



Vischnaunca
Tujetsch

**Lescha per la concessiun da terren
en dretg da baghegiar**

TABLA DA CUNTEGN

I. CAMP D'APPLICAZIUN	3
Art.1 Vischnaunca da concessiun	3
Art. 2 Terren en zona da baghegiar	3
Art. 3 Terren en proprietad dalla vischnaunca	3
II. FINAMIRAS E CUNDIZIUNS	3
Art. 4 Finamiras e cundiziuns	3
Art. 5 Ulteriuras finamiras	4
III. PRESCRIPZIUNS DA DIEVER DA BAGHEGIAR	4
Art. 6 Diember da habitaziuns	4
Art. 7 Cass excepziunal	4
Art. 8 Quozient d'utilisaziun	4
Art. 9 Spazi da viver principal	4
Art. 10 Parcellaziun	4
IV. PERSONAS LEGITIMADAS	5
Art. 11 Famiglias	5
Art. 12 Privilegisaziun	5
Art. 13 Possess da schischom	5
Art. 14 Refusada da damondas	6
V. CONTRACTS DIL DRETG DA BAGHEGIAR	6
Art. 15 Cuoz ed entschatta	6
Art. 16 Cuntegn e restricziun	7
Art. 17 Tscheins	7
Art. 18 Segirtad	8
Art. 19 Devoluziun ordinaria	8
Art. 20 Devoluziun prematura	9
Art. 21 Manteniment dils baghetgs	10
Art. 22 Cuosts d'avertura	10
Art. 23 Responsabladad per donns	10
Art. 24 Dretgs da precumpra	11
Art. 25 Obligaziun d'amortisar	11
Art. 26 Affittaziun e vendita	11
VI. EXCEPZIUNS	11
Art. 27 Excepziuns	11
VII. PROCEDURA DAVART LA CONCESSION DA TERREN EN DRETG DA BAGHEGIAR	12
Art. 28 Procedura	12
VIII. DISPOSIZIUNS FINALAS	12
Art. 29 Disposiziuns finalas	12
IX. VIGUR	13
Art. 30 Vigur	12

I. Camp d'applicaziun

Art.1

Vischnaunca da concessiun	Questa lescha vala per la concessiun da terren en dretg da baghegiar dalla vischnaunca da Tujetsch (el suandont vischnaunca).
---------------------------	---

Art. 2

Terren en las differentas zonas	La vischnaunca venda buca terren en zona da baghegiar (zona dil vitg, da habitar, da mistregn etc.). Quei vala era per terren ord zona da baghegiar (zona d'agricultura, alps, pastiras etc.). Excepiu da quella stipulaziun ein venditas en connex cun correcturas da vias ni era purificaziuns da cunfins. Medemamein resalva la vischnaunca il dretg da brattar terren en zona da baghegiar cun auter terren en zona da baghegiar, aschilunsch ch'ei convegn ad ella.
---------------------------------	--

Art. 3

Terren en proprietad dalla vischnaunca	Las disposiziuns tenor questa lescha ein d'observar tier la concessiun da terren en dretg da baghegiar partenent tut il terren en proprietad dalla vischnaunca en zona da baghegiar, en zona d'industria ed en las ulteriuras zonas.
--	--

II. Finamiras e cundiziuns

Art. 4

Finamiras e cundziuns	Cun la cessiun da terren en dretg da baghegiar vul la vischnaunca possibilitar specialmein a famiglias giuvnas da salvar ni prender permanentamein domicil stabel en vischnaunca. Las suandontas cundiziuns ston esser ademplidas:
-----------------------	--

- a) In acquist ella zona da baghegiar ulteriura ei buca pusseivels sin fundament dallas entradas e la situaziun finanziaria.
- b) Ei dat cumprovadamein negina atgna immobilia ni sulom da baghegiar dalla famiglia ni ord ierta.

