



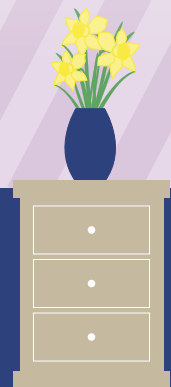
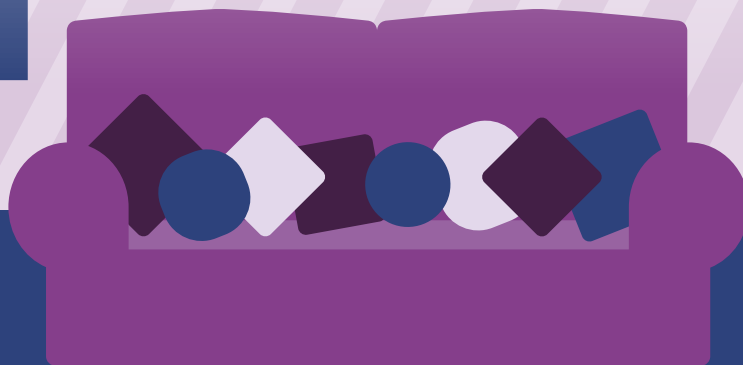
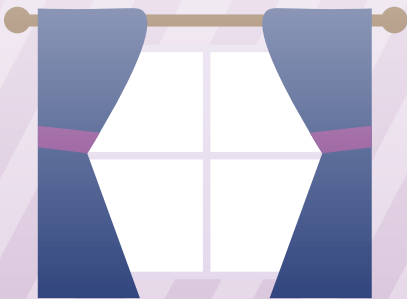
Rhanberchnogaeth
Cymru
Shared Ownership
Wales



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Rhanberchnogaeth – Cymru

Canllaw i Brynwyr



www.llyw.cymru/rhanberchnogaeth

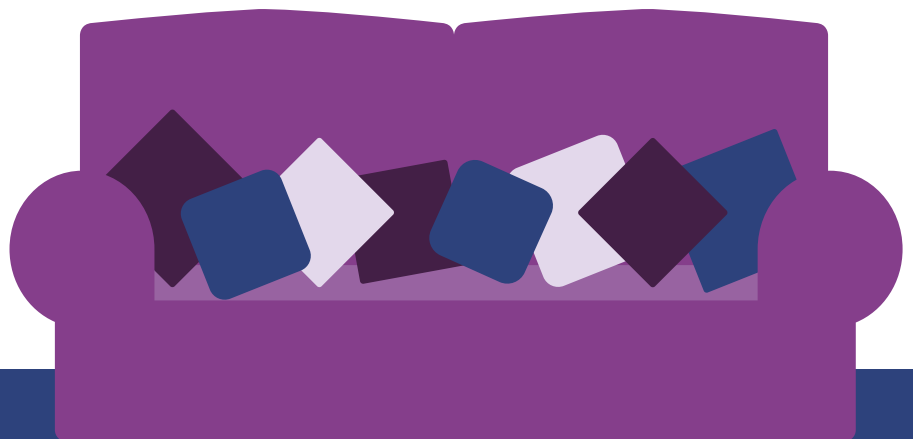
Beth yw *Rhanberchnogaeth – Cymru*?

Mae *Rhanberchnogaeth – Cymru* yn ei gwneud yn bosibl i chi brynu cartref na fyddai wedi bod yn fforddiadwy fel arall.

Cynllun sy'n cael cymorth gan Lywodraeth Cymru yw *Rhanberchnogaeth – Cymru*. Nod y cynllun yw helpu pobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu cartref am bris

llawn y farchnad (ond nodwch fod terfynau incwm yr aelwyd yn berthnasol).

Mae'n gynllun prynu'n rhannol/rhentu'n rhannol, sy'n golygu eich bod yn prynu cyfran o'r cartref ac yn talu rhent am y gyfran arall nad ydych yn berchen arni.



Rhestr Termau

Fel rhywun sy'n prynu cartref am y tro cyntaf neu sy'n symud i gartref llai, mae'r broses a'r iaith a ddefnyddir yn gallu bod yn gymhleth. Dyma restr o'r termau allweddol a'u hesboniadau a allai fod yn ddefnyddiol ichi.

Cyfartaledd Mynegai Prisiau Defnyddwyr dros 12 mis

Caiff y Mynegai Prisiau Defnyddwyr ei gyhoeddi gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol. Mae'n mesur y gyfradd y mae prisiau'r nwyddau a'r gwasanaethau a brynir gan aelwydydd yn cynyddu neu'n gostwng.

Cwblhau

Mae hyn yn digwydd pan fo'r cyfreithwyr ar y ddwy ochr yn cwblhau'r trafodiad ar ran y prynwr a'r gwerthwr. Caiff yr holl ddogfennau ac arian eu trosglwyddo i'r prynwr sy'n dod yn berchennog cyfreithiol y cartref.

Yswiriant cynnwys

Dyma'r yswiriant y gallech ei brynu ar gyfer eich eiddo personol yn eich cartref.

Trawsgludo

Yng ngolwg y gyfraith, mae'r term hwn yn cyfeirio at drosglwyddo teitl cyfreithiol o un person i'r llall, neu gymeradwyo llyffethair megis morgais neu hawlrwym.

Blaendal

Caiff blaendal ar gartref ei gyfrifo fel canran o werth yr eiddo neu'r gyfran a brynir fel arfer.

Cyfnewid contractau

Dyma'r cam pan fydd y prynwr a'r gwerthwr yn cytuno i lofnodi contractau a luniwyd gan y cyfreithwyr. Mae'r contract yn rhwymo mewn cyfraith ac os yw'r naill barti neu'r llall yn tynnu allan ar ôl cyfnewid contractau, mae'n bosibl y cânt eu cosbi.

Gwerth y cartref

Dyma faint yw gwerth y cartref ar unrhyw adeg, ond yn bwysicach ar yr adeg y caiff ei brynu a'i werthu. Mae sawl canran yn seiliedig ar hyn felly, er enghraifft, os yw 10% o flaendal yn ofynnol ar gyfer prynu cartref sydd werth £120,000, byddai angen i'r prynwr dalu £12,000 o flaendal.

Cynghorydd Ariannol Annibynnol

Bydd Cynghorydd o'r fath yn asesu eich amgylchiadau a'ch incwm i sicrhau eich bod yn gymwys i fanteisio ar y cynllun. Maent hefyd yn rhoi cyngor ichi ar sut i ymgeisio am forgais.

Llog

Cyfradd sy'n cael ei thalu yn rheolaidd i dalu am arian a fenthyciwyd.

Landlord

Cymdeithas Dai, sef sefydliad nad yw'n gwneud elw sy'n gorfod darparu llety fforddiadwy i gymunedau yn yr ardaloedd hynny sydd fwyaf mewn angen. Maent i gyd wedi'u cofrestru â Llywodraeth Cymru.

Treth Trafodiadau Tir

O fis Ebrill 2018 yng Nghymru, bydd y Dreth Trafodiadau Tir yn disodli Treth Dir y Dreth Stamp y DU a bydd yn daladwy pan fyddwch yn prynu neu'n prydlesu adeilad neu dir dros bris penodol. Ar hyn o bryd, mae'r Dreth Trafodiadau Tir yn daladwy ar eiddo sy'n cael ei werthu am fwy na £180,000.

