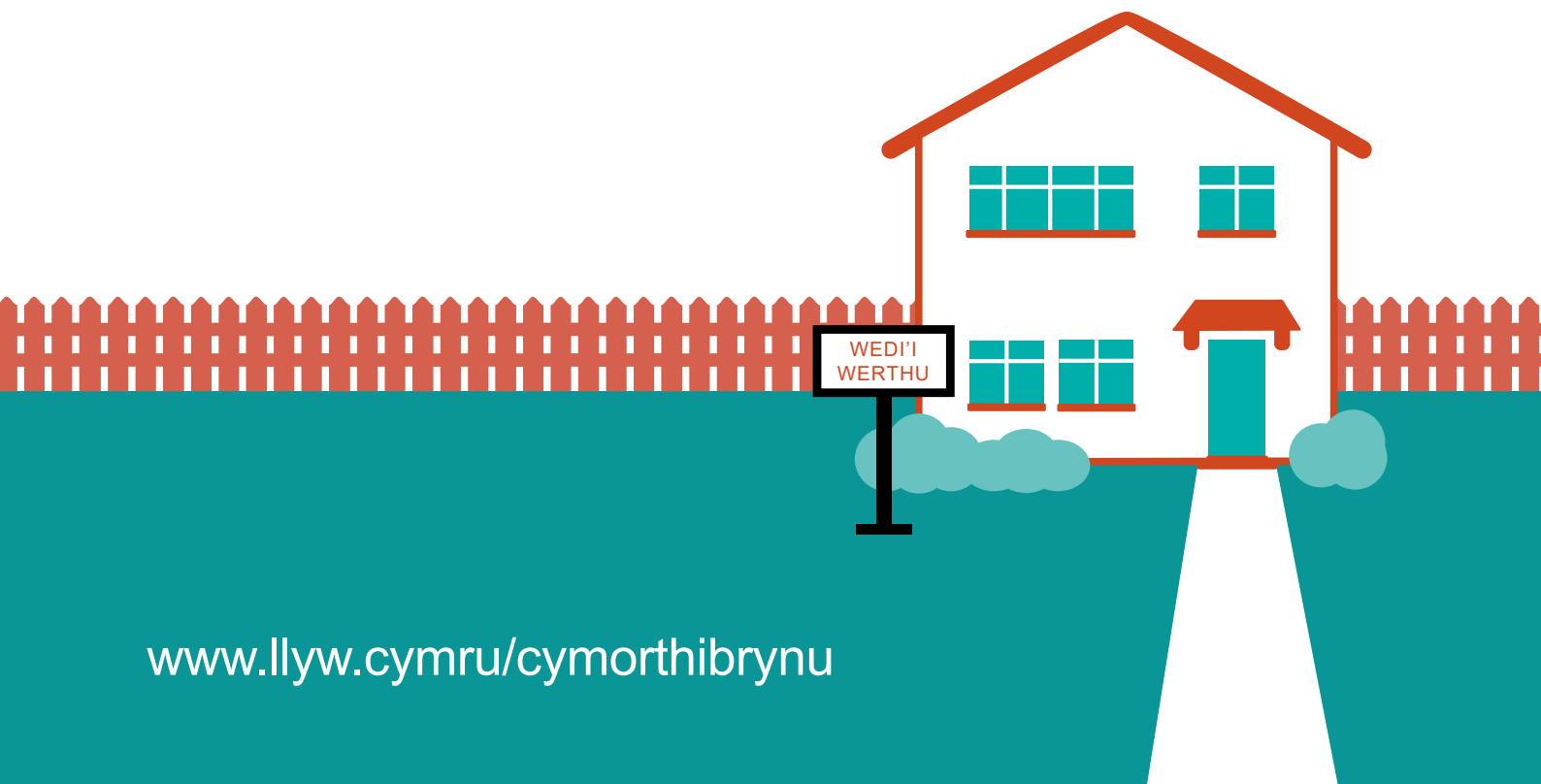




Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

# Cymorth i Brynu – Cymru

## Canllaw ar ôl Cwblhau



[www.llyw.cymru/cymorthibrynu](http://www.llyw.cymru/cymorthibrynu)

Ar y tudalennau canlynol, fe welwch wybodaeth am yr holl bethau y mae angen ein caniatâd ar eu cyfer ar ôl y broses gwblhau. Ar ôl darllen y wybodaeth hon, os bydd angen i chi gysylltu â ni, defnyddiwch yr wybodaeth gysylltu ganlynol:

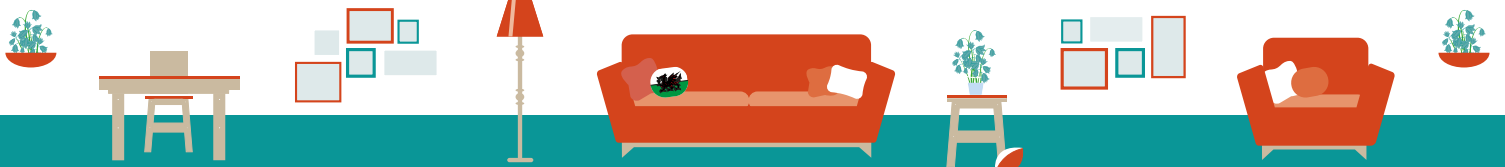
## Y Tîm ar ôl Cwblhau

E-bost: [gwblhau@cymorthibrynucymru.co.uk](mailto:gwblhau@cymorthibrynucymru.co.uk)

Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf  
1 Capital Quarter  
Stryd Tyndall  
Caerdydd CF10 4BZ

Ffôn: 08000 937 937 Opsiwn 2

Ffacs: 029 2080 3451



# Cynnwys

<b>Ad-daliad Rhannol a Llawn</b> (Lleihau'ch Morgais Ecwiti)	4
<b>Adbryniant ar Werthu</b> (Gwerthu'ch eiddo)	7
<b>Ailforgeisio</b> (Newid eich Benthycwr Cyntaf heb gynyddu'r morgais)	9
<b>Benthyciad Ychwanegol</b> (Cynyddu maint eich Morgais Cyntaf)	11
<b>Newid Perchennog</b> (Newid perchnogaeth gofrestredig yr eiddo)	14
<b>Newidiadau</b>	15
<b>Isosod a Lletywyr</b>	16
<b>Prynu Rhydd-ddaliad</b>	17
<b>Canllawiau Prisio</b>	18

## Ad-daliad rhannol a llawn

Gallwch ad-dalu'ch morgais ecwiti yn gyfan neu'n rhannol heb werthu'ch Eiddo. O dan delerau'ch Morgais Ecwiti:

- Gallwch wneud y taliadau hynny pa bryd a fynnoch yn ystod tymor eich Morgais Ecwiti.
- Os ydych yn ad-dalu cyfran, rhaid i'r Morgais Ecwiti sydd ar ôl fod yn werth o leiaf 5% o Werth eich Eiddo ar y Farchnad.
- Ni chewch ei ad-dalu'n llawn na'n rhannol os oes gennych daliadau misol sy'n ddyledus i ni heb eu talu oni bai'ch bod yn talu'r ôl-ddyledion hynny ac unrhyw ffioedd neu dreuliau eraill sy'n ddyledus yr un pryd.

