

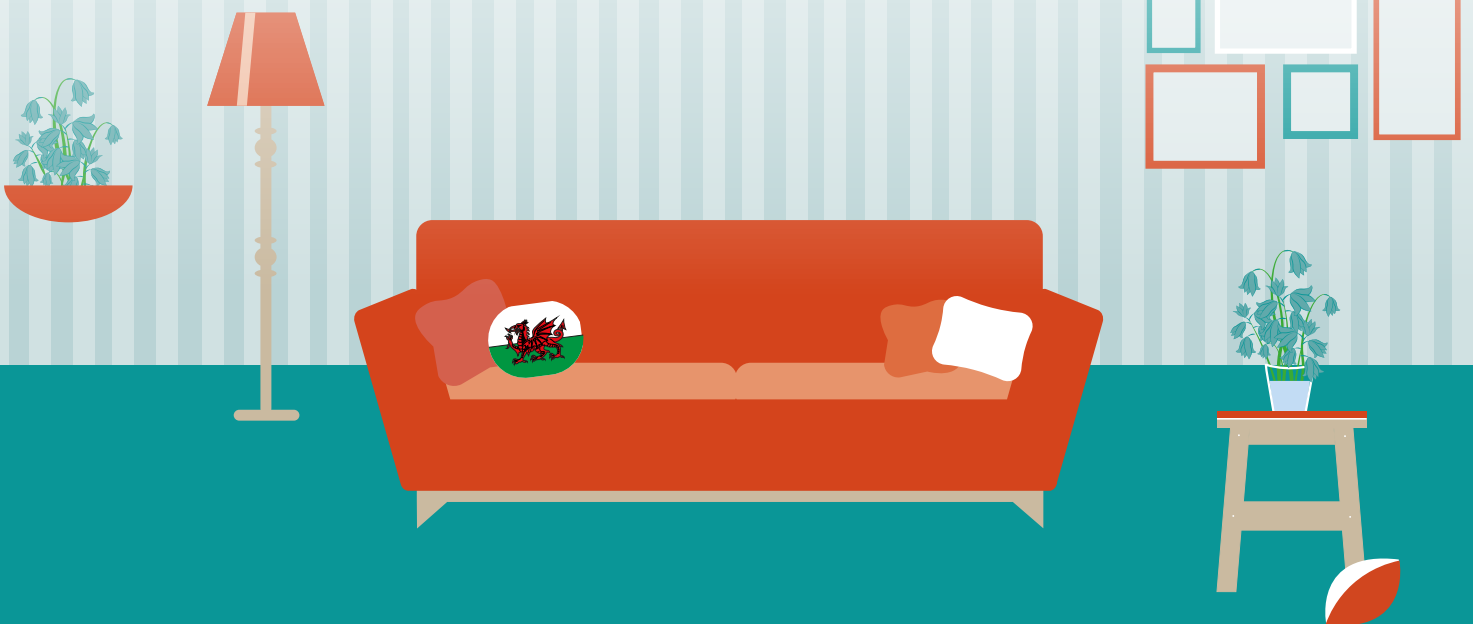


Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

# Cymorth i Brynu – Cymru

Rhaglen Benthyciad Ecwiti  
Ebrill 2023 – Mawrth 2025

Canllawiau Cynnwys  
a Chofrestru Adeiladwyr



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

## Cynnwys

Rhan 1: Cymorth i Brynu: Benthyciadau Ecwiti Ebrill 2023 – Mawrth 2025	4	Rhan 3: Gofynion Allweddol Eraill a Rhwymedigaethau Datblygwyr	9
1. Trosolwg o'r Rhaglen	4	1. Datblygwr	9
2. Trosolwg o'r Cynnyrch	5	Ansawdd cartrefi newydd	9
Rhan 2: Cymwyso	6	Cysylltiad Band Eang	10
1. Cymhwysedd Prynwr	6	Ombwdsmon Cartrefi Newydd	11
<i>Cymorth i Brynu – Cymru</i> , Meini Prawf Fforddiadwyedd i Ymgeiswyr a Chymeradwyo Asiantau	6	Gofynion yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol	11
Gofyniad Morgeisi Benthycwyr Arwystl Cyntaf	6	2. Datblygiadau	11
Dim Cysylltiad â Datblygwyr	6	Tirberchenogaeth	11
2. Cymhwysedd Eiddo	6	Nifer yr unedau sy'n ofynnol	11
Tai Newydd	7	Safonau Ansawdd Adeiladu Ychwanegol fel y'u rhagnodir gan Weinidogion Cymru	11
Cartrefi a Feddiennir	7	Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi	12
Gwneud Cais a'r Dyddiad Stop Pell	7	3. Gwaredu Anheddau Cymwys	12
Gwarantiadau Adeiladu	7	Gofynion Hysbysebu	12
Bodloni Amodau Cynllunio	7	Ysgogiadau a Chymhellion Ariannol	12
Rheoliadau Adeiladu	7	Ffioedd Cadw	13
Tai Lesddaliadol	8	Dangos Eiddo Cyn ei Orffen	13
Rhenti Tir	8	Rhan 4: Cofrestriadau <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	14
Taliadau Rhent Ystadau	8	1. Cyflwyno Cais i Gofrestru	14
Tai Fforddiadwy a Gwerthu Eiddo am Bris Gostyngol ar y Farchnad	8	2. Rhagolygon Gwerthu	14
Cymhorthdal Cyhoeddus	8	3. Rhagamcanion rheoli perfformiad datblygwyr <i>Cymorth i Brynu – Cymru</i>	16
		Rhan 5: Manylion <i>Cymorth i Brynu - Cymru: Benthyciadau Ecwiti</i>	17
		1. Prisiadau a'r pris prynu	17
		Rhan 6: Rôl Help to Buy (Wales) Limited	18
		Rhestr Termau	19



# Rhan 1: *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti Ebrill 2023 – Mawrth 2025

## 1. Trosolwg o'r Rhaglen

1.1 Mae Benthyciadau Ecwiti newydd *Cymorth i Brynu* Llywodraeth Cymru ar gyfer 2021 a 2022 ar gael i helpu pobl i brynu cartrefi newydd sy'n gymwys yng Nghymru rhwng Ebrill 2023 – Mawrth 2025.

