# Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

# Polisi Perchentyaeth Cost Isel

# Rhagfyr 2021

**Cynnwys**

1. Cyflwyniad ..... 1
2. Rhannu ecwiti ..... 1
3. Pwy sy'n gymwys i wneud cais ..... 2
4. Gwneud ymholiad ..... 3
5. Cyngor ariannol annibynnol ..... 3
6. Blaenoriaethu ymholiadau ..... 4
7. Cyfrifiad o nifer yr Ystafelloedd gwely gofynnol ..... 4
8. Prynu cyfrannau ecwiti ychwanegol ..... 5
9. Gwerthu'r eiddo ..... 5
10. Ailforgeisio ..... 6
11. Lesddeiliaid ..... 6
12. Cyfrifoldebau atgyweirio a chynnal ..... 6
13. Is-osod ..... 8
14. Monitro ac Adolygiad Blynyddol ..... 8

Atodiad 1: Gweithwyr allweddol ..... 10

Atodiad 2: Cyfrifiad o nifer yr Ystafelloedd gwely gofynnol ..... 11

## 1. Cyflwyniad

1.1 Fel rhan o'i raglen tai a chreu lleoedd strategol, dau o brif nodau'r Cyngor yw creu cymunedau cymysg a chynaliadwy lle mae pobl yn dymuno byw a hybu iechyd a lles. Mae'r Cyngor yn ceisio cyflawni'r nodau hyn drwy ddarparu dewis o dai fforddiadwy o ansawdd da, boed hynny drwy'r system gynllunio, mewn partneriaeth gyda chymdeithasau tai lleol neu drwy ddefnyddio ei adnoddau ei hun.

1.2 Mae gwybodaeth a ddarparwyd o asesiadau o'r farchnad dai leol a gynhaliwyd gan y Cyngor a data a gasglwyd drwy'r Gofrestr Tai Cyffredin yn dangos bod galw uchel ar draws y Fwrdeistref Sirol am dai fforddiadwy o ansawdd, gan gynnwys llety cymdeithasol ar rent a thai perchentyaeth cost isel. Gan fod y gymhareb pris aelwydydd: incwm y Fwrdeistref Sirol yn 5.1:1 (ONS, Mawrth 2020) ar hyn o bryd, rydym yn gwybod fod y bwlch rhwng prisiau tai ac incwm aelwydydd yn ei gwneud yn anodd i lawer o bobl ar incwm isel sy'n dymuno prynu tai wneud hynny heb ryw fath o gymorth ariannol.

1.3 Nod cyffredinol y polisi hwn, felly, yw helpu i ateb y galw am dai fforddiadwy sydd ar gael i'w prynu ar draws y Fwrdeistref Sirol drwy gynnig cymorth i'r bobl hynny ar incwm isel sy'n dymuno bod yn berchen ar eu cartref eu hun ond nad ydynt yn gallu fforddio prynu heb gymorth ariannol. Mae'r ddarpariaeth tai cymdeithasol yn cael ei llywodraethu gan bolisi ar wahân.

## 2. Rhannu ecwiti

2.1 Mae'r polisi hwn yn gymwys i'r eiddo a brynwyd gan y Cyngor drwy'r broses Cytundeb Adran 106 neu eiddo a adeiladwyd drwy ei raglen ddatblygu ei hun. Nid yw'n darparu ar gyfer darpar brynwyr sy'n dymuno prynu eiddo ar y farchnad agored.

2.2 Bydd eiddo'n cael eu prynu ar sail rhannu ecwiti yn unig. Bydd disgwyl i brynwr yr eiddo brynu 70% o werth yr eiddo ar y farchnad agored ar ffurf morgais ac, os yn bosibl, cynilion. Mae'r 30% sy'n weddill yn cael ei ariannu gan y Cyngor drwy fenthyciad ecwiti di-log. Yn wahanol i berchnogaeth a rennir nid oes yn rhaid i'r prynwr dalu rhent ar fenthyciad ecwiti'r Cyngor. Mewn amgylchiadau eithriadol, a bennir gan y Cyngor, gall y prynwr brynu cyn lleied â 50% o'r eiddo.

