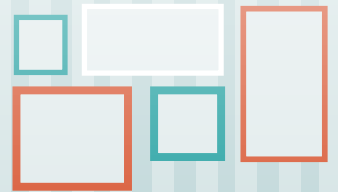




Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cymorth i Brynu – Cymru

Canllaw i Brynwyr Estyniad Cam 3



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

Cynnwys

| | |
|---|----|
| Eich canllaw ar <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i> : Morgais Ecwiti | 4 |
| Beth yw Morgais Ecwiti <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i> ? | 4 |
| Pwy sy'n darparu'r benthyciad? | 4 |
| Pethau allweddol y dylech eu gwybod cyn cymryd Morgais Ecwiti: <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i> | 5 |
| Sut mae'n gweithio? | 6 |
| Ydw i'n gymwys? | 7 |
| Safonau ansawdd | 8 |
| Cyfyngiadau prydles | 9 |
| Ffioedd Rheoli Ystâd | 9 |
| Sut i wneud cais | 10 |
| Prynu eich cartref newydd gyda Morgais Ecwiti: | 11 |
| – Cam 1: Ymgeisio | 11 |
| – Cam 2: Awdurdod i fwrw ymlaen | 12 |
| – Cam 3: Cynnig morgais a chyfnewid contractau | 13 |
| – Cam 4: Cwblhau'r pryniant | 14 |
| Pa mor hir mae'n ei gymryd i brynu cartref newydd gyda Morgais Ecwiti? | 15 |
| Ad-dalu eich Morgais Ecwiti | 16 |
| – Fe allwch ad-dalu mwy nag y byddwch yn ei fenthyg | 16 |
| – Gweithiwch allan beth sydd angen i chi ei ad-dalu | 16 |
| Deall eich taliadau llog | 17 |

| | |
|---|----|
| Gwahaniaethau mewn taliadau llog | 18 |
| Beth sy'n digwydd os yw'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD) yn is na 0%? | 18 |
| Ffioedd a chostau Morgeisi Ecwiti | 19 |
| Ecwiti Morgeisi a morgeisi | 20 |
| Ychwanegu a thynnu prynwyr cartref o'r Morgais Ecwiti | 20 |
| Newidiadau strwythurol | 21 |
| Cyfyngiadau eraill | 21 |
| Gallai newidiadau yn y farchnad dai effeithio ar eich pris eiddo | 22 |
| Geirfa | 24 |



Eich canllaw ar gyfer: Morgais Ecwiti Cymorth i Brynu – Cymru

Mae'r canllaw hwn yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol am ein Morgais Ecwiti: *Cymorth i Brynu – Cymru*, cynllun perchentyaeth ("Morgais Ecwiti"). Bydd yn eich helpu i ddeall beth sydd ynghlwm wrth gymryd Morgais Ecwiti, sut mae'n gweithio a sut i wneud cais.

Egwyddorion y Cynllun Morgeisi Ecwiti yw darparu cymorth i bobl sydd am ddod yn berchnogion tai, na fyddent fel arall yn cael mynediad at forgais fforddiadwy neu'n gallu mynd ar yr ysgol eiddo.

Beth yw Morgais Ecwiti?

Mae'r Morgais Ecwiti gan Lywodraeth Cymru ac rydych yn ei roi tuag at y gost o brynu cartref newydd ei adeiladu, na ellid ei fforddio fel arall.

Os ydych yn gymwys i gael Morgais Ecwiti gallwch fenthg hyd at 20% o werth marchnad cartref newydd. Gwerth y farchnad yw:

- gwerth y cartref, fel y'i pennir gan sefydliad annibynnol o'r enw Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS); neu
- y pris y mae cartref yn ei werthu amdano, pa un bynnag sydd uchaf.

Pan fyddwch yn cymryd Morgais Ecwiti, dim ond llog ar y swm y gwnaethoch ei fenthg y byddwch yn ei dalu. Dylech fod yn ymwybodol nad yw'r taliadau llog a wnewch yn mynd tuag at ad-dalu'ch Morgais Ecwiti.

Ni allwch wneud ad-daliadau misol i leihau eich Morgais Ecwiti ond gallwch ddewis ei ad-dalu'n gyfan gwbl neu'n rhannol ar unrhyw adeg. Os byddwch yn gwerthu'ch cartref, bydd angen i chi ad-dalu'ch holl Morgais Ecwiti.

Dim ond os byddwch yn cadw eich cartref newydd gydag un o'n hadeiladwyr tai cofrestredig y gallwch wneud cais am Morgais Ecwiti.

Pwy sy'n darparu'r benthyctiad?

Darperir y Morgais Ecwiti gan *Cymorth i Brynu – Cymru* Cyf ("ni" "ninnau" "ein") yr asiantiaid gweinyddu a benodir gan Lywodraeth Cymru.

Pethau allweddol y dylech eu gwybod cyn cymryd Morgais Ecwiti

Nid yw'r Morgais Ecwiti yn gynllun disgownt nac yn ostyngiad mewn pris – bydd pris prynu'r cartref newydd yr un fath p'un a ydych yn prynu gyda Morgais Ecwiti neu hebdo.

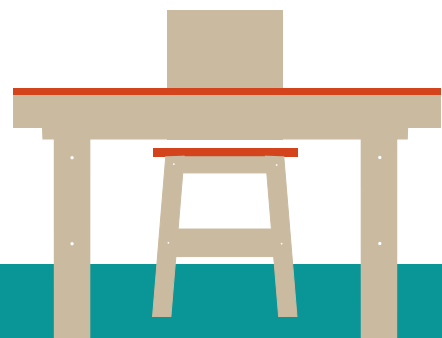
Nid yw'r Morgais Ecwiti yn “ddi-log” – Nid ydym yn codi llog am 5 mlynedd gyntaf y Morgais Ecwiti, ond byddwch yn dechrau talu llog o flwyddyn 6.

Mae cyfanswm y Morgais Ecwiti y byddwch yn ei ad-dalu yn gysylltiedig â gwerth eich cartref ar y pwynt ad-dalu, ac nid y swm a fenthycwyd gennych yn wreiddiol.

