

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

PER A UNA INSTAL·LACIÓ SOLAR FOTOVOLTAICA

A VILA-SANA, el 11 de MARÇ del 2025

COMPAREIXEN

D'una part,

La Mercantil **SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.** (en endavant "**SE ABREGO**"), amb CIF B-01917202, i amb domicili a efectes de notificacions al Carrer Bernardo de la Torre6, 2-A, Las Palmas de Gran Canaria, CP 35007 i de la qual ostenta representació en aquest acte el Sr. Cayo Fabra Godó, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI nº 46.123.420-W, en qualitat d'apoderat.

I de l'altra,

Sr. Xavier Felip Sanahuja, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 43.742.539-N, amb domicili a efectes de notificacions C/Lleida, 15 CP 25245 Vila-Sana (Lleida), en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

EXPOSEN

PRIMER.- Que la PROPIETAT és titular, en ple domini, de les següents finques rústiques al terme municipal de ARBECA (LLEIDA). En endavant, es farà referència a les finques com a "PARCEL·LES".

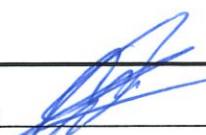
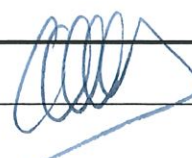
PARCEL·LA	POLÍGON	REF. CADASTRAL	TERME MUNICIPAL	HECTÀREES
100	503	25032A50300100	ARBECA	32,38
109	503	25032A50300109	ARBECA	1,71

De la qual, s'adjunta la següent documentació:

- Escritura pública com **ANNEX I**
- Nota Simple com **ANNEX II**
- Certificat Cadastral com **ANNEX III**

SEGON.- Que la PROPIETAT manifesta que:

- (i) Les **PARCEL·LES** estan lliures de càrregues i gravàmens de qualsevol tipus, a excepció de les indicades a l'escriptura com són una servitud de pas i una servitud d'aqüeducte a favor de la Comunitat General de Regants del Canal Segarra-Garrigues i que les PARCEL·LES no tenen ni ocupants ni arrendataris o parcers, ostentant el PROPIETARI directe i personalment la possessió de les mateixes.

Firma Propietat  Firma SE ABREGO 

Contracte d'Arrendament

TERCER.- Que **SE ABREGO** manifesta estar interessada a dur a terme la promoció, construcció i explotació d'una o varies plantes fotovoltaiques a les citades **PARCEL·LES**, (en endavant es referirà a la "**PLANTA FOTOVOLTAICA**", tan si és una o varies les plantes instal·lades a les **PARCEL·LES**).

I de conformitat amb el precedent, les **PARTS**, reconeixent-se mútuament tan la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se, així com als representants de cadascuna de les **PARTS** la legitimació i facultats suficients per representar-les, convenen a atorgar lliurement el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, sotmetent-se voluntàriament a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONTRACTE

La **PROPIETAT** atorga a **SE ABREGO**, que accepta un d'arrendament de les **PARCEL·LES** exposades a la taula del Exponent Primer, per a la promoció, construcció i explotació d'una **PLANTA FOTOVOLTAICA**.

A aquests efectes, **SE ABREGO**, podrà utilitzar tota la superfície útil de les parcel·les per l'activitat mencionada anteriorment, entenen per tan, que podrà instal·lar, els panells solars, els seguidors i tota la infraestructura elèctrica necessària per a la producció i evacuació de l'electricitat generada, a més a més dels accessos i camins necessaris per a la seva instal·lació, control, manteniment i muntatge de la **PLANTA FOTOVOLTAICA**.

Per tal fi, la **PROPIETAT** expressa el seu consentiment per a l'eliminació de qualsevol construcció, dipòsit o edificació que pugui condicionar la instal·lació de la **PLANTA FOTOVOLTAICA**, i permetre l'anivellament del terreny per optimitzar la instal·lació fotovoltaica, a excepció d'una cabana de pedra i un pou de pedra que son béns protegits per l'Administració. També, en cas d'eliminar la tanca que envolta la finca, la nova tanca que es construeixi haurà d'estar enterrada 30 cm. sota nivell de terra per evitar que la finca sigui envaïda per la fauna.