1.2 Cafodd rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 ei chyhoeddi ym mis Rhagfyr 2022 gan y Gweinidog Newid Hinsawdd. Help to Buy (Wales) Limited, cwmni y mae Development Bank of Wales Limited, is-gwmni sydd ym mherchnogaeth Iwyr Llywodraeth Cymru, yn berchen arno, sy'n gyfrifol am weinyddu'r rhaglen.

1.3 Diben y cynllun yw helpu pobl sydd angen cymorth ariannol i brynu eu cartref eu hunain. Nod y cynllun hefyd yw rhoi hwb i'r diwydiant adeiladu tai a chefnogi ei gadwyni cyflenwi.

1.4 Mae *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 yn gynllun newydd sbon ac felly mae popeth a restrir isod yn newydd hefyd:

- telerau ac amodau;
- gweithdrefnau;
- rheoliadau;
- dogfennaeth gyfreithiol rhwng prynwyr a Datblygwyr a Help to Buy (Wales) Limited.

**Nid parhau â Rhaglen Hanesyddol *Cymorth i Brynu – Cymru* a wneir yma.**

1.5 Mae gan raglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 ofynion a meini prawf cymhwys a nodir yng Ngweithred Gweinyddu'r Darparwr, y mae'n rhaid i bob Datblygwr ymrwymo iddi.

1.6 I gael gafael ar gyllid rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025:

- rhaid i brynwyr fodloni meini prawf "Prynwr Cymwys";
- rhaid i gartrefi newydd hefyd fodloni meini prawf "Annedd Gymwys" sy'n cynnwys Pris Prynu Llawn nad yw uwchlaw £300,000.

1.7 Cynorthwyr Prynwyr Cymwys.

1.8 Mae rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 yn dibynnu ar y galw sydd amdani ymhlith defnyddwyr (gyda'r arian sydd ar gael). Bydd disgwyl i bob Datblygwr gynnig *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti ar gyfer pob cartref newydd cymwys sydd am bris sydd o dan y Pris Prynu Llawn a nodir.

1.9 I gymryd rhan yn rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2021-2023 **RHAID** i BOB Datblygwr:

- Gofrestru â Help to Buy (Wales) Limited ar gyfer rhaglen *Cymorth i Brynu*: Benthyciadau Ecwiti 2021-2023;

- Ymrwymo i Weithred Weinyddu'r Darparwr a fydd rhyngddo a Help to Buy (Wales) Limited ar gyfer rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025.

Felly rhaid i Ddatblygwyr sydd wedi cofrestru o dan Raglen Hanesyddol *Cymorth i Brynu – Cymru* fodloni'r gofynion uchod hefyd.

Bydd Help to Buy (Wales) Limited yn ymrwymo i holl weithredoedd *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti a Gweithred Weinyddu'r Darparwr ar gyfer rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru* 2023-2025.

## 2. Trosolwg o'r Cynnyrch

2.1 Gall Prynwyr Cymwys wneud cais am Fenthyciad Ecwiti o dan raglen *Cymorth i Brynu – Cymru*, am hyd at 20% o'r Pris Prynu Llawn (o dan £250,000). Bydd Benthyciadau Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru* yn cael eu hariannu gan Help to Buy (Wales) Limited. Nid oes unrhyw gap ar incwm aelwyd y Prynwr Cymwys. Fodd bynnag, mae disgwyl i bawb sy'n gwneud cais gyfrannu hyd at lefel fforddiadwy resymol, ac **os bydd incwm y sawl sy'n gwneud cais yn dangos y gellid fforddio mwy na 90% heb gymorth *Cymorth i Brynu – Cymru*, o bris prynu'r eiddo dan sylw, caiff y cais ei wrthod**. Caiff hyn ei gyfrifo ar sail incwm gros y sawl sy'n gwneud cais x 4.5.

2.2 Bydd angen i Brynwyr Cymwys gael gafael ar 80% o'r Pris Prynu Llawn o leiaf (yn cynnwys Benthyciad Arwystl Cyntaf drwy Fenthyciwr Cymeradwy a blaendal arian parod o 5% o leiaf).

2.3 O dan raglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025, rhaid i Brynwyr Cymwys bob amser gyfrannu blaendal arian parod o 5% (5% o'r Pris Prynu Llawn) pan gyfnewidir contractau wrth brynu eiddo. Rhaid mai'r Prynwr Cymwys sy'n talu'r blaendal; ni all y Datblygwr ei gynnig iddo fel rhodd na thâl anogaeth.

2.4 Bydd Cytundebau Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru* yn rhai 25 mlynedd fel arfer.

2.5 Bydd Datblygwyr yn cael Pris Prynu Llawn Anheddau Cymwys drwy gyfuniad o arian y Prynwr Cymwys ei hun (gan gynnwys arian morgais) a Benthyciad Ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*. Rhoddir cyfraniad Help to Buy (Wales) Limited i drawsgludwr y cwsmer pan gwblheir y broses o brynu'r eiddo yn gyfreithiol.

Tynnir sylw penodol Datblygwyr at y Dyddiad Stop Pell (y dyddiad pan fydd angen bod yr Annedd Gymwys wedi cyrraedd y cam cwblhau llawn (yn gyfreithiol ac yn ymarferol)) fel y nodir yn Rhan 2.

## Rhan 2: Cymhwys

### 1. Cymhwysedd Prynwr

Rhaid i brynwr fodloni'r diffiniad llawn o "Brynwr Cymwys" fel y'i nodir yng Nghymal 1.1 o Weithred Weinyddu'r Darparwr.

