NEWPORT CITY COUNCIL
CYNGOR DINAS CASNEWYDD

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

CYNGOR DINAS CASNEWYDD

DIOGEL, CYNNES A SICR

CYNLLUN BENTHYCIADAU GWELLA TAI

Dogfen Gwybodaeth i berchen-feddianwyr

1 Diben

Mae'r cynllun 'Diogel, Cynnes a Sicr' yn cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru i ddarparu benthyciadau di-log ar gyfer gwelliannau tai lle nad oes ffordd hawdd o gael cyllid masnachol. Gallai gwelliannau hanfodol fod yn unrhyw waith sydd ei angen i wneud cartref yn ddiogel, yn gynnes neu'n sicr, megis system wresogi newydd, drysau neu ffenestri cyfnewid, trwsio to, triniaeth atal lleithder, ailweirio trydanol. Er nad yw'r rhestr hon yn gynhwysfawr, nid yw gwaith cynnal a chadw arferol neu adnewyddu cosmetig yn cael eu cynnwys dan y cynllun hwn e.e. trawsnewidiadau llofft, estyniadau, addurno cyffredinol.

At hynny, ni fydd cymorth benthyciadau ar gael ar gyfer y canlynol: Eiddo nad ydynt o natur barhaol fel cychod tŷ a charafanau; siediau, tai allan ac estyniadau fel heuldai nad oes ganddynt gymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu; Adeiladau nad ydynt yn addas i'w trosi i anheddau y mae modd byw ynddynt.

2 Benthyciadau

Y benthyciad lleiaf yw £1,000.

Uchafswm y benthyciad ar gyfer un fflat neu dŷ yw £25,000, ar yr amod nad yw hyn yn cyfateb i fwy na 80% o werth cyfredol eich cartref. Os oes gennych forgais, rhaid i'r swm sy'n ddyledus gennych, yn ogystal â swm y benthyciad, heb fod yn fwy na 80% o werth presennol eich cartref. Os oes unrhyw amheuaeth ynglŷn â hyn, mae'n bosibl y byddwn yn gofyn i chi gael prisiad annibynnol o'ch eiddo gan syrfëwr sydd wedi'i gofrestru gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig.

3 Diogelwch benthyciadau

Bydd yr holl fenthyciadau yn cael eu cofrestru fel pridiant cyfreithiol yn y Gofrestrfa Tir felly mae'r benthyciad, i bob pwrpas, yn forgais ar eich eiddo.

4 Morgeisi pwy rydym yn eu cynnig?

Bydd Cyngor Dinas Casnewydd ond yn cynnig ei forgeisi ei hun.

5 Pa gymorth y byddwn yn ei roi i chi?

Byddwn yn dweud wrthoch chi am y cynhyrchion morgais sydd ar gael gennym ac a ydyn nhw'n addas i chi, yn seiliedig ar eich anghenion a'ch amgylchiadau. Yna, bydd angen i chi wneud eich dewis eich hun ynglŷn â sut i fwrw ymlaen.

6 Beth os oes gennych forgais yn barod?

Os oes gennych forgais eisoes, bydd angen i ni gael caniatâd eich benthycwr cyntaf i gofrestru tâl y cyngor yn y Gofrestrfa Tir. Gyda'ch awdurdodiad, gall ein cyfreithiwr gael y wybodaeth hon gan eich darparwr morgais. Noder: does dim rhaid i'ch benthycwr roi eu caniatâd; efallai yr hoffech gysylltu â nhw cyn gwneud cais i ofyn a oes ganddynt bolisi ar hyn.

7 All lesddeiliaid wneud cais?

Os ydych yn lesddeiliad, byddai angen digon o werth ariannol yn eich prydles sy'n weddill i sicrhau'r benthyciad; ni allai'r benthyciad, ynghyd ag unrhyw forgais, fod yn fwy na 80% o werth y brydles. Byddai angen i chi gael caniatâd ysgrifenedig y rhydd-ddeiliad a byddai angen o leiaf 7 mlynedd ar ôl ar y brydles. Os ydych yn denant, byddai angen i'ch landlord wneud cais am y benthyciad.