2.3 Bydd y benthyciad ecwiti yn cael ei sicrhau ar yr eiddo gan y Cyngor drwy ffi gyfreithiol. Gall y prynwr brynu cyfrannau ecwiti ychwanegol yn yr eiddo ar ôl cyfnod a gytunir, fel arfer 3 blynedd - gweler Adran 8. Pan fydd yr eiddo yn cael ei werthu bydd unrhyw fenthyciad ecwiti sy'n ddyledus yn cael ei ad-dalu'n llawn i'r Cyngor.

2.4 Os bydd yr eiddo yn cael ei werthu bydd cyfran yr ecwiti yn cael ei ad-dalu'n llawn i'r Cyngor. Mae gwerth cyfrannol y gyfran ecwiti yn gysylltiedig â'r cynnydd yng ngwerth yr eiddo. Er enghraifft, os bydd gwerth yr eiddo yn codi

10%, bydd gwerth y gyfran ecwiti yn codi 10%. Os na fydd gwerth yr eiddo yn codi, bydd disgwyl i'r prynwr ad-dalu gwerth ariannol gwreiddiol y gyfran ecwiti.

## 3. Pwy sy'n gymwys i wneud Cais

3.1 Mae'r polisi hwn wedi'i anelu at bobl ar incwm isel-canolig, sy'n prynu eiddo am y tro cyntaf ac sy'n dymuno prynu tŷ fforddiadwy, ac sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd. Mae'r polisi hwn yn diffinio prynwr tro cyntaf fel rhywun nad yw erioed wedi bod yn eiddo ar ei gartref ei hun yn y Deyrnas Unedig nac unrhyw le arall yn y byd, naill ai yn llwyr neu drwy forgais. Yn achos pryniant ar y cyd, rhaid i'r holl ddarpar brynwyr fod yn prynu am y tro cyntaf. Mewn amgylchiadau eithriadol, a bennir gan y Cyngor, gellir diystyru'r diffiniad hwn.

3.2 Mae'n rhaid bod y prynwr yn gallu fforddio prynu o leiaf 70% o werth llawn yr eiddo ar y farchnad agored, yn unol â pharagraff 5.2, ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol yn unol â pharagraff 2.2. Ni fydd pobl sy'n gallu fforddio prynu dros 90% o werth llawn yr eiddo yn gymwys am gymorth o dan y polisi hwn.

3.3 Er mwyn cael ei ystyried yn gymwys o dan y polisi hwn, bydd yn rhaid i ddarpar brynwr fodloni'r meini prawf canlynol:

- Rhaid iddo fod yn 18 oed neu throsodd;
- Rhaid iddo gael pasbort Prydeinig neu statws preswylydd sefydlog y Deyrnas Unedig;
- Rhaid iddo fod yn brynwr tro cyntaf; a
- Rhaid ei fod yn byw neu'n gweithio yn y Fwrdeistref Sirol, a rhaid ei fod wedi gwneud hynny'n barhaus yn ystod y 3 blynedd blaenorol*.

*Ac eithrio personél sydd ar fin gadael Lluoedd Arfog Prydain, cyn-aelodau o Luoedd Arfog Prydain sydd wedi gadael y lluoedd yn ystod y 3 blynedd diwethaf neu eu gwŷr/gwragedd gweddw, y mae'n rhaid bod ganddynt gysylltiad blaenorol â'r Fwrdeistref Sirol.

Yn achos ceisiadau ar y cyd, un yn unig o'r darpar brynwyr sy'n gorfod bodloni'r meini prawf yn ymwneud â gwaith/man preswyl.

Cyn y bydd yn cael cynnig cyfle i brynu eiddo, bydd yn rhaid i ddarpar brynwr ddarparu'r canlynol:

- tystiolaeth ei fod wedi gofyn am gyngor ariannol annibynnol ar nwyddau morgais, fforddiadwyaeth ac ad-daliadau; a hefyd
- tystysgrif/datganiad morgais mewn egwyddor gan fenthycwr sy'n cael ei reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol.

3.4 Bydd yn rhaid i'r darpar brynwr brynu eiddo y mae'r Cyngor yn ei asesu sy'n addas ar gyfer anghenion penodol yr aelwyd.