Art. 5

Definiziun famiglia	Sco famiglia valan conjugals (cun ni senza affons), educatura suletta cun ses agens affons ni in pèr en concubinat che viva en ina cuminonza da habitar permanenta. Il dretg da burgheis dalla vischnaunca fa buca basegns.
---------------------	---

III. Prescripziuns da diever da baghegiar

Art. 6

Diember da habitaziuns	Il dretg da baghegiar vegn da principi mo concedius per l'erecziun d'ina casa dubla ni ina casa cun pliras habitaziuns, pia per duas ni pliras famiglias.
------------------------	---

Art. 7

Cass excepziunal	Anfla il petent negin partenari per la realisaziun d'ina casa dubla, sa la vischnaunca conceder a quel ina parcella en dretg da baghegiar cun ina mesira da maximalmein 400m ² per ina casa singula. Quei sch'el sa presentar a scret ils mussaments dalla tscherca per in partenari.
------------------	--

Art. 8

Quozient d'utilisaziun	Silmeins 80% dalla utilisaziun pusseivla per parcella en dretg da baghegiar sto mintgamai vegnir nezegiada.
------------------------	---

Art. 9

Spazi da viver principal	La concessiun en dretg da baghegiar survescha alla construcziun da spazi da habitar per igl agen diever a famiglias indigenas. Las casas ni habitaziuns ston perquei vegnir habitadas sur onn dils favorisai dil dretg da baghegiar ed astgan buca survir per diever da vacanzas.
--------------------------	---

Art. 10

Parcellaziun	La parcellaziun enteifer in dretg da baghegiar, concedius per ina casa dubla, ei lubida. La parcellaziun dil terren en dretg da baghegiar vegn fatga cuntinuadamein da cass tier cass, cun conceder il minimum terren tenor la cefra d'utilisaziun mintgamai vertenta.
--------------	--

IV. Persunas legitimadas

Art. 11

Famiglias

Legitimai d'acquistar terren en dretg da baghegiar ein famiglias che han in domicil stabel e pagan taglia en vischnaunca ni che vulan prender permanentamein domicil en vischnaunca. Tier ina sterzada da taglia sto vegnir pagau taglia en vischnaunca per la gronda part dallas entradas suttamessas alla taglia. Las relaziuns da famiglia, da viver e da lavur ston esser adattadas a liunga vesta per ina integrasiun andanta en la cuminonza da vischnaunca.

Art. 12

Privilegisaziun

Damondas vegnan en quei senn privilegidas en la suandonta successiun:

- da famiglias cun affons ella vegliadetgna da scola e prescolara che han gia domicil en vischnaunca;
- da famiglias cun affons, dallas qualas silmeins ina persuna ha gia domicil en vischnaunca ni ha giu habitau en vischnaunca durant 15 onns e vul puspei vegnir anavos;
- da famiglias cun affons ella vegliadetgna da scola e prescolara che vulan vegnir neutier;
- da famiglias senza affons.

Art. 13

Possess da schischom

Il petent, siu conjugal ni ulteriuras persunas che vivan cun els en ina cuminonza da habitar stabla astgan sez buca disponer da schischom adattau ni d'ina parcella da baghegiar en vischnaunca. Plinavon astgan els buca haver in dretg ni ina expectativa sin ina ierta che cumpeggia schischom adattau en zona da baghegiar (entras possess dils geniturs ni beins da tals cedi als fargliuns ni als biadis).

Art. 14

Refusada da
damondas

Alla vischnaunca resta ei resalvau da renviar ina damonda el cass:

- a) ch'ei vegn buca demussau verdeivlamein ch'igl acquist ni la gudida d'in sulom da baghegiar ord possess da famiglia ella ulteriura zona da baghegiar ei buca pusseivels sut cundiziuns adequatas;
- b) ch'igl acquist silla fiera d'immobillas privata ei pusseivels sin fundament dallas entradas e la situaziun finanziaria;
- c) ch'ei dat dubis che las relaziuns persunalas e las intenziuns dils petents ein orientadas a lunga vesta alla integraziun sociala en vischnaunca.

V. Contracts dil dretg da baghegiar

Art. 15

Cuoz ed entschatta

Il dretg da baghegiar vegn concedius l'emprema gada per in cuoz da 30 – 70 onns. El entscheiva cul di dall'annunzia per importaziun dil contract el register fonsil e sestezza entras scadenza da temps, aschinavon ch'ei vegn buca serrau giu in niev contract entochen lu.

Ils favorisai dil dretg da baghegiar san dumandar per ina prolungaziun dil dretg. La vischnaunca sa correspunder a quella damonda sche las premissas tenor la lescha per la concessiun da terren en dretg da baghegiar ein aunc avon maun da gliez temps ed aschilunsch che la prolungaziun stat buca en contradicziun cun impurtants interess publics che seresultan lu.

En quei cass vegn il dretg da baghegiar independent e cuzzont prolunghius tenor las prescripziuns dalla lescha lu valeivla. La damonda da prolungaziun sto vegnir fatga a scret alla proprietaria dil terren dils favorisai silmeins 5 onns avon la scadenza da temps dil dretg da baghegiar. La prolungaziun ed il cuoz dil dretg da baghegiar vegnan fixai dallas autoritads mintgamai cumpetentas tenor questa lescha.

