CIMALSA
Centres logístics
de Catalunya

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LES PARCEL·LES 1.1 I 1.2 DE LA CIM LA SELVA PER A ÚS D'APARCAMENT DE VEHICLES

REUNITS a Barcelona, a XX de XXX de 2026

D'una banda, com Arrendadora, **CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, S.A.U**, (en endavant també "CIMALSA") empresa pública de la Generalitat de Catalunya, adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat, amb domicili a efectes de notificacions a l'Avinguda Josep tarradellas 2-6 3a planta 08029– Barcelona, i amb CIF A60165438, aquí representada pel **xxxxxxxxx** en la seva condició de Directora General, càrrec i facultats vigents i suficients segons manifesta.

I de l'altra, com Arrendatari, amb domicili a ****, y amb CIF *****, aquí representada per ***** en la seva condició de *****, càrrec i facultats vigents i suficients segons manifesta.

Ambdues parts en la representació i capacitat en què actuen,

EXPOSEN:

I- Que CIMALSA és propietària de les **Parcel·les 1.1 i 1.2** de la CIM la Selva (Finques registrals núm. XXX i XXX del Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners. Ref. Cadastral: 1088101DG8318N0001WY).

II. Que l'arrendatari ha resultat adjudicatari del Procediment Patrimonial de Recepció d'ofertes publicat per Cimalsa per l'arrendament de les parcel·les 1.1 i 1.2 de la CIM la Selva per a ús d'aparcament de camions.

III. - Que als efectes indicats ambdues parts, en les representacions que ostenten, i mitjançant aquest document, atorguen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT** de solar per a ús d'aparcament de vehicles subjecte a les següents

CLÀUSULES:

PRIMERA.- Objecte, destinació i possessió.

Objecte: mitjançant aquest contracte l'arrendadora cedeix en arrendament a l'arrendatari les parcel·lesd 1.1 i 1.2 de la CIM la Selva, de **12.467,70 m2** de superfície total, d'acord amb en el plànol que s'adjunta com ***Annex núm. 1***, Dita porció s'identifica també com a "**la Parcel·la**".

Destinació: L'arrendatari destinarà la parcel·la exclusivament a dur a terme la seva activitat d'aparcament de camions i serveis complementaris, d'acord a l'establert al plec de condicions de la licitació.

L'arrendatari podrà instal·lar o construir una oficina per donar servei als seus clients, instal·lacions de rentat de vehicles i/o instal·lació per al repostatge de combustible de la seva pròpia flota, i altres serveis complementaris (lavabos, cafeteria, sala de

descans, màquines de vendig, etc.) admesos a la normativa urbanística, adequant-se a les especificacions legals existents.

Possessió: l'arrendadora entrega a l'arrendatària la possessió de la parcel·la en aquest acte.

No obstant l'anterior, l'arrendatari manifesta que coneix i ha examinat la parcel·la i el planejament urbanístic aplicable i ha fet les oportunes gestions a l'Ajuntament corresponent i considera per tant que és apte per els fins desitjats i convinguts en aquest contracte. En aquest sentit, es deixa constància de que és responsabilitat de l'arrendatari tramitar i obtenir les llicències oportunes per a la seva activitat.

Per tant en cas que no es concedissin a l'arrendatari per les autoritats competents, els permisos o llicències que foren necessàries per al condicionament de la parcel-la, o per a l'exercici de l'activitat a la qual es destina la parcel·la i/o la renovació dels mateixos en cas de ser necessària, o es decretés per aquelles la retirada dels mateixos, l'arrendatari haurà d'esmenar el seu projecte i adaptar-lo per a que compleixi la normativa aplicable, i en cap cas podrà resoldre el present contracte sense donar compliment a les obligacions aquí assumides.

SEGONA.- Efectes i durada

Inici d'efectes: el present contracte d'arrendament inicia els seus efectes en data XXXXX.