No obstant, la **PROPIETAT** podrà fer ús de la part de les **PARCEL·LES** no ocupades i d'aquelles de la seva **PROPIETAT** contigües amb les **PARCEL·LES** dedicant-se a les tasques de ramaderia o agricultura, sempre que no impedeixin el normal funcionament de la **PLANTA FOTOVOLTAICA** i el manteniment, explotació, reparació i/o substitució de materials.

Firma Propietat  Firma SE ABREGO 

Contracte d'Arrendament

SEGONA.- DURACIÓ I PRÒRROGA DEL CONTRACTE

1. Període inicial

SE ABREGO disposarà d'un termini de cinc (5) anys des de la firma del present Contracte, per a l'obtenció de tots els permisos, llicències i/o autoritzacions necessàries per a la tramitació, construcció i posta en explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Durant aquest període, quant la **PROPIETAT** ostenti directe i personalment la possessió de les **PARCEL·LES**, podrà dedicar-se íntegrament a les tasques agrícoles que estava realitzant fins a la firma del contracte. En el cas que, a l'inici de les obres de la PLANTA FOTOVOLTAICA es produeixi sense haver sigut recollida la collita en curs, **SE ABREGO** indemnitzarà a la **PROPIETAT** pel valor de la collita segons els últims preus de mercat.

2. Període de desistiment

Durant els primers dos anys i sis mesos del període inicial de cinc anys, la **PROPIETAT** disposarà d'un dret de desistiment, que li permetrà resoldre el present contracte per destinar la **PARCEL·LA** a un cultiu de regadiu. Abans de prendre una decisió, ambdues parts mantindran una reunió per analitzar la situació i, posteriorment, la **PROPIETAT** decidirà si exerceix o no aquest dret.

Aquest període de desistiment quedarà en suspens en cas que es convoqui un concurs d'accés i connexió a la Xarxa de Transport o a la Xarxa de Distribució. En aquest cas, la **PROPIETAT** serà degudament informada de la convocatòria i rebrà la documentació corresponent per al seu coneixement.

Si un cop resolt el concurs, el projecte presentat no es troba entre els acceptats, el període de desistiment es reprendrà en els termes inicials.

3. Període d'explotació

L'Arrendament del present contracte **s'atorga per un termini de trenta-cinc (35) anys**, des de la posta en marxa (APM) de la PLANTA FOTOVOLTAICA, sense perjudici de pròrroques a les que al·ludeixi els següents apartats.

A la finalització dels trenta-cinc (35) anys, es prorrogarà de forma automàtica el contracte per successius períodes de deu (10) anys a sol·licitud de l'Arrendatari, sempre que es sol·liciti amb un mínim de 12 mesos d'antelació al venciment del contracte o de la pròrroga vigent.

En el cas d'exercici del dret de pròrroga, es mantindrà la vigència del present contracte, en tots els seus termes, sense perjudici de les actualitzacions que les **PARTS** pactin, en el seu cas de mutu acord, adjuntant-les al present Contracte, com a part inseparable del mateix.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

TERCERA.- RETRIBUCIÓ

1. Cànon inicial

En contraprestació durant el Període Inicial detallat al punt anterior, la **PROPIETAT** percebrà anualment un cànon de CENT EUROS (100€) per cada hectàrea de les **PARCEL·LES** més l'I.V.A. vigent en cada moment des de la firma de l'acord, sempre i quant no existeixin motius ambientals o tècnics que impedeixin la instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA en una o varies de les finques descrites en el Expositiu PRIMER.

En aquest sentit, **SE ABREGO** informará d'aquesta situació a la **PROPIETAT** de forma fidedigna, deixant sense afecció aquestes parcel·les.