Art. 16

Cuntegn e
restricziun

1. Il dretg da baghegiar independent e cuzzont dat als favorisai la cumpetenza da construir, mantener e duvrar sin la parcella da tschep ina casa ni habitaziun per agen diever tenor las prescripziuns dalla lescha da baghegiar communal mintgamai vertenta. Il regress dalla parcella astga vegnir utilisaus mo per agen diever.

L'avertura detagliada dalla parcella en dretg da baghegiar vegn finanziada entras ils favorisai dil dretg da baghegiar. Ils favorisai dil dretg da baghegiar han da mantener da tut temps en bien stan il baghetg e las parts dalla parcella buca surbaghegiadas. Els han da procurar per bien uorden enteifer lur cunfins.

2. Il dretg da baghegiar independent e cuzzont ei transmissibels ed arteivels. Dretgs da baghegiar independents e cuzzonts secundars (Unterbaurechte) astgan buca vegnir concedi entras ils favorisai a tiarzas personas. Las parts contrahentas s'obligheschan da ligiar lur successurs en dretg vid las stipulaziuns tenor questa lescha.

La cessiun dil dretg da baghegiar sin autras personas basegna il consentiment dalla viaschnaunca ed ei ligiada allas cundiziuns da questa lescha.

Il consentiment sa la vischnaunca cunzun renviar

- a) el cass d'ina munglusa situaziun finanziaria digl acquistader;
- b) sche la vischnaunca sco donatura dil dretg da baghegiar vul far valer il dretg da precumpra;
- c) sch'il prezi da cumpra schei sur il prezi da commerci tenor schazetg uffical.

Art. 17

Tscheins

1. Ils mintgamai favorisai dil dretg da baghegiar pagan durant igl entir temps ch'il dretg da baghegiar cuoza in tscheins annual alla vischnaunca. Il tscheins annual ei da pagar alla vischnaunca mintgamai ordavon per igl onn current sin ils 1 da schaner.

Il tscheins annual per il dretg da baghegiar vegn quintaus sco suonda:

Tscheins annual =

$$\begin{aligned} & (\text{valeta dil terren (surfatscha m}^2 \times \text{valeta/m}^2) \\ & \times \text{tscheins/100}) \times \text{factur reduciu/100} \end{aligned}$$

2. La valeta dil terren corrispunda alla valeta da commerci actuala.

Quella vegn mintgamai fixada digl Uffeci da valetaziun d'immobillas dil cantun sin cuosts dil petent. Sco tscheins vegn applicau il tscheins da referenza da hipotecas actual digl Uffeci federal da habitaziuns. Plinavon vegn il tscheins per la parcella en dretg da baghegiar reducius per tuts favorisai denter 30% entochen 60% (factur reduciu). Il factur reduciu vegn fixaus annualmein dalla suprastanza communal.

Art. 18

Segirtad

Per segirar il tscheins per il dretg da baghegiar sa la vischnaunca da mintga temps schar impurtar in dretg da pegn legal tenor art. 779 i, k CCS sin la parcella dil dretg da baghegiar en favur dalla vischnaunca ed en disfavur dil dretg da baghegiar.

Art. 19

Devoluziun ordinaria

Vegn il dretg da baghegiar independent e cuzzont buca renovaus avon il termin da devoluziun, croda el en scadenza ed ils edificis existents cun installaziuns e stabiliments exteriurs sin la parcella da tschep crodan per atgna proprietad al proprietari dalla parcella da tschep. Ils edificis cun installaziuns e stabiliments exteriurs d'aventan parts integralas dalla parcella da tschep (art. 779c CCS).

La vischnaunca ha persuerter d'indemnisar ils favorisai dil dretg da baghegiar cun 100% dalla valeta da commerci dil baghetg, fixada digl Uffeci cantunal per la valetaziun d'immobillas el mument dalla curdada a tschep. Ils cuosts dil schazetg uffical pagan ils favorisai dil dretg da baghegiar.