Gwerth (yr eiddo) ar y farchnad

Y pris (a bennwyd yn unol â Safonau Prisio presennol Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig), ar y diwrnod y caiff y cartref ei brisio mewn gwerthiant hyd braich ar y farchnad agored.

Hawliau rhagbrynu

Os yw'r rhanberchennog yn penderfynu gwerthu, o dan yr hawliau hyn, caiff landlord eiddo sy'n cael ei ariannu o dan gynllun rhanberchnogaeth gyfle i brynu'r eiddo yn ôl neu enwebu prynwr i brynu'r eiddo am y pris marchnadol cyfredol. Fel arfer caiff landlord wyth wythnos i enwebu person i brynu eiddo. Ar ôl ichi gynyddu cyfran eich perchentyaeth i 100%, bydd eich hawliau rhagbrynu yn dod i ben.

Rhent

Y tâl misol yr ydych yn ei dalu i'ch landlord am fyw mewn cartref nad ydych chi'n berchen arno.

Ôl-ddyledion rhent

Os oes gennych ôl-ddyledion rhent, mae'n golygu eich bod ar ei hôl hi gyda'ch taliadau.

Morgais ad-dalu

Yn syml, morgais yw benthyciad a roddir gan eich banc neu gymdeithas adeiladu sy'n cael ei ddefnyddio i dalu'r rhan fwyaf o bris eiddo. Rhaid ei ad-dalu i'r roddwr benthyciadau ynghyd â llog, fel arfer o fewn 25 mlynedd. Mae'r cartref ei hun yn ddiogelwch i'r rhoddwr benthyciadau, sy'n golygu os yw'r benthyciwr ar ei hól hi gyda'i ad-daliadau neu'n methu â thalu'r morgais, bydd hawl gan y sawl a roddodd y benthyciad i adfeddiannu'r cartref er mwyn ad-dalu ei hun am unrhyw golledion. Fel arfer, bydd morgais yn forgais benthyciad mewn cymhariaeth â gwerth.

Ffi Gadw

Y ffi sy'n cael ei thalu gan ymgeiswyr i sicrhau bod y cartref y dymunant ei brynu drwy'r cynllun rhanberchnogaeth yn cael ei gadw iddynt. Ni chaiff y ffi ei had-dalu'n awtomatig os na fydd y trafodiad yn mynd rhagddo, ac yn ôl ei disgresiwn absoliwt, gallai'r gymdeithas dai wrthod ei thalu.

Syrfëwr Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig

Syrfëwr sy'n perthyn i Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig. Rhaid i bob prisiad gael ei wneud gan syrfëwr a gymeradwywyd.

Isosod

Mae hyn yn golygu cymeradwyo tenantiaeth ar gyfer eich cartref i gyd neu ran ohono am gyfnod amhenodol. Nid yw eich les yn caniatáu ichi isosod, gan y gall achosi anawsterau rheoli os bydd angen gorfodi amodau'r les.

Prisio

Pris y cartref ar ôl iddo gael ei brisio ar y farchnad agored gan un o Syrfëwr Sefydliad Brenhinol y Syrfëwr Siartredig.

Trosolwg o gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*

Pam prynu cartref dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*?

Mae cynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* yn helpu pobl sy'n prynu cartref am y tro cyntaf.

Mae prynu cartref yn gallu bod yn anodd i lawer o bobl, ac mae *Rhanberchnogaeth – Cymru* yn ei gwneud yn bosibl i bobl brynu eiddo na fyddai wedi bod yn fforddiadwy fel arall.

Byddwch yn gallu prynu cyfran gychwynnol a fydd yn cyfateb i rhwng 25% a 75% o werth yr eiddo yr ydych wedi'i ddewis. Bydd angen ichi drefnu morgais ad-dalu ar gyfer y gyfran honno o'r cartref. Byddwch yna yn talu rhent am y gyfran o'r cartref nad ydych yn berchen arni. Bydd y rhent y byddwch yn ei dalu yn cynyddu bob blwyddyn. Ond ni fydd yn cynyddu'n fwy na'r cyfartaledd dros 12 mis sy'n unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr ynghyd ag 1%.

Mae'n bosibl y bydd angen talu tâl gwasanaeth misol ar gyfer rhai cartrefi.

Os byddwch yn prynu cartref drwy gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*:

- Gall eich taliadau misol ar gyfer y morgais a'r rhent fod yn rhatach na phrynu'r cartref yn gyfan gwbl. Yn aml nid yw'r taliadau'n llawer mwy na fyddent pe baech yn rhentu cartref.
- Byddwch yn berchen ar ran o werth eich cartref, yn hytrach na thalu rhent heb fod ar eich ennill wrth wneud hynny.
- Gallwch brynu rhagor o gyfrannau (sef cynyddu cyfran eich perchentaeth a elwir yn 'staircasing' yn Saesneg), neu werthu eich cyfrannau a symud pe dymunech.

- Dim ond yr hyn y bydd eich landlord a chi o'r farn y gallwch ei fforddio heb drafferth y byddwch chi'n ei brynu.

Beth ydw i'n ei brynu?

Pan fyddwch yn prynu eiddo drwy gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*, mae hynny'n eich gwneud yn rhanberchennog ar eich cartref newydd yn hytrach na bod yn denant yn unig. Rydych yn prynu cyfran o'ch cartref newydd ar brydles hirdymor.

Gan y byddwch chi'n berchen ar les, chi fydd y 'lesddeiliad', a ni fydd y 'landlord'. Mae eich les yn ddogfen gyfreithiol sy'n profi eich bod yn berchen ar ran o'ch cartref, ac felly bydd gennych yr un hawliau a chyfrifoldebau â pherchen-feddiannydd llawn, yn unol â thelerau ac amodau eich les.

Os penderfynwch brynu'r gyfran arall o'ch cartref, wedyn byddwch yn berchen ar eich cartref yn gyfan gwbl. Bydd eich cyfreithiwr yn gweithredu ar eich rhan i drefnu bod y rhydd-ddaliad yn cael ei drosglwyddo i chi, fel y byddai'n digwydd yn achos unrhyw un arall sy'n berchen ar gartref.

Os byddwch yn berchen ar fflat, fel arfer byddwch yn parhau i fod yn lesddeiliad, fel unrhyw un arall sy'n berchen ar fflat. Y rheswm dros hynny yw bod eich cartref yn rhan o floc o fflatiau, ac mae eich les yn pennu'r cyfrifoldebau ar gyfer defnyddio a chynnal a chadw'r manau hynny sy'n cael eu rhannu. Os byddwch yn mynd yn berchennog llawn ar fflat, byddwch yn gyfrifol am y rhent tir a'r tâl gwasanaeth o hyd – sy'n cynnwys y gost i'r landlord drefnu yswiriant adeiladau a'i roi ar waith.

Os byddwch yn mynd yn berchennog llawn ar dŷ, mae'n bosibl y bydd angen ichi dalu tâl gwasanaeth o hyd (weithiau, yr enw ar hwnnw yw tâl rheoli neu dâl ystad) os ydych chi'n byw mewn datblygiad sydd â manau cynnal a chadw a rennir. Bydd angen ichi hefyd drefnu eich yswiriant adeiladau eich hunan, gan na fydd hwnnw'n cael ei gynnwys yn y tâl gwasanaeth.

