Taflen Ffeithiau

Rhanberchnogaeth

Cwestiynau Cyffredin

# Rhanberchnogaeth

**Beth yw Rhanberchnogaeth?**

Mae Rhanberchnogaeth yn ei gwneud hi'n bosibl i chi brynu cartref na fyddai wedi bod yn fforddiadwy fel arall. Mae’n gynllun a gefnogir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer pobl nad ydynt yn gallu fforddio prynu cartref am bris llawn y farchnad. Mae’n gynllun rhan-brynu/rhent, sy’n golygu eich bod yn prynu cyfran yn y cartref ac yn talu rhent ar y gyfran sy’n weddill nad ydych yn berchen arni.

Yma yn Tai Gogledd Cymru rydym yn gobeithio chwarae rhan mewn helpu pobl i wireddu eu dyheadau o ran bod yn berchen ar eu tai.

**Sut mae'n gweithio**

Pan fyddwch yn prynu drwy Ranberchnogaeth mae hyn yn eich gwneud yn rhanberchennog eich cartref newydd yn hytrach na thenant yn unig. Rydych yn prynu cyfran yn eich cartref newydd ar brydles hirdymor.

Byddwch yn gallu prynu cyfran gychwynnol o’r eiddo – gall hyn fod rhwng 25% a 75% yn dibynnu ar werth yr eiddo o’ch dewis. Yna byddwch yn talu rhent ar y rhai nad ydych wedi bod yn berchen arnynt. Y mwyaf yw’r gyfran y byddwch yn ei phrynu, y lleiaf o rent y bydd yn rhaid i chi ei dalu. Ar ôl 12 mis o feddiannaeth gallwch brynu cyfran ychwanegol yn yr eiddo - gelwir hyn yn **gynyddu cyfran eich perchentyaeth** neu brynu'r holl gyfran o'ch cartref sy'n weddill; byddwch wedyn yn berchen ar eich cartref yn llwyr.

Fel rhanberchennog byddwch yn berchen ar brydles, byddwch yn 'lesddeiliad' a byddwn ni yn cael ein hadnabod fel y 'Landlord'. Mae eich prydles 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 amodol ar delerau ac amodau eich prydles.

**Pwy all brynu?**

Nid yw Rhanberchnogaeth ar gyfer Prynwyr Tro Cyntaf yn unig, mae hefyd yn opsiwn i'r rhai nad yw eu cartref presennol yn cyd-fynd ag anghenion teulu sy'n tyfu neu'r rhai sydd wedi profi tor-perthynas.

Dim ond yr hyn yr ydych chi a'ch Landlord yn teimlo y gallwch ei fforddio'n gyfforddus y dylech ei brynu.

**Ydw i'n Gymwys?**

* Rhaid bod dros 18 oed
* Mewn cyflogaeth
* Incwm gros blynyddol rhwng £16,000 - £45,000
* Mae’n rhaid eich bod yn methu fforddio prynu eiddo sy’n addas ar gyfer maint eich teulu ar y farchnad agored
* Rhaid bod yn brynwr tro cyntaf, neu
* Aelwyd newydd ei ffurfio h.y. dechrau eto ar ôl i berthynas flaenorol chwalu
* Rhaid gallu fforddio'r isafswm cyfran.

**Sut mae gwneud cais?**

Er mwyn cael eich ystyried ar gyfer unrhyw eiddo rhanberchnogaeth sydd ar gael yn Tai Gogledd Cymru, yn gyntaf bydd angen i chi gofrestru gyda Tai Teg (Cofrestr Tai Fforddiadwy). Unwaith y byddwch wedi cofrestru bydd Tai Teg yn asesu eich cais ac yn rhoi gwybod i chi am yr eiddo sydd ar gael i chi. Gellir cysylltu â Tai Teg drwy ymweld â’u gwefan <https://taiteg.org.uk> gan anfon e-bost at info@taiteg.org.uk neu ffonio 03456 015 605.

Os ydych yn bodloni meini prawf Tai Teg byddwch wedyn yn cyfarfod â Chydlynydd Perchntyaeth Cartrefi Tai Gogledd Cymru a fydd yn esbonio’r camau nesaf yn y broses werthu i chi.

**Beth fydd yn ei gostio?**

Pan fyddwch yn prynu eich cyfran chi o’r eiddo, Tai Gogledd Cymru fydd yn berchen ar y gyfran sy’n weddill a byddwch wedyn yn talu rhent ar y gyfran hon sy’n weddill. Y mwyaf o'r eiddo rydych yn berchen arno, y lleiaf o rent y bydd yn rhaid i chi ei dalu. Byddwch yn talu morgais ar y gyfran rydych yn berchen arni oni bai bod gennych gyfalaf.

**A fyddaf i'n talu tâl gwasanaeth?**

Efallai y bydd gofyn i chi dalu tâl gwasanaeth. Swm o arian a gesglir yn fisol yw hwn sy'n talu am eich cyfran chi o'r gost o gynnal a chadw unrhyw ardaloedd cymunedol o'r datblygiad os yn berthnasol h.y. meysydd parcio, gerddi a mannau chwarae. Byddai'r costau hyn yn cael eu harddangos ynghyd â'r costau rhent ar y manylion marchnata.