8 Allwch chi fforddio benthyciad?

Os byddwch yn cymryd benthyciad o dan y cynllun hwn ond yn methu ei ad-dalu, bydd eich cartref mewn perygl. Gofynnwn i chi gwblhau datganiad ariannol a darparu tystiolaeth o'ch incwm a gwariant dros y 3 mis diwethaf. Hefyd bydd angen i ni gael datganiad cyfredol o'ch morgais, os oes gennych un, ac unrhyw ymrwymiadau ariannol eraill fel benthyciadau neu gardiau credyd. Os oes gennych unrhyw ddyledion sy'n ddyledus i'r Cyngor, efallai na fyddwn yn gallu cynnig benthyciad. Cynhelir asesiad fforddiadwyedd[1] i wneud yn siŵr eich bod yn gallu fforddio ad-dalu'r benthyciad. Os na allwch fforddio benthyciad ad-dalu ond bod problemau trwsio yn eich cartref sy'n peri risg sylweddol efallai y gallwn gynnig benthyciad ecwiti, na fyddai'n cael ei ad-dalu nes y caiff eich cartref ei werthu neu ei waredu mewn modd arall.

9 Ddiddordeb

Mae pob benthyciad Diogel, Cynnes a Sicr yn ddi-log.

10 Pa ffioedd y bydd yn rhaid i chi eu talu?

- Ar gyfer benthyciadau ad-dalu, bydd ffi o 5% o werth y benthyciad, hyd at uchafswm o £500, yn daladwy am gostau gweinyddu a chyfreithiol. Mae hyn yn daladwy pan fyddwch yn dychwelyd y cytundeb benthyciad wedi'i lofnodi, ond gellir ei ychwanegu at eich ad-daliadau misol am fenthyciadau os dymunwch fel nad oes rhaid i chi dalu'r cyfan ar unwaith.

[1] Bydd asesiadau fforddiadwyedd yn cael eu cynnal ar ran y cyngor gan asiantaeth bartner, Undeb Credyd Casnewydd

- Ar gyfer benthyciadau ecwiti, bydd ffi o £250 ar gyfer costau gweinyddu a chyfreithiol. Mae hyn yn daladwy pan gaiff yr eiddo ei werthu neu ei waredu fel arall.

11 Ad-dalu ffioedd

Mae ffioedd am fenthyciadau ad-dalu yn daladwy pan ddychwelir y cytundeb benthyciad wedi'i lofnodi i'r Cyngor. Os caiff y benthyciad ei ganslo wedyn cyn i unrhyw arian benthyciad gael ei dalu, bydd y ffi'n cael ei had-dalu'n llawn.

12 Ad-dalu

Fel arfer bydd y benthyciad yn cael ei ad-dalu drwy ad-daliadau misol dros 5 mlynedd. Byddwn yn gofyn i chi awdurdodi debydau uniongyrchol o'ch cyfrif banc. Dylai eich ad-daliadau misol gael eu gosod ar lefel sy'n fforddiadwy i chi ond, os bydd eich amgylchiadau'n newid a'ch bod yn cael unrhyw anhawster wrth gadw'r ad-daliadau, rhaid i chi roi gwybod i ni cyn gynted â phosibl er mwyn i ni allu trafod hyn gyda chi.

Ar ôl ad-dalu'r benthyciad, bydd ein hadran gyfreithiol yn cysylltu â'r Gofrestrfa Tir i ofyn am gael tynnu'r pridiant cyfreithiol.

Cofiwch, os byddwch yn gwerthu'ch eiddo yn ystod cyfnod y benthyciad, bydd yr holl fenthyciad yn ddyledus i'w ad-dalu ar ôl cwblhau'r gwerthiant hwnnw.

Gweler hefyd y wybodaeth yn adrannau **17** a **18** isod ynghylch pa ganiatâd y gall fod ei angen arnoch gan y cyngor a sut i ddod o hyd i gontractwr.

