



**Eglwys Bresbyteraidd Cymru**

**CYNLLUN MORGAIS  
Y GRONFA FANSAU**

Y PRIF NODWEDDION A'R RHEOLAU



# Eglwys Bresbyteraidd Cymru

## CYNLLUN MORGAIS – Y GRONFA FANSAU

### Y PRIF NODWEDDION A'R RHEOLAU

#### Cynnwys

	Tudalen
Gwybodaeth am Forgais y Cyfundeb	3
Pwy sy'n gymwys?	4
Beth yw swm y benthyciad?	5
Sut mae gwneud cais?	5
Beth yw'r taliadau, a beth yw'r drefn wrth ad-dalu?	6
Beth os oes gennyf gŵyn?	7

## **Gwybodaeth am Forgais y Cyfundeb.**

- Mae Eglwys Bresbyteraidd Cymru (yr Eglwys) yn cynnig morgais i'r sawl sy'n gwasanaethu'r Cyfundeb trwy Adran Gweinidogaethau a Bwrdd y Gymanfa Gyffredinol er mwyn iddynt brynu cartref iddynt eu hunain yn ystod tymor eu gwasanaeth i'r Cyfundeb ac yn ystod eu hymddeoliad yn ddarostyngedig i'r amodau a welir isod.
- Mae'r holl ffigyrau sy'n cael eu dyfynnu yn y rheolau ar raddfa *pro rata* ar gyfer personél rhan amser.
- Lluniwyd y Morgais gyda'r unig ddiben o gynorthwyo'r sawl sydd yn gwasanaethu ac sydd wedi gwasanaethu Eglwys Bresbyteraidd Cymru ac nid oes unrhyw fwriad i wneud elw masnachol.
- Mae'r morgais ar gael yn ddarostyngedig i gyfalaf digonol o fewn y Gronfa.
- Eglwys Bresbyteraidd Cymru fydd y prif arwystl dros yr eiddo, ni roddir ystyriaeth i weithredu fel ail arwystl
- **Nid** yw'r Eglwys wedi ei hawdurdodi na'i rheoleiddio gan yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (Financial Services Authority "FSA") ac **nid** yw Morgais y Cyfundeb yn gytundeb morgais rheoledig. **Ni** fydd gan y sawl sy'n derbyn Morgais gan y Cyfundeb yr un lefel o sicrwydd a hawl i geisio iawndal â'r sawl sydd â morgais rheoledig

### **Beth os wyf angen cyngor?**

- Ni all yr Eglwys na'i Swyddogion ddarparu cyngor ariannol na chynghor am forgeisi. Anogir y sawl sy'n gwneud cais i geisio cyngor ariannol annibynnol ynglŷn ag addasrwydd Morgais y Cyfundeb a gofynion unrhyw gynlluniau ariannol ehangach y gallai fod gennych. Rhaid i chi yn bersonol gael eich bodloni fod Morgais y Cyfundeb yn addas ar gyfer eich anghenion, a hynny wedi i chi ystyried posibiliadau morgeisi eraill.
- Mae'r Eglwys yn rhoi pwyslais mawr ar yr angen i wneud yn siŵr fod pob cais am forgais yn cael ei ystyried ar sail amgylchiadau'r ymgeisydd a'i meini prawf ei hunain. Ein nod yw sicrhau eich bod yn derbyn gwybodaeth ddigonol ac addas am Forgais y Cyfundeb er mwyn dod i benderfyniad cytbwys

### **Beth os wyf yn gadael fy ngwaith gyda'r Eglwys, neu os wyf am symud tŷ?**

- Pan fo'r sawl sy'n derbyn morgais yn peidio â derbyn cydnabyddiaeth neu yn gadael cyflogaeth gyda'r Eglwys am unrhyw reswm, bydd disgwyl i'r benthyciad gael ei ad-dalu yn ddi-oed wrth ymadael. Nid yw hyn yn cynnwys unigolion sydd yn ymddeol o wasanaethu Eglwys Bresbyteraidd Cymru.
- Nid yw'r morgais hwn yn drosglwyddadwy. Felly os ydych am symud tŷ, bydd yn rhaid ad-dalu'r benthyciad (y cyfalaf a'r llog taladwy) yn llawn. Bydd yr Eglwys yn ystyried cais newydd mewn perthynas ag eiddo newydd yn unol â'r rheolau sy'n weithredol ar y pryd.

