

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA PARCELA LI-T-1.1 DEL LOGIS MONTBLANC PARA USO DE ESTACION DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS OTORGADO ENTRE CIMALSA Y xxxxxx

Reunidos en Barcelona, a XXXX

De una parte, como Arrendadora, **CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, SAU** (en adelante también "**CIMALSA**" o la Arrendadora o la Propiedad) con domicilio en Av. Josep Tarradellas 2-6 08029-Barcelona, y con CIF A60165438, aquí representada por xxxxxxxx en su condición de Directora General con apoderamiento vigente y suficiente a estos efectos según manifiesta.

Y de otra parte, como Arrendataria, ***** (en adelante también "" o la Arrendataria) con domicilio en Calle **** y CIF ***** aquí representada por *****, en su condición de ***** con apoderamiento vigente y suficiente a estos efectos según manifiesta.

Ambas partes en la representación y capacidad en las que actúan,

EXPONEN:

I. - Que **CIMALSA** es propietaria de la Parcela LI-T-1 del LOGIS MONTBLANC (en adelante la parcela). con los siguientes datos identificativos:

Finca registral nº. 11539 del Registro de la Propiedad de Montblanc. Se adjunta nota registral como **Anexo 1**

Ref. Catastral. Las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación no están actualmente inscritas en el catastro, se encuentran en trámite de inscripción, por lo que no se dispone de referencia catastral en la fecha de firma del presente contrato.

Superficie: 18.116,44 m2 de acuerdo con la 2ª Modificación del Plan Parcial del LOGIS Montblanc, actualmente vigente

Plano gráfico descriptivo de ubicación de la parcela en el Logis Montblanc, se adjunta como **Anexo 2**

II. – Que en conformidad con la resolución de adjudicación de fecha *****

correspondiente al Procedimiento de Recepción de Ofertas (PRO) seguido por **CIMALSA** con criterios de publicidad y libre concurrencia, ambas partes proceden por medio del presente documento a otorgar un contrato de arrendamiento sobre una porción de la parcela, con derecho a edificar (“ad edificandi”) para que sirva de estación de carga de vehículos eléctricos y servicios complementarios.

Se adjunta el Pliego de Condiciones del PRO, la oferta de la Arrendataria y su Proyecto Técnico como **Anexos 3, 4 y 5** respectivamente, los cuales forman parte integrante e inseparable del presente contrato.

III. - Que a los efectos indicados ambas partes mediante el presente documento otorgan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de solar sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - Objeto y destino: por medio del presente contrato **CIMALSA** entrega y arrienda a la Arrendataria, que recibe la posesión en este acto, la parcela LI-T-1.1 que corresponde a una porción de aproximadamente mil quinientos noventa y dos metros cuadrados (1.592m²) de la parcela LI-T1 del LOGIS MONTBLANC, que se describe en el expositivo anterior, que la Arrendataria destinará exclusivamente a estación de carga de vehículos eléctricos, según Proyecto Técnico adjunto a este contrato, y servicios complementarios relacionados con su actividad empresarial y en todo caso compatibles con la normativa urbanística.

Los servicios complementarios incluidos en el pliego de condiciones del PRO se encuentran ya autorizados, si bien otros distintos deberán ser autorizados expresa y previamente por la arrendadora. En este acto la arrendadora autoriza expresamente la instalación de xxxxxxx que se describe en el referido Proyecto que se adjunta a este contrato.

Convienen las partes que las edificaciones e instalaciones serán ejecutadas por la Arrendataria bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo, con indemnidad expresa de CIMALSA. A la terminación del contrato por cualquier causa, la Arrendataria deberá retirar todas las instalaciones y edificaciones y devolver a CIMALSA la parcela en su estado original, excepto en caso que CIMALSA autorice expresamente que las edificaciones e instalaciones que se encuentren en buen estado de conservación y

aptas para su uso inmediato permanezcan en la parcela y pasen a ser propiedad de la Arrendadora, sin abono de ninguna contraprestación ni precio ni indemnización alguna.

La Arrendataria manifiesta que conoce y ha examinado suficientemente dicha parcela, y que teniendo en cuenta su calificación urbanística es apta para los fines convenidos para ejercer la actividad objeto de este contrato.

SEGUNDA. – Inicio de efectos, duración, prórrogas y desistimiento anticipado:

Inicio de efectos: el presente contrato de arrendamiento iniciará sus efectos en fecha de hoy

Duración: la duración es de **VEINTICINCO (25) AÑOS** naturales a contar desde la fecha de hoy, quedando excluida la tácita reconducción.

