

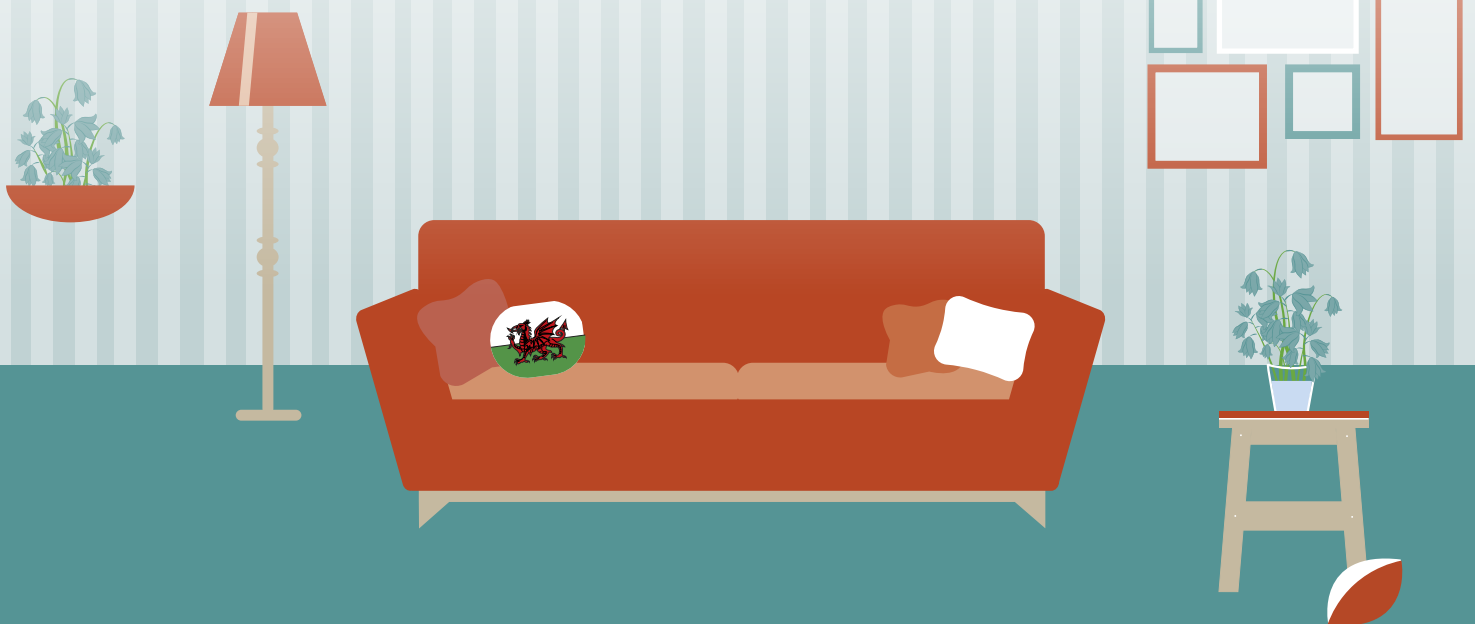


Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cymorth i Brynu – Cymru

Canllaw i Brynwyr

Cam 3

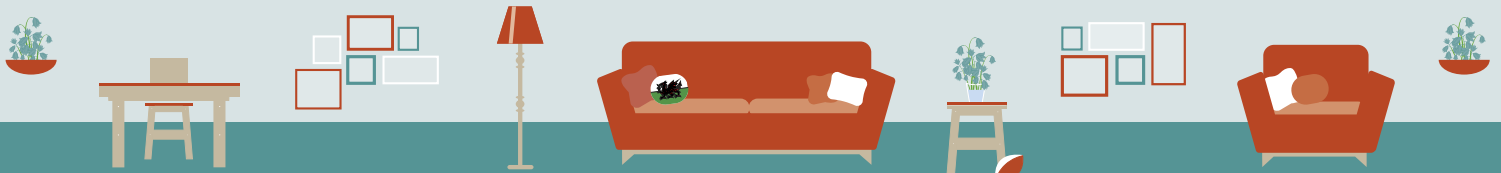


www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru

Cynnwys

Eich canllaw ar <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i> : Benthyciad Ecwiti	4
Beth yw <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i> : Benthyciad Ecwiti?	4
Pwy sy'n rhoi'r benthyciad?	5
Pethau allweddol y dylech wybod amdanynt cyn trefnu Benthyciad Ecwiti <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	5
Sut mae'n gweithio?	6
A wyf yn gymwys?	7
Safonau ansawdd	8
Cyfngiadau les ar gartrefi <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	9
Ffioedd Rheoli Ystadau	9
Sut i wneud cais	10
Prynu eich cartref newydd gyda benthyciad ecwiti:	11
– Cam 1: Gwneud cais	11
– Cam 2: Awdurdod i Fwrw Ati	12
– Cam 3: Cynnig morgais a chyfnewid contractau	13
– Cam 4: Cwblhau'r broses brynu	14
Faint o amser mae'n ei gymryd i brynu cartref newydd gyda benthyciad ecwiti?	15
Ad-dalu eich benthyciad ecwiti	16
– Gallech ad-dalu mwy nag y gwnaethoch ei fenthyc	16
– Gweithio allan beth mae angen i chi ei ad-dalu	16
Deall eich taliadau llog	17

Gwahaniaethau mewn taliadau llog	18
Beth fydd yn digwydd os bydd y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) islaw 0%?	18
Ffioedd a chostau'r benthyciad ecwiti	19
Benthyciad Ecwiti a morgeisi <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	20
Ychwanegu a dileu prynwyr cartref o'r benthyciad ecwiti	20
Newidiadau strwythurol	21
Cyfyngiadau eraill	21
Gallai newidiadau yn y farchnad dai effeithio ar bris eich eiddo	22
Rhestr Termau	24



Eich canllaw ar *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciad Ecwiti

Mae'r canllaw hwn yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol am gynllun perchentyaeth *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciad Ecwiti Cam 3 (o fis Ebrill 2021 ymlaen). Bydd yn eich helpu i ddeall yr hyn y mae trefnu benthyciad ecwiti yn ei olygu, sut mae'n gweithio a sut i wneud cais.

Nod cynllun Benthyciad Ecwiti Llywodraeth Cymru yw helpu pobl sydd am brynu cartref, na fyddent fel arall yn gallu dod o hyd i forgais fforddiadwy na chamu ar yr ysgol eiddo.

Beth yw *Cymorth i Brynu – Cymru*?

Benthyciad ecwiti gan Lywodraeth Cymru yw *Cymorth i Brynu – Cymru* y gallwch ei roi tuag at gost brynu cartref a adeiladwyd o'r newydd.

Nod *Cymorth i Brynu – Cymru* yw helpu pobl na fyddent yn gallu camu ar yr ysgol eiddo heb gymorth y cynllun.

Os ydych yn gymwys i gael benthyciad ecwiti, gallwch fenthylg hyd at 20% o werth cartref newydd ar y farchnad.

