

Vischnaunca da Breil

Reglament per la politica funsila e da terren da baghegiar dalla vischnaunca da Breil

- Art. 1 Intent e finamira
2 Cumpetenzza
3 Pensums
4 Prezi da cumpra
5 Finanziaziun
6 Premissas
7 Cundiziuns per la vendita da schischom
8 Cundiziuns per il brat da terren (cumpensaziun reala)
9 Cundiziun per dar giu terren en dretg da baghegiar
10 Obligaziuns specialas
11 Damonda e tractament dalla damonda
12 Determinaziuns finalas

Intent e finamira	<p>Art. 1 La vischnaunca segirescha (garantescha) en connex cun la planisaziun locala, terren per intents publics ed intermediatescha eventualmein entras vendita e cumpra a tiarzas personas, terren da baghegiar per intents communizeivels, respectiv per la promoziun da baghetgs e domiciliaziuns da habitar sco era per slargar menaschis dad interess general. Quest reglament reglescha competenza e procedura sco era principis e procuraziun ed applicaziun dils mieds finansials.</p>
Cumpetenzza	<p>Art. 2 Per la politica fonsila e da terren da baghegiar dalla vischnaunca da Breil, ei la suprastonza communal cumpetenta. La suprastonza communal sa enteifer ils suandonts principis cumprar ni separticipar vid cumpras da terren e vender proprietad da terren a tiarzas personas, brattar terren, impegnar terren, affittar ni ceder giu terren en dretg da baghegiar. Ella sesprova plinavon da mantener sufficient terren per intents publics e comunizeivels. Sur l'activitad commerciala en quei sector, rapporta la suprastonza annualmein a caschun dalla radunonza communal da rendaquen. La suprastonza lavura ensemen cun auters purtaders dil dretg public ed coordinescha la politica fonsila e da terren da baghegiar a lezzas cundiziuns e prescripziuns (pleivs, corporaziuns, fundaziuns).</p>
Pensums	<p>Art. 3 Tier ils pensums principals, ch'ei d'ademplier dalla suprastonza, saudan en special: – sclarir giu pusseivladads da cumpras – examinar offertas da purschidas da terren – menar contractivas pertuccont cumpra ni vendita da singulas parcelas e terren – serrar ils contracts necessaris per cumpras e vendas – intermediar terren da baghegiar a tiarzas personas.</p>
Prezi da cumpra	<p>Art. 4 Ils prezis da cumpra da terren han per regla da sedrizzar suenter ils prezis che vegnan usitadamein pagai sut ca. medemas cundiziuns e situaziuns e s'adatteschan als prezis d'auters purtaders dil dretg public.</p>

Art. 5	<p>Egl interess d'ina politica fonsila e da terren da baghegiar activa, vegn concentiu alla suprastonza communal in credit general da frs. 1 000 000.–. Quei credit general sa vegnir augmentaus tenor necessitad e situaziun entras conclus dalla radunonza communal. Per cumpras singularas sa il cussegl da vischnaunca conceder credits supplementars. Aschinavon che la vischnaunca dispona buca da sufficient mieds finansials, vegn la suprastonza autorisada da procurar ils mieds finansials necessaris sin la fiera da capital. Entradas ord vendita da terren ein resalvadas per manteniment da schischom sco era per cumpra da niev schischom. Las entradas ord vendas da schischom san vegnir impundidas dalla suprastonza per la cumpra d'autras parcelas e quei senza far diever dil credit general.</p>	Finanziaziun
Art. 6	<p>Ei astga vegnir intermediar terren e plaz da baghegiar soli a personas naturalas cun dimora permanenta e cun séz da fatschenta en vischnaunca ni a talas, che demuossan la voluntad da prender dimora en vischnaunca e s'obligheschan da tener quella dimora en nossa vischnaunca el minimum per in cuoz da 25 onns. Ei astga vegnir intermediar e vendiu soli ina parcella per igl agen diever mussau ora, per persona respectiv conjugal e famiglias cun affons minorents. Aschinavon che personas possedan gia terren cul medem diever da néz, ni han vendiu terren en zona da baghegiar el decuors dils davos 10 onns enteifer nossa vischnaunca, exista per talas personas negin dretg da cumpra da terren, ni pusseivladad da retrer terren en dretg da baghegiar dalla vischnaunca da Breil.</p>	Premissas
Art. 7	<p>Il prezi sedrezza tenor il schazetg uffical dalla cumissiun da schazetg cantunala, prezi commercial. Sch'ei fa basegn sa vegnir pretendiu ina revisiun dil schazetg uffical. Per promover habitadis sa il prezi da vendita en cass excepziunals vegnir fixaus pli bass ch'il schazetg uffical. Plinavon ein las suandontas cundiziuns da risguardar ed ein ligiontas:</p>	Cundiziuns per la vendita da schischom
	<p>1. Sil pli tard 2 onns suenter l'annunzia d'in contract da cumpra tier il register fonsil, sto il cumprader entscheiver cun la construcziun dil baghetg previu.</p>	

La construcziun dil baghetg sto esser finida enteifer 3 onns dapi il di dall'annunzia dil contract da cumpra.