Bydd angen i chi hefyd gael Morgais Arwystl Cyntaf gan Fenthyciwr Cymwys:

www.llyw.cymru/benthycwyr-sy'n-cyfranogi-cymorth-i-brynu-cymru

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



Sut mae'n gweithio?

Gyda Morgais Ecwiti rydym yn rhoi benthyciad lleiafswm o 10% a hyd at 20% o werth marchnad eich cartref newydd ei adeiladu.

Uchafswm pris prynu eiddo cymwys o dan y cynllun yw £300,000. Ni allwch newid na thrafod y pris hwn. Bydd adeiladwr eich cartref yn gallu cadarnhau a yw'r cartref yr ydych am ei brynu o fewn yr ystod pris cymwys.

Rhaid i chi:

- dalu isafswm blaendal arian parod o 5% o bris prynu eich cartref newydd wrth gyfnewid contractau;
- drefnu morgais ad-dalu o 25% o leiaf o bris prynu eich cartref newydd.

Sicrheir Morgais Ecwiti yn erbyn eich eiddo yn yr un modd ag y mae morgais ad-dalu. Nid yw'r cynllun Morgeisi Ecwiti yn cael ei reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol (AYA).

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

| Prynwyr Cartref | |
|-----------------|--|
| £10k | Blaendal o 5%. |
| £40K | 20% Morgais Ecwiti |
| £150k | Morgais o 75% gan fenthyciwr morgais ad-dalu |

Am y 5 mlynedd gyntaf:

- mae'r Morgais Ecwiti yn ddi-log;
- byddwch yn talu ffi reoli fisol o £1 drwy Ddebyd Uniongyrchol.

O flwyddyn 6:

- talu'r ffi reoli fisol o £1;
- talu ffi llog misol o 1.75% o'r Morgais Ecwiti;
- bydd ffioedd llog yn codi bob blwyddyn ym mis Ebrill yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD), ynghyd â 2%;
- parhau i dalu llog nes i chi ad-dalu eich Morgais Ecwiti yn llawn.

Mae'n rhaid i chi ad-dalu'r Morgais Ecwiti yn llawn pan fyddwch yn talu'ch morgais ad-dalu, yn gwerthu'ch cartref neu'n cyrraedd diwedd cyfnod eich benthyciad, sef 25 mlynedd fel arfer.

Gallwch ad-dalu eich Morgais Ecwiti yn llawn unrhyw bryd.

Os ydych yn gwneud ad-daliad rhannol, bydd angen i'ch ad-daliad rhannol cyntaf fod o leiaf 10% o werth marchnad eich cartref, bryd hynny.

Rhaid i weddill y Morgais Ecwiti fod o leiaf 5% o werth y farchnad.

Er enghraifft, gallech ad-dalu 10% pe baech yn cymryd benthyciad o 20%.

Ydw i'n gymwys?

Mae'n rhaid i chi allu ariannu hyd at 80% o'ch eiddo dewisol trwy gyfuniad o forgais ad-dalu confensiynol, ac isafswm blaendal arian parod o 5% o'r pris prynu.

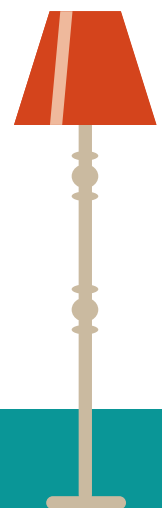
Rhaid i chi gymryd morgais ad-daliad arwystl cyntaf gyda Benthyciwr Cymwys. www.llyw.cymru/benthycwyr-sy'n-cyfranogi-cymorth-i-brynu-cymru

Pan fyddwch chi'n prynu'ch cartref sy'n cael ei adeiladu o'r newydd gyda Morgais Ecwiti, rhaid i chi allu fforddio'r ffi fisol a'r taliadau llog.

Mae'n rhaid mai'r cartref rydych chi'n ei brynu yw eich unig gartref.

Er na fydd yn effeithio'n andwyol ar eich cymhwysedd ar gyfer y Morgais Ecwiti, **mae'n rhaid i chi** ddweud wrthym os ydych chi neu unrhyw un yr ydych yn prynu gyda nhw gysylltiad ag adeiladwr tai.

Os yw eich sefyllfa ariannol yn dangos y gallwch sicrhau Morgais Arwystl Cyntaf o 90%, heb ein cymorth ni fyddwch chi yn gymwys i gael ein cymorth. Bydd eich Cynghorydd Ariannol Annibynnol yn gallu rhoi cyngor pellach i chi.



Safonau ansawdd

Ein nod yw sicrhau bod cartrefi a werthir ar y Cynllun o safon uchel ac yn barod ar gyfer band eang.

Bydd ein holl adeiladwyr tai yn cyfleu'n glir unrhyw farciau ansawdd a ddyfarnwyd iddynt neu unrhyw gynlluniau ansawdd y maent yn aelod ohonynt, er enghraifft Marc Ansawdd 'Trustmark', yn ein holl gyfathrebiadau a hysbysebion.

Mae'n rhaid i aelodau'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) sy'n cymryd rhan yn y cynllun graddio sêr, gyfleu'r sgôr honno'n glir ar ein holl gyfathrebiadau a hysbysebion cysylltiedig. Dim ond datblygwyr/adeiladwyr sydd â sgôr o 4 seren a mwy fydd yn cael bod yn rhan o'r Cynllun.

Rhaid i aelodau Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr (FMB) gyfleu eu haelodaeth yn glir ar ein holl gyfathrebiadau a hysbysebion cysylltiedig.

Rhaid i Adeiladwyr Cartrefi:

- fod â system ar waith sy'n sicrhau bod cartrefi a gynigir i'w gwerthu drwy'r Cynllun yn cael eu gwirio o ran ansawdd y gwaith adeiladu a'r gorffeniad yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl ei gwblhau;
- fod yn glir ym mhob cyfathrebiad â chwsmeriaid ynghylch gallu band eang tebygol ar ddatblygiadau;
- ganiatáu i brynwyr weld y cartref sy'n cael ei brynu (gyda'u syrfêwr eu hunain os dymunir) cyn cwblhau'r gwerthiant yn gyfreithlon.

