



Llywodraeth Cymru
Welsh Government



monmouthshire
sir fynwy

Cynllun Benthyciad Gwell Cartrefi Eiddo Gwag / Landlordiaid 2020

Eglurhad a Chanllaw ar gyfer y Cynllun

1. Amcanion a Phwrpas y Cynllun Benthyciadau:

Mae hwn yn gynllun benthyciad diogel sy'n 'ddi-log' ac sydd ar gael i landlordiaid neu berchnogion eiddo gwag i'w cynorthwyo i wella eu heiddo i'w gwneud yn gynnes, yn ddiogel ac yn saff (gweler atodiad 2).

Fodd bynnag, os ydych yn **bwriadu rhentu eich eiddo bydd angen i chi roi blaenoriaeth i gynnwys gwaith i ddatrys unrhyw beryglon difrifol er mwyn cydymffurfio â safon y System Mesur Iechyd a Diogelwch (HHSRS).**

2. Swm y cyllid benthyciad sydd ar gael:

Mae benthyciadau ar gael o £7,000 hyd at £25,000 fesul eiddo a hyd at uchafswm o £250,000 fesul ymgeisydd.

Gallwch fenthycia hyd at 80% o werth cyfredol eich eiddo (mae hyn yn cymryd i ystyriaeth werth yr holl daliadau benthycia sy'n ddyledus (morgeisi) yn erbyn yr eiddo gan gynnwys yr BGC arfaethedig).

3. Sicrwydd:

Mae pridiant cyfreithiol a gofrestrwyd yn y Gofrestrfa Tir yn berthnasol i bob benthyciad. Rhaid i'r tâl hwn fod naill ai'n dâl cyntaf neu'n ail dâl. Nid yw trydydd pridiant a thaliadau dilynol yn dderbyniol.

Lle mae'r eiddo eisoes yn destun pridiant cyntaf bydd gofyn i chi ddarparu cadarnhad ysgrifenedig gan y benthyciwr eu bod yn fodlon derbyn ail bridiant o blaid Cyngor Sir Fynwy. Bydd angen i chi gadarnhau hyn cyn cyflwyno'ch cais.

Yn y rhan fwyaf o achosion, yr eiddo sy'n cael ei wella fydd yn destun y pridiant. Os nad oes digon o werth yn bodoli yn yr eiddo, efallai y bydd yn bosibl, mewn rhai amgylchiadau, sicrhau'r benthyciad yn erbyn eiddo arall.

4. Telerau Ail-dalu'r Benthyciad:

Bydd y cyfnodau ad-dalu canlynol i fenthyciadau (Caiff hyn ei adolygu ar 1 Ionawr bob blwyddyn):

- 5 mlynedd i Landlordiaid Hawliau Heb Enwebu.
- 9 mlynedd ar gyfer Landlordiaid Hawliau Enwebu (cyfeiriwch at atodiad 1 – “Cynllun Benthyciadau Sicredig ar gyfer Gwella Tai Landlord gyda Hawliau Enwebu 2019” am esboniad o'r cynllun).
- 2 flynedd i berchnogion eiddo gwag os mai'r bwriad yw gwerthu ar ôl i'r gwaith gael ei wneud”

Bydd gofyn i ymgeiswyr llwyddiannus ad-dalu'r benthyciadau yn rheolaidd a thrwy ddebyd uniongyrchol. Mae'r diffiniad o 'rheolaidd' yn fisol, oni bai y diffinnir yn wahanol yn y cytundeb benthyciad.

5. Llog; Cyfradd Ganrannol Flynyddol (APR) a'r Ffi Weinyddol:

Er bod y benthyciadau yn ddi-log, mae ffi weinyddol yn daladwy ar bob cais a dderbynnir neu am waith a wneir gan drydydd parti. Mae angen y ffi fel cyfraniad tuag at gostau prosesu eich cais.

Bydd y ffi weinyddol yn cynnwys costau megis

- prosesu ceisiadau;
- gwiriadau fforddiadwyedd;
- gwiriadau credyd;
- prisiad, lle bo angen;
- ffioedd cyfreithiol;
- Y Gofrestrfa Tir;
- Gwiriadau Tŷ'r Cwmnïau (os yw'n berthnasol);
- Asesiad Eiddo ac Ymweliadau Safle;
- Gwiriadau methdaliad / ansolfedd.

Dyma'r ffioedd gweinyddol:

Bydd ffi weinyddol o 15% yn berthnasol ar werthoedd benthyciad o £7,000 - £15,000

Bydd ffi weinyddol o 12% yn berthnasol ar werthoedd benthyciad o £15,000 - £50,000

Bydd ffi uchaf o £6,000 yn berthnasol ar werthoedd benthyciad o £50,000 - £250,000.

Rhaid talu TAW ar y ffioedd

I'ch helpu i gymharu â benthycwyr masnachol, mae'r tabl isod yn dangos yr APR cyfatebol ar draws y cyfnod ad-dalu a'r cynnyrch Landlord.