### **Oes unrhyw oblygiadau posib o ran treth?**

- Yn ystod eich cyfnod yn derbyn cydnabyddiaeth neu fel gweithiwr i'r Eglwys a chyn eich ymddeoliad mae'n debygol yr ystyrir y morgais fel budd mewn da gan Gyllid a Thollau ei Mawrhydi. Efallai y bydd yn rhaid i'r Eglwys felly gwblhau ffurflen P11D. Fe'ch cynghorir i ymgynghori gyda'ch Arolygwr Treth lleol er mwyn gweld a fydd hyn yn weithredol yn eich achos chwi, gan nad yw'r rheol yn weithredol yn achos pob benthyciad a roddir o dan y cynllun morgais. Gall hyn fod yn ofynnol hefyd i bensiynwyr a'u cymar.

### **Pa yswiriant sy'n ofynnol fel amod estyn y morgais?**

- Bydd gofyn i chi gymryd yswiriant adeiladau, ac i gadw'r yswiriant yn gyfredol a darparu dogfennau yn flynyddol i Swyddfa'r Gymanfa i brofi fod yr yswiriant yn weithredol. Chi fydd yn gyfrifol am gost hyn.

### **Beth arall sydd angen i mi ei ystyried ?**

- Bydd angen i chi drwsio a chynnal a chadw'r eiddo yn foddhaol. Bydd angen i chi wneud yn siŵr eich bod yn gallu cyfarfod â'r cyfryw gostau wrth iddynt godi.

### **Pwy sy'n gymwys?**

- Rhoddir ystyriaeth i geisiadau gan bersonél sydd wedi cwblhau 5 mlynedd neu fwy o wasanaeth lawn/rhan amser, di-dor gydag Adran Gweinidogaethau neu Fwrdd y Gymanfa Eglwys Bresbyteraidd Cymru.
- Gall gwŷr gweddw / gwagedd gweddw'r gweinidogion / gweithwyr sy'n cyfarfod â'r amodau uchod hefyd gyflwyno cais am y morgais hwn.
- Er mwyn bod yn gymwys, bydd yn ofynnol yn arferol i'r sawl sy'n derbyn morgais fyw yn yr eiddo. Gall gweinidogion/gweithwyr cyflog brynu eiddo hyd at 6 mlynedd cyn dyddiad arferol ymddeol (67 oed) a gosod yr eiddo hyd nes y bydd yn ymddeol. Mewn achosion o'r fath bydd y gweinidog/gweithiwr yn gymwys i dderbyn morgais, ond ar raddfa log uwch (5% ar hyn o bryd).
- Pan fo eiddo yn cael ei osod bydd yr Eglwys yn gofyn am drefnu a gweithredu Cytundeb Tenantiaeth Byr-ddaliadol Sicr. Rhaid darparu copi o'r cytundeb tenantiaeth ar gwblhau, neu cyn cwblhau'r morgais.
- Bydd gofyn i'r sawl sy'n derbyn morgais gan y Cyfundeb fyw yn yr eiddo a brynwyd ganddynt wedi iddynt ymddeol.

### **Pa ofynion sydd mewn perthynas â'r math o eiddo sydd i'w brynu?**

- Rhaid i'r eiddo fod yn adeilad o adeiladwaith bric a bloc confensiynol (mae eiddo sy'n defnyddio adeiladwaith fframwaith pren hefyd yn dderbyniol yn gyffredinol)
- Rhaid i'r eiddo fod wedi ei leoli yng Nghymru neu yn Lloegr.

- Gall tai neu fyngalos fod naill ai yn rhyddfraint neu yn les ddaliad; rhaid i fflatiau fod yn les ddaliad (rhaid i eiddo les ddaliad fod ag isafswm o 60 mlynedd ar ôl ar y les)
- Dylid ymgynghori â'r Eglwys ynglŷn ag unrhyw eiddo sydd angen ei adnewyddu yn sylweddol, ei addasu neu ei foderneiddio a/neu sy'n wahanol i'r categorïau uchod.