### Y camau cyntaf

Os ydych chi eisiau ad-dalu'ch Morgais Ecwiti yn rhannol neu'n llawn, dylech wneud cais ysgrifenedig i ni dros e-bost gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2.

Rhaid i chi nodi faint yr hoffech ei ad-dalu os ydych yn ad-dalu cyfran neu'ch bod am ad-dalu'ch Morgais Ecwiti yn llawn.

Pwysig – nid yw gwneud cais yn eich rhwymo i wneud ad-daliad rhannol na llawn a gallwch stopio'r broses unrhyw bryd cyn gwneud taliad. Ond os byddwch yn stopio'r broses, byddwch yn atebol am unrhyw ffioedd prisio neu weinyddol yn sgil hynny. Hefyd, os ydych yn defnyddio cyfreithiwr neu drawsgludwr, cofiwch y gallen nhw godi eu ffioedd eu hunain arnoch chi am y gwaith y byddwn nhw'n wneud. Bydd yn rhaid ichi dalu'r ffioedd hynny.

Gan y bydd gofyn ichi ad-dalu'ch Morgais Ecwiti yn ôl ei Werth ar hyn o bryd ar y Farchnad, cam cyntaf gwneud ad-daliad rhannol neu llawn yw rhoi cyfarwyddyd i Brisiwr annibynnol sy'n aelod o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). Bydd yn prisio'r Eiddo ac yn cadarnhau ei Werth ar y Farchnad. Rhaid ichi roi'r Prisiad i ni o fewn 14 diwrnod ar ôl ei brisio ("Prisiad y Farchnad" yw'r enw ar hyn).

Bydd faint y bydd angen ei ad-dalu yn seiliedig ar Brisiad y Farchnad.

Bydd y Swm Ad-dalu yn adlewyrchu Gwerth eich cartref ar y Farchnad pan fyddwch am ad-dalu. Os bydd Gwerth eich Eiddo ar y Farchnad yn cynyddu yn ystod tymor y Morgais Ecwiti, bydd swm y bydd gofyn ichi ei ad-dalu hefyd yn codi. Os bydd yn gostwng, bydd yr ad-daliad hefyd yn cwmpo.

Er enghraifft, os cawsoch fenthg 20% o'r pris prynu cychwynnol gennym, bydd gofyn ichi ad-dalu 20% o Werth yr Eiddo ar y Farchnad neu 20% o bris gwerthu'ch Eiddo (pa un bynnag sydd uchaf).

Pwysig: os cawsoch ganiatâd i wneud newidiadau i'ch Eiddo, byddwn yn anwybyddu'r gwerth y byddwch wedi'i ychwanegu drwy hynny at ei Werth ar y Farchnad a'r pris gwerthu. Dylech roi'r llythyr cydsynio i'ch Prisiwr cyn iddo lunio'r adroddiad prisio er mwyn iddo allu ystyried hyn.

**Pwysig: Dim ond am dri mis y bydd Prisiad RICS yn ddilys ac felly os na fydd y trafodiad yn cael ei gwblhau o fewn y cyfnod hwnnw, bydd rhaid darparu Prisiad arall.**

## Gellir ystyried estyniad o dri mis os ceir Prisiad pen-desg gan yr un syrfëwr cyn dyddiad darfod gwreiddiol Prisiad RICS.

Am ragor o wybodaeth am brisiadau prisiad, gweler y Canllaw Priso ar dudalen 17.

## Y camau nesaf – Ad-dalu Cyfran

Pan fydd yr Eiddo wedi'i Brisio, anfonwch y dogfennau canlynol dros e-bost (fel dogfennau PDF) neu drwy'r post gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2:

- Ffurflen Gyfarwyddo ar ôl Cwblhau
- Adroddiad priso RICS

Os bydd yr adroddiad priso'n bodloni'n gofynion (gweler tudalen 17) a'n bod yn fodlon ei fod yn wir adlewyrchu Gwerth eich Eiddo ar y Farchnad, byddwn yn rhoi Datganiad Adbrynu dangosol i chi, yn cadarnhau faint sydd ar ôl gennych i'w dalu o'ch Morgais Ecwiti (y Swm Ad-dalu yw'r enw ar hwn), a faint o log ac unrhyw symiau/ffioedd dyledus sydd i'w talu. Bydd yn cadarnhau'r cyfran rydych wedi'i ad-dalu a faint o'r Swm Ad-dalu fydd ar ôl i'w dalu pan fyddwch wedi gwneud y taliad rhannol.

Pan fyddwch wedi cael eich Datganiad Adbrynu, gallwch wedyn penderfynu a ydych am fwrw ymlaen i dalu'r taliad rhannol.

Os byddwch yn dewis bwrw ymlaen i wneud taliad rhannol, bydd angen i chi ddweud wrth gyfreithiwr. Hynny am fod angen i ni gael cyfreithiwr i gynnal rhai archwiliadau ac i gynnal y prosesau cyfreithiol.

Bydd angen i'ch cyfreithiwr gysylltu â ni i gadarnhau ei fod wedi cael cyfarwyddyd ac i ddweud beth yw'r cyfarwyddyd hwnnw ynghylch talu taliad rhannol. Byddwn yn anfon rhestr o bethau y bydd angen iddo ei wneud gan gynnwys ymgymieriad cyfreithiol sef y cytundeb cyfreithiol y bydd yn ei roi i ni cyn gwneud ei waith.

