



vischnaunca da  
**sumvitg**

**Lescha davart  
beins e dretgs immobiliars**

## **C u n t e g n**

---

<b>I. Determinaziuns generalas</b>	<b>3</b>
Art. 1 Intent e finamira	3
Art. 2 Cumpetenzas	3
Art. 3 Pensums dalla suprastanza communal	3
Art. 4 Finanziaziun	4
Art. 5 Cundiziuns generalas	4
Art. 6 Impurtaziun el register funsil	4
Art. 7 Procedura	4
<b>II. Cumpra ni vendita da beins immobiliars</b>	<b>5</b>
Art. 8 Prezi da cumpra resp. vendita	5
Art. 9 Termins da construcziun tier terren da baghegiar	5
Art. 10 Affittaziun	5
Art. 11 Dretg da recumpra	5
Art. 12 Dretg da precumpra	5
Art. 13 Locaziun ni vendita a tiarzas personas	6
<b>III. Brat da terren</b>	<b>6</b>
Art. 14 Brat da terren	6
<b>IV. Concessiun da terren en dretg da baghegiar</b>	<b>6</b>
Art. 15 Dretg surordinau	6
Art. 16 Cuoz	6
Art. 17 Tscheins annual e scadenza	6
Art. 18 Cundiziuns specialas da tscheins	7
Art. 19 Manteniment ed uorden	7
Art. 20 Retratga dil dretg	7
Art. 21 Obligaziuns specialas	7
Art. 22 Prolungaziun	7
Art. 23 Scadenza	8
Art. 24 Retuorn a tschep avon temps	8
Art. 25 Dretg d'acquist dil terren entras il favorisau dil dretg da baghegiar	8
<b>V. Locaziun ed affittaziun d'immobillas</b>	<b>8</b>
Art. 26 Principi	8
Art. 27 Tscheins	9
Art. 28 Contract	9
Art. 29 Locaziun d'immobillas	9
<b>VI. Determinaziuns finalas</b>	<b>9</b>
Art. 30 Abrogaziun	9
Art. 31 Approbaziun e vigur	9

## I. Determinaziuns generalas

---

### Art. 1 Intent e finamira

<sup>1</sup> La vischnaunca intermediéscha tenor pussevliadad entras vendita, brat e concessiun en dretg da baghegiar ni autras surdadas e concessiuns el senn dil dretg immobiliar a tiarzas personas terren da baghegiar per intents cummunizeivels, per la promoziun dalla construcziun da habitadis e per l'engrondaziun e fundaziun d'interpresas.

<sup>2</sup> La vischnaunca procura en rama dalla planisaziun locala per terren da baghegiar per intents publics.

### Art. 2 Cumpetenzas<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La suprastonza communal ei responsabla per la politica da terren e schischom dalla vischnaunca.

<sup>2</sup> Tenor constituziun communal vegnan las cumpetenzas appartenent cumpra, vendita, scumiada da maun, impegnaziun ed affitaziun da schischom e concessiun da servituds e grevezias realas regladas sco suonda:

- a) tier ina valeta tenor contract naven da frs. 500'000.-- ensi decidan votantas e votants all'urna,
- b) tier ina valeta tenor contract da frs. 50'000.-- tochen 500'000.-- decida la radunonza communal,
- c) tier ina valeta da contract tochen e cun frs. 50'000.-- ni ina surfatscha maximala da terren tochen 20'000 m<sup>2</sup> decida la suprastonza communal.

<sup>3</sup> Per eruir las cumpetenzas dils singuls organs comunals ein decisivs:

- a) tier cumpra, vendita e scumiada da maun la valeta tenor contract,
- b) tier concessiun da terren en dretg da baghegiar il prezi da basa per la calculaziun dil tscheins,
- c) tier contracts d'affittaziun l'indemnisaziun periodica (p.ex. tscheins meinsil d'affittaziun).

<sup>4</sup> Sin fundament da decisions all'urna resp. dalla radunonza communal tenor alinea 2 a) e b) vegn la suprastonza communal autorisada d'acquistar ni separticipar vid igl acquist da terren, da ceder proprietad immobiliera a tiarzas personas, da conceder dretgs da servitud sco era dretgs da baghegiar, dretgs personals, notaziuns, menziuns e da disponer autruisa el senn dil dretg funsil sco era d'impegnar ed affittar beins immobiliars. L'impegnaziun dalla facultad communal ei pussevla mo cun lubientscha dalla regenza dil cantun Grischun.