#### Meini Prawf Fforddiadwyedd i Ymgeiswyr a Chymeradwyo Asiantau Cymorth i Brynu – Cymru

1.1 Bydd angen cymryd camau i sicrhau bod y sawl sy'n gwneud cais am Fenthyciad Ecwiti o dan raglen Cymorth i Brynu yn gallu fforddio bod yn berchen ar gartref. Pan fydd yr Annedd Gymwys yn cael ei chadw, bydd angen i'r prynwr gysylltu â Help to Buy (Wales) Limited ar unwaith a gwneud cais am Fenthyciad Ecwiti Cymorth i Brynu – Cymru. Dim ond os bydd Help to Buy (Wales) Limited wedi rhoi ei sêl bendith y bydd y prynwr yn gallu mynd ati i brynu'r eiddo. Os na fydd y prynwr yn gymwys, bydd angen i'r Datblygwr ganslo'r cais i gadw'r eiddo ar unwaith ac ad-dalu unrhyw ffi gadw a gymerwyd yn llawn.

### 2. Cymhwysedd Eiddo

Mae'r gofynion llawn ar gyfer "Annedd Gymwys" y mae'n rhaid i bob eiddo y disgwylir iddo gael Benthyciad Ecwiti Cymorth i Brynu – Cymru gydymffurfio

#### Gofyniad Morgeisi Benthycwyr Arwystl Cyntaf

1.2 O dan y cynllun, rhaid bod gan brynwr Forgais Benthyciwr Arwystl Cyntaf a delir drwy ad-daliadau, a rhaid iddo fod yn 25% o werth yr Annedd Gymwys ar y farchnad o leiaf. Rhaid i brynwr gyfrannu blaendal arian parod o 5% o'r Pris Pryn Llawm pan gaiff contractau eu cyfnewid. Felly ni all Datblygwyr gynnig y blaendal fel rhan o becyn.

#### Dim Cysylltiad â Datblygwyr

1.3 Ni ddylai fod unrhyw gysylltiad rhwng Prynwr Cymwys a'r Datblygwr (nac unrhyw un sy'n gysylltiedig â'r Datblygwr). Yn ôl diffiniad Help to Buy (Wales) Limited mae cysylltiad yn cwmpasu cyflogaion y cwmni a'u perthnasau agos, gan gynnwys gŵr neu wraig, rhiant, nain neu daid, plentyn, brawd, chwaer, modryb, ewythr a chefnder neu gyfnither.

â nhw wedi cael eu nodi yn y diffiniad o Annedd Gymwys yng Ngweithred Weinyddu'r Darparwr. Mae'r rhain yn cynnwys:

#### Tai newydd

2.1 Rhaid i bob Annedd Gymwys fod yn eiddo newydd, hynny yw anheddau sydd newydd gael eu hadeiladu a'u cwblhau, gan gynnwys fflatiau sy'n cael eu creu drwy ddefnyddio'r gofod uwchben eiddo sy'n bodoli eisoes, eiddo masnachol sy'n cael ei drosi ac unrhyw eiddo sydd wedi cael ei drosi, nad oedd yn cael ei ddefnyddio fel cartref yn union cyn y gwaith hwnnw. Felly, nid yw tai a rennir yn fflatiau wedi'u cynnwys yn y diffiniad.

#### Cartrefi a Feddiennir

2.2 Ni ellir defnyddio Cymorth i Brynu – Cymru i brynu cartrefi sydd wedi bod yn cael eu meddiannu gan berchennog-ddeiliad, trwyddedai na thenant cyn eu gwerthu. Ni fydd y Prynwr Cymwys yn cael byw yn yr Annedd Gymwys cyn i'r broses o'i phrynu gael ei chwblhau'n gyfreithiol.

#### Gwneud Cais a'r Dyddiad Stop Pell

2.3 Gellir gwneud cais ar gyfer rhaglen 2023-2025 tan 5pm 31 Mawrth 2025. Y dyddiad stop pell fydd 19 Rhagfyr 2025. Y Dyddiad Stop Pell yw'r dyddiad y mae angen i Anheddau Cymwys fod wedi cyrraedd y cam Cwblhau (yn ymarferol ac yn gyfreithiol).

2.4 Rhagolygon Pob Annedd Cymwys gan y Rhaid i'r datblygwr sydd i'w brynu yn 2023-2025 fod wedi'i gwblhau'n llawn erbyn 19 Rhagfyr 2025.

2.5 Os na fydd y Datblygwr yn bodloni'r amodau hyn, bydd cyllid Cymorth i Brynu – Cymru yn cael ei dynnu'n ôl ar unwaith.

#### Ni fydd modd gwneud cais ar ôl y dyddiadau hyn.

#### Gwarantiadau Adeiladu

2.6 Rhaid bod gan Anheddau Cymwys Warantiad Adeiladu NHBC neu'r hyn sy'n cyfateb iddo. Ni ellir derbyn tystysgrifau penseiri nac ymgynghorwyr proffesiynol.

#### Bodloni Amodau Cynllunio

2.7 Rhaid i Ddatblygwyr geisio cydymffurfio â'r holl amodau cynllunio cyn cychwyn a chyn meddiannu a nodir mewn unrhyw Ganiatâd Cynllunio neu Gytundeb Cynllunio cyn i'r Anheddau Cymwys gyrraedd y Cam Cwblhau Ymarferol. Rhaid i Ddatblygwyr sicrhau bod tystiolaeth o wneud hynny yn cael ei rhoi i drawsgludwyr y Prynwr Cymwys cyn cyrraedd y cam cwblhau cyfreithiol.

#### Rheoliadau Adeiladu

3.1 Rhaid i Ddatblygwyr sicrhau bod pob cartref cymwys a adeiledir yn ystod cam 3, o leiaf, yn cydymffurfio â gofynion effeithlonwydd ynni 2022 y Rheoliadau Adeiladu (Rhan L), oni bai bod trefniadau trosiannol yn gymwys.