Unwaith y bydd eich taliad rhannol wedi cyrraedd, byddwn yn anfon datganiad atoch chi a'ch cyfreithiwr i gadarnhau'r swm sydd wedi'i dalu i ni, canran newydd Gwerth yr Eiddo ar y Farchnad sy'n dod o dan eich Morgais Ecwiti ac yn cadarnhau faint o log sydd i'w dalu ar weddill eich Morgais Ecwiti.

Pwysig: ni chaiff y Morgais Ecwiti sydd ar ôl fod yn llai na 5% o Werth eich Eiddo ar y Farchnad ar ôl talu'r taliad rhannol.

Byddwn yn anfon copi atoch o unrhyw ohebiaeth y byddwn wedi'i hanfon at eich cyfreithiwr/trawsgludwr.

## Y camau nesaf – Taliad Llawn

Y Taliad Llawn neu'r 'Swm Adbrynu' yw'r taliad sy'n ad-dalu'r swm llawn sy'n ddyledus o'ch Morgais Ecwiti. Ar ôl ei dalu, ni fydd arnoch chi unrhyw arian i ni.

Ar ôl Priso'r Eiddo, fel a ddisgrifir ym mharagraffau 1-4 uchod, anfonwch y dogfennau canlynol dros e-bost (fel dogfennau PDF) neu drwy'r post gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2:

- Ffurflen Gyfarwyddo ar ôl Cwblhau
- Adroddiad priso RICS

Os bydd yr adroddiad priso'n bodloni'n gofynion (gweler tudalen 17) a'n bod yn fodlon ei fod yn wir adlewyrchu Gwerth eich Eiddo ar y Farchnad, byddwn yn rhoi Datganiad Adbrynu i chi, yn cadarnhau faint sydd ar ôl gennych i'w dalu o'ch Morgais Ecwiti (y Swm Ad-dalu yw'r enw ar hwn), a faint o log ac unrhyw symiau/ffioedd dyledus sydd i'w talu.

Ar ôl derbyn eich Datganiad Adbrynu, gallwch benderfynu wedyn a ydych am dalu'r swm adbrynu llawn.

Ar ôl i'ch taliad adbrynu ein cyrraedd, byddwn yn anfon datganiad cwblhau i gadarnhau ein bod wedi derbyn eich swm adbrynu a chadarnhau nad oes gennym hawl bellach ar eich Eiddo.

## Benthyciad ychwanegol

Os ydych chi'n ad-dalu rhan o'ch Morgais Ecwiti a'ch bod yn talu am hynny trwy fenthyciad ychwanegol oddi wrth eich Benthyciwr Cyntaf (First Charge Lender), rhowch wybod i ni cyn gynted ag y medrwch gan fod proses ychwanegol ynghlwm â hyn.

Ar ôl i chi roi Prisiad i ni, byddwn yn rhoi rhagor o wybodaeth i chi.

**Pwysig**, ni chaiff y benthyciad ychwanegol rydych yn cael ei fenthycg fod yn fwy na'r swm sydd ei angen arnoch i dalu am y taliad rhannol.

Er enghraifft, os ydych chi'n gwneud taliad rhannol o £50,000, dim ond benthyciad ychwanegol o £50,000 y gallwch chi ei gael.

**Pwysig: Cyn i chi fynd ymlaen â thalu'r taliad rhannol, rydyn ni'n eich cynghori i gael cyngor cyfreithiol ac ariannol annibynnol ar effeithiau'r newidiadau hyn.**



# Adbryniant ar Werthu

## Y camau cyntaf

Y cam cyntaf yw i chi roi'ch Eiddo ar y farchnad agored. Rydym yn eich cynghori i drafod â sawl asiant tai cyn penderfynu faint i ofyn am eich eiddo.

Pan fyddwch wedi cael cynnig yr ydych am ei dderbyn, dylech roi gwybod i ni trwy lythyr eich bod am werthu'r Eiddo.

Yna bydd angen gofyn i Brisiwr annibynnol sy'n aelod cymwys o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) brisio'r Eiddo.

Bydd gofyn ichi hefyd benodi cyfreithiwr i'ch cynrychioli pan fyddwch yn gwerthu'r eiddo. Byddwn yn gofyn ichi yn y cais cyfarwyddo cyn cwblhau i gadarnhau manylion y cyfreithiwr/trawsgludwr sy'n gweithio ar eich rhan i werthu'ch eiddo, gan y bydd yn trefnu bod eich Morgais Ecwiti yn cael ei had-dalu ar ôl cwblhau'r gwerthiant.

**Pwysig**, os cawsoch ganiatâd i wneud newidiadau i'ch Eiddo, byddwn yn anwybyddu'r gwerth y byddwch wedi'i ychwanegu drwy hynny at ei Werth ar y Farchnad a'r pris gwerthu. Dylech roi'r llythyr cydsynio i'ch Prisiwr cyn llunio'r adroddiad prisio er mwyn iddo allu ystyried hyn.

Eich cyfrifoldeb chi yw talu am y Prisiad. Cofiwch, bydd y Prisiad yn ddilys am dri mis yn unig o ddyddiad yr archwiliad.

Ar ôl ei Brisio, anfonwch y dogfennau isod gyda'i gilydd dros e-bost neu drwy'r post gan ddefnyddio'r manylion ar dudalen 2:

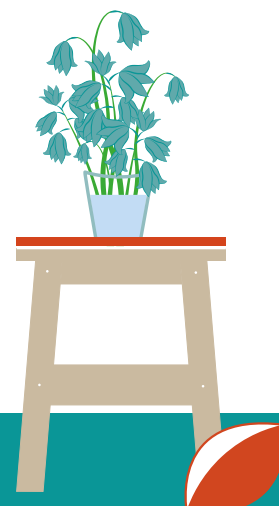
- Ffurflen Gyfarwyddo ar ôl Cwblhau
- Adroddiad prisio RICS
- Memorandwm gwerthu oddi wrth eich cyfreithiwr.

## Camau Nesaf

Os byddwn yn cymeradwyo'r Prisiad, o fewn **10** niwrnod gwaith ar ôl cael y dogfennau a restrir ar dudalen 7, byddwn yn cadarnhau'r Swm Ad-dalu ichi yn ysgrifenedig.

Os yw'r pris gwerthu yn fwy na'r Gwerth ar y Farchnad a gadarnhawyd ym mhrisiad RICS, defnyddir y pris gwerthu yn lle'r Gwerth ar y Farchnad i gyfrifo'r swm y mae'n rhaid i chi ei ad-dalu i ni. Os yw'r pris gwerthu'n llai na'r prisiad, bydd gofyn ichi gysylltu â ni er mwyn i ni gael trafod pa ffigur i'w ddefnyddio i gyfrifo'r Swm Ad-dalu. Bydd hynny'n gyson â thelerau'ch Morgais Ecwiti.