Pan fyddwch yn trefnu benthyciad ecwiti, dim ond ar y swm y gwnaethoch ei fenthylg y byddwch yn talu llog. Dylech fod yn ymwybodol na fydd y taliadau llog y byddwch yn eu gwneud yn mynd tuag at ad-dalu eich benthyciad ecwiti.

Ni allwch wneud taliadau misol i leihau eich benthyciad ond gallwch ddewis ad-dalu'r benthyciad cyfan neu ran ohono unrhyw bryd. Os byddwch yn gwerthu eich cartref, bydd angen i chi ad-dalu eich benthyciad ecwiti yn llawn.

Dim ond os byddwch yn prynu cartref newydd gydag adeiladwr cartrefi sydd wedi'i gofrestru â *Cymorth i Brynu – Cymru* y gallwch wneud cais am *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Pwy sy'n rhoi'r benthyciad?

Rhoddir *Cymorth i Brynu – Cymru* gan *Help to Buy – Wales Ltd*, sef yr asiantau gweinyddu a benodwyd gan Lywodraeth Cymru.

Pethau allweddol y dylech wybod amdanynt cyn trefnu Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*

Nid cynllun disgownt na phris gostyngol yw Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*. Bydd pris prynu'r cartref newydd yr un fath p'un a fyddwch yn ei brynu gyda benthyciad ecwiti ai peidio.

Nid benthyciad ecwiti "di-log" mohono. Ni fyddwn yn codi llog am bum mlynedd gyntaf y benthyciad ecwiti, ond byddwch yn dechrau talu llog o flwyddyn 6.

Bydd cyfanswm y benthyciad ecwiti y byddwch yn ei ad-dalu yn dibynnu ar werth eich cartref ar yr adeg y byddwch yn ei ad-dalu, ac nid y swm a fenthyciwyd gennych yn wreiddiol.

Ni allwch gael benthyciad ecwiti heb forgais ad-dalu, sy'n ddilys am gyfnod y benthyciad ecwiti.



Sut mae'n gweithio?

Gyda benthyciad ecwiti, byddwn yn rhoi benthyciad o leiaf 10% a hyd at 20% o werth eich cartref a adeiladwyd o'r newydd ar y farchnad i chi.

Y pris prynu mwyaf am eiddo cymwys o dan y cynllun yw £250,000. Ni allwch newid na negodi'r pris hwn. Bydd eich adeiladwr cartrefi yn gallu cadarnhau a yw'r cartref rydych am ei brynu o fewn yr ystod prisiau gymwys.

Rhaid i chi wneud y canlynol:

- talu isafswm blaendal arian parod o 5% o bris prynu eich cartref newydd wrth gyfnewid contractau
- trefnu morgais ad-dalu sy'n cwmpasu o leiaf 25% o bris eich cartref newydd.

Caiff benthyciad ecwiti ei sicrhau yn erbyn eich eiddo yn yr un ffordd â morgais ad-dalu. Ni chaiff cynllun *Cymorth i Brynu – Cymru* Benthyciad Ecwiti ei reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol.

Enghraifft o faint y gallai eich blaendal, eich morgais a'ch benthyciad ecwiti fod os byddwch yn prynu cartref newydd gwerth £200,000:

Prynwyr Cartref	
£10k	blaendal o 5%
£40K	benthyciad ecwiti o 20%
£150k	morgais o 75% gan fenthyciwr morgais ad-dalu

Am y pum mlynedd gyntaf:

- ni fyddwch yn talu llog ar y benthyciad ecwiti;
- talu ffi reoli fisol o £1 drwy Ddebyd Uniongyrchol.

O flwyddyn 6:

- talu ffi reoli fisol o £1;
- talu llog misol o 1.75% o'r benthyciad ecwiti;
- bydd ffioedd llog yn cynyddu bob blwyddyn ym mis Ebrill yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI), ynghyd â 2%;
- parhau i dalu llog nes y byddwch wedi ad-dalu eich benthyciad yn llawn.

Bydd yn rhaid i chi ad-dalu'r benthyciad ecwiti pan fyddwch yn gorffen talu eich morgais ad-dalu, yn gwerthu eich cartref neu'n cyrraedd diwedd tymor eich benthyciad, ymhen 25 mlynedd fel arfer.

Gallwch dalu eich benthyciad ecwiti yn llawn unrhyw bryd cyn hynny, neu wneud rhandaliadau. Bydd angen i'ch ad-daliad cyntaf fod yn gyfwerth ag o leiaf 10% o werth eich cartref ar yr adeg honno.

A wyf yn gymwys?

Mae'n rhaid i chi allu ariannu hyd at 80% o'r eiddo a ddewiswyd gennych drwy gyfuniad o forgais ad-dalu confensiynol a blaendal o 5% o leiaf o'r pris prynu.

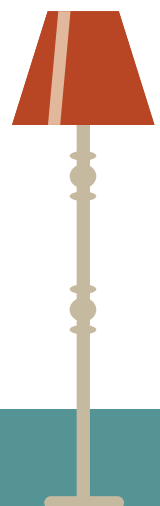
Mae'n rhaid i chi drefnu morgais ad-dalu arwystl cyntaf gyda darparwr benthyciad cymwys.

Pan fyddwch yn prynu eich cartref a adeiladwyd o'r newydd gyda benthyciad ecwiti, rhaid i chi allu fforddio talu'r ffioedd a'r llog misol.

Mae'n rhaid mai'r cartref a brynir gennych yw eich unig gartref.

Mae'n **rhaid** i chi ddweud wrthym os oes gennych chi neu unrhyw un sy'n prynu'r cartref gyda chi gysylltiad ag adeiladwr cartrefi, oherwydd gallai hyn effeithio ar eich cymhwysedd ar gyfer y cynllun benthyciad ecwiti.

Sefydlwyd cynllun *Cymorth i Brynu – Cymru* er mwyn helpu pobl sydd am brynu cartref, na fyddent fel arall yn gallu dod o hyd i forgais fforddiadwy na chamu ar yr ysgol eiddo. Felly, os bydd eich sefyllfa ariannol yn dangos y gallwch sicrhau morgais arwystl cyntaf o 90% heb help *Cymorth i Brynu – Cymru*, yna ni fyddwch yn gallu cael help *Cymorth i Brynu – Cymru*. Bydd eich Cynghorydd Ariannol Annibynnol yn gallu rhoi rhagor o gyngor i chi.



Safonau Ansawdd

Ein nod yw sicrhau bod y cartrefi a werthir gyda help *Cymorth i Brynu – Cymru* yn rhai o safon uchel, gyda chysylltiad band eang.

