

Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd
Cod Ymarfer



Y GOFRESTR DATBLYGWYR

O Ionawr 2022, bydd disgwyl i adeiladwyr tai a datblygwyr sy'n adeiladu cartrefi newydd gofrestru gyda'r **Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd** ("NHQB"). Bydd adeiladwr tai/datblygwr sydd wedi dilyn y broses gofrestru ofynnol, gan gynnwys cwblhau hyfforddiant a chyflwyno'r prosesau a gweithdrefnau cwynion ac eraill gofynnol i fodloni gofynion y Cod, yn dod yn **ddatblygwr cofrestredig**.

Mae datblygwyr cofrestredig yn cytuno i ddilyn y **Cod Ansawdd Cartrefi Newydd** (y "Cod") a bod yn ddarostyngedig i'r Cynllun Ombwdsmon Cartrefi Newydd (unwaith y'i sefydlwyd), gan gynnwys cydymffurfio â phenderfyniadau'r **Ombwdsmon Cartrefi Newydd** o ran eu hymwneud â chwsmer. Gall peidio â chyrraedd y safonau gofynnol, neu gydymffurfio â'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd, arwain at amrywiaeth o gosbau, gan gynnwys eu tynnu oddi ar y gofrestr o ddatblygwyr cofrestredig.

Mae'r Cod yn sefydlu **gofynion gorfodol** y mae'n rhaid i ddatblygwyr cofrestredig eu mabwysiadu a chydymffurfio â nhw. Gall y Cod gael ei ddiweddarau o bryd i'w gilydd, i adlewyrchu'r arfer gorau sy'n dod i'r amlwg yn y diwydiant yn ogystal â phenderfyniadau'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Bydd pob Cod sydd wedi ei ddiwygio neu ei ddiweddarau yn dod i rym mewn modd ac ar amser sy'n cael ei nodi gan benderfyniad y Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd.

Disgwylir i'r holl ddatblygwyr cofrestredig adeiladu cartrefi sy'n cydymffurfio â gofynion

diogelwch adeiladau a gofynion rheoleiddiol eraill. Dylai'r holl ddatblygwyr cofrestredig anelu at drosglwyddo cartrefi sydd heb ddiffygion na phroblemau a, phan fyddant yn digwydd, dylent gael eu datrys o fewn yr amserlenni y cytunir arnynt.

Mae cwsmer, ar gyfer dibenion y Cod hwn, yn golygu unigolyn sy'n prynu neu'n bwriadu prynu cartref newydd i fyw ynddo ei hun neu ar ran buddiolwr unigol. Fodd bynnag, er bod y fersiwn hon o'r Cod wedi ei datblygu gydag anghenion penodol cwsmeriaid sy'n prynu eu cartref i fyw ynddo eu hunain, mae'r Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd wedi cychwyn ar y gwaith o ystyried grwpiau eraill o gwsmeriaid a'u disgwyliadau yng nghyswllt cartref newydd. Mae hyn yn cynnwys rhanberchenogion ac unigolion sy'n gosod eu cartrefi i unigolion eraill. Bydd unrhyw newidiadau i'r Cod i adlewyrchu anghenion unrhyw grwpiau ychwanegol neu wahanol yn cael eu datblygu trwy ymgynghori a phenderfyniad y Bwrdd, fydd asesu ac adolygu effeithlonwydd y Cod yn barhaus, ac unrhyw ofynion deddfwriaethol neu reoleiddiol sy'n dod i'r amlwg.

Mae dwy ran i'r Cod:

1. **Datganiad o egwyddorion sylfaenol** 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.

Yn ychwanegol at y Cod:

Gall **Cyfarwyddyd Datblygwyr** gael ei ddarparu, ei ddiwygio neu ategu ato o bryd i'w gilydd er mwyn cynorthwyo datblygwyr cofrestredig i weithredu'r gofynion, gan gynnwys deunyddiau hyfforddi a dogfennau enghrefftiol.

Gall **Cyfarwyddyd cwsmeriaid** gael ei ddarparu, ei ddiwygio neu ategu ato o bryd i'w gilydd i roi cymorth i gwsmeriaid o ran materion fel sut i gyflwyno cynw dan y Cod a beth i'w ddisgwyl gan eu datblygwyr cofrestredig.

Geirfa: mae geirfa yn cyd-fynd â'r Cod. Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r Cyfarwyddyd datblygwr a'r Cyfarwyddyd cwsmeriaid yn disodli na chymryd lle unrhyw ddatganiad o egwyddorion neu gamau ymarferol y Cod y mae'n rhaid i ddatblygwyr cofrestredig gydymffurfio â nhw.

Trefniadau trosglwyddo – Cyfnod trosglwyddo

Disgwylir i ddatblygwyr fod wedi cofrestru gyda'r Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd erbyn dim hwyrach na 31 Rhagfyr 2022 (y **dyddiad cofrestru terfynol**).

Yn dilyn cofrestru, bydd datblygwyr yn cael amser i gadarnhau eu bod yn barod i drosglwyddo i'r trefniadau newydd, yn cynnwys hyfforddiant, brandio ac yn y blaen (y **Cyfnod Trosglwyddo**). Gall datblygwyr ddewis gweithredu busnesau rhanbarthol neu is-gwmnïau ar wahanol adegau.

Yn ystod y cyfnod hwn o agor ceisiadau ar gyfer y gofrestr o Ddatblygwyr yn Ionawr 2022 hyd at y dyddiad trosglwyddo terfynol, sef y **Cyfnod Trosglwyddo**, rhaid i ddatblygwyr roi cyngor clir i Gwsmeriaid a yw darpariaethau'r Cod hwn neu drefniant gwaddol yn berthnasol i'r cartref newydd.

Gweithredu yn Lloegr, Gogledd Iwerddon, yr Alban a Chymru

Mae cylch gorchwyl y Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd yr un trwy Brydain Fawr. Bwriadwyd i ddarpariaethau'r Cod a sefydlu'r Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod yn weithredol ym mhob un o genhedloedd y Deyrnas Unedig.

Bydd fersiwn derfynol y Cod yn cael eu cyhoeddi yn ystod Rhagfyr 2021, cyn i'r Cyfnod Trosglwyddo ddod i rym. Cyhoeddir fersiwn Gymraeg o'r Cod ar yr adeg honno.

Mae rhai gwahaniaethau cyfreithiol rhwng y cyfreithiau sy'n weithredol yng Nghymru a Lloegr a'r rhai sydd yn yr Alban. Dylid cael cyngor proffesiynol hefyd yng nghyswllt cyfreithiau penodol ym mhob awdurdodaeth gyfreithiol yn y Deyrnas Unedig ac i sicrhau bod cydymffurfio â'r cyfreithiau hynny'n digwydd.

Cyhoeddwyd trwy benderfyniad y Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd, Rhagfyr 2021



Y COD ANSAWDD CARTREFI NEWYDD: **DATGANIAD** **O EGWYDDORION**

Mae'r **datganiad egwyddorion** hwn (yr egwyddorion sylfaenol) yn nodi'r ymrwymadau sylfaenol a phwysicaf y mae Datblygwyr Cofrestredig yn cytuno i'w dilyn ar gyfer eu cwsmeriaid Cartrefi Newydd.

