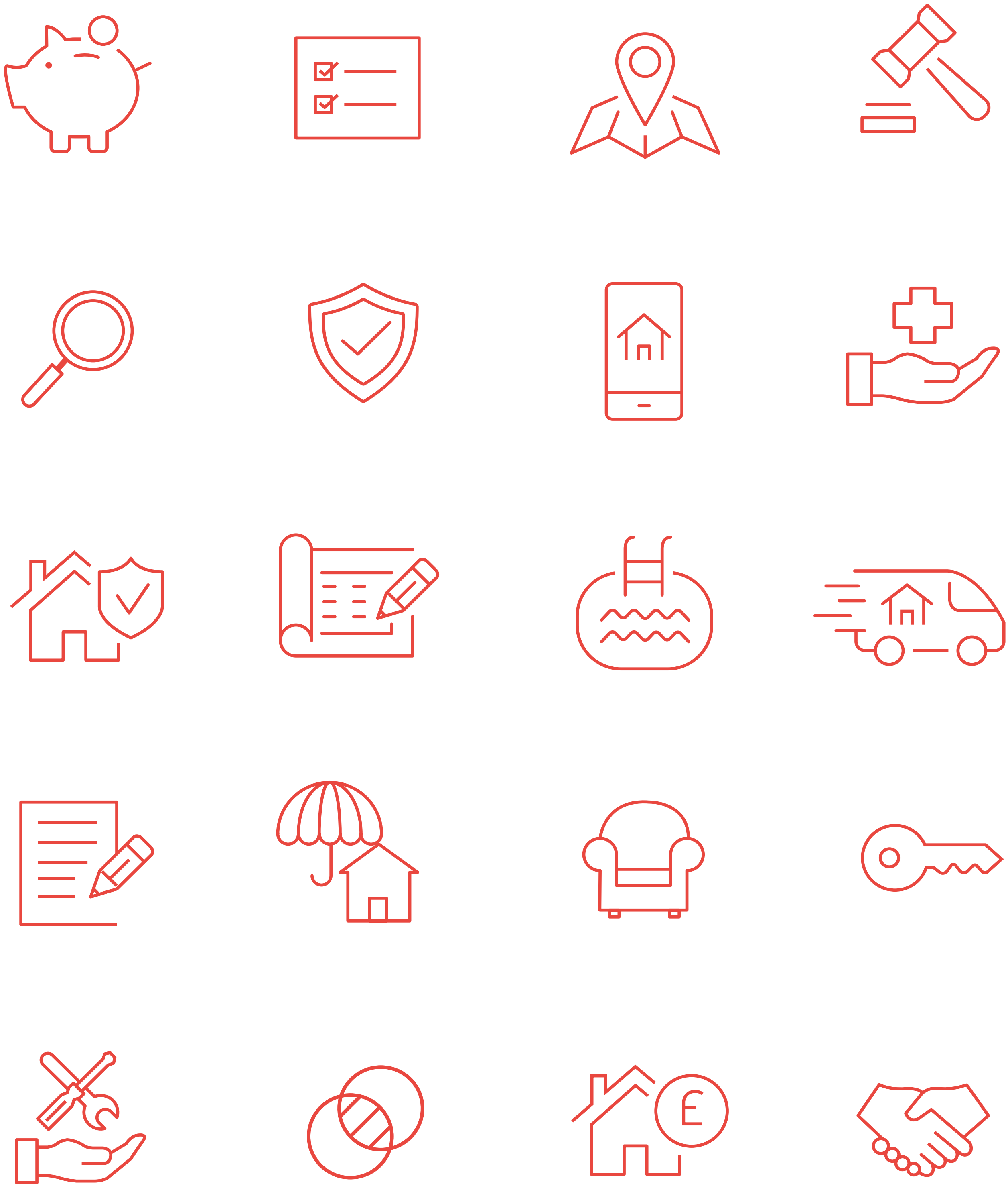


NEW HOMES QUALITY CODE

Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd

Cod Ansawdd Cartrefi Newydd

FERSIWN 1 (HYDREF 2023)

NEW HOMES QUALITY CODE

COFRESTR **DATBLYGWYR**

Cafodd Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd ei lansio yn 2022 i wella diogeliad ar gyfer pobl sy'n prynu cartrefi a adeiledir o'r newydd. Cyhyd â bod adeiladwyr neu ddatblygwr tai wedi dilyn y broses gofrestru gywir, gan gynnwys cwblhau'r hyfforddiant angenrheidiol, cyflwyno gweithdrefn gwynion a dilyn y prosesau a chyflwyno'r prosesau a gweithdrefnau eraill sydd eu hangen i fodloni gofynion y Cod Ansawdd Cartrefi Newydd (y cod), byddant yn dod yn ddatblygwr cofrestredig.

Mae datblygwyr cofrestredig yn cytuno i ddilyn y cod a Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd, gan gynnwys derbyn penderfyniadau'r Ombwdmon Cartrefi Newydd o ran eu hymwneud â chwsmeriaid. Gall datblygwr cofrestredig nad yw'n cyrraedd y safonau gofynnol neu sy'n methu derbyn a gweithredu yn unol â phenderfyniadau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd gael eu cyfeirio at ein Pwyllgor Disgyblaeth a Chosbau. Mae'r pwyllgor hwn yn ymchwilio os yw datblygwyr wedi methu cadw at y cod neu gyflawni trosedd ddisgyblaeth arall ac, os felly, yn penderfynu pa gamau i'w cymryd neu fesurau disgyblaeth i'w gweithredu. Gall y gweithredu amrywio o ddirwyon, yn ei gwneud yn ofynnol i ailhyfforddi gweithwyr cyflogedig datblygwyr, neu dynnu datblygwyr o'r Gofrestr Datblygwyr Mae'r cod yn sefydlu gofynion y mae'n rhaid i ddatblygwyr cofrestredig eu cyflawni. Gall y cod gael ei ddiweddaru o bryd i'w gilydd, i adlewyrchu newidiadau i arfer gorau y diwydiant yn ogystal â phenderfyniadau'r Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Byddwn yn penderfynu sut a phryd y daw pob cod i rym ar ôl caei ei ddiwygio neu ei ddiweddaru.

Mae'n rhaid i bob cartref a gaiff eu hadeiladu gan ddatblygwyr cofrestredig gyrraedd rheoliadau ar ddiogelwch adeiladau a rheoliadau eraill. Dylai'r holl ddatblygwyr cofrestredig anelu at wneud yn siŵr nag oes unrhyw fân broblemau neu ddiffygion yn eu heiddo cyn y caiff yr allweddi ei trosglwyddo i gwsmer. Os oes unrhyw fân broblemau neu diffygion, dylent gael eu datrys o fewn yr amserlenni y cytunir arnynt.

Beth mae'r cod yn ei gynnwys

Ar gyfer dibenion y cod hwn, mae 'cwsmer' yn golygu unigolyn sy'n prynu neu'n bwriadu prynu cartref newydd i fyw ynddo ei hun neu ei roi i berson arall. (Os caiff y cartref newydd ei brynu gan enwau ar y cyd, mae 'y cwsmer' yn cynnwys yr holl gwsmeriaid ar y cyd). Fodd bynnag, rydym hefyd wedi dechrau gwaith i ystyried grwpiau eraill o gwsmeriaid a'r hyn y dylent fedru ei ddisgwyl o gartref newydd. Mae hyn yn cynnwys rhan-berchnogion a phobl sy'n prynu cartref newydd i'w osod i bobl eraill. Caiff unrhyw newidiadau a wnawn i'r cod i adlewyrchu anghenion grwpiau eraill o gwsmeriaid eu datblygu drwy ymgynghoriad, a byddwn yn

asesu ac yn adolygu effeithlonrwydd y cod, ac unrhyw gyfreithiau neu reoliadau eraill sy'n berthnasol, yn barhaus. Meysydd arall na chaiff eu cynnwys yn y cod yw hawliadau ar gyfer colli gwerth eiddo neu falltod (lle mae eiddo yn gostwng mewn gwerth neu'n dod yn anodd ei werthu oherwydd gwaith cyhoeddus sylweddol yn yr ardal), anafiadau personol neu hawliadau na ddaw o fewn rheolau cynllun Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Mae dwy ran i'r cod:

1. Datganiad o egwyddorion – datganiad o'r egwyddorion sylfaenol y mae datblygwyr cofrestredig yn cytuno i'w gweithredu yn eu busnes a'u hymwneud â chwsmeriaid; a

2. Y camau ymarferol – datganiad o'r hyn a ddisgwylir ar bob cam o'r broses.

Gallwn weithiau ddarparu (a diwygio neu ychwanegu at) **canllawiau datblygwyr** er mwyn cynorthwyo datblygwyr cofrestredig i weithredu gofynion y cod. Gall y canllawiau gynnwys deunyddiau hyfforddi a dogfennau enghreifftiol.

Weithiau gallwn ddarparu (a diwygio neu ychwanegu at) **ganllawiau defnyddwyr** i helpu cwsmeriaid gyda materion megis sut i wneud cwyn dan y cod a beth i'w ddisgwyl gan eu datblygwr cofrestredig.

Mae **geirfa** yng nghefn y ddogfen hon sy'n esbonio rhai o'r termau a ddefnyddir yn y cod.

Er mwyn osgoi amheuaeth, nid oes dim yn y cod hwn yn disodli gofynion cyfreithiol sydd gan ddatblygwyr. Nid yw'r canllawiau datblygwyr a'r canllawiau cwsmeriaid yn cael blaenoriaeth dros na'n disodli'r datganiad egwyddorion neu gamau ymarferol y mae'n rhaid i ddatblygwyr cofrestredig gydymffurfio â nhw.

Y cyfnod trosglwyddo
Yn dilyn eu cais, bydd datblygwyr yn cael amser i gadarnhau eu bod yn barod i drosglwyddo i'r trefniadau dan y cod, yn cynnwys trefniadau ar gyfer hyfforddiant, brandio ac yn y blaen. Gelwir hyn y 'cyfnod trosglwyddo'. Gall datblygwyr ddewis cyflwyno eu trefniadau newydd ar wahanol adegau ar gyfer gwahanol fusnesau rhanbarthol neu is-gwmnïau (os yn berthnasol).

Y broses weithredu
Mae ein gwaith i ddechrau yn cynnwys Prydain Fawr (Lloegr, Cymru a'r Alban). Bwriedir i'r cod a Gwasanaeth yr Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod yn weithredol ym mhob un o'r cenhedloedd hyn.

Mae rhai gwahaniaethau cyfreithiol rhwng y cyfreithiau sy'n weithredol yng Nghymru a Lloegr a'r rhai sydd yn yr Alban. Dylai datblygwyr cofrestredig gael cyngor proffesiynol i sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r holl gyfreithiau sy'n berthnasol iddynt.

Rydym yn gweithio gyda Chynulliad Gogledd Iwerddon a rhanddeiliaid yn y diwydiant adeiladu tai i ymestyn cwmpas ein gwaith, yn cynnwys y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd a Chod Ansawdd Cartrefi Newydd, i fod o fudd i gwsmeriaid yng Ngogledd Iwerddon cyn gynted ag sy'n bosibl.

NEW
HOMES
QUALITY
CODE

Y COD ANSAWDD CARTREFI NEWYDD: DATGANIAD O EGWYDDORION

Mae'r **datganiad egwyddorion** hwn (yr egwyddorion sylfaenol) yn nodi'r prif egwyddorion y mae datblygwyr cofrestredig yn cytuno i'w dilyn er budd eu cwsmeriaid.

1. **Tegwch:** trin cwsmeriaid yn deg trwy gydol y broses o brynu cartref ac ar ôl gwerthu.

