



ANNEX 6

(Model subjecte a modificacions menors i a les particularitats que es derivin de l'oferta adjudicatària)

CONTRACTE DE PROMESA DE COMPRAVENDA AMB ENTREGA D'ARRES

COMPAREIXEN i INTERVENEN

Reunits a Barcelona, xx xxx de xxxx

D'una banda, com a promitent venedora, **CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGISTIQUES, S.A.U. (CIMALSA)** amb domicili a carrer Còrsega 273, 6a planta Barcelona, i CIF A60165438, aquí representada pel **Sr. Enric Ticó i Buxados** en la seva condició de Director General i apoderat, que manifesta vigent i suficient pel present atorgament.

D'un altre banda, com a promitent compradora, **xx.** amb domicili a xxx i CIF xxx representada pel xxxxxx en la seva condició de xxxx que acredita amb xxxxxxxx. que manifesta vigent i suficient pel present atorgament

EXPOSEN i CONVENEN

OBJECTE: En virtut del present contracte, CIMALSA es compromet a vendre i transferir al Prometent Comprador, qui es compromet a comprar i adquirir, subjecte al compliment de les condicions que es diran i de la resta de les estipulacions d'aquest Contracte, la Futura Finca. S'adjunta per **ANNEX 1** plànols descriptius i d'ubicació.

La Futura Finca objecte de la present promesa de compravenda es vendrà totalment lliure de càrregues, d'arrendataris i ocupants així com de qualsevol tipus d'embargament i afeccions, tret de les expressament esmentades i altres obligacions establertes en aquest contracte com les obligacions de no disposar que es diran. Tanmateix es vendrà lliure de costos generals d'urbanització.

PREU: Les parts pacten que el preu de la parcel·la objecte de la present promesa de compravenda és de xxxxxx EUROS, més el corresponent impost sobre el valor afegit, segons oferta adjudicatària que s'adjunta com **ANNEX 2**.



FORMA DE PAGAMENT: En el pagament del preu es durà a terme d'acord amb el document de condicions de comercialització que s'annexa al present contracte com **ANNEX 3**, el contingut del qual forma part íntegra del present contracte.

ARRES PENITENCIALS: En aquest acte el prometenent comprador entrega a CIMALSA per mitjà de xec bancari (o transferència) una quantitat de xxxx euros equivalent al **10% del preu** de compravenda, en concepte d'arres penitencials de forma que si incompleix el contracte i no adquireix la parcel·la CIMALSA farà seva aquesta quantitat i en cas que sigui CIMALSA qui incompleixi el contracte i no vengui la parcel·la a la prometenent compradora, serà CIMALSA qui retornarà a aquesta una quantitat equivalent al doble de l'import de les arres entregades. Els pagaments es duran a terme en un termini màxim de deu (10) dies des del primer requeriment per conducte fefaent.

CONDICIÓ SUSPENSIVA: La compravenda promesa en el present contracte amb l'atorgament de la corresponent Escripura Pública de Compravenda queda subjecte al compliment de la Condició Suspensiva consistent en que s'aprovi definitivament i s'inscriui en el Registre de la Propietat, el Projecte de Reparcel·lació (o instrument equivalent) que adjudiqui definitivament la titularitat de la finca futura a CIMALSA.

FORMALITZACIÓ DE LA COMPRAVENDA: CIMALSA comunicarà al Prometenent Comprador el compliment de la referida condició suspensiva, així com proposta de data, hora i Notari de Barcelona o Montblanc per a la formalització de la corresponent compravenda i esborrany de l'Escripura Pública de Compravenda, que contindrà els pactes del present contracte, respectant un període de preavis de quinze (15) dies.

CONDICIONS ADDICIONALS

Possessió: La possessió de la Futura Finca no s'entendrà transmesa, en cap cas, fins l'atorgament de l'Escripura Pública, reservant-se CIMALSA la mateixa fins aleshores.

Usos: la compradora declara conèixer i acceptar els usos de la futura finca, que haurà de respectar, i la seva situació urbanística i característiques.

Vials i voreres: característiques a determinar per CIMALSA

Potència elèctrica, mitja tensió i ET: característiques a determinar per CIMALSA

Termini màxim per iniciar i acabar les obres i prohibició de revenda: segons el document de condicions de comercialització.

Volum d'inversió i creació de llocs de treball: El prometenent comprador haurà de complir amb el volum d'inversió i vinculació de llocs de treball inclosos en la seva oferta.

Apoderament: el Prometenent Comprador autoritza i apodera especialment a CIMALSA per tal que aquesta pugui atorgar en el moment que consideri oportú tots aquells documents públics o privats de rectificació, modificació o esmena que siguin necessaris



per aconseguir la completa inscripció al Registre de la Propietat de les diferents finques, entitats, vials, zones enjardinades, aparcaments, zones de maniobra, zones comunes, entitat de conservació, comunitat d'usuaris d'abocament de la depuradora i altres elements que constitueixin el LOGIS MONTBLANC, sempre i quan no alteri les característiques físiques bàsiques ni la situació de la Futura Finca objecte de la present promesa de compravenda.