### Art. 3 Pensums dalla suprastonza communal

<sup>1</sup> Alla suprastonza communal cumpetan per mauns dils organs comunals surordinai las suandontas incaricas:

- a) eruir pussevliadads da cumpra d'immobilies el senn dil CCS,
- b) examinar offertas cun purschida d'immobilies el senn dil CCS,

---

<sup>1</sup> Tenor revisun dalla constituziun communal approbada all'urna ils 07-06-2009, approbada dalla Regenza Grischuna ils 30-06-2009 (protocol nr. 654)

c) menar las respectivas contractivas en rama da quei reglament e far leutier ils necessaris contracts.

<sup>2</sup> Sut immobilias el senn dil CCS (art. 655) vegn capiu il suandont:

- terren e schischom cun cunfins natural e superficials,
- dretgs independents e cuzzonts pri si el register funsil,
- cumpropietad vid terren e schischom.

<sup>3</sup> Plinavon sestenta la suprastonza communal da procurar per e salvar sufficient terren da baghegiar.

#### **Art. 4 Finanziaziun**

<sup>1</sup> La finanziaziun succeda entras il fondo "recav terren communal" e sche quel tonscha buca entras in emprest. Ils tscheins d'in emprest vegnan engraviati al quen communal.

<sup>2</sup> Il fondo "recav terren communal" vegn spisgentaus culs recavs ord la vendita da terren.

#### **Art. 5 Cundiziuns generalas**

<sup>1</sup> Ei astga vegnir vendiu, brattau ni dau giu terren en dretg da baghegiar mo a personas naturalas e giuridicas cun dimora permanenta ni cun domicil da fatschenta en vischnaunca sco era a personas naturalas e giuridicas d'ordeifer che demuossan la voluntad da prender dimora per silmeins 15 onns en vischnaunca.

<sup>2</sup> En cass da direzia suenter la retratga digl object construui sa vegnir fatg excepziuns pertuccont il cuoz da dimora da silmeins 15 onns en vischnaunca.

<sup>3</sup> Per igl agen diever documentau sa vegnir intermediau mo ina parcella da baghegiar a personas naturalas e giuridicas.

<sup>4</sup> Possessurs da terren da baghegiar ni da casas e habitaziuns sco era tals che han vendiu terren en zona da baghegiar enteifer la vischnaunca da Sumvitg e quei egl interval dils davos 10 onns han buca la pusseivladad d'acquistar dalla vischnaunca terren da baghegiar per la construcziun da habitadis.

<sup>5</sup> En situaziuns specialas san era specialas cundiziuns vegnir stipuladas.

#### **Art. 6 Impurtaziun el register funsil**

Contracts davart disposiziuns sur da dretgs immobiliars ston vegnir annunziati per impurtaziun el register funsil immediat suenter l'approbaziun entras igl organ communal competent aschilunsch che cundiziuns ni resalvas impedeschan buca l'execuziun immediata.

#### **Art. 7 Procedura**

Persunas che vulan far fatschentas cun la vischnaunca davart immobilias ni dretgs giudlunder ston inoltrar talas damondas alla suprastonza communal en scret. La suprastonza procura per il tractament d'ina tala damonda entras ils organs comunals competents e communichescha silsuenter las decisiuns pridias als petents.

## II. Cumpra ni vendita da beins immobiliars

---

### Art. 8 Prezi da cumpra respectiv vendita

<sup>1</sup> Il prezi da cumpra resp. vendita da terren e schischom sedrezza per regla tenor ils prezis che vegnan usitadamein pagai sut semegliontas cundiziuns e situaziuns. La suprastanza communal sa era schar eruir il prezi da terren entras la cumissiun cantunala da schazetg. Tenor basegns sa vegnir pretendiu ina revisiun dil schazetg official.

<sup>2</sup> Per la promoziun da novs habitadis e novs menaschis ni per engrondaziun da menaschis existents sa il prezi da vendita era vegnir fixaus pli bass ch'il prezi tenor alinea 1.

### Art. 9 Termens da construcziun tier terren da baghegiar

<sup>1</sup> Il cumprader da terren da baghegiar sto entscheiver cun la construcziun dil baghetg pre-viu sil pli tard 2 onns suenter l'impurtaziun dil contract da cumpra el register funsil.

<sup>2</sup> La construcziun dil baghetg sto vegnir terminada enteifer la limita da temps prescretta ella lescha da baghegiar. L'istanza da baghegiar sa per motivs giustificai prolunghir quei termin. En cass da prolungaziun sa l'istanza da baghegiar decretar specialas cundiziuns.

