



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Gwybodaeth am derfyn yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yng Nghymru

Gwybodaeth i Denantiaid Cyngorau
a Chymdeithasau Tai



Bydd yr hawl sydd gan denantiaid cynghorau a chymdeithasau tai i brynu neu gaffael eu cartref yn dod i ben ar 26 Ionawr 2019.

Mae'r llyfryn hwn yn crynhoi'r newidiadau a wneir o dan Ddeddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018.

Mae hefyd yn nodi'r camau i'w cymryd os hoffech wneud cais i brynu neu gaffael eich cartref cyn i'r hawliau gael eu diddymu.

Crynodeb

- Bydd yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn dod i ben i holl denantiaid cyngorau a chymdeithasau tai ar 26 Ionawr 2019.
- Mae'r canllaw hwn yn esbonio'r hyn y mae angen ichi ei wybod am derfyn yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael. Mae hefyd yn esbonio'r hyn y dylech ei wneud os ydych chi'n meddwl am wneud cais i brynu eich cartref sy'n eiddo i awdurdod lleol (cyngor) neu gymdeithas tai.
- Os ydych chi'n byw mewn ardal lle mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi cael eu hatal dros dro, **NI FYDDWCH** yn gallu prynu eich cartref o dan y cynlluniau hyn – gan na fydd yr ataliadau dros dro yn dod i ben cyn i'r diddymiad ddod i rym.
- Nid yw'r canllaw hwn yn rhoi cyngor cyfreithiol. Dylech ofyn am gyngor o'r fath ar wahân os ydych chi eisiau prynu eich cartref.
- Ni fydd rhoi terfyn ar yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael yn effeithio ar eich tenantiaeth mewn unrhyw ffordd arall.

Yr Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael – yr hanfodion

Cyn ichi ddechrau meddwl am brynu eich cartref, mae angen ichi gael gwybod a ydych chi'n gymwys i wneud hynny. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer unrhyw gynllun a'r gostyngiadau, mae'n rhaid eich bod wedi rhentu eich cartref oddi wrth landlord yn y sector cyhoeddus (er enghraifft eich Cyngor Lleol, cymdeithas tai, neu ymddiriedolaeth GIG) am bum mlynedd. Ond, nid oes rhaid i hynny olygu pum mlynedd yn olynol, cyhyd â bod y denantiaeth yn y sector cyhoeddus.

Mae'r cyfnod cymhwys ar gyfer cael gostyngiad yn gallu cynnwys cyfnod a dreuliyd mewn gwahanol gartrefi gyda landlordiaid gwahanol. Mae'n bosibl hefyd y gallech gyfrif cyfnod pan oedd eich priod neu eich partner sifil yn denant i landlord yn y sector cyhoeddus. Os oeddech yn byw gyda'ch rhieni ar ôl 16 oed, ac wedyn buoch yn denant yn yr un tŷ neu fflat, mae'n bosibl y gallech gyfrif y cyfnod hwnnw hefyd.

Os mai awdurdod lleol yw eich landlord, mae'n bosibl bod gennych yr **Hawl i Brynu**. Mae'r Hawl i Brynu yn caniatáu i denantiaid diogel cymwys Cyngorau lleol brynu eu cartref gyda gostyngiad ar werth y farchnad. £8,000 yw'r gostyngiad mwyaf sydd ar gael.

Os mai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, sef "cymdeithas tai" yn y canllaw hwn, yw eich landlord, mae'n bosibl bod gennych yr **Hawl i Gaffael**. Mae'r Hawl i Gaffael yn rhoi i denantiaid sicr a diogel cymwys cymdeithasau tai yr hawl i brynu eu cartref gyda gostyngiad ar werth y farchnad. £8,000 yw'r gostyngiad mwyaf sydd ar gael. Nid yw'r Hawl i Gaffael yn berthnasol mewn rhai ardaloedd gwledig dynodedig.

Os oedd eich cartref yn arfer bod yn eiddo i'r Cyngor, ond ei fod wedi cael ei drosglwyddo i landlord arall, fel cymdeithas tai, tra oeddech yn byw ynddo, mae'n bosibl bod gennych yr **Hawl i Brynu a Gadwyd**. Mae'r hawl honno'n debyg iawn i'r Hawl i Brynu, ac £8,000 yw'r gostyngiad mwyaf sydd ar gael. Pan fydd y term yr Hawl i Brynu yn cael ei ddefnyddio yn y ddogfen hon, mae'n cynnwys cyfeiriad at yr Hawl i Brynu a Gadwyd.

Mae'r Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn berthnasol yn yr un ffordd ar gyfer eiddo lesdaliadol – ac eto £8,000 yw'r gostyngiad mwyaf sydd ar gael.