Gweler y Canllaw Prisio ar dudalen 17.



## Ecwiti negyddol

Os yw gwerth eich Eiddo wedi gostwng yn sylweddol, efallai y gwelwch nad ydych yn gallu ad-dalu'ch Morgais Cyntaf na'ch Morgais Ecwiti yn llawn.

Os bydd hyn yn digwydd, cyn belled â'ch bod wedi cadw at holl delerau'ch Morgais Ecwiti, efallai y cytunwn i leihau'ch taliad i sicrhau nad yw hyn yn eich atal rhag gwerthu eich Eiddo.

Byddwn yn cysylltu'n uniongyrchol â'ch cyfreithiwr/trawsgludwr i sicrhau bod y swm cywir yn cael ei ad-dalu.

Pwysig: os na fyddwch wedi cadw at holl delerau'ch Morgais Ecwiti, efallai na wnawn ni dderbyn taliad llai a gallwn fynnu'ch bod yn talu'r holl arian sy'n ddyledus.

**Pwysig: chi fydd yn gyfrifol am ffioedd sy'n gysylltiedig â gwerthu'ch eiddo fel ffioedd yr asiant tai a ffioedd y cyfreithiwr/trawsgludwr.**

**Rydyn ni'n eich cynghori'n gryf i ofyn am gyngor cyfreithiol ac ariannol annibynnol cyn bwrw ymlaen â gwerthu'ch eiddo i wneud yn siŵr eich bod yn deall holl effeithiau ariannol gwneud hynny.**





## Ailforgeisio

Ailforgeisio yw'r term a ddefnyddir pan fyddwch am newid eich Benthyciwr Cyntaf heb gynyddu'ch benthyciad. I wneud hyn, rhaid cael ein caniatâd.

Cyn ystyried cais i ailforgeisio, bydd angen y canlynol arnom:

- Ffurflen gyfarwyddo ar ôl cwblhau.
- Copi o'r cynnig morgais ffurfiol neu'r penderfyniad/cytundeb mewn egwyddor gan eich Benthyciwr Cyntaf newydd.
- Rhaid i'r Benthyciwr Cyntaf newydd fod yn sefydliad benthycia cymwys (e.e. banc neu gymdeithas adeiladu) sydd wedi'i gofrestru gyda ni. Rhaid i'r Morgais Cyntaf newydd fod yn forgais ad-dalu (sy'n golygu bod yn rhaid i chi dalu taliadau llog a chyfalaf a fydd yn ad-dalu'r morgais dros yr amser a nodwyd). Chewch chi ddim Morgais Cyntaf llog yn unig o dan eich Morgais Ecwiti. Rhaid i'r Benthyciwr Cyntaf newydd gadarnhau hefyd na wnaiff roi benthyciad ychwanegol i chi heb ein caniatâd ni gyntaf.
- Manylion y cyfreithiwr/trawsgludwr sy'n delio â'r ailforgais, gan y byddwn yn cysylltu â'r cyfreithiwr/trawsgludwr i'w esbonio ein gofynion ailforgeisio yn unol â thelerau'ch Morgais Ecwiti.
- Datganiad Adbrynu Morgais oddi wrth eich Benthyciwr Cyntaf presennol.

- Ffurflen Gweithred Blaenoriaeth (DOP) i reoleiddio blaenoriaethau'r Morgais Cyntaf newydd a'ch Morgais Ecwiti. Gall eich Cyfreithiwr/trawsgludwr neu'r benthyciwr cyntaf newydd ddarparu'r DOP. Gallai ffurflen safonol DOP benthycwyr fod yn dderbyniol i ni. Os na, byddwn yn darparu ein ffurflen DOP ein hunain a rhaid i'r Benthyciwr Cyntaf newydd dderbyn y ffurflen hon.

Anfonwch yr holl wybodaeth hon atom gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2.

Hefyd, gwnewch yn siŵr eich bod yn rhoi gwybod i'r Benthyciwr Cyntaf newydd am y benthyciad rydych wedi'i gael trwy'r Cynllun. Dylech hefyd ofyn am gyngor cyfreithiol ac ariannol annibynnol.

**Pwysig: Os ydych chi am newid eich Benthyciwr Cyntaf A chael benthyciad ychwanegol, rhowch wybod i ni gan fod hon yn broses wahanol, ac efallai na fydd yn bosibl ichi wneud.**

**Os ydych yn newid cynnyrch morgais ac am aros gyda'ch Benthyciwr Cyntaf (heb fenthyciadau ychwanegol), mae hwn yn newid cyfradd ac nid oes angen ein caniatâd arnoch.**

## Talu ffioedd a llog

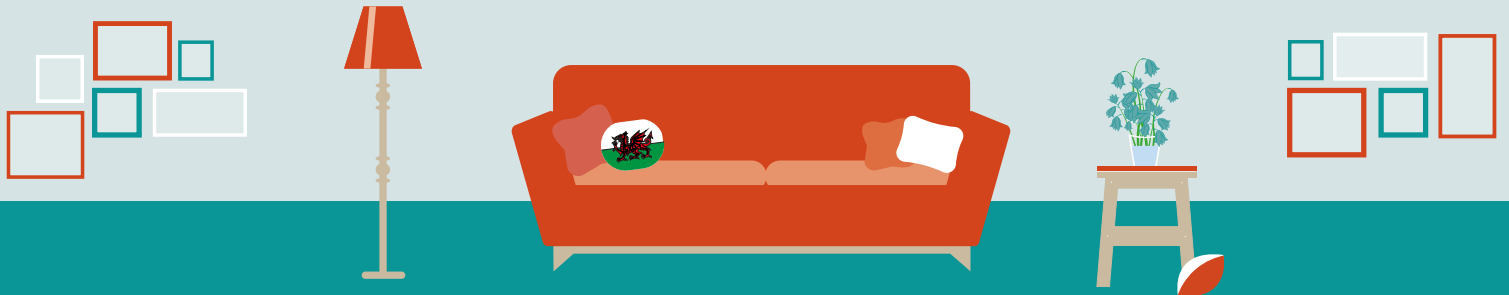
Fel y gwyddoch, rhaid talu ffi rheoli misol o £1 ar eich Morgais Ecwiti bob mis. Byddwn yn tynnu'r ffi rheoli o'ch cyfrif banc trwy ddebyd uniongyrchol ar y dyddiad bob mis y byddwn wedi cytuno arno.