3.5 Gall y Cyngor ddefnyddio ei ddisgresiwn i ddiystyru pob un neu rai o'r meini prawf ym mharagraffau 3.3 a 3.4 os yw'n fodlon nad oes unrhyw bobl cymwys ar y rhestr aros.

## 4. Gwneud Ymholiad

4.1 Gellir gwneud ymholiad am berchentyaeth cost isel drwy lenwi'r ffurflen ar-lein sydd ar gael ar wefan Home Search Caerffili. Gall tîm y Gofrestr Tai Cyffredin roi cymorth i lenwi'r ffurflen hon.

4.2 Bydd pob ymholiad yn cael ei asesu yn ôl y meini prawf a nodir yn y polisi hwn.

4.3 Os yw'r darpar brynwr yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd, bydd yn derbyn llythyr gan y Cyngor yn nodi dyddiad ei ymholiad a'r gofyniad ystafelloedd gwely dangosol (gweler Adran 7). Yna bydd y Cyngor yn cysylltu â'r darpar brynwr pan fydd eiddo addas ar gael i'w prynu yn yr ardal mae'n ei ffafrio/ardaloedd mae'n eu ffafrio.

4.4 Ni fydd darpar brynwyr nad ydynt yn bodloni'r meini prawf cymhwysedd yn cael eu hystyried ar gyfer tai o dan y polisi hwn. Mewn achosion o'r fath bydd y Cyngor yn ysgrifennu at ddarpar brynwyr yn nodi'r rheswm(rhesymau) dros yr anghymwyster.

4.5 Mae'n rhaid i ddarpar brynwyr roi gwybod i'r Cyngor am unrhyw newid yn eu hamgylchiadau sy'n debygol o effeithio ar eu gallu i brynu eiddo neu faint a math yr eiddo sydd ei angen, e.e. newidiadau yng nghyfansoddiad yr aelwyd, newid cyfeiriad, newid yn ymwneud ag incwm neu gyflogaeth, ac ati.

4.6 Bydd yr wybodaeth a ddarperir gan y darpar brynwr yn cael ei hadolygu gan y Cyngor ar adeg yr ymholiad ac yna bydd yn cael ei gwirio os bydd eiddo addas ar gael.

4.7 Bydd yn rhaid i'r darpar brynwr dalu unrhyw ddyledion nad ydynt wedi'u dileu gan statud sy'n ddyledus i Gyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili cyn y gellir cwblhau'r pryniant, e.e. Treth y Cyngor, ôl-ddyledion rhent, mân ddyledion ac ati. Bydd y dyledion sy'n ddyledus yn gymwys i holl aelodau'r darpar aelwyd ac nid y darpar brynwr yn unig.

## 5. Cyngor Ariannol Annibynnol

5.1 Prynu tŷ yw un o'r ymrwymiadau ariannol mwyaf y bydd rhywun yn ei wneud yn ystod ei oes. Mae'n hollbwysig, felly, cyn cael cyfle i brynu eiddo o dan y polisi hwn bod y darpar brynwr yn gofyn am gyngor ariannol annibynnol o ansawdd da. Bydd hyn yn sicrhau ei fod yn sicrhau'r morgais gorau ar gyfer ei amgylchiadau, yn deall y costau llawn sy'n gysylltiedig â bod yn berchen ar dŷ ac yn sicrhau ei fod yn gallu fforddio'r taliadau morgais, gan gynyddu ei siawns o gadw perchnogaeth o'r eiddo. Bydd yn ofynnol i ddarpar brynwyr

ddangos prawf o'r cyngor maent wedi ei dderbyn pan fydd eiddo ar gael i'w brynu.

5.2 Mae manylion ymgynghorwyr ariannol annibynnol ar gael ar wefannau y Gwasanaeth Cynghori Ariannol neu Cyngor ar Bopeth.