At ddibenion enghreifftiol, rydym wedi defnyddio ffigur benthycia o £7,000; £10,000; £25,000; £50,000 a £250,000

Cynnyrch Landlord a Chyfnod Ad-dalu	Swm y Benthyciad	Llog @ 0%	Ffi Weinyddol @ 15%	Cyfanswm cost benthyca (Llog + Ffi Weinyddol)	Ad-daliad misol	APR Cyfatebol
Hawliau a Enwebir - 10 mlynedd (120 mis).	£7,000	0	£1050*	£1050	£58.33	3.2%
Hawliau Na Enwebir - 5 mlynedd (60 mis).	£7,000	0	£1050	£1050	£116.67	6.4%

Cynnyrch Landlord a Chyfnod Ad-dalu	Swm y Benthyciad	Llog @ 0%	Ffi Weinyddol @ 15%	Cyfanswm cost benthycia (Llog + Ffi Weinyddol)	Ad-daliad misol	APR Cyfatebol
Hawliau a Enwebir - 10 mlynedd (120 mis).	£10,000	0	£1500*	£1500	£83.33	3.2%
Hawliau Na Enwebir - 5 mlynedd (60 mis).	£10,000	0	£1500	£1500	£166.66	6.4%

Cynnyrch Landlord a Chyfnod Ad-dalu	Swm y Benthyciad	Llog @ 0%	Ffi Weinyddol @ 12%	Cyfanswm cost benthycia (Llog + Ffi Weinyddol)	Ad-daliad misol	APR Cyfatebol
Hawliau a Enwebir - 10 mlynedd (120 mis).	£25,000	0	£3000*	£3000	£208.33	3.2%
Hawliau Na Enwebir - 5 mlynedd (60 mis).	£25,000	0	£3000	£3000	£416.66	6.4%

Cynnyrch Landlord a Chyfnod Ad-dalu	Swm y Benthyciad	Llog @ 0%	Ffi Weinyddol @ 12%	Cyfanswm cost benthycia (Llog + Ffi Weinyddol)	Ad-daliad misol	APR Cyfatebol
Hawliau a Enwebir - 10 mlynedd (120 mis).	£50,000	0	£6,000*	£6,000	£416.66	2.6%
Hawliau Na Enwebir - 5 mlynedd (60 mis).	£50,000	0	£6,000	£6,000	£833.33	5.15%

Cynnyrch Landlord a Chyfnod Ad-dalu	Swm y Benthyciad	Llog @ 0%	Ffi Weinyddol £6k uchafswm	Cyfanswm cost benthycia (Llog + Ffi Weinyddol)	Ad-daliad misol	APR Cyfatebol
Hawliau a Enwebir - 10 mlynedd (120 mis).	£250,000	0	£6,000*	£6,000	£2,083.33	0.48%
Hawliau Na Enwebir - 5 mlynedd (60 mis).	£250,000	0	£6,000	£6,000	£4,166.66	0.96%

6. Cymhwysra'r Ymgeisydd:

Gwahoddir ceisiadau gan Landlordiaid sy'n berchen ar eiddo—boed yn landlordiaid unigol, yn fusnesau, yn ymddiriedolaethau ac mewn rhai amgylchiadau yn lesddeiliaid hir pan ddarperir y caniatâd rhydd-daliadol a bod lleiafswm o 60 mlynedd ar ôl ar y brydles.

Mae angen cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru cyn gwneud cais am fenthyciad.

7. Teilyngdod Credyd ac Atal Twyll:

Cynhelir asesiad i sicrhau credydrwydd a fforddiadwyedd ymgeisydd. Mae graddau'r wybodaeth sydd ei hangen i fodloni'r asesiadau hyn yn amrywio yn amodol ar statws yr ymgeisydd.

Er mwyn ystyried eich cais bydd angen tystiolaeth o bwy ydych chi a chaniatâd i ddilysu'r wybodaeth a ddarparwyd gennych.

Byddwn yn defnyddio Asiantaethau Cyfeirio Credyd (CRAs) ac Asiantaethau Diogelu Twyll (FPA) i benderfynu ar eich teilyngdod credyd, i wirio pwy ydych chi, i adennill dyledion a allai fod yn ddyledus gennych ac i ganfod gweithgarwch twyllodrus / troseddol. Sylwch y bydd unrhyw un yr ydych yn gysylltiedig yn ariannol ag ef yn effeithio ar eich gallu i gael cyllid.

Os byddwch yn rhoi gwybodaeth ffug neu anghywir i ni, efallai y byddwn yn trosglwyddo'ch manylion i'r Rhwydwaith Gwrth-dwyll Cenedlaethol a sefydliadau eraill sy'n ymwneud ag atal trosedd ac atal twyll.