Mae ein hadeiladwyr tai yn cytuno i ddilyn:

1. Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi

Mae ein holl adeiladwyr cartrefi cofrestredig yn dilyn cod gofal cwsmer a safonau a nodir yn y Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi. I gael gwybod mwy am y cod ewch i: www.consumercode.co.uk

2. Caniatâd cynllunio a rheoliadau adeiladu

Rhaid i adeiladwyr cartrefi sicrhau bod pob cartref cymwys sy'n cael ei adeiladu yn cydymffurfio â chaniatâd cynllunio a'r Rheoliadau Adeiladu sydd mewn grym yng Nghymru.

Eich trawsgludwr sy'n gyfrifol am sicrhau bod tystiolaeth o'r rhain.

3. Gwarant Cartref Newydd

Rhaid i'ch adeiladwyr cartref roi gwarant cartref newydd i chi cyn i chi gwblhau'r pryniant.

Ni fyddwch yn gallu prynu eich cartref hebdo. Bydd y warant yn:

- ymdrin â diffygion y gallech ddod ar eu traws pan fyddwch yn symud i mewn i'ch cartref newydd;
- cynnig amddiffyniad i chi, ni a'ch benthyciwr morgais.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am y warant cartref newydd, bydd eich trawsgludwr neu adeiladwr eich cartref yn gallu rhoi rhagor o wybodaeth i chi.

Cyfyngiadau prydlesu

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

Ychydig iawn o gartrefi ar y Cynllun y gallwch eu prynu a fydd yn cynnwys prydles.

Os ydych yn prynu fflat gyda les, gwiriwch gyda'ch trawsgludwr a yw telerau'r brydles yn bodloni ein gofynion.

Gyda chefnogaeth Cymorth i Brynu – Cymru dim ond rhent tir rhad ar gyfer cartrefi lesddaliadol sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun y gall adeiladwyr cartrefi eu codi.

Beth yw Rhent Tir Rhad?

Mae'r Ddeddf Diwygio Cyfraith Lesddaliadau (Rhent Sylfaenol) 2022 newydd yn cyfyngu swm y rhent tir sy'n daladwy o dan y rhan fwyaf o brydlesi hir newydd ar eiddo preswyl i ychydig bach. Mae Rhent Tir Rhad i bob pwrpas yn rhent tybiannol.

Ffioedd Rheoli Ystâd

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

Rhaid i'ch adeiladwr ddarparu gwybodaeth, mewn ysgrifen, am fodolaeth, a thebygolrwydd lefel taliadau ystâd, cyn derbyn blaendal ar eich cartref.



Sut i wneud cais

1. Dewch o hyd i'ch cartref a'i neilltuo

Mae adeiladwyr tai cofrestredig yn hysbysebu cartrefi ar werth a all elwa o'r Cynllun ar eu datblygiadau. Rhaid i chi neilltuo eich cartref a thalu ffi o ddim mwy na £500 cyn y gallwch wneud cais am Forgais Ecwiti. Gellir ad-dalu'r ffi hon yn llawn os nad ydych yn gymwys i gael Morgais Ecwiti neu os nad ydych yn cyfnewid contractau.

2. Mynnwch gyngor proffesiynol

Byddwn yn eich helpu i wneud cais am Forgais Ecwiti os ydych yn gymwys ac yn gallu fforddio'r Morgais Ecwiti ar ben eich gwariant arall. Fodd bynnag, nid ydym yn gynghorwyr ariannol ac ni allwn roi cyngor arbenigol i chi. Felly cyn gwneud cais i'r Cynllun, rhaid i chi wirio bod y Morgais Ecwiti yn diwallu eich anghenion ac y gallwch fforddio ei ad-dalu.

Ystyriwch geisio cyngor annibynnol i'ch helpu i ddeall eich sefyllfa ariannol.

Gallwch gysylltu â ni yn www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/cysylltwch-a-ni



Prynu eich cartref newydd gyda Morgais Ecwiti

Cam 1: Gwneud cais / Ymgeisio

Dewch o hyd i'ch cartref newydd

Chwiliwch ar-lein am gartrefi newydd ar werth gan ddefnyddio Morgais Ecwiti. Chwiliwch am ein logo *Cymorth i Brynu – Cymru*, wedi'i gefnogi gan logo Llywodraeth Cymru ar safleoedd datblygu cartrefi newydd i adeiladwyr tai cofrestredig.

Archebwch eich cartref

Archebwch eich cartref gyda'r adeiladwr cartref a talu ffi o ddim mwy na £500. Gellir ad-dalu'r ffi hon yn llawn os na chewch eich cymeradwyo ar gyfer Morgais Ecwiti. Sicrhewch fod yr adeiladwr tai yn rhoi copi wedi'i lofnodi o'r ffurflen archebu i chi, bydd ei angen arnoch pan fyddwch yn gwneud cais am y Morgais Ecwiti.

Mynnwch gyngor ariannol

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

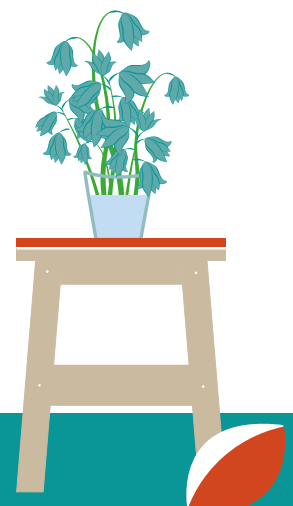
Gwnewch gais am eich Morgais Ecwiti

Mae angen i chi lenwi Ffurflen Gwybodaeth Eiddo i wneud cais am Morgais Ecwiti. Bydd angen i chi ddarparu gwybodaeth bersonol ac ariannol, megis incwm y cartref, manylion yr eiddo, eich morgais ad-dalu arfaethedig a manylion blaendal.

Rhaid i'r wybodaeth a roddwch pan fyddwch yn gwneud cais fod yn gywir ac yn wir. Bydd manylion ffug yn arwain at oedi a gall eich rhoi mewn perygl o dwyll, sy'n drosedd.

Dychwelwch eich gwaith papur

Anfonwch eich Ffurflen Gwybodaeth Eiddo wedi'i lofnodi a chopi o ffurflen archebu wedi'i lofnodi gan yr adeiladwr cartref atom.



