



CONTRATO DE CESIÓN DE EXPLOTACIÓN DE INSTALACIÓN DE REPOSTERÍA

En Tomelloso, a veinticuatro de abril de dos mil veintiséis. -----

REUNIDOS

DE UNA PARTE.- DON PEDRO JOSÉ BENITO PEINADO, mayor de edad, con domicilio a efectos del presente contrato en calle don Víctor Peñasco, núm. 21 de esta ciudad, y provisto de DNI/NIF en vigor n.º [REDACTED]. -----

Y DE OTRA PARTE.- DOÑA ROSA MARÍA ROMÁN PALACIOS, mayor de edad, vecina de Tomelloso, con domicilio en [REDACTED] y provista de DNI/NIF Nº [REDACTED]

INTERVIENEN

DON PEDRO JOSÉ BENITO PEINADO, en nombre y representación legalmente conferida de "CASINO DE TOMELLOSO", en adelante LA PARTE CEDENTE, asociación recreativa provista de CIF G13026828 y con domicilio social y fiscal en esta ciudad, calle don Víctor Peñasco núm. 21; y DOÑA ROSA MARÍA ROMÁN PALACIOS, en adelante LA PARTE CESIONARIA, en su propio nombre y derecho. Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad y legitimación necesarias para contratar y obligarse, libre y espontáneamente. -----

-

EXPONEN

1º.- Que en el inmueble donde se ubica la Cedente existen determinadas instalaciones destinadas a prestar servicio de restauración y cafetería (repostería), de conformidad con las fotografías que se incorporan al presente contrato como ANEXO I (inventario propiedad de la Cedente).-----

2º.- Que, estando interesada la Cedente en ceder la explotación de estas instalaciones a terceros a cambio de los servicios y precio que más adelante se especifican, y estando la Cesionaria interesada en aceptar dicha cesión, los intervinientes -----



ACUERDAN

Concertar el presente contrato de cesión en exclusiva de la explotación del servicio de restauración y cafetería (repostería en general), que se regirá con arreglo a las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO.-----

La cesión de la explotación de la Repostería del Casino de Tomelloso comprende el uso de la barra, el comedor interior, la cocina, la terraza, los aseos y el “salón de los espejos”, este último cuando no esté comprometido por un acto o reserva de la Cedente.-----

El estado actual de las dependencias cedidas en virtud del presente contrato, así como los enseres existentes en las mismas a la fecha de su firma, serán responsabilidad de la Cedente. Cualquier equipamiento existente en las dependencias de barra, cocina, almacenes o terraza que no figure en el inventario del Anexo I será responsabilidad de la Cesionaria.-----

SEGUNDA: PLAZO DE VIGENCIA.-----

El plazo de vigencia del presente contrato será de cinco años, con un periodo de prueba de 6 meses, siendo su vencimiento el 24 de abril de 2031. Transcurrido el periodo de prueba, se comunicará por escrito y con copia firmada a la Cesionaria la intención de continuar o no con el resto del contrato.-----

El contrato de cesión recogido en el presente documento podrá prorrogarse en la forma que ambas partes acuerden al llegar su vencimiento. -----

No obstante la duración pactada, la Cesionaria podrá dar por resuelto el contrato si el desarrollo de la actividad de repostería no cumpliera sus expectativas, con anterioridad a la fecha indicada. Para ello deberá comunicarlo por escrito y con confirmación a la Cedente, al menos con un mes de antelación respecto de la fecha en que tenga previsto dejar las instalaciones.-----

En caso de resolución anticipada, la Cesionaria estará obligada a dejar en el local cuantas actuaciones permanentes haya realizado, dejando asimismo el local en perfecto estado de limpieza e higiene, sin que pueda recuperar la fianza entregada, que se regula en apartados posteriores.---

TERCERA: PRECIO.-----

A efectos legales, el precio convenido por la cesión se fija en la cantidad de cuatrocientos euros (400,00 €) mensuales, más los impuestos que correspondan, siendo en la actualidad el IVA del 21%. Con el objetivo de hacer viable el desarrollo del negocio, y recuperar la inversión realizada, el importe de las mensualidades del alquiler a abonar al Casino tendrá un periodo de carencia de



cinco años, por lo que, en caso de prórroga, será entonces cuando LA CESIONARIA tenga la obligación de abonar el precio mensual, lo que se formalizará en un nuevo contrato. Este punto tiene únicamente carácter informativo y legal.-----

Durante el período de prueba, la Cesionaria no tendrá que pagar fianza, pero se le retendrá la ayuda de 250€ mensuales durante los 6 primeros meses en concepto de garantía o fianza, cantidad que le será devuelta íntegramente a la finalización del periodo de prueba si se decide continuar para finalizar el contrato y siempre que no existieran deudas pendientes ni daños en las instalaciones. En ningún caso dicha fianza servirá para realizar pagos a cuenta de proveedores o de terceros, sino que tendrá única y exclusivamente la función de garantía del presente convenio.-