2. Cànon d'explotació

Des del moment de la de l'ocupació de les parcel·les per la construcció de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la **PROPIETAT** percebrà un cànon anual de MIL VUITCENTS EUROS (1.800€) per cada hectàrea de la superfície indicada en el Exposen Primer, més l'I.V.A. vigent en cada moment.

En el cas de que per motius ambientals, urbanístics o similars, tota o part de les superfícies no obtinguessin la autorització per la construcció de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la renta anual es calcularia per la part de la finca autoritzada i finalment ocupada.

El primer any, **SE ABREGO** abonarà a l'inici de les obres, el percentatge del cànon proporcional que correspongui des de la data d'inici fins al 31 de desembre. Els successius pagaments es realitzaran abonant, durant els quinze (15) primers dies naturals de cada any, el 100% del cànon d'explotació, que serà revisada des de la data d'inici amb l'increment de l'IPC sempre que sigui positiu.

3. Pagaments

Els pagaments detallats en aquest apartat seran realitzats mitjançant transferència bancària al número de compte que s'indica a continuació, prèvia presentació de la factura corresponent realitzada per la **PROPIETAT**:

Número de compte:

ES 27 2100 0112 6302 0044 5881

S'adjunta Certificat Bancari com **ANNEX IV**.

Qualsevol modificació del número de compte, haurà d'informar-se per part de la **PROPIETAT** a **SE ABREGO**, per escrit, amb 30 dies d'antelació al pagament del cànon aportant el nou Certificat Bancari.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

QUARTA.- OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT

La **PROPIETAT** haurà de:

- Ajudar a la tramitació de la PLANTA FOTOVOLTAICA informant o al·legant favorablement de la instal·lació a les autoritats i organismes encarregats de la concessió de les llicències i autoritzacions per a la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Abans de l'ocupació de les **PARCEL·LES** per la construcció de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la propietat autoritza l'entrada a les **PARCEL·LES** per la realització de les proves tècniques i ambientals necessàries per desenvolupar el Projecte Tècnic i l'obtenció dels permisos i les llicències necessàries. No obstant això, s'haurà d'informar la **PROPIETAT** amb un mes d'antelació per acordar la millor data per a la realització d'aquestes tasques i coordinar-les amb possibles treballs que s'estiguin duent a terme a les **PARCEL·LES**.
- Evitar la instal·lació d'elements en terrenys de la **PROPIETAT** que puguin comportar ombres, o limitar l'ús de les **PARCEL·LES** per a la promoció, construcció i explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Permetre l'ocupació de les FINQUES de forma pacífica que no retardi la instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

QUINTA.- OBLIGACIONS DE SE ABREGO

SE ABREGO haurà de:

- Subscriure i mantindre vigent una pòlissa d'assegurança de danys i de responsabilitat civil anual, durant tot el període d'explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA i entregar anualment a la PROPIETAT còpia de la pòlissa d'assegurança.
- Indemnitzar a la **PROPIETAT** i a un tercer per qualsevol dany produït durant el període de construcció o durant l'explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Al finalitzar el contracte per qualsevol dels motius exposats en aquest contracte, SE ABREGO haurà de desmuntar la PLANTA FOTOVOLTAICA i tots els seus components i infraestructures i restituirà els terrenys per poder ser utilitzats pel mateix fi que tenien originàriament, complint amb l'establert a l'article 19.1 del Decret-Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables:

"La persona promotora d'un parc eòlic o d'una planta fotovoltaica queda obligada a restituir els terrenys al seu estat original al finalitzar l'activitat. Amb la finalitat d'assegurar el compliment de l'obligació, ha de constituir una garantia suficient, per alguna de les formes admeses a la legislació de contracte del sector públic, a disposició del Departament competent en matèria d'urbanisme. La resolució que aprovi el projecte d'actuació específica corresponent ha de fixar l'import i el termini per constituir-la. L'import de la fiança es fixa considerant el

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

cost real de desmantellament. Aquesta fiança consta a l'autorització substantiva en matèria d'energia"

Una vegada restituït el terreny, i estant d'acord les PARTS, donaran per conclòs aquest contracte.