Bydd pob un o'n hadeiladwyr cartrefi yn nodi'n glir unrhyw nodau ansawdd a ddyfarnwyd iddynt neu unrhyw gynlluniau ansawdd y maent yn aelod ohonynt, er enghraifft Trustmark, ar unrhyw ohebiaeth a hysbyseb sy'n gysylltiedig â *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Mae'n rhaid i aelodau o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi sy'n cymryd rhan yn y cynllun gradd sêr nodi eu gradd yn glir ar unrhyw ohebiaeth a hysbyseb sy'n gysylltiedig â *Cymorth i Brynu – Cymru*. Dim ond datblygwyr/adeiladwyr sydd â gradd 4 seren ac uwch fydd yn cael bod yn rhan o gynllun *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Mae'n rhaid i aelodau o Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr nodi eu haelodaeth yn glir ar unrhyw ohebiaeth a hysbyseb sy'n gysylltiedig â *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Mae'n rhaid i Adeiladwyr Cartrefi:

- gael system ar waith sy'n sicrhau bod camau yn cael eu cymryd i gadarnhau bod cartrefi sy'n cael eu gwerthu drwy gynllun *Cymorth i Brynu – Cymru* o'r radd flaenaf wrth iddynt gael eu hadeiladu ac ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau;
- bod yn glir wrth gyfathrebu â chwsmeriaid am y sefyllfa debygol o ran cryfder band eang ar ddatblygiadau;
- caniatáu i brynwyr weld y cartref y maent yn ei brynu (gyda'u syrfêwr eu hunain os byddant yn dymuno) cyn i'r broses werthu gael ei chwblhau'n gyfreithiol.

Mae ein hadeiladwyr cartrefi yn cytuno i ddilyn y canlynol:

1. Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi

Mae pob un o adeiladwyr cartrefi cofrestredig *Cymorth i Brynu – Cymru* yn dilyn cod gofal a safonau cwsmeriaid a nodir yn y Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi.

I ddysgu mwy am y cod ewch i:

www.consumercode.co.uk

2. Caniatâd cynllunio a rheoliadau adeiladu

Mae'n rhaid i adeiladwyr cartrefi sicrhau bod pob cartref cymwys a gaiff ei adeiladu yn ystod Cam 3 *Cymorth i Brynu – Cymru* yn cydymffurfio â chaniatadau cynllunio a'r Rheoliadau Adeiladu sydd mewn grym yng Nghymru.

Eich trawsgludwr fydd yn gyfrifol am sicrhau bod tystiolaeth o hyn.

3. Gwarantïad Cartref Newydd

Mae'n rhaid i'ch adeiladwr cartrefi roi gwarantïad cartref newydd i chi cyn i chi gwblhau'r broses brynu.

Ni fyddwch yn gallu prynu eich cartref hebddo. Bydd y gwarantïad yn:

- ymdrin ag unrhyw ddiffygion y gallech ddod o hyd iddynt pan fyddwch yn symud i mewn i'ch cartref newydd
- cynnig diogelwch i chi, i ni ac i'ch benthyciwr morgais.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am y gwarantïad cartref newydd, gall eich trawsgludwr neu'ch adeiladwr cartrefi roi rhagor o wybodaeth i chi.

Cyfyngiadau les ar gartrefi *Cymorth i Brynu – Cymru*

Mae Llywodraeth Cymru wedi pennu rheolau i'ch diogelu rhag telerau les a chostau annheg pan fyddwch yn prynu cartref.

Prin iawn yw'r cartrefi *Cymorth i Brynu – Cymru* y gallwch eu prynu a fydd yn cynnwys les.

Os byddwch yn prynu fflat â les, cadarnhewch gyda'ch trawsgludwr fod telerau'r les yn bodloni gofynion *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Dim ond rhent tir hedyn pupur y gall adeiladwyr cartrefi ei godi am gartrefi ar les sydd wedi'u cynnwys yng Ngham 3 cynllun *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Ffioedd Rheoli Ystadau

Mae'n rhaid i'ch adeiladwr roi gwybodaeth, yn ysgrifenedig, am fodolaeth taliadau ystad a lefel debygol y taliadau hynny, cyn derbyn blaendal ar eich cartref.

Bydd eich trawsgludwr yn sicrhau eich bod wedi cael gwybod am unrhyw ffioedd a all fod yn ddyledus a'r camau tebygol y gellid eu cymryd os na fyddwch yn talu'r ffioedd hyn.



Sut i wneud cais

1. Dod o hyd i'ch cartref a'i roi ar gadw

Mae adeiladwyr cartrefi cofrestredig yn hysbysebu cartrefi *Cymorth i Brynu – Cymru* sydd ar werth ar eu datblygiadau. Mae'n rhaid i chi roi eich cartref ar gadw a thalu ffi nad yw'n fwy na £500 cyn y gallwch wneud cais am fenthyciad ecwiti. Caiff y ffi hon ei had-dalu'n llawn os na fyddwch yn gymwys i gael benthyciad ecwiti.

2. Gofyn am gyngor proffesiynol

Bydd *Help to Buy – Wales* Ltd yn eich helpu i wneud cais am fenthyciad ecwiti os byddwch yn gymwys ac yn gallu fforddio talu'r benthyciad ecwiti ar ben eich alldaliadau eraill. Fodd bynnag, nid ydynt yn gynghorwyr ariannol ac ni allant roi cyngor arbenigol i chi. Felly, cyn gwneud cais i'r cynllun, bydd yn rhaid i chi gadarnhau bod y benthyciad ecwiti yn diwallu eich anghenion a'ch bod yn gallu fforddio ei ad-dalu.

Ystyriwch ofyn am gyngor ariannol annibynnol i'ch helpu i ddeall eich sefyllfa ariannol.

Gallwch gysylltu â *Help to Buy – Wales* Ltd – www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/cysylltwch-a-ni



Prynu eich cartref newydd gyda benthyciad ecwiti

Cam 1: Gwneud cais

Dod o hyd i'ch cartref newydd

Chwiliwch ar-lein am gartrefi newydd sydd ar werth gan ddefnyddio Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*. Edrychwch am y logo *Cymorth i Brynu – Cymru*, a gefnogir gan Lywodraeth Cymru ar safleoedd datblygu cartrefi newydd adeiladwyr cartrefi cofrestredig.

Rhoi eich cartref ar gadw

Rhowch eich cartref ar gadw gydag adeiladwr cartrefi drwy dalu ffi nad yw'n fwy na £500. Caiff y ffi hon ei had-dalu'n llawn os na chewch eich cymeradwyo ar gyfer benthyciad ecwiti. Sicrhewch fod yr adeiladwr cartrefi yn rhoi copi wedi'i lofnodi i chi o'r ffurflen gadw. Bydd angen y ffurflen hon arnoch pan fyddwch yn gwneud cais am y benthyciad ecwiti.

Cael cyngor ariannol

Gall prynu cartref newydd fod yn broses frawychus, ond mae llawer o sefydliadau'n cynnig cyngor am ddim. Ystyriwch ofyn am gyngor ariannol annibynnol.

Gwneud cais am eich benthyciad ecwiti

Bydd angen i chi gwblhau Ffurflen Gwybodaeth am Eiddo er mwyn gwneud cais am fenthyciad ecwiti. Bydd angen i chi ddarparu gwybodaeth bersonol ac ariannol, fel incwm y cartref, manylion yr eiddo, eich morgais ad-dalu arfaethedig a manylion eich blaendal.

Mae'n rhaid i'r wybodaeth a roddwch wrth i chi wneud cais fod yn gywir ac yn wir. Os byddwch yn rhoi manylion ffug, bydd hyn yn arwain at oedi a gallech wynebu risg o gyflawni twyll, sy'n drosedd.