13 Grantiau i Bobl Anabl

Os ydych yn gymwys i gael Grant Cyfleusterau i'r Anabl ond bod gofyn i chi dalu cost y gwaith eich hun, efallai y byddwch yn gallu gwneud cais am fenthyciad i dalu'r costau hyn. Ar gyfer cleientiaid sy'n gymwys i gael Grant Cyfleusterau i'r Anabl, mae'r Cyngor yn darparu gwasanaeth asiantaeth gwella cartrefi; byddwn yn nodi'r gwaith ac yn rheoli'r contractwr ar gyfer y gwaith grant.

14 Sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud

Nid yw'r Cyngor yn gallu cynnig gwasanaeth Asiantaeth ar gyfer gwaith gwella cyffredinol. Os ydych yn gwneud cais am fenthyciad i dalu am waith gwella cyffredinol i'ch cartref, bydd angen i chi ddod o hyd i gontractwyr dibynadwy a all wneud y gwaith i chi a gofyn iddynt roi dyfynbris i chi am y gwaith. Dylech gael dyfynbrisiau gan o leiaf ddau gontractwr ac anfon y rhain i mewn gyda'ch cais am fenthyciad. Os bydd angen, gallwn ddarparu rhestr o gontractwyr a gymeradwyir i wneud gwaith gwella tai ar gyfer Cyngor Dinas Casnewydd ond ni ddylid cymryd hyn fel argymhelliad. Nid yw Cyngor Dinas Casnewydd yn gyfrifol am y gwaith yr ydych

yn ei wneud; chi fydd yn gyfrifol am gyflogi'r contractwyr a goruchwylio'r gwaith. Byddwn yn ymweld â'ch eiddo i weld beth rydych yn bwriadu ei wneud cyn i'r gwaith ddechrau a phryd y bydd wedi'i gwblhau neu ar fin cael ei gwblhau.

15 Talu'r arian benthyciad

Byddwn yn talu'r arian benthyciad i chi pan fydd y pridiant cyfreithiol wedi'i gofrestru. Eich cyfrifoldeb chi yw talu'r contractwr.

Noder: ni ellir rhyddhau arian benthyciad nes cofrestru'r tâl cyfreithiol. **Bydd unrhyw waith y byddwch yn ei wneud ar eich risg eich hun.**

16 Y Broses Ymgeisio

Mae benthyciadau'n amodol ar argaeledd y cyllid. Yn dilyn eich ymholiad:

- Bydd aelod o'r tîm yn cysylltu â chi i drafod eich ffurflen ymholiadau. Os yw'n gymwys, byddwn yn rhoi cais llawn a ffurflen asesu ariannol i chi
- Ar ôl derbyn eich ffurflenni cais wedi'u cwblhau, byddwn yn cynnal archwiliadau ymlaen llaw, megis a oes gennych unrhyw ddyledion eithriadol gyda Chyngor Dinas Casnewydd
- Byddwn yn ymweld â'ch eiddo i drafod y gwaith yr ydych am ei wneud
- Byddwn yn gofyn i Undeb Credyd Casnewydd wneud asesiad ariannol ac argymhelliad ynghylch y benthyciad arfaethedig
- Os oes gennych forgais, byddwn hefyd yn gofyn i chi am awdurdodiad ysgrifenedig i gysylltu â'ch benthyciwr morgais am eu caniatâd i bridiant cyfreithiol y Cyngor
- Byddwn yn gwneud penderfyniad ar eich cais ac yn rhoi gwybod i chi a yw eich cais wedi'i gymeradwyo ai peidio

Os cymeradwyir eich benthyciad, byddwn yn:

- Cysylltu â'ch benthyciwr cyntaf i gael ei gytundeb i ail bridiant
- Anfon cytundeb benthyciad atoch, dogfen pridiant cyfreithiol ac awdurdodiad debyd uniongyrchol; rydym yn eich cynghori i drafod y rhain gyda chynghorydd ariannol neu gyfreithiwr i'ch helpu i benderfynu a yw'r benthyciad hwn yn addas i chi. Os ydych am fynd yn eich blaen, rhaid i chi ddychwelyd y dogfennau wedi'u llofnodi o fewn 8 wythnos;