**Mae gan Is-Bwyllgor Morgeisi'r Adran Adnoddau a'r Bwrdd Eiddo yr hawl i roi ystyriaeth i achosion arbennig nad ydynt wedi eu cynnwys uchod mewn amgylchiadau eithriadol. Rhoddir ystyriaeth i'r ceisiadau hynny fel achosion unigol.**

### **Beth yw'r swm y gallaf ei fenthyg?**

- £175,000 yw uchafswm y benthyciad, a bydd yr union swm a fenthycir yn amodol ar allu'r unigolyn, i ad-dalu'r llog a'r cyfalaf. Yn arferol, ni ellir benthyg mwy na 80% o gost prynu'r eiddo, neu brisiad yr eiddo, pa un bynnag sydd lleiaf.
- Bydd angen cyflwyno copi o adroddiad y syrfëwr gan gynnwys cadarnhad o werth yr eiddo (at ddibenion morgais) gyda'r ffurflen gais. Yr ymgeisydd sydd yn gyfrifol am drefnu ac am gost yr archwiliad. Os nad yw eich cais yn llwyddiannus, ad-delir y gost yma i chi.
- Morgais Cyfalaf ac Ad-dalu llog a roddir yn arferol. Mae hyn yn golygu bod gofyn i chi ad-dalu'r cyfalaf a'r llog dros dymor y morgais. Mi fyddwn yn ystyried cais ar sail-ad-dalu llog yn unig dros gyfnod penodol, mewn amgylchiadau arbennig.
- Rhoddir y morgais dros uchafswm tymor o 30 mlynedd, ond gellir ei ad-dalu dros gyfnod llai os mai dyna yw dymuniad yr ymgeisydd. Nid oes cosb am ad-dalu'n gynnar gyda'r morgais hwn.

### **Benthyciadau ychwanegol**

- Medrwyd wneud cais am fenthyciad pellach unrhyw bryd ar yr amod ei fod ar gyfer gwelliannau i'r eiddo. Bydd hyn yn cynyddu swm y benthyciad sydd wedi ei ddiogelu yn erbyn eich cartref.
- £5,000 yw isafswm y benthyciad ychwanegol ac y mae unrhyw fenthyciad ychwanegol yn ddarostyngedig i uchafswm gweddill heb ei dalu o £175,000 ar unrhyw un adeg. Mae pob benthyciad pellach o'r math hwn yn ddarostyngedig i gymeradwyaeth yr Eglwys

### **Sut mae gwneud cais?**

- Rhaid cwblhau'r ffurflen gais sydd i'w gweld ar ddiwedd y llyfryn hwn a'i dychwelyd i Swyddfa Eglwys Bresbyteraidd Cymru, Capel Tabernacle, 81 Heol Merthyr, Yr Eglwys Newydd, Caerdydd, CF14 1DD.
- Rhaid hefyd gynnwys unrhyw ddogfennau angenrheidiol gyda'r ffurflen gais.
- Bydd eich cais wedyn yn cael ei ystyried gan yr Is-bwyllgor Morgeisi .

- Byddwch fel arfer yn derbyn hysbysiad o'r penderfyniad o fewn 15 diwrnod gwaith. Os ydych yn methu â llenwi unrhyw adran o'r ffurflen yn llawn, neu os na fyddwch wedi cynnwys unrhyw ddogfennau angenrheidiol, yna gallai hyn beri oedi wrth ystyried a phenderfynu ar eich cais am forgais.

## **Beth yw'r ad-daliadau a beth yw'r drefn ad-dalu?**

- **Gellir adfeddiannu eich cartref os na fyddwch yn talu'r ad-daliadau ar eich morgais**
- Mewn achosion lle mae'r perchennog yn byw yn yr eiddo bydd y morgais yn cael ei bennu ar raddfa o 3% yn cael ei chyfrifo yn flynyddol. Mae Eglwys Bresbyteraidd Cymru yn cadw'r hawl i newid y raddfa log gan roi rhybudd ysgrifenedig o 12 mis.
- Pan fo eiddo yn cael ei brynu ar gyfer ymddeoliad, ac yn cael ei osod, pennir graddfa sefydlog o 5% yn cael ei chyfrifo yn flynyddol. Mae Eglwys Bresbyteraidd Cymru yn cadw'r hawl i newid y raddfa log gan roi rhybudd o 12 mis.

<b>Natur y pryniant</b>	<b>Graddfa Log</b>
Perchennog yn byw yn yr eiddo	3%
Prynu er mwyn rhentu allan	5%

- Pan fo eiddo yn cael ei brynu ar gyfer ymddeoliad ac yn cael ei osod, bydd y raddfa yn gostwng o 5% i 3% pan fydd y perchennog yn symud i fyw i'r eiddo ar ei ymddeoliad.