Dychwelyd eich gwaith papur

Anfonwch eich Ffurflen Gwybodaeth am Eiddo wedi'i lofnodi a chopi o ffurflen gadw lofnodedig yr adeiladwr cartrefi i *Help to Buy – Wales Ltd*.



Cam 2: Awdurdod i Fwrw Ati

Gwybod eich sefyllfa ariannol

Bydd *Help to Buy – Wales* Ltd yn cadarnhau a ydych yn gymwys ar gyfer y cynllun.

Bydd *Help to Buy – Wales* Ltd yn defnyddio adnodd cyfrifo cymhwysedd i wirio eich incwm a'ch alldaliadau misol, gan gynnwys biliau'r cartref a'r ad-daliadau morgais amcangyfrifedig yn y cyfrifiadau. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer y cynllun, ni ddylai eich dyled na'ch alldaliadau fod yn fwy na 45% o incwm eich cartref.

Dylai eich morgais ad-dalu fod yn llai na 4.5 gwaith eich incwm blyneddol gros.

Mae *Help to Buy – Wales* Ltd yn ymrwymedig i fenthycu arian yn gyfrifol a sicrhau y gall ceiswyr fforddio'r benthyciad ecwiti a rennir yn gyfforddus. Felly:

*** Nid oes unrhyw hyblygrwydd ar gyfer Cymarebau Dyled i Incwm Cartref uwchlaw 45%.**

Gwneud cais am forgais ad-dalu

Chi sy'n gyfrifol am drefnu eich morgais ad-dalu. Dim ond pan fydd *Help to Buy – Wales* Ltd wedi rhoi'r Awdurdod i Fwrw Ati i chi y dylech wneud cais am eich morgais ad-dalu. Os byddwch yn gwneud cais am forgais ad-dalu gyntaf ac nad ydych yn gymwys i wneud cais am fenthyciad ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*, gallech golli arian. Os bydd y benthyciwr morgais wedi cynnal gwiriad credyd arnoch, gallai hyn effeithio ar eich statws credyd hefyd.

Cael Awdurdod i Fwrw Ati

Os caiff eich cais ei gymeradwyo, bydd *Help to Buy – Wales* Ltd yn rhoi'r Awdurdod i Fwrw Ati i chi brynu eich cartref newydd. Bydd yr awdurdod hwn yn ddilys am dri mis.

Pan fyddwch wedi cael yr Awdurdod i Fwrw Ati, bydd eich trawsgludwr yn cael canllawiau a ffurflenni cyfreithiol i'w cwblhau. Dylech ddychwelyd y rhain i *Help to Buy – Wales* Ltd er mwyn i chi allu prynu eich cartref.

Cyfrifoldeb eich trawsgludwr fydd egluro'r wybodaeth gyfreithiol i chi. Mae rhestr o drawsgludwyr sydd wedi cwblhau hyfforddiant Cymorth i Brynu ar gael yn www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/sut-i-wneud-cais

Cael pecyn y trawsgludwyr

Pan fyddwch wedi cael yr Awdurdod i Fwrw Ati, bydd eich trawsgludwr yn cael canllawiau a ffurflenni cyfreithiol i'w cwblhau. Cyfrifoldeb eich trawsgludwr fydd egluro'r wybodaeth gyfreithiol i chi.

Cam 3: Cynnig morgais a chyfnewid contractau

Bydd eich trawsgludwr yn:

- egluro contract Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru* a'ch cyfrifoldebau cyfreithiol. Bydd yn eich atgoffa bod yn rhaid i'ch cais fod yn gywir ac yn wir. Gallech fod yn cyflawni twyll os byddwch yn rhoi gwybodaeth ffug neu gamarweiniol. Mae hon yn drosedd a gallech orfod ad-dalu'r benthyciad ecwiti yn llawn;
- gofyn i chi lofnodi contract gwerthu'r eiddo a chontract Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*;
- sicrhau bod eich cynnig morgais ad-dalu, pris yr eiddo a'r blaendal yn unol â'r hyn y cytunwyd arnynt yn yr Awdurdod i Fwrw Ati;
- gofyn i *Help to Buy – Wales Ltd* am ganiatâd i gyfnewid contractau.

Bydd *Help to Buy – Wales Ltd* yn:

Cadarnhau bod yr holl waith papur yn gywir ac yn rhoi Awdurdod i Gyfnewid i'ch trawsgludwr fel y gall gyfnewid contractau.

Byddwch yn:

- talu eich blaendal ac yn ymrwymo'n gyfreithiol i brynu eich cartref newydd erbyn dyddiad y cytunir arno. Byddwch yn talu blaendal arian parod o 5% pan fyddwch yn cyfnewid contractau, hyd yn oed os bydd eich blaendal llawn yn fwy;
- sicrhau na fydd eich cynnig morgais ad-dalu yn dod i ben cyn y dyddiad cwblhau.

Ymweliadau â'r cartref

Gallwch ymweld â'ch cartref newydd unwaith y byddwch wedi cyfnewid contractau. Bydd eich adeiladwr cartrefi yn trefnu hyn i chi. Bydd hyn yn rhoi cyfle i chi gadarnhau unrhyw fanylion neu newidiadau munud olaf cyn i chi symud i mewn. Gallwch gael rhagor o wybodaeth am ymweld â'r cartref drwy siarad â'ch trawsgludwr neu adeiladwr eich cartref.

Cam 4: Cwblhau'r broses brynu

Talu am eich cartref newydd pan fyddwch yn cwblhau:

- byddwch yn talu gweddill eich blaendal (os yw'n fwy na 5%);
- bydd eich benthyciwr morgais yn darparu ei gyfran ef o'r arian i brynu eich cartref newydd;
- bydd *Help to Buy – Wales* Ltd yn talu eich benthyciad ecwiti i'ch trawsgludwr;
- byddwch yn berchen ar eich cartref newydd yn gyfreithiol, yn cael yr allwedd ac yn gallu symud i mewn.

Cadarnhau'r gwerthiant

Bydd eich trawsgludwr yn cysylltu â *Help to Buy – Wales* Ltd i gadarnhau bod y cartref wedi'i werthu.

Cofrestru diddordeb

Bydd eich trawsgludwr yn cofrestru pridiant cyfreithiol ar eich cartref ar ran *Help to Buy – Wales* Ltd. Bydd hefyd yn cofrestru pridiant cyfreithiol ar wahân yn enw eich benthyciwr morgais. Caiff hyn ei gofnodi â Chofrestrfa Tir EM ac fe'i dangosir ar weithredoedd eich eiddo.

Pan fyddwch yn barod i werthu eich cartref, bydd angen i chi roi gwybod i ni. Bydd yn rhaid i chi ad-dalu eich benthyciad ecwiti a'ch morgais ad-dalu cyn y gallwn ddileu ein pridiant cyfreithiol ar yr eiddo.