Sylwch y bydd unrhyw chwiliadau a wnawn amdanoch drwy'r Asiantaethau Cyfeirnod Credyd, a bydd yn cofnodi manylion y chwiliad, p'un a fydd eich cais yn mynd yn ei flaen ai peidio. Byddwch yn ymwybodol y gall gwiriadau credyd ffurfiol gael effaith andwyol ar eich statws credyd. Mae hyn oherwydd bod gwiriad credyd yn gadael 'ôl troed' ar eich ffeil y gall benthycwyr eraill ei weld hefyd.

Os yw eich hanes credyd yn cynnwys unrhyw un o'r rhai a restrir isod, efallai y bydd eich cais yn cael ei wrthod

- Dyfarniadau Llys Sirol (CCJs)
- Trefniadau Gwirfoddol Annibynnol;
- Yn fethdalwr (o fewn y 6 blynedd diwethaf);
- Gorchymyn Rhyddhad Dyled (DRO);
- Ansoffedd/Datod Cwmni;
- Bod unrhyw ddyled heb ei thalu i'r Awdurdod Lleol ar adeg gwneud y cais

Yn ogystal, gallwn wrthod eich cais os:

- Rydych wedi bod yn anghyfrifol wrth reoli eich arian;
- Rydych yn destun gorchymyn methdaliad ac ni allwch ddarparu tystiolaeth ffurfiol o ryddhad;
- Mae eich eiddo yn destun gorchymyn meddiannu 'byw' neu 'gohiriedig';
- Os ydych yn destun Trefniant Gwirfoddolwyr Credydwyr;
- Ar ôl asesu eich cais, mae Swyddogion Benthyciad yn credu bod gennych ddigon o incwm gwario i gefnogi taliad benthyciad masnachol. Os bydd sefydliad benthycia yn gwrthod eich cais am fenthyciad ac y gallwch ddarparu tystiolaeth ysgrifenedig, efallai y byddwn yn ailystyried eich cais BGC

Efallai y byddwn hefyd yn defnyddio eich data at ddibenion eraill yr ydych wedi rhoi eich caniatâd penodol ar eu cyfer. Mewn amgylchiadau cyfyngedig iawn, er enghraifft, pan fo'n ofynnol yn ôl y gyfraith neu lle caniateir hynny o dan delerau Deddf Diogelu Data 2018, efallai y bydd yn rhaid i ni ddatgelu eich gwybodaeth i asiantaethau eraill.

Byddwn yn sicrhau ein bod yn cynnig gwasanaeth sy'n ddarbodus ac yn gyfrifol wrth wneud penderfyniadau benthycia. Fodd bynnag, rydym yn cadw'r hawl i benderfynu ar benderfyniadau benthycia ar sail y wybodaeth a gafwyd am Ymgeisydd penodol.

8. Crynodeb o'r Brif Delerau ac Amodau:

Sylwer: Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysfawr. Os bydd y cais yn llwyddiannus, bydd rhestr lawn o amodau yn cael ei chynnwys yn y cytundeb benthyciad.

Sicrwydd: Mae pridiant cyfreithiol a gofrestrwyd yn y Gofrestrfa Tir yn berthnasol i bob benthyciad. Rhaid i'r tâl hwn fod naill ai'n dâl cyntaf neu'n ail dâl. Nid yw trydydd cyhuddiad a thaliadau dilynol yn dderbyniol.

Lle mae'r eiddo eisoes yn destun pridiant cyntaf bydd gofyn i chi ddarparu cadarnhad ysgrifenedig gan y benthyciwr eu bod yn fodlon derbyn ail bridiant o blaid Cyngor Sir Fynwy. Bydd angen i chi sefydlu hyn cyn cyflwyno'ch cais.

Yn y rhan fwyaf o achosion, yr eiddo sy'n cael ei wella fydd yn destun y tâl. Os nad oes digon o werth yn bodoli yn yr eiddo, efallai y bydd yn bosibl, mewn rhai amgylchiadau, sicrhau'r benthyciad yn erbyn eiddo arall.

Tramgwyddo: Lle mae unrhyw un o amodau eich cytundeb benthyciad wedi'i dorri, bydd y benthyciad yn dod yn ad-daladwy ar unwaith ac mewn achosion o'r fath byddwn yn cymhwyso llog ar gyfradd o 6% yn uwch na chyfradd benthycia sylfaenol Banc Lloegr. Bydd y tâl llog yn parhau hyd nes derbynnir ad-daliad llawn o swm y benthyciad sy'n weddill.

Amserlenni ar gyfer cwblhau: Mae'n rhaid i chi gwblhau'r gwaith o fewn 12 mis i ddyddiad cymeradwyo'r Benthyciad neu gyfnod hwy y cytunwyd arno ymlaen llaw gan y Cyngor, yn ysgrifenedig. Gallwn ganslo benthyciadau sy'n parhau'n anghyflawn neu heb eu hawlio erbyn y dyddiad a nodir yn y cytundeb.