El Prometent Comprador apodera en aquest acte a CIMALSA, tan àmpliament com sigui necessari, perquè en el seu nom i interès, pugui desenvolupar totes les actuacions relatives a l'execució del Pla Parcial de LOGIS MONTBLANC, facultant-lo en especial a tramitar, fins i tot sota la modalitat de propietari únic, el projecte de Reparcel·lació, així com, les modificacions i esmenes del Pla Parcial, Projecte d'urbanització i del Projecte de Reparcel·lació i en general, aquelles actuacions que d'una altra manera podrien correspondre a la Junta de Compensació. S'exclouen expressament d'aquest apoderament aquelles actuacions i acords que suposin modificació a l'alça dels diferents percentatges de participació en despeses siguin d'urbanització o manteniment i conservació assignats a la finca objecte de la present promesa de compravenda.

Conformitats: el Prometent Comprador manifesta que coneix i accepta el següent:

- Les ordenances urbanístiques reguladores del sector.
- L'obligatorietat de pertànyer en el seu cas a la Comunitat d'usuaris d'abocament de la depuradora (EDAR).
- L'obligatorietat de pertànyer en el seu cas a l'Entitat Urbanística de Conservació de la urbanització.
- La normativa d'edificació i usos de LOGIS MONTBLANC
- La obligatorietat de pertànyer en el seu cas a la comunitat de propietaris del sector i els seus estatuts

Condicions resolutòries: CIMALSA podrà resoldre el contracte amb efectes reals en el cas de que la compradora incompleixi un o més d'un dels següents acords:

- Per no compareixença ni atorgament de l'escriptura de compravenda
- Per incompliment de l'obligació de no disposició sense haver edificat prèviament i en el termini convingut
- Per manca de pagament total o parcial del preu i qualsevol altra obligació econòmica derivada de la compravenda

Clàusula penal: ambdues parts convenen lliurement que el compradora haurà d'abonar a CIMALSA a primer requeriment les següents penalitzacions convencionals en cas de incompliment:

a) Manca de compliment de l'obligació de vincular al projecte d'inversió directament o indirectament el nombre de treballadors compromesos en la seva oferta a partir dels dos anys de l'inici de l'activitat: comportarà una penalització per import màxim del 2% del preu de la compravenda. Aquesta penalització màxima es graduarà a la baixa en funció del nombre de treballadors acreditats, a partir del 80% de compliment.



b) Manca de compliment del volum d'inversió compromès en la seva oferta adjudicatària: comportarà una penalització per import màxim del 2% del preu de la compravenda. Aquesta penalització màxima es graduarà a la baixa en funció del nombre de treballadors acreditats, a partir del 80% de compliment.

Despeses i impostos: seran per compte i càrrec del Prometent Comprador, els que es detallen a continuació:

- Les despeses derivades de la contractació, connexió i instal·lació de l'escomesa d'aigua, electricitat, telèfon i altres subministraments de què hagi de disposar la nau que es construeixi a la Futura Finca adquirida. El Prometent Comprador s'encarregarà directament de la contractació dels esmentats subministraments.
- Tots els costos d'urbanització que es trobin dintre dels límits de la futura finca objecte del present document.
- Els honoraris i despeses d'atorgament de l'Espectura Pública de compravenda fins la seva completa inscripció en el Registre de la Propietat.

Aniran a compte i càrrec de CIMALSA els que es detallen a continuació:

- El que es degui per raó de la futura finca venuda, per tots els conceptes fins al dia en què es realitzi el requeriment sol·licitant l'atorgament de l'Espectura Publica.
- Les despeses que originin les escriptures públiques que calgui atorgar amb anterioritat a l'escriptura de compravenda.

Els impostos generats en el seu cas pel present contracte, seran satisfets per cada part segons el que estableixi la llei en cada cas.

Una vegada atorgada l'Espectura Pública, el Prometent Comprador es compromet a tramitar en el cadastre urbà, en temps i forma, el canvi de titular de la Futura Finca transmesa.

Responsabilitat per incompliments i danys: En cas que el Prometent Comprador ocasioni qualsevol tipus de dany en l'obra urbanitzada del LOGIS MONTBLANC ja sigui en part de bens públics o privats, CIMALSA requerirà al Prometent Comprador que repari els danys infringits en un període de temps màxim. Si el Prometent Comprador no compleix aquesta obligació en el termini fixat per CIMALSA, aquesta encarregarà a un tercer que repari els danys causats a càrrec del Prometent Comprador, qui assumirà el cost dels mateixos responnent pels danys i perjudicis ocasionats.

El Prometent Comprador s'obliga a notificar a CIMALSA la finalització de les obres de construcció de la nau, amb la finalitat que els serveis tècnics de la referida empresa pública puguin comprovar si s'han produït danys en l'obra urbanitzada i, si procedeix, que aquests siguin valorats.



En el supòsit que en el moment de finalitzar les obres de construcció, la urbanització estigüés cedida a l'Ajuntament corresponent, el Comprador assumeix les mateixes responsabilitats en front a l'Administració Municipal.

Comunicacions i notificacions: les parts convenen que les notificacions es podran dur a terme per mitjà de qualsevol conducte fefaent en els domicilis indicats i també per correu electrònic certificat en la direcció electrònica que consta en el present document.

Acord únic: aquest Contracte conté l'únic acord entre les parts sobre l'objecte del mateix i substitueix a qualsevol altre acord anterior. Qualsevol modificació del mateix haurà de fer-se mitjançant document escrit signat per les Parts.

Jurisdicció: Les controvèrsies i conflictes que puguin sorgir del present Contracte es resoldran per la jurisdicció dels tribunals de Tarragona.