Eich cartref

Gellir adfeddiannu'ch cartref os na fyddwch yn gwneud yr ad-daliadau ar eich morgais ad-dalu, eich benthyciad ecwiti neu unrhyw fenthyciadau eraill a sicrheir yn ei erbyn. Ystyriwch ofyn am gyngor ariannol annibynnol cyn gwneud unrhyw benderfyniadau ariannol.

Ar ôl i chi brynu eich cartref, bydd *Help to Buy – Wales* Ltd yn:

- trefnu eich Debyd Uniongyrchol er mwyn i chi dalu'r ffi reoli fisol o £1;
- trefnu eich bod yn talu ffioedd a thaliadau llog ar eich benthyciad ecwiti;
- helpu i drefnu ad-daliadau pan fyddwch yn barod i ad-dalu rhywfaint o'ch benthyciad ecwiti neu'r cyfan.

Faint o amser mae'n ei gymryd i brynu cartref newydd gyda benthyciad ecwiti?

Bydd gennych dri mis i gyfnewid contractau ar ôl i chi gael ein Hawdurdod i Fwrw Ati.

Bydd yn rhaid i chi gwblhau'r broses o brynu eich cartref o fewn chwe mis i gyfnewid contractau.

Pan fyddwch yn cyfnewid contractau, byddwch yn gwneud ymrwymiad cyfreithiol i brynu'r eiddo. Os byddwch yn newid eich meddwl, efallai y bydd yn rhaid i chi dalu costau.



Ad-dalu eich benthyciad ecwiti

Pan fyddwch yn trefnu eich benthyciad ecwiti, byddwch yn cytuno i'w ad-dalu'n llawn, ynghyd â llog a ffioedd rheoli.

Bydd yn rhaid i chi ad-dalu eich benthyciad ecwiti yn llawn:

- ar ddiwedd tymor y benthyciad ecwiti;
- pan fyddwch yn gorffen talu eich morgais ad-dalu;
- pan fyddwch yn gwerthu eich cartref; neu
- os na fyddwch yn cydymffurfio â'r telerau yn y contract benthyciad ecwiti a byddwn yn gofyn i chi ad-dalu'r benthyciad yn llawn.

Nid oes unrhyw ad-daliadau benthyciad ecwiti misol i leihau cyfanswm y benthyciad ecwiti y byddwch yn ei fenthg. Gallwch ad-dalu'r benthyciad ecwiti cyfan neu ran ohono unrhyw bryd cyn hynny.

Gallech ad-dalu mwy nag y gwnaethoch ei fenthg

Bydd y ganran y byddwch yn ei benthg yn seiliedig ar werth eich cartref newydd ar y farchnad pan fyddwch yn ei brynu.

Pan fyddwch yn ad-dalu eich benthyciad yn llawn neu'n rhannol, caiff y swm y byddwch yn ei ad-dalu ei gyfrifo fel canran o werth eich cartref ar y farchnad ar yr adeg y byddwch yn dewis ad-dalu.

Os bydd gwerth eich cartref ar y farchnad yn cynyddu, felly hefyd y bydd y swm sy'n ddyledus gennych ar eich benthyciad ecwiti. Ac os bydd gwerth eich cartref yn gostwng, felly hefyd y bydd y swm sy'n ddyledus gennych ar eich benthyciad ecwiti.

Gallai eich cartref fod mewn perygl os na fyddwch yn gwneud yr ad-daliadau ar eich

morgais, felly mae'n bwysig ystyried sut y byddwch yn ymdopi os bydd eich cartref yn gostwng mewn gwerth.

Os bydd eich cartref yn werth llai na phan wnaethoch ei brynu, gall hyn effeithio ar eich gallu i dalu eich morgais ad-dalu. Ystyriwch siarad â chynghorydd ariannol ynghylch yr hyn y gallech ei wneud pe bai hyn yn digwydd.

Gweithio allan beth mae angen i chi ei ad-dalu

Gallwch ad-dalu'r benthyciad ecwiti cyfan neu ran ohono unrhyw bryd cyn y bydd yn ddyledus.

Gallwch wneud ad-daliadau sy'n gyfwerth ag o leiaf 10% o werth eich cartref unrhyw bryd er mwyn lleihau'r swm sy'n ddyledus gennych.

Er enghraifft, gallech ad-dalu 10% os gwnaethoch drefnu benthyciad o 20%.

Er mwyn cyfrifo faint y byddwch yn ei ad-dalu, bydd angen i ni wybod gwerth eich cartref ar y farchnad ar hyn o bryd.

Bydd angen i chi gael adroddiad prisio gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). Bydd syrfewr cymwys yn amcangyfrif gwerth eich cartref yn seiliedig ar ei gyflwr a'r farchnad dai ar hyn o bryd.

Os byddwch yn gwerthu eich cartref, byddwn yn defnyddio gwerth eich cartref ar y farchnad ar hyn o bryd fel y'i pennir gan un o briswyr Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), neu'r pris gwerthu, pa un bynnag fydd uchaf. Ym mhob achos arall, caiff gwerth eich cartref ar y farchnad ei bennu gan un o briswyr RICS.

Deall eich taliadau llog

Llog yw'r hyn rydym yn ei godi am fenthg yr arian i'ch helpu i brynu eich cartref *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Nid yw taliadau llog yn mynd tuag at dalu eich benthyciad ecwiti.

- Byddwch yn dechrau talu llog o flwyddyn 6, bum mlynedd yn union ar ôl i chi drefnu eich benthyciad ecwiti;
- Eich taliad llog cyntaf fydd 1.75% o'r swm a fenthyciwyd gennych;
- Bydd eich llog yn cynyddu bob blwyddyn ym mis Ebrill yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI), ynghyd â 2%.

Caiff swm y llog misol a delir gennych ei gyfrifo drwy luosi:

1. swm Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru* (pris prynu x canran y benthyciad ecwiti). Bydd canran y benthyciad ecwiti yn gostwng pan fyddwch yn ad-dalu rhan o'r benthyciad.

2. â'r gyfradd llog (sef 1.75% yn y flwyddyn gyntaf). Bydd y gyfradd llog yn cynyddu bob blwyddyn drwy ychwanegu'r CPI ynghyd â 2%. Yna, defnyddir y gyfradd llog o'r flwyddyn flaenorol i gyfrifo'r cynnydd yn y gyfradd llog ar gyfer y flwyddyn ganlynol.

Caiff taliadau eu cyfrifo fel ffigur blynyddol ac yna eu rhannu'n 12 rhandaliad cyfartal er mwyn pennu taliad llog misol.

Yn seiliedig ar gynnydd blynyddol mewn cyfraddau llog, mae'n bosibl dangos y taliadau blynyddol a misol nodweddiadol, gan gynnwys llog a ffioedd rheoli. Cewch enghraifft wedi'i phersonoleiddio a fydd yn rhoi amcangyfrif o'r ffioedd y byddwch yn eu talu ar eich benthyciad ecwiti. Enghreifftiau yn unig yw'r ffigurau yn y canllaw hwn.