- 1. Tegwch:** treat Customers fairly throughout the home buying and After-Sales process.
- 2. Diogelwch:** cyflawni a chwblhau gwaith yn unol â'r holl reoliadau a gofynion adeiladu perthnasol, fel y gallant gael eu nodi gan reoleiddiwr diogelwch adeiladau neu awdurdod lleol, fel y bydd yn berthnasol.
- 3. Ansawdd:** cwblhau'r holl waith ag ansawdd da yn unol â'r holl safonau adeiladau a safonau eraill perthnasol, rheoliadau 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 (fel sy'n cael ei ddiffinio yn adran 2 o'r Cod hwn).
- 4. Gwasanaeth:** bod â systemau, prosesau a hyfforddiant i staff yn eu lle i fodloni gofynion lefel gwasanaeth cwsmeriaid y Cod Ansawdd Cartrefi Newydd 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 fel sy'n ofynnol gan y Cod.
- 6. Tryloywder:** rhoi gwybodaeth glir a chywir am brynu'r cartref newydd, gan gynnwys daliadaeth a'r costau posibl sydd wedi eu hymrwymo at y dyfodol fel y rhai sy'n ymwneud â gwasanaethau prydlesu neu reoli.
- 7. Annibyniaeth:** sicrhau bod y cwsmeriaid yn gwybod y dylent benodi cynghorwyr cyfreithiol annibynnol wrth brynu cartref newydd a bod ganddynt yr hawl, fel sy'n cael ei nodi yn y Cod, i arolwg 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. Diogelwch:** sicrhau bod trefniadau ariannol rhesymol yn eu lle, trwy yswiriant neu fel arall, i fodloni'r holl ymrwymadau dan y Cod, gan gynnwys ad-dalu blaendal ariannol yn brydlon pan fydd yn ddyledus ac unrhyw ddyfarniadau ariannol a wneir gan y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.
- 10. Cydymffurfio:** bod yn ddarostyngedig i ofnion y Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd a'r Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd, cydweithredu a chydymffurfio â nhw.

Y 10 EGWYDDOR ARWEINIOL



Mae pedair rhan i'r Cod hwn:



RHAN UN:

GWERTHU CARTREF
NEWYDD.



RHAN DAU:

DOGFENNAU
CYFREITHIOL,
GWYBODAETH, AROLYGU
A CHWBLHAU



RHAN TRI:

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



RHAN PEDWAR:

DIDDYLEDRWYDD,
CYFREITHIOL AC
AWDURDODAETH.



RHAN UN:

GWERTHU CARTREF NEWYDD

Wrth werthu cartref newydd, dylai datblygwyr fod yn deg a chyflawn yn y wybodaeth y byddant yn ei rhoi i gwsmer am brynu cartref. Rhaid iddynt osgoi cam-werthu, gwybodaeth gamarweiniol, a thactegau gwerthu sy'n rhoi pwysau.

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

1.1 Gwybodaeth am werthiant a marchnata

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod cynnwys unrhyw ddeunydd gwerthu a marchnata yn ymwneud ag unrhyw gartref newydd yn glir, teg ac nad yw'n gamarweiniol, ei fod yn cydymffurfio â'r gyfraith a rhaid iddynt ddefnyddio iaith glir. Rhaid i gynnwys o'r fath gydymffurfio â'r holl godau hysbysebu perthnasol a'r gyfraith.

Rhaid i'r datblygwyr ddatgan yn eu llenyddiaeth gwerthu a marchnata eu bod yn ddatblygwr cofrestredig gyda'r Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd.

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 penodedig, 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. Yn yr holl lenyddiaeth gwerthu a marchnata, rhaid i'r datblygwr ystyried anghenion cwsmeriaid bregus.

1.2 Disgrifio'r cartref newydd

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

- Maint yr eiddo (mesuriadau'r ystafelloedd a'r plot).
- Daliadaeth (gan gynnwys y fformiwla ar gyfer Rhent Tir a hyd gweddilliol y brydles).
- Manyleb yr eiddo.
- Cyfraddau perfformiad ynni dangosol.
- Pris yr eiddo.
- Addasiadau symudedd.
- Dyddiadau cwblhau.
- Darpariaethau Gwarant cartref newydd.
- Gwasanaethau rheoli.
- Taliadau gwasanaeth.
- Camau'r datblygiad yn y dyfodol y mae'r datblygwr wedi ymrwymo iddynt.
- Unrhyw gyfyngiadau/gyfamodau ail-werthu.
- Costau, cynnwys neu fanteision unrhyw gynhyrchion ychwanegol fel yswiriant neu warantau.
- Band y Dreth Gyngor ddisgwylidig wrth ei werthu.

1.3 Dim technegau gwerthu lle rhoddir pwysau ar y prynwr

Rhaid i'r datblygwr beidio â defnyddio technegau gwerthu sy'n rhoi pwysau ar y prynwr er mwyn dylanwadu ar benderfyniad y cwsmer.

Mae'r technegau gwerthu sy'n rhoi pwysau ar y prynwr na ddylai'r datblygwr eu defnyddio i ddylanwadu ar benderfyniad y cwsmer yn cynnwys (ond heb eu cyfyngu iddynt):

- a) annog cwsmer i gadw eiddo trwy awgrymu bod gan rai eraill ddiddordeb neu fod cynnydd yn y pris ar fin digwydd, pan nad yw'r un o'r ddau yn wir.
- b) cynnig cymhelliant ariannol am benderfyniad ar unwaith i gadw eiddo neu ei werthu.
- c) annog rhywun i gadw eiddo trwy wrthod y cyfle i roi stamp personol ar gartref newydd pan fyddai'r cyfnod adeiladu yn dal i ganiatáu hynny.
- d) annog prynu 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.
- f) materion wedi eu nodi yn benodol yng nghyswllt cynlluniau cyfnewid eiddo a symud trwy gymorth (Adran 1.4 islaw).

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 gwerthiant. Rhaid i'r datblygwr roi digon o amser i Gwsmer 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 prydlesu/daliadaeth perthnasol.
- b) sut y lluniwyd prisiad marchnad deg - a ddylai fod yn annibynnol ac wedi ei gael gan fwy nag un ffynhonnell gyda chymhwyster addas.
- c) unrhyw ddiwydiadau 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) canlyniadau peidio â 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 ac unrhyw ganlyniadau, yn arbennig pan na fydd y rhain ar yr un pryd.

Dylai'r telerau a nodir i Gwsmer gynnwys:

- a) hyd dilysrwydd y cynnig o gyfnewid.
- b) y pris a gynigwyd am yr eiddo i'w gyfnewid.

1.5 Ystyried cwsmeriaid bregus

Rhaid i'r datblygwr roi ystyriaeth i ddynodi cwsmer bregus a chymryd unrhyw gamau priodol i helpu cwsmer i wneud penderfyniadau ar sail gwybodaeth.

Dylai'r datblygwr gymryd pob cam rhesymol fel bod trefniadau'n cael eu gwneud i roi cyngor a chymorth priodol i Gwsmeriaid Bregus sy'n addas i'w hanghenion, ac nad yw gweithwyr yn llunio rhagdybiaethau am y wybodaeth sydd gan Gwsmer.

Os na fydd cwsmer yn datgan unrhyw fregrusrwydd, ond ei bod yn dod yn amlwg y gall fod, rhaid i'r datblygwr geisio esboniad gan y person hwnnw a/neu ei gynrychiolwr. Rhaid i'r ymholiadau fod yn ystyriol, yn ddidramgwydd, a heb wahaniaethu.

1.6 Safonau a hyfforddiant gwasanaeth cwsmeriaid

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod ganddo systemau a gweithdrefnau yn eu lle, gan gynnwys unrhyw gydsyniad i rannu data pan fydd gofyn am hynny, er mwyn ei alluogi i fodloni ei ymrwymadau o ran cydymffurfio, gofynion gwasanaeth, prosesau/gweithdrefnau, dim gwerthu sy'n rhoi pwysau ar y cwsmer, ystyried cwsmeriaid bregus, datgelu/cofnodi gwybodaeth a monitro yng nghyswllt y Cod yn gywir a dibynadwy.

Gall Tîm Cydymffurfio a Data'r Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd ofyn am wybodaeth am gydymffurfio â'r Cod o bryd i'w gilydd ac mae'r datblygwr yn cytuno i gydymffurfio â'r holl ofynion o'r fath mewn modd prydlon.