Ar bumed pen-blwydd prynu'ch eiddo, bydd gofyn ichi dalu Llog Misol hefyd, fel y gwelwch ar yr esiampl bersonol a weithiwyd ichi (a roddwyd pan gwblhawyd y pryniant).

Byddwn yn ysgrifennu atoch yn nes at yr amser i'ch atgoffa o'r cynnydd yn eich debydau uniongyrchol misol, i gasglu'r ffi rheoli a'r taliadau llog.

## Mae'n bwysig peidio â chanslo'ch Debyd Uniongyrchol.

Os ydych ar ei hôl hi'n talu, efallai na fyddwch yn gallu manteisio ar rai trafodion (fel gwneud taliadau rhannol, ailforgeisio neu gael benthyciad ychwanegol ac ati).



# Benthyciad Ychwanegol

O dan delerau'ch Morgais Ecwiti, rhaid i ni gymeradwyo unrhyw fenthyciad ychwanegol.

Ein polisi ni yw ystyried benthyciad ychwanegol am un o'r rhesymau a ganlyn yn unig:

- Rydych yn defnyddio'r benthyciad ychwanegol i ad-dalu rhan o'r Morgais Ecwiti (ni fydd angen caniatâd arnoch i gael benthyciad ychwanegol os ydych yn ad-dalu'r Morgais Ecwiti yn llawn). Os ydych yn ad-dalu rhan ohono, darllenwch dudalen 4 sy'n disgrifio'r broses ad-dalu.
- Rydych yn defnyddio'r benthyciad ychwanegol i dalu am Newidiadau. Dim ond o dan amgylchiadau arbennig y byddwn yn caniatáu Newidiadau, pan fydd achos o galedi ariannol; er enghraifft, os oes angen addasiadau i wneud eich eiddo yn fwy hygyrch i rywun anabl sy'n byw yn yr eiddo).

## Benthyciad ychwanegol er mwyn ad-dalu rhan o'r Morgais Ecwiti

Os ydych chi am wneud ad-daliad rhannol ac nad ydych chi wedi rhoi gwybod i ni eto, mae'n bwysig eich bod chi'n cysylltu â ni gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2 gan y bydd angen i ni ddechrau'r broses ganlynol:

- Bydd angen i chi ofyn i syrfëwr sydd wedi'i gofrestru â Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) i Brisió'ch Eiddo. Dylech drefnu bod y Prisiad hwn yn cael ei anfon atom a bydd yn ddilys am dri mis, o ddyddiad yr archwiliad.
- Bydd angen i chi roi gwybod i ni faint rydych am ei dalu fel taliad rhannol.
- Bydd gofyn ichi ddarparu:
  - Copi o'r cynnig morgais ffurfiol gan eich Benthyciwr Cyntaf newydd.
  - Manylion y cyfreithiwr/trawsgludwr sy'n delio â thaliadau rhannol a benthyciadau ychwanegol.
  - Ffurflen Gweithred Gohirio (DOP) gan eich cyfreithiwr/trawsgludwr neu'ch Benthyciwr Cyntaf. Byddwn yn derbyn DOP gan rai sefydliadau benthycia cymwys. Os byddwn yn gwrthod fformat DOP Benthyciwr Cyntaf, defnyddir DOP safonol a rhaid i'r Benthyciwr Cyntaf dderbyn y fformat hwnnw.

Ni chaiff y benthyciad ychwanegol y gallwch ei gael fod yn fwy na'r swm sydd ei angen arnoch i wneud y taliad rhannol. Er enghraifft, os ydych am ad-dalu 10% a bod eich eiddo yn werth £200,000, bydd angen i chi dalu £20,000. Yn yr enghraifft hon, ni chaiff eich benthyciad ychwanegol fod yn fwy nag £20,000.

Am ragor o wybodaeth am broses yr ad-daliad rhannol, darllenwch dudalen 4.

**Pwysig: Er mwyn i chi sicrhau'r benthyciad ychwanegol a fydd yn rhan o'r cynnig morgais, yn gyntaf mae angen i ni eich hysbysu o'r Swm Ad-dalu gan mai dim ond benthyciad ychwanegol nad yw'n fwy na'r swm hwn y gallwch ei gael.**

## Benthyciad ychwanegol ar gyfer newidiadau

Os ydych yn bwriadu gwneud Newidiadau i strwythur eich eiddo ac nad ydych wedi rhoi gwybod i ni eto, cysylltwch â ni gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2.

Ni fyddwn yn ystyried Newidiadau i'ch Eiddo ond mewn achosion o galedi ariannol (er enghraifft, os oes angen gwneud newidiadau er mwyn i'r Eiddo fod yn fwy hygyrch i unigolyn anabl sy'n byw yn yr Eiddo).

Os byddwn yn cymeradwyo'ch cais i wneud Newidiadau, byddwn wedyn yn gwerthuso'ch cais am fenthyciad ychwanegol.

Dim ond os oes digon o ecwiti yn eich Eiddo y cewch fenthyciad ychwanegol i wneud Newidiadau i'ch Eiddo. I ni allu cyfrifo'r ecwiti, bydd angen i syrfêwr sydd wedi'i gofrestru gyda RICS brisio gwerth yr Eiddo ar y farchnad. Cyfrifir faint o fenthyciad y gallwch ei gael trwy ddefnyddio'r dull canlynol:

Cyfraniad gwreiddiol (morgais + blaendal) + (cynnydd cyffredinol yng ngwerth eiddo) x (eich canran x 75%).

Mae hynny'n golygu os yw gwerth eich Eiddo **wedi** codi, cyfrifwch beth yw 75% o'r cynnydd yng ngwerth yr eiddo. Gallwch wedyn gael benthyciad hyd at swm sy'n cyfateb i'r canran y gwnaethoch ei fuddsoddi yn yr Eiddo, gan mai chi sy'n berchen ar y gyfran honno o'r Eiddo. Mae hynny'n sicrhau nad ydych yn benthycia yn erbyn eich Morgais Ecwiti. Gweler enghraifft ar dudalen 12.

Os **nad** yw gwerth eich eiddo wedi codi, dim ond benthyciad yr un faint â'ch cyfraniad gwreiddiol a ganiateir.