Taliadau blynyddol a misol nodweddiadol, gan gynnwys llog a ffioedd rheoli, yn seiliedig ar fenthyciad ecwiti o tua £40,000 a chwyddiant (CPI) o 2.5%:

Os mai £200,000 oedd gwerth eich cartref ar y farchnad pan wnaethoch ei brynu a chawsoch Fenthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru* o £40,000 (20%), ym mlwyddyn 6, bum mlynedd yn union ar ôl trefnu eich benthyciad ecwiti, y gyfradd llog a ddefnyddir i weithio allan eich ffi llog misol fyddai 1.75%. Felly, y swm yw: $(£40,000 \times 1.75\%) \div 12 =$ llog o £58.33 bob mis ym mlwyddyn 6.

Sut rydym yn cyfrifo cynnydd yn y gyfradd llog

Bydd cyfraddau llog yn cynyddu bob blwyddyn ym mis Ebrill yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI), ynghyd â 2%. Mae'r tabl isod yn dangos sut mae'r cynnydd yn y gyfradd llog yn cael ei gyfrifo.

Blwyddyn	Cyfrifiad cynnydd yn y gyfradd llog	Cyfradd llog
1-5	Dim taliadau llog	0%
6	Ddim yn gymwys	1.75%
7	1.75% (cyfradd blwyddyn 6) + 0.08% 1.75% (cyfradd llog flaenorol) x 4.5% (2.5% CPI + 2%) = 0.08% (cynnydd mewn llog)	1.83%
8	1.83% (cyfradd blwyddyn 7) + 0.08% 1.83% (cyfradd llog flaenorol) x 4.5% (2.5% CPI + 2%) = 0.08% (cynnydd mewn llog)	1.91%

Gwahaniaethau mewn taliadau llog

Byddwch yn talu ychydig yn llai o log os byddwch yn trefnu benthyciad ecwiti ar ddechrau'r flwyddyn, ac ychydig yn fwy o log os byddwch yn ei drefnu yn hwyrach.

Bydd eich taliadau llog yn dechrau ym mlwyddyn 6, bum mlynedd yn union ar ôl i chi drefnu eich benthyciad ecwiti. Os gwnaethoch drefnu'r benthyciad hwnnw rhwng:

- **1 Ebrill a 31 Rhagfyr**, bydd y cynnydd cyntaf yn y gyfradd llog yn digwydd yn y mis Ebrill sydd ar ddod. Er enghraifft, os byddwch yn trefnu eich benthyciad ecwiti ar 1 Mehefin 2021, bydd eich taliadau llog yn dechrau ar 1 Mehefin 2026 (blwyddyn 6) a bydd y cynnydd mewn llog yn dechrau ym mis Ebrill 2027. Mae hyn yn golygu y bydd eich llog yn cynyddu i'r gyfradd nesaf yn gynharach.

- **1 Ionawr a 31 Mawrth**, bydd y cynnydd cyntaf yn y gyfradd llog yn digwydd flwyddyn neu fwy yn ddiweddarach yn y mis Ebrill canlynol. Er enghraifft, os byddwch yn trefnu eich benthyciad ecwiti ar 1 Ionawr 2022, bydd eich taliadau llog yn dechrau ar 1 Ionawr 2027 (blwyddyn 6) a bydd y cynnydd mewn llog yn dechrau ym mis Ebrill 2028. **Mae hyn yn golygu y byddwch yn talu cyfradd llog is am ychydig mwy o amser.**

Beth fydd yn digwydd os bydd y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI) islaw 0%?

Gall y CPI gynyddu neu ostwng.

Os bydd y CPI yn 0% neu'n llai pan fyddwn yn cyfrifo eich llog, byddwn yn defnyddio ffigur o 0% ar gyfer y CPI i gyfrifo'r cynnydd yn eich cyfradd llog.

Mae hyn yn golygu y bydd y gyfradd llog yn 2% o leiaf. Ni fydd y CPI byth yn llai na 0% pan gaiff ei ddefnyddio i gyfrifo'r cynnydd yn y gyfradd llog.

Enghraifft:

Os bydd y CPI yn 0% neu'n llai, byddwn yn defnyddio 0% i gyfrifo'r cynnydd yn y gyfradd llog:

$0\% + 2\% = 2\%$ cynnydd o 2% yn y gyfradd llog.

Ffioedd a chostau'r benthyciad ecwiti

Pan fyddwch yn trefnu'r benthyciad ecwiti, byddwch yn cytuno i dalu'r ffioedd a'r costau, sy'n cynnwys:

Ffi reoli fisol

Pan fydd eich benthyciad ecwiti yn dechrau, bydd yn rhaid i chi dalu ffi fisol o £1. Caiff y ffi hon ei thalu drwy Ddebyd Uniongyrchol am oes eich benthyciad ecwiti. Er enghraifft, os bydd gennych fenthyciad ecwiti am bum mlynedd (60 mis), byddwch yn talu cyfanswm o £60 mewn ffioedd rheoli.

Llog

Byddwch yn dechrau talu llog o flwyddyn 6, bum mlynedd yn union ar ôl i chi drefnu eich benthyciad ecwiti, a chaiff y llog ei gyfrifo ar gyfradd o 1.75% o swm y benthyciad ecwiti. Bydd y gyfradd llog yn cynyddu bob blwyddyn wedi hynny ym mis Ebrill yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI), ynghyd â 2%.

Ni fydd y llog y byddwch yn ei dalu yn ystod oes y benthyciad ecwiti yn lleihau'r swm a fydd yn ddyledus gennych.

Bydd swm y llog a delir gennych yn lleihau os byddwch yn ad-dalu rhan o'r benthyciad. Caiff y llog ei gyfrifo yn seiliedig ar swm y benthyciad ecwiti sydd ar ôl i'w dalu.

Ffioedd gweinyddol

Efallai y bydd yn ofynnol i chi dalu ffioedd gweinyddol, er enghraifft, os byddwch yn gwneud newidiadau i'ch benthyciad ecwiti, neu'n ei ad-dalu'n llwyr.

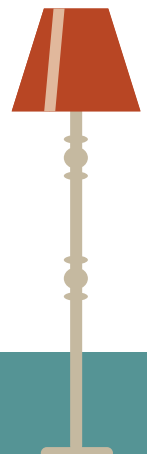
Ceir rhestr lawn o daliadau ar wefan *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Yn ogystal â ffioedd gweinyddol, chi sy'n gyfrifol am dalu costau a ffioedd eraill, megis adroddiad prisio gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), ffioedd cyfreithiol, ffioedd trefnu morgais.

Costau ar gyfer taliad hwyr

Mae'n bosibl y caiff llog ei godi ar arian sy'n hwyr yn cael ei dalu. Caiff y llog ei gyfrifo yn seiliedig ar y swm sy'n ddyledus gennych. Codir llog bob dydd nes y bydd yr arian sy'n ddyledus gennych wedi cael ei dalu'n llawn. Hefyd, mae'n bosibl y gofynnir i chi dalu costau rhesymol eraill y byddwn wedi mynd iddynt os bydd angen i ni gymryd camau yn eich erbyn.

Rydym yn casglu taliadau llog a ffioedd rheoli drwy Ddebyd Uniongyrchol. Mae hyn yn helpu i sicrhau bod eich manylion talu yn gyfredol.