Rhaid i'r datblygwr roi hyfforddiant ar ofynion y Cod i'r holl weithwyr sy'n ymdrin â chwsmeriaid. Yn ychwanegol, rhaid ei gwneud yn ofynnol i bob Asiant a ddefnyddir gan y datblygwr sicrhau eu bod yn gyfarwydd â'r Cod ac yn bodloni'r gofynion.

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

Rhaid i'r datblygwr roi gwybod i gwsmeriaid y dylent chwilio am gyngor cyfreithiol annibynnol a'i benodi wrth gyflawni'r camau cyfreithiol ffurfiol wrth brynu'r cartref newydd.

Gall y datblygwr gynnig argymell cynghorydd proffesiynol i gwsmer, ond, rhaid i'r datblygwr beidio â chyfyngu dewis y cwsmer o gynghorydd proffesiynol i un o'r rhai sy'n cael ei argymell gan y datblygwr. Mae hyn yn cynnwys cynrychiolydd cyfreithiol, arolygydd cyn cwblhau, cynghorydd ariannol neu gyfryngwr morgais. Ni all y datblygwr gynnig na chysylltu unrhyw gymhelliad nac anogaeth wrth argymell unrhyw wasanaethau o'r fath.

Pan fydd cwsmer yn holi datblygwr mewn sefyllfa heblaw un wyneb yn wyneb, ar y ffôn neu ar-lein (e.e. gwefan, porth, ap ac ati) am gartref newydd a bod hyn yn cynnwys dolen at wasanaethau cynghorydd proffesiynol penodol (e.e. cynrychiolydd cyfreithiol, cynghorydd ariannol neu gyfryngwr morgais), gan gynnwys ar gyfer cymhwyster am forgais neu gyfrifiad a ddarperir gan drydydd parti penodol, rhaid i'r datblygwr nodi'r darparwr trydydd parti penodol a chael cydsyniad y cwsmer.

Rhaid i'r datblygwr hysbysu cwsmer ar adeg y cyfeiriad (ar gyfer gwasanaethau), neu gadw/prynu (ar gyfer nwyddau) a yw'n derbyn unrhyw ffi, comisiwn neu unrhyw wobr neu fantais am gyflwyno unrhyw gynghorydd proffesiynol neu am argymell cynhyrchion neu wasanaethau penodol i Gwsmer.



RHAN DAU:

DOGFENNAU CYFREITHIOL,
GWYBODAETH, AROLYGU A
CHWBLHAU

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

- a) cyfle i sicrhau plot penodol yn gynnar, a elwir hefyd yn drefniant cynnig cynnar neu ddewis plot (gweler adran 2.1).
- b) cytundeb cadw, sy'n gcontract rhwng cwsmer a'r datblygwr, pan fydd cartref yn cael ei gadw i'w brynu ac yna mae'n ddarostyngedig i gwblhau dogfennau cyfreithiol ffurfiol (gweler adrannau 2.2-2.5).
- c) gwybodaeth cyn cwblhau, pan fydd gwybodaeth benodol am y pryniant arfaethedig ar gael i Gwsmer neu ei gynghorydd ariannol gan y datblygwr (gweler adran 2.6).
- d) y contract gwerthiant, sef y ddogfen gyfreithiol ffurfiol yn ymrwymo'r ddwy ochr i gwblhau gwerthiant, heblaw mewn amgylchiadau eithriadol (gweler adran 2.7).
- e) hysbysiad o'r dyddiad cwblhau, sef yr hysbysiad ffurfiol yn hysbysu cwsmer y bydd y cartref newydd yn barod ar gyfer y cwblhau cyfreithiol a'i feddiannu o ddyddiad penodol (gweler adran 2.7a).
- f) Cyfle i'r cwsmer ymweld â'r cartref newydd cyn y cwblhau cyfreithiol. Yn ychwanegol, gall cwsmer drefnu i arolygydd gyda phrofiad addas gynnal arolygiad cyn cwblhau, gan ddefnyddio'r templed rhestr wirio arolygiad cyn cwblhau cyn y dyddiad cwblhau cyfreithiol (gweler adran 2.8).
- g) Cwblhau cyfreithiol, sef 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 ac yna i sicrhau, trwy gyfrwng rhyddhau'n gynnar am gyfnod o amser, dewis o blot neu blotiau mewn datblygiad. Gelwir hyn weithiau yn gyfle cynnar neu drefniant dewis.

Gall datblygwr godi ffi ar gwsmer am drefniant o'r fath ar yr amod bod:

- a) y swm uchaf y gellir ei godi am drefniant cyfle cynnar yw £150, neu swm arall a nodir gan y Bwrdd Ansawdd Cartrefi Newydd o bryd i'w gilydd.
- b) y datblygwr yn ei gwneud yn glir i gwsmer am hyd y cyfnod y bydd y cyfle cynnar ar agor i'w dderbyn cyn i'r ffi gael ei thalu, yn ogystal â'r sail ar gyfer ad-dalu ffi o'r fath.

Os bydd y datblygwr yn cymryd ffi neu daliad, yna rhaid i'r ffi lawn gael ei had-dalu i gwsmer petai'n cynghori'r datblygwr nad yw'n dymuno symud ymlaen gyda'r pryniant cyn pen lleiafswm o 24 awr (neu amser diweddarach y mae'r datblygwr wedi ei bennu pan oedd y ffi yn daladwy) o'r adeg pan gaiff y cwsmer ei hysbysu bod y plot yn cael ei ryddhau i'w werthu.

Os bydd 24 awr (neu amser hwyrach pan fydd yn berthnasol) wedi pasio ers i'r cwsmer gael ei hysbysu gan y datblygwr bod y plot wedi ei ryddhau i'w werthu yna gall y datblygwr dynnu swm ar gyfer costau gweinyddu ar yr amod bod y didyniad wedi cael ei esbonio'n glir i'r cwsmer pan oedd yn talu.

Ni chaiff hawliau a disgwyliadau cwsmer o ran trefniadau cyfle cynnar o'r fath leihau neu gyfyngu'r darpariaethau a nodir yn y Cod hwn am yr holl ddarpariaethau o ran dogfennau a gwybodaeth dan y Rhan Dau hwn.

2.2. Cytundebau cadw

Pan fydd cwsmer yn dymuno cadw cartref newydd, rhaid i hyn gael ei wneud trwy gytundeb cadw ffurfiol rhwng cwsmer a'r datblygwr.

Ni ddylid cytuno ar gytundeb cadw nes bydd yr holl ffeithiau perthnasol i'r pryniant / 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 roi copi o'r cytundeb cadw i'r cwsmer sydd wedi ei lofnodi gan y ddwy ochr (yn ddigidol neu fel arall) ac sy'n nodi telerau'r cadw'n glir.