Prórrogas: No obstante lo anterior, el contrato podrá ser prorrogado potestativamente por la Arrendataria, con carácter obligatorio para la Arrendadora, por **dos prórrogas adicionales de cinco (5) años cada una**, siempre y cuando la Arrendataria lo comunique a la Arrendadora de forma expresa y fehaciente como mínimo con seis (6) meses de antelación al vencimiento, y que adicionalmente se encuentre al corriente de sus obligaciones contractuales.

Carencia: las partes convienen, para facilitar las obras y tareas de instalación en la parcela, una carencia no prorrogable en relación a las obligaciones económicas del contrato de **18 meses** a contar desde la fecha de hoy.

El desistimiento anticipado de la Arrendataria:

En el supuesto que la Arrendataria desista anticipadamente del **contrato antes de cumplirse los CINCO (5) primeros años de contrato**, con un preaviso expreso y fehaciente con un mínimo de TRES (3) meses y habiendo ya ejecutado correctamente las edificaciones e instalaciones previstas en el Proyecto Técnico y estando al corriente de sus obligaciones contractuales, devengará la obligación de abonar a la propiedad una penalización libremente pactada consistente en una cantidad equivalente a la renta vigente y otras repercusiones de gastos e impuestos más IVA de una anualidad completa.

El desistimiento anticipado del arrendatario **una vez cumplidos ya los CINCO (5) primeros años de contrato, y en su caso también durante las prórrogas**, con un preaviso expreso y fehaciente con un mínimo de TRES (3) meses y habiendo ya ejecutado correctamente las edificaciones e instalaciones previstas en el Proyecto Técnico y estando al corriente de sus obligaciones contractuales, no comportará ningún tipo de penalización por el desestimiento.

TERCERA. – Renta y forma de pago: la renta mensual del presente arrendamiento es la cantidad de **xxxxxx (xxxxx €)** más IVA, que el arrendatario abonará a **CIMALSA** mediante domiciliación bancaria en la siguiente cuenta de la Arrendadora:

IBAN: ES** **** **** **** **** **

En el supuesto de que la arrendataria estuviera interesada en que los recibos de alquiler le sean cargados en una cuenta bancaria diferente a la aquí indicada, deberá notificarlo fehacientemente a **CIMALSA** con una antelación mínima de **UN (1) MES** al momento en el que desee que se le gire el recibo en la nueva cuenta bancaria. La Arrendadora se reserva el derecho a que la renta sea abonada por el Arrendataria en el domicilio de la Arrendadora, especialmente ante cualquier incidencia con la domiciliación bancaria.

CUARTA. – Actualización de la renta: La renta se actualizará anualmente con el IPC de Cataluña del último mes publicado. Adicionalmente a los 10 y 20 años de contrato se realizará una actualización de la renta a valores de mercado, de mutuo acuerdo entre las partes, cuyo incremento no podrá superar el 10% del valor de la renta en ese momento.

QUINTA. - Obligaciones: adicionalmente a aquellas que vengán establecidas por la normativa de aplicación, son obligaciones específicas de las partes, conjuntas o individuales según se indique, las siguientes:

Mantenimiento de la parcela / edificaciones e instalaciones: la arrendataria mantendrá a su cargo, riesgo y ventura, obteniendo las licencias y permisos oportunos y ajustándose a la normativa de aplicación, las obras ejecutadas para acondicionar la parcela a los usos convenidos, edificaciones / instalaciones y según la descripción del proyecto. La arrendataria asume, con indemnidad de la Arrendadora, la

responsabilidad de cualquier naturaleza derivada del mantenimiento y/o reparación y/o reposición de dichas actuaciones, edificaciones, instalaciones y obras.

La Arrendataria queda obligada a actualizar las instalaciones y edificaciones para evitar el deterioro y la obsolescencia, y/ o que queden inoperativas por el paso del tiempo y/o por la falta de actualización según innovaciones tecnológicas, de forma que a la finalización del contrato CIMALSA no deba realizar inversiones para poder seguir con la explotación.

Acceso: CIMALSA garantizará un acceso a la parcela para vehículos abierto 24 horas todos los días del año.

Rótulo corporativo: CIMALSA autoriza a la arrendataria para que ésta, a su propio cargo, riesgo y ventura, ubique en la parcela, en el lugar acordado por las partes, un letrero identificador de su marca corporativa. Dicha autorización queda en todo caso sujeta al cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación, y concretamente al de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente y la Normativa de Edificación y usos del LOGIS Montblanc, que se adjunta como **Anejo número 6**, y a la obtención por parte de la Arrendataria, de las licencias y / o permisos oportunos. La arrendataria asume, con indemnidad de la Arrendadora, la responsabilidad de cualquier naturaleza derivada de dicho rótulo.