Benthyciad Ecwiti a morgeisi *Cymorth i Brynu – Cymru*

Fel arfer, mae gan Fenthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru* dymor o 25 mlynedd. Os byddwch yn dewis newid benthyciwr er mwyn cael borgen well ar eich morgais ad-dalu, naill ai gyda'ch benthyciwr cyfredol neu fenthyciwr newydd, bydd angen i chi gael caniatâd gennym yn gyntaf.

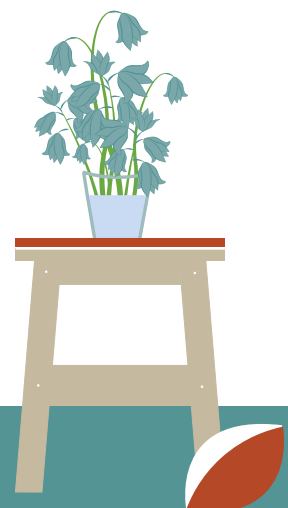
Os byddwch am fenthyg mwy ar eich morgais, bydd angen i chi fodloni amodau penodol.

Dim ond os byddwch yn defnyddio'r arian i dalu am y canlynol y gallwch fenthyg mwy pan fyddwch yn ailforgeisio:

- ad-dalu eich benthyciad ecwiti cyfan neu ran ohono;
- newidiadau strwythurol am resymau meddygol, os byddwn yn cytuno arnynt;
- dileu neu ychwanegu enw prynwr cartref at y cytundeb benthyciad ecwiti (Trosglwyddo Ecwiti);
- oherwydd amgylchiadau personol eraill y byddwch yn cytuno arnynt â ni.

Ychwanegu a dileu prynwyr cartref o'r benthyciad ecwiti

Gyda'n caniatâd ni, gallwch ychwanegu neu ddileu enw prynwr cartref o'r benthyciad ecwiti. Mae'n rhaid i brynwyr cartref a ychwanegir fodloni meini prawf cymhwysedd *Cymorth i Brynu – Cymru*. Mae'n rhaid i un o'r prynwyr cartref a enwir fod yr un fath ag yr oedd pan drefnwyd y benthyciad ecwiti.



Newidiadau strwythurol

Mae cartrefi *Cymorth i Brynu – Cymru* ar gyfer prynwyr, nawr ac yn y dyfodol. Rydym am sicrhau eu bod yn parhau i fod yn fforddiadwy.

Gall gwneud newidiadau strwythurol i'ch cartref gynyddu ei werth ar y farchnad.

Ni allwch wneud newidiadau strwythurol i'ch cartref heb ein caniatâd ni, fel ychwanegu estyniad neu droi ystafell wely yn ystafell ymolchi.

Dim ond am resymau meddygol y byddwn yn rhoi caniatâd i chi wneud newidiadau strwythurol.

Mae cysylltiad rhwng y benthyciad ecwiti a gwerth eich cartref. Felly, os byddwch yn gwneud newidiadau strwythurol heb ein caniatâd a fydd yn cynyddu gwerth eich cartref, bydd swm y benthyciad ecwiti sy'n ddyledus gennych yn cynyddu.

Os byddwn yn rhoi caniatâd i chi wneud newidiadau strwythurol a fydd yn cynyddu gwerth eich cartref, byddwn yn anwybyddu gwerth y newid hwnnw wrth gyfrifo faint sy'n ddyledus gennych ar eich benthyciad ecwiti.

Nid yw ailaddurno neu osod cegin neu ystafell ymolchi newydd yn newidiadau strwythurol, ac nid oes angen i chi gael caniatâd gennym i wneud newidiadau o'r fath.

Mae gennych yr opsiwn i ad-dalu eich benthyciad ecwiti cyn i chi wneud newidiadau strwythurol.

Cyfyngiadau eraill

Ni chaniateir i chi isosod eich cartref heb i ni gydsynio i hynny.

Fel eich morgais ad-dalu, mae'n rhaid bod gennych yswiriant adeiladau ar gyfer eich cartref. Mae'n rhaid i chi hefyd sicrhau eich bod yn ei gadw mewn cyflwr da a'ch bod yn cydymffurfio ag amodau eraill.



Gallai newidiadau yn y farchnad dai effeithio ar bris eich eiddo

Mae newidiadau yn y farchnad dai yn golygu y gall prisiau tai gynyddu a gostwng. Mae'r enghreifftiau hyn yn dangos beth allai ddigwydd os bydd pris eiddo yn cynyddu.

Cynnydd ym mhris cartref

Yn yr enghraifft hon, mae gan y prynwr cartref:	
Gwerth eiddo	£200,000
Blaendal prynwr cartref	£10,000 (5%)
Benthyciad ecwiti %	£40,000 (20%)
Morgais ad-dalu	£150,000 (75%)

Mae hyn yn tybio bod gwerth yr eiddo yn cynyddu 2% bob blwyddyn. Os byddwch yn gwerthu eich cartref ar ddechrau blwyddyn 6, byddai angen i chi ad-dalu £44,163.

Gallai newidiadau yn y farchnad dai effeithio ar bris eich eiddo.

Mae newidiadau yn y farchnad dai yn golygu y gall prisiau tai gynyddu a gostwng.

Dechrau'r flwyddyn	Cynnydd (2%) ym mhris yr eiddo	Pris yr eiddo	Hawl prynwr cartref: 80%* o werth yr eiddo	Hawl Cymorth i Brynu: 20% o werth yr eiddo
1	0%	£200,000	£160,000	£40,000
2	2%	£204,000	£163,200	£40,800
3	2%	£208,080	£166,464	£41,616
4	2%	£212,242	£169,793	£42,448
5	2%	£216,486	£173,189	£43,297
6	2%	£220,816	£176,653	£44,163

* Nid yw'r hawl hon yn cynnwys unrhyw falans sy'n ddyledus gennych ar eich morgais ad-dalu

Mae'r enghreifftiau hyn yn dangos beth allai ddigwydd os bydd pris eiddo yn gostwng.

Enghraifft 1: Gostyngiad ym mhris cartref

Yn yr enghraifft hon, mae gan y prynwr cartref:	
Gwerth eiddo	£200,000
Blaendal prynwr cartref	£10,000 (5%)
Benthyciad ecwiti %	£40,000 (20%)
Morgais ad-dalu	£150,000 (75%)

Mae hyn yn tybio bod gwerth yr eiddo yn gostwng 5% bob blwyddyn. Os byddwch yn gwerthu eich cartref ar ddechrau blwyddyn 6, byddai angen i chi ad-dalu £30,951 (20% o'r pris gwerthu) er mwyn setlo'r benthyciad ecwiti. Yn yr enghraifft hon, gan fod pris gwerthu eich cartref yn llai na'r pris pan wnaethoch ei brynu, efallai y bydd yn effeithio ar eich gallu i dalu eich morgais ad-dalu a Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Dechrau'r flwyddyn	Cynnydd (2%) ym mhris yr eiddo	Pris yr eiddo	Hawl prynwr cartref: 80%* o werth yr eiddo	Hawl Cymorth i Brynu: 20% o werth yr eiddo
1	0%	£200,000	£160,000	£40,000
2	-5%	£190,000	£152,000	£38,000
3	-5%	£180,500	£144,400	£36,100
4	-5%	£171,475	£137,180	£34,295
5	-5%	£162,901	£130,321	£32,580
6	-5%	£154,756	£123,805	£30,951

* Nid yw'r hawl hon yn cynnwys unrhyw falans sy'n ddyledus gennych ar eich morgais ad-dalu

Rhestr Termau

Ad-daliadau cyfalaf

Cyfalaf yw'r arian a fenthycir gennych; llog yw'r tâl a godir gan y benthyciwr (yn yr achos hwn, *Help to Buy – Wales Ltd*) ar y swm sy'n ddyledus gennych.