Rhaid i delerau'r cadw gynnwys, ond heb gael eu cyfyngu i:

- a) rhaid i'r datblygwr fod yn glir pwy y mae'r cwsmer yn prynu ei gartref newydd ganddo.
- b) swm y ffi gadw.
- c) hawl y cwsmer i ganslo yn y cyfnod cadw ac ystod (mewn termau ariannol) unrhyw gostau y gellid eu cadw yn ôl.
- d) y telerau fydd yn golygu bod y ffi gadw yn ad-daladwy ac nad yw'n ad-daladwy ac unrhyw ffioedd gweinyddu neu debyg y gall y datblygwr eu tynnu.
- e) bod cyfnod ystyried 14 diwrnod calendr gorfodol pan ellir canslo'r cytundeb, ac y bydd y ffi gadw yn cael ei had-dalu heb ddiwyriad ac yn llawn.
- f) sut i ganslo'r cytundeb cadw, gan gynnwys o ganlyniad i Newid Mawr (fel sy'n cael ei nodi yn Rhan 2.9).
- g) ei fod yn "Ddarostyngedig i Gontract" (Lloegr a Chymru yn unig).
- h) manylion y cartref newydd gan gynnwys y math o eiddo, rhif y plot, enw'r Datblygiad, cyfeiriad post (os yw ar gael), trefniadau 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 y darparwr gwarant cartref newydd perthnasol ynghyd â dogfen yn crynhoi'r Gwarant cartref newydd a gafwyd gan y datblygwr gan y darparwr gwarant cartref newydd.
- m) erbyn pa ddyddiad y mae'n rhaid i gyfnewid contractau ddigwydd, a ddylai fod yn rhesymol dan amgylchiadau'r gweithrediad, 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 cyfnewid, 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 a chost flynyddol amcangyfrifedig unrhyw wasanaethau rheoli, neu yn yr Alban, costau ffactora, ynghyd â chostau eraill y mae'n rhaid i gwsmer eu talu.
- q) daliadaeth y cartref newydd e.e. prydles, rhydd-ddaliad, cyfunddaliad, ac yn y blaen, a'r holl gostau cysylltiedig gan gynnwys sail y newidiadau i'r costau yn y dyfodol yn ymwneud â'r ddaliadaeth.
- r) natur a dull asesu unrhyw ffioedd digwyddiad.
- s) y posibilrwydd a'r broses o wneud newidiadau i'r cartref newydd (h.y. lliw'r paent, newidiadau i'r dyluniad, newidiadau i'r fanyleb).

Yng nghyswllt costau disgwylidig, mae'n rhaid i'r datblygwr hefyd roi rhestr o gostau dangosol sy'n dynodi'n rhesymol y costau 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.

Mae'n rhaid i'r rhestr costau dangosol gynnwys:

- a) manylion unrhyw rent daear, yn cynnwys y swm, dyddiadau talu a'r fformiwla weithredol.
- b) amcangyfrifon o gostau ychwanegol "hysbys" a/neu "ddisgwylidig" yn deillio'n uniongyrchol o ddaliadaeth y gwerthiant tebyg i ffioedd gwasanaethau rheoli (e.e. cynnal a chadw tirlunio, priffyrdd heb eu mabwysiadu gan awdurdodau lleol ac yn y blaen), ffioedd digwyddiad a/neu gostau eraill. Dylai hyn dynnu sylw cwsmer at unrhyw gostau gwasanaeth mewn camau mewn blynyddoedd diweddarach 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 ddisgwylidig ar gyfer cynnal a chadw rheolaidd ar gyfarpar ac offer integrol e.e. gwresogi cymunedol, casglu dŵr llwyd, pypmiau gwres o'r aer ac yn y blaen, lle nad yw'r rhain eisoes wedi eu cyfrif yn y ffioedd gwasanaeth rheoli neu ddigwyddiad neu ffioedd digwyddiad (e.e. newid amgylchiadau). Lle mae union werth costau neu ffioedd yn anhysbys, dylai'r datblygydd roi rhestr o eitemau heb gostau i'r cwsmer.
- d) Amcangyfrif costau ar gyfer cynnal a chadw yr eiddo (e.e. paentio render ac yn y blaen) ac atgyweirio/adnewyddu unrhyw ffitiadau neu gyfarpar fel sydd angen yn ystod y 10 mlynedd cyntaf.

2.3 Cyfnod i ystyried

Rhaid i'r holl gytundebau cadw gynnwys lleiafswm o gyfnod i ystyried o 14 diwrnod calendr, a bydd rhaid ad-dalu'r ffi gadw yn llawn yn ystod y cyfnod hwn os bydd y cwsmer yn dymuno canslo'r cytundeb cadw am unrhyw reswm.

2.4 Canslo ar ôl y cyfnod i ystyried

Gall y cytundeb cadw nodi didyniadau a fydd yn berthnasol os caiff y cytundeb cadw ei ganslo pan fydd y canslo'n digwydd ar ôl y cyfnod ystyried.

Rhaid i'r ffi gadw, wedi gwneud unrhyw ddidyniadau, gael ei had-dalu gan y datblygwr cyn pen 14 diwrnod calendr o'r dyddiad y rhoddir hysbysiad o ganslo gan y cwsmer.

2.5 Canslo gan y datblygwr

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

Ar ôl cwblhau'r cytundeb cadw rhaid i'r datblygwr roi manylion llawn yr eiddo a gadwyd a manylion cyswllt y cwsmer i'r darparwr gwarant 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 wneud penderfyniadau prynu ar sail y wybodaeth lawn a chael cyngor priodol.

Ym mhob achos mae'n rhaid i'r wybodaeth yma gynnwys (i) gwybodaeth yng nghyswllt yr eiddo a materion cynllunio a (ii) y costau gwirioneddol ac a ragwelir sy'n gysylltiedig â'r eiddo. Yn fwy penodol, fel a ganlyn:

a) o ran yr eiddo a chynllunio:

- i. cytundeb cadw ysgrifenedig.
- ii. crynodeb o'r warant a roddir yn y warant cartref newydd a manylion cyswllt y earparwr gwarant cartref perthnasol.
- iii. daliadaeth y cartref newydd e.e. prydles, rhydd-ddaliad, cyfundaliad ac ati.
- iv. y cyfeirnod caniatâd cynllunio manwl y mae'r cartref newydd yn cael ei adeiladu trwyddo, a phan fydd yn hysbys ac y mae caniatâd cynllunio ar ei gyfer, manylion unrhyw gamau adeiladu yn y dyfodol gan y datblygwr, unrhyw gyfleusterau y mae'r datblygwr yn rhan ohonynt ar y datblygiad.
- v. rhestr o gynnwys y cartref newydd sy'n cael eu cynnwys yn y pris gan gynnwys, ond heb eu cyfyngu i, nwyddau gwyn, llenni, carpedi, teils ar y waliau, systemau mynediad, socedi ynni a gosodiadau toiledau.
- vi. cadarnhad o'r fanyleb ar gyfer y cartref newydd a hysbysebwyd/a fasnachwyd gan gynnwys y math o ddeunyddiau gan nodi prif ffrâm strwythurol yr adeilad (gwaith maen, pren, ffrâm ddur neu arall).
- vii. 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 gweithgynhyrchwr / cyflenwr.
- viii. 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.
- ix. manylion unrhyw wasanaethau, cyfleusterau a/neu ymrwymadau na fyddant yn trosglwyddo ar unwaith i gwsmer wrth gwblhau'n gyfreithiol ac sy'n cael eu cadw dros dro gan y datblygwr. Pan fydd y rhain yn trosglwyddo i gwsmer yn ddiweddarach yna rhaid i hyn gael ei esbonio'n llawn a'i gofnodi e.e., systemau draenio, cyfleustodau ac ati.

