

Mae cynllun Hunanadeiladu Cymru (“HC”) wedi’i ehangu i gynnwys unigolion (“Ymgeiswyr”) sy’n dod o hyd i dir y maent yn dymuno adeiladu eu cartref arno.

Mae’n bosibl y bydd ymgeiswyr yn gallu benthycu hyd at 75% o’r gost prynu tir, ynghyd â 100% o’r costau adeiladu. Rhaid i’r blaendal o 25% ar gyfer prynu’r tir ddod o’ch adnoddau eich hun.

Y cam nesaf yw penderfynu a yw’r tir yn addas ar gyfer y cynllun HC. Mae arnom angen y wybodaeth ganlynol gennych er mwyn cwblhau’r cam hwn; a fydddech cystal â chynnwys cymaint o fanylion â phosibl yn eich ymateb:

- Ble mae’r tir? (Cyfeiriad)
- Beth yw maint y plot/safle?
- Beth yw maint y cartref rydych chi am ei adeiladu?
- Faint o blotiau fydd yn ffitio ar y safle. Os oes mwy nag un, beth yw maint y plotiau?
- A oes gan y plot/safle ganiatâd cynllunio manwl, caniatâd cynllunio amlinellol; neu a oes cais cynllunio wedi’i gyflwyno?
- Ydy’r tir wedi cael ei brisio’n broffesiynol? Os felly, darparwch gopi o’r adroddiad prisio. Os na, faint ydych chi’n credu yw gwerth y tir?
- A yw’r plot/safle wedi cael gwerthusiad datblygu?
- A oes unrhyw gyfyngiadau hysbys ar y tir? Os felly, rhowch gymaint o fanylion â phosibl.
- A oes unrhyw strwythurau presennol ar y tir? Os felly, beth ydych chi’n bwriadu ei wneud â nhw?
- A oes gan y plot/safle fynediad ffordd yn ei le?
- A oes gwasanaethau (sef cysylltiadau cyfleustodau – nwy, trydan, dŵr, band eang) yn eu lle at ffin y safle? Rhowch fanylion llawn.
- A oes unrhyw arwystlon cyfreithiol neu lyffetheiriau ar y tir gan fenthycwyr eraill?
- Pwy yw perchennog cyfreithiol y tir?
- Pwy sy’n gyfrifol am werthu’r tir (e.e. tîrfeddiannwr/asiant), rhowch eu manylion cyswllt (ffôn ac e-bost)
- A oes gennych unrhyw syniad o amcangyfrif o gost adeiladu eich cartref?
- Ydych chi’n gwybod amcangyfrif o werth yr adeilad wedi’i gwblhau?

Beth sy’n digwydd nesaf?

Unwaith y byddwn wedi derbyn yr holl wybodaeth uchod, bydd tîm HC yn cynnal asesiad dichonoldeb o’r tir. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae angen o leiaf caniatâd cynllunio amlinellol i wneud hyn.

Mae’n bosibl y bydd angen i HC siarad â’r tîrfeddiannwr/eu hasiant i drafod materion megis pris gwerthu, cadarnhad perchnogaeth, hawl tîrfeddiannwr i werthu, cyfyngiadau teitl ac ati.

Os bernir bod y tir yn addas ar gyfer y cynllun, gofynnir i chi symud ymlaen i gais Penderfyniad mewn Egwyddor (“PmE”) drwy wefan HC, lle gofynnir i chi am eich sefyllfa ariannol bresennol a sut rydych yn bwriadu ad-dalu’r benthyciad HC. Bydd gwiriad credyd ‘meddal’ yn cael ei wneud yn ystod y cam hwn; bydd y chwiliad hwn yn ymddangos ar eich adroddiad credyd a bydd yn weladwy i chi ac i ni, ond nid i ddarparwyr credyd eraill.

Os bydd eich cais PmE yn llwyddiannus, bydd angen prisiad proffesiynol o'r tir (Prisiad RICS – Safonau Byd-eang 2017 (yn ymgorffori Safonau Priso Rhyngwladol IVSC), ar eich traul chi, gan gadarnhau:

- Gwerth presennol y tir
- Gwerth y tir sydd â budd caniatâd cynllunio (os nad yw cynllunio wedi'i ganiatáu eto)
- Gwerth Datblygu Gros yr eiddo

Unwaith y derbynnir yr adroddiad priso (a chan dybio bod y tir yn dal yn hyfyw ar gyfer y cynllun) byddwch yn symud ymlaen i gam nesaf y broses.

Mae eich PmE yn parhau i fod yn ddilys am 3 mis i ganiatáu amser i chi gytuno ar bris prynu, sicrhau caniatâd cynllunio llawn, dod o hyd i adeiladwr a chytuno ar eich dyluniadau a'ch costau adeiladu.

Rhaid i'ch adeiladwr fod wedi'i achredu gan TrustMark; mae rhagor o wybodaeth am TrustMark a chymorth i ddod o hyd i adeiladwr addas ar gael ar eu gwefan

<https://www.trustmark.org.uk/homeowner>.

Os ydych chi'n adeiladwr wrth eich masnach ac eisiau adeiladu'ch cartref eich hun, bydd angen i chi gael eich achredu gan TrustMark yr un fath yn union.