Obligacions econòmiques i còmput de durada: la data per l'inici de pagament de les obligacions econòmiques convingudes és la següent:

Renda: des de XXX (6 mesos de carència)
Despeses generals i IBI: des de XXXX

Durada: el contracte té una durada de **CINC (5) ANYS** naturals a comptar des de la data de XXXXX i per tant finalitzarà en data XXXXX.

Desistiment anticipat autoritzat: no obstant la durada referida, un cop finalitzada la primera anualitat, l'arrendatari podrà desistir del contracte sense penalització en qualsevol moment amb un preavís exprès rebut a Cimalsa amb un mínim de TRES (3) MESOS d'antelació a la data d'extinció interesada.

Pròrrogues: no obstant la durada convinguda, si l'Arrendatari ho demana expressament com a màxim tres (3) mesos abans de la terminació del contracte, ambdues parts podran pactar prorrogar aquest en base al següent:

a) Caldrà que l'arrendatari estigui en tot moment està al corrent en el compliment de les seves obligacions,

b) Caldrà que les parts arribin a un acord per a fixar la nova renda que s'aplicarà en cadascuna de les anualitats

c) Caldrà que la petició d'una nova pròrroga sigui expressa i sigui enviada i rebuda a Cimalsa com a màxim tres (3) mesos abans del venciment de cada pròrroga

d) Com a màxim es podran acordar de forma expressa i escrita fins a **CINC (5)** pròrrogues anuals si l'arrendatari està al corrent de les seves obligacions contractuals

Terminació: un cop arribada la data de finalització (de la durada inicial, o en el seu cas de la pròrroga o pròrrogues convingudes) el contracte quedarà extingit sense necessitat de cap previ avís, negant i renunciant expressament les parts a cap reconducció tàcita del contracte, entre elles la recollida en l'article 1566 del Codi Civil Comú, i amb renúncia també a qualsevol indemnització per la terminació del contracte per exhaurir-se la seva durada.

TERCERA.– Renda i forma de pagament:

Renda:

Les parts convenen en fixar una renda mensual inicial a satisfer per part de l'Arrendatària en favor de la Arrendadora de **** **EUROS al mes (****€)**, més l'IVA corresponent.

Forma de pagament:

La renda s'abonarà per part de l'Arrendatària per avançat, dintre dels deu (10) primers dies de cada mes, per mitjà de domiciliació bancària en el següent compte bancari de l'Arrendatària:

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

En el supòsit de que l'Arrendatària estigués interessada en que els rebuts de lloguer li siguin carregats en un compte bancari diferent al aquí indicat, haurà de notificar-ho fefaentment a la Arrendadora amb una antelació mínima d'un (1) mes al moment en el que desitgi que se li giri el rebut al nou compte bancari. L'Arrendadora es reserva el dret a que la renda sigui abonada per l'Arrendatària en el domicili de la Arrendadora, especialment davant qualsevol incidència amb la domiciliació bancària.

QUARTA.- Actualització de renda

La primera actualització de renda s'aplicarà amb efectes *** de *** de 20** sobre la renda inicialment pactada.

La renda s'acomodarà cada any a les variacions positives que experimenti l'Index de Preus al Consum (conjunt Catalunya) publicat per l'Instituto Nacional de Estadística (o organisme que el substitueixi) en el mes de ***** immediatament anterior (interanual *******).

Successivament la renda s'actualitzarà amb caràcter anual en idèntic dia i mes, aplicant el sistema de revisió esmentat sobre la renda en cada moment vigent.

Addicionalment, als 5 anys de contracte, en cas de formalitzar-se una pròrroga, es realitzarà una actualització de la renda a valors de mercat, de mutu acord entre les parts, quin increment no podrà superar el 8% del valor de la renda en aquell moment.

Les rendes revisades s'aplicaran sempre amb efectes retroactius al moment en que corresponia llur aplicació, comprometent-se les parts a satisfer les diferències d'una sola vegada. En cap cas la demora en aplicar la revisió pactada suposarà renuncia o caducitat de la mateixa. En tal sentit, les parts podran recuperar durant tota la vigència del contracte qualsevol revisió no aplicada.

