

En Tudela (Navarra), a [*] de [*] de 202[*].

REUNIDOS

De una parte, la Compañía Mercantil **CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.** (a los efectos del presente documento, la **C.A.T.**), con domicilio social en Polígono La Serna C/ D 31500 Tudela (Navarra) y N.I.F. número B-31958606. Actúa representada por [*], en su condición de [*].

De otra parte, la Compañía Mercantil **TUDELAH2GREEN, S.L.** (a los efectos del presente documento, la **Sociedad Mixta**), con domicilio social en Tudela (Navarra), Polígono La Serna, Calle D, S/N y N.I.F. número [*]. Actúa representada por [*], en su condición de [*].

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato privado de arrendamiento de parcela, a cuyo efecto,

EXPONEN

I.- Que la **C.A.T.** tiene por objeto principal la gestión integral del conjunto de servicios e instalaciones que ofrece en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.

II.- Que la **Sociedad Mixta** es una sociedad de capital mixto de nueva creación que se ha constituido por la propia **C.A.T.** y un socio privado seleccionado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos de Navarra (el **Socio Privado**), con el objeto de construir y explotar una planta de producción y comercialización de hidrógeno verde en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela (a los efectos del presente documento, la **Planta**).

III.- Que a fin de que la **Sociedad Mixta** pueda llevar a cabo su objeto, y de conformidad con lo establecido en la Estipulación Segunda del Pacto de Socios suscrito entre la **C.A.T.** y el **Socio Privado**, en esta misma fecha se ha procedido a firmar los siguientes contratos (en lo sucesivo, los **Contratos Privados**):

- Un contrato Llave en Mano de Diseño, Construcción, Equipamiento y Puesta en Marcha de Planta de Hidrógeno.

- Un contrato de Servicios de Operación, Mantenimiento y Comercialización de la Planta.

- Un contrato de Suministro de Energía Eléctrica.

- Un contrato de Suministro de Hidrógeno.

III.- Que, así mismo, es voluntad de la **Sociedad Mixta** tomar en arriendo parte de la parcela 4.6 de la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.

Y a tal fin, ambas partes suscriben el presente contrato de **ARRENDAMIENTO**, el cual someten a las siguientes.

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO.

1.1. En virtud del presente contrato, la **C.A.T.** cede el uso en arriendo, para uso distinto del de vivienda, de parte de la parcela 4.6 de la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.

Concretamente, es objeto del presente arrendamiento la zona de 9.282 m² delimitada en el plano que se acompaña como **Anexo I** (en adelante, la **Parcela**).

1.2. El destino de la Parcela cedida en arrendamiento es la construcción y explotación de la Planta, sin que sea posible destinarlo a otro fin, sin autorización previa, expresa y por escrito de la **C.A.T.**

Segunda.- DURACION.

2.1. El presente contrato entrará en vigor en la fecha de firma del mismo, y finalizará cuando se produzca la primera de las dos circunstancias siguientes:

- (i) Una vez que transcurran **DIECIOCHO (18) AÑOS** a contar desde la fecha de firma del contrato de concesión entre la **C.A.T.** y la **Sociedad Mixta**.
- (ii) Una vez que transcurran **QUINCE (15) AÑOS** a contar desde la fecha de firma del Acta de Recepción Provisional de la Planta.

No obstante la entrada en vigor del presente contrato en la fecha de firma del mismo, la **Sociedad Mixta** no deberá abonar ninguna renta a la **C.A.T.** hasta la fecha de firma del Acta de Recepción Provisional de la Planta, fecha en la que deberá comenzar el pago de las rentas indicadas en el Apartado 3.1. del presente contrato.

2.2. En ningún caso cabrá ningún tipo de prórroga del presente contrato. En consecuencia, llegada la fecha de vencimiento del presente contrato, el mismo se extinguirá automáticamente, sin que sea necesaria la firma de ningún documento ni contrato al respecto.

2.3. A la finalización del presente contrato, la **C.A.T.** no deberá abonar indemnización de

ninguna clase a la **Sociedad Mixta**, renunciando ésta expresamente a lo dispuesto en el artículo 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tercera.- RENTA.

3.1. La **Sociedad Mixta** abonará a la **C.A.T.** una renta mensual de **DOS MIL QUINIENTOS EUROS (2.500.-€)**, impuestos no incluidos.

