

Pethau i'w gwybod cyn ichi brynu fflat

Rhaid i asantau tai roi gwybod ichi am unrhyw beth pwysig a allai effeithio ar eich penderfyniad i brynu.

- Mae dau brif ddull o berchen ar eiddo yng Nghymru a Lloegr, **rhydd-ddaliad** a **lesddaliad**. Mae'r ddogfen un-dudalen hon yn esbonio'n gryno rai o'r pethau mae arnoch angen eu gwybod wrth brynu eiddo lesddaliad.
- Mae **rhydd-ddaliad** yn golygu eich bod yn berchen ar y tir a'r adeilad sy'n eistedd arno. Mae hyn yn arferol ar gyfer y mwyafrif o dai ond gall rhai tai fod yn lesddaliad.
- Mae **lesddaliad** yn golygu eich bod yn berchen ar y fflat neu dŷ, ond nid y tir mae'n eistedd arno, am nifer penodol o flynyddoedd (e.e. 99, 125 neu o flynyddoedd) o dan gytundeb o'r enw **les**, sy'n rhoi'r hawl ichi feddiannu a defnyddio'r fflat a rhannu'r defnydd o ardaloedd eraill yr adeilad neu ystad.
- **Y les**
Dyma'r cytundeb ysgrifenedig sy'n rhoi'r hawl ichi fyw yn yr eiddo a'i ddefnyddio. Trosglwyddir yr un les bob tro y gwerthir y fflat, felly mae hyd y les yn dal i leihau. Dylech fod yn ymwybodol, os yw hyd y les sy'n weddill yn llai nag 80 mlynedd, fel arfer bydd rhaid ichi dalu premiwm i'w hystemyn, a bydd y swm hwn yn cynyddu wrth i'r les leihau o ran nifer y blynyddoedd sydd ar ôl.
- **Taliad gwasanaeth**
Eich taliad, sydd fel arfer o flaen llaw, o'ch rhan o'r holl gostau ar gyfer cynnal ac yswirio'r adeilad; ond bydd y symiau'n amrywio gan ddiwynnu ar y gwasanaethau a ddarperir. Mae'n bosibl y cesglir taliad gwasanaeth ychwanegol o'r enw cronfa wrth gefn neu gronfa ad-dalu gennyh ar gyfer gweithfeydd mawr, ond anaml (e.e. addurno allanol ac amnewid y lifft, boeler neu do). Mae hyn yn golygu y gellir lleadaenu cost gweithfeydd mawr dros nifer o flynyddoedd.
- **Symiau ar gyfer taliad gwasanaeth a chronfa ad-dalu**
Mae'n bwysig gwybod faint fydd y swm blynyddol bydd rhaid ichi'i dalu gan y bydd hwn yn ymrwymiad parhaol bob blwyddyn. Gall y swm amrywio o flwyddyn i flwyddyn yn seiliedig ar yr hyn sy'n cael ei wario ar yr adeilad gan yr asiant rheoli.
- **Asiant rheoli**
Penodir y rhain i drefnu gwasanaethau, trwsadau, cynnal a chadw, neu yswiriant neu i ddelio ag unrhyw agwedd arall ar y gwaith rheoli, ac fel arfer ar gyfer adeilad a rennir yn fflatiau. Fel arfer mae hyn ar ran landlord yr adeilad neu gall fod yn gwmni rheoli'r preswylwyr sy'n rhoi rhywfaint o reolaeth i'r lesddeiliad.

Ymwadiad

Mae'r wybodaeth hon yn gyffredinol ei natur ac ni ddylid dibynnu arni mewn cysylltiad ag unrhyw bryniad arbennig o eiddo. Mae'n gymwys i eiddo yng Nghymru a Lloegr yn unig.

Bob tro dylech gymryd cyngor gan gyfreithiwr neu drawsgludwr cyn ichi wneud blaendal neu ymrwymo wrth brynu unrhyw fath o eiddo.

Argymhellir eich bod yn chwilio'r rhyngwyd am dermau megis "prynu eiddo lesddaliadol" er mwyn deall rhagor ynghylch y problemau.

Gellir gweld rhagor o wybodaeth yn: www.lease-advice.org/documents/Ystyried-prynu-fflat.pdf