La renda actualitzada així com les diferències derivades de l'aplicació retroactiva de la revisió seran exigibles al arrendatari (o al arrendador en el seu cas) a partir del mes següent a aquell en que la part interessada ho notifiqui a l'altre part per escrit, expressant el percentatge de revisió aplicat i la resultant de tal aplicació.

CINQUENA.- Obligacions

Addicionalment a les que estiguin establertes per la normativa d'aplicació, són obligacions específiques de les parts, conjuntes o individuals segons s'indiqui, les següents:

Condicionament de la parcel·la: el llogater executarà al seu càrrec, risc i ventura, obtenint les llicències i permisos oportuns i ajustant-se a la normativa d'aplicació, les actuacions necessàries per condicionar la parcel·la als usos convinguts. Aquestes actuacions han d'incloure com a mínim les següents:

a) Instal·lació d'un tancament de la parcel·la amb tanca metàl·lica de doble torsió de color verd, igual a l'existent a la resta de la CIM, i porta d'accés de les mateixes característiques.

b) Anivellament de la parcel·la i pavimentació de la totalitat de la parcel·la

c) Senyalització de les places d'aparcament amb pintura

d) Xarxa d'enllumenat de la parcel·la amb faroles formades per bàculs d'acer galvanitzat de 7 m d'alçada i projectors LED. En cas d'existir xarxa d'enllumenat a la parcel·la es podran mantenir les lluminàries existents i en cas d'haver de substituir-se es col·locaran les especificades.

e) En cas d'instal·lar trens de rentat de vehicles, aquests hauran de ser amb tancaments laterals opacs i hauran de disposar d'un decantador d'hidrocarburs. Les aigües sobrants s'hauran d'abocar a la xarxa de residuals.

f) Eliminació de les instal·lacions existents de rentat de vehicles i oficines de l'anterior arrendatari, que no vulgui o no pugui utilitzar

L'arrendatària assumeix, amb indemnitat de la Arrendadora, la responsabilitat de qualsevol naturalesa derivada d'aquestes actuacions i / o obres.

Les obres executades quedaran en benefici de CIMALSA sense compensació preu ni indemnització alguna, llevat de la caseta prefabricada que haurà de retirar l'arrendatari al seu càrrec.

Subministrament de serveis: CIMALSA garantitza que la parcel·la objecte d'arrendament disposa d'escomeses d'aigua, electricitat i clavegueram (pluvials i residuals, xarxa separativa).

L'arrendatari haurà de fer les obres i gestions necessàries per instal·lar i donar d'alta els corresponenets comptadors d'aigua i electricitat. El cost dels consums d'aigua i electricitat serà a càrrec de l'arrendatari. En el moment de devolució de la parcel·la CIMALSA podrà decidir fer seus els comptadors i altes de subministrament sense cap compensació a l'arrendatari, tramitant únicament un canvi de nom i evitant haver de tramitar noves altes de subministraments.

Rètol corporatiu: l'arrendadora autoritza al llogater perquè aquest, al seu propi càrrec, risc i ventura, ubiqui a la parcel·la, en el lloc acordat per les parts, un rètol identificador de la marca corporativa. Aquesta autorització queda en tot cas subjecta al compliment de la normativa que sigui aplicable, els estatuts i normes d'ús i edificació de la CIM la Selva i la l'obtenció per part de la Arrendatària, de les llicències i / o permisos oportuns. El llogater assumeix, amb indemnitat de la Arrendadora, la responsabilitat de qualsevol naturalesa derivada d'aquest rètol.

Neteja: el llogater s'obliga, al seu càrrec, a mantenir neta i en bones condicions la parcel·la objecte d'arrendament i també i en particular els seus accessos i talussos colindants. D'altra banda, el llogater s'obliga a no contaminar ni provocar danys a la parcel·la objecte d'arrendament, evitant fer convertir fluids, residus o qualsevol altra matèria contaminant.