## 6. Blaenoriaethu Ymholiadau

6.1 Os bydd mwy nag un darpar brynwr yn dangos diddordeb mewn eiddo, bydd blaenoriaeth yn cael ei rhoi i'r rheini sy'n bodloni'r meini prawf cymhwysedd yn llawn yn y drefn ganlynol:

I. Aelod o Luoedd Arfog Prydain sydd ar fin neu yn y broses o adael y Lluoedd Arfog, cyn-aelod o'r Lluoedd Arfog (sydd wedi gadael y lluoedd yn ystod y 3 blynedd ers cyflwyno'r cais) neu ŵr gweddw/gwraig weddw neu bartner sifil gweddw aelod o Luoedd Arfog Prydain a fu farw yn ystod cyfnod ei wasanaeth yn ystod y 3 blynedd diwethaf;
II. Pobl anabl neu bobl hŷn y mae therapydd galwedigaethol y Cyngor wedi eu hasesu ac sy'n ystyried eu bod yn byw mewn tŷ nad yw'n addas i'w hanghenion;
III. Gweithiwr allweddol sy'n byw neu'n gweithio yn y Fwrdeistref Sirol (gweler Atodiad 1);
IV. Tenant Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili neu denant cymdeithas tai sy'n byw yn y Fwrdeistref Sirol a fyddai'n creu lle gwag mewn tŷ cymdeithasol y mae angen wedi'i nodi ar ei gyfer;
V. Pob grŵp arall o bobl.

6.2 Os bydd mwy nag un darpar brynwr yn bodloni'r meini prawf blaenoriaethu, rhoddir y flaenoriaeth i'r ceisiadau a dderbyniwyd yn gyntaf.

## 7. Cyfrifiad o nifer yr Ystafell gwely gofynnol

7.1 Wrth gwblhau'r ffurflen gais bydd modd i ddarpar brynwyr ddewis yr ardal a'r math o eiddo, a bydd maint yr eiddo yn cael ei bennu gan y Cyngor yn seiliedig ar fforddiadwyaeth a chyfansoddiad presennol yr aelwyd. Er mwyn caniatáu ar gyfer twf yr aelwyd neu angen meddygol neu gymorth, gall darpar brynwyr brynu eiddo sydd un ystafell wely yn fwy na'r gofyniad ystafell wely a bennir, fel arfer hyd at uchafswm o 4 ystafell wely.

7.2 Mae'r meini prawf ar gyfer maint aelwydydd wedi'u nodi yn Atodiad 2.

## 8. Prynu Cyfrannau Ecwiti Ychwanegol

8.1 Gall prynwyr sydd wedi prynu eu tai drwy'r polisi hwn brynu cyfrannau ecwiti ychwanegol yn eu cartref ar ôl cyfnod a gytunir, fel arfer 3 blynedd. Fodd bynnag, rhaid prynu cyfrannau o ddim llai na 10%. Os bydd y prynwr yn cynyddu ei gyfran i 100% cyfran ecwiti, bydd yn berchen ar yr eiddo yn llwyr.

8.2 Bydd gwerth cyfrannau ecwiti ychwanegol yr eiddo yn cael eu pennu drwy brisio'r eiddo ar y farchnad agored, a bydd hyn yn cael ei wneud gan brisiwr cofrestredig annibynnol sy'n aelod o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a benodir gan y Cyngor. Bydd cost y prisiad ac unrhyw gostau cyfreithiol a ddaw i ran y Cyngor yn cael eu talu gan y prynwr. Bydd y prynwr hefyd yn gyfrifol am dalu costau cyfreithiol ei gyfreithiwr ei hun. Bydd y broses ar gyfer prynu cyfrannau ecwiti ychwanegol wedi'i nodi yn y ffi gyfreithiol a fydd yn cael ei osod ar yr eiddo.

8.3 Os bydd unrhyw anghydfod ynglŷn â gwerth yr eiddo, bydd y prynwr a'r Cyngor yn mynd ati ar y cyd i benodi prisiwr y cytunwyd arno. Bydd cost y prisiad ac unrhyw gostau cyfreithiol a ddaw i ran y Cyngor yn cael eu talu gan y prynwr.

## 9. Gwerthu'r Eiddo

9.1 Ni chaniateir i'r prynwr werthu'r tŷ heb ofyn am ganiatâd y Cyngor yn gyntaf. Rhaid cyflwyno rhybudd ysgrifenedig o fwriad i werthu'r eiddo. Mae meini prawf eraill yn gymwys i'r bobl hynny sydd wedi prynu cyfran ecwiti 100% yn eu cartref, gweler paragraff 9.9.