b) yng nghyswllt gwir gostau a chostau a ragwelir

- i. disgrifiad o unrhyw wasanaethau rheoli a sefydliadau y bydd y cwsmer wedi ymrwymo iddynt.
- ii. rhestr o'r costau a ragdybir sy'n rhoi syniad rhesymol o'r costau tebygol fydd yn gysylltiedig yn uniongyrchol â daliadaeth a rheoli'r cartref newydd, y gellir disgwyl yn rhesymol i'r datblygwr fod yn ymwybodol ohonynt, am gyfnod o 10 mlynedd. Mae hyn yn cynnwys unrhyw ymrwymiad i gyfrannu tuag at gynnal a chadw a/neu gyfnewid gwasanaethau a chyfleusterau ac nid yw'n cynnwys costau cynnal a chadw arferol a chyfnewid sy'n ymwneud â'r cartref, fel systemau mewnlol, 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 berthnasol.
 - symiau wedi eu hamcangyfrif ar gyfer costau ychwanegol "hysbys" a/neu "a ragwelir" yn deillio yn uniongyrchol o ddaliadaeth y gwerthiant fel ffioedd gwasanaethau rheoli a/neu daliadau eraill, Ffioedd Digwyddiadau. Dylai hyn amlygu i sylw'r cwsmer unrhyw daliadau gwasanaeth grisiog mewn blynyddoedd i ddod 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 yn y ffioedd gwasanaethau rheoli neu ffioedd digwyddiad (e.e. newid amgylchiadau). 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.
- iii. 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 e.e. cyfleustodau, biliau ynni, y dreth gyngor, yswiriant cartref. Dylai cwsmer wneud ymholiadau ar wahân ar gyfer y rhain a chymryd camau i ystyried fforddiadwyedd cyffredinol y cartref newydd, o ystyried y wybodaeth am gostau ychwanegol ac a ragwelir yn ymwneud â'r cartref newydd.
- iv. Nid oes raid i'r rhestr o'r costau a ragdybir nodi'r costau posibl amcangyfrifedig a fydd yn deillio ac yn dibynnu ar benderfyniadau cwmni rheoli neu wasanaeth sydd tu hwnt i gwmpas y costau angenrheidiol sy'n gysylltiedig â chynnal a chadw'r cartref newydd, gan gynnwys unrhyw gyfleusterau. Fodd bynnag, rhaid i raddfa unrhyw ddaliadau tir ac ymrwymadau gael eu nodi'n glir, er enghraifft pan fydd yn ymestyn i oleuadau stryd, parciau, tirlunio neu faterion o'r fath.

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.
- b) taflen neu gynllun yn dangos maint, manyleb, patrwm cyffredinol a safle'r plot a chyfeiriadedd y cartref newydd. Rhaid i fanylion unrhyw oledd sylweddol yng ngardd a thir y cartref newydd gael eu rhoi i gwsmer 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, sut y bydd eu cwestiynau yn cael eu hateb ac â phwy i gysylltu (gydag enwau a rhifau cyswllt) yn ystod y gwerthiant, y pryniant a throsglwyddo perchenogaeth y cartref newydd i'r cwsmer.

Mae'r datblygwr yn cytuno i roi gwybod i'r cwsmer am unrhyw gostau ychwanegol hysbys neu a ragwelir a all godi ar gyfer y cartref newydd (cyn belled ag sy'n rhesymol o bosibl) yn ogystal ag unrhyw gyfyngiadau hysbys ar ddarparu gwasanaethau a darparwyr gwasanaethau, gan gynnwys trwy ddarparwyr gwasanaethau cysylltiedig, ar gyfer nwy, trydan, band eang, dŵr, carthffosiaeth neu gyfleustod safonol arall.

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. Yn ychwanegol rhaid iddo:

- a) ddiffinio'r cyfnod hysbysiad cwblhau cyfreithiol, sef rhwng rhoi'r hysbysiad i gwblhau a chwblhau'n gyfreithiol.
- b) nodi'n glir yr amgylchiadau pan all y cwsmer ddirwyn y contract gwerthiant i ben.
- c) nodi'n glir beth fydd yn digwydd os bydd oedi o ran adeiladu'r cartref newydd ac na fydd y cartref newydd yn barod i'r cwsmer gael meddiant arno erbyn y dyddiad a roddwyd gan y datblygwr.
- d) esbonio'n glir sut y bydd blaendaliadau contract yn cael eu diogelu.
- e) wneud darpariaethau addas i roi cyfnod atebolrwydd adeiladwr o ddwy flynedd i gwsmer. Mae hyn hefyd yn berthnasol i gerbydau diben qrbennig (SPV) 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 lunio Contract Gwerthiant.

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

Rhaid i'r datblygwr roi cyfle i'r cwsmer ymweld â'r cartref newydd a/neu benodi arolygydd â phrofiad addas i lenwi'r templed Rhestr Wirio Arolygiad Cyn Cwblhau ar ei ran, i'w gynnal cyn cwblhau ac o 5 diwrnod calendr (yn gynharach trwy gytundeb y ddwy ochr) ar ôl i'r hysbysiad cwblhau gael ei roi. Er mwyn osgoi amheuaeth, y templed Rhestr Wir Archwilio Cyn-Cwblhau yw'r unig restr wirio y gellir ei defnyddio ar gyfer yr arolwg cyn-cwblhau.

Wrth osod y cyfnod hysbysiad cwblhau cyfreithiol, er mwyn rhoi digon o rybudd i gwblhau'r holl ofynion cyfreithiol a rhoi cyfle i'r arolygiad cyn cwblhau gael ei gynnal, fe fyddai disgwyl i hyn fel arfer fod yn gyfnod o ddim llai na 14 diwrnod calendr (os na chytunwyd fel arall rhwng y datblygydd a'r cwsmer). Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw'r Rhestr Wirio Arolygiad Cyn Cwblhau yn gweithredu i oedi nac atal cwblhau cyfreithiol 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 newyddion 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'r cyfarwyddyd sy'n briodol 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 safle adeiladu gweithredol 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 sylweddol, a dirwyn contract i ben am newidiadau annerbyniol

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

Rhaid i'r datblygwr hysbysu cwsmer yn ysgrifenedig o newid mawr sy'n digwydd ar ôl i'r cytundeb cadw gael ei lunio. Newid mawr yw newid sy'n addasu maint, ymddangosiad neu werth y cartref newydd yn arwyddocaol a sylweddol (gan gynnwys y patrwm mewnlol) mewn cymhariaeth â'r hyn a ddangoswyd i gwsmer yn y cytundeb cadw a/neu gontract gwerthiant (fel sy'n berthnasol). 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 ddirwyn y cytundeb cadw neu gontract gwerthiant (fel sy'n berthnasol) i ben a chael ad-daliad o'r blaendal contract, y ffi gadw ac unrhyw flaen-daliadau heb ddiidyniadau ar yr amod bod y cwsmer yn arfer hawl o'r fath i ddirwyn y cytundebau i ben ddim hwyrach na 14 diwrnod calendr ar ôl hysbysiad o newid mawr o'r fath. Er mwyn osgoi amheuaeth, ni chaiff unrhyw hysbysiad cwblhau ei gyflwyno yn ystod cyfnod 14 diwrnod calendr o'r fath.

Disgwylir i'r datblygwr roi gwybod i'r cwsmer am newidiadau i ddyluniad, adeiladwaith neu ddeunyddiau'r cartref newydd nad ydynt yn newidiadau mawr. Nid yw newidiadau o'r fath (pan na fyddant yn newidiadau nawr) yn rhoi hawl i'r cwsmer ganslo'r cytundeb cadw na'r contract gwerthiant ac nid oes angen cytundeb ffurfiol y cwsmer iddynt ond mae'r cwsmer yn cadw'r hawl o ran diffygion a chwynion o ran newidiadau o'r fath pan na fydd wedi cytuno iddynt.

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 a/neu gontract gwerthiant, a bydd darpariaethau'r Cod hwn yn cael eu dehongli yn ôl hynny i ystyried y gwaith ychwanegol y cytunwyd arno. Dylai cwsmeriaid gael eu hysbysu i gael cyngor cyfreithiol yng nghyswllt unrhyw waith ychwanegol o'r fath ac yng nghyswllt unrhyw newidiadau contractaidd sy'n ofynnol.

Yn yr Alban, rhaid i'r datblygwr gydymffurfio â gofynion i sicrhau bod deunyddiau sydd wedi eu cyfnewid yn dal i gydymffurfio â'r warant adeilad perthnasol. Nid oes unrhyw beth yn yr adran hon yn ymwneud â thrafodaethau gyda'r cwsmer yn cymryd lle unrhyw ymrwymiad cyfreithiol.

