

Nodyn Canllaw 5: Eithriadau ar gyfer Eiddo Hunan-Adeiladu, Estyniadau, a Rhandai

Cyflwyniad

Mae eithriadau yn berthnasol i unrhyw un sy'n adeiladu'i gartref ei hun neu sy wedi comisiynu contractwr, adeiladwr tai neu is-gontractwr i ymgymryd â'r gwaith. Rhaid i' sawl sy'n hawlio eithriad fod yn berchen ar yr annedd a chyflwyno'r dystiolaeth ategol y gofynnwn amdani. Rhaid mai'r annedd yw'r brif breswylfa am o leiaf 3 blynedd ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau.

Mae prosiectau hunan-adeiladu grwpiau cymunedol hefyd yn gymwys am eithriad, os ydyn nhw'n bodloni'r meini prawf gofynnol.

Bydd eithriadau hefyd yn berthnasol i chi os ydych chi'n estyn eich cartref neu'n adeiladu rhandy ar dir eich cartref (hynny yw, os ydych chi'n ei adeiladu eich hun, neu os ydych chi'n comisiynu adeiladwr i adeiladu estyniad neu rhandy ar eich rhan). Cewch gyflwyno cais am eithriad hunan-adeiladu ar unrhyw adeg, os nad yw'r datblygiad wedi dechrau.

Bydd y gost (h.y. yr ardoll y byddech chi wedi'i thalu pe nai bai eithriad wedi'i roi) yn cael ei chofrestru'n 'gost tir lleol' am dair blynedd ar ôl i'r annedd gael ei chwblhau.

Rydyn ni'n cael diddymu eithriadau hunan-adeiladu os byddwch chi'n torri amod.

Sut i hawlio eithriad

Anheddau

1. Rhaid i chi wneud dau beth cyn dechrau'rdatblygiad. Gyntaf, rhaid ichi dderbyn eich bod yn atebol i dalu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol mewn perthynas â'r datblygiad. I wneud hyn, llenwch **Ffurflen Derbyn Atebolrwydd**.

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 5

Yn ail, rhaid ichi ardystio y bydd y cynllun yn bodloni'r meini prawf i gael ei dderbyn yn ddatblygiad hunan-adeilad. Rhaid ichi gyflwyno **Ffurflen Hawlio Eithriad Hunan-Adeiladu – Rhan 1** i'r Cyngor.

2. Ar ôl inni dderbyn y ffurflen, byddwn ni'n rhoi gwybod ichi cyn gynted â phosibl, yn ysgrifenedig, swm yr eithriad.

3. Cyn dechrau'r datblygiad, rhaid ichi gyflwyno **Hysbysiad Dechrau i'r Cyngor. Rhaid nodi'r dyddiad y bydd y datblygiad yn dechrau.**

Rhaid inni dderbyn y ffurflen yma ar y diwrnod hwnnw, fan bellaf. Bydd y gost (h.y. yr ardoll y byddech chi wedi'i thalu pe nai bai eithriad wedi'i roi) yn cael ei chofrestru'n 'gost tir lleol' am dair blynedd ar ôl i'r annedd gael ei chwblhau.

Nodwch, os fyddwch chi ddim yn cyflwyno Hysbysiad Dechrau yn brydlon, byddwch chi'n atebol i dalu'r ardoll yn llawn.

4. O fewn 6 mis o gwblhau'r annedd, rhaid ichi gyflwyno **Ffurflen Hawlio Eithriad Hunan-Adeiladu – Rhan 2** yn dystiolaeth i gadarnhau bod y prosiect yn ddatblygiad hunan-adeiladu. Diffiniad 'cwblhau datblygiad' at ddibenion cael rhyddhad ar gyfer datblygiad hunan-adeiladu yw cyflwyno tystysgrif gydymffurfio ar gyfer y datblygiad yma o dan naill ai Reoliad 17 o Reoliadau Adeiladu 2010 neu Adran 51 o Ddeddf Adeiladu 1984.