Safonau: Rhaid i chi gwblhau'r holl waith yn unol â'r fanyleb y cytunwyd arni ac i'r safon crefftwaith sy'n ofynnol gan y Cyngor. Os cytunir ar daliadau fesul cam, ni fydd y taliad terfynol yn cael ei wneud nes bod yr holl waith wedi'i gwblhau'n gywir i foddhad y Cyngor.

Cymorth Gwladwriaethol: Dim ond i ymgymeriadau masnachol y mae ystyriaeth cymorth gwladwriaethol yn berthnasol. Lle bo hyn yn berthnasol, rhaid i brosiectau a gynorthwyr gydymffurfio â gofynion Cymorth Gwladwriaethol.

Gweithredir y cynllun benthycia hwn o dan y rheol "de minimis" sy'n golygu mai swm y cymorth gwladwriaethol y gall unigolyn neu fusnes unigol ei dderbyn dros gyfnod o 3 blynedd yw €200,000. Er mwyn sicrhau na thorrir y rheol "de minimis" bydd y cynllun yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddatgan unrhyw gymorth a dderbyniwyd yn y 3 blynedd diwethaf. Mae'r cyfnod o dair blynedd yn dechrau o'r derbyniad olaf o gymorth dan gynllun "de minimis").

9. Tystiolaeth o Werth:

Rhaid i bob cais ddangos tystiolaeth bod cost y gwaith cyfalaf y gwneir cais amdano yn cynrychioli 'gwerth am arian'. I fodloni'r gofyniad hwn rhaid i'r ymgeisydd gael o leiaf **ddau ddyfynbris wedi'u heitemeiddio** ar gyfer y gwaith sydd i'w wneud a chyflwyno copïau gyda'ch cais.

10. Fforddiadwyedd:

Bydd angen i'ch cais ein bodloni o'ch gallu i fforddio ac ad-dalu'r benthyciad.

Bydd y wybodaeth sydd ei hangen i'n galluogi i ddod i benderfyniad ar fforddiadwyedd yn dibynnu ar eich statws landlord ac a ydych yn gwneud cais fel perchennog, busnes neu endid arall. Bydd y ffurflen gais yn eich arwain o ran y wybodaeth sydd ei hangen, ond fel arfer bydd hyn yn gofyn am:

Ar gyfer Perchnogion:

Ymgymerrir â datganiad manwl sy'n amlinellu'r holl incwm a gwariant sy'n gysylltiedig â'ch amgylchiadau personol i asesu'ch 'incwm gwario' sydd ar gael i'w ad-dalu. Bydd angen tystiolaeth o bob eitem incwm a gwariant sylweddol.

Ar gyfer Busnesau:

- Cyfrifon cyfredol ar gyfer y 3 blynedd flaenorol.
- copi o ffurflen flynyddol ddiwethaf y cwmni
- copi o'r set ddiweddaraf o gyfrifon rheoli (dim hŷn na 3 mis)

- llythyr gan eich banc i gadarnhau eich statws a'ch gallu i ddarparu cyllid ychwanegol (os yw'n berthnasol)

Os ydych yn dibynnu'n llwyr ar yr incwm a grëwyd gan eich prosiect i fodloni rhwymedigaethau ad-dalu, bydd angen i chi ddarparu achos busnes gyda'ch ffurflen gais i'n galluogi i ddeall yn well eich gallu i ad-dalu'r benthyciad.

11. Y Broses Asesu:

Ar ôl ei dderbyn, byddwn yn adolygu eich cais i gadarnhau a yw'n bodloni'r meini prawf hanfodol canlynol:

Ymgeisydd Cymwys (Perchnogaeth): Yr ymgeisydd sy'n berchen ar yr adeilad neu'n ei brydlesu (o leiaf 60 mlynedd gyda chaniatâd rhydd-ddeiliad), y mae'r cais yn cyfeirio ato.

Ymgeisydd Cymwys (Hunaniaeth): Tystiolaeth o hunaniaeth yn unol â gofynion Statudol a Chofrestrfa Tir.

Derbynnnydd Arian yn Ddiogel (Teilyngdod Credyd): Nid oes gan yr ymgeisydd unrhyw hanes credyd anffafriol, h.y. Dyfarniadau Llys Sirol, methdaliad (o fewn y 6 blynedd diwethaf), ansolfedd/datodiad cwmni ac ati. Hefyd dim dyled heb ei thalu gyda MCC na Llywodraeth Cymru, e.e. y Dreth Gyngor.

Derbynnnydd Arian Diogel (Fforddiadwyedd): Mae gan yr ymgeisydd dystiolaeth o allu i ad-dalu'r benthyciad yn llawn.

Diogelwch: Mae'r cais wedi dangos tystiolaeth bod yr ymgeisydd yn berchen ar yr eiddo a gynigir fel gwarant a bod digon o Fenthyciad i Werth (LTV) o 80%.