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 o ran byw yn ddiogel ynddo y gall cwblhau cyfreithiol ddigwydd. Mae cwblhau cyfreithiol ar gartref newydd nad yw'n gartref newydd cyflawn yn torri'r Cod hwn. Cartref newydd cyflawn yw un sydd â nodyn gwarant cartref newydd wedi ei gyhoeddi yn ei gyswllt, ac ym mhob achos;

Naill ai yng nghyswllt tŷ,

gall gael ei ystyried yn gyflawn os yw pob ystafell, gofod a chyfleuster mewn cyflwr gorffenedig ar gyfer y diben y maent wedi ei ddylunio a'u bwriadu ar ei gyfer a bod yr eiddo yn cynnig llwybrau mynediad ac allanfeydd argyfwng diogel; gydag unrhyw waith pellach i'r cartref naill ai;

- a) yn waith addurno/cywiro yn unig.
- b) yn gysylltiedig ag ardaloedd cyffredin a rennir.
- c) yn gysylltiedig â throsglwyddo o gyfleustodau a gwasanaethau dros dro i rai parhaol, nad ydynt, ym mhob achos, yn effeithio ar allu'r perchennog i fyw'n ddiogel yn yr eiddo neu na fyddant yn achosi amharu sylweddol neu anghyfleustra i'w cywiro neu eu cwblhau.

Neu, yng nghyswilt fflat

gall gael ei ystyried yn gyflawn os yw pob ystafell, gofod a chyfleuster o fewn y fflat penodol mewn cyflwr gorffenedig ar gyfer y diben y maent wedi ei ddylunio a'u bwriadu ar ei gyfer a bod yr uned yn cynnig llwybrau mynediad ac allanfeydd argyfwng diogel; gydag unrhyw waith pellach i'r cartref naill ai;

- (a) yn waith addurno/cywiro yn unig.
- (b) yn gysylltiedig ag ardaloedd a chyfleusterau cyffredin a rennir.
- (c) yn gysylltiedig â throsglwyddo o gyfleustodau a gwasanaethau dros dro i rai parhaol, nad ydynt, ym mhob achos, yn effeithio ar allu'r perchennog i fyw'n ddiogel yn y fflat neu na fyddant yn achosi amharu sylweddol neu anghyfleustra i'w cywiro neu eu cwblhau.

AC, ym mhob achos

yng nghyswilt yr Alban yn unig, pan fydd yr awdurdod lleol wedi rhoi tystysgrif yn cadarnhau y gall rhywun fyw (Tystysgrif Annedd) yn y cartref.

Rhaid i'r datblygwr beidio â chynnig cymhelliant i gwsmer (ariannol neu fel arall) i symud i gartref newydd, neu gwblhau'r pryniant pan na fydd yn gartref newydd cyflawn.

2.11 Cwblhau cyfreithiol

Wrth gwblhau'n gyfreithiol, rhaid i'r datblygwr:

Yng Nghymru a Lloegr:

- a) fod wedi cwblhau'r gwaith o adeiladu'r cartref newydd yn ôl y safonau y cytunwyd arnynt.
- b) fod wedi cyflawni:
 - i. yng Nghymru a Lloegr, arolwg sicrhau ansawdd terfynol y datblygwr o'r cartref newydd a rhoi rhestr i'r cwsmer o unrhyw eitemau anghyflawn neu ddiffygiol, a datganiad o'r amserlen ar gyfer cwblhau / datrys eitemau o'r fath ynghyd â'r angen i gael mynediad ar amseroedd addas er mwyn gallu eu datrys; neu
 - ii. yn yr Alban, cadarnhad y cafodd y cartref newydd ei archwilio a'i basio fel addas ar gyfer byw ynddo gan yr awdurdod lleol (Tystysgrif Preswyliaid).
- b) fod wedi rhoi cyfle i'r cwsmer arolygu'r cartref newydd a/neu benodi arolygydd â phrofiad addas i gyflawni'r arolygiad cyn cwblhau (gweler 2.8 uchod).
- c) fod wedi 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 arolygiad yn c) uchod.
- d) roi manylion llawn unrhyw warantau sy'n dod gyda'r cartref newydd a'r offer.
- e) rhaid i'r datblygwr ddarparu, neu drefnu i'r darparwr gwarant cartref ddarparu, manylion clir graddfa a hyd y safonau a gynhwysir yn y warant cartref newydd ar gyfer y cartref newydd, (y disgwylir iddynt fod yn ddim llai na 10 mlynedd o'r cwblhau cyfreithiol) a rhoi gwybodaeth i'r cwsmer am eithriadau, cyfyngiadau, tâl atodol neu amodau sy'n berthnasol i'r hyn y mae'r warant cartref newydd yn ei gynnwys.

- f) roi copi o weithdrefn gwynion y datblygwr.
- g) roi ffeil lechyd a Diogelwch ar gyfer y cartref newydd sy'n cydymffurfio â'r ddeddfwriaeth berthnasol. Ar gyfer fflatiau dylai'r ffeil lechyd a Diogelwch gael ei rhoi i'r asiant rheoli neu'r cwmni rheoli.
- h) rhoi i'r cwsmer:
 - i. yng Nghymru a Lloegr - copi o'r cofnodion arolygu rheolaeth adeiladu os gofynnir amdanynt;
 - ii. yn yr Alban, rhoi cadarnhad i gwsmer bod y cartref newydd wedi cael ei arolygu a'i basio yn un y gellir byw ynddo ac yn addas i hynny gan yr awdurdod ;leol perthnasol (tystysgrif preswylfa);
- i) rhoi'r dystysgrif cwblhau rheoliadau adeiladu (Tystysgrif Preswylfa) pan fydd ar gael, a phan na fydd ar gael eto cyngori cwsmer na fydd dystysgrif cwblhau rheoliadau adeiladu ar gael tan ar ôl y cwblhau cyfreithiol, er enghraifft ar gyfer fflatiau nes bydd y datblygiad fflatiau cyfan wedi ei gwblhau.

2.12 Gwaith anghyflawn ac ategol

Wrth gwblhau'n gyfreithiol rhaid i'r datblygwr ddarparu datganiad bod gwaith yn anghyflawn i gwsmer 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, manau agored, ardaloedd hamdden a thirlunio. Dylai'r datblygwr sicrhau bod y cwsmer yn cael gwybod am y cynnydd wrth gyflawni ymrwymadau 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.

Pan fydd yn hysbys, dylai'r datblygwr geisio rhoi gwybodaeth i'r cwsmer am y dyluniad ac effaith unrhyw flychau cyfleustodau neu seilwaith arall y stad (fel polion lampau, biniau a chysgod fannau 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; a/neu
- b) roi'r blaendal contract; ffi gadw ac unrhyw flaendaliadau mewn cyfrif client addas wedi ei ddylunio ar gyfer cadw arian cleient, sydd wedi ei gadw ar wahân o lif arian ac asedau'r datblygwr ac na all y datblygwr fynd ato hyd y cwblhau cyfreithiol; neu
- c) unrhyw drefniant cyfreithiol arall yn ystod busnes y datblygwr y gellir disgwyl i'r datblygwr yn rhesymol allu ad-dalu symiau o'r fath petaent yn mynd yn ddyledus. Rhaid i hyn fod yn berthnasol i flaendal y contract i gyd neu unrhyw symiau heb eu hyswirio (pan fydd yswiriant o'r fath wedi ei sicrhau).

Petai contract yn cael ei ddwyn i ben, pan fydd y cwsmer wedi talu arian ychwanegol ar gyfer addasiadau/diweddariadau, yna dylai'r rhain gael eu had-dalu heblaw unrhyw ddiidyniadau pan all y datblygwr ddangos bod costau wedi cael eu tynnu.

Rhaid i'r datblygwr roi gwybodaeth brydlon a chywir i gwsmer a'r gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd (os yn berthnasol) er mwyn gallu asesu iawndal yn dilyn dirwyn contract i ben neu amrywiad dadleuol ar y contract gwerthiant.