2. **Diogelwch:** cyflawni a chwblhau gwaith yn unol â'r holl reoliadau a gofynion adeiladu perthnasol i'r cartref newydd, fel y nodir gan y Llywodraeth, a bod â'r tystysgrifau gofynnol gan gorff cymeradwy priodol i ddangos iddynt wneud hyn.

3. **Ansawdd:** cwblhau'r holl waith i ansawdd uchel yn unol â'r holl safonau adeiladu a safonau a rheoliadau eraill perthnasol, yn ogystal â'r fanyleb ar gyfer y cartref newydd a sicrhau mai dim ond ar ôl i gartref fod yn gyflawn y dylai cwblhau cyfreithiol ddigwydd (gweler adran 2 o'r cod).

4. **Gwasanaeth:** bod â systemau, prosesau a hyfforddiant i staff yn eu lle i fodloni gofynion lefel gwasanaeth cwsmeriaid y cod a pheidio defnyddio technegau gwerthu sy'n rhoi pwysau mawr i ddylanwadu ar benderfyniad cwsmer i brynu cartref newydd.

5. **Ymatebolrwydd:** bod yn glir, ymatebol ac amserol wrth ymateb i broblemau cwsmeriaid trwy gael gwasanaeth ar ôl gwerthu cadarn yn ei le a phroses gwynion effeithiol.

6. **Tryloywder:** rhoi gwybodaeth glir a chywir am brynu'r cartref newydd, gan gynnwys daliadaeth ac unrhyw gostau y gall fod yn rhaid i'r cwsmer eu talu yn y dyfodol, tebyg i renti daear a thaliadau gwasanaeth.

7. **Annibyniaeth:** sicrhau bod y cwsmeriaid yn gwybod y dylent benodi cynghorwyr cyfreithiol annibynnol wrth brynu cartref newydd a bod ganddynt yr hawl i ofyn am archwiliad annibynnol cyn gorffen cyn i'r cwblhau cyfreithiol ddigwydd.

8. **Cynhwysiant:** cymryd camau i ddynodi a darparu cefnogaeth briodol i gwsmeriaid bregus yn ogystal â sicrhau bod y cod ar gael i bob cwsmer, gan gynnwys mewn ffurfiau ac ieithoedd sy'n briodol o hygyrch.

9. **Sicrwydd:** sicrhau bod trefniadau ariannol rhesymol yn eu lle, trwy yswiriant neu fel arall, i fodloni'r holl ymrwymiadau dan y cod, gan gynnwys ad-dalu blaendal ariannol pan fydd yn ddyledus ac unrhyw ddyfarniadau ariannol a wneir gan y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

10. **Cydymffurfio:** cyflawni gofynion y cod a'r Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Y 10 EGWYDDOR ARWEINIOL

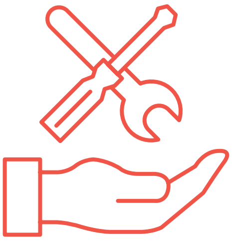
Y camau ymarferol
Mae pedair rhan i'r Cod hwn:

RHAN 1:

GWERTHU CARTREF NEWYDD.

RHAN 2:

DOGFENNAU CYFREITHIOL, GWYBODAETH, ARCHWILIAD A CHWBLHAU.



RHAN 3:

GWASANAETH AR ÔL GWERTHIANT, CWYNION A'R OMBWDSMON CARTREFI NEWYDD.

RHAN 4:

DIDDYLEDRWYDD, CYFREITHIOL AC AWDURDODAETH.

RHAN 1:

GWERTHU CARTREF NEWYDD

Wrth werthu cartref newydd, dylai datblygwyr roi gwybodaeth deg a chyflawn am yr eiddo i gwsmeriaid. Rhaid iddynt beidio rhoi gwybodaeth gamarweiniol na defnyddio a thactegau gwerthu sy'n rhoi pwysau.

Rhaid i gwsmeriaid gael dewis eu cynghorwyr cyfreithiol neu eraill eu hunain i'w harwain trwy'r broses brynu. Rhaid i ddatblygwyr fod yn glir am unrhyw ffioedd neu fuddion y byddant yn eu cael wrth wneud argymhelliad penodol o ran cynghorydd proffesiynol i gwsmer.

1.1 Gwybodaeth am werthiant a marchnata

Rhaid i ddatblygwyr sicrhau nad yw cynnwys unrhyw ddeunydd gwerthu a marchnata yn ymwneud â'r cartref newydd yn gamarweiniol. Rhaid iddo fod yn glir, teg ac wedi ei ysgrifennu mewn iaith glir, a rhaid iddo gydymffurfio â'r holl godau hysbysebu perthnasol a'r gyfraith.

Rhaid i ddatblygwyr ddatgan yn eu llenyddiaeth gwerthu a marchnata eu bod ar ein cofrestr o ddatblygwyr cofrestredig.

Rhaid i'r datblygwr arddangos logo'r cod yn amlwg mewn ardaloedd cyhoeddus yn gysylltiedig â'r broses o werthu cartref newydd, gan gynnwys ardaloedd fel y swyddfa werthu a swyddfeydd asiantau gwerthu, ac mewn taflenni gwerthu ac ar wefannau.

Rhaid i'r cod fod ar gael, am ddim, i unrhyw gwsmer sydd â diddordeb mewn prynu cartref newydd, a dylai fod ar gael i gwsmeriaid ar ffurfiau ac ieithoedd sy'n hygyrch.

Rhaid i'r datblygwr ystyried anghenion cwsmeriaid bregus yn yr holl lenyddiaeth gwerthu a marchnata.

1.2 Disgrifio'r cartref newydd

Rhaid i'r datblygwr roi gwybodaeth briodol i gwsmeriaid ac ni ddylai eu camarwain, gan ystyried eu hymrwymiadau fel sy'n cael eu nodi yn Rhan 2, gan gynnwys o ran:

a) Maint yr eiddo (mesuriadau'r ystafelloedd a'r plot).
b) Daliadaeth (gan gynnwys y fformiwla ar gyfer unrhyw rent tir a hyd gweddilliol y brydles).
c) Manyleb yr eiddo.
d) Cyfraddau perfformiad ynni dangosol.
e) Pris yr eiddo.
f) Addasiadau symudedd.
g) Dyddiadau cwblhau.
h) Darpariaethau gwarant y cartref newydd.
i) Gwasanaethau rheoli.
j) Taliadau gwasanaeth.
k) Camau'r datblygiad yn y dyfodol.
l) Unrhyw gytundebau neu gyfyngiadau a all effeithio ar y cwsmer os yw eisiau gwerthu'r eiddo yn y dyfodol.
m) Costau a buddion a'r sicrwydd a roddir gan unrhyw gynnyrch ychwanegol tebyg i yswiriant neu warantau a roddir.
n) Band y Dreth Gyngor ddisgwyliedig wrth ei werthu.

1.3 Dim technegau gwerthu lle rhoddir pwysau mawr ar y prynwr

Rhaid i'r datblygwr beidio â defnyddio technegau gwerthu sy'n rhoi pwysau mawr ar y prynwr er mwyn dylanwadu ar benderfyniad y cwsmer. Mae hyn yn cynnwys:

a) Annog cwsmer i gadw neu brynu cartref newydd eiddo trwy awgrymu bod gan rai eraill ddiddordeb neu fod cynnydd yn y pris ar fin digwydd (os nad yw hyn yn wir);

b) Cynnig cymhelliant ariannol am benderfyniad ar unwaith i gadw eiddo neu ei werthu;

c) Annog cwsmer i gadw cartref newydd drwy ddweud wrthynt y byddant yn colli'r cyfle i'w bersonoli, pan fyddai'r cyfnod adeiladu yn dal i ganiatáu hynny;

d) Annog cwsmer i brynu unrhyw gynhyrchion yswiriant neu warantau ychwanegol diangen neu anaddas;

e) Awgrymu na fydd gwerthiant yn symud ymlaen oni bai bod cwsmer yn defnyddio cynghorydd proffesiynol penodol fel trawsgludwr neu frocer morgais.

1.4 Cynlluniau rhan-gyfnewid a symud trwy gymorth

Pan fydd datblygwr yn cynnig rhan-gyfnewid neu symud trwy gymorth i gwsmer, rhaid i'r amodau fod yn glir, teg ac nad ydynt yn gamarweiniol a rhaid iddynt beidio cael eu defnyddio i roi pwysau ar y cwsmer i brynu. Rhaid i'r datblygwr roi digon o amser i'r cwsmer ystyried y wybodaeth a roddwyd.

Rhaid i amodau'r cynllun rhan-gyfnewid gael eu hesbonio mewn iaith glir a chynnwys manylion llawn am:

a) Y telerau ac amodau llawn sy'n berthnasol gan gynnwys unrhyw ofynion amodau prydles neu ddaliadaeth.

Dylai'r telerau ac amodau gynnwys y pris a gynigir ar gyfer yr eiddo rhan-gyfnewid a pha mor hir y mae'r cynnig yn ddilys amdano.

b) Sut y lluniwyd prisiad marchnad deg. Dylai hyn fod yn annibynnol ac wedi ei gael gan fwy nag un ffynhonnell gyda chymhwyster addas.

c) Unrhyw ddidyniadau fydd yn cael eu gweithredu i brisiad y farchnad.

d) Sut y gall cwsmer gymhwyso ar gyfer y cynllun rhan-gyfnewid.

e) Erbyn pa ddyddiad y mae'n rhaid i'r cwsmer dderbyn y cynnig.

f) Beth fydd yn digwydd os nad yw'r cwsmer yn derbyn y cynnig erbyn y dyddiad a nodwyd.

g) Y dyddiad/au a ragwelir pan fydd y rhan-gyfnewid a phrynu'r cartref newydd wedi eu cwblhau a beth fydd yn digwydd os nad ydynt ar yr un dyddiad.

1.5 Ystyried cwsmeriaid bregus

Rhaid i ddatblygwyr ystyried os yw cwsmer yn fregus ac os felly, gymryd unrhyw gamau priodol i'w helpu i wneud penderfyniadau ar sail gwybodaeth.

Dylai datblygwyr gymryd pob cam rhesymol i roi cyngor a chymorth priodol i gwsmeriaid bregus sy'n addas i'w hanghenion, a rhaid iddynt wneud yn siŵr nad yw gweithwyr yn llunio rhagdybiaethau am y wybodaeth sydd gan gwsmer.

Gan nad yw prynu cartref yn rhywbeth mae pobl yn ei wneud yn aml iawn, dylai datblygwyr ystyried y gallai pob cwsmer fod yn fregus, a chynnig cymorth ychwanegol os oes angen.

1.6 Safonau a hyfforddiant gwasanaeth cwsmeriaid

Rhaid i ddatblygwyr sicrhau bod ganddynt yr holl systemau, gweithdrefnau a chaniatâd maent eu hangen, gan gynnwys caniatâd i rannu gwybodaeth cwsmeriaid (os yw hynny'n berthnasol), er mwyn medru ateb gofynion y cod yn gywir ac yn ddibynadwy.

Gall ein Tîm Cydymffurfio a Data ofyn i ddatblygwyr am wybodaeth am sut y maent yn cydymffurfio â'r cod ac mae'n rhaid i'r datblygwr ddarparu hyn gynted ag sy'n bosibl.

Byddwn yn darparu hyfforddiant ar-lein ar gydymffurfio â'r cod, ac mae'n rhaid i ddatblygwyr sicrhau fod pob gweithiwr cyflogedig sy'n delio gyda cwsmeriaid yn cwblhau hyn. Hefyd mae'n rhaid i unrhyw asiantau y mae datblygwyr yn eu defnyddio sicrhau eu bod yn gyfarwydd â'r cod a'u bod yn cydymffurfio â'r gofynion.