Canran y Morgais Ecwiti	20%
Canran y cwsmer (blaendal + morgais)	80%
Gwerth yr eiddo adeg ei brynu	£100,000
Gwerth yr eiddo adeg ei ailforgeisio	£150,000
Morgais gwreiddiol y cwsmer	£75,000
Cynnydd yng ngwerth yr eiddo	£50,000
75% o'r cynnydd yng ngwerth yr eiddo	£37,500
Canran y cwsmer o'r 75% o'r cynnydd	£30,000
Uchafswm y morgais (canran cynnydd y cleient + swm y morgais gwreiddiol)	£110,000

**Pwysig:** ni allwn gadarnhau a ganiateir benthyciad ychwanegol nes bod eich cais am Newidiadau wedi'i ystyried. Hefyd, os caiff eich cais ei gymeradwyo, ni allwn gadarnhau faint o fenthyciad ychwanegol (os o gwbl) a ganiateir nes ein bod wedi gweld Prisiad o'ch Eiddo.

**Felly ni ddylech drefnu benthyciad ychwanegol am swm penodol cyn y pwynt hwn.**

**Fodd bynnag, gallwch gysylltu â'ch Benthyciwr Cyntaf i sicrhau ei bod yn bosibl ichi gael benthyc y swm yr ydych yn amcangyfrif sydd ei angen arnoch.**

**Os oes angen cymorth gyda hyn, cysylltwch â ni gan ddefnyddio'r manylion ar dudalen 2.**

## Newid Perchennog

Os ydych chi am newid pwy sy'n berchen ar eich Eiddo, bydd angen ein caniatâd arnoch.

Byddwn yn caniatáu cyfnewid perchennog neu i rywun gael ei ychwanegu neu ei symud o'r Eiddo cyn belled â bod un o berchenogion gwreiddiol yr Eiddo yn aros. **Fodd bynnag, dylech fod yn ymwybodol, fel rheol gyffredinol, mai dim ond unwaith y caniateir newid perchennog Eiddo.**

Os ydych chi'n newid perchennog eich Eiddo, bydd angen i'r Benthyciwr Cyntaf gynnig morgais newydd i chi. Bydd yn rhaid iddo fod yn sefydliad benthycy cymwys (e.e. banc neu gymdeithas adeiladu) sydd wedi'i gofrestru gyda'r Cynllun. Byddwch hefyd yn cytuno ar Forgais Ecwiti newydd gyda ni.

**Pwysig: cyn i chi fwrw ymlaen â newid perchennog eich eiddo, rydym yn eich cynghori i ofyn am gyngor cyfreithiol ac ariannol annibynnol ar effeithiau'r newidiadau hyn.**

Cyn caniatáu newid mewn perchnogaeth, mae angen y canlynol arnom:

- Cadarnhad ysgrifenedig gan y rhai sydd wedi'u cofrestru fel perchnogion yr Eiddo yn cytuno i'r trosglwyddiad.
- Ffurflenni Caniatáu Newid Perchennog ac Ymadael wedi'u llenwi.
- Copi o'r cynnig morgais ffurfiol gan eich Benthyciwr Cyntaf.
- Datganiad Adbrynu (os ydych am newid y Benthyciwr Cyntaf).
- Tystiolaeth o incwm (yn weddill ac yn dod i mewn – os yw'n berthnasol).
- Os gwneir cais am forgais llawn, bydd angen ffurflen Gweithred Blaenoriaeth (DOP). Darllenwch dudalen 9 i gael mwy o wybodaeth am ailforgeisio.
- Manylion y cyfreithiwr/trawsgludwr y byddwch yn ei ddefnyddio i gofrestru'r newid hwn yn y Gofrestrfa Tir.

Ar ôl i ni dderbyn y wybodaeth hon ac ein bod wedi sicrhau bod y cais yn bodloni ein meini prawf, byddwn yn darparu copi o forgais ecwiti newydd i'ch cyfreithiwr/trawsgludwr, y bydd angen i chi ei lofnodi.



## Newidiadau

Mae ein polisi ar Newidiadau'n gwahardd Newidiadau sylweddol i strwythur yr Eiddo, fel addasu lloffttydd, estyniadau a heul dai.

Ond fe ganiateir Newidiadau o dan **amgylchiadau eithriadol**, er enghraifft:

- mae angen addasiadau i wneud eich cartref yn fwy hygyrch i berson anabl sy'n byw yn yr Eiddo
- addasiadau fel paneli solar a phwyntiau gwefru trydan (byddwn yn gofyn am gadarnhad eich bod wedi cael cyngor annibynnol i sicrhau bod y paneli solar yn opsiwn buddiol er lles yr Eiddo a'r amgylchiadau).

Os ydych chi am wneud newidiadau, bydd angen i chi ad-dalu'ch Morgais Ecwiti cyn bwrw ymlaen â nhw, oni bai'n bod wedi rhoi ein caniatâd i chi wneud y newidiadau.

Nid oes unrhyw beth i'ch rhwystro rhag gwneud gwaith mân i greu cartref mwy cysurus. Mae hyn yn cynnwys gosod carpedi newydd, peintio waliau a phrynu llenni, neu unrhyw fân welliannau eraill y gallech fod am eu gwneud.

Y rheswm dros y rheolau hyn yw bod gwerth eich Morgais Ecwiti a'r swm y bydd gofyn ichi ei dalu'n ôl i ni yn gysylltiedig â gwerth eich Eiddo. Yr enw ar hynny yw'r Swm Ad-dalu.

Felly, rydym am eich amddiffyn rhag buddsoddi'n sylweddol yn eich cartref pan allai hynny gynyddu'ch Swm Ad-dalu.

Mae'r Swm Ad-dalu'n seiliedig ar Werth eich Cartref ar y Farchnad pan fyddwch chi am ei ad-dalu. Os bydd Gwerth eich Eiddo ar y Farchnad yn codi yn ystod tymor eich morgais, bydd maint eich ad-daliad yn codi hefyd. Os bydd yn gostwng, bydd y cyfanswm y bydd angen ichi ei ad-dalu yn gostwng hefyd. Mae hynny'n golygu, os byddwch yn gwneud Newidiadau i'ch Eiddo, fel codi heuldy, bydd ei Werth ar y Farchnad yn debygol o godi, sy'n golygu y bydd eich Swm Ad-dalu hefyd yn codi.