Caniatâd Perthnasol yn eu Lle: Tystiolaeth o roi pob caniatâd perthnasol, e.e. caniatâd cynllunio, caniatâd adeilad rhestredig, cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu ac ati. Yn ogystal, tystiolaeth o ganiatâd y rhydd-ddeiliaid, os yw'n gais lesddeiliad.

Proses Gaffael sy'n Cydymffurfio: Tystiolaeth o ddau ddyfynbris gan gontractwyr bona-fide

Cydymffurfiaeth â Chymorth Gwladwriaethol: Tystiolaeth nad yw gwerth ffafriol cymorth benthyciad yn torri gofynion 'cymorth gwladwriaethol'.

12. Cyngor Annibynnol:

Efallai y byddwch am ystyried cael cyngor ariannol a chyfreithiol annibynnol i'ch helpu i benderfynu pa gamau fydd orau i chi gan fod benthyciadau a gynigir drwy'r Cynllun Benthyciadau Gwella Cartrefi yn un opsiwn i ariannu eich costau adnewyddu, ac efallai y bydd opsiynau eraill yn fwy addas i'ch anghenion.

Nid yw'r Cyngor yn argymhell cynghorwyr ariannol unigol. Fe'ch cynghorir i ddefnyddio cynghorwyr ariannol annibynnol sy'n cael eu rheoleiddio gan yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (FSA), a gall cynghorwyr o'r fath wneud argymhellion unigol am gynhyrchion ariannol penodol er ei bod yn debygol y codir tâl am y cyngor hwn.

Mae rhagor o wybodaeth am gael cyngor ariannol hefyd ar gael ar wefan y Gwasanaeth Cyngori Ariannol: <http://www.moneyadvicetrust.org>

13. Canmoliaeth a Chwynion:

Mae staff Cyngor Sir Fynwy wedi ymrwymo i ddarparu gwasanaethau o safon i'n

Cwsmeriaid. Rydym yn croesawu unrhyw sylwadau gan fod hyn yn ein helpu i ddeall pa agweddau ar ein gwasanaeth y mae pobl yn eu hoffi.

Os ydych yn anhapus gyda'r gwasanaeth a gawsoch ac eisiau gwneud cwyn, cysylltwch â Chyngor Sir Fynwy, gallwch wneud hynny drwy:

- Cwblhau ein [ffurflen adborth cwsmeriaid](#) ar-lein
- Drwy e-bost: feedback@monmouthshire.gov.uk
- Drwy lenwi ac anfon y ein [ffurflen adborth cwsmeriaid](#) drwy'r cyfeiriad isod
- Dros y ffôn: 01633 644644
- Drwy ysgrifennu atom: Tîm Cysylltiadau Cwsmeriaid Cyngor Sir Fynwy Blwch Post 106, Cil-y-coed, NP26 9AN.

Os oes gennych gŵyn, byddwn yn ceisio delio â hi ar unwaith. Os na fydd modd delio â'r gŵyn ar unwaith, byddwn yn:

- Anfon cydnabyddiaeth atoch o fewn 5 diwrnod gwaith i dderbyn eich cwyn;
- Dweud wrthy ch pwy sy'n edrych ar eich cwyn;
- Dweud wrthy ch pryd y byddwn yn ymateb i'ch cwyn

Ewch os gwelwch yn dda i:

[Polisi Cwynion a Chanmoliaeth yr Awdurdod Cyfan](#),

[Gweithdrefn Gwyno a Chanmoliaeth yr Awdurdod Cyfan](#) a'r

[Polisi Gweithredoedd Annerbyniol gan y Saw; Sy'n Cwyno ar gyfer yr Awdurdod Cyfan](#) am fanylion pellach.

14. Diogelu Data:

Mae'r wybodaeth a roddwch i ni yn gyfrinachol a bydd yn cael ei defnyddio at ddibenion gwerthuso eich cais am Fenthyciad Gwella Cartref yn unig.

Byddwn yn trin gwybodaeth o'r fath yn gwbl gyfrinachol, yn unol â Deddf Diogelu Data 2018 (fel y'i diwygiwyd) a Pholisi Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol (GDPR) Cyngor Sir Fynwy. Dim ond at y dibenion a roddir iddo y byddwn yn ei ddefnyddio.

Os ydym yn cadw gwybodaeth amdanoch, rydym yn eich sicrhau ein bod yn ei phrosesu'n deg ac yn gyfreithlon.

Fodd bynnag, cynghorir ymgeiswyr bod y Cyngor yn ddarostyngedig i ofynion Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 (FOIA) a'r Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol (EIR) ac efallai y bydd yn ofynnol iddynt o dan y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth neu'r EIR i ddatgelu gwybodaeth yn ymwneud â chynnig benthyciad yr ymgeisydd gyda, neu heb ganiatâd yr ymgeisydd.