9.2 Yna bydd yr eiddo yn cael ei brisio i ganfod beth yw ei werth ar y farchnad agored ar y pryd. Bydd hyn y cael ei wneud gan brisiwr cofrestredig annibynnol sy'n aelod o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr a benodir gan y Cyngor. Y prynwyr fydd yn talu am gost y gwaith prisio.

9.3 Mae'n rhaid darparu Tystysgrif Perfformiad Ynni cyfredol pan fydd yr eiddo yn cael ei werthu. Bydd yn ofynnol i'r perchennog drefnu i gael Tystysgrif Perfformiad Ynni gan asesydd cartref cofrestredig. Perchennog yr eiddo fydd yn gyfrifol am dalu am y Dystysgrif Perfformiad Ynni.

9.4 Bydd yn rhaid i'r Cyngor ddod o hyd i brynwr addas i brynu'r eiddo cyn pen wyth wythnos ar ôl cydnabod ei fod wedi derbyn y rhybudd. Os na fydd yn bosibl dod o hyd i brynwr cyn pen diwedd y cyfnod 8 wythnos neu os bydd y Cyngor yn penderfynu na fydd yn arfer ei hawl i brynu'r eiddo, gall y perchennog werthu'r eiddo ar y farchnad agored.

9.5 Mae'n rhaid marchnata'r eiddo ar ei werth llawn ar y farchnad agored, fel y cafodd ei bennu gan brisiwr cofrestredig annibynnol o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig. Bydd yn rhaid i'r Cyngor ystyried a chytuno ymlaen llawn ar unrhyw gynnig i werthu am bris llai na'r gwerth marchnad agored llawn.

9.6 Bydd cyfran ecwiti'r Cyngor yn cael ei ad-dalu'n llawn gan y prynwr ar ôl cwblhau'r gwerthiant, yn unol â'r meini prawf a nodir ym mharagraff 2.4.

9.7 Os bydd prynwr newydd yn cael ei nodi, bydd yn prynu'r eiddo am gyfran ecwiti 70% o leiaf, oni bai fod y Cyngor wedi cytuno i amrywio hyn ymlaen llaw.

9.8 Bydd yr holl gostau a ddaw i ran y Cyngor yn gysylltiedig â gwerthu'r eiddo yn cael eu talu gan y prynwr pan fydd y gwerthiant yn cael ei gwblhau.

9.9 Os ydynt yn ystyried gwerthu eu cartref, bydd yn ofynnol i berchnogion sydd wedi prynu cyfran ecwiti 100% gynnig yr eiddo i'r Cyngor, ar werth y farchnad agored, cyn y gellir hysbysebu'r gwerthiant. Bydd gan y Cyngor 14 diwrnod i ymateb yn ffurfiol i'r cynnig hwn. Os bydd y Cyngor yn gwrthod y cynnig i brynu'r eiddo neu os na fydd yn ymateb o fewn yr amserlen a nodwyd, gall y perchennog werthu'r eiddo ar y farchnad agored.

## 10. Ailforgeisio

10.1 Gall prynwr yr eiddo ddewis ail-forgeisio ei eiddo ar unrhyw gam, yn amodol ar gymeradwyaeth ei fenthycwr. Pan fydd hyn yn arwain at gostau neu ffioedd cyfreithiol i'r Cyngor, bydd yn ofynnol i berchennog yr eiddo ad-dalu'r holl gostau a ddaeth i ran y Cyngor.

## 11. Lesddeiliaid

11.1 Mae tai yn cael eu gwerthu gan y Cyngor naill ai fel rhydd-ddaliad neu lesddaliad. Os bydd yr eiddo yn cael ei werthu fel lesddaliad, bydd y Cyngor yn dal i fod yn berchen ar y rhydd-ddeiliadaeth.