Quan SE ABREGO disposi de l'autorització de posada en marxa amb el projecte de desmuntatge autoritzat i constituïda la garantia de desmuntatge, n'entregarà una còpia a la PROPIETAT de la part corresponent a la seva parcel·la.

SISENA.- FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE

1. Causes de finalització de contracte

El present Contracte finalitzarà quan concorrin alguna de les següents causes:

- (i) Mutu acord per escrit d'ambdós **PARTS**.
- (ii) Incompliment per una de les **PARTS**, amb els efectes previstos a la clàusula 6.3 per a la resolució del contracte per la part complidora.

2. Procediment d'esmena d'incompliments d'obligacions subsanables

En el supòsit d'incompliment d'obligacions subsanables, la part complidora, abans de procedir a la resolució del Contracte en els terminis que s'exposaran a continuació, haurà de notificar de manera fidedigne i concedir a l'altra part un termini de trenta (30) dies naturals per a que procedeixi al'esmena de l'incompliment comunicat.

Transcorregut aquest termini sense que l'incompliment hagi sigut sanejat, la part no incomplidora podrà procedir a la resolució del Contracte en els terminis legalment previstos a l'efecte, mitjançant la notificació de la resolució a l'altra part.

3. Causes de resolució de contracte

3.1. Resolució per SE ABREGO

En els següents supòsits, **SE ABREGO** podrà rescindir el present contracte i fer efectiva la seva finalització mitjançant comunicació fidedigne a la **PROPIETAT**, cursada amb una antelació mínima de dos (2) mesos:

A.- Durant el Període Inicial:

- Si els estudis que es practiquen als TERRENYS AFECTATS donessin com a resultat la no adequació tècnica i/o econòmica de les PARCEL·LES per a la construcció i instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.
- Per la no obtenció per part de SE ABREGO de les autoritzacions i permisos pertinents per a la construcció i instal·lació de la PLANTA FOTOVOLTAICA, les seves línies d'evacuació i punt de connexió.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

B.- Durant el Període d'Explotació:

- Si es modifica la regulació del sector elèctric, de manera que l'explotació de les instal·lacions i/o PLANTA FOTOVOLTAICA no sigui rentable econòmicament. En aquest cas SE ABREGO tindrà l'obligació inexcusable de complir la clàusula del desmantellament de la planta i restituir els terrenys a la seva situació inicial.

En el supòsit que **SE ABREGO** comuniqui, de forma fidedigna, la seva voluntat de deixar sense efectes el present contracte pels motius exposats, la **PROPIETAT** no tindrà l'obligació de retornar la part proporcional del cànon que resti de l'any.

3.2. Resolució per la PROPIETAT

La **PROPIETAT** podrà rescindir el present contracte i fer efectiva la seva finalització mitjançant una mera comunicació a SE ABREGO, en els següents supòsits:

- Per incompliment dels pagaments a la **PROPIETAT**, en el cas de que aquests es demorin en més de un (1) mes, prèvia comunicació fidedigne per part de la **PROPIETAT**, denunciant aquesta situació.
- Per les causes detallades al punt DOS de la clàusula SEGONA, referents al Període de Desistiment.

En qualsevol dels supòsit anteriors, la **PROPIETAT** no tindrà l'obligació de retornar a **SE ABREGO** la part proporcional que resti de l'any del cànon durant aquests exercici.

SETENA.- TRANSMISSIÓ

L'Arrendament atorgat a **SE ABREGO** en virtut del present Contracte podrà ser transmès, cedit, gravat o de qualsevol forma alienat, en tot, en part, de manera onerosa o gratuïta, sent comunicat fidedignament a la **PROPIETAT** aquesta situació incloent totes les dades del tercer adquiridor.