### Art. 10 Affittaziun

Per cass ch'il proprietari eregia pli che ina habitaziun sin sia parcella acquistada, duei el tenor pusseivladad affittar la secunda ni las ulteriuras habitaziuns a persunas ni a fami-glias che habiteschan permanentamein en vischnaunca.

### Art. 11 Dretg da recumpra

<sup>1</sup> Pren il cumprader buca domicil en vischnaunca ni setegn el buca vid ils termens da con-strucziun ha la vischnaunca il dretg da recumpra el senn digl art. 216ss. dil Dretg d'obligaziuns svizzer e quei per il prezi da cumpra senza prestar tscheins.

<sup>2</sup> Taxas, taglias e contribuziuns pagadas dil cumprader vegnan buca restituidas. Medema-mein vegnan tuts cuosts resultonts da quella procedura adossai agl anteriur cumprader.

<sup>3</sup> Il dretg da recumpra vala per in cuoz da 10 onns dapi la notaziun el register funsil.

### Art. 12 Dretg da precumpra

<sup>1</sup> Naven dalla notaziun el register funsil resalva la vischnaunca duront 15 onns il dretg da precumpra sch'il cumprader venda enteifer quei temps l'immobilia surbaghegiada ad ina tiarza persuna.

<sup>2</sup> Il prezi da precumpra ei da calcular sco suonda:

**prezi da precumpra = prezi da terren (a) + valeta dils baghetgs (b)**

a) prezi da terren: prezi da terren il mument dalla cumpra

b) valeta dils baghetgs: prezi tenor schazetg official (valeta comerciala) - prezi da terren il di dalla vendita al petent

Schai il davos schazetg official pli che 2 onns anavos sa vegnir pretendiu in niev schazetg.

### **Art. 13 Locaziun ni vendita a tierzas personas**

<sup>1</sup> Tier ina midada da domicil duei il cumprader dil terren tenor pusseivladad schar vi ni vender sia casa ni habitaziun a personas che habiteschan gia ni che vulan prender permanentamein domicil en vischnaunca.

<sup>2</sup> Tier locaziun resp. vendita dil menaschi ni dalla fatschenta duei il cumprader dil terren tenor pusseivladad schar vi resp. vender igl object a personas ni fatschentas indigenas.

## **III. Brat da terren**

---

### **Art. 14 Brat da terren**

<sup>1</sup> La vischnaunca sa en interess public brattar terren da medem ni different nez ed ulivar la differenza en daner.

<sup>2</sup> Il prezi dil terren che duei vegnir brattaus sedrezza per regla tenor ils prezis che vegnan usitadamein pagai sut semegliontas cundiziuns e situaziuns. La suprastonza communal sa era schar eruir il prezi da terren entras la cumissiun cantunala da schazetg. Tenor basegns sa vegnir pretendiu ina revisiun dil schazetg official.

## **IV. Concessiun da terren en dretg da baghegiar**

---

### **Art. 15 Dretg surordinau**

Ultra dallas prescripziuns da quest reglament valan ils artechels 675, 779 e 779a - 779l dil cudisch civil svizzer (CCS).

### **Art. 16 Cuoz**

Il dretg da baghegiar vegn concedius tenor cass ed en concordanza cul petent per in temps denter min. 30 e max. 100 onns e scada silsunter sch'il contract existent vegn buca prolunghius resp. remplazzaus.

### **Art. 17 Tscheins annual e scadenza<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Il tscheins annual per terren en dretg da baghegiar vegn calculaus sco suonda:

**tscheins annual = surfatscha dalla parcella x prezi da basa x pei da tscheins**

<sup>2</sup> Il prezi da basa corrispunda a 60 % dil prezi da terren che vegn usitadamein pagaus sut semegliontas cundiziuns e situaziuns. La suprastonza communal sa era schar eruir il prezi da terren entras la cumissiun cantunala da schazetg. Tenor basegns sa vegnir pretendiu ina revisiun dil schazetg official. L'adattaziun dil prezi da basa succeda tenor igl index da prezis dils consuments (basa BIGA 31-12-1998, 103.8 puncts) e quei aschigleiti ch'igl index ei semidaus per 10 puncts.

---

<sup>2</sup> Revisiun parziale tenor conclus dalla radunonza communal dils 11-05-2009

<sup>3</sup> Sco pei da tscheins vegn il pei da tscheins da referenza hipotecar tenor igl uffeci federal per locaziun applicaus. L'adattaziun dil pei da tscheins capeta mintgamai all'entschatta d'in niev onn calendar e vala per igl entir onn.

<sup>4</sup> Il termin per il pagament dil tscheins annual vegn mintgamai fixaus el contract denter la vischnaunca ed il favorisau dil dretg da baghegiar.