1.7 Cynghorwyr cyfreithiol ac eraill, comisiwn a chymhelliad am nwyddau a gwasanaethau

Rhaid i'r datblygwyr roi gwybod i gwsmeriaid y dylent gael cyngor cyfreithiol annibynnol wrth brynu cartref newydd.

Gall y datblygwr gynnig argymell cynghorydd proffesiynol i gwsmer. Mae hyn yn cynnwys cynrychiolwyr cyfreithiol, arolygwyr cyn-cwblhau, cynghorwyr ariannol neu gyfryngwyr morgeisiau. Fodd bynnag, rhaid i ddatblygwyr ei gwneud yn glir i'r cwsmer eu bod yn rhydd i ddewis eu cynghorwyr eu hunain ac nad yw'n rhaid iddynt ddewis yr un a argymhellwyd ganddynt. Ni all datblygwyr gynnig cymhellion wrth argymell cynghorydd proffesiynol.

Os yw cwsmer yn ymwneud gyda'r datblygwr ar-lein (er enghraifft drwy wefan), drwy ap neu drwy e-bost, ac os yw'r safle, ap neu e-bost yn cynnwys dolen i wasanaethau cynghorydd proffesiynol penodol (tebyg i gynrychiolydd cyfreithiol, cynghorydd ariannol neu gyfryngwr morgeisiau), mae'n rhaid i'r datblygydd ddweud yn glir pwy yw'r darparydd trydydd parti penodol a gofyn i'r cwsmer gadarnhau eu bod eisiau parhau cyn gadael y brif dudalen drwy ddilyn y ddolen.

Os bydd y datblygwr yn derbyn unrhyw ffi, comisiwn neu unrhyw wobr neu fantais arall am gyflwyno cynghorydd proffesiynol neu argymell cynnyrch neu wasanaethau neilltuol i gwsmer, mae'n rhaid iddynt hysbysu'r cwsmer am hyn pan fyddant yn cyfeirio'r cwsmer at y cynghorydd proffesiynol neu pan fydd y cwsmer yn prynu neu'n cadw'r nwyddau neu wasanaethau.

RHAN 2:

DOGFENNAU CYFREITHIOL, GWYBODAETH, ARCHWILIO A CHWBLHAU

Mae nifer o gamau wrth brynu cartref newydd. Gall y rhain gynnwys:

a) Cyfle i sicrhau plot penodol yn gynna. Weithiau gelwir hynn yn drefniant cynnig cynnar neu ddewis plot (gweler adran 2.1).

b) Ymrwymo i gytundeb cadw. Mae hyn yn gontract rhwng cwsmer a'r datblygwr, pan fydd cartref yn cael ei gadw (gweler adrannau 2.2 i 2.5).

c) Y datblygwr yn rhoi gwybodaeth benodol am y pryniant arfaethedig (gwybodaeth cyn cwblhau) fydd ar gael i'r cwsmer neu ei gynghorydd ariannol (gweler adran 2.6).

d) Y datblygwyr a'r cwsmer yn ymrwymo i gontract gwerthu. Mae hyn yn ddogfen gyfreithiol ffurfiol yn ymrwymo'r ddwy ochr i gwblhau'r gwerthiant, heblaw mewn amgylchiadau eithriadol (gweler adran 2.7).

e) Rhoi hysbysiad o'r dyddiad cwblhau. Mae hyn yn hysbysiad ffurfiol yn hysbysu cwsmer y bydd y cartref newydd yn barod ar gyfer y cwblhau (ac iddynt symud i mewn iddo) o ddyddiad penodol (gweler adran 2.7a).

f) Cyfle i'r cwsmer ymweld â'r cartref newydd cyn y cwblhau. Yn ychwanegol, gall cwsmer drefnu i arolygydd gyda chymwysterau addas gynnal archwiliad cyn cwblhau, gan ddefnyddio'r templed rhestr wirio archwiliad cyn cwblhau cyn y dyddiad cwblhau cyfreithiol (gweler adran 2.8).

g) Cwblhau. Dyma pan fydd perchenogaeth y cartref yn cael ei drosglwyddo o'r datblygwr i gwsmer ac y gall y cwsmer symud i'r cartref newydd (gweler adran 2.11).

Mae'r adran hon o'r cod yn nodi'r gofynion a'r disgwyliadau yng nghyswllt y camau hyn.

2.1 Trefniadau cyfle cynnar

Gall datblygwr gynnig dewis i gwsmer gael ei hysbysu pan fydd plot (neu blotiau) ar ddatblygiad ar gael i'w prynu, cyn iddynt fynd ar werth cyffredinol. Gelwir hyn weithiau yn gyfle cynnar neu drefniant dewis plot.

Gall datblygwr godi ffi ar gwsmer am drefniant o'r fath ond mae'n rhaid iddynt gyflawni'r amodau dilynol:

a) Y swm uchaf y gellir ei godi am drefniant cyfle cynnar yw £150 (neu uchafswm arall y gallwn ei nodi yn y dyfodol).

b) Mae'n rhaid iddynt ei gwneud yn glir i'r cwsmer, cyn y bydd y cwsmer yn talu'r ffi, pa mor hir sydd ganddynt i dderbyn y cynnig cyfle cynnar a pha mor hir fydd ganddynt i newid eu meddwl a dal i dderbyn ad-daliad llawn o'r ffi a dalwyd ganddynt (gweler isod).

Os bydd y datblygwr yn cymryd ffi, yna mae'n rhaid iddynt ad-dalu hyn yn llawn os yw'r cwsmer yn dweud wrthynt, o fewn 24 awr o gael eu hysbysu fod y plot yn cael ei ryddhau ar werth (neu gyfnod hirach os yw'r datblygydd yn

hysbysu'r cwsmer cyn iddynt dalu'r ffi), nad ydynt eisiau symud ymlaen gyda'r pryniant. Os yw'r cwsmer yn dweud wrth y datblygwr nad ydynt eisiau symud ymlaen gyda'r pryniant ar ôl y cyfnod hwn, gall y datblygwr dynnu swm ar gyfer costau gweinyddol o'r ad-daliad a dalant, ar yr amod y cafodd hyn ei esbonio i'r cwsmer pan oedd yn talu.

Y cod hwn fydd yn cael blaenoriaeth os oes unrhyw wahaniaeth rhwng hawliau a disgwyliadau cwsmeriaid ynghylch trefniadau cyfle cynnar a'r wybodaeth a roddir yn y cod hwn.

2.2. Cytundebau cadw

Os yw cwsmer yn dymuno cadw cartref newydd, mae'n rhaid iddynt ymrwymo i gytundeb cadw ffurfiol gyda'r datblygwr.

Ni ddylai'r cwsmer a'r datblygwr ymrwymo i gytundeb cadw nes bydd yr holl ffeithiau perthnasol i'r pryniant a'r gwerthiant ar gael i bob ochr.

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod telerau ac amodau'r cytundeb cadw yn glir, yn deg ac wedi eu hysgrifennu mewn iaith glir ac yn cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth berthnasol.

Rhaid i'r datblygwr a'r cwsmer lofnodi'r cytundeb digidol (yn ddigidol neu fel arall) ac mae'n rhaid i'r datblygwr roi copi i'r cwsmer.

Rhaid i delerau'r cadw gynnwys y manylion dilynol:

a) Gan bwy y mae'r cwsmer yn prynu ei gartref newydd ganddo.
b) Swm y ffi cadw.
c) Hawl y cwsmer i ganslo i fewn y cyfnod cadw
d) Y telerau fydd yn golygu bod y ffi cadw yn ad-daladwy ac unrhyw ffioedd gweinyddu neu debyg y gall y datblygwr eu tynnu o'r ad-daliad.
e) Bod cyfnod ystyried 14 diwrnod calendr gorfodol pan all y cwsmer ganslo'r cytundeb, a derbyn ad-daliad llawn o'r ffi cadw.
f) Sut y gall y cwsmer ganslo'r cytundeb cadw, gan gynnwys o ganlyniad i newid mawr (fel sy'n cael ei nodi yn rhan 2.9).
g) Bod y gwerthiant yn "amodol ar gontract" (Lloegr a Chymru yn unig). Mae hyn yn golygu, er y cytunwyd ar y werthiant, nid yw'n rhwymo'n gyfreithiol nes cafodd y contract ei lofnodi.
h) Manylion y cartref newydd gan gynnwys y math o eiddo, rhif y plot, enw'r datblygiad, cyfeiriad post (os yw ar gael) a threfniadau parcio.
i) Pris pryniant y cartref newydd.
j) Am ba mor hir y mae'r pris a'r cytundeb cadw yn parhau'n ddilys.
k) Sut a phryd y bydd y cytundeb cadw yn dod i ben.
l) Manylion cyswllt darparwr unrhyw warant am y cartref newydd, ynghyd â dogfen yn crynhoi darpariaethau'r warant.
m) Erbyn pa ddyddiad y mae'n rhaid i gyfnewid contractau ddigwydd ('conclusion of missives' yn yr Alban). Dylai'r dyddiad hwn fod yn rhesymol dan amgylchiadau'r trafodiad, gan ystyried pryd y bydd yr holl wybodaeth a restrir yn 2.6 yn cael ei darparu a beth bynnag ddim llai na chwe wythnos ar ôl y cadw oni bai bod y cwsmer yn gofyn am ddyddiad cynharach.
n) Unrhyw faterion dibynnol neu amodol er enghraifft manylion y rhan-gyfnewid (os yn berthnasol).
o) Manylion sut y gall cwsmer gynnwys unrhyw ddatganiad ar lafar y bydd yn dibynnu arno yn y contract gwerthiant.
p) Natur ac amcangyfrif o gost unrhyw wasanaethau rheoli (costau ffactora yn yr Alban), ynghyd â chostau eraill y mae'n rhaid i gwsmer eu talu.
q) Daliadaeth y cartref newydd (er enghraifft. prydles, rhydd-ddaliad, cyfunddaliad, ac yn y blaen) a'r holl gostau cysylltiedig gan gynnwys sut y gall y costau hyn newid yn y dyfodol.
r) Unrhyw ffioedd digwyddiad a allai fod yn weithredol a sut y cânt eu hasesu
s) Y broses ar gyfer gofyn am unrhyw newidiadau i'r cartref newydd, a'r math o newidiadau y gall y cwsmer ofyn amdanynt (er enghraifft, lliw paent, newidiadau i'r dyluniad, newidiadau i'r fanyleb).

Mae hefyd yn rhaid i'r datblygwr roi rhestr fforddiadwyedd ar gyfer unrhyw gostau disgwyliedig. Mae hyn yn rhestr o unrhyw gostau tebygol sy'n gysylltiedig yn uniongyrchol gyda daliadaeth a rheolaeth y cartref newydd, y gellir yn rhesymol ddisgwyl i'r datblygwr wybod amdanynt, ar gyfer cyfnod o 10 mlynedd yn dilyn y gwerthiant.

Mae'n rhaid i'r rhestr costau dangosol gynnwys y manylion dilynol:

a) Manylion unrhyw rent daear, yn cynnwys y swm, dyddiadau talu a'r fformiwla a ddefnyddiwyd i'w gyfrifo.

b) Amcangyfrifon o unrhyw gostau ychwanegol y mae'r datblygwr yn gwybod neu'n disgwyl fydd yn deillio'n uniongyrchol o'r gwerthiant. Mae hyn yn cynnwys ffioedd rheoli (er enghraifft. cynnal a chadw tirlunio, priffyrdd nad yw'r awdurdod lleol yn gyfrifol amdanynt, ac yn y blaen), ffioedd digwyddiad a chostau eraill.