Suministros: La parcela dispondrá de suministro de energía eléctrica en el mes de noviembre de 2026 aproximadamente, una vez finalizados todos los trámites con Edistribucion, compañía suministradora del LOGIS Montblanc.

La parcela ya dispone actualmente de suministro de agua potable.

El coste de los consumos de dichos suministros será a cargo de la arrendataria. En el momento de la devolución de la parcela, por cualquier causa, CIMALSA podrá decidir hacer suyos sin compensación los contadores y altas de suministros, haciendo sólo cambios de nombre y evitando tener que hacer nuevas altas.

Limpieza: la arrendataria se obliga, a su cargo, a mantener limpia y en buenas condiciones la parcela objeto de arrendamiento y también y en particular sus accesos. Por otro lado, la arrendataria se obliga a no contaminar ni provocar daños a la parcela objeto de arrendamiento, evitando vertir fluidos, residuos o cualquier otra materia contaminante.

Estatutos: la arrendataria declara disponer de una copia de los Estatutos de la futura Comunidad de Propietarios del LOGIS MONTBLANC y se obliga a respetar todo aquello que le pueda ser de aplicación.

Prohibiciones específicas: sin perjuicio de las actividades que no estén previstas en el objeto del presente contrato, se deja constancia expresa de que queda prohibida la actividad de lavado de vehículos y la actividad de extracción y cambio de aceites de los vehículos salvo que se lleve a cabo con las instalaciones oportunas (decantadores previos, etc ...) para evitar cualquier vertido sobre la parcela.

SEXTA.- Devolución de la parcela: a la fecha de terminación del contrato, por cualquier causa, la Arrendataria deberá retirar todas las instalaciones y edificaciones y devolver a CIMALSA la parcela en su estado original, excepto en el caso que CIMALSA autorice expresamente la conservación y entrega de las instalaciones.

En ese caso la Arrendataria entregará la parcela, sus edificaciones e instalaciones a **CIMALSA** en buen estado de conservación, aptas para su uso inmediato, vacía y libre de objetos, mercancías, vehículos u otros elementos, salvo que **CIMALSA** consienta por escrito, que algunos de ellos no sean retirados. Las obras de acondicionamiento, edificaciones e instalaciones de la parcela y actualizaciones tecnológicas acumuladas, quedarán en propiedad de **CIMALSA** sin derecho a indemnización y / o compensación en favor de la arrendataria.

La retención de la parcela por parte de la Arrendataria más allá de la fecha en la que deba ser devuelta, generará una penalización libremente pactada entre las partes equivalente al quíntuplo de la renta en vigor por cada día o fracción que pase hasta a la devolución de la parcela en las condiciones convenidas.

SÉPTIMA.- Seguro: la arrendataria se obliga a contratar y mantener vigente durante toda la duración del contrato, una póliza de seguro que dé cobertura suficiente a los riesgos y responsabilidades derivados de todo lo convenido en el presente contrato.

OCTAVA.- Fianza y garantía adicional: como garantía de cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato, la arrendataria entrega en este acto a **CIMALSA**, que recibe,

- a) la cantidad de dos (2) mensualidades de renta es decir **xxxxxx €** en concepto de fianza.

- b) La cantidad de cuatro (4) mensualidades de renta es decir **xxxxxx €** en concepto de garantía adicional.

Estas cantidades serán actualizadas en el inicio de la décima y veinteava anualidad y al inicio de cada una de las prórrogas, para ajustarlas a las rentas vigentes en cada momento.

Estas cantidades serán devueltas a la arrendataria como máximo un mes después de la terminación, por cualquier causa, del contrato, con la deducción, en su caso, de aquellas cantidades oportunas derivadas de incumplimientos contractuales.

NOVENA.- Gastos generales: la renta contractual pactada no incluye, si bien será igualmente a cargo de la arrendataria, la parte proporcional de los gastos por servicios generales ordinarios y corrientes de la futura Comunidad de Propietarios del LOGIS MOTBLANC, cuando ésta se constituya, con exclusión de las derramas por gastos extraordinarios.

La falta de uso de las instalaciones, servicios y suministros comunes por parte de la arrendataria no le exime de la obligación de pagar la parte proporcional correspondiente.

La cuota de gastos generales tendrá la consideración de contraprestación por el uso de la cosa arrendada, y cantidad asimilada a la renta, siendo su pago una obligación esencial del presente contrato. Es por ello que en la falta de pago se podrá fundamentar la resolución contractual y el desahucio.