Mae eich les yn pennu rhai amodau penodol, er enghraifft:

- pa mor aml y mae eich rhent a'ch tâl gwasanaeth yn cael eu hadolygu,
- eich hawliau a'ch cyfrifoldebau fel perchen-feddiannydd,
- hawliau a chyfrifoldebau'r Gymdeithas Dai fel landord i chi,
- y broses ar gyfer prynu mwy o gyfrannau yn eich cartref, a hefyd ar gyfer gwerthu eich cartref.

Rhaid mai eich prif gartref yw'r eiddo, a rhaid i chi beidio â pherchen ar eiddo arall. Rhaid ichi fyw yn yr eiddo hefyd. Mae'r les yn cynnwys cymal sy'n eich atal rhag isosod eich eiddo.

Pa fath o eiddo sydd ar gael, ac ymhle?

Mae cartrefi cynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* ar gael gan landlordiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn unig. Gallwch ddod o hyd i'r landlordiaid hynny sy'n cynnig eiddo fel rhan o'r cynllun yn eich ardal yma <http://llyw.cymru/eichcartrefyngnghymru> neu gallwch gysylltu ag adran tai eich Awdurdod Lleol.

Gallwch naill ai ddewis un o'r cartrefi newydd eu hadeiladu sydd ar gael ganddynt fel rhan o'r cynllun, neu un a fydd ar gael yn y dyfodol agos. Bydd y rhan fwyaf o'r cartrefi heb ddodrefn ynddynt.

Awgrymwn eich bod yn cofrestru i fynd ar y Gofrestr Etholiadol cyn gwneud unrhyw ymholiadau ynglŷn â chael morgais. Mae rhoddwyr benthyciadau'n defnyddio'r Gofrestr Etholiadol i wirio hunaniaeth a hanes credyd benthyciwr yn gyflym. Os na fyddwch wedi cofrestru, wedi symud cartref ers ichi gofrestru, neu wedi ychwanegu'r manylion anghywir, gallai hynny olygu y bydd credyd yn cael ei wrthod pan fyddwch yn gwneud cais am forgais.

A ydw i'n gymwys?

Y prif feini prawf y mae'n rhaid ichi eu bodloni i fod yn gymwys ar gyfer y cynllun yw'r canlynol:

- Rhaid i incwm cyfunol eich aelwyd fod yn £60,000 neu lai y flwyddyn.
- Rhaid ichi:
 - fod yn prynu cartref am y tro cyntaf; neu
 - fod yn aelwyd sydd newydd ei sefydlu; er enghraifft, oherwydd i berthynas chwalu; neu
 - eich bod yn adleoli at ddibenion gwaith i ardal lle nad yw prisiau'r eiddo'n caniatáu ichi brynu cartref sy'n briodol ar gyfer maint eich teulu.
- Rhaid ichi beidio â pherchen ar gartref arall ar y pryd (gan gynnwys unrhyw le y tu allan i Gymru), oni bai bod gorchymyn llys yn eich gorfodi i gael

eich cynnwys ar weithred yr eiddo lle y mae eich plant yn preswyllo. Nid yw cynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* ar gael i gynorthwyo buddsoddwyr sy'n prynu i osod.

- Rhaid ichi beidio â gallu fforddio prynu eiddo sy'n addas at ddibenion maint eich teulu ar y farchnad agored.
- Rhaid mai eich prif gartref neu eich unig gartref yw'r cartref yr ydych chi am ei brynu dan gynllun *Rhanberchnogaeth*, ac ni allech isosod y cartref cyfan na rhan ohono.
- Rhaid i ymgeiswyr sicrhau bod yr arian ganddynt i brynu'r gyfran leiaf sydd ar gael, pasio'r asesiad ariannol, a chael morgais.
- Rhaid i ymgeiswyr fod yn ddinasyddion Prydeinig/yr Ardal Economaidd Ewropeaidd, neu fod wedi cael caniatâd amhenodol i aros. Rhaid i ymgeiswyr heb ganiatâd amhenodol i aros, sydd â diddordeb mewn prynu cartref, ddangos bod ganddynt y gallu i gael morgais gyda rhoddwr benthyciadau cymeradwy.
- Dylid nodi bod rhaid i ymgeiswyr fod yn 18 oed neu'n hŷn i wneud cais am forgais, a chael cynilion i dalu am y trefniadau cyfreithiol ac ariannol sydd eu hangen, a'r blaendal ar gyfer y morgais.
- Efallai y bydd personél y Weinyddiaeth Amddiffyn yn cael ei flaenoriaethu wrth geisio cael hyd i eiddo dan gynllun *Rhanberchnogaeth*. Mae gwybodaeth bellach ar gael gan y landlord yn ardal eich Awdurdod Lleol.

Mae'n bosibl y bydd y meini prawf y mae angen ichi eu bodloni yn amrywio yn ôl ble yr hoffech brynu cartref, maint yr eiddo, ac a oes unrhyw feini prawf ychwanegol yn cael eu pennu gan eich landlord.

Eich cam cyntaf wrth wneud cais fydd cofrestru gyda'r landlord yn ardal eich Awdurdod Lleol. Bydd hynny'n golygu

bod angen ichi gwblhau ffurflen gais, sydd ar gael yma <http://llyw.cymru/eichcartrefyngnghymru>

Mae'n bosibl y bydd nifer o landlordiaid yn cynnig eiddo yn eich ardal. Gallwch weld rhestr lawn o'r eiddo sydd ar gael ar wefan *Eich Cartref yng Nghymru*. Mae eich cais yn helpu i gasglu ynghyd yr holl wybodaeth sydd ei hangen ar eich landlord i asesu a ydych chi, ac unrhyw un sy'n prynu'r eiddo gyda chi, yn gymwys i gael eiddo dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*. Mae'n helpu eich landlord i wneud yn siŵr ein bod yn dod o hyd i'r eiddo iawn i chi ar y cyd. Gallech gofrestru diddordeb â mwy nag un landlord yn ardal eich Awdurdod Lleol, neu mewn ardaloedd Awdurdodau Lleol eraill.

Bydd y landlord yn eich ardal yn gallu eich cynghori'n llawn ar holl feini prawf y cynllun y bydd angen ichi eu bodloni i fod yn gymwys. Dylech fod yn ymwybodol bod Llywodraeth Cymru yn pennu prif feini prawf y cynllun. Efallai y bydd gofyn i'ch landlord ymchwilio i unrhyw geisiadau twyllodrus ar ran Llywodraeth Cymru, a chefnogi Llywodraeth Cymru wrth fwrw ymlaen ag erlyniad troseddol. Bydd eich landlord yn gallu cynnig cymorth un i un, gan roi gwybod am baramedrau'r cynllun o ran y gallu i fod yn gymwys.

Yr asesiad ariannol

Diben y camau gwirio terfynol y mae angen i'ch landlord eu gwneud yw sicrhau eich bod yn gallu fforddio prynu eiddo dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*. Rhaid sicrhau nad ydych chi'n rhoi eich hunan mewn sefyllfa ariannol na allwch ei chynnal, a'ch bod yn gymwys i gael morgais.

I sicrhau hynny, bydd eich landlord yn gofyn ichi ddarparu gwybodaeth er mwyn gallu asesu eich gallu i brynu eiddo a chynnal perchentyaeth.