   Dylai'r wybodaeth hon dynnu sylw'r cwsmer at unrhyw gostau gwasanaeth a all gynyddu neu gael eu codi yn y dyfodol fel y daw cyfleusterau ychwanegol ar gael neu daliadau cronfa ad-dalu ar gyfer atgyweiriadau neu gynnal a chadw y gellid eu cyflwyno. Lle mae gwerth y costau neu ffioedd gwirioneddol yn anhysbys dylai'r datblygwr roi rhestr o eitemau heb gostau i'r cwsmer.

c) Manylion costau neu ffioedd hysbys neu ddisgwyliedig ar gyfer cynnal a chadw rheolaidd ar gyfarpar ac offer integrol tebyg i system rhannu gwresogi, casglu dŵr llwyd (dŵr o sinciau, baddonau, cawodydd a pheiriannau golchi), pympiau gwres o'r aer ac yn y blaen, lle nad yw'r rhain eisoes wedi eu cyfrif yn y ffioedd rheoli neu ddigwyddiad (er enghraifft, yn dilyn newid amgylchiadau). Lle mae union werth costau neu ffioedd yn anhysbys, dylai'r datblygwr roi rhestr o eitemau heb gostau i'r cwsmer.

d) Amcangyfrif costau ar gyfer cynnal a chadw yr eiddo (e.e. paentio rendr ac yn y blaen) ac atgyweirio/adnewyddu unrhyw ffitiadau neu gyfarpar fel sydd angen yn ystod y mlynedd cyntaf.

2.3 Cyfnod i ystyried

Rhaid i'r holl gytundebau cadw gynnwys lleiafswm o gyfnod i ystyried o 14 diwrnod. Os yw'r cwsmer yn dymuno canslo'r cytundeb cadw, am unrhyw reswm, yn ystod y cyfnod hwn mae'n rhaid i'r datblygwyr ad-dalu'r ffi cadw yn llawn.

2.4 Os yw'r cwsmer yn canslo'r cytundeb cadw ar ôl y cyfnod ystyried

Gall y cytundeb cadw nodi didyniadau a gaiff eu tynnu o'r ad-daliad y bydd cwsmer yn ei dderbyn os yw'n canslo'r cytundeb cadw ar ôl y cyfnod ystyried.

Rhaid i'r ffi cadw, wedi gwneud unrhyw ddidynia1dau a nodir yn y cytundeb cadw, gael ei had-dalu gan y datblygwr cyn pen 14 diwrnod calendr o'r dyddiad y rhoddir hysbysiad o ganslo gan y cwsmer (gweler adran 2.21).

2.5 Dim hawl gan y datblygwr i ganslo'r cytundeb gadw

Tra bydd y cytundeb cadw yn dal yn ddilys, nid oes gan y datblygwr hawl i ganslo'r cytundeb a rhaid iddo beidio â llunio cytundeb cadw newydd na chytundeb gwerthu gyda chwsmer arall am yr un cartref newydd.

Ar ôl cwblhau'r cytundeb cadw rhaid i'r datblygwr roi manylion llawn y cwsmer a'r eiddo a gadwyd ganddynt i ddarparydd unrhyw warant cartref.

2.6 Cyn y contract gwerthu

Rhaid i'r datblygwr roi gwybodaeth addas a pherthnasol i gynghorydd cyfreithiol cwsmer i helpu'r cwsmer i gael cyngor priodol a gwneud penderfyniadau prynu yng nghyswllt prynu'r cartref newydd.

Ym mhob achos mae'n rhaid i'r wybodaeth yma gynnwys y dilynol.

Gwybodaeth am yr eiddo a materion cynllunio

a) Cytundeb cadw ysgrifenedig.

b) Crynodeb o'r warant a roddir yn y warant cartref newydd a manylion cyswllt y darparwr gwarant cartref perthnasol.

c) Daliadaeth y cartref newydd (er enghraifft prydles, rhydd-ddaliad, cyfunddaliad).

d) Cyfeirnod caniatâd cynllunio manwl y cartref newydd, a, phan fydd yn hysbys a manylion unrhyw gamau adeiladu yn y dyfodol y mae gan y datblygwr ganiatâd cynllunio ar eu cyfer, ac unrhyw gyfleusterau y mae'r datblygwr yn eu hadeiladu neu yn talu amdanynt ar y datblygiad.

e) Rhestr o gynnwys y cartref newydd sy'n cael eu cynnwys yn y pris (er enghraifft ffwrn, oergell, peiriant golchi, llenni, carpedi, teils ar y waliau, systemau mynediad, socedi ynni a chelfi ystafell ymolchi).

f) Cadarnhad y bydd manyleb y cartref newydd fel y cafodd ei hysbysebu gan gynnwys y math o ddeunyddiau gan nodi prif ffrâm strwythurol yr adeilad (gwaith maen, pren, ffrâm ddur neu arall).

g) Gwybodaeth yn ymwneud â'r safonau y mae'r cartref newydd yn cael ei adeiladu i gydymffurfio â nhw, gan gynnwys cadarnhad y bydd yn cael ei adeiladu i gydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu perthnasol, safonau darparwr y warant cartref a safonau perfformiad a gosod y gwneuthurydd a'r cyflenwr.

h) Unrhyw gyfyngiadau eithriadol am ddefnydd o'r cartref newydd a'i gwrtil, ei feddiannu neu ei olwg. Nid yw hyn yn cynnwys amodau safonol sy'n cael eu cynnwys yn y gweithredoedd, trosglwyddo perchenogaeth y plot, neu ddogfen gyfatebol. Rhaid i'r datblygwr gyfeirio cwsmer at gynghorydd cyfreithiol cwsmer i gael cyngor ar unrhyw gyfyngiadau o'r fath.

i) Manylion unrhyw wasanaethau, cyfleusterau a chyfrifoldebau na fyddant yn trosglwyddo ar unwaith o'r datblygwr i'r cwsmer ar y dyddiad cwblhau (er enghraifft, gyfrifoldeb am y systemau dŵr a draeniad a chyfleustodau). Os bydd y rhain yn trosglwyddo i gwsmer yn ddiweddarach yna rhaid i'r datblygwr esbonio hyn yn llawn a rhoi manylion ysgrifenedig i'r cwsmer.

Gwybodaeth am wir gostau a chostau a ragwelir

a) Disgrifiad o unrhyw wasanaethau rheoli (a'r sefydliadau fydd yn eu darparu) y bydd y cwsmer wedi ymrwymo iddynt.

b) Rhestr o gostau dangosol. Bydd hyn yn rhoi syniad rhesymol o'r costau tebygol fydd yn gysylltiedig yn uniongyrchol â daliadaeth a rheoli'r cartref newydd dros y 10 mlynedd nesaf, ac y gellir disgwyl yn rhesymol i'r datblygwr fod yn ymwybodol ohonynt. Mae hyn yn cynnwys unrhyw ymrwymiad i gyfrannu tuag at gostau cynnal a chadw neu gyfnewid gwasanaethau a chyfleusterau. Nid yw'n cynnwys costau cynnal a chadw arferol a chyfnewid sy'n ymwneud â'r cartref, fel systemau mewnol, offer a pheiriannau, neu gyfleustodau.

Rhaid i'r rhestr o'r costau a ragdybir gynnwys:

- Manylion unrhyw rent tir, gan gynnwys y swm, dyddiadau talu a'r fformiwla a ddefnyddiwyd i'w gyfrif

- Symiau wedi eu hamcangyfrif ar gyfer costau ychwanegol y mae'r datblygwr yn gwybod neu yn disgwyl fydd yn deillio yn uniongyrchol o'r gwerthiant fel ffioedd gwasanaethau rheoli, ffioedd digwyddiadau a chostau eraill. Dylai hyn amlygu i sylw'r cwsmer unrhyw daliadau gwasanaeth all gynyddu neu gael eu codi yn y dyfodol wrth i gyfleusterau ychwanegol ddod ar gael neu daliadau cronfeydd wrth gefn ar gyfer trwsio neu gynnal a chadw a all gael eu cyflwyno. Pan na fydd gwerth y gwir gostau neu daliadau yn hysbys dylai'r datblygwr roi atodlen heb ei chostio o'r eitemau i'r cwsmer.

- Manylion costau neu daliadau sy'n hysbys neu a ragwelir ar gyfer cynnal a chadw cyson ar offer a pheiriannau sy'n rhan o'r cynllun, e.e. cynaeafu dŵr llwyd, pympiau gwres ffynhonnell aer, ac ati, pan na fydd y rhain wedi eu cyfrif yn barod tebyg i'r system rhannu gwresogi, offer sy'n casglu dŵr llwyd, pympiau gwres o'r ddaear ac yn y blaen os na chafodd y rhain eu cynnwys eisoes yn y ffioedd rheoli neu ffioedd digwyddiad (er enghraifft, yn dilyn newid amgylchiadau). Pan na fydd gwerth y gwir gostau neu daliadau yn hysbys dylai'r datblygwr roi rhestr o gostau a ragdybir heb ei chostio i'r cwsmer.

Nid yw'n ofynnol i'r datblygwr hysbysu cwsmer o werth y costau a thaliadau arferol sy'n gysylltiedig â bod yn berchen ar gartref newydd (er enghraifft cyfleustodau, biliau ynni, y dreth gyngor, yswiriant cartref). Dylai cwsmer wneud ymholiadau ar wahân ar gyfer y rhain a chymryd camau i ystyried os gallant fforddio y cartref newydd, o ystyried y wybodaeth am gostau ychwanegol ac a ragwelir yn ymwneud â'r cartref newydd.

Nid oes raid i'r rhestr o'r costau a ragdybir nodi'r costau posibl amcangyfrifedig a fydd yn dibynnu ar benderfyniadau cwmni rheoli neu wasanaeth ac nad ydynt o reidrwydd yn gostau sy'n gysylltiedig gyda chynnal a chadw'r cartref newydd a'i gyfleusterau. Fodd bynnag, rhaid iddo ddangos yn glir pwy sy'n berchen ac yn gyfrifol am y tir o amgylch, gwasanaethau a chyfleusterau (er enghraifft, oleuadau stryd, parciau, tirlunio ac yn y blaen).

Os nad yw'r cartref newydd wedi ei gwblhau eto, yna rhaid i'r datblygwr roi i'r cwsmer:

a) Y dyddiad cwblhau a ragwelir (amcangyfrif dros dro'r datblygwr o'r adeg y bydd y cartref newydd yn barod i rywun fyw ynddo); a.

b) Taflen neu gynllun yn dangos maint, manyleb, patrwm cyffredinol a safle'r plot a chyfeiriadedd y cartref newydd. Rhaid i hyn gynnwys manylion unrhyw oleddf sylweddol yng ngardd a thir y cartref newydd ynghyd â gwybodaeth am sut y bydd yr arwynebau ac unrhyw ffensys a neu waliau terfynau yn cael eu gorffen. Dylai'r holl adeiladau allanol a modurdai gael eu nodi'n glir a chynnwys manylion y gorffeniad a'r adeiladwaith os yn wahanol i strwythur y cartref newydd.

Rhaid i'r datblygwr roi gwybod i'r cwsmer (a'i gynghorydd cyfreithiol) yn ysgrifenedig, gyda phwy i gysylltu (gydag enwau a rhifau cyswllt) os oes ganddynt unrhyw gwestiynau cyn i berchnogaeth y cartref newydd drosglwyddo iddynt, a sut y caiff eu cwestiynau eu hateb.

Mae'n rhaid i'r datblygwyr hysbysu'r cwsmer am unrhyw gostau ychwanegol y gwyddant neu y disgwyliant all godi ar gyfer cartref newydd (cyn belled ag sy'n rhesymol o bosibl) yn ogystal ag unrhyw gyfyngiadau sy'n weithredol i'r gwasanaeth (er enghraifft, nwy, trydan, band eang, dŵr, carthffosiaeth neu wasanaethau safonol eraill) a'r darparwyr gwasanaethau.