Rhaid i ad-daliadau blaendal contract a symiau eraill sy'n ddyledus i gwsmer gael eu talu'n brydlon gan y datblygwr a beth bynnag cyn pen 28 diwrnod calendr o gadarnhau dirwyn y contract i ben.



RHAN TRI:

AR ÔL Y GWERTHIANT, RHEOLI
CWYNION A'R OMBWDSMON
CARTREFI NEWYDD

Nid yw'r ymrwymïadau yn ymwneud â chartref newydd yn dod i ben wrth iddo gael ei werthu ac i'r prynwr symud iddo. Mae'n ofynnol i ddatblygwyr roi gwasanaeth ar ôl gwerthu a phroses ddatrys cwynion yn unol â gofynion a disgwyliadau'r Cod hwn.

Mae'r Cod yn ei gwneud yn ofynnol i'r broses gwynion a dyrchafu at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod ar gael i'r cwsmer am ddwy flynedd o'r dyddiad cadw neu gwblhau cyfreithiol, p'run bynnag sydd hwyraf. Lle mae datblygwyr yn dewis gosod eu gwasanaeth ar ôl gwerthu i drydydd parti, mae'r cyfrifoldeb am ddarparu'r gwasanaeth a chydymffurfio gofynion y Cod hwn yn dal i fod gyda'r datblygwr.

Rhaid i unrhyw gynllun unigol a drefnir gan ddatblygwr ddal i gadw at ofynion y Cod, gan gynnwys y broses gwynion a'r gallu i'r cwsmer gyfeirio problemau at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

3.1 Gwasanaeth ar ôl gwerthu

Rhaid i'r datblygwr ddarparu gwasanaeth ar ôl gwerthu cynhwysfawr a hygyrch i'r cwsmer am o leiaf ddwy flynedd yn dilyn dyddiad y cwblhau cyfreithiol.

Er mwyn sicrhau 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 y mae'n rhaid iddo gynnwys:

- a) datganiad ysgrifenedig clir o'r gweithdrefnau gwasanaeth ar ôl gwerthu.
- b) esboniad o'r cyfrifoldeb am ddatrys unrhyw broblemau neu ddiffygion (gan gynnwys 'snags') sy'n deillio o'r eiddo yn ystod y ddwy flynedd gyntaf, ac y dylai'r cwsmer ddynodi unrhyw broblemau (gan gynnwys 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, gan gynnwys amserlenni; sut y dylid rhoi adroddiad amdanynt ac enwau a manylion cyswllt staff y datblygwr y dylid rhoi adroddiad am broblemau o'r fath iddyn nhw.
- d) gadael i'r cwsmer gael y dewis o ddosbarthu unrhyw broblem (gan gynnwys diffygion) fel cwyn ffurfiol os na fydd yn hapus â dull arfaethedig y datblygwr.
- e) esboniad o'r broses ar gyfer rhoi adroddiad a thrin materion argyfwng gan gynnwys eglurder ar yr hyn sy'n gymwys fel mater argyfwng a sut y bydd y datblygwr yn ymdrin â nhw. Rhaid i hyn gynnwys materion yn ymwneud ag iechyd a diogelwch a allai gael effaith gwirioneddol ar iechyd a lles neu achosi niwed neu golli bywyd.
- f) cyfarwyddyd clir ar yr hyn y gall y cwsmer ei ddisgwyl fel cynnal a chadw arferol a "chyfnod rhedeg cychwynnol" sy'n gyfrifoldeb y cwsmer.

Rhaid i'r datblygwr ddweud wrth gwsmeriaid am y rhagofalon iechyd a diogelwch y mae'n rhaid iddynt eu dilyn wrth fyw ar ddatblygiad pan fydd gwaith adeiladu yn parhau a'r camau y mae'r datblygwr yn eu gweithredu er mwyn eu diogelu.

3.2 Materion ar ôl gwerthu a rheoli cwynion

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, yn ogystal â chwynion yn unol â'r gofynion, gan gynnwys amserlenni, sy'n cael eu nodi yn y Cod.

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

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

Mae'r Cod yn ei gwneud yn ofynnol i'r broses gwynion a dyrchafu at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd fod ar gael i'r cwsmer am ddwy flynedd o'r dyddiad cadw neu gwblhau cyfreithiol, p'run bynnag sydd hwyraf.

Rhaid i'r datblygwr gydweithredu gydag unrhyw gynghorydd proffesiynol gyda chymwysterau priodol a benodir gan Gwsmer i helpu i ddatrys cwynion cyn iddynt droi yn anghydfod. Yn amodol ar gydymffurfio â phrosesau data, cyfrinachedd neu iechyd a diogelwch, rhaid i'r datblygwr ddarparu'r un lefel o gydweithrediad â chyfryngwr a awdurdodir gan gwsmer i gynrychioli cwsmer (e.e., aelod o'r teulu, ffrind, neu Gyngorydd Proffesiynol) ag y byddai i gwsmer.

3.3 Cyfnod datrys trafferthion a datrys problemau

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 drafferthion neu "snags" yn Saesneg.

Disgwylir i ddatblygwyr weithio ar y cyd â'u cwsmeriaid i ddynodi, cael mynediad at a datrys trafferthion ar ôl y cwblhau cyfreithiol.

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod y Trafferthion yn cael eu cynnwys yn y gwasanaeth ar ôl gwerthu ac, unwaith y cytunir arnynt, eu bod yn cael eu datrys yn brydlon.

Rhaid i unrhyw drafferthion neu broblemau a godir trwy'r broses gwasanaeth ar ôl gwerthu gael eu cydnabod yn brydlon. 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 dilys am oedi. Pan fydd oedi o'r fath, dylai'r rhesymau am hynny gael eu cyfleu yn glir i'r cwsmer, gyda dim llai na newyddion diweddaraf bob mis yn cael ei roi nes bydd y mater yn cael ei ddatrys. Os bydd cwsmer yn anfodlon ar y gwasanaeth ar ôl gwerthu gellir cyflwyno cwyn dan broses gwynion ffurfiol y datblygwr hwnnw.

Er mwyn osgoi amheuaeth, nid yw problemau argyfwng yn drafferthion, ac os na fyddant yn cael eu datrys yn foddhaol, gall cwsmer gyflwyno cwyn am broblemau argyfwng o'r fath o ddyddiad y cwblhau cyfreithiol.

3.4 Proses gwynion

Os na fydd cwsmer yn fodlon ar y datrysiad i broblem a godwyd trwy:

Rhan Un: Gwerthu cartref newydd

Rhan Dau: Dogfennau cyfreithiol, gwybodaeth, arolygu a chwblhau

Rhan Tri: Ar ôl gwerthu

gall Cwyn gael ei chyflwyno yn unol â phroses gwynion y datblygwr.

Mae'n ofynnol i weithdrefn gwynion datblygwr gynnwys y camau gorfodol canlynol o ddyddiad y gŵyn gyntaf:

- Cydnabyddiaeth ysgrifenedig: dim hwyrach na 5 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).
- 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 gall y gŵyn fod yn ddarostyngedig i wasanaeth datrys.
- 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:

- dylai pob cynnwys gael ei dynodi ar wahân a dylid rhoi adroddiad arni.
 - pan fydd cynnwys wedi cael ei datrys, pa gamau a gymerwyd i wneud hynny.
 - os na yw wedi ei datrys ond bod 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 fydd yn cael ei ddatrys ond bod gwaith adfer yn cael ei dderbyn, beth fydd y gwaith hwnnw ac amcangyfrif o'r amser y bydd y gwaith yn cael ei gyflawni o'i fewn.
 - pan fydd ymchwiliadau pellach neu waith adfer wedi cael eu nodi yn y llythyr, pryd y bydd y diweddariad nesaf yn cael ei ddarparu, a rhaid i hynny beidio â bod yn fwy na 28 diwrnod calendr.
 - pan na fydd cynnwys yn cael ei derbyn, dylai hynny gael ei nodi'n glir gydag esboniad clir o'r penderfyniad.
 - gwybodaeth am unrhyw gysylltiad a argymhellir ag unrhyw wasanaeth datrys perthnasol.
 - gwybodaeth sut i gyfeirio materion at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.
- d) Llythyr wyth wythnos (56 diwrnod): pan na fydd y gŵyn wedi ei chau a dim hwyrach na 56 diwrnod calendr o ddyddiad cychwyn y gŵyn, anfonir llythyr wyth wythnos at y cwsmer gan y datblygwr.