15. Diogelu:

Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i sicrhau bod pobl sy'n byw yn y Sir yn ddiogel ac wedi'u hamddiffyn a bod dyletswyddau statudol i ddiogelu ac amddiffyn plant, pobl ifanc ac oedolion sy'n wynebu risg yn cael eu cyflawni.

Mae gweithlu'r Cyngor yn rhannu cyfrifoldeb, ar y cyd ac yn unigol, i sicrhau bod plant ac oedolion sy'n wynebu risg yn cael eu hamddiffyn rhag niwed a disgwylir iddynt ddeall eu cyfrifoldeb a lle bo angen cymryd camau i ddiogelu a hyrwyddo lles pobl agored i niwed.

Ewch i <https://www.monmouthshire.gov.uk/safeguarding/> am ragor o wybodaeth a chyngor.

**SYLWCH FOD POB BENTHYCIAD YN CAEL EI SICRHAU DRWY BRIDIANT
CYFREITHIOL AR EICH EIDDO.**

**CYN YMRWYMO EICH HUN I'R BENTHYCIAD, CYNGHORIR CHI YN GRYF I
YMGYNGHORI Â'CH CYFREITHIWR A'CH YMGYNGHORYDD ARIANNOL EICH HUN I
DRAFOD Y GOBLYGIADAU.**

**GELLIR AILFEDDIANNU EICH EIDDO OS NAD YDYCH YN TALU'R AD-DALIADAU AR
FENTHYCIAD SICRHAU.**

Os oes gennych unrhyw gwestiynau am y cynllun hwn a'r canllawiau a ddarparwyd,
cysylltwch â:

Stephen Griffiths, Swyddog Strategaeth a Pholisi Tai

Cyngor Sir Fynwy, Tai a Chymunedau, Neuadd y Sir,

Y Rhadyr, Brynbuga,

NP15 1GA

Ffôn: 01633 644455

E-bost: stephengriffiths@monmouthshire.gov.uk

Cyngor Sir Fynwy

Cynllun Benthyciadau Diogel i Wella Cartrefi Landlordiaid 2019

Eglurhad o'r Cynllun

Mae Cynllun Benthyciad Gwella Cartrefi Landlordiaid Cyngor Sir Fynwy gyda Hawliau Enwebu yn darparu benthyciadau gwarantiedig i Landlordiaid tuag at gostau gwella eiddo a all ddod yn gartrefi i deuluoedd sy'n ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref. Nod y cynllun yw cynyddu mynediad i dai yn y sector rhentu preifat yn Sir Fynwy.

Priodweddau Cymwys:

Mae gan y Cyngor alw am bob math o eiddo ledled Sir Fynwy yn enwedig yn aneddiadau mawr y Fenni, Trefynwy, Brynbuga, Cas-gwent a Chil-y-coed. Byddwn yn ystyried eiddo sy'n addas ar gyfer llety i deuluoedd a thai mwy a fyddai'n addas ar gyfer rhannu tŷ ar gyfer aelwydydd sengl.

Mae eiddo pentref yn llai tebygol o fod yn addas ar gyfer y cynllun hwn.

Cost y benthyciad:

Mae benthyciadau ar log sero y cant (0%) gyda ffi weinyddol yn cael ei chodi fel a ganlyn
Bydd ffi weinyddol o 15% yn berthnasol ar werthoedd benthyciad o £7,000 - £15,000

Bydd ffi weinyddol o 12% yn berthnasol ar werthoedd benthyciad o £15,000 - £50,000

Bydd ffi uchaf o £6,000 yn berthnasol ar werthoedd benthyciad o £50,000 - £250,000.

Hawliau Enwebu:

Yn gyfnewid am y Benthyciad y cytunwyd arno, mae'n rhaid i landlordiaid gynnig tenantiaethau ar gyfer y llety wedi'i wella gan fenthyciad i deuluoedd a enwebwyd gan Dîm Opsiynau Tai (HOT) y Cyngor. Bydd yr hawliau enwebu yn para am gyfnod y benthyciad.

Crynodeb o'r amodau:

- Rhaid i landlordiaid ymrwymo i Fenthyciad Gwella Cartrefi gyda Chytundeb Hawliau Enwebu;
- Mae'r cyfnod enwebu yn cychwyn ar y dyddiad y mae'r eiddo wedi'i wella yn barod i'w osod gan y landlord. Bydd y Cyngor yn ceisio dod o hyd i denant addas i'w enwebu. Os na allwn wneud enwebiad byddwn yn rhoi gwybod i chi cyn gynted â phosibl ac yna gallwch ddewis eich tenant eich hun yn y ffordd arferol. Fodd bynnag, bydd angen i chi roi gwybod i ni pryd y daw'r eiddo'n wag nesaf fel y gallwn ystyried enwebu ar yr adeg honno (os yw'r swydd wag yn dal i fod o fewn y cyfnod enwebu y cytunwyd arno).
- Yn ystod y cyfnod enwebu, mae'n rhaid i'r landlord roi gwybod i ni cyn gynted â phosibl (ac yn ddelfrydol ymlaen llaw) bob tro y bydd yr eiddo gwell yn dod, neu ar fin dod, ar gael i'w ailosod.

