

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

A JUNEBA, el 31 de OCTUBRE del 2024

**COMPAREIXEN**

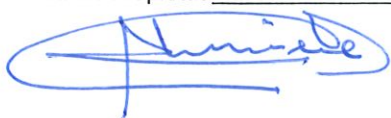
D'una part,

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. ANTONIO MUNIESA BERTRAN, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 40802591-Q, i amb domicili a efectes de notificacions a C/ RAMON I CAJAL, 31, 25430 JUNEBA 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 |
|-----------|---------|----------------|-----------------|-----------|
| 54        | 7       | 25150A00700054 | JUNEDA          | 1,35      |

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.

JANER TEIXIDÓ BOSCH amb DNI 43708324-K

per les següents finques.

| PARCEL·LA | POLÍGON | TERME MUNICIPAL |
|-----------|---------|-----------------|
| 54        | 7       | JUNEDA          |

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 RENOVABLE").

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 RENOVABLE**.

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 RENOVABLE**.

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 RENOVABLE**, i permetre l'anivellament del terreny per optimitzar la instal·lació. A la finca indicada a l'Expositiu PRIMER (polígon 7 – parcel·la 54) existeix una edificació que es respectarà així com també els arbres del seu voltant i l'accés a la casa.

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 RENOVABLE** i el manteniment, explotació, reparació i/o substitució de materials.

### **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

Firma Propietat \_\_\_\_\_

Firma SE ABREGO \_\_\_\_\_

Contracte d'Arrendament

necessàries per a la tramitació, construcció i posta en explotació de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE**.

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 RENOVABLE** 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 RENOVABLE**, 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.

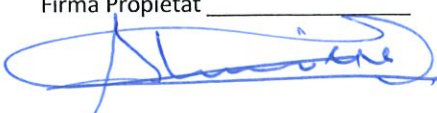
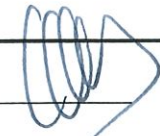
## TERCERA.- RETRIBUCIÓ

### 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 el muntatge de la **INSTAL·LACIÓ RENOVABLE** 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.

---

Firma Propietat  Firma SE ABREGO 

Contracte d'Arrendament

## 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 MIL VUITCENTS EUROS (1.800€) per cada hectàrea de superfície afectada 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.

## 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 17 0182 3260 5202 1001 7130

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:

- Ajudar a la tramitació de la INSTAL·LACIÓ RENOVABLE 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 INSTAL·LACIÓ RENOVABLE.
- 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.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

## 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'exploració 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'exploració 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 mateix fi que tenien originàriament. Una vegada restituït el terreny, i estant d'acord les **PARTS**, donaran per conclòs aquest contracte.

## 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.

### **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:

Firma Propietat \_\_\_\_\_

Firma SE ABREGO \_\_\_\_\_

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 els 200 euros per hectàrea fins a la posta en marxa de la INSTAL·LACIÓ RENOVABLE.
- 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 supòsits 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 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.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

#### **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.

#### **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

Firma Propietat \_\_\_\_\_

Firma SE ABREGO \_\_\_\_\_

Contracte d'Arrendament

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**.

### **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**

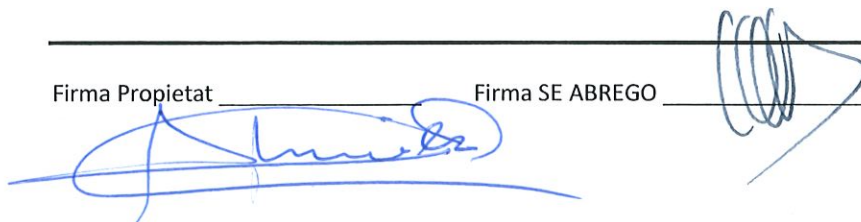
Tots els annexes i expositius del present Contracte formen part íntegrament del mateix i són vinculants per les **PARTS**. El present Contracte i els seus annexos constitueixen la totalitat de l'acordat entre les **PARTS** amb respecte al seu objecte i substitueix tots els contractes, compromisos, acords,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

Firma Propietat

Firma SE ABREGO



Contracte d'Arrendament

## 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:

### 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](mailto:cayo.fabra@sse.com)

Responsable: Cayo Fabra Godó

### LA PROPIETAT

Nom i cognoms: ANTONIO MUNIESA BERTRAN

Domicili: C/ RAMON I CAJAL, 31

CP i localitat: 25430 JUNEDA

Telèfon: 619.738.195

E-mail: mmuniesa@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.

Firma Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte d'Arrendament

## 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.

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. ANTONIO MUNESA BERTRAN

**Annex I: Escritura Pública**

**Annex II: Nota Simple**

**Annex III: Certificat Cadastral**

**Annex IV: Certificat Bancari**

Firma Propietat \_\_\_\_\_

Firma SE ABREGO \_\_\_\_\_



Contracte d'Arrendament