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

- i. crynodeb clir o'r camau a gymerwyd cyn belled.
 - ii. manylion clir am yr hyn sy'n dal heb ei ddatrys, rheswm pam a'r camau i'w cymryd.
 - iii. awgrym o'r amserlen i'w datrys.
 - iv. pa mor aml y bydd y newyddion diweddaraf yn cael ei ddarparu i'r cwsmer gan y datblygwr nes y bydd wedi ei ddatrys, a rhaid i hynny beidio â bod yn fwy na 28 diwrnod calendr.
- e) Llythyr cau: i'w anfon gan y datblygwr at y cwsmer ar unrhyw gam ar ôl dyddiad cychwyn y gŵyn

Rhaid i'r llythyr hwn gynnwys:

- i. rhestr o'r eitemau y cytunwyd arnynt yn y llythyr asesu ac ymateb i gŵyn a chadarnhad bob pob eitem wedi ei datrys.
- ii. gwybodaeth sut i gyfeirio materion at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

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

3.5 Cyfeiriadau at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd (NHOS)

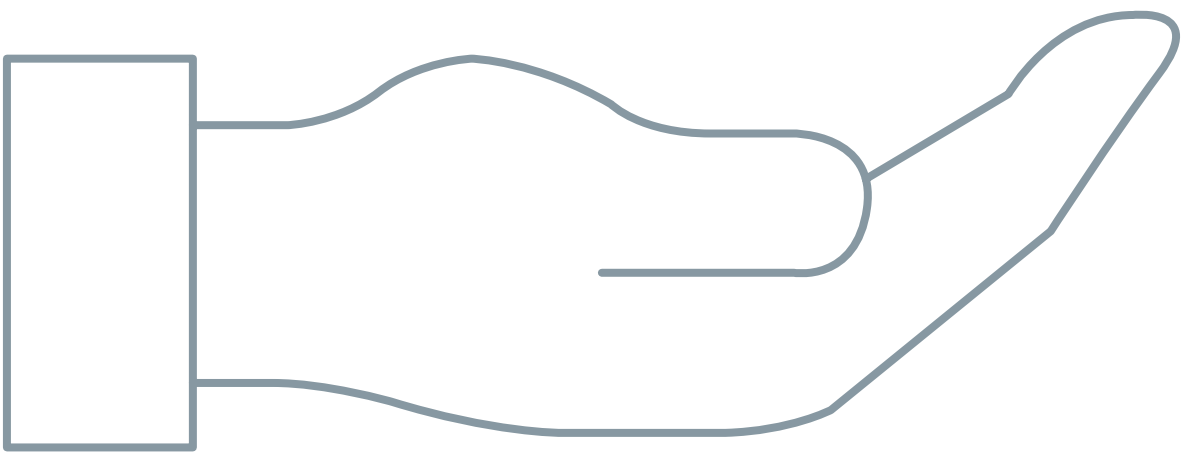
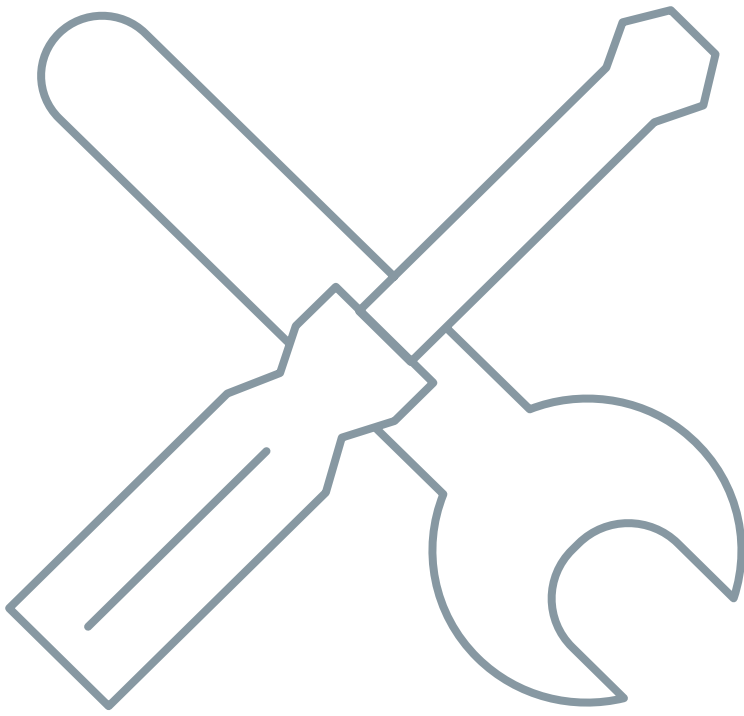
Os na fydd diffygion y cwynwyd amdanynt neu drafferthion y rhoddyd adroddiad amdanynt wedi eu datrys yn unol â'r amserlen a'r weithdrefn sy'n ofynnol gan y broses gwynion, yna gall cwsmer gyfeirio anghydfod at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd. Y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd ddylai benderfynu pryd neu a yw am dderbyn cyfeiriad ato, yn unol â rheolau cynllun y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

Yn unol ag arfer gorau sefydledig defnyddwyr gall cwsmer gyfeirio cwyn sydd wedi codi o fewn y ddwy flynedd gyntaf, at y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd ar ôl 56 diwrnod calendr o ddyddiad cychwyn y cŵyn, boed hynny o fewn dwy flynedd gyntaf y cwblhau cyfreithiol neu beidio. Dylai unrhyw gŵyn gael ei chyflwyno'n brydlon gan y cwsmer. Y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd ddylai benderfynu pryd neu a yw am dderbyn cyfeiriad ato, yn unol â rheolau cynllun y Gwasanaeth Ombwdsmon Cartrefi Newydd.

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

Yng nghyswllt ail gwsmer a chwsmeriaid dilynol y cartref newydd dim ond i faterion ar ôl gwerthu y rhoddir adroddiad amdanynt cyn pen dwy flynedd o ddyddiad cwblhau cyfreithiol y pryniant cartref newydd gwreiddiol y mae'r Cod yn berthnasol a dylid cael cyngor cyfreithiol o ran unrhyw werthiant dilynol yn ôl hynny.





RHAN PEDWAR:

DIDDYLEDRWYDD, CYFREITHIOL
AC AWDURDODAETH

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod y parti contractaidd fel datblygwr a gwerthwr (os yn wahanol i'r datblygwr, er enghraifft cerbyd diben arbennig) wedi ei sefydlu'n ddigonol yn ariannol neu wedi ei yswirio i ddarparu diogeliad rhesymol rhag mynd yn fethdalwr a'r gallu i fodloni ei ymrwymadau dan y Cod, 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 am faterion sy'n cael eu cynnwys dan y Cod, fe allant benderfynu dilyn camau gwahanol, fel mynd trwy'r llysoedd sifil neu ombwdsmon neu reoleiddiwr perthnasol arall.

Mae cyfeiriadau at 'gwsmer' yn golygu un neu fwy o gwsmeriaid fel sy'n berthnasol pan fydd y cartref newydd yn cael ei brynu ar y cyd.





Cod Ymarfer

www.nhqb.org.uk