Cyn ceisio cael Cytundeb mewn Egwyddor ar gyfer morgais, byddem yn eich cynghori i siarad â'ch darpar landlord i wneud yn siŵr y byddech yn gymwys i fanteisio ar y cynllun mewn egwyddor. Dim ond ar ôl gwneud hynny y dylech gael cyngor gan Gyngorydd Ariannol Annibynnol. Bydd y Cynghorydd yn asesu a ydych yn gallu fforddio morgais, ac yn cynnig Cytundeb mewn Egwyddor ichi ar gyfer morgais, os yw eich cais yn llwyddiannus.

Cyn ichi allu trefnu i sicrhau bod yr eiddo yr ydych yn dymuno ei gael yn cael ei gadw ichi, bydd rhaid ichi fod wedi cwblhau asesiad ariannol. Dim ond ar ôl ichi basio eich asesiad ariannol y gallwch chi drefnu'n ffurfiol i gadw eich plot. Weithiau, mae'n bosibl y gallech fynd i weld yr eiddo a thalu ffi gadw. Ond, mae'n debygol y bydd y rhan fwyaf o'r cartrefi heb eu hadeiladu eto.

Enghraifft o'r sefyllfa ariannol

Mae'r tabl yn dangos enghraifft o'r ffordd y bydd cynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* yn gweithio:

Enghraifft o sut y bydd cynllun <i>Rhanberchnogaeth – Cymru</i> yn gweithio	
Gwerth y cartref pan gaiff ei werthu	£200,000
Y gyfran ecwiti a brynir pan werthir y cartref	30%
Yr hyn a delir i'r darparwr pan werthir y cartref	£60,000 (£200,000 x 30%)
Y blaendal gofynnol	£6,000 (10% o'r gyfran a brynwyd)
Y morgais gofynnol	£54,000
Yr ad-daliad misol gofynnol ar gyfer y morgais (Wedi'i seilio ar forgais 25 mlynedd yn ôl 4.5%)	£300 bob mis calendr / £69 bob wythnos
Y gyfran eciwiti a gedwir gan y darparwr	70%
Gwerth y gyfran a gedwir gan y darparwr	£140,000 (£200,000 x 70%)
Uchafswm y rhent blynyddol	£3,850 (£140,000 x 2.75%)
Uchafswm y rhent a delir	£321 bob mis calendr / £74 bob wythnos
Cyfuniad o'r taliadau morgais a rhent bob mis	£300 + £321 = £621 bob mis calendr

Os oedd yr ymgeisydd wedi gallu talu'r morgais yn llawn bob mis ar sail blaendal o 10% (£20k) ar gyfer morgais 25 mlynedd yn ôl 4.5%, y taliad bob mis fyddai £1,000.

Prynu mwy o gyfrannau yn eich cartref ('*Staircasing*')

Cewch gyfle i brynu mwy o gyfrannau yn eich cartref, sef cynyddu cyfran eich perchentyaeth (a elwir yn 'staircasing' yn Saesneg).

Sut mae hynny'n gweithio?

Os byddwch yn ystyried cynyddu cyfran eich perchentyaeth, bydd angen ichi allu prynu cyfrannau ychwanegol sydd o leiaf 10% o werth eich cartref (bydd hynny'n wir hefyd pan gewch gyfle i gynyddu cyfran eich perchentyaeth am y tro olaf – hynny yw

bydd rhaid prynu cyfrannau sydd o leiaf 10% o werth eich cartref). Bydd angen i'ch landlord wybod ymlaen llaw am y bwriad hwnnw.

Yn ychwanegol, bydd angen ichi hefyd gael gwybod gan eich rhoddwr benthyciadau presennol, neu roddwyr benthyciadau cysylltiedig eraill, a fyddant yn rhoi benthg y swm ychwanegol. Gallwch weld rhestr o roddwyr benthyciadau cysylltiedig ar wefan *Eich Cartref yng Nghymru*.

<http://llyw.cymru/eichcartrefyngnghymru>

Bydd y swm y gallwch ei fenthg yn eich helpu i benderfynu ar faint o gyfran ychwanegol y gallwch ei brynu. Os ydych chi'n ystyried newid y darparwr sy'n cynnig morgais, bydd angen ichi ystyried a oes gan eich morgais presennol unrhyw gosbau adbrynu.

Caiff y cyfrannau eu gwerthu am werth presennol yr eiddo ar y farchnad, gan ddiystyru unrhyw welliannau a wnaed i'ch cartref y mae eich landlord wedi'u caniatáu. Bydd yr asesiad o werth presennol yr eiddo ar y farchnad yn cael ei gynnal gan brisiwr cymwys o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig, drwy brisio eich cartref ar y farchnad agored.

A oes unrhyw feini prawf ar gyfer prasio'r eiddo?

Cyn gynted ag y byddwch wedi talu eich landlord am gost y prisiad, bydd eich landlord yn cyfarwyddo prisiwr i brisio'r eiddo ar eich rhan.

Rhaid iddynt sicrhau bod y meini prawf canlynol yn berthnasol:

- Rhaid i'r prisiwr arbenigo mewn eiddo preswyl, a chael profiad yn y maes, yng nghyffiniau'r eiddo dan sylw.
- Rhaid i'r prisiwr allu cadarnhau gwerth yr eiddo ar y farchnad sy'n cael ei ddiffinio gan eich landlord.
- Rhaid i'r prisiwr fod yn gymwys a bod wedi cofrestru â Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig i ddefnyddio'i gymhwyster cydnabyddedig.
- Rhaid i'r prisiwr ddarparu tri eiddo a phrisiau gwerthu y gellir eu cymharu.
- Rhaid i'r prisiwr beidio â pherthyn i chi neu fod yn rhywun yr ydych yn ei adnabod fel cwsmer.
- Rhaid i'r prisiwr archwilio y tu mewn i'r eiddo a darparu adroddiad prasio llawn.
- Nid yw prisiadau a gynhelir ar ran banc neu at ddibenion cael morgais yn dderbyniol.
- Bydd angen i'ch landlord gael copi o'r adroddiad prasio, a rhaid i ddyddiad yr archwiliad ymddangos ar yr adroddiad.

Bydd y prisiwr yn cwblhau'r prisiad yn ôl y telerau canlynol yn unol â chanllawiau Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig. Bydd y prisiad o'r eiddo ar y farchnad agored yn prasio'r cartref yn



lesddaliad neu'n rhydd-ddaliad 100% â meddiant gwag, gan gymryd nad yw'r les rhanberchnogaeth wedi'i chaniatáu. Gallai unrhyw welliannau na chafwyd caniatâd i'w gwneud a/neu fethiant i gadw'r cartref mewn cyflwr da effeithio ar werth eich cartref.

A fydd y prisiad yn aros yn ddilys am gyfnod penodol?

Fel arfer, bydd y prisiad yn ddilys am dri mis ar ôl cynnal yr archwiliad sy'n cael ei nodi yn yr adroddiad. Os na fyddwch yn cwblhau'r trafodiad o fewn y cyfnod hwnnw, yna bydd angen cael cadarnhâd gan y prisiwr fod y prisiad yn ddilys o hyd.

Efallai y bydd angen ichi dalu'r prisiwr ffi ychwanegol i gael yr wybodaeth honno, neu i dalu'r gost am brisiad newydd, os nad yw'r prisiwr yn gallu cadarnhau bod y prisiad yn ddilys o hyd.