Per la seva part, la **PROPIETAT** podrà vendre el TERRENY AFECTAT parcial o totalment, subrogant-se el nou propietari en la posició jurídica del PROPIETARI actual en aquest contracte. La PROPIETAT haurà d'informar per escrit a SE ABREGO, amb les dades del nou propietari perquè SE ABREGO pugui posar-s'hi en contacte.

VUITENA.- EXCLUSIVITAT

El dret atorgat per la **PROPIETAT** a **SE ABREGO** al present acord, té caràcter d'exclusivitat i durant la vigència del mateix, el propietari es compromet a no adjudicar a tercers els TERRENYS AFECTATS, cap permís o autorització de qualsevol activitat de generació d'energia renovable eòlica i/o fotovoltaica.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

NOVENA.- CLÀUSULA FISCAL

De conformitat amb la normativa fiscal que és d'aplicació, la **PROPIETAT** està obligada a repercutir l'Impost de Valor Afegit (I.V.A.) o el que substitueixi, a **SE ABREGO**, cada vegada que s'efectuï la facturació d'un cànon, al tipus impositiu vigent a la data de la meritació.

En relació als altres impostos, i des de la firma d'aquest Contracte, correspondrà a **SE ABREGO** el pagament dels derivats de la instal·lació i explotació del parc d'energia solar, així com a aquells que gravin la **PROPIETAT**, ús i gaudi de les instal·lacions.

En el supòsit de que alguna Administració Pública li notifiqui a la **PROPIETAT** un tribut o un altre gravamen directament associat amb l'activitat de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la **PROPIETAT** podrà refacturar-li a **SE ABREGO**, qui haurà de pagar a la **PROPIETAT** en un màxim de trenta (30) dies.

DESENA.- INSCRIPCIÓ REGISTRAL. DESPESES

Les **PARTS** es comprometen a elevar a públic el present Contracte, a sol·licitud de qualsevol d'elles, i a inscriure'l al Registre de la Propietat corresponent, una vegada que **SE ABREGO** hagi obtingut totes les llicències i autoritzacions corresponents per a la posta en explotació de la PLANTA FOTOVOLTAICA.

Les despeses que això ocasioni, correran a compte de **SE ABREGO**.

SE ABREGO també assumirà les despeses que es derivin del canvi de superfície, de la pròrroga o cancel·lació del present Contracte, així com tots els cànon, taxes i tributs, incloent-hi l'IBI de caràcter especial de la PLANTA FOTOVOLTAICA, que siguin conseqüència directa de la seva activitat.

ONZENA.- CONFIDENCIALITAT

Les **PARTS** acorden mantenir confidencial aquest Contracte, així com el seu objecte, termes i condicions i els documents i informacions derivades del mateix, pel que no podran desvetllar cap dels seus aspectes a cap persona diferent d'aquelles que integren el seu òrgan d'administració o alta direcció, o de qui participi professionalment a la transacció en condició d'assessor jurídic, financer o comercial, a no ser que siguin requerides per qualsevol òrgan regulador, inspector o supervisor o instància judicial.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

DOTZENA.- ALTRES ESTIPULACIONS

1. Encapçalaments

Els encapçalaments de les Clàusules del present Contracte s'inclouen per mera conveniència i no determinaran ni afectaran al significat de cap dels termes o estipulacions del mateix.

Modificacions

Les modificacions de qualsevol dels termes del present Contracte no seran eficaces, ni tindran caràcter vinculant, a menys que es realitzin per escrit i vagin firmades per les **PARTS**.

2. Nul·litat parcial

En el cas que una Clàusula del present Contracte fos declarada total o parcialment nul·la i sense afecte en qualsevol jurisdicció, la validesa i exigibilitat de la resta de les Clàusules del present Contracte no quedaran afectades per aquesta circumstància, romanent la resta de termes i condicions en vigor sense que quedin afectats a un element essencial del Contracte, i la Clàusula invàlida o inexigible s'interpretarà i aplicarà de manera que produeixi l'efecte econòmic més semblant possible al pretès per les **PARTS**.