La suprastonza communal sa prolunghir quels termins. En cass da prolungaziun sa la suprastonza decretar ulteriuras e specialas cundiziuns.

2. En cass ch'il proprietari eregia pli che ina habitaziun sin sia parcella, s'oblighescha el d'affittar las ulteriuras habitaziuns a persunas indigenas cun domicil fiscal en vischnaunca. Eis ei el mument buca pusseivel da survegnir tals affittaders, sa la suprastonza lubir da cass tier cass auters fittaders. Denton aschigleiti ch'ei dat fittaders indigens tenor prescripziun, han quels puspei la preferenza.

3. Setegn il cumprader buca vid questas cundiziuns ni paga el buca il prezi da cumpra, vegn il terren buca surbaghegius, ni paga el buca las taxas, taglias e contribuziuns che vegnan adossadas alla parcella da contract, ha la vischnaunca da Breil il dretg da recumpra e quei pil medem prezi sco staus fixaus tier la cumpra dil terren. In castitg convenziunal sa vegnir stipulaus el contract da cumpra.

Per la summa gia pagada dil cumprader ha la vischnaunca buca da prestar tscheins. Taxas, taglias e contribuziuns pagadas dil cumprader vegnan buca restituidas. Medemamein vegnan tuts cuosts resultonts ord quella procedura adossai agl anteriur cumprader.

Quei dretg da recumpra sto vegnir stipulaus en tuts contracts da vendita da terren. El vala per 5 onns dapi il di dall'impurtaziun dil contract el register funsil dalla vischnaunca da Breil.

4. La vischnaunca da Breil resalva per ella il dretg da precumpra entras impurtar quel el register funsil sut annotaziuns. Il prezi da precumpra ei da quintar sco suonda:

- a) Terren: prezi da cumpra dil terren (buca indexaus)
- b) Baghetg: prezi tenor schazetg cantunal (Verkehrswert) il di da vendita.

Prezi da recumpra = terren + baghetg (a + b)

Quei dretg da precumpra, limitaus el prezi, ha da vegnir stipulaus en tuts contracts da vendita da terren dalla vischnaunca da Breil. El vala per 25 onns dapi l'impurtaziun dil contract el register funsil.

5. Ils dretgs tenor cefra 2 e 3, vegnan impurtai ensemen cul contract da cumpra el register funsil per 10 onns. La prolungaziun da quell'impurtaziun sa vegnir fatga entras la suprastonza.

6. En cass ch'il proprietari d'ina parcella venda quella avon 25 onns dapi ch'il contract da cumpra ei impurtaus el register funsil, ha la vischnaunca da Breil il dretg da pretendere:

- a) Tier ina vendita els emprens 15 onns gl'entir gudogn ord il terren.
- b) Tier la vendita els 10 suandonts onns 50% dil gudogn ord il terren.
- c) Il cumprader niev sto surprender las medemas obligaziuns tenor quest reglament e contract da cumpra denter la vischnaunca ed igl anteriur cumprader.

Quei gudogn ei da quintar sco suonda:

Valeta dil sulom il di dalla vendita minus il prezi dil sulom pagaus tier la cumpra ord mauns dalla vischnaunca.

La valeta dalla parcella il di dalla vendita, vegn fixada per omisduas parts valeivlamein ed incontestablamein entras igl uffeci cantunal da schazetg.

7. Tier ina midada da domicil, s'oblighescha il cumprader d'affittar sia habitaziun ad ina persuna indigena cun domicil fiscal en vischnaunca.

Art. 8

La vischnaunca sa en vosta agl interess public, brattar terren da medem ni da different néz ed ulivar la differenza en daner.

Cundiziuns per il
brat da terren
(cumpensaziun
reala)

Cundiziun per dar giu terren en dretg da baghegiar

Art. 9

Il dretg da baghegiar sa mintgamai tenor cass vegnir fixaus sin 30-99 onns e sa suenter quella durata vegnir prolunghius. Per parcel-las da baghegiar che vegnan dadas vi en dretg da baghegiar, vegn fixau la suandonta formula da tscheins per dretg da baghegiar:

Surfatscha m' x valeta da basis x pei da tscheins = tscheins da dretg da baghegiar.

La valeta da basis corrispunda a 60% dalla valeta commerciala tenor schazetg uffical. Sco pei da tscheins vegn il pei da tscheins per l'emprema hypoteca dalla banca cantunala grischuna per la categoria corrispundeta applicaus.