Os hoffech brynu eich fflat sydd mewn bloc o fflatiau ac sy'n eiddo i landlord cymdeithasol, fel arfer byddwch yn prynu les. Mae'r les yn caniatáu ichi fyw yn y fflat am gyfnod hir, ond penodol, o amser. Bydd y bloc o fflatiau'n eiddo i'r landlord cymdeithasol o hyd – a'r landlord fydd yn gyfrifol am gynnal a chadw'r adeilad cyfan ac unrhyw fannau a chyfleusterau cymunol. Fel arfer, bydd eich landlord yn darparu gwasanaethau fel goleuadau cymunol, glanhau grisiau staer a choridorau, ac efallai cyflenwi dŵr poeth i'r fflat hefyd. Os bydd y landlord yn ymgymryd ag unrhyw waith i'r eiddo, bydd angen ichi dalu cyfran resymol o gostau'r gwaith. Bydd eich cyfran yn dibynnu ar y nifer o fflatiau yn y bloc. Gall eich cyfran o daliadau gwasanaeth fod yn gostus. Er enghraifft, os bydd angen gwneud gwaith atgyweirio neu waith cynnal a chadw mawr ar y bloc, fel to newydd, ffenestri newydd neu welliannau.

At ei gilydd, mae'r un peth yn wir os byddwch yn prynu tŷ lesddaliad. Fel lesddeiliad, bydd angen ichi dalu'r landlord rhent enwol (a elwir yn 'rhent tir').

Gallwch gael rhagor o wybodaeth am y gofynion cymhwysra oddi wrth eich landlord, neu drwy ddilyn y dolenni ar ddiwedd y ddogfen hon.

Yr ardaloedd y mae'r hawliau wedi'u hatal dros dro ynddynt

Ar Ynys Môn ac yng Nghaerdydd, Sir Gaerfyrddin, Sir Ddinbych, Sir y Fflint ac Abertawe, mae'r Hawl i Brynu a'r Hawl i Gaffael wedi'u hatal dros dro. Os ydych chi'n byw yn un o'r ardaloedd hynny, ni fyddwch yn gallu prynu eich cartref o dan y cynlluniau hyn.

Diddymu cynnar ar gartrefi newydd yn unig

Bydd yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael a'r Hawl i Brynu a Gadwyd yn dod i ben ar gyfer "cartrefi newydd" yn unig ar 24 Mawrth 2018. "Cartref newydd" yw un nad yw wedi'i osod fel tŷ cymdeithasol am y chwe mis cyn 24 Mawrth 2018, er enghraifft eiddo sydd wedi'i adeiladu o'r newydd, neu gartref y mae'r landlord wedi'i gaffael yn ddiweddar.

Mae rhai eithriadau os ydych chi'n cael eich gorfodi i symud i "gartref newydd". Er enghraifft, os ydych chi'n symud oherwydd ymsuddiant neu gynllun clirio. Gofynnwch i'ch landlord am ragor o wybodaeth os ydych chi yn y sefyllfa honno.

Ffyrdd eraill o brynu cartref

Mae'n bosibl y bydd mathau eraill o gymorth ar gael i'ch helpu i brynu cartref. Siaradwch â'ch landlord neu ewch i wefan Llywodraeth Cymru i gael rhagor o wybodaeth:

<http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housingsupply/buying-and-selling/help-for-buying/?lang=cy>.

Gwneud cais i brynu eich cartref

Os ydych chi'n gallu arfer hawl i brynu eich cartref, gallwch gyflwyno eich cais i'ch landlord hyd at **25 Ionawr 2019**, a chan gynnwys y dyddiad hwnnw. Ni fydd cais sy'n cael ei gyflwyno ar ôl y dyddiad hwnnw'n cael ei dderbyn.

Os ydych chi'n gwneud cais yn agos i **25 Ionawr 2019**, mae'n bosibl y byddwch eisiau anfon eich cais at eich landlord drwy ddanfoniad cofnodedig er mwyn sicrhau bod y dyddiad derbyn yn cael ei nodi, neu fynd ag ef yn bersonol i swyddfa eich landlord er mwyn sicrhau y bydd yn cyrraedd erbyn y dyddiad cau. Os ydych chi'n mynd ag ef yn bersonol, mae'n bosibl y byddwch eisiau gofyn am dderbynneb i ddangos y dyddiad y cafodd ei dderbyn gan eich landlord.

Mae'n rhaid ichi fod yn ofalus a gwneud yn siŵr bod yr holl fanylion ar eich ffurflen gais yn gywir. Os nad ydyn nhw, mae'n bosibl y bydd eich cais yn cael ei wrthod. O gofio hynny, mae'n well peidio â gadael eich cais yn rhy hwyr. Byddwch eisiau caniatáu cymaint o amser ag sy'n bosibl i ddatrys unrhyw broblemau a all godi.

Os oes gennych ôl-ddyledion rhent neu dreth gyngor, neu os yw'r eiddo'n gartref sy'n addas yn arbennig i bobl hŷn, gall eich landlord wrthod ei werthu ichi. Dylech wirio bod yr holl daliadau wedi cael eu gwneud rhag ofn y bydd hynny'n achosi problem.