### Tai Lesddaliadol

3.2 Ni fydd eiddo lesddaliad yn gymwys ar gyfer rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* oni bai bod y meini prawf sylfaenol canlynol yn cael eu bodloni::

- rhaid i les fflat neu fflat fod am gyfnod o 125 mlynedd neu fwy;
- rhaid i les tŷ fod am gyfnod o 250 mlynedd neu fwy a rhaid i'r tŷ fod wedi'i adeiladu ar dir rhydd-ddaliol anaralladwy yn unig (sef tir anaralladwy sy'n berchen i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol neu Ystad y Goron ac wedi'i gofrestru iddynt); a
- mae'n rhaid cyfyngu'r uchafswm rhent tir derbyniol i india-corn yn unol â Deddf Diwygio Cyfraith Lesddaliad (Rhent Sylfaenol) 2022.

### Taliadau Rhent Ystadau

3.3 Ni chaniateir defnyddio pwerau gorfodi Taliadau Rhent Ystadau o dan Adran 121 o Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925 nac unrhyw gamau gorfodi eraill sy'n arwain at fforffedu, rhoi prydles neu adfeddiannu Annedd Gymwys o dan raglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* o dan unrhyw amgylchiadau.

3.4 Rhaid i Ddatblygwyr sicrhau bod darpar brynwyr yn ymwybodol o unrhyw daliadau/ffioedd tebygol ar gyfer y datblygiad/cartref newydd. Rhaid egluro'r taliadau a'r lefel debygol, yn ysgrifenedig, cyn cymryd blaendal.

### Tai Fforddiadwy a Gwerthu Eiddo am Bris Gostyngol ar y Farchnad

3.5 Ni all rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* gael ei defnyddio ar gyfer eiddo sydd:

- Wedi'i ddynodi'n dai fforddiadwy yn amodol ar unrhyw Ganiatâd Cynllunio a/neu Gytundeb Cynllunio; a/neu
- Wedi'i werthu am Bris Gostyngol ar y Farchnad.

### Cymhorthdal Cyhoeddus

3.6 Ni ddylai'r Annedd Gymwys fod yn cael unrhyw arian grant na chymhorthdal cyhoeddus arall, heblaw drwy:

- raglen Cymorth i Brynu: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025;
- arian gan Awdurdod Lleol/Landlord Cymdeithasol Cofrestredig;
- arian arall gan Lywodraeth Cymru; neu
- unrhyw gyllid neu gynllun arall lle mae Help to Buy (Wales) Limited wedi cadarnhau ei fod yn iawn.

## Rhan 3: Gofynion Allweddol Eraill a Rhwymedigaethau Datblygwyr

Mae holl ofynion rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* wedi'u nodi yng Ngweithred Weinyddu'r Darparwr (oni fydd Gweinidogion Cymru

wedi'u newid) ac mae'n rhaid i Ddatblygwyr eu bodloni'n llawn. Tynnir sylw penodol Datblygwyr at y canlynol:

### 1. Datblygwr

#### Ansawdd cartrefi newydd

Mae prynu cartref yn un o'r pethau pwysicaf a drutaf y bydd pobl yn ei wneud mewn bywyd. Mae Llywodraeth Cymru yn benderfynol o sicrhau bod cartrefi sy'n cael eu prynu drwy ddefnyddio cymhorthdal ganddi o'r radd flaenaf, fel bod pobl yn ffynnu ac yn byw mewn cartref clyd.

Er mwyn gwneud hyn, rhaid i ddatblygwyr/adeiladwyr sydd am gofrestru ar gyfer estyniad cam 3 Cymorth i Brynu Cymru:

- Nodi unrhyw nodau ansawdd maent wedi'u cael, neu unrhyw gynlluniau ansawdd maent yn aelod ohonynt, er enghraifft Trustmark, wrth hyrwyddo Cymorth i Brynu Cymru. Hysbysu Help to Buy (Wales) Limited ar unwaith os bydd nod ansawdd neu aelodaeth o gynllun yn darford.
- Mae'n rhaid i aelodau o'r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi sy'n cymryd rhan yn y cynllun gradd sêr nodi eu gradd yn glir ar unrhyw ohebiaeth a hysbyseb sy'n gysylltiedig â *Cymorth i Brynu – Cymru*. Mae'n ofynnol i Ddatblygwyr sy'n rhan o gynllun gradd sêr y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi fod â gradd 4 seren a mwy er mwyn bod yn rhan o gynllun Cymorth i Brynu Cymru. Rhaid hysbysu

Cymorth i Brynu Cymru ar unwaith os bydd unrhyw newid i radd seren datblygwr/adeiladwr.

- Rhaid i aelodau Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr (FMB) nodi eu bod yn aelod wrth hyrwyddo Cymorth i Brynu Cymru. Os bydd yr FMB yn diarddel yr aelod neu fod yr aelod yn ymddiswyddo, rhaid iddo hysbysu Help to Buy Wales ar unwaith.
- Bod â system sy'n sicrhau bod camau yn cael eu cymryd i gadarnhau bod cartrefi sy'n cael eu gwerthu drwy gynllun Cymorth i Brynu Cymru o'r radd flaenaf wrth iddynt gael eu hadeiladu ac ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau.\*
- Sicrhau bod pob cartref cymwys sydd i'w werthu o dan yr estyniad cam 3 yn cyflawni isafswm gradd EPC B (neu well).
- Yn ogystal, o leiaf, rhaid i bob cartref gydymffurfio â gofynion effeithlonrwydd ynni 2022 y Rheoliadau Adeiladu (Rhan L), oni bai bod trefniadau trosiannol yn berthnasol.
- Caniatáu i brynwyr weld y cartref sy'n cael ei brynu (gyda'u syrfëwr eu hunain os dymunir) cyn cwblhau'r gwerthiant yn gyfreithlon.