Cam 2: Awdurdod i fwrw ymlaen

Gwirio eich fforddiadwyedd

Byddwn yn gwirio a ydych yn gymwys ar gyfer y cynllun.

Byddwn yn defnyddio teclyn cyfrifiannell cymhwyster i wirio eich incwm a'ch gwariant misol, gan gynnwys biliau'r cartref ac ad-daliadau morgais amcangyfrifedig yn y cyfrifiadau. I fod yn gymwys ar gyfer y Cynllun ni ddylai eich dyled neu dreuliau fod yn fwy na 45% o incwm eich cartref.

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

Rydym wedi ymrwymo i fenthycu cyfrifol a sicrhau bod ymgeiswyr yn gallu fforddio'r Morgais Ecwiti yn gyfforddus. Nid oes unrhyw hyblygrwydd ar Gymarebau Incwm Dyled i Aelwydydd uwchlaw 45%.

Gwneud cais am forgais ad-dalu

Bydd yn rhaid i chi gael morgais ad-dalu yn ei le, a fydd yn cael ei gofrestru fel Arwystl Cyntaf. Chi sy'n gyfrifol am drefnu eich morgais ad-dalu. Gwnewch gais am eich morgais ad-dalu dim ond ar ôl i chi gael yr Awdurdod i Fwrw Ymlaen gennym ni. Os gwnewch gais am forgais ad-dalu yn gyntaf ac nad ydych yn gymwys i wneud cais am Forgais Ecwiti, efallai y byddwch yn colli arian. Efallai y bydd eich statws credyd hefyd yn cael ei effeithio os yw'r benthyciwr morgeisi wedi cynnal gwiriad credyd arnoch chi.

Cael Awdurdod i Fwrw Ymlaen

Os bydd eich cais yn cael ei gymeradwyo, byddwn yn rhoi'r Awdurdod i Fwrw Ymlaen i chi brynu'ch cartref newydd. Mae hyn yn ddilys am 6 mis.

Pan fydd gennych yr Awdurdod i Fwrw Ymlaen, bydd eich trawsgludwr yn derbyn arweiniad cyfreithiol a ffurflenni i'w llenwi. Dychwelwch y rhain i ni er mwyn i chi allu prynu eich cartref.

Eich trawsgludwr sy'n gyfrifol am esbonio'r wybodaeth gyfreithiol i chi. Mae rhestr o drawsgludwyr sydd wedi dilyn ein hyfforddiant ar gael yn www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/sut-i-wneud-cais

Cael pecyn y trawsgludwr

Pan fydd gennych yr Awdurdod i Fwrw Ymlaen, bydd eich trawsgludwr yn derbyn arweiniad cyfreithiol a ffurflenni i'w llenwi. Eich trawsgludwr sy'n gyfrifol am esbonio'r wybodaeth hon i chi.

Cam 3: Cynnig morgais a chyfnewid contractau

Bydd eich trawsgludwr yn:

- cyfrifoldebau cyfreithiol. Byddant yn eich atgoffa bod yn rhaid i'ch cais fod yn gywir ac yn wir. Gallai gwybodaeth ffug neu gamarweiniol fod yn dwyll. Mae hon yn drosedd ac efallai y bydd yn rhaid i chi ad-dalu'r Morgais Ecwiti yn llawn ar unwaith;
- gofyn i chi lofnodi'r contract gwerthu eiddo a'r weithred Morgais Ecwiti;
- sicrhau bod eich cynnig morgais ad-dalu, pris eiddo a blaendal yr un faint ag y cytunwyd arno yn yr Awdurdod i Fwrw Ymlaen;
- gofyn i ni am ganiatâd i gyfnewid contractau.

Byddwn yn:

Gwirio fod yr holl waith papur yn gywir a rhoi yr Awdurdod Cyfnewid i'ch trawsgludwr fel eu bod yn gallu cyfnewid contractau.

Cyfnewid contractau yw'r broses lle mae gennych chi a'r gwerthwr yr holl waith papur yn ei le a'ch bod yn cytuno'n gyfreithiol i brynu cartref. Pan fydd contractau'n cael eu cyfnewid, bydd angen i chi dalu blaendal cyfnewid o 5% i'r gwerthwr. Ar y pwynt hwn, daw cytundeb i brynu yn gyfreithiol-rwym.

Byddwch yn:

- talw eich blaendal a bod yn rhwym yn gyfreithiol i brynu eich cartref newydd erbyn dyddiad y cytunwyd arno. Byddwch yn talu blaendal arian parod o 5% pan fyddwch yn cyfnewid contractau, hyd yn oed os yw eich blaendal llawn yn fwy;
- gwnewch yn siŵr nad yw eich cynnig morgais ad-dalu yn dod i ben cyn y dyddiad cwblhau.

Ymweliadau cartref

Gallwch fynd i ymweld â'ch cartref newydd unwaith y byddwch wedi cyfnewid contractau. Bydd eich adeiladwr tai yn trefnu hyn i chi. Bydd hyn yn rhoi cyfle i chi gadarnhau unrhyw fanylion munud olaf neu newidiadau cyn i chi symud i mewn. Siaradwch â'ch trawsgludwr neu'ch adeiladwr tai am ragor o wybodaeth am ymweliadau cartref.

Cam 4: Cwblhau'r pryniant

Talu am eich cartref newydd ar ôl iddo gael ei gwblhau:

- rydych chi'n talu gweddill eich blaendal (os yw'n fwy na 5%);
- bydd eich benthyciwr morgais yn darparu ei gyfran o'r arian i brynu'ch cartref newydd;
- byddwn ni'n talu eich Morgais Ecwiti i'ch trawsgludwr;
- rydych chi'n berchen ar eich cartref newydd yn gyfreithiol, yn cael y goriadau / allweddi ac yn gallu symud i mewn.

Cadarnhewch y gwerthiant

Bydd eich trawsgludwr yn cysylltu â ni i gadarnhau'r gwerthiant.

Cofrestru diddordeb

Bydd eich trawsgludwr yn cofrestru eich Morgais Arwystl Cyntaf ar eich cartref a bydd hefyd yn cofrestru ein arwystl cyfreithiol, a fydd yn cael ei raddio'n ail. Mae hyn yn cael ei gofnodi gyda Chofrestrfa Tir EM a bydd yn cael ei ddangos ar eich gweithredoedd teitl eiddo.