Art. 20

Devoluziun
prematura

1. La vischnaunca ei autorisada da pretender la devoluziun premature dil dretg da baghegiar independent e cuzzont tenor art. 779 f, g, h CCS:

a) sch'ils favorisai dil dretg da baghegiar surpassan greviontamein lur dretg real ni violeschan prescripziuns dil contract;

b) sch'ils favorisai dil dretg da baghegiar entscheivan buca a surbaghegiar la parcella da tschep enteifer ils proxims dus onns, quintau naven dil di dall'annunzia per importaziun dil contract el cudisch funsil da Tujetsch;

c) sch'ils favorisai transmettan la parcella da dretg da baghegiar en stan buca surbaghegiu;

d) sch'il prighel da concuors sesmanatscha als favorisai dil dretg da baghegiar, sch'il dretg da baghegiar vegn suttamess alla procedura da stumadira ni el cass d'accumodament cun cessiun da facultad;

Smanatscha il prighel da concuors, d'utilisaziun sfurzada ni d'accumodament cun cessiun da facultad als favorisai dil dretg da baghegiar, han quels d'orientar la VPT immediatamein, per che quella sappi far diever da siu dretg da devoluziun prematura;

e) sch'ils favorisai dil dretg da baghegiar adempleschan buca pli las cundiziuns, las qualas ein statuidas ni vegnan statuidas egl avegnir per igl acquist da terren en dretg da baghegiar en questa lescha;

f) sch'ils favorisai dil dretg da baghegiar vendan buca lur object da habitar ad ina persuna che havess il dretg d'acquistar terren en dretg da baghegiar tenor las prescripziuns da questa lescha e quei per in prezi da vendita che astga buca survargar la valeta da commerci digl object da habitar tenor schazetg official.

2. Il dretg da devoluziun sa vegnir exercitaus mo encunter ina indemnizaziun per igl edifices sin la parcella da dretg da baghegiar. Il proprietari dalla parcella da tschep ha d'indemnisar ils favorisai dil dretg da baghegiar cun 100% dalla valeta da commerci dil baghetg, fixada digl Uffeci cantunal per la valetaziun d'immobillas, el mument dalla curdada a tschep. In secuntener culpont dils favorisai dil dretg da baghegiar vala sco motiv per ina sminuziun dall' indemnizaziun e sto vegnir risguardaus per la fixaziun dil prezi da devoluziun prematura.

La transmissiun dil dretg da baghegiar succeda pér cura che l'indemnizaziun ei pagada ni segirada (art. 779 f, e, g, CCS). En cass da dispeta partenent la devoluziun prematura ein las dertgiras ordinarias cumpetentas.

Art. 21

Manteniment dils
baghetgs

Ils favorisai dil dretg da baghegiar han da mantener duront il dretg da baghegiar en bien stan il baghetg e las parts dalla parcella buca surbaghegiadas. Els han da procurar per bien uorden e schubradad enteifer lur cunfins. La vischnaunca ha il dretg da far controlla sche ei dat dubis fundai che l'obligaziun vegn buca observada.

Art. 22

Cuosts d'avertura

L'avertura detagliada dalla parcella en dretg da baghegiar vegn finanziada entras ils favorisai dil dretg da baghegiar.

Art. 23

Responsabladad per
donns

Ils favorisai dil dretg da baghegiar ein responsabels per tut ils donns, per ils quals il proprietari dil terren ni dall'ovra ha da star neu. Els ein obligai da sesegirar corrispudentamein encunter tals schabetgs. Vegn la vischnaunca sco proprietaria dalla parcella da tschep fatga responsabla per donns caschunai visavi tiarzas personas entras igl esser ed il diever dalla parcella en dretg da baghegiar, sias parts integralas e sias pertinenzas, sa ella prender cumpleinamein regress sin ils favorisai dil dretg da baghegiar.

Art. 24

Dretgs da precumpra Il dretg da precumpra tenor art. 682 al. 2 CCS dil mintgamai favorisau dil dretg da baghegiar alla parcella da tschep vegn abolius. Quella annullaziun ei sin fundament dad art. 682 al. 3 CCS prenotada el cudisch funsil.

Il dretg da precumpra legal dalla possessura dalla parcella da tschep respectivamein dalla vischnaunca resta en vigur.

Art. 25

Obligaziun
d'amortisar Ils favorisai dil dretg da baghegiar han dad amortisar ils deivets hipotecars entras pagamenti regulars, silmeins aschinavon sco igl ei necessari che tals fan suenter la scadenza dil contract en mintga cass buca ora dapli che l'indemnizaziun che la vischnaunca sto pagar per la sorprendida dils baghetgs. La vischnaunca ei autorisada da controllar periodicamein tier il creditur hipotecar sche quella obligaziun vegn observada.