- Bydd y Datblygwr yn destun dyfarniad a ddarperir gan yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac unrhyw raitrefniadau gwirfoddol blaenorol, lle mae datblygwyr yn aelodau, gan gynnwys cadw at cysylltiedig Codau Ymarfer.

\* Bydd gan bob datblygwr/adeiladwr ei system ei hun, yn ogystal â dilyn y Rheoliadau, ar gyfer sicrhau bod cartrefi o'r radd flaenaf, o ran eu hadeiladu a'u gorffeniad, cyn eu trosglwyddo. Rhaid i uwch-aelod o'r cwmni fod yn gyfrifol am roi ei sêl bendith cyn i gartref gael ei drosglwyddo.

### Cysylltiad Band Eang

Mae Llywodraeth Cymru yn credu ei bod yn hanfodol bod perchnogion, wrth brynu cartref newydd, yn gallu cysylltu'n gyflym â'r Rhyngwyd a chael mynediad at yr hyn sy'n cael ei ystyried yn wasanaeth hanfodol.

Mae Llywodraeth Cymru am sicrhau bod cartrefi newydd yn gallu derbyn gwasanaeth band eang cyflym a dibynadwy ar adeg adeiladu.

Er mwyn cyflawni hyn, rhaid i ddatblygwyr/adeiladwyr sydd am gofrestru gydag Estyniad Cam 3 Cymorth i Brynu Cymru:

Cydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu (Cymru): Rhan R.

Cysylltwch â darparwr seilwaith band eang cyn gynted â phosibl yn y broses safle, cynllunio a datblygu i drafod gofynion ar gyfer y safle, yn ddelfrydol chwe mis cyn bod eich eiddo cyntaf yn barod i gael ei feddiannu.

Gweithio gyda darparwyr seilwaith band eang, yn ôl yr angen, i sicrhau bod cyn lleied â phosibl o darfu ar y safle, bod yr holl gyfrifoldebau sy'n dod o fewn cylch gwaith y datblygwyr yn cael eu cwblhau ar amser ac nad ydynt yn gohirio cysylltu gwasanaethau â chartrefi sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd a brynir gyda chymorth Cymorth benthyciad ecwiti a rennir i Brynu Cymru.

Lle mae'n bosibl na fydd cysylltiad band eang cyflym a dibynadwy yn bosibl, er enghraifft, oherwydd lleoliad y safle, hysbysu Cymorth i Brynu Cymru cyn gynted â phosibl pan fydd y materion hyn yn codi.

Bod yn glir ym mhob cyfathrebiad â darpar brynwyr/cwsmeriaid ynghylch gallu band eang tebygol ar y datblygiad.

### Ombwdsmon Cartrefi Newydd

- Bydd y Datblygwr yn destun dyfarniad a ddarperir gan yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd ac unrhyw rai trefniadau gwirfoddol blaenorol, lle mae datblygwyr yn aelodau, gan gynnwys cadw at cysylltiedig Codau Ymarfer.

### Gofynion yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol

1.1 Nid yw rôl y Datblygwr o ran gweinyddu rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* ar y cyd â Help to Buy (Wales) Limited yn cael ei hystyried yn un "broceriaeth credyd" at ddibenion gofynion rheoleiddiol yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol (FCA).

1.2 Felly, nid oes angen i Ddatblygwyr wneud cais i'r FCA, na chael ei awdurdodi ganddo, er mwyn cymryd rhan yn y rhaglen.

## 2. Datblygiadau

### Tirberchenogaeth

2.1 Caiff gofynion teitl llawn Help to Buy (Wales) Limited eu nodi yn y diffiniad o "Fuddiant Cyfreithiol Diogel" yng Nghymal Diffiniadau a Dehongliadau Gweithred Weinyddu'r Darparwr.

2.2 RHAID mai'r Datblygwr yw perchennog cofrestredig teitl rhydd-ddaliadol yr Anedd Gymwys yng Nghofrestrfa Tir EM (oni bai mai tŷ yw'r eiddo a'i fod wedi cael ei eithrio fel tŷ lesddaliadol a nodir yn lesddaliadol) bod ganddo Fuddiant Cyfreithiol Diogel.

### Nifer yr unedau sy'n ofynnol

2.3 Nid oes angen i Ddatblygwyr gyflenwi nifer ofynnol o gartrefi i gymryd rhan yn rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025*.

**Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i annog pob datblygwr cymwys, yn fach neu'n fawr, i gofrestru â'r cynllun. Drwy wneud hyn gellir sicrhau bod**

**nodau'r cynllun yn cael eu cyflawni, a bod darpar gwsmeriaid yn cael ystod eang o opsiynau o ran dewis datblygwr, lleoliad ledled Cymru, pris a math o eiddo.**

### Safonau Ansawdd Adeiladu Ychwanegol fel y'u rhagnodir gan Weinidogion Cymru

2.4 Dylai Datblygwyr hefyd fod yn ymwybodol y caiff Gweinidogion Cymru wneud diwydgiadau i raglen Cymorth i Brynu – Cymru 2023-2025 fel y gallant eu rhagnodi a'u hyrwyddo o bryd i'w gilydd.

### Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Cartrefi

2.5 Rhaid i Ddatblygwyr fabwysiadu a dilyn Cod Defnyddwyr Adeiladwyr Cartrefi ar gyfer pob Anedd Gymwys, a pharhau i wneud hynny.