Pan fyddwch wedi dewis eich adeiladwr, wedi cadarnhau eich dyluniad ac wedi cytuno ar y costau adeiladu, bydd gennym syniad da o gyfanswm y costau adeiladu, a gallwn benderfynu faint y byddwch bydd angen ei fenthycia gan HC. Os oes angen morgais arnoch i ad-dalu'r benthyciad datblygu HC, y cam nesaf yw cyflogi Cynghorydd Morgeisi (os nad ydych wedi gwneud hynny eisoes) i sicrhau cynnig dangosol (Cytundeb mewn Egwyddor) gan fenthyciwr, a ddefnyddir i ad-dalu'r benthyciad. Pan gaiff yr CmE ei gadarnhau, dylai'r Cynghorydd Morgeisi gyflwyno cais cyllid llawn i Hunanadeiladu Cymru ar eich rhan. Os caiff y cais ei gymeradwyo, byddwch yn cael llythyr cynnig ffurfiol cadarnhau bod y benthyciad wedi'i gytuno a rhestru unrhyw amodau cynnig.

Os nad oes angen morgais arnoch i ad-dalu benthyciad datblygu SBW, bydd gofyn i chi ddarparu tystiolaeth o sut yr ydych yn bwriadu ad-dalu.

Cynghorir pob Ymgeisydd i geisio cyngor ariannol annibynnol i sicrhau bod ganddynt y modd i ad-dalu'r benthyciad hunan-adeiladu ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu, waeth beth fo'r dull ad-dalu.

Bydd contract Mân Waith JCT (byddwn yn rhoi'r templed pwrpasol hwn i chi) yn cael ei lofnodi gan yr Ymgeisydd a'i adeiladwr cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle. Bydd angen Gweinyddwr Contractau i oruchwylio'r gwaith adeiladu, a chadarnhau'r gwaith a gwblhawyd yn unol â'r costau a'r amserlen y cytunwyd arnynt. Mae rôl Gweinyddwr y Contract fel arfer yn cael ei chyflawni gan y pensaer, neu weithiwr proffesiynol cydnabyddedig arall. Bydd gofyn iddynt ardystio'r gwaith a wnaed cyn pob tynnu i lawr.

Cyfreithiol ac Ariannol

- Nid oes unrhyw ad-daliadau i'w gwneud yn ystod cyfnod y benthyciad (2 flynedd ar y mwyaf).
- Bydd llog yn cynyddu ac yn cael ei ychwanegu at falans y benthyciad yn fisol .

- Bydd ffi Trefnu o 1.25% o swm y benthyciad y cytunwyd arno yn daladwy ar y tynnu i lawr cyntaf (efallai y bydd lle i ychwanegu hyn at y benthyciad mewn rhai achosion)
- Bydd Ffi Ymadael o 1.25% yn daladwy ar unrhyw swm a ad-delir.
- Nid oes unrhyw gostau am ad-dalu'n gynnar.
- Gall ffioedd a thaliadau proffesiynol fod yn berthnasol hefyd, megis (ond heb fod yn gyfyngedig i) ffioedd pensaer, gweinyddwr contract, cyfreithwyr.
- Bydd Treth Trafodiadau Tir ("TTT") yn berthnasol i unrhyw bryniant tir, a chynghorir Ymgeiswyr i wirio swm y Dreth Trafodiadau Tir, a'i fforddiadwyedd, cyn cytuno ar bryniant.
- Bydd HC yn cymryd pridiant cyfreithiol 1^{af} dros y tir cyn tynnu arian i lawr am y tro cyntaf.
- **Cynghorir ymgeiswyr yn gryf i gael cyngor cyfreithiol annibynnol cyn symud ymlaen â'r cynllun.**

Beth sydd angen i chi ei wybod

Mae'r canlynol yn berthnasol i bob Ymgeisydd sy'n defnyddio cynllun HC:

- Ni fyddwch yn gallu rhentu na gwerthu'r cartref hunan-adeiladu am o leiaf 5 mlynedd o'r dyddiad cwblhau.
- Mae'n rhaid mai'r tŷ hunan-adeiladu neu dŷ pwrpasol wedi'i gwblhau yw eich unig eiddo.
- Dim ond adeiladwr sydd wedi'i achredu ar y Cynllun TrustMark y gallwch chi ei ddefnyddio .
- Os ceir plot yn llwyddiannus drwy'r cynllun, ni fyddwch yn gallu gwneud cais am blot arall yn y dyfodol.
- Ni chaniateir i chi feddiannu'r eiddo nes bod y benthyciad datblygu hunan-adeiladu wedi'i ad-dalu.

Rhestr wirio

Gwnewch yn siŵr eich bod wedi cynnwys y wybodaeth ganlynol yn eich ymateb:

- Lleoliad y tir (Cyfeiriad)
- Maint y plot/safle
- Maint y cartref rydych chi am ei adeiladu
- Nifer y plotiau a maint pob plot
- Manylion caniatâd cynllunio, neu unrhyw geisiadau cynllunio yn y broses
- Copi o'r adroddiad prisio proffesiynol (os y'i delir)
- Copi o'r gwerthusiad datblygu safle (os y'i delir)
- Manylion unrhyw gyfyngiadau hysbys ar y tir
- Manylion unrhyw strwythurau presennol ar y tir
- Manylion mynediad i'r safle

- Manylion unrhyw wasanaethau sydd ar waith (ee nwy, trydan, dŵr, band eang), os yn berthnasol
- Cadarnhad o berchnogaeth gyfreithiol y tir
- Manylion unrhyw arwystlon cyfreithiol neu lyffetheiriau ar y tir
- Manylion cyswllt y tiffeddiannwr/ei asiant (e-bost a ffôn)
- Amcangyfrif o'r Costau Adeiladu os ydynt yn hysbys
- Amcangyfrif o werth yr adeilad gorffenedig os yw'n hysbys