- Gwneud cais i gofrestru pridiant y cyngor yn y Gofrestrfa Tir a phan gaiff hynny ei gadarnhau, byddwn yn trosglwyddo'r arian benthyciad i chi

- Casglu eich taliadau misol, gan gynnwys y ffi, o'ch banc o dan eich awdurdodiad debyd uniongyrchol

17 Gwneud gwaith i'ch cartref neu eich eiddo

Ar gyfer rhai mathau o waith ar eich eiddo, bydd angen i chi gael cymeradwyaeth y Cyngor o dan y rheoliadau adeiladu. Mae gwybodaeth ar wefan y Cyngor www.newport.gov.uk neu gallwch e-bostio building.control@newport.gov.uk neu ffonio canolfan gyswllt y ddinas ar 01633 656656 a gofyn am reolaeth adeiladu. Cyn i chi logi rhywun i wneud gwaith, dylech gadarnhau a oes angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu arnoch ai peidio.

Os ydych yn bwriadu newid defnydd y cyfan neu ran o'ch eiddo, neu wneud rhywbeth a fydd yn newid ei olwg, mae'n debyg y bydd angen caniatâd cynllunio arnoch. Mae gwybodaeth ar wefan y Cyngor www.newport.gov.uk am y mathau o waith sydd angen caniatâd cynllunio, neu gallwch e-bostio planning@newport.gov.uk, neu mae swyddog cynllunio ar ddyletswydd i ateb ymholiadau yn yr orsaf wybodaeth ar ddydd Llun, dydd Mercher a dydd Gwener – gallwch alw heibio neu ffonio drwy ganolfan gyswllt y ddinas ar 01633 656656.

Os ydych yn byw mewn ardal gadwraeth, bydd angen i chi holi'r Cyngor cyn gwneud unrhyw waith ar eich cartref. Mae 15 ardal gadwraeth yn ardal Casnewydd: Parc Beechwood, Parc Belle Vue, Caerllion, Cleidda, Kensington Place, Lower Dock Street, Machen Isaf, Camlas Sir Fynwy a Brycheiniog, Y Redwig, Sant Gwynllyw, Stow Park, The Shrubbery, Canol y Dref, Tŷ a Thiroedd Tredegar, Waterloo.

18 Dod o hyd i Gontractwr

Mae gan y Ganolfan Cyngor ar Bopeth gyngor defnyddiol iawn 'Before You Get Buidling Work Done' ar ei gwefan a hefyd mae ganddo linell gymorth i ddefnyddwyr 03454 040506.

Pan fyddwch yn ystyried llogi contractwr, ceisiwch gael argymhellion personol gan rywun y mae eisoes wedi gweithio iddo, nid yn unig yn ddiweddar ond peth amser yn ôl, rhag ofn bod problemau'n ddiweddarach. Edrychwch ar yr hyn y mae contractwr yn ei ddweud am ei fusnes - gofynnwch am gael gweld cerdyn busnes neu lythyr pennawd, yna ffoniwch y busnes i weld a yw'n bodoli a bod y contractwr yn gweithio ar ei ran. Os byddan nhw ond yn rhoi rhif ffôn symudol i chi, byddwch yn ofalus – efallai y byddan nhw'n anodd cael gafael arno os bydd pethau'n mynd o chwith! Gallwch hefyd edrych ar wefan Llywodraeth y DU ar gyfer Tŷ'r Cwmnïau, yn www.gov.uk/government/organisations/companies-house i weld pryd sefydlwyd cwmni, ble mae ei swyddfa gofrestredig a phwy yw ei gyfarwyddwyr.

Bydd contractwr dibynadwy yn barod i gynnig gwarant a gefnogir gan yswiriant ar gyfer y cynnyrch neu'r gwaith, cyn i chi dalu. Dylech ofyn hefyd pa yswiriant arall

sydd ganddo ac, os oes gennych unrhyw amheuon, gofynnwch am gael gweld ei dystysgrif yswiriant.