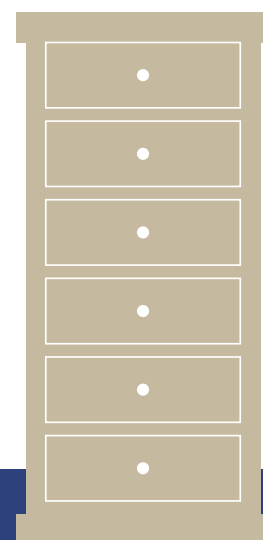
Gallai hynny olygu y bydd gwerth yr eiddo yn newid, sydd yn ei dro'n olygu y gallai'r swm y mae'n rhaid ichi ei dalu newid hefyd. Gallai'r ffigur hwnnw gynyddu neu leihau.

Gallwch gael rhagor o wybodaeth ar y broses brisio gan eich landlord.

Mae'r tabl isod yn cynnig enghraifft o sut y bydd cynyddu (neu leihau) cyfran y berchentyaeth yn effeithio ar gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*.

Enghraifft o gynyddu cyfran eich perchentyaeth

Cynyddu cyfran eich perchentyaeth	
Gwerth y cartref ar adeg cynyddu cyfran y berchentyaeth	£220,000
Y gyfran eciwiti i'w phrynu i gynyddu cyfran y berchentyaeth	20%
Y taliad i'r landlord i gynyddu cyfran y berchentyaeth	£44,000 (£220,000 x 20%)
Y gyfran sy'n eiddo ichi ar ôl cynyddu cyfran y berchentyaeth	50%
Y gyfran eciwiti a gedwir gan y landlord	50%
Y rhent a dalwyd cyn cynyddu cyfran y berchentyaeth	£385 bob mis calendr ar sail bod y landlord yn berchen ar 70%
Y rhent a delir ar ôl cynyddu cyfran y berchentyaeth	£275 bob mis calendr (£385 *(50/70))



Y Broses – Prynu Cartref Dan Gynllun Rhanberchnogaeth

Cam 1: Y cais

I gael gwybod ai'r opsiwn gorau i chi yw cynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*, ac i sicrhau nad ydych chi'n rhoi eich hunan mewn sefyllfa ariannol na allwch chi ei chynnal, bydd eich landlord yn gofyn ichi gwblhau ffurflen gais i asesu a ydych yn gymwys ar gyfer y cynllun. Bydd angen yr wybodaeth ganlynol ar eich landlord hefyd i gefnogi eich cais:

- Prawf o'ch incwm, hynny yw slipiau cyflog ar gyfer y tri mis diwethaf neu P60.
- Os ydych chi'n hunangyflogedig, bydd angen ichi gyflwyno cyfrifon wedi'u harchwilio ar gyfer y tair blynedd ddiwethaf.
- Prawf o'ch cynilion, er enghraifft llungopi o gyfriflen banc neu gymdeithas adeiladu.
- Tystysgrif morgais mewn egwyddor – bydd y rhan fwyaf o fenthycwyr morgeisi yn darparu un o'r rhain am ddim.
- Geirda tenantiaeth os ydych yn rhentu eich cartref presennol.
- Prawf o'ch hunaniaeth, fel pasbort neu drwydded yrru.
- Prawf o'ch cyfeiriad, fel bil cyfleustodau diweddar.

Yna, bydd eich landlord yn gwneud y canlynol:

- Gwirio'r wybodaeth ar eich ffurflen gais i wneud yn siŵr eich bod yn gymwys.
- Gwirio i sicrhau a ydych yn gallu fforddio eich cartref ar y pryd ac yn y tymor hir, drwy ystyried unrhyw gynilion ac ymrwymïadau ariannol a allai fod gennych.

- Os ydych chi'n gymwys, bydd eich landlord yn cytuno ar ganran y gyfran y byddwch yn ei phrynu ar sail gwirio'r hyn y gallwch ei fforddio.

Cam 2: Cadw eiddo y dymunech ei brynu

Ar ôl derbyn cadarnhâd eich bod yn gymwys, bydd eich landlord yn anfon llythyr atoch yn egluro'r swm y penderfynwyd y gallech ei fforddio. Dylech ddarllen y cynnig yn ofalus, gan y bydd hwnnw'n datgan unrhyw amodau arbennig sy'n sail i'r cynnig. Mae'r rhan fwyaf o gynigion yn cael eu gwneud ar yr amod y gellir cyfnewid contractau o fewn 28 diwrnod.

Yn ystod y cam hwn bydd eich landlord yn gofyn ichi am fanylion y cyfreithiwr a fydd yn gweithredu ar eich rhan, ac am Ffi Gadw o £500 na ellir ei had-dalu i sicrhau bod yr eiddo yr ydych yn ei ddymuno yn cael ei gadw i chi. Bydd y swm hwnnw o arian yn cael ei dynnu o'r pris prynu terfynol os ydych chi'n llwyddo i gwblhau'r broses o brynu eich cartref.

Cam 3: Penodi cyfreithiwr

Mae angen i bawb sy'n prynu eiddo benodi cyfreithiwr i gynnal y gwaith cyfreithiol angenrheidiol. Bydd eich cyfreithiwr yn gweithredu ar eich rhan a bydd yn gwneud y canlynol:

- Gwirio'r les gan egluro'r termau ichi.
- Siarad â'ch benthyciwr morgeisi a'n cyfreithwyr ni.
- Cynnal 'chwiliadau' a gwirio nad oes unrhyw faterion a fydd yn effeithio ar eich cartref newydd.

- Sicrhau bod yr holl waith papur cyfreithiol a'r morgais wedi'u trefnu mewn pryd ichi allu symud i'ch cartref newydd.

Cyn ichi benodi cyfreithiwr, dylech chi gael amcangyfrif o'r costau tebygol. Bydd y costau hynny'n cynnwys:

- Ffi'r cyfreithiwr.
- Treth Trafodiadau Tir – (os yw'n berthnasol, Treth Dir y Dreth Stamp cyn 1 Ebrill 2018).
- Ffioedd Cofrestrfa Tir.
- Ffioedd am chwiliadau.
- Treuliau (a elwir yn all daliadau).

I'ch helpu i benderfynu ar gyfreithiwr i'w benodi, gall eich landlord roi rhestr i chi o gyfreithiwr lleol sydd â phrofiad o brynu eiddo dan gynllun Rhanberchnogaeth. Nid oes rhaid ichi ddefnyddio un o'r cyfreithwyr hynny, ond mae'r prynwyr sy'n gwneud hynny yn tueddu i brynu eiddo yn gynt ac yn haws ar y cyfan. Os nad ydych yn defnyddio un o'r cyfreithwyr hynny sy'n cael eu hargymell, dylech wneud yn siŵr bod gan eich cyfreithiwr brofiad blaenorol o brynu eiddo dan gynllun Rhanberchnogaeth.

Cam 4: Y broses o werthu eiddo

Rhaid i'r landlord dderbyn eich ffi gadw, a rhaid ichi gadarnhau'r cyfreithiwr a fydd yn gweithredu ar eich rhan. Wedyn, anfonir 'dogfen am yr eiddo sydd wedi'i gadw', a elwir yn 'Femorandwm Gwerthiant', atoch chi ac at yr holl gyfreithwyr sy'n ymwneud â'r gwaith. Mae'r ddogfen honno'n crynhoi'r holl fanylion am y pryniant arfaethedig. Bydd hefyd yn rhoi'r dyddiad terfynol ar gyfer cyfnewid contractau.