Pan fyddwch chi'n barod i werthu'ch cartref, mae angen i chi roi gwybod i ni. Rhaid i chi dalu eich Morgais Ecwiti yn ôl a'ch morgais ad-dalu cyn y gallwn ddileu ein arwystl cyfreithiol ar yr eiddo.

Eich cartref chi

Ar ôl i chi brynu eich cartref, byddwn yn:

- sefydlu'ch Debyd Uniongyrchol i dalu'r ffi reoli fisol o £1;
- trefnu i chi dalu ffioedd a thaliadau llog ar eich Morgais Ecwiti;
- help i sefydlu ad-daliadau pan fyddwch yn barod i ad-dalu rhywfaint neu'r cyfan o'ch Morgais Ecwiti.

Efallai y bydd eich cartref yn cael ei adfeddiannu os na fyddwch yn cynnal yr ad-daliadau ar eich morgais ad-dalu, Morgais Ecwiti neu fenthyciadau eraill a sicrhawyd yn ei erbyn. Dylech ystyried ceisio cyngor ariannol annibynnol cyn gwneud unrhyw benderfyniadau ariannol.

Pa mor hir mae'n ei gymryd i brynu cartref newydd gyda Morgais Ecwiti?

Mae gennych 6 mis i gyfnewid contractau pan fyddwch yn cael ein Hawdurdod i Fwrw Ymlaen.

Mae'n rhaid i chi gwblhau prynu eich cartref o fewn 6 mis ar ôl cyfnewid contractau.

Pan fyddwch yn cyfnewid contractau, rydych 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 Morgais Ecwiti

Pan fyddwch yn cymryd eich Morgais Ecwiti, rydych yn cytuno i'w ad-dalu'n llawn, ynghyd â llog a ffioedd rheoli.

Rhaid i chi ad-dalu eich Morgais Ecwiti yn llawn:

- ar ddiwedd tymor y Morgais Ecwiti; neu
- pan fyddwch yn gwerthu eich cartref; neu
- os nad ydych yn cydymffurfio â'r telerau a nodir yn y contract Morgais Ecwiti a gofynnwn i chi ad-dalu'r benthyciad yn llawn.

Llog yn unig yw eich Ad-daliadau Morgais Ecwiti misol ac ni fydd y taliadau hyn yn lleihau'r swm sy'n ddyledus i ni. Gallwch dalu eich Morgais Ecwiti i gyd neu ran ohono unrhyw bryd cyn hynny.

Efallai y byddwch yn ad-dalu mwy nag yr ydych yn ei fenthyg

Mae'r ganran y byddwch yn ei benthycia yn seiliedig ar werth marchnad eich cartref newydd pan fyddwch yn ei brynu.

Pan fyddwch yn ad-dalu'ch Morgais Ecwiti yn llawn neu'n rhannol, mae'r swm a dalwch yn ôl yn cael ei gyfrifo fel canran o werth y farchnad ar yr adeg y byddwch yn dewis ad-dalu.

Os bydd gwerth marchnad eich cartref yn codi, felly hefyd y swm sy'n ddyledus gennych ar eich Morgais Ecwiti. Ac os bydd gwerth eich cartref yn gostwng, mae'r swm sy'n ddyledus gennych ar eich Morgais Ecwiti yn gostwng hefyd.

Gallai eich cartref fod mewn perygl os na fyddwch yn talu ad-daliadau ar eich morgais, felly mae'n bwysig ystyried sut y byddwch yn ymdopi os bydd gwerth eich cartref yn gostwng.

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

Gweithiwch allan beth sydd angen i chi ei ad-dalu

Gallwch ad-dalu eich Morgais Ecwiti yn llawn unrhyw bryd.

Os ydych yn gwneud ad-daliad rhannol, bydd angen i'ch ad-daliad rhannol cyntaf fod o leiaf 10% o werth marchnad eich cartref, bryd hynny.

Rhaid i weddill eich Morgais Ecwiti fod o leiaf 5% o werth y farchnad.

Er enghraifft, gallech ad-dalu 10% pe baech yn cymryd benthyciad o 20%.

Er mwyn cyfrifo faint rydych chi'n ei ad-dalu mae angen i ni wybod beth yw gwerth marchnad cyfredol eich cartref.

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

Os ydych yn gwerthu eich cartref, rydym yn defnyddio gwerth marchnad cyfredol eich cartref fel y'i pennir gan brisiwr Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), neu'r pris y mae'n ei werthu amdano, pa un bynnag sydd uchaf. Ym mhob amgylchiad arall, prisiwr RICS fydd yn pennu gwerth y farchnad.

Sylwch mai dim ond am gyfnod o 3 mis y bydd y prisiad yn ddilys a chi eich hun fydd yn talu am gost y prisiad.

Deall eich taliadau llog

Llog yw'r hyn a godwn am roi benthyg yr arian i chi i'ch helpu i brynu'ch cartref.

Nid yw taliadau llog yn mynd tuag at ad-dalu eich Morgais Ecwiti.

- rydych yn dechrau talu llog o flwyddyn 6, ar y pumed pen-blwydd y gwnaethoch gymryd eich Morgais Ecwiti;
- eich taliad llog cyntaf fydd 1.75% o'r swm a fenthycwyd gennych;
- bydd eich llog yn cynyddu bob blwyddyn ym mis Ebrill yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD), ynghyd â 2%.

Mae swm y llog misol a dalwch yn cael ei gyfrifo drwy luosi:

1. **swm y Morgais Ecwit** (pris prynu x canran y Morgais Ecwiti).

Bydd canran y Morgais Ecwiti yn gostwng yn dilyn unrhyw ad-daliad rhannol.

2. **yn ôl y gyfradd llog (yn y flwyddyn gyntaf 1.75% yw hyn)**. yn cynyddu bob blwyddyn trwy ychwanegu MPD plws 2%.

Yna defnyddir y gyfradd llog o'r flwyddyn flaenorol i gyfrifo'r codiad yn y gyfradd llog ar gyfer y flwyddyn ganlynol.

Caiff taliadau eu cyfrifo fel ffigwr blynyddol ac yna eu rhannu â 12 rhandaliad cyfartal i gael taliad llog misol.