11.2 Bydd y lesddaliad a roddir gan y Cyngor fel arfer am 125 o flynyddoedd. Yn ogystal â chost prynu eiddo, bydd yn rhaid i'r lesddeiliad hefyd dalu rhent tir a ffi gwasanaeth blynyddol i'r Cyngor i dalu am gostau a ddaw i ran y Cyngor wrth gynnal rhannau cyffredin yr adeilad. Mae cost unrhyw wasanaethau rheoli a ddarperir gan y Cyngor wedi'i chynnwys yn y ffi gwasanaethau.

11.3 Mae gan lesddeiliaid yr hawl i ofyn i'r Cyngor ymestyn cyfnod y brydles, cyn belled ag y bydd rhai amodau yn cael eu bodloni. Gellir ychwanegu hyd at 90 mlynedd at y brydles bresennol. Bydd yr holl gostau sy'n gysylltiedig ag ymestyn y brydles, gan gynnwys y rheini a ddaw i ran y Cyngor, yn cael eu talu gan y lesddeiliad. Os na fydd y ddau barti yn gallu cytuno ar gost ymestyn y brydles, gall y pris gael ei bennu gan y Tribiwnlys Prisio Lesddaliadau.

## 12. Cyfrifoldebau Atgyweirio a Chynnal

12.1 Prynwr yr eiddo sy'n gyfrifol am gadw ei gartref mewn cyflwr da. Mae hyn yn cynnwys talu am holl waith atgyweirio a chynnal yr eiddo, yn fewnol ac yn

allanol, gan gynnwys gerddi, llwybrau, adeiladau allanol a ffiniau, ac eithrio pan fydd paragraff 12.4 yn gymwys.

12.2 Os yw'r eiddo wedi'i wasanaethu gan Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) sydd ar gwrtil/ffiniau'r eiddo ac mae'n gwasanaethu'r eiddo hwnnw yn unig, yna bydd perchennog yr eiddo yn gyfrifol am gynnal y Systemau Draenio Cynaliadwy. Os oes nodweddion o'r fath yn bodoli, byddant wedi'u nodi'n glir ar gynllun y llain a bydd cynllun cynnal yn cael ei ddarparu gan y Gwerthwr. Dylai nodweddion o'r fath gael eu nodi mewn chwiliadau trawsgludo. Rhaid cynnal nodweddion o'r fath yn unol â'r cynllun cynnal a rhaid eu cadw ar yr eiddo.

12.3 Os yw'r eiddo wedi'i wasanaethu gan Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) sydd hefyd yn gwasanaethu eiddo arall yna'r Cyngor fydd yn gyfrifol am y gwaith cynnal.

12.4 Os yw'r eiddo wedi cael ei brynu ar brydles bydd y Cyngor neu ei asiant yn gyfrifol am gost atgyweirio a chynnal adeiladwaith yr adeilad ac, os yn gymwys, cost atgyweirio a chynnal ardaloedd cyffredin. Bydd costau'r gwaith atgyweirio a chynnal yn cael eu rhannu rhwng y lesddeiliaid a'u trosglwyddo i'r perchennog ar ffurf taliad gwasanaeth lesddeiliaid.

12.5 Gall mân welliannau, nad oes angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer neu gymeradwyaeth rheoli adeiladu (fel newid yr unedau cegin), gael eu gwneud ar unrhyw adeg ac nid oes yn rhaid i'r perchennog roi gwybod i'r Cyngor cyn gwneud y gwelliannau.

12.6 Mae'r Cyngor yn diffinio gwelliant sylweddol fel gwaith sy'n cynyddu gwerth yr eiddo, gan gynnwys:

- Ychwanegu ystafell haul;
- Ychwanegu garej/safle parcio newydd;
- Ychwanegu dreif a chwrb isel newydd; ac
- Ychwanegu cyntedd;
- Ynysiad wal ceudod.
- Gosod system gwres canolog;
- Gosod ffenestri/drysau gwydr dwbl;
- Estyniad;
- Creu ystafell yn y to;
- Ystafell ymolchi newydd;
- Cegin newydd sbon;

12.7 Bydd yn rhaid i'r perchennog gael caniatâd ysgrifenedig y Cyngor cyn y gall wneud gwelliannau sylweddol i'w gartref. Bydd y Cyngor yn ymateb i geisiadau o'r fath cyn pen 4 wythnos ar ôl cydnabod ei fod wedi derbyn yr wybodaeth ofynnol.