## Isosod a Lletywyr

Ein polisi yw cymeradwyo isosod yn yr amgylchiadau **mwyaf eithriadol** yn unig, megis y canlynol yn unig fel arfer:

- Pan fyddwch wedi cael eich symud **dros dro heb ichi wirfoddoli** gan eich cyflogwr presennol ac nad ydych yn cael taliadau digonol i dalu am eich morgais yn eich swydd dros dro am hyd at 12 mis.
- Os oes gennych gyflwr meddygol sy'n golygu na allwch aros yn eich Eiddo am gyfnod dros dro.
- Os oes yn rhaid ichi symud am gyfnod dros dro i ofalu am aelod sâl o'r teulu.
- Os ydych yn aelod o'r lluoedd arfog a bod gofyn ichi wasanaethu, fel rhan o'ch taith dyletswyddau, i wasanaethu mewn ardal nad ydych yn byw ynddi (am gyfnod penodol o amser) (pellter o 50 o filltiroedd neu 90 munud o amser teithio o leiaf) am hyd at dair blynedd cyn belled â'n bod yn cael tystiolaeth gan eich cyflogwr yn cadarnhau hynny.
- Cyfeiriad gohebu/cysylltu yn ystod y cyfnod isosod.
- Cytundeb tenantiaeth wedi'i lofnodi.
- Tystiolaeth eich bod wedi cofrestru gyda Rhenti Doeth.
- Tystiolaeth o leoliad gyda'r lluoedd arfog.
- Tystiolaeth eich bod wedi cael eich symud gan eich cyflogwr dros dro a heb ichi wirfoddoli.
- Tystiolaeth o gyflwr meddygol.

Os ydych chi am isosod, cysylltwch â ni gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2. Os byddwn yn cytuno i isosod, bydd angen ichi lofnodi cytundeb isosod.

**Pwysig: cyn i chi fynd yn eich blaen, y tymor isosod hiraf a ganiateir yw 12 mis (oni bai'ch bod yn y lluoedd arfog); ar ôl yr amser hwn, bydd angen ichi wneud cais arall.**

Os oes unrhyw un o'r uchod yn berthnasol ichi, efallai y bydd yn bosibl i chi isosod eich eiddo. Byddwn yn gofyn i chi am dystiolaeth i gadarnhau'r amgylchiad eithriadol sy'n ei gwneud yn ofynnol i isosod eich eiddo:

- Cadarnhad bod eich Benthyciwr Cyntaf yn fodlon rhoi ei ganiatâd ichi isod.
- Cadarnhad o ba mor hir yr hoffech chi isosod.
- Arwydd o'ch bwriadau ar ôl y cyfnod isosod.

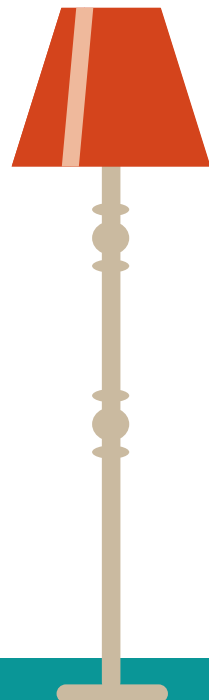


# Prynu Rhydd-ddaliad

Mae hyn yn golygu'ch bod yn berchen ar dŷ ar lesddaliad ac am brynu'r Rhydd-ddaliadaeth.

Gall lesddeiliaid sy'n berchen ar dŷ brynu rhydd-ddaliad eu tŷ o dan y gyfraith os ydynt yn bodloni meini prawf penodol, neu drwy ofyn i'r rhydd-ddeiliad a fyddai'n fodlon gwerthu'r rhydd-ddaliad iddynt yn anffurfiol. Bydd yn rhaid ichi dalu am brynu'r rhydd-ddaliad naill ai o'ch cynilon neu drwy fenthyciad arall oddi wrth eich Benthyciwr Cyntaf. Wnawn ni ddim rhoi arian i chi brynu'r rhydd-ddaliad ond bydd angen ichi gael ein caniatâd i'w brynu. Byddwn yn ystyried hyn wrth gyfrifo'r Swm Ad-dalu pan fyddwch am adbrynu'r Morgais Ecwiti. Rydym yn argymhell eich bod yn cael cymorth proffesiynol gan gyfreithiwr a syrfêwr sydd â phrofiad yn y maes hwn.

[Y Gwasanaeth Cynghori ar Lesddaliadau \(lease-advice.org\)](http://lease-advice.org)



## Canllawiau Priso

### Beth yw Gwerth ar y Farchnad?

Gwerth ar y Farchnad yw'r pris (wedi'i bennu'n unol â Safonau Priso RICS) y byddai'ch Eiddo wedi'i werthu amdano pe bai wedi'i werthu yn ddiamod a hyd braich am arian parod ar y farchnad agored, a hynny ar y dyddiad pan gafodd ei brisio. Byddai'r prisiad hwnnw wedi diystyru:

- unrhyw ychwanegiadau neu Newidiadau (heblaw am welliannau i'r addurnwaith) a wnaed gennych chi i'r eiddo gyda'n caniatâd ysgrifenedig;
- y Morgais Cyntaf ar yr Eiddo o blaid eich Benthyciwr Cyntaf;
- unrhyw denantiaeth a/neu hawl meddiant arall sy'n effeithio ar yr Eiddo.

Ond gan dybio'r canlynol:

- bod y gwerthwr yn fodlon a'r prynwr yn fodlon;
- bod y ddau barti sy'n rhan o'r gwerthiant wedi ymddwyn yn wybodus ac yn gall a heb orfodaeth;
- eich bod chi wedi cydymffurfio'n llawn â'r holl gyfamodau yn y Morgais Ecwiti;
- bydd yr eiddo'n wag ar ôl cwblhau unrhyw broses o werthu'r eiddo.

### Canllawiau Priso

Rhaid i chi gyfarwyddo'ch Prisiwr RICS eich hun i Brisio'r Eiddo a chadarnhau ei Werth ar y Farchnad.