- Rhaid i'r Landlord ymrwymo i gytundeb Tenantiaeth Byrddaliad Sicr am flwyddyn gyda'r tenant enwebedig.
- Yn ystod y cyfnod enwebu, ni fydd y rhent a godir yn fwy na'r Lwfans Tai Lleol (LTLI) perthnasol.
- Yn ystod y cyfnod enwebu, bydd amodau'n berthnasol i werthu neu drosglwyddo'r eiddo sydd wedi'i wella. Mae'r rhain wedi'u nodi yn nogfen y Cytundeb.
- Bydd y rhwymedigaeth i ad-dalu'r benthyciad yn bridiant tir gwarantedig a osodir ar yr eiddo nes bydd y benthyciad yn cael ei ad-dalu.
- Mae'n rhaid i landlordiaid gwblhau'r gwaith o fewn 12 mis i ddyddiad cymeradwyo'r Benthyciad neu gyfnod hwy y cytunwyd arno ymlaen llaw gan y Cyngor, yn ysgrifenedig. Gallwn ganslo benthyciadau sy'n parhau'n anghyflawn neu heb eu hawlio erbyn y dyddiad a nodir yn y cytundeb.
- Pan fydd benthyciad yn cael ei ganslo, bydd y Cyngor yn cadarnhau hyn yn ysgrifenedig.

Ar ôl cwblhau'r gwaith, bydd y Cyngor yn trefnu ar gyfer pob un o'r canlynol

- **Tystysgrif diogelwch nwy** (yn ddilys am 12 mis ac yn adnewyddadwy fel y bo'n briodol drwy gydol y cyfnod enwebu perthnasol)
- **Tystysgrif diogelwch trydanol** (yn ddilys am 5 mlynedd, ond mae'n rhaid iddi gwmpasu'r cyfnod enwebu perthnasol cyfan) a
- **Tystysgrif Perfformiad Ynni** (EPC) (Dilys am 10 mlynedd)

* Yn amodol ar bod y cyllid ar gael

Mae'r wybodaeth a roddwch i ni yn gyfrinachol a dim ond at ddibenion gwerthuso eich cais am Fenthyciad Gwella Cartref ac at unrhyw ddibenion cyfyngedig eraill a ganiateir o dan ddeddfwriaeth diogelu data y caiff ei defnyddio.

Pan fyddwch yn darparu gwybodaeth bersonol i ni, bydd yn cael ei thrin yn gwbl gyfrinachol, yn unol â Deddf Diogelu Data 2018 (fel y'i diwygiwyd) a byddwn yn ei defnyddio at y dibenion a roddir yn unig.

Os ydym yn cadw gwybodaeth amdanoch, rydym yn eich sicrhau ein bod yn ei phrosesu'n deg ac yn gyfreithlon.

Fodd bynnag, cynghorir ymgeiswyr bod y Cyngor yn ddarostyngedig i ofynion Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 (FOIA) a'r Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol (EIR) ac efallai y bydd yn ofynnol iddynt o dan y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth neu'r EIR i ddatgelu gwybodaeth yn ymwneud â chynnig benthyciad yr ymgeisydd gyda, neu heb ganiatâd yr ymgeisydd.

SAFONAU CYFLWR TAI

Maen Prawf A: Mae'n bodloni'r safon ofynnol statudol bresennol ar gyfer tai

Dylai annedd fod yn rhydd o beryglon categori 1 fel yr aseswyd trwy'r System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai.

Maen Prawf B: Mae mewn cyflwr rhesymol

Mae annedd yn bodloni'r maen prawf hwn oni bai:

- mae un neu fwy o gydrannau allweddol yr adeilad yn hen ac, oherwydd eu cyflwr, mae angen eu hadnewyddu neu eu hatgyweirio'n sylweddol; neu
- mae dwy neu fwy o gydrannau eraill yr adeilad yn hen ac, oherwydd eu cyflwr, mae angen eu hadnewyddu neu eu hatgyweirio'n sylweddol.

Dim ond drwy fod yn hen a bod angen ei hadnewyddu neu ei hatgyweirio y gall cydran adeilad fethu â bodloni'r maen prawf hwn. Ni all cydran fethu'r maen prawf hwn ar sail oedran yn unig.

Cydrannau adeiladu

Elfennau adeilad yw rhannau strwythurol annedd (e.e. strwythur wal, strwythur to), elfennau allanol eraill (e.e. gorchudd to, simneiau) a gwasanaethau ac amwynderau mewnol (e.e. ceginau, systemau gwresogi).