Pan fyddwch yn cyfarfod ag adeiladwr, gofynnwch iddo am ddyfynbris ysgrifenedig. Dylech bob amser geisio cael dau neu dri dyfynbris er mwyn i chi allu cymharu prisiau ond bod yn wyliadwrus o unrhyw un sy'n cynnig pris llawer is am yr un gwaith, efallai na fydd yn gwneud gwaith i'r un safon.

Ar gyfer rhai mathau o waith, gall contractwyr gael eu cofrestru o dan gynllun i gadarnhau eu bod yn gymwys i wneud y gwaith hwnnw, neu ddefnyddio'r cynnyrch hwnnw. Mae'n ofyniad cyfreithiol i drydanwyr a pheirianwyr nwy gael eu cofrestru.

Pan fyddwch yn ystyried llogi contractwr, gofynnwch iddo bob amser pa gymwysterau sydd ganddo i wneud y swydd - ac yna gwirio.

Mae'r tabl ar dudalen 8 yn dangos gwahanol fathau o waith y gallech fod eisiau ei wneud yn eich cartref a lle y gallech ddod o hyd i gontractwr a ddylai fod yn ddibynadwy.

19 Beth i'w wneud os oes gennych gŵyn

Os hoffech wneud cwyn, cysylltwch â ni:

Cyngor Dinas Casnewydd
Strategaeth Dai a Thîm Cyflawni
Y Ganolfan Ddinesig
Casnewydd
NP20 4UR
Rhif Ffôn: Canolfan Gyswllt y Ddinas 01633 656656
Ebost: Housing.Strategy@newport.gov.uk

Os na allwn setlo eich cwyn gyda ni, efallai y bydd gennych hawl i'w chyfeirio at Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru.

www.Ombwdsmon.Cymru

1 Ffordd yr Hen Gae
 Pencoed
CF35 5LJ

Rhif ffôn 0300 790 0203

Dod o hyd i gontractwr

Math o waith	**Ble i wirio – cynlluniau achredu neu gofrestru**	
Gwaith trydanol – rhaid cofrestru trydanwyr	BRE Certification Ltd	www.partp.co.uk Rhif ffôn 0870 609 6093
	Y Sefydliad Safonau Prydeinig	www.bsi-global.com/kitemark Rhif ffôn 01442 203442
	ELECSA Limited	www.elecsa.org.uk Rhif ffôn 0870 749 0080
	NAPIT Certification Limited	www.napit.org.uk Ffôn 0870 44401392
	NINEIC Certification Services Ltd	www.niceic.org.uk Rhif ffôn 0800 013 0900
Nwy – rhaid cofrestru pob peiriannydd nwy	Cofrestr Diogelwch Nwy	www.gassaferegister.co.uk Rhif ffôn 0800 408 5500
Drysau a ffenestri – os nad yw eich gosodwr wedi'i gofrestru, rhaid i chi gael cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu	Cynllun person cymwys FENSA neu CERTASS	www.fensa.co.uk Rhif ffôn 020 7645 3700
Inswleiddio waliau	• Cynllun tystysgrif y British Board of Agrément (BBA) • Tystysgrif PAS 2030	www.bbacerts.co.uk Rhif ffôn 01923 665300
Plymio a gwresogi	Cymdeithas Contractwyr Plymio a Gwresogi (APHC)	www.aphc.co.uk Rhif ffôn 0121 711 5030
Toi	Ffederasiwn Cenedlaethol Contractwyr Toi Cyf – Cynllun Towyr Cymwys	www.competentroofer.co.uk Rhif ffôn 020 7448 3189
Cyffredinol	Cynllun safonau Trust Mark a gymeradwywyd gan y Llywodraeth	www.trustmark.org.uk Rhif ffôn 03333 555 1234
Mesurau effeithlonrwydd ynni	Canllaw i ôl-osod eich cartref	https://www.trustmark.org.uk/docs/default-source/retrofit/trustmark%27s-guide-to-retrofitting-your-home.pdf