Art. 26

Affittaziun e vendita Affittaziun e vendita da parcellas en dretg da baghegiar cun baghetgs ed implonts corrispundents ein mo lubi cun consentiment dalla vischnaunca. Ella examinescha ch'ils intressents adempleschien las cundiziuns tenor questa lescha. Il recav ord il tscheins ni la vendita ei da fixar en consideraziun dils tscheins dil dretg da baghegiar ed ils cuosts d'investiziun declarai e sto vegnir approbaus dalla vischnaunca. En cass da dispeta vegn art. 20 cefra 1 alinea f) (devoluziun prematura) applicaus.

VI. Excepziuns

Art. 27

Excepziuns En cass da relaziuns extraordinarias sa la vischnaunca lubir temporarmein l'utilisaziun dalla immobilia a personas ch'adempleschan buca las cundiziuns da questa lescha sco indigens:

- a) En cass da mort dil possessur, entras commembers da famiglia buca dil liug (artavels) per silpli tschun onns.
- b) En cass d'ina midada dil liug sfurzada ord raschuns persunalas ni professiunalas per silpli tschun onns entras il favorisau dil dretg da baghegiar.
- c) En cass d'ina devoluziun prematura ni ina recumpra sch'igl ei buca pusseivel dad anflar enteifer in onn novs intressents. Permess ein sulettamein contracts d'affittaziun. Els ston esser visabels da mintga temps, aschigleiti sco ina persuna adattada s'annunzia per igl object.
- d) Plinavon en ulteriurs cass, sche l'observaziun dallas cundiziuns legalas munta ina direzia sproporziunada.

VII. Procedura davart la concessiun da terren en dretg da baghegiar

Art. 28

Procedura

Tuttas damondas per terren en dretg da baghegiar ein da suttametter alla suprastanza communal. La suprastanza communal procura per tut las indicaziuns ch'ei d'inoltrar tenor questa lescha, prepara las damondas en lur gremi e suttametta silsunter mintgamai quellas alla autoritad cumpetenta.

La suprastanza communal survigilescha cheuttas stipulaziuns tenor questa lescha vegnien observadas. Plinavon representa la suprastanza communal la vischnaunca en tuts cass numnai en questa lescha, aschinavon ch'ina outra istanza ei buca expressivamein cumpetenta leutier.

VIII. Disposiziuns finalas

Art. 29

Disposiziuns finalas

1. Il possess vid la parcella da dretg da baghegiar va als favorisai dil dretg da baghegiar cun nez e resca, dretgs ed obligaziuns cul di dall'annunzia per importaziun dil contract el register d'immobillas e servituds da Tujetsch.

2. La proprietaria dalla parcella da tschep presta ni garantias materialas ni da dretg per igl object da contract. Quel vegn surdaus e surprius en stan hodiern.
3. Ils cuosts dall'erecziun, dalla documentaziun publica e dall'importaziun da quest contract el cudisch funsil sco era la taglia sin midada da maun paga la vischnaunca.

Plinavon paga la vischnaunca era la taxa al geometer uffical e tuts ils cuosts che seresultan ord la terminaziun e mesiraziun digl object da contract.
4. Las parts contrahentas s'obligeschan d'adossar a lur successurs en dretg tut las prescripziuns dil contract.
5. En cass da dispetas partenent la definiziun dil text da questa lescha e la definiziun dil text d'in contract redigius en in auter lungatg, vegn il text en lungatg romontsch sursilvan tenor questa lescha declaraus sco ligionts per las parts contrahentas.
6. Per la giurisdicziun davart las dispetas concernent il contract da dretg da baghegiar ein las dertgiras ordinarias cumpetentas. Liug da giudicatura ei Tujetsch.
7. Ils favorisai dil dretg da baghegiar, a quels la vischnaunca ha gia cediun terren en dretg da baghegiar, san schar adattar lur contracts alla nova lescha en cass ch'els giavischan quei. Tier ina tala adattaziun ein tuttas novas disposiziuns dad applicar dano il cuoz dil dretg (contract) sco el ei vegnius fixaus.
8. Questa lescha entra en vigur suenter l'acceptaziun entras la radunonza da vischnaunca.
9. Cun l'entrada en vigur da questa lescha vegn aboliu il regulativ vertent per la concessiun da terren en dretg da baghegiar digl onn 1992.

IX. Vigur

Art. 30

Vigur

Questa lescha ei vegnida approvada dalla radunonza da vischnaunca ils 11 da december 2024 e va en vigur per immediat.