12.8 Bydd y Cyngor yn codi ffi ar berchnogion eiddo i gytuno i welliannau mawr. Bydd y ffi yn daladwy pan gyflwynir y cais. Codir tâl hefyd am geisiadau ôl-weithredol am ganiatâd.

12.9 Cyfrifoldeb perchennog yr eiddo yw sicrhau ei fod yn cael y caniatâd angenrheidiol cyn y bydd unrhyw welliannau mawr yn cael eu gwneud i'w eiddo, gan gynnwys caniatâd cynllunio, cymeradwyaeth rheoli adeiladu, cymeradwyaeth draeniau cynaliadwy, ac ati.

12.10 Os bydd gwerth yr eiddo yn codi o ganlyniad i unrhyw welliannau mawr, pan fydd yr eiddo yn cael ei werthu bydd gwerth yr elw hwnnw yn cael ei rannu rhwng y perchennog a'r Cyngor yn unol â'r chyfrannau canrannol perthnasol a oedd yn eiddo i'r ddau.

## 13. Is-osod

13.1 Ni chaniateir i berchnogion tai is-osod eu heiddo os nad ydynt wedi derbyn cymeradwyaeth y Cyngor. Bydd yn rhaid i berchennog yr eiddo gael caniatâd y cwmni morgais hefyd.

13.2 Mae'n rhaid i berchnogion tai sy'n dymuno is-osod gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyngor. Bydd y Cyngor yn ymateb i geisiadau o'r fath cyn pen 4 wythnos ar ôl derbyn cydnabyddiaeth bod yr wybodaeth ofynnol wedi'i derbyn.

13.3 Ni fydd y Cyngor yn rhoi caniatâd i is-osod os na fydd y meini prawf canlynol wedi cael eu bodloni:

- nid oes modd osgoi'r rheswm dros is-osod ac nid yw'n cael ei wneud fel hapfuddsoddiad neu er mwyn gwneud elw;
- mae'r is-lesddeiliad yn bodloni'r meini prawf ar gyfer rhannu ecwiti; ac
- mae perchennog yr eiddo yn is-osod yr eiddo ar gytundeb tymor penodol.

13.4 Bydd y Cyngor yn codi ffi ar berchnogion tai er mwyn rhoi caniatâd iddynt is-osod. Mae'r ffi hwn yn daladwy pan gyflwynir y cais. Codir tâl hefyd am geisiadau ôl-weithredol i is-osod eiddo.

## 14. Monitro ac Adolygiad Blynyddol

14.1 Bydd y Cyngor yn monitro'r ymholiadau ynglŷn â pherchentyaeth cost isel o dro i dro i sicrhau bod y polisi hwn yn effeithiol ac i nodi a oes unrhyw grwpiau sydd wedi'u gwarchod gan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 yn cael eu gwahaniaethu yn eu herbyn wrth roi'r polisi hwn ar waith.

14.2 Mae'r Cyngor yn cynnal adolygiad blynyddol o geisiadau i sicrhau bod pobl yn dymuno aros ar y rhestr ar gyfer perchentyaeth cost isel. Bydd yr adolygiad yn cael ei gynnal flwyddyn ar ôl dyddiad yr ymholiad, neu'n agos at y dyddiad hwnnw. Os na fydd darpar brynwyr yn ymateb i'r broses adolygu, byddwn yn

ystyried nad oes ganddynt ddiddordeb mwyach mewn prynu eiddo o dan y polisi hwn ac ni fydd eu hymholiad yn cael ei ystyried.