3.2. La cantidad indicada en el Apartado 3.1. anterior se verá incrementada con el I.V.A. vigente en las fechas de los correspondientes pagos, y será pagadera dentro de los quince primeros días de cada mensualidad del contrato.

La **Sociedad Mixta** efectuará, en su caso, las retenciones que legalmente se determinen en la normativa fiscal vigente en cada momento.

3.3. Las rentas se abonarán en mediante transferencia bancaria en la cuenta bancaria indicada a estos efectos por la **C.A.T.**

3.4. En el supuesto de que durante la vigencia del presente contrato la **Sociedad Mixta** acuerde llevar a cabo una ampliación de la Planta, el arrendamiento objeto del presente contrato se entenderá automáticamente ampliado al resto de superficie de la parcela 4.6 de la Ciudad Agroalimentaria de Tudela que no ha sido objeto de arrendamiento a la firma del presente contrato.

En dicho caso, el importe de la renta se verá incrementado proporcionalmente en función de la superficie total arrendada, continuando el resto del contrato en los mismos términos y condiciones, salvo que la **C.A.T.** y la **Sociedad Mixta** acuerden cualquier modificación del mismo al respecto.

Cuarta.- ACTUALIZACION Y MODIFICACIÓN DE LA RENTA.

La renta a la que se refiere la Estipulación Tercera anterior se actualizará anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando al precio correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del sistema de Índices de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya, en un periodo de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y, en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

El importe de la actualización podrá ser exigido retroactivamente a la fecha en que la misma tenga lugar.

Quinta.- SUSCRIPCION DE SEGURO.

La **Sociedad Mixta** se obliga a suscribir un seguro de daños, incendios, y responsabilidad civil sobre la Parcela con todas las instalaciones y demás elementos que la misma pueda contener, designando expresamente como beneficiaria a la **C.A.T.**, y a pagar las cuotas correspondientes debiendo facilitar copia de la póliza en el plazo de 30 días siguientes a la firma del presente contrato y exhibir a la **C.A.T.** los recibos o primas satisfechos cuando así se lo exija.

Sexta.- DEVOLUCION.

6.1. A la terminación del arrendamiento, cualquiera que fuera su causa, la **Sociedad Mixta** devolverá la Parcela a la **C.A.T.** dejando incorporada la Planta existente sobre la misma, sin derecho de la **Sociedad Mixta** a indemnización ni compensación alguna por dicha Planta.

6.2. Una vez extinguido el arriendo por cualesquiera causas, por cada día que transcurra sin que la **Sociedad Mixta** haya desalojado la Parcela arrendada, ésta deberá abonar como cláusula penal, la cantidad de quinientos euros (500.-€) diarios. Dicha penalización no impedirá que la **C.A.T.** ejercite las acciones que le asisten para obtener el efectivo desalojo así como para reclamar cualesquiera indemnizaciones por daños y perjuicios que pudieran corresponderle.

Séptima.- FIANZA.

La **Sociedad Mixta** entrega en este acto a la **C.A.T.** la cantidad de **CINCO MIL EUROS (5.000.-€)** correspondientes a dos mensualidades de renta en concepto de fianza por la Parcela arrendada, quedando esta cantidad afecta a las responsabilidades legales que pudieran derivarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

El importe de la fianza será devuelto a la terminación del presente contrato si se hubieran cumplido las obligaciones asumidas por la **Sociedad Mixta** en el mismo.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la **Sociedad Mixta**.

Octava.- REALIZACION DE OBRAS.

8.1. La **Sociedad Mixta** podrá ejecutar en la Parcela arrendada todas aquellas obras que sean precisas o convenientes para la construcción de la Planta, incluyendo todas aquellas obras que

se requieran para el correcto funcionamiento de la misma (conexiones eléctricas, conducción de hidrógeno, etc.)

En relación con dichas obras, serán por cuenta y cargo de la **Sociedad Mixta**:

- (i) Cuantas autorizaciones, licencias, permisos, etc. pudieran derivarse de la ejecución de las obras.
- (ii) Los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a consecuencia de dichas obras.

8.2. En caso de que la Sociedad Mixta quiera realizar cualesquiera otras obras distintas a las indicadas en el Apartado 8.1. anterior, requerirá la autorización expresa, previa y escrita de la **C.A.T.**

8.3. A la finalización, terminación o resolución del contrato por cualesquiera causas, las obras realizadas en la Parcela quedarán en beneficio de la **C.A.T.**, sin que ésta deba abonar indemnización ni compensación alguna a la **Sociedad Mixta**, y ello con independencia del tiempo que el arrendamiento hubiera estado vigente.

