

CONTRACTE DE DRET DE SUPERFICIE

PER A UNA INSTAL·LACIÓ SOLAR FOTOVOLTÀICA

A CALAF, el 18 de DESEMBRE del 2023

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. VICENÇ CASTELLORT NADAL, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 39316483-F, i amb domicili a efectes de notificacions a C/MAS DOMÈNECH, 48 08280 CALAF en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Sr. / Sra. M^{re} MERCEDES SAPERA MIQUEL, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI 77732512-X, i amb domicili a efectes de notificacions a C/MAS DOMÈNECH, 48 08280 CALAF en endavant, indiferentment, el "**PROPIETARI**" o la "**PROPIETAT**".

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

Contracte de Superficie

EXPOSEN

PRIMER.- Que ambdós PROPIETARIS són titulars al cinquanta per cent (50%) cadascun, de les següents finques rústiques al terme municipal de (TARRAGONA). En endavant, es farà referència a les finques com a "PARCEL·LES".

PARCEL·LA	POLÍGON	REF. CADASTRAL	TERME MUNICIPAL	HECTÀREES
45	2	43062A00200045	FORÈS	1'30
63	2	43062A00200063	FORÈS	1'26
128	2	43062A00200128	FORÈS	0'64
41	2	43062A00200041	FORÈS	0'56
222	12	43047A01200222	CONESA	0'15

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 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 Propietat

Firma SE ABREGO

Contracte de Superficie

TERCER.- Que **SE ABREGO** manifesta estar interessada a dur a terme la promoció, construcció i explotació d'una o vàries plantes fotovoltaïques 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 DE DRET DE SUPERFÍCIE**, sotmetent-se voluntàriament a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE DEL CONTRACTE

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

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 **PLANTA FOTOVOLTAICA**.

Per tal fi, l'Arrendadora 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.

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.

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 Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

Contracte de Superfície

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 d'explotació

El dret de superfície objecte 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.

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** 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 l'ocupació de les parcel·les per la construcció de la PLANTA FOTOVOLTAICA, la **PROPIETAT** percebrà un cànon anual de MIL VUITCENTS

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

Contracte de Superfície

Contracte de Superficie

- 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.
- 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. Una vegada restituit 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 Propietat _____

Firma SE ABREGO _____

Contracte de Superficie

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.

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 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 de dret de superfície, a menys que **SE ABREGO** comenci a pagar els 200 euros per hectàrea fins a la posta en marxa de la PLANTA FOTOVOLTAICA
- 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 aquests exercici.

SETENA.- TRANSMISSIÓ

El dret de superfície 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 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

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____



Contracte de Superficie




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 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 que siguin conseqüència directa de la seva activitat.

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____






Contracte de Superficie

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**.

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.

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____


Contracte de Superfície




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 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

Responsable: Cayo Fabra Godó

LA PROPIETAT

Nom i cognoms: VICENÇ CASTELLTORT NADAL

Domicili: C/MAS DOMÈNECH, 48

CP i localitat: 08280 CALAF

Telèfon: 680.294.073

E-mail: vcastelltort@gmail.com

LA PROPIETAT

Nom i cognoms: M^{re} MERCEDES SAPERA MIQUEL

Domicili: C/MAS DOMÈNECH, 48

CP i localitat: 08280 CALAF

Telèfon: 680.294.073

E-mail: vcastelltort@gmail.com

Firma Propietat _____

Firma Propietat _____

Firma SE ABREGO _____





Contracte de Superficie

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.

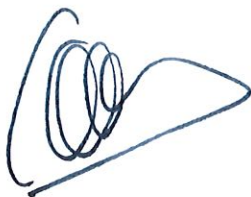
TRETZENA.- LEGISLACIÓ I JURISDICCIÓ

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 al dret de superfície objecte del present Contracte.

I les **PARTS**, en prova de la seva conformitat amb el contingut del present **CONTRACTE DE DRET DE SUPERFÍCIE**, 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. VICENÇ CASTELLTORT NADAL

LA PROPIETAT



D. M. MERCEDES SAPERA MIQUEL

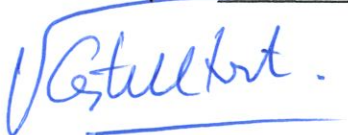
Annex I: Escritura Pública

Annex II: Nota Simple

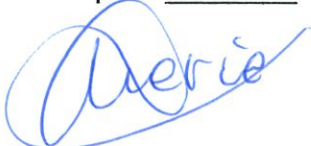
Annex III: Certificat Cadastral

Annex IV: Certificat Bancari

Firma Propietat



Firma Propietat



Firma SE ABREGO



Contracte de Superficie