2.7 Contract gwerthiant

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod telerau ac amodau'r contract gwerthiant yn glir, yn deg ac wedi eu hysgrifennu mewn iaith glir ac yn cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth berthnasol. Mae'n rhaid i'r contract gwerthiant wneud y dilynol:

a) Diffinio'r cyfnod hysbysiad cwblhau cyfreithiol (sef y cyfnod rhwng dyddiad yr hysbysiad i gwblhau hyd at y dyddiad cwblhau).

b) Nodi'n glir yr amgylchiadau pan all y cwsmer ddirwyn y contract gwerthiant i ben. Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, os oes:

- Newid yn y cartref newydd nad yw'r cwsmer wedi cytuno iddo ac sy'n effeithio ar faint, gwerth neu olwg y cartref newydd (yn cynnwys maint a chynllun yr ystafelloedd); neu
- Oedi gormodol neu afresymol wrth gwblhau adeiladu'r cartref newydd ac anfon yr hysbysiad cwblhau at y cwsmer.

c) Esbonio'n glir beth fydd yn digwydd os na fydd y cartref newydd yn barod i gwblhau'r gwerthiant erbyn ydyddiad y dywedodd y datblygwr y byddai'n barod.

d) Esbonio'n glir sut y bydd blaendaliadau contract yn cael eu diogelu.

e) Gwneud trefniadau addas i roi cyfnod atebolrwydd adeiladwr o ddwy flynedd i gwsmer. Mae hyn hefyd yn berthnasol i gyfryngau diben arbennig (gweler yr eirfa) a threfniadau masnachu tymor byr eraill y gellir eu ffurfio i adeiladu cartref newydd neu ddatblygiad penodol.

Er mwyn osgoi anghydfod am ddatganiadau llafar, yn union cyn cyfnewid contract, dylai'r datblygwr sicrhau bod cwsmer, trwy ei gynrychiolydd cyfreithiol, yn nodi yn ysgrifenedig pa ddatganiadau llafar y maent yn dibynnu arnynt wrth ymrwymo i'r contract gwerthiant.

2.8 Rhoi gwybodaeth i'r cwsmer a gwiriadau archwiliad cyn cwblhau

Rhaid i'r datblygwr roi cyfle i'r cwsmer ymweld â'r cartref newydd a/neu benodi arolygydd â chymwysterau addas i lenwi'r templed archwiliad cyn cwblhau ar ei ran, i'w gynnal cyn y dyddiad cwblhau ac o fewn y pump diwrnod ar ôl i'r hysbysiad cwblhau gael ei roi (neu ynghynt os yw'r datblygydd a'r cwsmer ill dau yn cytuno i hyn).

Dylai'r archwiliad gael ei gynnal a'i gofnodi yn unol â'r templed rhestr wirio archwiliad cyn cwblhau. Gall arolygwyr atgynhyrchu'r rhestr wirio mewn ffurf electronig neu ddigidol. Fodd bynnag, mae'n rhaid iddynt gynnal y gwiriadau a ddangosir ar y templed gwreiddiol.

Disgwylid fel arfer y byddai'r cyfnod hysbysiad cwblhau o leiaf 14 diwrnod calendr (os na chytunwyd fel arall rhwng y datblygwr a'r cwsmer). Mae hyn er mwyn gwneud yn siŵr fod digon o amser ar gyfer cyflawni'r holl ofynion cyfreithiol angenrheidiol ac i gynnal yr archwiliad cyn cwblhau. Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r rhestr wirio archwiliad cyn cwblhau yn gweithredu i oedi nac atal cwblhau yn unol â'r hysbysiad cwblhau ond mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ymateb yn unol â'r darpariaethau a nodir yn rhan 3.

Dylai'r datblygwr esbonio'r broses ar gyfer rhoi'r newyddion diweddaraf i'r cwsmer am yr amserlen ar gyfer y dyddiad cwblhau tebygol ar gyfer y cartref newydd a rhoi'r wybodaeth diweddaraf yn brydlon i'r cwsmer.

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod eu safleoedd yn cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth iechyd a diogelwch perthnasol a rhoi canllawiau priodol i ymwelwyr.

Rhaid i'r datblygwr roi gwybod i gwsmeriaid am y camau iechyd a diogelwch y maen nhw, neu eu cynrychiolwyr, yn gorfod eu cymryd os a phan fydd caniatâd i ymweld â safle adeiladu gweithredol. Gall y datblygwr wrthod mynediad i'r cwsmer (neu unrhyw gynrychiolydd, arolygydd neu weithiwr proffesiynol sy'n gweithredu ar ei ran) os na fydd yn cydymffurfio â'r camau iechyd a diogelwch sy'n ofynnol gan y datblygwr.

2.9 Newidiadau, cytuno ar newidiadau mawr, a hawl y cwsmer i ganslo

Rhaid i'r datblygwr hysbysu cwsmer am hawl y cwsmer i ganslo'r cytundeb cadw a'r contract gwerthiant a'r amgylchiadau penodol pan fydd yn gallu ei arfer.

Rhaid i'r datblygwr hysbysu cwsmer yn ysgrifenedig os oes newid mawr yn y manylion a ddangosir yn y cytundeb cadw neu gontract gwerthiant ar ôl i'r cwsmer ymrwymo i'r cytundeb cadw. Newid mawr yw newid sy'n addasu maint, ymddangosiad neu werth y cartref newydd yn arwyddocaol a sylweddol (gan gynnwys y patrwm mewnol).

Dylai'r datblygwr hysbysu'r cwsmer y dylai gael cyngor gan ei gynghorydd proffesiynol.

Os yw'r newidiadau mawr hyn yn annerbyniol i gwsmer, mae gan y cwsmer hawl i ganslo'r cytundeb cadw neu gontract gwerthiant a chael ad-daliad o'r blaendal contract, y ffi cadw ac unrhyw daliadau eraill a wnaethant, cyhyd â'u bod yn canslo o fewn 14 diwrnod o dderbyn manylion ysgrifenedig o'r newid mawr. Ni chaiff unrhyw hysbysiad cwblhau ei gyflwyno yn ystod y cyfnod canslo 14 diwrnod.

Mae'n rhaid i'r datblygwr roi gwybod i'r cwsmer am newidiadau i ddyluniad, adeiladwaith neu ddeunyddiau'r cartref newydd nad ydynt yn newidiadau mawr. Nid oes gan gwsmer hawl i ganslo'r cytundeb cadw neu gontract gwerthiant yn dilyn newidiadau tebyg i hyn, ac nid yw'n rhaid iddynt gytuno arnynt yn ffurfiol. Fodd bynnag, maent yn dal i gadw'r hawl i gwyno am unrhyw fân broblemau hyd yn oed pan na fyddant wedi cytuno i'r newidiadau.

Os yw'r datblygwr wedi cytuno i wneud gwaith ychwanegol i gwsmer a fydd yn newid amserlen cwblhau'r cartref newydd, efallai y bydd angen ymestyn yr amser o ran y dyddiad cwblhau a ragwelir a gwneud newidiadau eraill i'r cytundeb cadw neu gontract gwerthiant (neu'r ddau). Dylai'r datblygwr ddweud wrth y cwsmer y dylent gael cyngor cyfreithiol am y gwaith ychwanegol ac unrhyw newidiadau y gall hyn arwain ato.

Yn yr Alban, os yw'r datblygwr yn newid y deunyddiau a ddefnyddir yn y cartref newydd, mae'n rhaid iddynt sicrhau y bydd y deunyddiau newydd yn dal i gydymffurfio â'r warant adeiladu berthnasol. Nid oes unrhyw beth yn yr adran hon yn ymwneud â thrafodaethau gyda'r cwsmer yn cymryd lle'r ymrwymiad cyfreithiol hwn.

2.10 Cartref newydd cyflawn

Dim ond ar gartref newydd cyflawn sy'n cydymffurfio â'r rheoliadau adeiladu a'r holl ofynion diogelwch adeiladau perthnasol y gall cwblhau ddigwydd. Ni ddylai cwblhau ddigwydd ar gartref newydd nad yw'n gartref newydd cyflawn, a rhaid i'r datblygwr beidio cynnig cymhelliant (ariannol neu fel arall) i gwsmer i symud i, neu gwblhau pryniant, cartref newydd nad yw'n gartref newydd cyflawn.

Cartref newydd cyflawn yw un sydd â nodyn gwarant cartref newydd wedi ei gyhoeddi yn ei gyswllt ac sy'n cyflawni'r amodau pellach dilynol.

Amodau pellach ar gyfer cartrefi
Os yw'r cartref newydd yn dŷ, mae'n gartref newydd cyflawn os yw pob ystafell, gofod a chyfleusterau mewn cyflwr gorffenedig ar gyfer y diben y cawsant eu dylunio a'u bwriadu ar ei gyfer, a bod gan yr eiddo fynedfa ac allanfeydd argyfwng diogel, a bod unrhyw waith pellach sydd ei angen:

a) Yn waith addurno neu gywiro unrhyw ddiffygion yn unig;

b) Yn gysylltiedig ag ardaloedd cyffredin a gaiff eu rhannu;

c) Yn gysylltiedig â throsglwyddo o gyfleustodau a gwasanaethau dros dro i rai parhaol;

ac nad yw hyn yn effeithio ar allu'r perchennog i fyw'n ddiogel yn y tŷ neu na fydd yn achosi amharu sylweddol neu anghyfleustra sylweddol.

Amodau pellach ar gyfer rhandai a fflatiau
Os yw'r cartref newydd yn rhandy neu'n fflat, mae'n cael ei ystyried yn gartref newydd cyflawn os yw pob ystafell, gofod a chyfleuster o fewn y rhandy neu fflat penodol mewn cyflwr gorffenedig ar gyfer y diben y maent wedi ei ddylunio a'u bwriadu, bod gan yr adeilad fynedfa ac allanfeydd argyfwng diogel, a bod unrhyw waith pellach sydd ei angen:

a) Yn waith addurno neu gywiro unrhyw ddiffygion yn unig;

b) Yn gysylltiedig ag ardaloedd a chyfleusterau cyffredin a gaiff eu rhannu;

c) Yn gysylltiedig â throsglwyddo o gyfleustodau a gwasanaethau dros dro i rai parhaol;

ac nad yw hyn effeithio ar allu'r perchennog i fyw'n ddiogel yn y rhandy neu fflat neu na fyddant yn achosi amharu sylweddol neu anghyfleustra.

Amodau pellach ar gyfer pob cartref newydd yn yr Alban
Yng nghyswllt yr Alban yn unig, mae cartref newydd yn gartref newydd cyflym os yw'r awdurdod lleol (Rheoli Adeiladu) wedi cadarnhau fod y cartref yn barod i rywun fyw ynddo..