Cofiwch hefyd y bydd gennych gostau eraill i'w hystyried megis tâl prisio, tâl trefnu morgais a ffioedd cyfreithiol.

Bob mis byddwch yn gwneud taliad i'ch benthyciwr morgais (os yw'n berthnasol) a thaliad rhent i'ch Landlord. Bydd y rhent a dalwch yn amodol ar gynnydd blynyddol o ddim mwy na’r Mynegai Prisiau Defnyddwyr cyfartalog 12 mis ynghyd ag 1% ychwanegol.

*Sylwch – mae’n bwysig eich bod yn rhoi gwybod i’ch benthyciwr morgeisi a Tai Gogledd Cymru os na allwch dalu eich taliadau misol. Gallai methu â thalu'r taliadau misol arwain at gymryd camau ~~i~~ adennill yr ôl-ddyledion. Gallai'r cam hwn, fel cam olaf, gynnwys adfeddiannu eich cartref.*

**Pwy fydd yn gyfrifol am gynnal a chadw fy nghartref?**

Fel rhanberchennog chi fydd yn gyfrifol am yr **holl** waith trwsio a chynnal a chadw y tu mewn a thu allan i'ch cartref. Bydd disgwyl i chi gynnal a chadw'r cartref yn llawn sy'n golygu peidio ag achosi difrod a delio â'r holl faterion cynnal a chadw sy'n ymwneud â'ch cartref a chadw'r cartref a'r ardd mewn cyflwr da.

**A fedraf i brynu cyfran pellach?**

Gallwch – gallwch brynu cyfran ychwanegol yn yr eiddo os ydych mewn sefyllfa i fforddio gwneud hynny – gelwir hyn yn gynyddu cyfran eich perchentyaeth.. Y mwyaf o'r eiddo yr ydych yn berchen arno, y lleiaf o rent y byddwch yn ei dalu a gallech brynu eich cartref eich hun yn llwyr. Bydd cost unrhyw gyfran ychwanegol yn dibynnu ar werth yr eiddo ar y pryd. Bydd eich Cydlynydd Perchentyaeth yn eich cefnogi drwy'r holl drefniadau ar gyfer y cais hwn.

**A fedraf i werthu?**

Medrwch, gallwch werthu eich cyfran o'r eiddo i brynwr cymwys. Bydd gwerth eich cartref yn cael ei asesu ar yr adeg y byddwch yn penderfynu gwerthu a bydd pris y gyfran yn seiliedig ar werth y farchnad bryd hynny. Fel gydag unrhyw gartref, gall gwerth y farchnad godi neu ostwng.

**A fedraf i wneud newidiadau a gwelliannau?**

Rhaid i chi ofyn am ganiatâd Tai Gogledd Cymru i wneud unrhyw newidiadau a gwelliannau. Bydd tasgau DIY bach ac addurno yn cael eu hawdurdodi. Ni fydd gwerth gwaith o'r fath yn cael ei ddiystyru o'r gwerth cynyddu cyfran eich perchentyaeth.

Er enghraifft, mae gennych hawl i wneud gwaith cynnal a chadw cyffredinol ar y gerddi, paneli ffensys, torri coed (oni bai bod ganddynt Orchymyn Cadw Coed), boeleri a chypyrddau dillad wedi'u gosod yn unol â thelerau eich prydles. Ni fydd gwerth gwaith o'r fath yn cael ei ddiystyru o'r gwerth cynyddu cyfran eich perchentyaeth.

Ni chaniateir gwaith trwsio a gwelliannau sylweddol a/neu adeileddol er y gallent gynyddu gwerth yr eiddo ar y farchnad. Mae hyn oherwydd bod gwerth ein benthyciad yn uniongyrchol gysylltiedig â gwerth yr eiddo.

Bydd y rhain yn cynnwys gweithiau fel:

* Trosi llofft
* Estyniadau
* Ystafelloedd gwydr
* Newid i gynllun llawr neu osodiad yr eiddo

**A fyddaf yn Lesddeiliad?**

Pan fyddwch yn prynu drwy gynllun rhanberchnogaeth byddwch wedyn yn dod yn Lesddeiliad. Er nad ydych chi'n berchen ar yr holl eiddo bydd gennych holl hawliau a chyfrifoldebau perchennog tŷ.

Bydd y cyfrifoldebau hyn yn cynnwys er enghraifft:

* Talu eich rhent a thaliadau gwasanaeth posibl ar amser.
* Bydd yn ofynnol i chi gynnal a chadw'r eiddo i safon dda y tu mewn a'r tu allan

**Ble fedra i ddod o hyd i fwy o wybodaeth?**

Mae gwybodaeth gynhwysfawr i’r rhai sy’n dymuno gwneud cais am gynllun Rhanberchnogaeth i’w gweld yn **Rhanberchnogaeth – Cymru: canllaw i brynwyr** [https://llyw.cymru/canllaw-prynwyr-cyd-berchnogaeth-cymru](https://gov.wales/shared-ownership-wales-buyers-guide)

**Am fwy o wybodaeth cysylltwch â'r Cydlynydd Perchentyaeth Cartrefi ar 01492 563287 / 07976 829 252**