Yn seiliedig ar y codiadau cyfradd llog blynyddol, mae'n bosibl dangos y taliadau blynyddol nodweddiadol a misol, gan gynnwys llog a ffioedd rheoli. Byddwch yn derbyn enghraifft bersonol sy'n amcangyfrif y ffioedd y byddwch yn eu talu ar eich Morgais 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 Forgais Ecwiti o tua £40,000 a chwyddiant (MPD) o 2.5%:

Os oedd gwerth marchnad eich cartref ar adeg ei brynu yn £200,000 a'ch bod wedi benthyca swm Morgais Ecwiti o £40,000 (20%), ym mlwyddyn 6, ar bumed pen-blwydd cymryd eich Morgais Ecwiti, y gyfradd llog a ddefnyddiwyd i cyfrifo byddai eich ffi llog misol yn 1.75%. Felly'r swm yw: $(£40,000 \times 1.75\%) \div 12 =$ llog o £58.33 bob mis ym mlwyddyn 6.

Sut rydym yn cyfrifo codiadau yn y gyfradd llog

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

| Blwyddyn | Cyfrifiad o'r cynnydd yn y gyfradd llog | Cyfradd llog |
|----------|--|--------------|
| 1-5 | Dim taliadau llog | 0% |
| 6 | Ddim yn berthnasol | 1.75% |
| 7 | 1.75% (cyfradd blwyddyn 6) + 0.08% 1.75% (cyfradd llog blaenorol) x 4.5% (2.5% MPD + 2%) = 0.08% (cynnydd llog) | 1.83% |
| 8 | 1.83% (cyfradd blwyddyn 7) + 0.08% 1.83% (cyfradd llog blaenorol) x 4.5% (2.5% MPD + 2%) = 0.08% (cynnydd llog) | 1.91% |

Gwahaniaethau mewn taliadau llog

Byddwch yn talu ychydig yn llai o log os cymerwch Forgais Ecwiti ar ddechrau'r flwyddyn, ac ychydig yn fwy o log os byddwch yn ei gymryd yn ddiweddarach.

Mae eich taliadau llog yn dechrau ym mlwyddyn 6, ar y pumed pen-blwydd y gwnaethoch gymryd eich Morgais Ecwiti os yw pen-blwydd eich Morgais Ecwiti rhwng:

- **1 Ebrill a 31 Rhagfyr**, bydd eich codiad cyntaf yn y gyfradd llog yn digwydd yn y mis Ebrill nesaf. Er enghraifft, os cymerwch eich Morgais Ecwiti ar 1 Mehefin 2023, bydd taliadau llog yn dechrau ar 1 Mehefin 2028 (blwyddyn 6) a bydd y cynnydd mewn llog yn digwydd ym mis Ebrill 2029. Mae hyn yn golygu y bydd eich llog yn codi i'r gyfradd nesaf yn gynt.

- **1 Ionawr a 31 Mawrth**, bydd eich codiad cyfradd llog cyntaf flwyddyn neu fwy yn ddiweddarach yn y mis Ebrill canlynol. Er enghraifft, os byddwch yn cymryd eich Morgais Ecwiti ar 1 Ionawr 2024, bydd taliadau llog yn dechrau o 1 Ionawr 2029 (blwyddyn 6) a bydd y cynnydd mewn llog yn digwydd ym mis Ebrill 2029. **Mae hyn yn golygu y byddwch yn talu cyfradd llog is am ychydig yn hirach.**

Beth sy'n digwydd os yw'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD) yn is na 0%?

Gall MPD fynd i fyny ac i lawr.

Os, pan fyddwn yn cyfrifo eich llog, bod y MPD yn 0% neu lai, bydd ffigwr o 0% yn cael ei ddefnyddio ar gyfer MPD i gyfrifo eich codiad cyfradd llog. Mae hyn yn golygu y bydd y cynnydd yn y gyfradd llog o leiaf 2%. Ni fydd MPD 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 Morgais Ecwiti

Rydych yn cytuno i dalu'r ffioedd a'r costau pan fyddwch yn cymryd y Morgais Ecwiti, ac mae'r rhain yn cynnwys

Ffi rheoli misol

Pan fydd eich Morgais Ecwiti yn cychwyn rhaid i chi dalu ffi fisol o £1. Telir hwn trwy Ddebyd Uniongyrchol am oes eich Morgais Ecwiti. Er enghraifft, os oes gennych y Morgais Ecwiti am 5 mlynedd (60 mis) byddwch yn talu cyfanswm o £60 mewn ffioedd rheoli.

Llog

Byddwch yn dechrau talu llog o flwyddyn 6, ar bumed pen-blwydd eich Morgais Ecwiti a chaiff hyn ei gyfrifo ar gyfradd o 1.75% o swm y Morgais Ecwiti. Bydd y gyfradd llog yn codi bob blwyddyn wedi hynny ym mis Ebrill yn ôl y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD), ynghyd â 2%.

Nid yw'r llog a dalwch yn ystod oes y Morgais Ecwiti yn lleihau'r swm sy'n ddyledus gennych.

Bydd swm y llog a dalwch yn lleihau os gwnewch ad-daliadau rhannol. Bydd llog yn cael ei gyfrifo ar swm y Morgais Ecwiti sydd ar ôl i'w dalu.

Ffioedd gweinyddol

Mae'n bosibl y bydd gofyn i chi dalu ffioedd gweinyddol, er enghraifft os byddwch yn gwneud newidiadau i'ch Morgais Ecwiti, neu'n ad-dalu'r arian hwnnw.

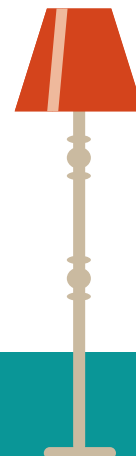
Bydd rhestr lawn o daliadau ar gael gennym ni.

Yn ogystal â ffioedd gweinyddol, rydych yn gyfrifol am dalu costau a ffioedd eraill, megis adroddiad prisio Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), ffioedd cyfreithiol a ffioedd trefnu morgais.