Adattaziuns dil tscheins dil dretg da baghegiar san vegnir fatgas mintgamai suenter 5 onns.

Il contract vegn impurtaus el register funsil aschিপrest che la lubientscha da baghegiar ei valeivla, denton sil pli tard 1 onn suenter la sutscriziun dil contract.

Il temps per surbaghegiar ina parcella prida en dretg da baghegiar, munta a 1 onn dapi l'impurtaziun dil contract el register funsil. Vegn en quei interval buca fatg diever dil dretg, sa la vischnaunca retrer quei dretg da baghegiar.

1. Retuorn alla veglia proprietaria tier la scadenza dil temps da contract

Vegn il dretg da baghegiar buca prolunghius suenter il temps da scadenza dil contract, crodan quel ed ils baghetgs existents anavos alla proprietaria da terren e daventan ina part dalla parcella (Art. 779 c CCS).

La proprietaria da terren ha da pagar per ils baghetgs existents agl autorisau cul dretg da baghegiar 80% dalla valeta commerciala tenor schazetg uffical dil di da retuorn.

Ils cuosts dil schazetg uffical ha igl autorisau cul dretg da baghegiar da sorprendender.

2. Retuorn alla veglia proprietaria avon temps da scadenza

La proprietaria da terren ei autorisada da pretender il retuorn alla veglia proprietaria avon temps (Art. 779 f, g + h CCS) els suandonts cass:

- a) Sch'igl autorisau cul dretg da baghegiar surpasa da maniera engravegionta siu dretg real, quei reglament ni ordinaziuns da contract.
- b) En cass d'in concuors digl autorisau cul dretg da baghegiar ni sch'il dretg da baghegiar vegn suttamess ad in'utilisaziun sfurzada sco era el cass d'in concordat cun cessiun dalla facultad.
- c) Sch'igl autorisau cul dretg da baghegiar procura buca che la casa vegni affittada permanentamein ad ina persuna indigena cun domicil fiscal en vischnaunca da Breil.

La pretensiun dalla proprietaria da terren tenor lit. a + c pretenda ordavon in'admoniziun ufficala e sto vegnir comunicada agl autorisau cul dretg da baghegiar cun brev enscreta e quei minimum 3 meins ordavon.

Il dretg da retuorn sa vegnir exequius mo sch'ei vegn prestau per ils baghetgs che vegnan returnai ina commensurada indemnizaziun entochen maximum 80% dil schazetg uffical. Per la calculaziun da quell'indemnizaziun sto il secuntener culpont digl autorisau cul dretg da baghegiar vegnir risguardaus sco motiv da reduenziun. La cessiun dil dretg da baghegiar alla proprietaria da terren, sa succeder per cura che l'indemnizaziun ei pagada ni segirada (Art. 779 f + g CCS). Per dispettas en cass d'in retuorn avon temps ei ina dertgira da cumpromiss cumpetenta.

3. Dretg d'aquist entras igl autorisau cul dretg da baghegiar

Igl autorisau cul dretg da baghegiar ha la pusseivladad ed il dretg da cumprar la parcella cul dretg da baghegiar. Da quei dretg sa el far diever sil pli baul 5 onns suenter haver sutscrit il contract da dretg da baghegiar. Il prezi corrispunda al prezi commercial per terren da baghegiar tenor schazetg uffical da lu.

Art. 10

Las prescripziuns da lubientscha e da baghegiar, sedrezzan tenor la lescha da baghegiar e las disposiziuns cumpetentas dalla vischnaunca.

Las contribuziuns da perimeter, dad avertura e colligaziun sco era la taglia sin midada da maun, ils cuosts dil register funsil ed

Obligaziuns specialas

eventuals cuosts da miseraziun e terminaziun, ein da prestar entras il cumprader ni retschevider dil dretg da baghegiar.

Art. 11

Damonda e tractament dalla damonda

Damondas inoltradas vegnan tractadas en cumpleina cumpetenzza dalla suprastanza communal en successiun dall' inoltraziun. Ils conclus e decisiuns da suprastanza vegnan communicai a scret als petents.

Art. 12

Determinaziuns finalas

Quei reglament ei vegnius approbaus dil cussegl da vischnaunca a caschun da sia seduta dils 04 d'october 1993. Silsunter eis el vegnius approbaus dalla radunonza communal dils 18 da december 1993.

Cul conclus dalla radunonza communal dils 10 da zercladur 1994 ei quest reglament vegnius augmentaus cugl artechel 9.3.

El passa en vigur directamein suenter l'approbaziun entras la radunonza communal.

En num dil cussegl da vischnaunca

Il president: Andreas Pfister

Il vice-president: Adelrich Berther

En num dalla suprastanza communal

Il president: Sep Cathomas

Igl actuar: Fridolin Cahenzli