Novena.- GASTOS.

La **Sociedad Mixta** abonará la totalidad de gastos derivados de los suministros de electricidad, agua, gas, teléfono o cualquier otro que pretenda instalar, incluida la contratación de los referidos servicios y los gastos que ello le ocasionen.

Décima.- SUBARRIENDO Y CESION.

10.1. La **Sociedad Mixta** no podrá subarrendar, en todo o en parte, ceder o traspasar el presente contrato sin el permiso expreso, previo y por escrito de la **C.A.T.**

10.2. La **Sociedad Mixta** podrá ceder en cualquier momento su posición contractual a la Comunidad Foral de Navarra o a cualquier sociedad en la que la **C.A.T.** y/o la Comunidad Foral de Navarra ostenten, directa o indirectamente, una participación en el capital social.

10.3. Las partes contratantes excluyen expresamente la aplicación de lo establecido en los artículos 32 y 33 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Undécima .- OTRAS OBLIGACIONES.

11.1. Será responsabilidad de la **Sociedad Mixta** el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento, especialmente la relativa a las materias de seguridad e higiene, así como las

obligaciones laborales y de seguridad social que contraiga para llevar a cabo su actividad.

11.2. Serán igualmente de exclusiva responsabilidad de la **Sociedad Mixta** la obtención y mantenimiento de las preceptivas licencias de actividad y apertura, así como de cuantas otras licencias, autorizaciones y permisos requiera para el desempeño de su actividad.

11.3. La **C.A.T.** podrá inspeccionar personalmente o por medio de representante o representantes la Parcela arrendada cuando así lo considere conveniente y podrá exigir en cualquier momento a la **Sociedad Mixta** la acreditación del cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato.

11.4. La **Sociedad Mixta** (y quienes integren su equipo de trabajo) quedan obligados a tratar de forma confidencial y reservada la información recibida de la **C.A.T.** en el marco del presente contrato, así como a tratar los datos conforme a las instrucciones y condiciones de seguridad que dicte la persona responsable de la misma. Así mismo, la **Sociedad Mixta** deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del presente contrato a la que se le haya dado el referido carácter o que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal, y estará obligada a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del presente contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, durante la vigencia del presente contrato y los cinco años posteriores al vencimiento de este.

La **Sociedad Mixta** no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceras personas dato alguno que le proporcione la **C.A.T.** en el marco del presente contrato o a la que aquélla tenga acceso relacionada con el objeto del presente contrato ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita de la **C.A.T.** La **Sociedad Mixta** adquiere, igualmente, el compromiso de la custodia fiel y cuidadosa de la documentación que se le entregue y, con ello, la obligación de que ni la documentación ni la información que ella contiene o a la que acceda relacionada con el objeto del presente contrato llegue, en ningún caso, a poder de terceras personas.

Duodécima.- RESOLUCION.

12.1. El presente contrato quedará resuelto de pleno derecho por la concurrencia de cualquiera de las causas que se citan a continuación:

- a) Por acuerdo de ambas partes contratantes.
- b) Por incumplimiento de cualquiera de las partes de sus obligaciones, siempre y cuando la parte incumplidora no lo haya subsanado en un plazo de quince (15) días hábiles a contar desde que la otra parte le hubiera notificado el incumplimiento.

- c) Por cualesquiera otras causas de resolución que hayan sido consignadas en el presente contrato o sean admitidas en derecho.

En todo caso, cuando una de las partes contratantes incumpliera cualesquiera de las obligaciones que le corresponden y no lo hubiera subsanado en el plazo indicado anteriormente, la otra parte podrá optar bien por exigir el cumplimiento del mismo, o bien por resolver el contrato, pudiendo exigir en ambos casos la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, y todo ello sin perjuicio de las penalizaciones que pudieren haberse previsto para determinados incumplimientos.

En el supuesto de que la parte incumplidora subsanare el incumplimiento en el plazo anteriormente indicado no procederá la aplicabilidad de las consecuencias de dicho incumplimiento. No obstante lo anterior, la parte incumplidora deberá indemnizar a la otra parte por todos los daños y perjuicios que ésta hubiera podido sufrir como consecuencia del incumplimiento en cuestión hasta el momento en el que el mismo hubiere sido subsanado.