**Atodiad 1: Gweithwyr allweddol**

At ddibenion y polisi hwn, mae'r galwedigaethau canlynol yn cael eu hystyried gan y Cyngor fel gweithwyr allweddol:

- personél y Weinyddiaeth Amddiffyn (MoD) (h.y. staff clinigol, swyddogion heddlu'r MoD a staff mewn iwnifform yn y Gwasanaeth Tân ac Amddiffyn);
- staff clinigol a gyflogir gan y GIG (ac eithrio meddygon a deintyddion);
- staff heddlu rheng flaen (sifiliaid);
- staff a swyddogion traffig yr Asiantaeth Priffyrdd.
- seicolegwyr addysgol yr Awdurdod Lleol;
- therapyddion yr Awdurdod Lleol (gan gynnwys therapyddion galwedigaethol a therapyddion iaith a llafaredd);
- nyrsys meithrin yr Awdurdod Lleol/Awdurdod Addysg Lleol/GIG;
- gweithwyr cymdeithasol yr Awdurdod Lleol/Awdurdod Addysg Lleol/gweithwyr cymdeithasol y GIG;
- swyddogion yr heddlu a swyddogion cymorth cymunedol;
- swyddogion carchar a rhai staff y gwasanaeth carchar mewn carchardai;
- swyddogion prawf;
- gweithwyr gofal cymdeithasol a gofal cartref;
- athrawon, gan gynnwys athrawon addysg bellach a'r blynyddoedd cynnar/meithrin; a
- staff mewn iwnifform, islaw lefel uwch, yn y gwasanaethau tân ac achub.

Yn achos pryniant ar y cyd, mae angen i un o'r darpar brynwyr yn unig fod yn weithiwr allweddol.

Rhaid i'r holl weithwyr allweddol fod yn gweithio yn rhanbarth De-ddwyrain Cymru .

Mae'r rhestr yn gynhwysfawr ac nid yw'n rhoi blaenoriaeth i unrhyw grŵp o weithwyr allweddol.

Nid yw'r bobl hynny sy'n cael eu cyflogi dros dro wedi'u cynnwys yn y diffiniad o weithiwr allweddol oni bai fod ganddynt o leiaf 12 mis yn weddill ar eu contract pan fyddant ar fin cwblhau'r broses o brynu eu cartref.

**Atodiad 2: Cyfrifiad o nifer yr Ystafelloedd gwely gofynnol**

| Cyfansoddiad yr Aelwyd | Cyfrifiad o nifer yr Ystafelloedd gwely gofynnol |
|---|---|
| Oedolyn 18 oed a throsodd | 1 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd ac 1 plentyn | 2 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd a 2 blentyn o dan 10 oed | 2 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd a 2 blentyn o'r un rhyw o dan 16 oed | 2 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd a 3 phlentyn | 3 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd a 4 plentyn (4 plentyn o dan 10 oed) | 3 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd a 4 plentyn (2 blentyn o'r un rhyw o dan 16 oed, a 2 blentyn arall o'r un rhyw o dan 16 oed) | 3 ystafell wely* |
| Oedolyn 18 oed a throsodd a 4 plentyn (2 blentyn o dan 10 oed, a 2 blentyn o'r un rhyw o dan 16 oed) | 3 ystafell wely* |
| Oedolyn dros 18 oed a 4 plentyn (gyda chyfuniad gwahanol i'r hyn a nodwyd uchod) | 4 ystafell wely |
| Pâr oedolion (priod neu ddi-briod) | 1 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion ac 1 plentyn (priod neu ddi-briod) | 2 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 2 blentyn o dan 10 oed | 2 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 2 blentyn o'r un rhyw o dan 16 oed | 2 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 3 phlentyn | 3 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 4 plentyn (4 o blant o dan 10 oed) | 3 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 4 plentyn (2 o blant o'r un rhyw o dan 16 oed, a 2 blentyn arall o'r un rhyw o dan 16 oed) | 3 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 4 plentyn (2 o blant o dan 10 oed a 2 o blant o'r un rhyw o dan 16 oed) | 3 ystafell wely* |
| Pâr o oedolion (priod neu ddi-briod) a 4 plentyn (gyda chyfuniad gwahanol i'r hyn a nodwyd uchod) | 4 ystafell wely |

*Er mwyn caniatáu ar gyfer twf yn yr aelwyd neu angen meddygol neu gymorth, gall darpar brynwyr brynu eiddo gydag un ystafell wely yn fwy na nifer yr ystafelloedd gwely gofynnol a gyfrifwyd, hyd at uchafswm o 4 ystafell wely, yn amodol ar eu gallu i fforddio'r ad-daliadau morgais.