Costau am dalu'n hwyr

Efallai y codir llog arnoch ar arian hwyr sy'n ddyledus i ni. Mae llog yn cael ei gyfrifo ar sail y swm sy'n ddyledus gennych. Mae llog yn cael ei gymhwysu bob dydd nes bod yr arian sy'n ddyledus gennych yn cael ei dalu'n llawn. Efallai y gofynnir i chi hefyd dalu costau rhesymol eraill sydd wedi cael eu hachosi, os bydd angen i ni gymryd camau yn eich erbyn.

Rydym yn casglu llog a thaliadau ffioedd rheoli trwy Ddebyd Uniongyrchol. Mae hyn yn helpu i gadw eich manylion talu yn gyfredol.



Morgais ecwiti a morgeisi

Fel arfer mae gan Morgais Ecwiti dymor o 25 mlynedd. Os byddwch yn dewis newid benthyciwr i gael borgen well ar eich morgais ad-dalu arwystl cyntaf, naill ai gyda'ch benthyciwr presennol neu fenthyciwr newydd, bydd angen i chi gael ein caniatâd yn gyntaf.

Rhaid i'ch benthyciwr fod yn Fenthyciwr Cymwys. Gallwch weld y rhestr o fenthycwyr cymwys yma www.llyw.cymru/benthycwyr-cyfranogol-cymorth-i-brynu-cymru

Os ydych am fenthycia mwy ar eich morgais, bydd angen i chi fodloni amodau penodol.

Dim ond pan fyddwch yn ail forgeisio y gallwch chi fenthycia mwy os ydych chi'n defnyddio'r arian er mwyn:

- ad-dalu'ch Morgais Ecwiti i gyd neu ran ohono;
- ar gyfer newidiadau strwythurol ar sail feddygol, os byddwn yn cytuno iddo;
- dileu neu ychwanegu prynwr cartref at y cytundeb Morgais Ecwiti (Trosglwyddo Ecwiti);
- ar gyfer amgylchiadau personol eraill yr ydych yn cytuno â ni yn eu cylch.

Ychwanegu a symud prynwyr cartref oddi ar y Morgais Ecwiti

Gyda'n caniatâd ni, gallwch ychwanegu neu ddileu prynwr cartref o'r Morgais Ecwiti. Rhaid i brynwyr cartref sy'n cael eu hychwanegu fodloni ein meini prawf cymhwysedd. Rhaid i un o'r prynwyr cartref a enwyd aros yr un fath a'r adeg pan gymerwyd y Morgais Ecwiti.



Newidiadau strwythurol

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

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

Mae'r Morgais Ecwiti yn gysylltiedig â gwerth eich cartref. Felly, os byddwch yn gwneud newidiadau strwythurol heb ein caniatâd ac mae'n cynyddu gwerth eich cartref, bydd swm y Morgais Ecwiti sy'n ddyledus gennych yn cynyddu.

Os byddwn yn rhoi caniatâd i wneud newidiadau strwythurol a bod gwerth eich cartref yn cynyddu, ni fyddwn yn ystyried gwerth yr addasiad hwnnw pan fyddwn yn cyfrifo faint sy'n ddyledus gennych ar eich Morgais Ecwiti.

Nid yw ailaddurno neu osod cegin neu ystafell ymolchi newydd yn newidiadau strwythurol, ac nid oes angen ein caniatâd arnoch i wneud hyn.

Mae gennych y dewis i ad-dalu eich Morgais Ecwiti cyn i chi wneud newidiadau strwythurol.

Cyfyngiadau eraill

Ni chaniateir i chi is-osod eich cartref heb ein caniatâd ni.

Yn yr un modd â'ch morgais ad-dalu, mae'n rhaid bod gennych yswiriant adeiladu ar gyfer eich cartref, ei gadw mewn cyflwr da a chydymffurfio 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 fynd i fyny ac i lawr. Mae'r enghreifftiau hyn yn dangos beth allai ddigwydd pe bai pris eiddo yn cynyddu.

Cynnydd yng ngwerth y cartref

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

Mae hyn yn rhagdybio bod gwerth eiddo yn cynyddu 2% bob blwyddyn. Os gwerthwch 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 fynd i fyny ac i lawr.

| Dechrau'r flwyddyn | Pris eiddo (%) cynnydd | Pris eiddo | 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 hwn yn cynnwys unrhyw falans sy'n ddyledus gennych ar eich morgais ad-dalu

Mae'r enghraifft hon yn dangos beth allai ddigwydd os bydd pris eiddo yn gostwng.

Enghraifft 1: Gostyngiad yng ngwerth y cartref

Yn yr enghraifft hon, mae gan y prynwr cartref:

| | |
|---------------------------|----------------|
| Gwerth eiddo | £200,000 |
| Blaendal prynwr y cartref | £10,000 (5%) |
| Morgais Ecwiti | £40,000 (20%) |
| Morgais ad-dalu | £150,000 (75%) |

Mae hyn yn rhagdybio bod gwerth eiddo yn gostwng 5% bob blwyddyn. Os gwerthwch eich cartref ar ddechrau blwyddyn 6, byddai angen i chi ad-dalu £30,951 (20% o'r pris gwerthu) i setlo'r Morgais Ecwiti. Gan fod pris gwerthu eich cartref yn yr enghraifft hon yn llai na phan wnaethoch ei brynu, gallai effeithio ar eich gallu i dalu eich morgais ad-dalu a'r: Morgais Ecwiti.

| Dechrau'r flwyddyn | Pris eiddo (%) y cynnydd | Pris eiddo | 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 hwn yn cynnwys unrhyw falans sy'n ddyledus gennych ar eich morgais ad-dalu

Geirfa

Ad-daliadau cyfalaf

Cyfalaf yw'r arian rydych chi'n ei fenthg; llog yw'r tâl a godir gan y benthyciwr (yn yr achos hwn, Cymorth i Brynu – Cymru Cyf) ar y swm sy'n ddyledus gennych.

Ad-daliad rhannol

A minimum voluntary payment of 10% Isafswm taliad gwirfoddol o 10% o werth presennol 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 Morgais Ecwiti.

Gallwch ad-dalu eich Morgais Ecwiti yn llawn unrhyw bryd.

Os ydych yn gwneud ad-daliad rhannol, bydd angen i'ch ad-daliad rhannol cyntaf fod o leiaf 10% o werth marchnad eich cartref, bryd hynny.