Sempre que sigui possible, la Clàusula legalment eficaç serà substituïda per una de nova, o interpretada d'una manera legalment acceptable, que sigui d'un tenor el més aproximat possible a la Clàusula que les **PARTS** haurien formalitzat d'haver-ne tingut coneixement de la ineficàcia de la Clàusula en qüestió.

3. Totalitat del contracte

Tots els annexes i expositius del present Contracte formen part íntegrament del mateix i són vinculants per les **PARTS**. El present Contracte i els seus annexos constitueixen la totalitat de l'acordat entre les **PARTS** amb respecte al seu objecte i substitueix tots els contractes, compromisos, acords, negociacions anteriors, ja siguin verbals o escrites, entre les **PARTS** sobre el mateix objecte.

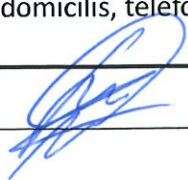
4. No renúncia

La renúncia per qualsevol de les **PARTS** a exercitar els drets que l'assisteixen en cas d'incompliment d'alguna estipulació d'aquest Contracte per l'altra Part, no serà considerada com a renúncia a exercita'ls davant qualsevol incompliment tan de la mateixa com d'una altra estipulació.

5. Comunicacions

Per a l'intercanvi d'informació i per qualsevol tipus de notificació entre les **PARTS**, aquestes indiquen de forma expressa i mentre no siguin comunicats d'altres, els següents domicilis, telèfons, fax, correus electrònics i persones destinataries:

Firma Propietat



Firma SE ABREGO



Contracte d'Arrendament

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.

Domicili: Carrer Bernardo de la Torre 6, 2-A

CP i localitat: 35007 Las Palmas de Gran Canaria

Telèfon: 928 491 752

E-mail: cayo.fabra@sse.com

Responsable: Cayo Fabra Godó

LA PROPIETAT

Nom i cognoms: Xavier Felip Sanahuja

Domicili: C/ Lleida, 15

CP i localitat: 25245 Vila-sana (Lleida)

Telèfon: 620.190.452 / 689.477.056

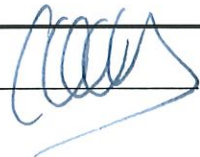
E-mail: x.felip@hotmail.com

Les **PARTS** podran modificar en qualsevol moment el domicili per a les notificacions, mitjançant notificació escrita, en la que s'identificarà un nou domicili per a les notificacions. El nou domicili per a les notificacions només tindrà efectes contractuals a partir de la data de recepció per l'altra Part de la comunicació escrita indicant el nou domicili per a les notificacions.

TRETZENA.- LEGISLACIÓ I JURISDICCIO

El present Contracte es regirà per la legislació espanyola.

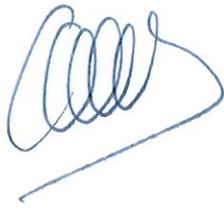
Les **PARTS** es sotmeten expressament als Jutjats i Tribunals del partit judicial on estiguin ubicades les **PARCEL·LES** relatives a l'Arrendament objecte del present Contracte.

Firma Propietat  Firma SE ABREGO 

Contracte d'Arrendament

I les **PARTS**, en prova de la seva conformitat amb el contingut del present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, així com amb els Annexos que l'acompanyen, el subscriuen per duplicat, en lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

SISTEMAS ENERGÉTICOS ABREGO, S.L.



D. Cayo Fabra Godó

LA PROPIETAT



D. Xavier Felip Sanahuja

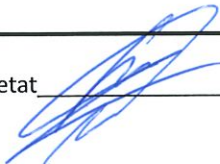
Annex I: Escriptura Pública

Annex II: Nota Simple

Annex III: Certificat Cadastral

Annex IV: Certificat Bancari

Firma Propietat



Firma SE ABREGO