2.11 Cwblhau

Adeg cwblhau, rhaid i'r datblygwr fod wedi gwneud y dilynol:

a) Cwblhau'r gwaith o adeiladu'r cartref newydd yn ôl y safonau y cytunwyd arnynt.

b) Cynnal arolwg sicrhau ansawdd terfynol y datblygwr o'r cartref newydd a rhoi rhestr i'r cwsmer o unrhyw eitemau anghyflawn neu ddiffygiol, a datganiad yn esbonio'r amserlen ar gyfer cwblhau'r gwaith neu ddatrys y diffygion ac y byddant angen cael mynediad ar amseroedd addas er mwyn gallu gwneud y gwaith (Lloegr a Chymru yn unig)

c) Cadarnhau fod yr awdurdod lleol perthnasol wedi archwilio'r cartref newydd ac wedi rhoi tystysgrif preswyliad i gadarnhau ei fod yn barod i rywun ynddo (yr Alban yn unig).

d) Rhoi cyfle i'r cwsmer archwilio'r cartref newydd a/neu benodi arolygydd â phrofiad addas i gyflawni'r archwiliad cyn cwblhau (gweler 2.8 uchod).

e) Darparu apwyntiad ar gyfer dangos y cartref sy'n cynnwys esbonio sut y mae'r offer sydd wedi eu cynnwys yn y cartref newydd yn gweithio. Gall hyn gael ei gyflawni ar yr un pryd â'r archwiliad cyn-cwblhau.

f) Rhoi manylion llawn unrhyw warantau sy'n dod gyda'r cartref newydd ac unrhyw offer.

g) Darparu, neu drefnu i'r darparwr gwarant cartref ddarparu, manylion clir graddfa a hyd y safonau a gynhwysir yn y warant cartref newydd, manylion clir yr hyn y mae'r warant cartref newydd yn ei gynnwys a rhoi manylion i'r cwsmer am unrhyw eithriadau, cyfyngiadau, tâl atodol neu amodau sy'n berthnasol i'r hyn y mae'r warant cartref newydd yn ei gynnwys.

h) Rhoi copi o weithdrefn gwynion y datblygwr.

i) Rhoi ffeil Iechyd a Diogelwch ar gyfer y cartref newydd sy'n cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth berthnasol. Ar gyfer rhandai, dylai'r ffeil gael ei rhoi i'r asiant rheoli neu'r cwmni rheoli.

j) Rhoi i'r cwsmer:

- Gopi o'r cofnodion archwilio rheolaeth adeiladu os gofynnir amdanynt (Lloegr a Chymru); a
- Cadarnhad bod y cartref newydd wedi cael ei archwilio ac wedi cadarnhau ei fod yn barod i rywun fyw ynddo.

k) Rhoi'r dystysgrif cwblhau rheoliadau adeiladu (neu dystysgrif preswyliad yn yr Alban) pan fydd ar gael. Os nad yw'r dystysgrif ar gael hyd yma, mae'n rhaid i'r datblygydd hysbysu'r cwsmer na fydd ar gael tan ar ôl cwblhau (er enghraifft, os yw'r cartref newydd yn rhandy, efallai na chaiff y dystysgrif nes bod yr holl floc rhandai wedi ei gwblhau.

2.12 Gwaith anghyflawn ac ychwanegol

Adeg cwblhau, rhaid i'r datblygwr roi datganiad i'r cwsmer am waith anghyflawn fel rhan o'r datblygiad dan y caniatâd cynllunio perthnasol, a syniad o'r amserlen ar gyfer eu cwblhau. Mae hyn yn berthnasol i, er enghraifft, ffyrdd, mannau agored, ardaloedd hamdden a thirlunio. Dylai'r datblygwr sicrhau bod y cwsmer yn cael gwybod am y cynnydd wrth gyflawni ymrwymiadau yn y caniatâd cynllunio perthnasol.

Rhaid i'r datblygwr roi gwybod i'r cwsmer am unrhyw gam o'r gwaith yn y dyfodol ar y datblygiad y mae'r datblygwr wedi ymrwymo iddo. Wrth i'r gwaith adeiladu gael ei wneud, dylai'r datblygwr ddynodi ac ystyried camau rhesymol i liniaru unrhyw effaith niweidiol sylweddol ar y cwsmer.

Dylai'r datblygwr geisio hysbysu'r cwsmer am ddyluniad ac effaith unrhyw flychau cyfleustodau neu seilwaith arall y stad (fel polion lampau, biniau a chysgodfannau beic) a osodir ar ôl y cwblhau cyfreithiol a allai gael effaith sylweddol ar y cartref newydd.

2.13 Ad-dalu blaendal ariannol

Rhaid i’r datblygwr fod â threfniadau digonol i ddiogelu blaendal contract, ffioedd cadw a ffioedd eraill. Gall y rhain gynnwys:

a) Yswirio blaendal y contract yn llawn trwy’r warant cartref newydd;

b) Roi’r blaendal contract; ffi cadw ac unrhyw daliadau eraill a wnaeth y cwsmer mewn cyfrif client addas a gynlluniwyd ar gyfer cadw arian cleient (rhaid i’r arian gael ei gadw mewn cyfrif ar wahân i’r cyfrif a ddefnyddir ar gyfer llif arian ac asedau’r datblygwr ac na all y datblygwr fynd ato cyn y dyddiad cwblhau); neu

c) Unrhyw drefniant cyfreithiol arall yn ystod busnes y datblygwr y gellir disgwyl i’r datblygwr yn rhesymol ei ddefnyddio i ad-dalu symiau os oes angen. Rhaid i hyn fod yn berthnasol i flaendal y contract i gyd neu unrhyw symiau heb eu hyswirio (os yw’r datblygwr wedi trefnu yswiriant yn unol â’r uchod).

Pe byddai’r cwsmer wedi talu arian ychwanegol am addasiadau neu uwchraddio ond wedyn yn canslo’r contract, dylai’r datblygwr ad-dalu y taliadau llai unrhyw gostau y bu’n rhaid iddynt eu talu mewn cysylltiad â’r addasiadau neu uwchraddio.

Rhaid i’r datblygwr roi gwybodaeth gywir i’r cwsmer a’r gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd (os yn berthnasol) os yw’n newid neu ganslo’r contract er mwyn gallu asesu os oes gan y cwsmer hawl i unrhyw iawndal.

Rhaid i ad-daliadau blaendal contract a symiau eraill sy’n ddyledus i gwsmer gael eu talu gan y datblygwr o fewn 28 diwrnod calendr o gadarnhau canslo’r contract.

RHAN 3:

GWASANAETH AR ÔL GWERTHU, CWYNION A'R OMBWDSMON CARTREFI NEWYDD

Nid yw ymrwymiadau datblygwr yn dod i ben pan ddaw cwsmer yn berchennog cartref newydd. Mae'n ofynnol i ddatblygwyr roi gwasanaeth ar ôl gwerthu a gweithdrefn cwynion.

Mae gan gwsmeriaid ddwy flynedd o ddyddiad y cadw neu'r cwblhau (p'un bynnag sydd hwyraf) i wneud cwyn dan y weithdrefn gwynion ac i gyfeirio'r gŵyn at yr Ombwdsmon os nad ydynt yn hapus gyda'r canlyniad. Os yw datblygwyr yn trefnu i drydydd parti ddarparu eu gwasanaeth ar ôl gwerthu, bydd y datblygwr yn dal yn gyfrifol am ddarparu'r weithdrefn gwynion a chydymffurfio gyda'r cod hwn.

3.1 Gwasanaeth ar ôl gwerthu

Pan fydd datblygwr yn gwerthu cartref newydd, mae'n rhaid iddynt roi gwasanaeth ar ôl gwerthu cynhwysfawr a hygyrch i'r cwsmer am o leiaf ddwy flynedd yn dilyn dyddiad y cwblhau.

Er mwyn sicrha u bod cwsmer yn deall sut i ddefnyddio'r gwasanaeth ar ôl gwerthu, rhaid i'r datblygwr ddarparu gwybodaeth addas i'r cwsmer am y gwasanaeth, yn cynnwys y dilynol.

a) Datganiad ysgrifenedig clir o'r gweithdrefnau gwasanaeth ar ôl gwerthu.

b) Esboniad o gyfrifoldeb y datblygwr am ddatrys unrhyw broblemau neu ddiffygion (gan gynnwys mân broblemau a diffygion) sy'n deillio o'r eiddo yn ystod y ddwy flynedd gyntaf. Dylai'r cwsmer ddynodi unrhyw faterion a phroblemau (gan gynnwys mân broblemau a diffygion) a rhoi adroddiad amdanynt i'r datblygwr yn brydlon er mwyn i'r datblygwr gyflawni ei gyfrifoldebau.

c) Esboniad o sut y bydd problemau a galwadau gwasanaeth yn cael eu rheoli. Dylai'r esboniad hwn gynnwys amserlenni ar gyfer delio gyda phroblemau; manylion sut y dylai'r cwsmer roi adroddiad am unrhyw broblemau ac enwau a manylion cyswllt staff y datblygwr y dylid rhoi adroddiad am broblemau o'r fath iddyn nhw.

d) Manylion o sut y gall y cwsmer wneud cwyn ffurfiol am unrhyw fater o broblem (yn cynnwys mân broblemau a diffygion) os nad ydynt yn hapus gyda sut mae'r datblygydd yn cynnig eu trin.

e) Esboniad o'r broses ar gyfer rhoi adroddiad a thrin materion argyfwng gan gynnwys manylion ar yr hyn sy'n gymwys fel mater argyfwng a sut y bydd y datblygwr yn ymdrin â nhw. (Mae materion argyfwng yn cynnwys materion yn ymwneud ag iechyd a diogelwch a allai gael effaith ddifrifol ar iechyd a lles neu achosi niwed neu golli bywyd.)

f) Canllawiau clir ar yr hyn y gall y cwsmer ei ddisgwyl fel cynnal a chadw arferol sy'n gyfrifoldeb y cwsmer. Os bydd gwaith adeiladu yn parhau ar y datblygiad ar ôl i'r cwsmer brynu'r cartref newydd, mae'n rhaid i'r datblygwr ddweud wrth y cwsmer am y mesurau iechyd a diogelwch y mae'n rhaid iddynt eu dilyn wrth fyw yno a'r mesurau dydd gan y datblygydd yn eu lle i'w diogelu.

3.2 Materion ar ôl gwerthu a chwynion

Rhaid i'r datblygwr fod â system a gweithdrefnau ar gyfer derbyn, trin a datrys problemau a godir gan y cwsmer ar gyfer ei wasanaeth ar ôl gwerthu. Mae hyn yn weithredol yn ychwanegol at hawl y cwsmer i wneud cwyn ffurfiol dan y cod.

Rhaid i'r datblygwr roi i'r cwsmer ddatganiad ysgrifenedig o'r broses ar gyfer cofnodi mater neu broblem yn y gwasanaeth ar ôl gwerthu, yn ogystal â'r broses ar gyfer cyflwyno cwyn ffurfiol. Gall datganiadau ysgrifenedig o'r fath gael eu rhoi trwy lythyr, taflen, neu drwy e-bost, neu yn amlwg ar wefan y datblygwr.

Rhaid i'r wybodaeth a roddir i gwsmer gynnwys manylion sut y gall cwsmer gyfeirio'r gŵyn neu anghydfod at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd os na fydd datblygwr a chwsmer yn gallu cytuno ar y datrysiad.

Mae gan gwsmeriaid ddwy flynedd o ddyddiad y cadw neu gwblhau (p'un bynnag sydd hwyraf) i wneud cwyn dan yr weithdrefn gwynion ac i atgyfeirio'r gŵyn at yr Ombwdsmon os nad ydynt yn hapus gyda'r canlyniad.

Rhaid i'r datblygwr gydweithredu gydag unrhyw gynghorydd proffesiynol gyda chymwysterau priodol a benodir gan y cwsmer i helpu datrys cwynion cyn iddynt droi yn anghydfod. Rhaid i'r datblygwr ddarparu'r un lefel o gydweithrediad i unrhyw un a awdurdodir gan y cwsmer i'w cynrychioli (er enghraifft, aelod o'r teulu, ffrind, neu gynghorydd proffesiynol) ag y byddai i gwsmer, cyn belled â'u bod yn cadw at eu prosesau diogelu data, cyfrinachedd, ac iechyd a diogelwch.

3.3 Mân broblemau

Mae'n cael ei gydnabod yn gyffredinol bod rhai problemau gorffen gwaith neu broblemau eraill sydd angen eu datrys wrth symud i gartref newydd a gelwir y rhain yn fân broblemau.

Disgwylir i ddatblygwyr weithio gyda'u cwsmeriaid i ddynodi a chywiro unrhyw fân ddiffygion. Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod y mân broblemau yn cael eu cynnwys yn y gwasanaeth ar ôl gwerthu a'u bod yn cael eu datrys yn brydlon.