Talussos: el llogater s'obliga a permetre l'accés del personal de manteniment de la CIM per a la neteja i sega del talús ubicat a la part posterior de la parcel·la. En cas en que el límit entre el talús i la resta de la parcel·la estigui tancat caldrà instal·lar una porta peatonal d'accés per a la neteja del talús.

Estatuts: el llogater declara disposar d'una còpia dels Estatuts vigents de la CIM la Selva que s'obliga a respectar en tot allò que com a usuari de la central CIM la Selva li pugui ser d'aplicació.

Rentat de vehicles: en el cas que l'arrendatari, com a servei complementari, estigui interessat en fer rentat de vehicles a la parcel·la, haurà de prendre les mesures oportunes per garantir que la installació compleix els requisits normatius aplicables i ha de garantir especialment que l'aigua és recollida i conduïda a la depuradora de la CIM, obtenint el corresponent permís d'abocament i quedant expressament prohibit l'abocament directe sobre la parcel·la.

Queda prohit també fer extraccions i canvi d'olis dels vehicles llevat que es dugui a terme amb les instal·lacions oportunes (decantadors previs, etc ...) per evitar qualsevol abocament sobre la parcel·la.

SISENA.- Devolució de la parcel.la: a la data d'acabament del contracte, per qualsevol causa, l'arrendatari lliurarà la parcel·la a CIMALSA en bon estat de conservació, buida i lliure d'edificacions, objectes, mercaderies, vehicles o altres elements, llevat que CIMALSA consenti per escrit, que alguns d'ells no siguin retirats. Les obres de condicionament de la parcel·la quedaran en propietat de CIMALSA sense dret a indemnització i / o compensació a favor de l'arrendatària.

La retenció de la parcel·la per part de l'arrendatari més enllà de la data en què hagi de ser retornada, generarà una penalització lliurement pactada entre les parts equivalent al triple de la renda en vigor per cada dia o fracció que passi fins a la devolució de la parcel·la en les condicions convingudes.

SETENA.- Assegurança: l'arrendatari s'obliga a contractar i mantenir vigent durant tota la durada del contracte, una pòlissa d'assegurança que doni cobertura suficient als riscos i responsabilitats derivats de tot el convingut en aquest contracte.

Per la seva part CIMALSA mantindrà vigent també la pòlissa d'assegurança que inclou i dona cobertura a l'immoble objecte del present arrendament pels riscos no derivats de l'activitat de l'arrendatari.

VUITENA.- Fiança: com a garantia de compliment de totes les obligacions derivades d'aquest contracte, l'arrendatari lliurarà a CIMALSA, per mitjà de transferència bancària en els propers cins (5) dies naturals en el compte bancari IBAN ES23-2100-3000-16-2201576816 la quantitat de **XXX EUROS (XXX €),** equivalent a dues mensualitats de la renda inicial, en concepte de fiança. Aquesta quantitat es retornarà a l'arrendatari com a màxim un mes després de l'acabament, per qualsevol causa, del contracte, amb la deducció, si escau, de les quantitats oportunes derivades de danys o d'incompliments contractuals.

NOVENA.- Despeses generals

La renda contractual pactada no inclou, si bé també és a càrrec de l'arrendatari, la part proporcional de les despeses per serveis generals ordinaris i corrents de la Central Integrada de Mercaderies CIM la Selva, amb exclusió de les derrames per despeses extraordinàries. La manca d'ús de les instal·lacions, serveis i subministraments comuns per part de l'arrendatari no l'eximeix de l'obligació de pagar la part proporcional corresponent. La quota de despeses generals tindrà la consideració de contraprestació per l'ús de la cosa arrendada, i quantitat assimilada a la renda, i el seu pagament una obligació essencial d'aquest contracte. És per això que en la manca de pagament es podrà fonamentar la resolució contractual i el desnonament.