## 3. Gofynion Hysbysebu Gwaredu Anheddau Cymwys

3.1 Rhaid i Help to Buy (Wales) Limited sicrhau bod darpar brynwyr yn cael neges gyson am raglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* gan bob Datblygwr. Yn ogystal â bodloni'r holl ofynion deddfwriaethol a rheoliadol ar gyfer

hysbysebu cynhyrchion ariannol o'r fath (lle caiff Datblygwr ei annog i gael ei gyngor cyfreithiol ei hun), rhaid i Ddatblygwyr ddilyn Canllawiau Brandio/Gofynion Hysbysebu Help to Buy (Wales) Limited, gan gynnwys y canlynol:

- Rhaid dilyn canllawiau Logo *Cymorth i Brynu – Cymru* (fel sy'n gymwys);
- Rhaid i ddeunydd marchnata gynnwys disgrifiadau cywir o raglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* (gan gynnwys unrhyw destun a ragnodir gan Help to Buy (Wales) Limited) a rhaid cynnwys cyfeiriad clir ac amlwg at **Bris Prynu LLAWN** y cartref bob amser;
- **Nid yw Help to Buy (Wales) Limited o'r farn bod unrhyw hysbyseb sy'n nodi "pris net" neu "bris prynu Cymorth i Brynu – Cymru" yn briodol am fod hynny'n camarwain cwsmeriaid**, ac ni ellir gwneud hynny o dan unrhyw amgylchiadau mewn unrhyw hysbyseb neu ohebiaeth arall a roddir i unrhyw brynwr, fel rhestr brisiau lleiniau neu ffurflenni cadw eiddo.

### Ysgogiadau a Chymhellion Ariannol

3.2 Rhaid i Ddatblygwyr fodloni gofynion Help to Buy (Wales) Limited o ran ysgogiadau ariannol (fel sy'n cael eu cynnig o bryd i'w gilydd).

3.3 Ni chaniateir cymhellion lle mae'r Datblygwr yn "talu'r blaendal". Rhaid i bawb sy'n prynu eiddo drwy raglen *Cymorth i Brynu – Cymru* gyfrannu eu blaendal arian parod eu hunain o 5%.

3.4 Gallai'r cymhellion gynnwys talu ffioedd neu ddarparu nwyddau gwynion, a bydd angen dilyn canllawiau UK Finance (CML gynt) a pheidio â mynd dros 5% o'r Pris Prynu Llawn, ac felly effeithio ar brisiad yr eiddo. Hefyd, bydd angen i Ddatblygwyr ddefnyddio ffurflen ddiweddaraf UK Finance ar gyfer datgelu cymhellion sydd ar gael i'w lawrlwytho yn: <https://lendershandbook.ukfinance.org.uk/lenders-handbook/disclosure-form>

3.5 Ni ddylid cynnig pecynnau rhan-gyfnewid na "help i symud", na'r hyn sy'n cyfateb iddynt, i brynwyr o dan unrhyw amgylchiadau.

### Ffioedd Cadw

3.6 Ni ddylai'r ffi i gadw Annedd Gymwys fod yn fwy na £500. Ni ellir cymryd unrhyw ffi arall oddi wrth y prynwr o dan unrhyw amgylchiadau.

3.7 Rhaid i Ddatblygwyr ad-dalu ffioedd cadw (heb ddidynnu unrhyw ran ohonynt) i'r prynwr os bydd y prynwr neu'r Datblygwr yn penderfynu tynnu allan (am unrhyw reswm) cyn cyfnewid contractau.

3.8 Os bydd Datblygwr neu Brynwr Cymwys yn tynnu'n ôl o'r pryniant cyn cyfnewid contractau, rhaid i'r Datblygwr ad-dalu'r Ffi Archebu i'r Brynwr Cymwys.

3.9 Os bydd Datblygwr neu Brynwr Cymwys yn tynnu'n ôl o'r pryniant ar ôl cyfnewid contractau, rhaid i'r Ffi Archebu fod yn dychwelyd ond gellir gwneud didyniadau rhesymol Datblygwr o'r Ffi Archebu yn amodol ar y Cod Defnyddwyr ar gyfer Prynwyr cartref.

3.10 Os bydd contractau wedi cael eu cyfnewid, rhaid ad-dalu'r ffi gadw ond gellir didynnu swm rhesymol yn unol â Chod Defnyddwyr Adeiladwyr Cartrefi.

### Dangos Eiddo Cyn ei Orffen

3.11 Rhaid i Ddatblygwyr sicrhau bod Brynwr Cymwys yn cael y cyfle i weld yr Annedd Gymwys ei hun ar y cam Cwblhau Ymarferol neu ar ei ôl (gyda'u syrfewr eu hunain os dymunant wneud hynny) a chyn cam cwblhau cyfreithiol y broses o brynu'r eiddo.



# Rhan 4: Cofrestriadau Cymorth i Brynu – Cymru

## 1. Cyflwyno Cais i Gofrestru

1.1 Wrth wneud cais, rhaid i ddatblygwyr darparu Gwerthiant Amcangyfrif ar gyfer y Flwyddyn Ariannol berthnasol y gwnaeth y Datblygwr gais i fod yn rhan o raglen Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025.

Felly, bydd angen i Ddatblygwyr ystyried hyn cyn gwneud cais.

1.2 Nid oes dyddiad cau ar gyfer cofrestru ond ni fydd Help to Buy (Wales) Limited yn ystyried ceisiadau os na ellir cyflawni'r hyn a ragamcenir o ran gwerthu eiddo (cam cwblhau cyfreithiol) erbyn Rhagfyr y flwyddyn ariannol ganlynol, neu os na fydd arian ar gael mwyach.

1.3 Ar y cam cofrestru gofynnir i ddarparu Ddatblygwyr ddarparu eu Hamcangyfrifon a chadarnhau:

- mai'r Datblygwr yw perchennog cyfreithiol y safleoedd arfaethedig;
- eu bod yn gallu cyflawni telerau Gweithred Weinyddu'r Darparwr safonol Help to Buy (Wales) Limited.