Fel arfer, bydd y dyddiad terfynol ar gyfer cyfnewid contractau 28 diwrnod ar ôl y dyddiad y cafodd yr eiddo ei gynnig ichi.

Yn ystod y broses o werthu eiddo, bydd eich cyfreithiwr yn cynnal chwiliadau, yn gwirio'r les ac yn holi unrhyw gwestiynau a allai fod wedi'u codi gan ein cyfreithiwr ni. Y term cyfreithiol am y broses hon yw 'Trawsgludo'.

Rhaid ichi hefyd roi gwybod i'ch benthyciwr morgeisi am fanylion y cartref yr ydych yn ei brynu. Bydd eich benthyciwr morgeisi yn cyfarwyddo prisiwr i archwilio eich cartref newydd i sicrhau ei fod wedi'i fodloni bod rhoi benthyciad y gellir sicrhau cartref yn ei erbyn yn addas.

Ar ôl ichi gael copi o'r cynnig am forgais a'r adroddiad prisio, bydd angen i'ch landlord weld copi ohonynt i'w cymeradwyo.

Eich landlord yw'r un sy'n gwerthu'r eiddo yn unol â'r trefniant dan y cynllun Rhanberchnogaeth. I helpu'r broses bydd eich landlord yn penodi Ymgynghorydd Gwerthu Eiddo a fydd ar gael i ateb unrhyw gwestiynau a allai fod gennych.

Cam 5: Cyfnewid contractau

Un o gamau olaf y broses gyfreithiol yw hwn. Mae cyfnewid contractau'n golygu bod y prynwr a'r gwerthwr wedi ymrwymo'n gyfreithiol i'r gwerthiant. Hynny yw, rydych chi wedi ymrwymo'n gyfreithiol i brynu'r cartref, ac mae'r landlord wedi ymrwymo'n gyfreithiol i'w werthu i chi.

Yna, bydd y ddau barti yn cytuno ar 'ddyddiad cwblhau' – y dyddiad y cewch yr allweddi ac y gallwch symud i'ch cartref newydd. Fel arfer, mae'r dyddiad cwblhau

o fewn 10 diwrnod gwaith ar ôl cyfnewid contractau os bydd eich cartref yn barod ichi symud iddo. Os bydd eich cartref yn dal i gael ei adeiladu, bydd eich landlord yn rhoi gwybod ichi pan fydd yn barod, ac yna'n trefnu dyddiad cwblhau. Yr enw ar hynny yw 'cwblhau drwy hysbysu'.

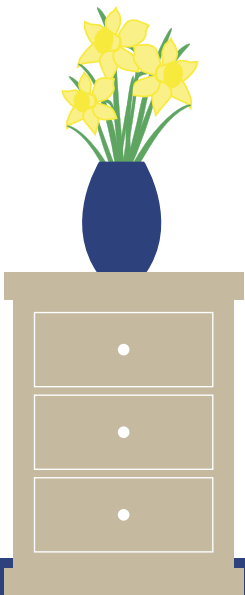
Cam 6: Diwrnod cwblhau

I baratoi at gwblhau'r broses, bydd eich benthyciwr morgeisi yn trosglwyddo arian y morgais i'ch cyfreithiwr. Bydd eich cyfreithiwr yn gallu trosglwyddo'r arian hwnnw i'n cyfreithwyr ni. Pan fydd yr arian wedi'i dderbyn, mae'r broses

wedi'i chwblhau, a gallwch symud i'ch cartref newydd.

Fel arfer, bydd aelod o'r tîm gwerthu eiddo yn trefnu cyfarfod â chi yn eich cartref newydd i roi'r allweddi i chi. Byddwch hefyd yn derbyn pecyn trosglwyddo a fydd yn cynnwys:

- cyfarwyddiadau ar gyfer offer newydd, fel systemau gwresogi a nwyddau gwynion;
- Llawlyfr gwarantiad y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC) neu warantiad cyfwerth am gyfnod o 10 mlynedd.



Cwestiynau Cyffredin

Hoffwn brynu...

C Beth yw maint y cartref y gallaf ei brynu?

A Gallwch wneud cais i brynu cartref o unrhyw faint. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd blaenoriaeth yn cael ei rhoi i aelwydydd y mae eu maint yn gweddu mwy i faint y cartref. Er enghraifft, efallai y rhoddir blaenoriaeth i gwpl sydd â phlant yn hytrach na phrynwr sengl ar gyfer cartref sydd â thair ystafell wely.

C A ga'i brynu eiddo gyda morgais llog yn unig?

A Na chewch. Mae'n rhaid i forgais eich prif roddwr benthyciadau fod yn forgais ad-dalu, gyda llog a chyfalaf yn cael eu had-dalu bob mis. Mae hyn yn sicrhau eich bod yn prynu eiddo o dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* ar sail gynaliadwy ac mae'n diogelu buddsoddiad trethdalwyr yn eich cartref er mwyn eich helpu i berchen ar gartref.

C Faint y bydd hyn i gyd yn ei gostio?

A Pan fyddwch yn cael morgais, bydd y rhoddwyr benthyciadau yn ei gwneud yn ofynnol ichi gyfrannu at gyfran yr eiddo yr hoffech ei phrynu drwy dalu blaendal. Yn draddodiadol, bydd hyn yn 10% o'r gyfran yn yr eiddo. Fodd bynnag, gall fod yn uwch neu'n is ar adegau, a gall effeithio ar y gyfradd llog a roddir hefyd. Bydd angen ichi drafod hyn â'ch Cynghorydd Ariannol Annibynnol.

Heb gynnwys eich blaendal ar gyfer morgais a'r Treth Trafodiadau Tir (os yw'n berthnasol), mae'n debygol y bydd arnoch angen, ar gyfartaledd, o leiaf £2,500 o gynilion i dalu'r costau prynu (gan ddibynnu ar werth eich cartref).

Mae'r costau'n debygol o gynnwys Ffi Cynghorydd Ariannol Annibynnol, Ffi Priso Morgeisi a Ffi Trefnu Morgeisi. Gallai lefelau'r ffioedd amrywio rhwng rhoddwyr benthyciadau ac mewn rhai achosion, gallai fod yn bosibl ychwanegu rhai o'r costau hyn at y morgais. Bydd ffioedd y cyfreithiwr hefyd yn daladwy.

Efallai y bydd angen ichi dalu Treth Dir y Dreth Stamp (sy'n berthnasol os caiff y trafodiad ei gwblhau cyn 1 Ebrill 2018) neu os yw'n briodol, y Dreth Trafodiadau Tir (sy'n berthnasol os caiff y trafodiad ei wneud ar 1 Ebrill 2018 neu wedi hynny) – os yw'n berthnasol. Bydd eich cyfreithiwr yn gallu rhoi mwy o fanylion ichi ynglŷn â symiau'r ffioedd hyn.

Er bydd y cartref a brynwyd gennych o dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* yn cynnwys rhai eitemau hanfodol, megis hob a ffwrn, dylech sicrhau bod gennych swm rhesymol o gynilion i fedru prynu nwyddau gwynion hanfodol eraill.