<sup>5</sup> Per pagamenti da tscheins entardai incassescha la vischnaunca in tscheins da retard tenor l'emprema hipoteca dalla banca cantunala, denton max. 5 %.

### **Art. 18 Cundiziuns specialas da tscheins<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Per promover novs habitadis sa il prezi pil terren en dretg da baghegiar vegnir fixaus pli bass ch'il prezi che vegn usitadamein pagaus sut semeglientas cundiziuns e situaziuns.

<sup>2</sup> Per promover la colocaziun da novs menaschis sco era tier engrondaziuns da menaschis existents vegn fixau las suandontas cundiziuns specialas:

- a) negin tscheins per ina perioda da max. 10 onns naven dil datum dil contract,
- b) il tscheins tenor art. 17 per ils ulteriurs onns.

### **Art. 19 Manteniment ed uorden**

<sup>1</sup> Il favorisau dil dretg da baghegiar sto mantener endretg ils stabiliments sco era las parts dil terren buca surbaghegiadas. El procura per uorden sin siu areal.

<sup>2</sup> La vischnaunca resalva il dretg da far controllas e pretender migliur.

### **Art. 20 Retratga dil dretg**

<sup>1</sup> Vegn buca fatg diever dalla lubientscha da baghegiar egl interval da 2 onns suenter l'impurtaziun dil contract el register funsil sa la vischnaunca retrer il dretg da baghegiar concediu.

<sup>2</sup> Tut ils cuosts occurri al favorisau dil dretg da baghegiar vegnan buca restitui a quel il mument dalla retratga da quei dretg excepieu contribuziuns da perimeter.

### **Art. 21 Obligaziuns specialas**

<sup>1</sup> Tier la construcziun d'objects sin terren en dretg da baghegiar ston tuttas prescripziuns corrispudentas da leschas, reglaments ed ordinaziuns communalas vegnir risguardadas.

<sup>2</sup> Tuttas taxas corrispudentas tenor leschas, reglaments ed ordinaziuns communalas sco era ina eventuala taglia da midada da maun, tuts cuosts dil register funsil e tuts cuosts da miseraziun e terminaziun vegnan adossai al petent dil dretg da baghegiar.

### **Art. 22 Prolungaziun**

<sup>1</sup> Il dretg da baghegiar sa vegnir prolunghius entras la suprastonza communal. La damonda per ina prolungaziun sto vegnir inoltrada a scret alla suprastonza communal avon la scadenza dil dretg da baghegiar.

<sup>2</sup> La vischnaunca sa corrispunder a quella damonda mo sche las premissas tenor questa lescha ein dadas il mument dalla scadenza dil contract ed aschilunsch che la prolungaziun stat buca en cuntradicziun cun impurtonts interess publics.

---

<sup>3</sup> Revisiun parziala tenor conclus dalla radunonza communal dil 11-05-2009

### **Art. 23 Scadenza**

<sup>1</sup> La vischnaunca ed il favorisau dil dretg da baghegiar contraheschan en cass da retuorn a tschep ordinari concernent l'altezia dall'indemnisaziun pils baghetgs existents. La vischnaunca paga denton max. 100 % dalla valeta commerciala tenor schazetg uffical il di da retuorn. Ultra da quei valan las prescripziuns d'art. 779d dil CCS.

<sup>2</sup> Ils cuosts dil schazetg uffical ha il favorisau dil dretg da baghegiar da surprender.

### **Art. 24 Retuorn a tschep avon temps**

<sup>1</sup> La vischnaunca ei autorisada da pretender il retuorn extraordinari a tschep dil dretg da baghegiar avon temps els suandonts cass:

- a) sch'il favorisau dil dretg da baghegiar surpassa a maniera engrevionta siu dretg real, quella lescha ni ordinaziuns dil contract,
- b) en cass d'in concuors dil favorisau dil dretg da baghegiar ni sch'il dretg da baghegiar vegn suttamess ad ina utilisaziun sfurzada sco era en cass d'in contract cun cessiun da facultad.

<sup>2</sup> La pretensiun dalla proprietaria dil terren tenor lit. a) pretenda ordavon in'admoniziun ufficala che sto vegnir communicada al favorisau dil dretg da baghegiar cun brev enscretta e quei silmeins 3 meins avon.

<sup>3</sup> La vischnaunca ed il favorisau dil dretg da baghegiar contraheschan concernent l'altezia dall'indemnisaziun pils baghetgs existents. Il secuntener culpeivel dil favorisau dil dretg da baghegiar vegn risguardaus sco motiv da reducziun.