**Dylai Darpar Ddatblygwyr na allant gadarnhau'r uchod gysylltu â Help to Buy (Wales) Limited i gytuno ar ddyddiad cydymffurfio. Os na ellir dod i gytundeb caiff y cais ei wrthod.**

1.4 O ystyried maint rhaglen Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 ac er mwyn sicrhau bod buddsoddiad trethdalwyr yn cael ei reoli a'i lywodraethu'n briodol, bydd Help to Buy (Wales) Limited yn coladu cofrestriadau newydd sy'n dod i law dros gyfnod er mwyn eu hadolygu a'u cymeradwyo.

yn gwneud cais ar ei chyfer i fod yn rhan o raglen Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 a ddarperir fesul rhanbarth ac ardal awdurdod lleol ar ffurf y tabl isod:

## 2. Rhagolygon Gwerthu

2.1 Wrth wneud cais i gofrestru, rhaid i Ddatblygwyr ddarparu Amcangyfrif o Werthiannau. Amcangyfrif yw hwn o nifer yr Anheddau Cymwys ar gyfer y Flwyddyn Ariannol berthnasol y mae'r Datblygwr

Enw'r Safle	Awdurdod lleol ar gyfer amcangyfrif o werthiannau HtB (Wales) Ltd	Cod post	Cyfanswm nifer yr unedau ar y safle	Swyddi a gaiff eu creu/diogelu	Blwyddyn	Amcangyfrif HtB – Wales o gyfanswm gwerth yr eiddo sy'n cael ei werthu ar y farchnad £																
						Ch1 (Ebr-Meh)	Ch2 (Gorff-Medi)	Ch3 (Hyd-Rhag)	Ch4 (Ion-Maw)													
					2023-24														0	0	0	0
					2024-25														0	0	0	0
					2023-24														0	0	0	0
					2024-25														0	0	0	0
					2023-24														0	0	0	0
					2024-25														0	0	0	0
					2023-24														0	0	0	0
					2024-25														0	0	0	0
					2023-24														0	0	0	0
					2024-25														0	0	0	0
					Cyfansymiau														0	0	0	0



2.2 Dim ond ar ôl iddo orffen sicrhau bod cydymffurfiaeth ar y cam cofrestru y bydd Help to Buy (Wales) Limited yn edrych ar yr Amcangyfrif o Werthiannau ac yn cytuno ar nifer ar gyfer y Flwyddyn Ariannol berthnasol (Rhagamcan Gwerthiannau Cytûn). Nodwch y gall y Rhagamcan fod yn llai na'r Amcangyfrif (yn unol â thelerau Gweithred Weinyddu'r Darparwr). Ni fydd Cymorth i Brynu (Cymru) Cyfyngedig yn cymeradwyo unrhyw Amcangyfrif Gwerthiant mewn unrhyw flwyddyn sydd i'w gwblhau'n gyfreithiol ar ôl y Dyddiad Stop Hir perthnasol.

2.3 Yna caiff Datblygwyr Weithred Weinyddu'r Darparwr i'w dilyn a'i chwblhau. Mae'r Weithred yn nodi telerau darparu benthyciadau ecwiti i brynwyr, a gwneud y taliad.

2.4 Bydd Cymorth i Brynu (Cymru) Cyfyngedig gwahodd Datblygwyr i gyflwyno rhagolygon fel sy'n berthnasol ar gyfer:

- Blwyddyn 1 (1 Ebrill 2023 – 31 Mawrth 2024) y bydd yr holl brynwyr wedi'u cwblhau yn cael eu cyflawni'n fawr erbyn 19 Rhagfyr 2024;
- Blwyddyn 2 (1 Ebrill 2024 – 31 Mawrth 2025) y mae'n rhaid i'r holl brynwyr a gwblhawyd fod ar eu cyfer. wedi'i gyflawni erbyn 19 Rhagfyr 2025.

Cyfrifoldeb y Datblygwr o hyd yw sicrhau ei fod yn rheoli ei Ragolygon Gwerthiant y cytunwyd arno yn unol â'r galw.

### 3. Rhagamcanion rheoli perfformiad Datblygwyr Cymorth i Brynu – Cymru

3.1 Mae Gweithred Weinyddu'r Darparwr yn galluogi Help to Buy (Wales) Limited i amrywio Amcangyfrifon Gwerthiannau.

Bydd Help to Buy (Wales) Limited yn manteisio ar hyn i sicrhau ei fod yn ateb y galw ymhlith defnyddwyr ac yn cyflawni'r rhaglen yn brydlon.

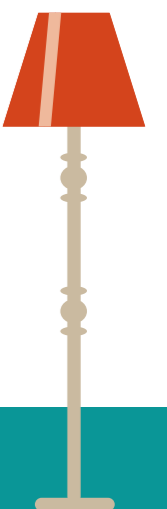


## Rhan 5: Manylion Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti

### 1. Prisiadau a'r pris prynu

1.1 Er mwyn sicrhau bod eiddo yn cael ei werthu am bris y farchnad, rhaid i'r Pris Prynu Llawn gyfateb i brisiad annibynnol y Benthyciwr Arwystl Cyntaf.

1.2 Ni chaiff cymhellion eu cynnwys wrth asesu gwerth y farchnad at ddibenion cyfrifo faint o ecwiti y bydd Help to Buy (Wales) Limited yn ei fuddsoddi (h.y. cyfrifir y buddsoddiad ecwiti ar sail y Pris Prynu Llawn ar ôl hepgor unrhyw gymhellion). I gael rhagor o wybodaeth am yr hyn sy'n ofynnol o ran cymhellion gweler Rhan 3 paragraffau 3.2 – 3.5.



## Rhan 6: Rôl Help to Buy (Wales) Limited

1.1. Bydd Help to Buy (Wales) Limited yn adolygu ceisiadau gan ddarpar brynwyr ac yn penderfynu a ydynt yn bodloni'r meini prawf gofynnol o ran cynaliadwyedd i brynu eiddo drwy raglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025*.

1.2. Bydd Help to Buy (Wales) Limited yn rhoi ei sêl bendith i'r sawl sy'n gwneud cais i brynu eiddo drwy'r rhaglen ar yr amod bod gan y Datblygwr contract cyfredol.