Rhaid i'r datblygwr gydnabod unrhyw fân broblemau, materion a thrafferthion a godir trwy'r broses gwasanaeth ar ôl gwerthu mor fuan ag sydd modd. Disgwylir, yn y rhan fwyaf o sefyllfaoedd, y dylai datblygwr allu datrys problem ar ôl gwerthu cyn pen 30 diwrnod calendr, heblaw pan fydd rheswm sylweddol am oedi. Os oes oedi o'r fath, dylai'r datblygwr esbonio'r rhesymau am hynny yn glir i'r cwsmer, a dylai roi'r wybodaeth ddiweddaraf iddynt o leiaf unwaith y mis nes bydd y mater yn cael ei ddatrys. Os nad yw'r cwsmer yn fodlon ar y gwasanaeth ar ôl gwerthu gellir cyflwyno cwyn dan broses gwynion ffurfiol y datblygwr.

Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw problemau argyfwng yn fân broblemau, ac os nad yw'r cwsmer yn fodlon gyda'r ffordd y cânt eu trin, gallant gyflwyno cwyn ffurfiol o ddyddiad y cwblhau.

3.4 Gweithdrefn gwynion

Gall cwsmer wneud cwyn ffurfiol dan weithdrefn gwynion y datblygydd os nad ydynt yn fodlon gyda chanlyniad mater neu broblem y maent wedi eu codi mewn cysylltiad gyda'r ymrwymiadau dan:

- **Rhan 1:** Gwerthu cartref newydd.
- **Rhan 2:** Dogfennau cyfreithiol, gwybodaeth, archwilio a chwblhau.
- **Rhan 3:** Gwasanaeth ar ôl gwerthu, cwynion a'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Mae'n rhaid i weithdrefn gwynion datblygwr gynnwys y camau dilynol (fel isafswm):

a) Cydnabyddiaeth ysgrifenedig: dim hwyrach na phum diwrnod calendr o'r diwrnod busnes cyntaf ar ôl i'r gŵyn gael ei derbyn (diwrnod cychwyn y gŵyn), bydd y datblygwr yn anfon cydnabyddiaeth ysgrifenedig o'r gŵyn at y cwsmer.

b) Llythyr llwybr at ddatrysiad: dim hwyrach na 10 diwrnod calendr o ddiwrnod cychwyn y gŵyn, bydd y datblygwr yn darparu llwybr at ddatrysiad ysgrifenedig sy'n amlinellu i gwsmer sut y bydd y datblygwr yn ymchwilio i'r gŵyn. Bydd hyn yn cynnwys hysbysu cwsmer os gallant gyfeirio'r gŵyn at wasanaeth datrys anghydfod a gynigir gan y darparydd gwarant, os nad ydynt yn fodlon gyda chanlyniad y weithdrefn gwynion.

c) Llythyr asesu ac ymateb i gŵyn: dim hwyrach na 30 diwrnod calendr o ddyddiad cychwyn y gŵyn, anfonir llythyr asesu ac ymateb i gŵyn at y cwsmer gan y datblygwr.

Rhaid i'r llythyr asesu ac ymateb i gŵyn gynnwys yr wybodaeth ganlynol:

- Manylion ac adroddiad ar wahân ar bob cwyn.
- Os cafodd cwyn ei datrys, pa gamau a gymerwyd i wneud hyn.
- Os na chafodd cwyn ei datrys a bod y datblygwr angen rhagor o amser i edrych ar y mater, yr amser yr amcangyfrifir a gymerir i lunio penderfyniad ynghyd ag esboniad byr o ba gamau pellach sy'n ofynnol a pham.
- Os na chafodd cwyn ei datrys ond bod y datblygwr yn derbyn bod angen iddynt wneud gwaith i gywiro, manylion y gwaith hwnnw amcangyfrif o'r amser y bydd y gwaith yn cael ei gyflawni o'i fewn.
- Os oes angen mwy o ymchwiliad neu waith cywiro, pryd y bydd y datblygydd yn rhoi diweddariad i'r cwsmer (sy'n rhaid bod o fewn 28 diwrnod).
- Os nad yw'r datblygydd yn derbyn cwyn, esboniad clir o'r rhesymau dros y penderfyniad.
- Gwybodaeth am unrhyw wasanaeth datrys anghydfod, a gynigir gan ddarparydd y warant, y gall y cwsmer gyfeirio'r gŵyn ato.
- Sut y gall y cwsmer gyfeirio'r gŵyn at Wasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

d) Llythyr wyth wythnos (56 diwrnod): os na chafodd y gŵyn ei chau, a dim hwyrach na 56 diwrnod calendr o ddyddiad cychwyn y gŵyn, bydd y datblygydd yn anfon llythyr wyth wythnos at y cwsmer.

Rhaid i'r llythyr wyth wythnos gynnwys yr wybodaeth ganlynol:

- Crynodeb clir o'r camau a gymerwyd hyd yma.
- Manylion clir am yr hyn sy'n dal heb ei ddatrys, rheswm pam a'r camau i'w cymryd.
- Syniad o pryd y caiff y gŵyn ei datrys.
- Pa mor aml y bydd y datblygwr yn rhoi diweddariad i'r cwsmer (rhaid i hynny fod o leiaf bob diwrnod).

e) Llythyr cau: gall y datblygwr anfon llythyr cau at y cwsmer ar unrhyw gam ar ôl dyddiad cychwyn y gŵyn.

Rhaid i'r llythyr hwn gynnwys:

- Rhestr o'r eitemau y cytunwyd arnynt yn y llythyr asesu ac ymateb i gŵyn a chadarnhad bob pob eitem wedi ei datrys.
- Gwybodaeth sut i gyfeirio materion at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd os nad yw'r cwsmer yn fodlon.

Er mwyn osgoi amheuaeth, gall y datblygwr ddewis crynhoi nifer o gwynion yn un gŵyn, ond bydd yr amserlen yn berthnasol o'r gŵyn gyntaf a dderbyniwyd.

3.5 Cyfeiriadau at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd

Os na chaiff diffygion neu fân broblemau bach eu datrys yn unol â gweithdrefn gwynion y datblygwr, gall cwsmer gyfeirio anghydfod at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Yn unol ag arfer gorau sefydledig, gellir gyfeirio cwyn sydd wedi codi o fewn y ddwy flynedd gyntaf ar ôl dyddiad y cwblhau at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd ar ôl 56 diwrnod calendr o ddyddiad cychwyn y gŵyn, p'un ai yw'r dyddiad y mae'r cwsmer yn cyfeirio'r gŵyn at Wasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd o fewn y ddwy flynedd gyntaf ar ôl y cwblhau cyfreithiol ai peidio.

Fodd bynnag, dylai'r cwsmer gyfeirio'r gŵyn at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd cyn gynted ag sydd modd. Bydd Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd yn dilyn rheolau ei gynllun wrth benderfynu p'un ai i edrych i mewn i'r gŵyn.

Rhaid i'r datblygwr gydweithredu gydag unrhyw gais gan y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd i roi'r holl wybodaeth berthnasol pan fydd cwsmer wedi gofyn i gŵyn gael ei hadolygu.

3.6 Ail-werthu

Os yw'r cwsmer yn gwerthu'r cartref newydd, dim ond i faterion ar ôl gwerthu y rhoddir adroddiad amdanynt o fewn dwy flynedd o ddyddiad cwblhau cyfreithiol pryniant gwreiddiol y cartref newydd y mae'r gwasanaeth ar ôl gwerthu yn weithredol. Dylai unrhyw ddarpar berchnogion yn y dyfodol gael cyngor cyfreithiol am hyn.

RHAN 4:

DIDDYLEDRWYDD, CYFREITHIOL AC AWDURDODAETH

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod gan y datblygwr (a'r gwerthwr, os yn wahanol i'r datblygwr) y cyllid neu yswiriant angenrheidiol i ddarparu diogeliad rhesymol rhag mynd yn ansolfedd a'r gallu i fodloni ei ymrwymiadau dan y cod hwn, gan gynnwys ad-dalu prydlon gan gynnwys blaendal ariannol pan fydd yn ddyledus ac unrhyw ddyfarniadau ariannol a wneir gan yr Ombwdsmon.

Nid oes dim yn y cod hwn sy'n effeithio ar hawliau cyfreithiol neu statudol y cwsmer ac nid yw'n disodli unrhyw ddeddfwriaeth sy'n berthnasol i'r cartref newydd. Nid oes raid i gwsmeriaid gyflwyno cwyn i'r Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd os nad ydynt yn fodlon gyda mater a ddaw o fewn y cod. Gallant benderfynu ar gamau eraill, fel mynd trwy'r llysoedd sifil neu ombwdsmon neu reoleiddiwr arall.