Forma de pago:

La cuota de gastos generales se abonará por parte de la Arrendataria en doce (12) pagos mensuales por adelantado, como provisión de fondos, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria en la siguiente cuenta bancaria de la Arrendataria:

IBAN: ES** **** **** **** **** **

A efectos prácticos, se conviene que CIMALSA comunicará a futura Comunidad de Propietarios del LOGIS Montblanc los datos de la Arrendataria, para que aquella cobre la correspondiente cuota mensual mediante recibo domiciliado.

El importe mensual equivale a una doceava parte de la cuota anual que le corresponda a la parcela objeto de arrendamiento en el presupuesto de gastos que apruebe la Comunidad de Propietarios del LOGIS Montblanc para cada ejercicio anual,

junto en su caso con el IVA correspondiente, en concepto de gastos generales ordinarios y corrientes del LOGIS Montblanc.

El importe anual de los gastos generales se comunicará a la Arrendataria tras la aprobación de los presupuestos anuales por parte de la Asamblea de propietarios de la futura Comunidad de Propietarios del LOGIS Montblanc, adjuntando detalle sobre los presupuestos de gasto aprobados.

En caso de finalización del contrato por cualquier motivo **CIMALSA** quedará facultada para realizar la liquidación correspondiente a la fecha de terminación en base a las provisiones efectuadas y los presupuestos aprobados, sin perjuicio de que el ejercicio anual no se encuentre cerrado y los gastos reales incurridos no sean aún conocidos.

Falta de pago

Las cantidades a abonar relacionadas con la presente cláusula tienen la consideración de asimiladas a renta y su falta de pago por la Arrendataria podrá fundamentar la resolución contractual y desahucio de la Arrendataria.

DÉCIMA.- Tasas / impuestos / IBI: todos los impuestos y tasas que se deriven de la posesión de la finca y del desarrollo de la actividad en aquella serán a cargo de la arrendataria en la parte proporcional que le corresponda. Si se crean nuevas contribuciones, impuestos o tasas que graven la parcela se incrementarán los importes actualmente en vigor y serán a cargo de la parte Arrendataria en la parte proporcional que corresponda.

La arrendataria queda obligada al pago cada año, como cantidad asimilada a la renta, de la parte proporcional que le corresponda de la cuota del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) de la parte de la parcela arrendada, o de ese nuevo impuesto de nueva creación que en el futuro pueda sustituir al anterior y grave la propiedad de los bienes inmuebles.

A tales efectos las partes convienen la repercusión del mismo en base al coeficiente de participación en la parcela y con el fin de proceder al pago fraccionado de dicho importe se establecerá una cuota mensual que la Arrendataria satisfará a la Arrendadora como provisión conjuntamente con la renta y demás obligaciones económicas del contrato, haciéndose constar en el recibo como concepto diferenciado. Al final de cada año se liquidará la diferencia con el importe exacto del recibo del IBI.

Una vez cerrado el ejercicio económico en cuestión, la Arrendadora notificará a la Arrendataria el importe de los gastos incurridos por este concepto, y el saldo que resulte de la liquidación será abonado por la Arrendataria (saldo negativo) o devuelto

por la Arrendadora a la Arrendataria (saldo positivo) según sea superior o inferior a las provisiones realizadas.

UNDÉCIMA. - Causas de resolución contractual: adicionalmente a las causas de resolución previstas por ley, serán causas específicas de resolución:

- a) La falta de pago de la renta y/o cantidades asimiladas en los términos convenidos.
- b) El incumplimiento o cambio, total o parcial, del uso de la parcela previsto en contrato o autorizado expresamente por la Propiedad.
- c) La causación de daños al objeto del contrato o al LOGIS MONTBLANC
- d) El subarriendo o cesión del contrato.
- e) Los cambios tecnológicos que afecten al objeto del presente contrato y que impliquen la obsolescencia del uso de la parcela para la carga de vehículos eléctricos, salvo que ambas partes lleguen a un acuerdo para un nuevo uso y renta.

DUODÉCIMA.- Derecho aplicable y jurisdicción: el presente contrato queda expresamente excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se regirá por el Código Civil y otra normativa que sea de aplicación.

Por otro lado ambas partes se someten expresamente al Tribunal Arbitral de Catalunya para la resolución de cualquier conflicto.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, ambas partes firman el presente documento en señal de conformidad con firma digital y a un solo efecto, en el lugar indicado y en la fecha de la última firma.

Por **CIMALSA**

Por xxxxxxx.

Sra. Xxxxxxxxxx

Sr/a. ***