1.3. Mae manylion cyswllt Help to Buy (Wales) Limited ar gael yn <https://llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru/cysylltwch-a-ni>.

1.4. Help to Buy (Wales) Limited yw asiantau gweinyddu cynllun benthyciadau rhannu ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*, ac mae wedi'i benodi gan Lywodraeth Cymru.



## Rhestr Termau

### Amcangyfrif o Werthiannau

Amcangyfrif o nifer yr Anheddau Cymwys ar gyfer y Flwyddyn Ariannol berthnasol y mae'r Datblygwr yn gwneud cais ar ei chyfer i fod yn rhan o raglen Cymorth i Brynu: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025 a ddarperir fesul rhanbarth ac ardal awdurdod lleol.

### Annedd Gymwys

Fel y'i nodir yng Ngweithred Gweinyddu'r Darparwr.

### Blwyddyn 1

1 Ebrill 2023 i 31 Mawrth 2024.

### Blwyddyn 2

1 Ebrill 2024 i 31 Mawrth 2025.

### Blwyddyn Ariannol

1 Ebrill i 31 Mawrth.

### Buddiant Cyfreithiol Diogel

Fel y'i nodir yng Ngweithred Weinyddu'r Darparwr.

### Cam Cwblhau Ymarferol

Fel y'i nodir yng Ngweithred Weinyddu'r Darparwr.

### Caniatâd Cynllunio

Rhoi caniatâd cynllunio manwl gan yr awdurdod cynllunio lleol neu Weinidogion Cymru.

### Cymhellion

Unrhyw sbardun neu gymhelliant a roddir i Brynwyr Cymwys Anheddau Cymwys sydd uwchlaw'r fanyleb safonol ar gyfer anheddau o'r fath (gan gynnwys unrhyw gymhorthdal, gwasanaethau, arian-yn-ôl, nwyddau gwynion, gosodiadau a ffitiadau ychwanegol neu fanylebau lefel uwch).

### Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti

*Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti* ar y ffurf a gyhoeddwyd gan Help to Buy – (Wales) Limited ar gyfer rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025* fel y gall gael ei diweddarau gan Help to Buy – (Wales) Limited o bryd i'w gilydd.

### Cytundeb Cynllunio

Cytundeb ar gyfer ac sy'n effeithio ar unrhyw Annedd a wneir o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a/neu Adran 33 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 a/neu Adran 38 a/neu 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980 a/neu Adran 104 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 neu gytundeb ag unrhyw gorff neu awdurdod cymwys sy'n ymwneud â gwasanaethau eraill.

### Datblygwr

Unrhyw adeiladwr tai neu ddarparwr cofrestredig sydd wedi cofrestru (neu sy'n bwriadu cofrestru) â rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025*, ac sydd â contract llawn, ar safleoedd datblygu ledled Cymru.

### Gofynion Hysbysebu

Fel y'i nodir yng Ngweithred Gweinyddu'r Darparwr.

### Gradd Seren HBF

Y radd seren a roddir i adeiladwyr cartrefi o dan Gynllun Gradd Seren y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF).

### Gwarantiad Adeiladu

Gwarantiad cartref newydd neu warantiad tebyg.

### Gweithred Weinyddu'r Darparwr

Gweithred Weinyddu'r Darparwr *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti ar y ffurf a gyhoeddir gan Help to Buy (Wales) Limited (o bryd i'w gilydd) ac y mae angen i bob Datblygwr ymrwymo iddo fel rhan o raglen Cymorth i Brynu: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025.

### Gwerthu Eiddo am Bris Gostyngol ar y Farchnad

Fel y'i nodir yng Ngweithred Gweinyddu'r Darparwr.

### Morgais Benthyciwr Arwystl Cyntaf

Morgais arwystl cyntaf â Benthyciwr Cymeradwy (fel y'i diffinnir yng Ngweithred Gweinyddu'r Darparwr).

### Pris Prynu Llawn

Pris prynu llawn unrhyw Annedd Gymwys, nad yw'n fwy na £300,000.

### Prynwr Cymwys

Fel y'i nodir yng Ngweithred Gweinyddu'r Darparwr.

### Rhagamcan Gwerthiannau Cytûn

Nifer yr Anheddau Cymwys gan y Datblygwr y mae Help to Buy (Wales) Limited wedi cytuno arno ar gyfer y Flwyddyn Ariannol berthnasol fel rhan o raglen *Cymorth i Brynu – Cymru*; Benthyciadau Ecwiti 2023-2025.

### Rhaglen *Cymorth i Brynu – Cymru*: Benthyciadau Ecwiti 2023-2025

Y rhaglen Cymorth i Brynu: Benthyciad Ecwiti i fod i ddechrau ar 1 Ebrill 2023 ac yn dod i ben ar 31 Mawrth 2025.

### Rhaglen Hanesyddol *Cymorth i Brynu – Cymru*

Rhaglen Cymorth i Brynu: Benthyciadau Ecwiti a oedd ar waith rhwng 1 Ionawr 2014 a 31 Mawrth 2023.

### Taliadau Rhent Ystadau

Taliad rhent a grëwyd o dan Adran 2(4) o Ddeddf Taliadau Rhent 1977.

Dylid anfon unrhyw ymholiadau am y cyhoeddiad hwn i'r cyfeiriad canlynol:

*Help to Buy (Wales) Limited*  
1 Cwr y Ddinas  
Tyndall Street  
Caerdydd  
CF10 4BZ

Ffôn: 08000 937 937

Neu drwy e-bost:  
[builders@helptobuywales.co.uk](mailto:builders@helptobuywales.co.uk)

Mae'r ddogfen hon neu'r cyhoeddiad hwn ar gael ar ein gwefan hefyd  
<https://llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru-pecyn-i-adeiladwyr-datblygwyr>