<sup>4</sup> Per dispetas ein las dertgiras ordinarias cumpetentas. Liug da dertgira ei **Sumvitg**.

### **Art. 25 Dretg d'acquist dil terren entras il favorisau dil dretg da baghegiar**

<sup>1</sup> Il favorisau dil dretg da baghegiar sa cumprar la parcella engraviada cul dretg da baghegiar sil pli baul 5 onns suenter l'impurtaziun dil contract el register funsil.

<sup>2</sup> Il prezi da cumpra dil terren sedrezza per regla tenor ils prezis che vegnan usitadamein pagai sut semegliontas cundiziuns e situaziuns il mument dalla cumpra. En cass da dispetta vegn il prezi da cumpra fixaus dalla cumissiun da schazetg cantunala.

## **V. Locaziun ed affittaziun d'immobillas**

---

### **Art. 26 Principi**

<sup>1</sup> La vischnaunca sa schar vi immobillas sulettamein a persunas naturalas ni giuridicas che habiteschan resp. han il domicil da fatschenta en vischnaunca. Ei l'interessenza davart indigens buca avon maun san era persunas naturalas ni giuridicas d'ordeifer affittar terren ni schischom communal.

<sup>2</sup> La vischnaunca sa affittar immobillas aschilunsch che quei ei necessari per ademplir sias incumbensas.



### **Art. 27 Tscheins**

Il tscheins da locaziun e d'affittaziun vegn fixaus entras la suprastonza communal tenor usanza cun risguardar ev. particularitads dil liug, dil schischom sco era dil nez.

### **Art. 28 Contract**

Las cundiziuns specificas da locaziun resp. affittaziun vegnan fixadas en in contract.

### **Art. 29 Locaziun d'immobillas<sup>4 5</sup>**

<sup>1</sup> La locaziun dil terren agricol succeda tenor usanza mintga 6 onns e vegn publicada el feagl official dalla Surselva. Tuttas damondas ston vegnir inoltradas en scret alla suprastonza communal sil termin fixau. Tier plirs interessents per la medema parcella vegn tratg la sort. Interessents san s'annunziar suenter la scadenza da lur contract danovamein per prender si la medema parcella.

<sup>2</sup> La locaziun da habitaziuns succeda tenor usanza dil liug.

<sup>3</sup> La locaziun da biros succeda tenor cundiziuns specialas.

<sup>4</sup> Ils baghetgs d'alp che vegnan buca duvrai per l'alpegiazium vegnan schai vi en periodas da 15 onns. Ils baghetgs libers vegnan publicai el feagl official dalla Surselva. Tuttas damondas ston vegnir inoltradas en scret alla suprastonza communal sil termin fixau. Tier plirs interessents per in baghetg dueien ils interessents, tenor pusseivladad secunvegnir denter els, sche mo in ni sche plirs interessents ensemen vulan prender si il baghetg. Dat ei negina cunvegnientscha denter ils interessents, vegn tratg la sort. Interessents san s'annunziar suenter la scadenza da lur contract danovamein per prender si la medema tegia.

<sup>5</sup> Schar vi a tscheins a tiarzas personas ei buca lubiu.

## **VI. Determinaziuns finalas**

---

### **Art. 30 Abrogaziun**

Questa lescha remplazza il Regulativ concernent ceder giu terren communal tras vendita e brat della vischnaunca da Sumvitg dils 2 da fenadur 1950.

### **Art. 31 Approbaziun e vigur**

<sup>1</sup> Questa lescha passa en vigur cun l'approbaziun entras la radunonza communal dils 19 d'avrel 1999.

<sup>2</sup> Contracts gia existents vegnan adattai a questa lescha aschilunsch che tuttas partidas ein cuntenzas.

<sup>3</sup> La revisiun parziala dalla lescha davart beins e dretgs immobiliars ei vegnida approbada dalla radunonza communal dils 11 da matg 2009 e passa en vigur cun igl 1. da fenadur 2009.

---

<sup>4</sup> Revisiun parziala tenor conclus dalla radunonza communal dils 11-05-2009

<sup>5</sup> Revisiun parziala tenor conclus dalla radunonza communal dils 19-12-2019

<sup>4</sup> La secunda revisiun parziala dalla lescha davart beins e dretgs immobiliars ei vegnida approvada dalla radunonza communal dils 19 da december 2019 e passa en vigur cun igl 1. da schaner 2020.

**Il president communal**

*sig. Armin Candinas*

**Il canzlist communal**

*sig. Fabian Collenberg*