Rhaid i falans atgoffaol y Morgais Ecwiti fod o leiaf 5% o werth y farchnad.

Er enghraifft, gallech ad-dalu 10% pe baech yn cymryd benthyciad o 20%.

Adeilad newydd neu gartref newydd

Cartref newydd ei adeiladu, gan gynnwys eiddo masnachol wedi'i drawsnewid ac addasiadau nad ydynt wedi'u defnyddio fel anheddau preswyl cyn eu haddasu. Nid yw cartrefi sydd wedi'u rhannu'n fflatiau wedi'u cynnwys. Ni ellir prynu cartrefi sydd wedi'u meddiannu'n flaenorol naill ai gan berchen-feddiannydd neu denant cyn gwerthu gyda'r Cynllun.

Blaendal

Mae blaendal tŷ fel arfer yn daliad ymlaen llaw sydd fel arfer yn ganran o bris y tŷ ac nad yw wedi'i gynnwys yn y morgais. Ar y Cynllun rhaid i'r blaendal wrth gyfnewid contractau fod yn 5% o bris y cartref.

Blaendal yw eich ecwiti yn y tŷ rydych yn ei brynu.

Cwblhau

Dyma'r cam olaf yng ngwerthiant eiddo, a'r pwynt pan fydd yn newid perchnogaeth yn gyfreithiol i chi, prynwr y cartref.

Cyfnewid cytundebau

Pan fydd gennych chi a'r gwerthwr yr holl waith papur yn eu lle yn barod i fynd, rydych yn cytuno'n gyfreithiol i brynu cartref. Pan fydd contractau'n cael eu cyfnewid, bydd angen i chi dalu blaendal cyfnewid o 5% i'r gwerthwr. Ar y pwynt hwn, daw cytundeb i brynu yn gyfreithiol-rwym.

Gwerth marchnad

Gwerth cartref ar y Cynllun fel y'i pennir gan sefydliad annibynnol a elwir yn brisiwr Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), neu'r pris y mae cartref yn ei werthu amdano, pa un bynnag sydd uchaf.

Incwm gwario net

Y swm o arian sy'n weddill o'ch cyflog sydd ar gael i'w fuddsoddi, ei gynilo neu ei wario fel y dymunwch, ar ôl biliau a threuliau.

Isosod

Ni allwch rentu eich tŷ cyfan i berson/tenant arall pan fyddwch yn prynu cartref gyda Morgais Ecwiti. Gallwch rentu ystafelloedd i letywyr gyda'n caniatâd ni ond, rhaid i chi barhau i fyw yn eich cartref.

Llog

Llog yw cost benthyca arian. Byddwch fel arfer yn talu llog am fenthyca arian, fel Morgais Ecwiti. Mae llog fel arfer yn cael ei ddangos fel canran o'r swm rydych chi'n ei fenthyg. Gelwir y ganran hon yn gyfradd llog. Po uchaf yw'r gyfradd llog, y mwyaf o log y byddwch yn ei dalu'n ôl. Er enghraifft, ar £100 ar gyfradd llog o 5% byddwch yn talu £5 mewn llog y flwyddyn.

Morgais

Mae hwn yn swm o arian rydych chi'n ei fenthyg gan fenthyciwr i'w roi tuag at bris gofyn llawn eiddo. Fel arfer byddwch yn ei fenthyg am gyfnod penodol o amser ac yn talu swm penodol yn ôl bob mis, am amser y cytunwyd arno.

Mae 2 brif fath o forgais

- **Llog yn unig** – byddwch ond yn talu llog ar sail y swm sy'n ddyledus gennych, ac nid yw'r taliadau hyn yn lleihau faint sy'n ddyledus gennych. Ar ddiwedd cyfnod eich morgais, bydd arnoch chi yr un swm a fenthycwyd gennych o hyd. Os hoffech gael Morgais Ecwiti, ni allwch gael morgais llog yn unig.
- **Ad-dalu** – byddwch yn ad-dalu'r swm llawn (cyfalaf) a fenthycwyd, ynghyd â llog. Bydd y swm sy'n ddyledus gennych yn gostwng nes i chi ad-dalu'r cyfan erbyn diwedd eich tymor morgais.

I fod yn gymwys am Forgais Ecwiti, rhaid bod gennych forgais ad-dalu. Mae morgais yn defnyddio eich cartref fel sicrwydd ar gyfer y ddyled, felly mae'n bwysig eich bod yn gallu cadw i fyny ag ad-daliadau morgais.

Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD)

Mae MPD yn fesur blynyddol y llywodraeth o chwyddiant. Mae MPD yn cael ei fesur ar wahanol adegau yn ystod y flwyddyn.

Rydym yn defnyddio mesuriad mis Medi ac yn ei gymhwyso i'n codiad cyfradd llog bob mis Ebrill.

Prydles

Dim ond am gyfnod penodol yr ydych yn berchen ar eiddo lesddaliadol. Mae prydles yn gytundeb cyfreithiol preifat rhyngoch chi a'r rhydd-ddeiliad ac mae'n nodi hawliau a chyfrifoldebau'r ddau barti. Efallai y bydd taliadau a ffioedd yn gynwysedig mewn prydles.

Dim ond nifer cyfyngedig o eiddo lesddaliadol y gellir eu prynu gyda'n cefnogaeth ni.

Mae'r canllaw hwn er gwybodaeth yn unig ac ni ddylid ei ystyried fel cyngor. Ystyriwch geisio cyngor ariannol annibynnol cyn gwneud unrhyw benderfyniadau ariannol ynghylch a yw Morgais Ecwiti yn iawn i chi.

I wneud cais am Forgais Ecwiti, ewch i:
www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/sut-i-ymgeisio

Byddwch yn ymwybodol y gall buddsoddiadau fynd i lawr yn ogystal ag i fyny ac efallai y byddwch yn cael llai yn ôl nag a fuddsoddwyd gennych.

Efallai y bydd eich cartref yn cael ei adfeddiannu os na fyddwch yn cadw ad-daliadau ar eich morgais, Morgais Ecwiti a benthyciadau eraill a sicrhawyd yn ei erbyn.