C Beth fydd y costau misol?

A Bob mis, byddwch yn gwneud taliad i'ch benthyciwr morgeisi, fel arfer drwy ddebyd uniongyrchol. Ar ben hynny, byddwch yn talu rhent i'ch landlord. Mae'n hollbwysig eich bod yn talu bob mis.

Os na fedrwch dalu eich taliadau misol, rhaid ichi gysylltu â'ch benthyciwr morgeisi a'ch landlord cyn gynted â phosibl. Os ydych yn methu â thalu eich ymrwymadau yn llawn ac yn brydlon bob mis, gallai eich benthyciwr morgeisi a'ch landlord gymryd camau i adennill ôl-ddyledion. Gallai'r camau hyn arwain yn y pen draw at adfeddiannu eich cartref.

C A fyddaf yn talu tâl gwasanaeth?

A Fel lesddeiliad, efallai y bydd gofyn ichi dalu tâl gwasanaeth. Dyma'r swm o arian a gesglir bob mis a fydd yn talu am eich cyfran chi o gostau cynnal a chadw unrhyw ardaloedd cymunol o'r datblygiad, a gweinyddu'r contractau, yswiriant adeiladau, a chostau unrhyw waith mawr. Fel arfer, mae taliadau gwasanaeth yn berthnasol i fflatiau yn unig, ond mae'n bosibl y gallant fod yn berthnasol i dŷ os oes unrhyw ardaloedd yn cael eu rhannu, fel meysydd parcio, gerddi ac ardaloedd chwarae. Bydd rhanberchennog yn cyfrannu at y tâl gwasanaeth yn yr un modd â lesddeiliad.

Byddwch yn talu eich tâl gwasanaeth i'ch landlord drwy ddebyd uniongyrchol. Caiff eich tâl gwasanaeth ei adolygu ar 1 Ebrill bob blwyddyn a bydd yn seiliedig ar y gwariant a wnaed yn ystod y flwyddyn flaenorol. Bydd eich landlord yn dweud wrthyfch yr hyn fydd swm newydd y tâl gwasanaeth erbyn canol mis Mawrth bob blwyddyn.

Dylech adolygu eich les gyda'ch cyfreithiwr oherwydd bydd yn cadarnhau manylion y tâl gwasanaeth.

Bydd y tâl gwasanaeth yn talu am:

- atgyweirio ac ailosod goleuadau cymunol,
- gwaith atgyweirio cyffredinol i'r ardaloedd cymunol,
- glanhau ardaloedd cymunol (fel arfer unwaith yr wythnos),
- cynnal a chadw, ac atgyweirio systemau mynediad drysau cymunol,
- garddio, a chynnal a chadw'r tir,
- cynnal a chadw, gwasanaethu ac atgyweirio lifftiau, gan gynnwys unrhyw ffonau argyfwng,
- tâl rheoli a ffioedd archwilio,
- yswiriant adeiladau,
- cronfa wrth gefn ar gyfer addurniadau cylchol a/neu waith mawr.

Nodwch ein bod yn eich cynghori i drefnu eich yswiriant cynnwys eich hunan.

Ar ôl imi symud i mewn...

C Pwy sy'n gyfrifol am y gwaith atgyweirio a chynnal a chadw?

A Os ydych yn berchen ar gartref, chi sy'n gyfrifol am yr holl waith atgyweirio a chynnal a chadw y tu mewn a'r tu allan iddo, oni bai bod y gwaith hwnnw wedi'i gynnwys yn llawlyfr gwarantid y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai ar gyfer eich cartref newydd neu fod gennych yswiriant cyferth am gyfnod o 10 mlynedd. Os ydych yn berchen ar fflat, chi sy'n gyfrifol am y gwaith cynnal a chadw y tu mewn iddo.

Bydd disgwyl ichi gynnal a chadw'r cartref yn gyfan gwbl, sy'n golygu y bydd angen i chi ymdrin â phob mater sy'n ymwneud â hynny, a sicrhau nad oes unrhyw ddifrod yn cael ei wneud.

Eich landlord fydd yn gyfrifol am y gwaith beunyddiol o atgyweirio, cynnal a chadw ac addurno y tu allan ac mewn unrhyw ardaloedd a rennir. Byddwch yn talu am y gwaith hwnnw drwy eich tâl gwasanaeth.

Ar ben hynny, efallai y bydd eich rhent yn ddarostyngedig i gynnydd blynyddol a fydd yn cynnwys y Mynegai Prisiau Defnyddwyr dros 12 mis ynghyd ag 1%.

C Beth am unrhyw waith atgyweirio y bydd angen imi ei wneud yn syth ar ôl imi symud i mewn?

A Yn achos pob cartref newydd, efallai y bydd problemau cychwynnol, ond bydd y rhan fwyaf ohonynt yn rhai mân eu natur, fel craciau cilio ar ôl i'r eiddo sychu, neu ddrysau neu ffenestri sy'n cydio.

Bydd eich cartref wedi'i ddiogelu gan warantiad y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (neu warant cyfwerth) a fydd yn cynnwys diffygion o ran safon y gwaith sy'n dod i'r amlwg hyd at ddwy flynedd ar ôl i chi symud i mewn ac unrhyw broblemau strwythurol am 10 mlynedd.

C A allaf wneud unrhyw addasiadau neu welliannau?

A Bydd pa un ai y cewch ganiatâd i wneud unrhyw welliannau, yn amodol ar y canlynol ac ar eich gallu i gydymffurfio â thelerau eich les (gweler y cymal 'Not to Alter'):

- Rhoddir caniatâd ichi gyflawni tasgau ar eich liwt eich hunan i wneud eich cartref yn fwy cyfforddus, fel gosod carpedi newydd a phaentio waliau, ar yr amod bod eich landlord yn cydsynio'n ysgrifenedig o flaen llaw. Ni fydd gwerth gwaith o'r fath yn cael ei dynnu o werth yr eiddo ar yr adeg yr ydych am gynyddu cyfran eich perchentyaeth.
- Rhoddir caniatâd ichi wneud gwaith gofalu a chynnal a chadw cyffredinol i'r gerddi, paneli ffensiau, boeleri a'r wardrobau gosod er enghraifft, yn unol â thelerau eich les. Ni fydd gwerth gwaith o'r fath yn cael ei dynnu o werth yr eiddo ar yr adeg yr ydych am gynyddu cyfran eich perchentyaeth.
- Gan fod gwerth eich benthyciad yn gysylltiedig yn uniongyrchol â gwerth eich eiddo, ni chaniateir ichi atgyweirio neu wella eich cartref yn sylweddol a/neu'n strwythurol – hyd yn oed os gallai'r gwaith hwnnw gynyddu gwerth yr eiddo ar y farchnad.

Bydd y gwaith hwnnw'n cynnwys:

- addasu'r llofft,
- adeiladu estyniad,
- adeiladu ystafell wydr, a
- newid cynllun llawr/gosodiad yr eiddo.

Rwyf am berchen ar fy nghartref neu ei werthu...

C Sut gallaf berchen ar fy nghartref yn gyfan gwbl drwy gynyddu cyfran fy mherchentaeth?

A Bydd hynny'n bosibl ar unrhyw adeg yn ystod y trefniant, cyhyd â'ch bod mewn sefyllfa i fedru fforddio gwneud hynny.