12.2. El presente contrato quedará automáticamente resuelto, sin que la **C.A.T.** deba abonar indemnización, compensación ni cantidad alguna a la **Sociedad Mixta** por ello, en el supuesto de que por cualesquiera causas finalice o se resuelva (i) la adjudicación del Concurso; (ii) el contrato de concesión suscrito entre la **C.A.T.** y la **Sociedad Mixta**; (iii) el Pacto de Socios; (iv) cualquiera de los Contratos Privados; o si el **Socio Privado** dejare de ostentar la condición de socio de la **Sociedad Mixta** por cualesquiera causas.

Decimotercera.- PROTECCIÓN DE DATOS.

La presente política de privacidad se aplica a la recogida de datos por cada una de las partes respecto al tratamiento de los datos de las personas físicas que intervienen en el mismo. A los efectos aclaratorios se hace constar que en ningún caso el tratamiento de los datos es conjunto, siendo cada una de las partes responsable del cumplimiento de sus obligaciones de protección de datos:

A) Datos de los responsables:

- (i) Responsable: [*], con domicilio de contacto en [*], número de Telf.: [*] y dirección de correo electrónico [*]. El Delegado de protección de datos puede contactarse en [*].

- (ii) Responsable: [*], con domicilio de contacto en [*], número de Telf.: [*] y dirección de correo electrónico [*]. El Delegado de protección de datos puede contactarse en [*].

B) Finalidad del tratamiento: Control y ejecución del presente contrato.

C) Legitimación legal del tratamiento: La ejecución del presente contrato o en el caso de que sea una persona física que actúa en nombre y representación de otra, sobre la base del interés legítimo (Art. 6.1.b) y 6.1. f) respectivamente del Reglamento General de Protección de Datos o RGPD).

D) Plazos de conservación: Mientras se mantenga la duración del presente contrato y una vez finalizado éste, hasta la finalización de cualesquiera plazos derivados del cumplimiento de obligaciones legales inclusive de cualesquiera plazos de prescripción.

E) Comunicaciones y/o transferencias: Salvo obligación legal, cada uno de los responsables informa que los datos de la persona física representante de la otra parte no serán cedidos a ningún tercero sin su consentimiento, salvo que dicha comunicación fuera necesaria para la ejecución del presente contrato, en cuyo caso se procederá a la firma del preceptivo contrato con los proveedores.

G) Derechos del titular de los datos: Tiene la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad, limitación u oposición. El ejercicio de los citados derechos podrá hacerse mediante solicitud dirigida por escrito al responsable en la dirección de contacto que se indica en el apartado primero de la presente cláusula, en los términos que suscribe la legislación vigente. Asimismo, podrá presentar una reclamación ante la autoridad de control competente ejerciendo esa función en España la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Decimocuarta.- GASTOS E IMPUESTOS.

Las partes declaran que serán de parte de la **Sociedad Mixta** todos los gastos e impuestos correspondientes al otorgamiento del presente contrato.

Decimoquinta.- ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA.

Cualquiera de las partes podrá exigir de la otra la elevación a escritura pública de este contrato, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo los gastos que de ello se deriven de cuenta de quien lo solicite.

Decimosexta.- RENUNCIA DE DERECHOS.

El no ejercicio por alguna de las partes de algún derecho que pudiera corresponderle de acuerdo con el presente contrato o el ordenamiento jurídico, no se podrá interpretar en ningún caso como renuncia de dicho derecho, pudiendo el mismo ser ejercitado por la parte cuando ésta lo tenga por conveniente.

Decimoséptima.- NULIDAD PARCIAL.

La nulidad parcial y/o total de cualquiera de las cláusulas, pactos y/o disposiciones de este contrato no afectará a la validez del resto del contrato.

No obstante lo anterior, en el caso de que alguna cláusula, pacto y/o disposición de este contrato incurriera en alguna causa de nulidad, las partes se comprometen a modificar dicha cláusula, pacto y/o disposición adaptándola a la legalidad de una manera tal que se cumplan los fines y objetivos previstos en la cláusula, pacto y/o disposición en cuestión, y comprometiéndose a suscribir si fuere preciso la correspondiente modificación del contrato, la cual sustituirá a la actual redacción.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman ambas partes el presente documento, por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.

TUDELAH2GREEN, S.L.