### **Beth fydd angen i mi ei dalu bob blwyddyn ?**

- Isafswm yr ad-daliad blynyddol i'r sawl sydd mewn cyflogaeth llawn amser fydd swm y cyfalaf yn cael ei rannu gan dymor yr ad-daliadau morgais ynghyd â'r llog ar y raddfa gyfredol.
- Er enghraifft, byddai lleiafswm yr ad-daliadau ar gyfalaf (heb gynnwys llog) dros gyfnod o 25, 20 a 15 mlynedd fel a ganlyn:

<b>Lleiafswm yr ad-daliadau blynyddol</b>		
Swm y benthyciad	Tymor ad-dalu'r morgais	Lleiafswm yr ad-blynyddol ar y cyfalaf
£125,000	25 ml	£5,000
£125,000	20 ml	£6,250
£125,000	15 ml	£8,333
<hr/>		
£100,000	25 ml	£4,000
£100,000	20 ml	£5,000
£100,000	15 ml	£6,667
<hr/>		
£50,000	25 ml	£2,000
£50,000	20 ml	£2,500
£50,000	15 ml	£3,333

- Byddwch yn derbyn llythyr Taliad Cyntaf yn rhoi manylion y taliadau sy'n ofynnol arnoch. Rhoddir hysbysiad ysgrifenedig o unrhyw newid yn y taliadau dilynol.
- Ail gyfrifir isafswm eich ad-daliad misol ar 1af Ionawr yn dilyn estyn y benthyciad, ac yna yn flynyddol er mwyn sicrhau bod y taliadau i ad-dalu'r cyfalaf a'r llog yn digwydd o fewn yr hyn sy'n weddill o dymor y morgais.
- Byddwch yn derbyn Datganiad Morgais blynyddol yn egluro'r taliadau a wnaed gennych, a'r llog a godwyd, ynghyd â'r swm sy'n parhau heb ei dalu.
- Rhaid gwneud pob ad-daliad trwy ddiwydiadau o gyflog neu bensiwn oni bai fod yr Eglwys wedi cytuno.

### **Beth os na fyddaf am barhau gyda'r morgais ?**

- Nid oes cosb am ad-dalu yn fuan a phe baech yn dymuno ad-dalu yn rhannol neu yn llawn ar unrhyw adeg dylech gysylltu gyda'r Swyddfa am ddatganiad adbryniad. Os ydych yn dymuno ad-dalu yn llawn, byddwch yn derbyn gwybodaeth bellach mewn perthynas ag ad-dalu'r morgais.

### **Beth os yw fy incwm yn gostwng?**

- Bydd yn rhaid i chi barhau i dalu eich morgais os ydych yn colli eich incwm neu os bydd damwain neu salwch yn eich rhwystro rhag gweithio. Efallai y byddwch yn dymuno trafod sut y byddai modd i wneud hyn a thrafod gwahanol bosibiliadau yswiriant gyda chanolwr yswiriant.
- **Gellir adfeddiannu eich cartref os na fyddwch yn talu'r ad-daliadau ar eich morgais.**

### **Beth os oes gennyf gŵyn ?**

- Y mae'r Eglwys yn credu y dylid trin ymgeiswyr a benthycwyr yn deg bob amser. Oherwydd hyn mae'r Eglwys wedi sefydlu trefniannau ffurfiol i ymdrin ag achwyniadau
- Gellir cyflwyno unrhyw achwyniad ar lafar neu yn ysgrifenedig. Bydd unrhyw achwyniad yn cael ei ystyried yn y lle cyntaf gan yr Is-bwyllgor Morgais. Os ydych yn parhau yn anfodlon gyda phenderfyniad yr Is-bwyllgor, yna gallwch apelio at yr Adran Adnoddau a'r Bwrdd Eiddo drwy gysylltu gyda'r Ysgrifennydd Cyffredinol.
- Os oes gennych gŵyn, cysylltwch yn y lle cyntaf ag Ysgrifennydd Cyffredinol Eglwys Bresbyteraidd Cymru, Capel Tabernacle, 81 Heol Merthyr, Yr Eglwys Newydd, Caerdydd CF14 1DD. Ffôn: 029 20 627465; Cyfeiriad e-bost: [swyddfa.office@ebcpcw.org.uk](mailto:swyddfa.office@ebcpcw.org.uk)