

CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A UNA INSTAL·LACIÓ RENOVABLE
(FOTOVOLTAICA I/O EMMAGATZEMATGE ENERGÈTIC)

A ARTESA DE ULLS, el 21 de NOVEMBRE del 2024

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 Torre 6, 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. / Sra. JOSEP RAMON BARRUFET GALLART, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 40895839-E, i amb domicili a efectes de notificacions a C/LA BASSA, 25 25150 ARTESA DE ULLS en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

EXPOSEN

PRIMER.- Que la PROPIETAT és titular, en ple domini, de les següents finques rústiques al terme municipal de JUNEDA (LLEIDA).

En endavant, es farà referència a les finques com a "PARCEL·LES".

PARCEL·LA	POLÍGON	REF. CADASTRAL	TERME MUNICIPAL	HECTÀREES
32	7	25150A00700032	JUNEDA	0,76
35	7	25150A00700035	JUNEDA	4,78

De la qual, s'adjunta la següent documentació:

- Escriptura 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 cargues i gravàmens de qualsevol tipus i que Les PARCEL·LES no tenen ni ocupants ni arrendataris o parcers, ostentant el PROPIETARI directe i personalment la possessió de les mateixes.

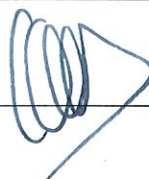
- (ii) [Opcional] Les PARCEL·LES tenen un contracte de parceria amb D.
..... amb DNI

per les següents finques.

PARCEL·LA	POLÍGON	TERME MUNICIPAL

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 instal·lació fotovoltaica i/o emmagatzematge energètic a les citades **PARCEL·LES**, (en endavant es referirà a la "**INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE**").

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 arrendament de les **PARCEL·LES** exposades a la taula del Exposen Primer, per a la promoció, construcció i explotació d'una **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE**.

A aquests efectes, **SE ABREGO** podrà utilitzar la superfície necessària per l'activitat mencionada anteriorment, entenen per tan, l'ocupada pels panels 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 **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE**.

Per tal fi, l'Arrendadora expressa el seu consentiment per a l'eliminació de qualsevol construcció, dipòsit o edificació que pugui condicionar el muntatge de la **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE**, i permetre l'anivellament del terreny per optimitzar la instal·lació.

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 **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE** 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 set (7) 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 **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE**.

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 **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE** 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 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 **INSTAL·LACIÓ RENOVBABLE**, 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 un període 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. Les pròrroques posteriors es negociaran amb la **PROPIETAT** i hauran d'estar ambdós d'acord a continuar.

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.

TERCERA.- RETRIBUCIÓ

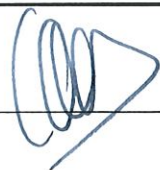
1. Cànon inicial

En contraprestació durant el Període Inicial detallat al punt anterior, la **PROPIETAT** percebrà anualment un cànon de CENT EUROS (100€) durant un període de 3

Firma Propietat



Firma SE ABREGO



anys, CENT CINQUANTA EUROS (150€) durant un període de 2 anys i DOS-CENTS EUROS (200€) durant un període de 2 anys, 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 el muntatge de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE** en una o varies de les finques descrites en el **Expositiu PRIMER**.

El primer any, **SE ABREGO** abonarà el cànon inicial a la recepció de la factura corresponent. Els successius pagaments s'efectuaran quan es compleixi l'anualitat de la data de la firma del contracte i prèvia presentació de factura corresponent de l'any en curs.

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 l'ocupació de les parcel·les per la construcció de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**, la **PROPIETAT** percebrà un cànon anual de DOS MIL EUROS (2.000€) per cada hectàrea de les **PARCEL·LES** descrites a l'Exposen Primer (5,54 hectàrees) més l'I.V.A. vigent en cada moment.

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.

Des del moment de l'ocupació dels terrenys, als anys 10, 20 i 30 hi haurà un increment del 3% addicional a l'IPC de l'any en curs.

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**:

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____



Número de compte:

ES 86 0182 1433 1702 0151 9155

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.

QUARTA.- OBLIGACIONS DE LA PROPIETAT

La **PROPIETAT** haurà de:

- Abans de l'ocupació de les **PARCEL·LES** per la construcció de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**, 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.
- 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 **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**.
- Permetre l'ocupació de les **PARCEL·LES** de forma pacífica que no retardi el muntatge de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**.

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 **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**.
- Indemnitzar a la **PROPIETAT** i a un tercer per qualsevol dany produït durant el període de construcció o durant l'explotació de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**.
- Al finalitzar el contracte per qualsevol dels motius exposats en aquest contracte, **SE ABREGO** haurà de desmuntar la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE** i tots els seus components i infraestructures i restituirà els terrenys per poder ser utilitzats pel

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

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 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 del projecte de desmuntatge de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**, n'entregarà una còpia a la **PROPIETAT** de la part corresponent a les seves parcel·les.

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 a l'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.

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

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 muntatge de la INSTAL·LACIÓ RENOVABLE.
- Per la no obtenció per part de SE ABREGO de les autoritzacions i permisos pertinents per a la construcció i muntatge de la INSTAL·LACIÓ RENOVABLE, les seves línies d'evacuació i punt de connexió.

B.- Durant el Període d'Explotació:

- Si es modifica la regulació del sector elèctric, de manera que l'explotació de la INSTAL·LACIÓ RENOVABLE no sigui rentable econòmicament.

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:

- A la finalització de l'any cinquè des de la data de la firma del present Contracte d'Arrendament, a menys que **SE ABREGO** comenci a pagar 200€ per hectàrea anuals, per un termini màxim de 2 anys.
- 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.

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 aquest exercici.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

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 i incloent totes les dades del tercer adquiredor.

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.

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 INSTAL·LACIÓ RENOVABLE, la **PROPIETAT** podrà refacturar-li a **SE ABREGO**, qui haurà de pagar a la **PROPIETAT** en un màxim de trenta (30) dies.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

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 **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**.

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 **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**, 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.

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**.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

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'assisteixin 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 destinatàries:

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

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: JOSEP RAMON BARRUFET GALLART

Domicili: C/LA BASSA, 25

CP i localitat: 25150 ARTESA DE UESIDA

Telèfon: 649.964.154

E-mail: jrbarrufet.gallart@gmail.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

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. JOSEP RAMON BARRUFET GALLART

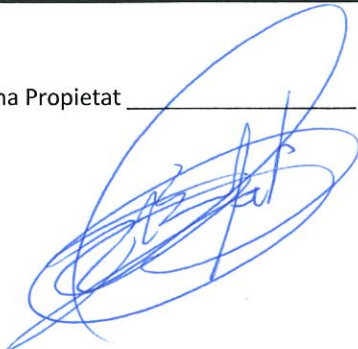
Annex I: Escriptura Pública

Annex II: Nota Simple

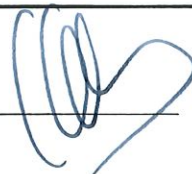
Annex III: Certificat Cadastral

Annex IV: Certificat Bancari

Firma Propietat



Firma SE ABREGO



Contracte d'Arrendament