Cydrannau adeiladu allweddol yw'r rhai a allai, os ydynt mewn cyflwr gwael, gael effaith uniongyrchol ar gyfanrwydd yr adeilad ac achosi dirywiad pellach mewn cydrannau eraill.

Dyma'r cydrannau allanol ynghyd â chydrannau mewnol sydd â goblygiadau diogelwch posibl ac maent yn cynnwys:

- waliau allanol;
- strwythur a gorchudd y to;
- ffenestri/drysau;
- simneiau;
- boeleri gwres canolog;
- tanau nwy;
- gwresogyddion storio;
- plymio; a
- trydan.

Os yw unrhyw un o'r cydrannau hyn yn hen a bod angen eu hadnewyddu, neu fod angen eu hatgyweirio'n sylweddol ar unwaith, yna nid yw'r annedd mewn cyflwr rhesymol.

Elfennau adeiladu eraill yw'r rhai sy'n cael effaith llai uniongyrchol ar gyfanrwydd yr annedd. Rhaid ystyried eu heffaith gyfunol felly, gydag annedd ddim mewn cyflwr

rhesymol os yw dau neu fwy yn hen ac angen un newydd neu angen un newydd. atgyweiriad mawr ar unwaith.

Hen ac mewn cyflwr gwael

Diffinnir cydran fel 'hen' os yw'n hŷn na'i hoes safonol. Mae cydrannau mewn cyflwr gwael os oes angen gwaith mawr arnynt, naill ai amnewid llawn neu waith atgyweirio mawr.

Rhaid i un neu fwy o gydrannau allweddol, neu ddwy neu fwy o gydrannau eraill, fod yn hen ac mewn cyflwr gwael i wneud yr annedd yn anweddus ar sail adfeiliad. Ni fyddai cydrannau sy'n hen ond mewn cyflwr da neu mewn cyflwr gwael ond heb fod yn hen, ynddynt eu hunain, yn peri i'r annedd fethu'r safon.

Mae cydran adeiladu, y mae angen ei hadnewyddu cyn iddi gyrraedd ei hoes ddisgwyliedig, wedi methu'n gynnar. O dan delerau'r diffiniad, nid yw'r methiant cynnar hwn yn gwneud yr annedd yn anweddus.

Maen Prawf C: Mae'n darparu lefel resymol o gysur thermol

Mae'r diffiniad yn ei gwneud yn ofynnol i annedd gael gwres effeithlon; ac inswleiddio effeithiol.

Diffinnir gwresogi effeithlon fel unrhyw wres canolog rhaglenadwy nwy neu olew; neu wresogyddion storio trydan; neu systemau aer cynnes; neu systemau o dan y llawr; neu wres canolog LPG/tanwydd solet rhaglenadwy; neu systemau gwresogi effeithlon tebyg a ddatblygir yn y dyfodol.

Rhaid i'r system wresogi sylfaenol gael system ddosbarthu sy'n ddigonol i ddarparu gwres i ddwy neu fwy o ystafelloedd y cartref. Gall fod gwresogyddion storio mewn dwy ystafell neu fwy, neu wresogyddion eraill sy'n defnyddio'r un tanwydd mewn dwy ystafell neu fwy. Hyd yn oed os yw'r system gwres canolog yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r tŷ gan wneud annedd yn foddhaol, o dan yr HHSRS dylai'r cartref fod yn ddigon cynnes i'r preswlydd.

Mae ffynonellau gwresogi, sy'n darparu opsiynau llai ynni-effeithlon yn methu'r safon Troi Tai'n Gartrefi.

Gwresogi rhaglenadwy yw lle gall y preswylwyr reoli amseriad a thymheredd y gwresogi.

Oherwydd y gwahaniaethau mewn effeithlonrwydd rhwng systemau gwresogi nwy/olew a'r systemau gwresogi eraill a restrir, mae lefel yr inswleiddio sy'n briodol hefyd yn wahanol:

Ar gyfer anheddau sydd â gwres rhaglenadwy nwy/olew, mae inswleiddio waliau ceudod (os oes waliau ceudod y gellir eu hinswleiddio'n effeithiol) ac o leiaf 50mm o inswleiddio atig (os oes gofod yn yr atig) yn becyn inswleiddio effeithiol.

Ar gyfer anheddau sy'n cael eu gwresogi gan wresogyddion stôr trydan/LPG/gwres canolog tanwydd solet rhaglenadwy mae angen manyleb uwch o inswleiddio: o leiaf 200mm o inswleiddio atig (os oes llofft) ac inswleiddio wal geudod (os oes waliau ceudod y gellir eu hinswleiddio effeithiol).

Mae sgôr SAP o lai na 35 (gan ddefnyddio methodoleg SAP 2001) wedi'i sefydlu fel procsi ar gyfer presenoldeb tebygol perygl Categori 1 oherwydd oerfel gormodol.