Bydd angen ichi roi gwybod i'ch landlord a threfnu'r morgais sy'n ofynnol.

Ni fydd eich hawliau rhagbrynu sydd wedi'u cynnwys yn eich les yn gymwys ar ôl hynny. Bydd hyn yn golygu y byddwch yn gallu gwerthu eich cartref ar unrhyw adeg os dymunwch.

Bydd eich landlord yn gallu eich helpu i drefnu hynny.

C Sut ydw i'n gwerthu fy nghartref?

A Gallwch werthu eich cartref unrhyw bryd.

Os ydych yn berchen ar 100% o'ch eiddo, gallwch hysbysebu ar y farchnad agored drwy werthwr tai.

Os ydych yn berchen ar lai na 100%, gallwch werthu eich cartref i brynwr cymwys unrhyw bryd. O dan delerau eich les, bydd gan eich landlord yr hawl i enwebu person i brynu eich cyfran chi (yn arferol o fewn dau fis). Bydd hynny'n eich helpu oherwydd gallech arbed y gost o ddefnyddio gwerthwr tai. Go brin na fydd eich landlord yn gallu dod o hyd i brynwr, ond os yw hynny'n digwydd, gallwch gyfarwyddo gwerthwr tai i werthu eich cartref yn y ffordd arferol.

Yna, gan ddibynnu ar delerau'r cynllun rhanberchnogaeth, gallai'r prynwr brynu eich cyfran chi neu brynu'r cartref i gyd (mewn achosion o'r fath, bydd yn prynu gennych chi a gan y landlord sy'n berchen ar y gyfran sy'n weddill).

Os na all eich landlord ddod o hyd i brynwr cymwys, gallwch werthu eich cartref ar y farchnad agored.

Fel sy'n wir yn achos y trefniant ar gyfer cynyddu (neu leihau) cyfran eich perchentaeth, bydd gwerth eich cartref yn cael ei asesu pan fyddwch yn penderfynu ei werthu, a bydd y pris yn seiliedig ar ei werth ar y farchnad ar yr adeg honno. Gall gwerth unrhyw gartref ar y farchnad gynyddu neu ostwng.

C Beth fydd yn digwydd os bydd gwerth fy nghartref yn newid?

A Gall gwerth eich cartref gynyddu yn ogystal â gostwng. Bydd prynwyr yn ymdrin ag unrhyw risgiau posibl neu'n elwa ar unrhyw fanteision posibl yn y farchnad dai. Fel rhywun sy'n berchen ar ran o'ch cartref, byddwch yn nodi gwerth eich cartref ar yr adeg pan fyddwch yn cynyddu (neu'n lleihau) cyfran eich perchentaeth.

Ar yr adeg honno, byddwch yn prynu cyfrannau ychwanegol yn ôl gwerth eich cartref bryd hynny, fel y pennwyd gan brisiwr cymwysedig sy'n perthyn i Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig.

Rwy'n ei chael hi'n anodd ad-dalu...

C Beth sy'n digwydd os nad ydw i bellach yn gallu ad-dalu fy morgais a/neu rent o dan y cynllun Rhanberchnogaeth?

- A** Os ydych yn ei chael hi'n anodd ad-dalu, neu os ydych yn poeni am y posibilrwydd o fod ar ei hôl hi gyda'ch ad-daliadau, mae'n bwysig ichi gysylltu â'ch landlord cyn gynted â phosibl. Gallwch hefyd gael cyngor annibynnol rhad ac am ddim gan sefydliadau eraill, ac mae'n bosibl y gallwch gael help i dalu'ch morgais.

Os ydych yn methu ag ad-dalu eich morgais, gallai hynny olygu y gallai eich cartref gael ei adfeddiannu. Wrth drafod yn gynnar â'ch landlord a'ch rhoddwr benthyciadau, gallant eich helpu i ddatrys unrhyw anawsterau o ran talu.

Pethau eraill sy'n fy mhoeni...

C A all enwau perchnogion gael eu hychwanegu neu eu newid ar eiddo a brynwyd o dan y cynllun Rhanberchnogaeth?

- A** Dim ond gyda chaniatâd eich landlord, a bydd yn rhaid ichi dalu ei gostau gweinyddol rhesymol. Bydd hynny'n gofyn am weithred dderbyn a/neu weithred ryddhau ar gyfer newid perchnogaeth i'w chwblhau gennych chi.

Yn yr un modd, bydd eich landlord yn gallu trefnu 'Gweithred Ryddhau' os ydych yn dymuno rhyddhau eich partner rhag rhwymedigaeth i ad-dalu'r benthyciad o dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*. Mae'n bosibl y gallai hynny olygu gorfod dechrau benthyciad diwygiedig. Gan dybio bod eich benthyciwr morgais cyntaf yn fodlon ar hyn, a'ch bod yn gallu rhoi tystiolaeth eich bod yn gallu fforddio eich costau tai a pharhau i gynnal safon fyw resymol, dylai cael caniatâd fod yn fater syml.

C A ga' i isosod fy nghartref tra byddaf yn rhentu?

- A** Na chewch. Diben cynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru* yw eich helpu i brynu eiddo am y tro cyntaf.

O dan amgylchiadau eithriadol, bydd landlordiaid yn ystyried ceisiadau gan aelodau presennol o'r Lluoedd Arfog y mae eu taith ddyletswydd yn ei gwneud yn ofynnol iddynt wasanaethu i ffwrdd o'r ardal lle maent yn byw am gyfnod penodol. O dan yr amgylchiadau hynny byddai'n rhaid ichi gael cymeradwyaeth gan eich landlord.

Fodd bynnag, caniateir lletywyr o dan y cynllun, cyhyd â'ch bod yn dal i fyw yn yr eiddo.

C Beth os byddaf yn marw ar ôl prynu cartref o dan gynllun *Rhanberchnogaeth – Cymru*?

- A** Mae hyn yn dibynnu ar ba un a ydych wedi prynu eich cartref ar eich pen eich hun neu gydag eraill.

Os oeddech wedi prynu eich cyfran chi o'r cartref ar eich pen eich hun a'ch bod yn marw, caiff eich cyfran ei throsglwyddo yn y ffordd arferol o dan delerau eich

ewyllys a chaiff y taliadau sydd wedi'u hegluro yn y canllaw hwn eu gwneud gan eich ystad yn unol â'r cynllun. Os nad ydych wedi gwneud ewyllys, caiff eich cyfran ei throsglwyddo o dan gyfreithiau diffyg ewyllys. Argymhellir bod unig brynwr yn ceisio cyngor cyfreithiol annibynnol ynglŷn â hyn.

Os oeddech wedi prynu eich cartref gydag eraill a bod un ohonynt yn marw, bydd ei fuddiant yn y cartref naill ai'n cael ei drosglwyddo i'r cydberchennog (cydberchnogion) sy'n goroesi, neu'n cael ei drosglwyddo o dan delerau ei ewyllys, neu (os nad oes ewyllys) o dan gyfreithiau diffyg ewyllys.

Os oes dau berchennog neu fwy, argymhellir eu bod yn ceisio cyngor cyfreithiol annibynnol ynglŷn â hyn.

Os hoffech ragor o wybodaeth, ewch i <http://llyw.cymru/eichcartrefyngnghymru>

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