ni fydd y lefel sw'n a ddisgwylir oddi wrth y traffig a fydd yn defnyddio'r ffordd yn cyfiawnhau gosod ffenestri dwbl ond mae'n bosibl o hyd y cewch eu cynnig oherwydd sŵn yr adeiladu. Os felly, bydd gennych ddau fis i dderbyn y cynnig.

75. Ble mae modd i mi ddarganfod a wyf yn gymwys i gael inswleiddiad rhag traffig pan agorir y ffordd i draffig cyhoeddus?

Yn Llyfryn 5 yn y gyfres hon, *Inswleiddio rhag sŵn traffig*. Gallwch gael gwybodaeth am inswleiddio rhag sŵn awyrennau oddi wrth yr awdurdod sy'n gyfrifol am y maes awyr.

76. Ble mae modd i mi ddarganfod rhagor am iawndal am niwsans oherwydd datblygiad cyhoeddus yn effeithio ar fy nghartref?

Yn Llyfryn 2 yn y gyfres hon, *Eich cartref a niwsans o ddatblygiad cyhoeddus*.