La quota de despeses generals s'abonarà per l'Arrendatària en els referits dotze (12) pagaments mensuals per avançat, com a provisió de fons, dintre dels deu (10) primers dies de cada mes, per mitjà de domiciliació bancària en el següent compte bancari de l'Arrendatària:

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

A efectes pràctics, es convé que CIMALSA comunicarà a la Supracomunitat de Propietaris de la CIM la Selva les dades de l'Arrendatària, per a que aquella giri la corresponent quota mensual mitjançant rebut domiciliat.

L'import mensual equival a una dotzena part de la quota anual que li correspongui a la finca objecte d'arrendament en el pressupost de despeses aprovat per la CIM la Selva per a cada exercici anual, juntament en el seu cas amb l'IVA corresponent, en concepte de despeses generals ordinaris i corrents de la Central Integrada de Mercaderies CIM el Camp.

D'acord amb els pressupostos aprovats per la Supracomunitat de Propietaris per a l'any 2026, la quota mensual per aquest concepte va ser de ****** **EUROS (€)** IVA inclòs, que serà cobrada mitjançant rebut domiciliat per part de la Supracomunitat.

L'import anual de les despeses generals, es comunicarà a l'Arrendatària en el termini màxim de 10 dies des de l'aprovació dels pressupostos anuals per part de l'Assemblea

de propietaris de la CIM la Selva, adjuntant detall sobre els pressupostos de despeses aprovats.

Als efectes de repartiment proporcional de les despeses, es deixa constància de que el coeficient de participació de les finques objecte d'arrendament en el total de la CIM la Selva és de *******%.**

En cas de terminació del contracte per qualsevol motiu CIMALSA quedarà facultada per realitzar la liquidació corresponent a la data de terminació d'acord amb les provisions efectuades i els pressupostos aprovats, sense perjudici que l'exercici anual no es trobi tancat i les despeses reals incorreguts no siguin encara coneguts.

Les quantitats a abonar relacionades amb aquesta clàusula tindran la consideració de assimilades a renda i la seva falta de pagament per part de l 'arrendatària podrà fonamentar la resolució contractual i desnonament.

DESENA.- Taxes / impostos / IBI: tots els impostos i taxes que es derivin de la possessió de la finca i del desenvolupament de l'activitat en aquella seran a càrrec de l'arrendatària en la part proporcional que li correspongui. Si es creen noves contribucions, impostos o taxes que gravin la parcel s'incrementaran els imports dels actualment en vigor i seran a càrrec de la part Arrendatària a la part proporcional que correspongui.

L'Arrendatària queda obligada al pagament cada any, com a quantitat assimilada a la renda, de la part proporcional que li correspongui de la quota de l'Impost sobre els Béns Immobles (IBI) de la part de la parcel·la arrendada, o d'aquest nou impost de nova creació que en el futur pugui substituir l'anterior i greu la propietat dels béns immobles. La quota mensual i proporcional de IBI segons el rebut de l'any en curs, serà de **XX €/mes.**

ONZENA.- Causes de resolució contractual: addicionalment a les causes de resolució previstes per llei, seran causes específiques de resolució:

a) La manca de pagament de la renda i quantitats assimilades en els termes convinguts.
b) L'incompliment total o parcial de l'ús de la parcel·la previst en contracte.
c) La causació de danys a l'objecte del contracte o la CIM la Selva.
d) El subarrendament o cessió del contracte no autoritzats per escrit prèviament
e) L'incompliment o resistència a l'obligació de reubicació convinguda

DOTZENA.- Dret aplicable i jurisdicció: aquest contracte queda expressament exclòs de la Llei d'Arrendaments Urbans i es regirà pel Codi Civil Comú i altra Nomativa que sigui d'aplicació. D'altra banda ambdues parts se sotmeten expressament als Tribunals de la ciutat de Girona per a la resolució de qualsevol conflicte.

I perquè així consti, als efectes oprtunos, ambdues parts signen aquest document en senyal de conformitat i en dos exemplars, al lloc i data indicats en l'encapçalament.

Per CIMALSA **Per ************

Sr. **********

Sr. **********