Term	Ystyr
Adeiladwr	Y busnes neu berson sy'n gyfrifol am adeiladu neu addasu'r cartref newydd. Gall hyn fod yr un person neu gwmni a'r datblygwr neu beidio.
Anghydfod	Anghytundeb lle nad yw'r cwsmer a'r datblygwr yn cytuno ar ganlyniad cwyn a wnaeth y cwsmer (dan y weithdrefn cwynion a gyhoeddwyd gan y datblygwr) am fater a ddaw o fewn y cod hwn.
Archwiliad cyn cwblhau	Archwiliad a gynhelir gan arolygydd gyda phrofiad addas, yn defnyddio'r rhestr wirio archwiliad cyn cwblhau, cyn y dyddiad cwblhau.
Asiant	Person, busnes neu gwmni (er enghraifft, werthwr tai neu gontractwr) a ddefnyddir gan y datblygwr i ddelio gydag unrhyw fater ar eu rhan.
Blaendal contract	Blaendal y mae'r cwsmer yn ei dalu i'r datblygwr adeg cyfnewid contractau. Mae'r blaendal contract yn dangos ymrwymiad y cwsmer i brynu'r cartref newydd ac yn gweithredu fel rhan-daliad ato.
Cartref newydd	Yr eiddo adeiladu newydd neu addasu newydd (yn cynnwys ei erddi, terfyn, ffensys, ardaloedd a gaiff eu rhannu ac unrhyw dir) a ddangosir yn y contract gwerthiant, y mae'r cwsmer yn ei brynu ar gyfer ei ddefnydd ei hun.
Cod	Cod Ansawdd Cartrefi Newydd, y mae'n rhaid i bob datblygwr gydymffurfio ag ef. Mae'r cod yn cynnwys y datganiad egwyddorion a'r camau ymarferol sy'n gosod y gofynion sy'n llywodraethu marchnata, gwerthiant a gwasanaeth ar ôl gwerthu yn ymwneud â chartref newydd am y ddwy flynedd ar ôl cwblhau.
Contract gwerthiant	Cytundeb sy'n rhwymo'n gyfreithiol rhwng y cwsmer a'r datblygwr i brynu neu adeiladu'r cartref newydd. Yn yr Alban caiff y ddog-fen hon ei galw yn 'missive' (neu 'builder's missive').
Cronfa ad-dalu	Cronfa lle caiff arian ei neilltuo yn rheolaidd i dalu am gost cyfnewid asedau (tebyg i lifftiau neu offer chwarae) pan fo angen.
Cwblhau	Y pwynt lle mae perchnogaeth y cartref newydd yn trosglwyddo o'r datblygwr i'r cwsmer. Yn yr Alban caiff y cam hwn ei alw yn 'settle-ment'. (Gweler hefyd y contract gwerthu).
Cwsmer	Person sy'n gwneud ymholiadau am brynu cartref newydd, ac a all wedyn fydd ymlaen i gadw neu brynu cartref newydd gan ddatblygwr. Os oes dau neu fwy o bobl yn prynu neu gadw cartref newydd ar y cyd, bydd ganddynt i gyd yr un hawliau fel cyd-gwsmeriaid.
Cwsmer bregus	Cwsmer sy'n sylweddol llai galluog na chwsmer nodweddiadol i warchod neu i gynrychioli eu buddiannau neu sy'n sylweddol fwy tebygol na chwsmer nodweddiadol i ddioddef anfantais yn ystod y broses o brynu cartref newydd. Gall bregusrwydd fod dros dro neu'n barhaol a gall fynd a dod. Mae'n rhaid i ddatblygwyr fod yn hyblyg wrth ddelio gyda chwsmer bregus a theilwra eu hymateb pan fo angen.
Cwyn	Unrhyw fynegiant llafar neu ysgrifenedig o anfodlonrwydd, p'un ai oes cyfiawnhad drosto ai peidio, a wneir gan neu ar ran cwsmer am wasanaeth neu gynnyrch y mae datblygwr wedi ei ddarparu neu fethu ei ddarparu, neu am ddatblygwr yn peidio cydymffurfio â'r cod. (Gweler hefyd mân broblemau).
Cyfleustodau	Gwasanaethau trydan, nwy, dŵr neu garthffosiaeth.
Cyfnewid contractau	Y term a ddefnyddir yn Lloegr a Chymru i ddisgrifio'r cam ffurfiol pan gaiff y contract gwerthiant ei gyfnewid rhwng y datblygwr a'r cwsmer. Yn yr Alban gelwir hyn yn 'conclusion of missives'.
Cyfnod cwblhau	Yr amser rhwng y dyddiad y mae'r datblygwr yn rhoi hysbysiad i'r cwsmer i gwblhau a'r dyddiad cwblhau.
Cyfnod ystyried	Y 14 diwrnod ar ôl llofnodi'r cytundeb cadw, pan all y cwsmer benderfynu dirwyn y cytundeb i ben a chael ad-daliad llawn o'u ffi cadw.
Cyfnod trosglwyddo	Y cyfnod rhwng i ddatblygwr wneud cais i gofrestru gyda ni ac iddynt ddod yn ddatblygwr cofrestredig. Yn ystod y cyfnod trosglwy-ddo mae'n rhaid i'r datblygwr wneud unrhyw baratoadau sydd eu hangen i fedru cyflawni gofynion y cod.
Cyfrwng diben arbennig (SPV)	Is-gwmni a grëwyd gan gwmni rhiant gydag un diben. Defnyddir SPV i gyflawni trafodion ariannol, tebyg i brynu asedau, adeiladu, mentrau ar y cyd neu i gadw asedau neu weithrediadau cwmni ar wahân i'w riant gwmni.
Cynghorydd proffesiynol	Person gyda chymwysterau neu achrediad addas sy'n gweithredu ar ran y cwsmer. Wrth ddelio gyda chwyn neu anghydfod, gall cynghorwyr proffesiynol gynnwys adrannau safonau masnach, Cyngor ar Bopeth, canolfannau defnyddwyr a chynghorwyr proffesiynol tebyg i gyfreithwyr a syrfewyr gyda chymwysterau, a benodir yn ffurfiol dan reolau sefydliad proffesiynol perthnasol.
Cyngor cod	Sefydliad sy'n rhedeg ac yn rheoli'r cod ac yn adrodd i ni pa mor effeithiol yw'r cod ac os yw datblygwyr yn cyflawni ei ofynion.
Cytundeb cadw	Cytundeb lle mae cwsmer a datblygwr yn gwneud datganiad ysgrifenedig ar y cyd gan roi cyfnod neilltuol i gwsmer ymrwymo i gontract gwerthiant i brynu cartref newydd.
Daliadaeth	Yr amodau ar gyfer dal neu ddefnyddio tir neu adeiladu, fel arfer yn rhydd-ddaliad (lle mai perchennog y cartref yw perchen y tir y cafodd ei adeiladu arno) neu brydles (lle mae trydydd parti sy'n berchen y tir ac mae perchennog y cartref yn talu am brydlesu'r tir am gyfnod penodol).
Darparydd gwarant cartrefi	Unrhyw sefydliad sy'n darparu gwarant ar gyfer y cartref newydd.
Datblygiad	Yr adeiladau a'r cyfleusterau a gaiff eu cynnwys yn y caniatâd cynllunio penodol ar gyfer y cartref newydd.

Term	Ystyr
Datblygwr	Person neu gwmni sydd wedi cofrestru gyda ni ac sydd: a) yn cyflawni'r disgrifiad o ddatblygwr a nodir mewn rheoliadau a wnaed gan yr Ysgrifennydd Gwladol; b) wedi cofrestru'r plot adeiladu gwreiddiol gyda'r darparydd gwarant cartref newydd; ac c) yn gwneud neu comisiynu rhywun arall i wneud: • Codi adeilad newydd a fydd yn neu yn cynnwys cartref newydd; • Addasu adeilad presennol fel ei fod yn neu'n cynnwys cartref newydd; neu addasu adeilad presennol i newid nifer y cartrefi newydd y mae'n eu cynnwys.
Diffygion, eitemau diffygiol neu wallus	Gwaith anghyflawn, neu wallau mewn gwaith a gwblhawyd, nad yw'n cyrraedd yr ansawdd neu orffeniad a ddisgwylid fel y'i nodir yn y contract gwerthiant, yn cynnwys safonau darparydd gwarant cartref newydd ar safonau'r gwneuthurydd ar gyfer y rhan hwnnw o adeiladu'r cartref newydd. (Gweler hefyd ddiffygion mawr).
Diffyg mawr	Diffyg neu fethiant (fel arfer wall strwythurol) a fedrai arwain at hawliad yswiriant drwy'r warant cartref newydd.
Ffeil iechyd a diogelwch	Casgliad o wybodaeth briodol i nodweddion y datblygiad a'r cartref newydd, sy'n cynnwys gwybodaeth berthnasol ar iechyd a diogelwch sydd ei hangen i ganiatáu gwaith adeiladu yn y dyfodol, glanhau, cynnal a chadw, newidiadau, adnewyddu a dymchwel yn ddiogel. Mae'n rhaid i ddatblygwyr ddarparu ffeil iechyd a diogelwch dan Reoliadau Dylunio a Rheoli Adeiladau (CDM).
Ffi cadw	Y ffi sy'n rhaid i gwsmer ei thalu wrth ymrwymo i gytundeb cadw gyda'r datblygwr.
Ffi digwyddiad	Y ffi a godir dan neu'n ymwneud â phrydles breswyl neu rydd-ddaliad cartref newydd mewn rhai digwyddiadau (er enghraifft, os caiff yr eiddo ei is-osod neu ei werthu eto). Weithiau gelwir ffioedd digwyddid yn ffioedd gadael, ffioedd trosglwyddo, ffioedd cyfamod, ffioedd wrth gefn a ffioedd gwasanaeth gwerthu.
Ffi gwasanaethau rheoli	Y ffi y mae'n rhaid i'r cwsmer eu talu am y gwasanaethau rheoli a gânt yn y cartref newydd ar ôl ei brynu. Mae ffioedd gwasanaethau rheoli yn cynnwys ffioedd digwyddiadau a chostau prydles.
Gofynion	Y gofynion y mae'n rhaid i ddatblygwyr eu cyflawni dan y cod.
Gwarant cartref newydd	Gwarant a gefnogir gan yswiriant neu bolisi yswiriant sy'n rhoi sicrwydd i ddiogelu'r cwsmer os oes unrhyw ddiffygion mawr yn y cartref newydd.
Gwasanaeth ar ôl gwerthu	Y gwasanaeth, a ddarperir gan y datblygydd, i ddelio gydag unrhyw broblemau argyfwng, mân broblemau, diffygion neu gwynon yn ystod y ddwy flynedd gyntaf yn dilyn cwblhau.
Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd (NHOS)	Bydd y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi newydd yn ymchwilio a setlo, gwneud penderfyniad neu wneud argymhellion yng nghy-swllt anghydfodau a chwynion rhwng cwsmer a datblygwr, lle mae'r cwsmer yn credu fod y datblygwr wedi methu cyflawni gofynion y cod.
Gwasanaethau rheoli	Y gwasanaethau cynnal a chadw a chyflenwad y bydd yn rhaid i'r cwsmer eu derbyn dan y contract gwerthiant ar ôl iddynt brynu y cartref newydd.
Gweithrediad	Cam olaf cofrestriad datblygwr gyda ni. O ddyddiad y gweithrediad, daw pob tŷ newydd a gedwir o fewn Cod Ansawdd Cartrefi Newydd a Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.
Hysbysiad i gwblhau	Yr hysbysiad ffurfiol a gyhoeddir gan y datblygwr i ddweud wrth y cwsmer ar ba ddyddiad y bydd cartref newydd yn barod ar gyfer cwblhau.
Mân broblem	Mân wall yn y cartref newydd nad yw'n cyrraedd yr ansawdd neu orffeniad disgwyliedig fel y'i nodir yn y contract gwerthiant. Fel arfer mae mân broblem yn rhywbeth sydd wedi difrodi, torri, heb ei osod yn iawn neu'n edrych heb ei orffen. Gall mân broblemau gael eu dynodi yn ystod archwiliad cyn cwblhau neu ar ôl cwblhau. Ni chaiff mân broblemau a adroddir i ddatblygydd eu hystyried yn awtomatig fel cwyn. fodd bynnag, os nad yw datblygwr yn cywiro mân broblem o fewn 30 diwrnod o'r dyddiad y rhoddwyd adroddiad iddynt amdano, gall y cwsmer ofyn iddo gael ei drin dan broses gwynion ffurfiol y datblygwr.
Mater argyfwng	Mater sy'n achosi bygythiad uniongyrchol i ddiogelwch, sicrwydd, iechyd neu lesiant.
Newid mawr	Newid sy'n effeithio ar faint, ymddangosiad neu werth y cartref newydd (yn cynnwys y patrwm tu mewn) o'r hyn a ddangoswyd i'r cwsmer yn y cytundeb cadw neu contract gwerthiant.
Ni (ein)	Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd (NHQB). Ni yw'r sefydliad annibynnol sy'n penodi'r Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi newydd a'r cyngor cod.
Prydles	Dyma lle nad yw perchennog y cartref newydd yn berchen y tir mae'r cartref arno felly mae'n ei gael ar brydles gan berchennog y tir am gyfnod penodol.
Rhan-gyfnewid neu cynllun symud trwy gymorth	Cynlluniau a gynigir gan rai datblygwyr i helpu cwsmeriaid i symud drwy gynnig prynu eu cartref presennol i'w ddefnyddio fel blaendal ar gyfer y cartref newydd.
Rheoliadau adeiladu	Y rheoliadau adeiladu sy'n llywodraethu adeiladu'r cartref newydd, oedd mewn grym adeg y cyflwynwyd yr hysbysiad i adeiladu i'r awdurdod lleol neu arolygydd cymeradwy (neu yn yr Alban, adeg cyflwyno'r cais am y warant adeiladu i'r awdurdod lleol).
Rhestr wirio archwiliad cyn cwblhau	Y rhestr wirio templed safonol y mae arolygwyr gyda chymwysterau addas yn ei defnyddio i gynnal archwiliadau cyn cwblhau drwy wirio gorffeniad cartref newydd i ddynodi unrhyw fân ddiffygion cyn cwblhau.
Trefniadau cyfle cynnar	Trefniadau y mae'r datblygwr yn eu rhoi ar waith i alluogi cwsmeriaid i gofrestru diddordeb mewn cartref newydd na chafodd eto ei roi ar werth ond sy'n debygol o gael ei roi ar werth o fewn cyfnod penodol.

NEW HOMES QUALITY BOARD

Cod Ansawdd Cartrefi Newydd

www.nhqb.org.uk

October 2023