Rhaid i'r dystiolaeth gynnwys:

- Tystiolaeth o'r dyddiad gorffen – copi o dystysgrif gorffen adeiladu neu dystysgrif gydymffurfio ar gyfer yr annedd (a gafodd ei chyflwyno gan yr Arolygwr Rheoli/Cymeradwyo Adeiladu)
- Tystiolaeth o bwy sy'n berchen ar yr annedd – copi o weithred eiddo (rhydd-daliad neu brydles)
- Tystiolaeth mai'r annedd yw'ch prif breswylfa – tystysgrif Treth y Cyngor a dwy ddogfen arall sy'n dangos tystiolaeth mai'r annedd yw'ch brif breswylfa (bil cyfleustodau neu ddatganiad banc sy'n cadarnhau eich bod ar y gofrestr etholwyr)
- Rhaid hefyd gyflwyno copi o'r dogfennau canlynol: Ffurflen gais gymeradwy gan Gyllid a Thollau Ei Mawrhydi o dan 'VAT431C: VAT refunds for DIY house builders' neu Warrant Hunan-adeiladu Arbenigol, neu forgais hunan-adeiladu cymeradwy o fanc/cymdeithas adeiladu.

Os na fyddwch chi'n cyflwyno'r dystiolaeth i'r Cyngor o fewn 6 mis, bydd raid talu cost yr ardoll yn llawn.

Beth yw Warrant Hunan-adeiladu?

Dyma warrant a thystysgrif gymeradwyo a gaiff eu cyflwyno gan ddarparwr gwarantau sy'n cynnig polisi 'yswiriant diffygion cudd'. Caiff eu cyflwyno law yn llaw â Thystysgrifau Cwblhau Cam a gaiff eu cyflwyno i berchennog/deiliad yr annedd.

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 5

Beth yw morgais hunan-adeiladu?

Morgais hunan-adeiladu yw morgais cymeradwy sy wedi'i drefnu ar gyfer prynu tir a/neu dalu'r gost o adeiladu tŷ lle bo'r benthyciadau yn cael eu talu i'r perchennog/deiliad fesul cam wrth i'r gwaith adeiladu fynd rhagddo.

Torri Amodau

Caiff rhyddhad datblygiad hunan-adeiladu ei ddiddymu os torrir amod yn ystod tair blynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad. Byddwch chi'n torri amod os:

- Byddwch chi'n gwneud newidiadau i'r annedd hunan-adeiladu ac nid yw mwyach yn bodloni'r meini prawf sy wedi'u nodi yn y rheoliadau;
- Byddwch chi'n methu â chydymffurfio â gofynion mewn perthynas â chyflwyno tystiolaeth ar ôl i'r datblygiad orffen;
- Byddwch chi'n rhoi'r annedd hunan-adeiladu ar osod;
- Byddwch chi'n gwerthu'r annedd hunan-adeiladu.

Beth os bydda i'n torri amod?

Rhaid ichi roi gwybod i'r Cyngor am hyn yn ysgrifenedig o fewn 14 diwrnod.

Os gwnewch hyn, efallai y byddwn ni'n codi tâl ychwanegol sy'n gyfystyr â 20% y swm sy'n daladwy neu £2,500 (pa bynnag swm sy llai), yn ogystal â swm yr ardoll sy'n daladwy. Unwaith iddo dderbyn yr hysbysiad, rhaid anfon copi o'r hysbysiad at bob perchennog sydd â buddiant perthnasol yn y tir perthnasol.

Mae un eithriad i hyn – os byddwch chi'n methu â chydymffurfio â'r gofynion mewn perthynas â chyflwyno tystiolaeth ar ôl i'r datblygiad orffen. Mewn achos o'r fath, bydd y Cyngor yn rhoi o leiaf 28 diwrnod o rybudd ichi gyflwyno'r ffurflen a'r dystiolaeth angenrheidiol cyn cymryd camau pellach.