Wrth gyfarwyddo'r Prisiwr, gwnewch yn siŵr eich bod yn ei hysbysu bod yn rhaid cadarnhau'r canlynol yn ei adroddiad:

- Rhaid i'r prisiwr feddu ar brofiad o brisio Eiddo preswyl yn y rhanbarth.
- Rhaid i'r prisiwr gadarnhau Gwerth yr Eiddo ar y Farchnad fel y'i diffinnir yn y canllaw hwn.
- Rhaid i'r Prisiwr fod wedi'i gofrestru gyda chymhwyster cydnabyddedig RICS.
- Rhaid i'r Prisiwr ddarparu prisiau gwerthu ar gyfer 3 eiddo cymharol o fewn y 6 mis diwethaf o fewn radiws o 5 milltir i ardal cod post yr eiddo o dan sylw (neu'r gorau sydd ar gael).
- Ni fydd y Prisiwr yn perthyn i chi nac yn hysbys i chi. Bydd y Prisiwr yn annibynnol ar y gwerthwr tai sy'n marchnata'r eiddo neu'n gwerthu'r Eiddo, a dylai nodi hyn yn ei adroddiad.
- Rhaid i'r Prisiwr archwilio tu fewn yr Eiddo a darparu adroddiad priso llawn.
- Nid yw Prisiadau a wneir at ddibenion banc neu forgais yn dderbyniol.

- Dylai'r adroddiad gael ei gynhyrchu ar bapur â phennawd cwmni ac ar ffurf PDF neu fel dogfen na ellir ei golygu.
- Dylai prisiwr ei lofnodi (mae e-lofnod yn dderbyniol) a dylai gynnwys ei rif panel RICS.

Os nad yw'r adroddiad prisio yn bodloni'r canllawiau uchod, bydd gofyn i chi gysylltu â syrfëwr prisio RICS i'w gywiro. Eich cyfrifoldeb chi fydd unrhyw gostau ychwanegol a ysgwyddir am hyn.

## Ar ôl Prisio

Ar ôl Prisio'r Eiddo, rhaid ichi gyflwyno adroddiad prisio ynghyd â ffurflen cyfarwyddo ar ôl cwblhau gan ddefnyddio'r manylion cysylltu ar dudalen 2.

**Pwysig:** Bydd angen memorandwm gwerthu hefyd wrth werthu'r Eiddo.

Ar ôl derbyn yr holl ddogfennau, byddwn yn e-bostio datganiad Adbrynu amodol atoch (fel y cwsmer) a'ch cyfreithiwr o fewn 10 Niwrnod Gwaith ar ôl eu derbyn.

## Cyfnod dilysrwydd

Dim ond am **dri mis** o ddyddiad yr archwiliad y bydd y Prisiad yn ddilys.

Os na fydd y trafodiad yn cael ei gwblhau o fewn y cyfnod hwn o amser, bydd gofyn i chi ddarparu Prisiad arall ar eich cost eich hun.

Gall y Prisiad arall hwn fod yn Brisiad pen-desg gan yr un syrfëwr a archwiliodd eich Eiddo yn wreiddiol.

## Meini prawf Prisiad pen-desg

Caniateir Prisiadau pen-desg ar ôl i gyfnod y Prisiad gwreiddiol ddarfod.

Bydd adroddiad Prisiad pen-desg yn estyn yr adroddiad gwreiddiol am dri mis arall.

Rhaid defnyddio syrfëwr yr archwiliad cyntaf.

Nid oes angen i'r Prisiwr ailarchwilio'r Eiddo ond rhaid iddo gyfeirio at yr adroddiad gwreiddiol hwn a chadarnhau bod yr adroddiad a ddiweddarwyd yn Brisiad pen-desg.

**Os yw'r eiddo wedi cynyddu neu ostwng yn ei werth**, rhaid i'r Prisiwr ddarparu o leiaf 3 eiddo cymharol yn ogystal â'r 3 a ddarparodd yn y Prisiad gwreiddiol o fewn y 12 mis diwethaf.

Os yw'r adroddiad pen-desg wedi darfod ac mae chwe mis wedi mynd heibio ac nad ydych eto wedi cwblhau'r trafodiad, bydd angen i chi gofyn i Brisiwr ailarchwilio'ch Eiddo a darparu adroddiad prisio newydd gan RICS.

Os ystyrir nad yw'r prisiad yn adlewyrchu ei wir Werth ar y Farchnad, byddwn yn cysylltu â chi ac efallai byddwn am siarad â'ch Prisiwr RICS. Gallai hyn arwain at ddiwygio'r prisiad ar y farchnad.

Mae gennym y disgrisiwn i ymestyn Prisiad lle mae'r broses gwblhau o dan amgylchiadau eithriadol. Hynny fel arfer pan fydd y prynu ar fin cael ei gwblhau. Bydd gofyn ichi ein holi ni a thrafod hyn pan fydd angen.

## Cwynion

Os oes problem gyda'ch Morgais Ecwiti, ceisiwch ei datrys gyda ni yn y lle cyntaf. Os nad ydych yn hapus gyda'r ffordd rydym wedi trin eich cwyn neu gyda'r canlyniad, gallwch gwyno wrth y Gwasanaeth yr Ombwdsman Ariannol. Os na fyddwch wedi codi'r gwyn gyda ni gyntaf, ni fyddwch yn cael cwyno wrth yr Ombwdsman. Gallwn roi gwybodaeth ichi ynghylch sut i gysylltu â'r Ombwdsman.

## Help to Buy (Wales) Ltd

I gael mwy o wybodaeth, gweler ein manylion cyswllt isod:

### Help to Buy – Wales

1 Capital Quarter  
Stryd Tyndall  
Caerdydd, CF10 4BZ  
Ffôn: 08000 937 937 Ffacs: 029 2080 3451  
gwblhau@cymorthibrynucymru.co.uk

### [www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru](http://www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru)

Cysylltwch â ni os hoffech dderbyn copi o'r ddogfen hon mewn print bras neu Braille.

Mae Help to Buy (Wales) Ltd yn rheoli'r cynllun Cymorth i Brynu – Cymru ar ran Llywodraeth Cymru ac mae'n cael ei awdurdodi a'i reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol ar gyfer gweithgareddau sy'n gysylltiedig â chredyd nad ydynt wedi'u cynnwys gan eithriad. Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf – Cofrestredig yng Nghymru a Lloegr o dan rif 8708403 yn Uned J, Pentref Busnes Iâl, Ffordd Ellice, Wrecsam LL13 7YL.

Oni dywedir bai eu bod yn cael eu diffinio'n wahanol yn y canllaw hwn, bydd gan y termau a ddiffinnir yng Ngweithred eich Morgais yr un ystyr ag yn y canllaw hwn.