Os oes unrhyw beth nad ydych yn ei ddeall am y ffurflen gais, neu os nad ydych yn siŵr pa wybodaeth y mae'n rhaid ichi ei rhoi, bydd eich landlord yn gallu helpu.

Cyngor ariannol a chyfreithiol

Mae prynu cartref yn ymrwymiad mawr. Mae costau yn ogystal â buddion i berchentyaeth. Mae'r costau'n cynnwys: pris y cartref (ar ôl tynnu'r gostyngiad priodol), costau chyfreithiol, costau arolwg, ac o bosibl rhai trethi, er enghraifft Treth Trafodiadau Tir. Ar ôl ei brynu, bydd taliadau misol am y dreth gyngor, cyfraddau dŵr, biliau ynni, a morgais (os oes un gennych). Bydd costau parhaus eraill hefyd, sydd wedi'u cynnwys yn

eich rhent ar hyn o bryd; er enghraifft, atgyweiriadau, cynnal a chadw ac yswiriant adeiladau. Fel perchennog y cartref, bydd rhaid ichi dalu am y rhain. Cofiwch hefyd, y gallai cyfraddau llog morgeisi godi ar ryw adeg, a gallai eich cartref gael ei adfeddiannu os nad ydych chi'n gallu parhau i dalu ad-daliadau'r morgais yn y dyfodol.

Mae'n bwysig cael cyngor proffesiynol, er enghraifft ar faterion ariannol, i gael gwybod a yw eich amgylchiadau penodol yn addas ar gyfer prynu cartref, ac i ystyried yr holl gostau sy'n ymwneud â'r dewisiadau sydd ar gael. Dylech hefyd ystyried cael cyngor chyfreithiol er mwyn cael help gyda'r broses o brynu cartref. Mae'n bosibl y bydd sefydliadau fel y Ganolfan Cyngor ar Bopeth leol yn gallu esbonio'r ffordd orau i fynd ati.

Mae cael cyngor annibynnol proffesiynol yn arbennig o bwysig os bydd rhywrai wedi dod atoch a chynnig eich helpu i brynu eich cartref (efallai yn gyfnewid am drosglwyddo perchnogaeth ar y cartref iddynt yn nes ymlaen) neu gynnig cyngor yn gyfnewid am ffi. Mae'n debygol y byddan nhw'n codi tâl am eu gwasanaethau, a gallen nhw fod yn cynnig telerau sy'n well iddyn nhw nag ichi. Fan leiaf, dylech bob amser gael gwybod yn y lle cyntaf a oes unrhyw gostau neu amodau ynghlwm wrth y cynnig, a siarad â'ch landlord cyn llofnodi unrhyw gynnig.

Mae'r Gwasanaeth Cyngori Ariannol yn cynnig gwasanaeth diduedd ac am ddim i helpu pobl i wneud penderfyniadau deallus ynglŷn â rheoli eu harian. Gallwch gael gwybodaeth ddefnyddiol ar eu gwefan,

<https://www.moneyadvice.service.org.uk/categories/buying-a-home>

neu gallwch eu ffonio ar 0300 500 5000.

Rhagor o wybodaeth

Mae'r llyfryn canllaw 'Eich hawl i brynu eich cartref: Arweiniad i denantiaid landlordiaid tai cymdeithasol yng Nghymru' wedi'i gyhoeddi gan Lywodraeth Cymru. Mae'n rhoi gwybodaeth gyffredinol am reolau'r Hawl i Brynu a sut i wneud cais. I gael hyd iddo, ewch i

<http://gov.wales/topics/housing-andregeneration/housing-supply/buying-and-selling/council-house/?lang=cy>

I gael rhagor o wybodaeth am yr Hawl i Gaffael, ewch i

<http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/buying-and-selling/your-registered-social-landlord-house/?lang=cy>

Os ydych chi am gael gwybodaeth bellach am brynu eich cartref eich hun, dylech gysylltu â'ch landlord. Bydd eich landlord yn gallu rhoi ichi ffurflen gais Hawl i Brynu neu Hawl i Gaffael.

Os bydd arnoch angen gwybodaeth gyffredinol am yr Hawl i Brynu, yr Hawl i Gaffael neu'r Hawl i Brynu a Gadwyd, neu os hoffech gopiau papur o'r dogfennau gwybodaeth, gallwch gysylltu hefyd â Llywodraeth Cymru:

E-bost: RightToBuy@llyw.cymru

Post: Yr Hawl i Brynu / yr Hawl i Gaffael
Yr Is-adran Polisi Tai / Yr Is-adran Cartrefi
a Lleoedd
Llywodraeth Cymru
Rhyd-y-car
Merthyr Tudful
CF48 1UZ

Ffôn: 0300 025 8173 (yr Hawl i Brynu) neu
0300 062 8114 (yr Hawl i Gaffael)