Estyniadau a Rhandai

Ydych chi'n bwriadu adeiladu estyniad neu randy ar dir eich cartref? Fydd dim rhaid ichi dalu'r ardoll, os byddwch chi'n bodloni'r meini prawf canlynol:

- Rhaid mai'r annedd yw'ch prif breswylfa, a rhaid bod gyda chi fuddiant personol (fel y'i diffinir yn Rheoliad 4(2));
- Caiff yr annedd ei heithrio os caiff ei hadeiladu o fewn cwrtel y brif annedd ac os caiff un annedd newydd ei sefydlu.

Does dim rhaid i ddeiliad y rhandy fod yn perthyn i berchennog y brif annedd, neu aros yno am gyfnod penodol.

Pa dystiolaeth sy rhaid ei chyflwyno mewn perthynas ag estyniadau a rhandai?

Rhaid i'r sawl sy'n gwneud cais gyflwyno cais am ryddhad i'r Cyngor cyn i ddatblygiad ddechrau. Rhaid cyflwyno'r cais ar **Ffurflen Hawlio Eithriad Hunan-Adeiladu Rhandy, neu Estyniad**. Ar ôl i gais dilys ddod i law, byddwn ni'n ysgrifennu atoch chi cyn gynted â phosibl a rhoi gwybod ichi am swm y rhyddhad a gaiff ei roi.

Nodyn Canllaw Ardoll Seilwaith Cymunedol 5

Er mwyn manteisio ar yr eithriad, rhaid cyflwyno Hysbysiad Dechrau i'r Cyngor cyn dechrau'r datblygiad.

Bydd y gost (h.y. yr ardoll y byddech chi wedi'i thalu pe nai bai eithriad wedi'i roi) yn cael ei chofrestru'n 'gost tir lleol' am dair blynedd ar ôl i'r annedd gael ei chwblhau.

Torri Amodau

Yn achos rhyddhad ar gyfer rhandy preswyl, fyddwch chi ddim yn gymwys mwyach os na chaiff hysbysiad dechrau ei gyflwyno i'r Cyngor o leiaf diwrnod cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle. Fydd y rhandy ddim yn gymwys mwyach am ryddhad hunan-adeiladu os, o fewn 3 blynedd o orffen y datblygiad:

- Mae'r prif dŷ yn cael ei ddefnyddio at unrhyw ddibenion heblaw fel annedd sengl
- Mae'r annedd yn cael ei gosod
- Mae'r brif annedd neu'r rhandy yn cael eu gwerthu ar wahân.

Diffiniad 'chwblhau datblygiad' at ddibenion cael rhyddhad ar gyfer rhandai yw cyflwyno tystysgrif gydymffurfio ar gyfer y datblygiad yma o dan naill ai Rheoliad 17 o Reoliadau Adeiladu 2010 neu Adran 51 o Ddeddf Adeiladu 1984.

Beth os bydda i'n torri amod?

Rhaid ichi roi gwybod i'r Cyngor am hyn o fewn 14 diwrnod. Bydd y rhyddhad yn cael ei ddiddymu a byddwch chi'n gymwys i dalu'r ardoll a nodir gan y Cyngor a fyddai wedi bod yn daladwy pan gafodd y rhyddhad ei hawlio gyntaf (neu swm y rhyddhad, os yw'n llai).

Eich hawl i apelio

Mae hawl gyda chi i apelio yn erbyn swm rhyddhad ardoll, o dan Reoliadau 116A ac 116B. Dylech chi gyflwyno apêl i Asiantaeth y Swyddfa Brisio.

Mae hawl gydag unrhyw barti â diddordeb i apelio yn erbyn cyflwyno rhyddhad hunan-adeiladu ar gyfer rhandy preswyl o dan Reoliad 116A. Caiff apeliadau o'r fath eu cyflwyno i Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA).

Cymorth gwladwriaethol.

Ni fydd rhyddhad yn cael ei roi os yw'n gyfystyr â chymorth gwladwriaethol.

Am ragor o wybodaeth, ewch i dudalen we The Planning Portal

www.planningportal.gov.uk/cil