Ad-dalu rhan o'r benthyciad

Isafswm taliad gwirfoddol o 10% o werth cyfredol y cartref ar y farchnad, a delir ar ben eich taliadau llog misol rheolaidd. Bydd hyn yn lleihau'r swm sy'n ddyledus gennych ar y benthyciad ecwiti.

Blaendal

Fel arfer, taliad ymlaen llaw yw blaendal ar dŷ, sy'n ganran o bris y tŷ ac nid yw'n cael ei gynnwys yn y morgais. Yn achos cartref *Cymorth i Brynu – Cymru*, rhaid i'r blaendal wrth gyfnewid contractau gyfateb i 5% o bris y cartref. Blaendal yw eich ecwiti chi yn y tŷ y byddwch yn ei brynu.

Cartrefi a adeiledir o'r newydd

Cartref a adeiledir o'r newydd, yn cynnwys eiddo masnachol wedi'i addasu ac addasiadau nad ydynt wedi'u defnyddio fel anheddau preswyl cyn eu haddasu. Nid yw cartrefi a rennir yn fflatiau wedi'u cynnwys. Ni ellir prynu cartrefi sydd eisoes wedi cael eu meddiannu naill ai gan berchen-feddiannydd neu denant cyn eu gwerthu o dan *Cymorth i Brynu*.

Cwblhau

Hwn yw'r cam olaf yn y broses o werthu eiddo, a'r pwynt lle bydd perchenogaeth yn cael ei throsglwyddo'n gyfreithiol i chi, y prynwr cartref.

Cyfnewid contractau

Pan fydd eich gwaith papur chi a gwaith papur y gwerthwr yn barod, byddwch yn cytuno'n gyfreithiol i brynu cartref. Pan gaiff contractau eu cyfnewid, bydd angen i chi dalu blaendal cyfnewid o 5% i'r gwerthwr. Ar yr adeg hon, daw cytundeb i brynu yn gyfreithiol rwymol.

Gwerth ar y farchnad

Gwerth cartref *Cymorth i Brynu – Cymru* fel y'i pennir gan sefydliad annibynnol, sef un o briswyr Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), neu bris gwerthu cartref, pa un bynnag sydd uchaf.

Incwm gwario net

Swm yr arian sydd ar ôl o'ch cyflog sydd ar gael i'w fuddsoddi, ei gynilo neu ei wario fel y mynnoch, ar ôl talu biliau a threuliau.

Isosod

Ni allwch rentu eich tŷ cyfan i berson arall/tenant pan fyddwch yn prynu cartref gyda *Cymorth i Brynu – Cymru*. Gallwch rentu ystafelloedd i letywyr gyda chaniatâd *Help to Buy – Wales Ltd*, ond mae'n rhaid i chi barhau i fyw yn eich cartref *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Lesddaliad

Dim ond am gyfnod penodol y byddwch yn berchen ar eiddo ar les. Cytundeb cyfreithiol preifat rhyngoch chi a'r rhydd-ddeiliad yw les ac mae'n nodi hawliau a chyfrifoldebau'r ddau barti. Gall fod taliadau a ffioedd wedi'u cynnwys yn y les.

Dim ond nifer cyfyngedig o gartrefi ar les y gellir eu prynu gyda help *Cymorth i Brynu – Cymru*.

Llog

Llog yw'r gost o fenthyc arian. Fel arfer, byddwch yn talu llog am gael benthyc arian, fel benthyciad ecwiti. Fel arfer, dangosir llog fel canran o'r swm a fenthycir gennych. Gelwir y ganran hon yn gyfradd llog. Po uchaf yw'r gyfradd llog, y mwyaf o log y byddwch yn ei ad-dalu. Er enghraifft, ar gyfer £100 ar gyfradd llog o 5%, byddwch yn talu £5 o log y flwyddyn.

Morgais

Swm o arian y byddwch yn ei fenthyc gan fenthyciwr i'w roi tuag at bris gofyn llawn eiddo. Fel arfer, byddwch yn ei fenthyc am gyfnod penodol o amser ac yn ad-dalu swm penodol bob mis, am gyfnod y cytunir arno.

Mae dau brif fath o forgais:

- **Llog yn unig** – dim ond ar y swm sy'n ddyledus gennych y byddwch yn talu llog, ac ni fydd y taliadau hyn yn lleihau'r swm sy'n ddyledus gennych. Ar ddiwedd tymor eich morgais, y swm a fenthyciwyd gennych fydd y swm sy'n ddyledus gennych o hyd. Os byddwch yn trefnu Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*, ni allwch gael morgais llog yn unig.

- **Ad-dalu** – byddwch yn ad-dalu'r swm llawn (cyfalaf) a fenthyciwyd, ynghyd â llog. Bydd y swm sy'n ddyledus gennych yn gostwng nes y byddwch yn ei ad-dalu'n llawn erbyn diwedd tymor eich morgais.

Gyda Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*, mae'n rhaid i chi gael morgais ad-dalu. Mae morgais yn defnyddio eich cartref fel sicrwydd ar gyfer y ddyled, felly mae'n bwysig eich bod yn gallu parhau i ad-dalu'r morgais.

Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI)

CPI yw mesur blynyddol y llywodraeth o chwyddiant. Caiff CPI ei fesur ar adegau gwahanol yn ystod y flwyddyn.

Rydym yn defnyddio mesuriad mis Medi ac yn ei gymhwyso at y cynnydd yn y gyfradd llog bob mis Ebrill.

Er mwyn gwneud cais am Fenthyciad
Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*, ewch i:
[www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/
sut-i-wneud-cais](http://www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/sut-i-wneud-cais)

Gwybodaeth yn unig a roddir yn y
canllaw hwn ac ni ddylid ei ystyried
yn gyngor. Ystyriwch ofyn am gyngor
ariannol annibynnol cyn gwneud unrhyw
benderfyniadau ariannol ynghylch a yw
Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu –
Cymru* yn addas i chi.

Cofiwch, gall buddsoddiadau gynyddu
a gostwng ac efallai y byddwch yn cael
llai yn ôl nag y gwnaethoch ei fuddsoddi.

Gellir adfeddiannu eich cartref os na
fyddwch yn ad-dalu eich morgais,
eich benthyciad ecwiti a benthyciadau
eraill a sicrheir yn ei erbyn.