CUARTA: LICENCIAS Y NORMATIVA.-----

La licencia de apertura del servicio de repostería será de cuenta de la Cedente. Será de cuenta de la Cesionaria el Registro Sanitario necesario para la explotación de los servicios de repostería, bar y restauración. -----

La Cedente podrá exigir en todo momento a la Cesionaria la exhibición de los justificantes acreditativos del cumplimiento de la normativa legal, laboral y fiscal vigente, así como de cualquier otra obligación inherente a la explotación del negocio y al personal auxiliar que contrate o tenga a su servicio. La Cesionaria será la única responsable de todo lo aquí expuesto, quedando la Cedente exonerada de dicha responsabilidad.-----

QUINTA: SERVICIOS Y GASTOS.-----

La Cesionaria explotará el negocio con plena autonomía y serán de su cuenta TODOS los gastos del mismo, así como los géneros y productos que adquiera para el abastecimiento de la repostería, cuyos pedidos formulará siempre en nombre propio. -----

En cuanto a los gastos que se generen por el consumo por parte de la Cesionaria de energía eléctrica y agua, se acuerda:-----

- Existiendo un contador particular para la Cesionaria, ésta tendrá la obligación de dar de alta la luz a su nombre, realizando el pago en una cuenta de su elección. El CUPS de esta instalación es ES 0022 0000 0517 0814 TX. La Cedente solicitará a la Cesionaria justificante del pago de los recibos de la luz mensualmente. La Cedente se compromete a contribuir con 250 €/mes como ayuda para el consumo eléctrico del local, siendo por cuenta de la Cesionaria todo importe que exceda de dicha cantidad, durante el primer año de contrato. A tal fin, una vez abonado el recibo correspondiente y aportadas la factura y el comprobante de pago, se realizará una transferencia por el importe antes mencionado a la cuenta en la que esté domiciliado dicho gasto. Como se ha mencionado anteriormente, durante los primeros 6 meses de prueba ese importe se guardará como fianza. Finalizado el periodo de prueba, si la cesionaria continúa con el contrato se le abonarán todos juntos. En caso de no continuar no se le ingresará importe alguno.

La energía consumida por el uso de la terraza y del “salón de los espejos” será por cuenta del Casino de Tomelloso, debiendo realizarse un uso ecológico y razonable de la misma.- Asimismo, la Cedente facilitará a la Cesionaria, en la medida de lo posible, todas las medidas de ahorro energético que quiera implementar para su negocio.-----



- Respecto al suministro de agua potable, será a cargo de la Cedente, siempre que el importe máximo de cada factura no supere los 80 €. Todo importe que exceda de dicha cantidad será abonado por la Cesionaria.-----
- Con respecto al sistema de calefacción, las partes acuerdan que en caso de que haya que rellenar el depósito de gasoil, el pago se realizará al 50 %, siempre que la Cesionaria quiera hacer uso de la calefacción. Las reparaciones de la calefacción si las hubiera serán por cuenta de la Cedente. -----
Con respecto al suministro y mantenimiento de Internet, será a cargo de la Cedente, que pondrá a disposición del público una red para socios y otra para invitados.-----

La contratación de cualquier otro suministro que la Cedente no tenga contratado y que sea necesario para el ejercicio de la actividad de la Cesionaria podrá ser realizada por esta, que vendrá obligada al pago del alta del suministro y de los gastos de consumo que genere.-----

La tasa por recogida de residuos sólidos urbanos y la tasa por paso de carruajes (en su caso) serán de cuenta de la Cedente.-----

Todos los tributos de cualquier naturaleza que se deriven de la explotación del servicio de repostería serán a cuenta y a cargo de la Cesionaria.-----

Todos los tributos de cualquier naturaleza que graven el inmueble donde se ubican las instalaciones objeto de cesión serán a cuenta y a cargo de la Cedente.-----

SIXTA: OBRAS DE ADECUACIÓN. -----

La Cesionaria podrá realizar las obras de mejora que considere oportunas para adecuar las instalaciones de cocina, comedor interior y terraza, siempre que dichas obras no afecten a la estructura del edificio, tengan carácter meramente estético y cuenten con autorización previa, formal y por escrito de la Cedente.-----

Para la realización de estas obras de adecuación, la Cesionaria procurará interrumpir en la menor medida posible las actividades habituales de los socios del Casino. -----

Respecto del “salón de los espejos”, la Cesionaria no podrá realizar ninguna obra de adecuación, salvo el abrillantado del solado, permitiéndose la decoración de las mesas al objeto de explotar el negocio de restauración.-----

A la terminación del presente contrato de cesión, las obras y mejoras realizadas durante la vigencia del presente convenio quedarán en beneficio del Casino de Tomelloso, sin derecho de la Cesionaria a resarcirse por ellas.-----



SÉPTIMA: USO DEL “SALÓN DE LOS ESPEJOS”. -----

Si bien se cede el uso del “salón de los espejos”, este podrá ser utilizado para todos aquellos eventos que la Dirección del Casino estime oportunos. A tal fin, y con el ánimo de no perjudicar el desarrollo de las actividades de la Cesionaria, la Dirección del Casino comunicará a la Cesionaria, con una antelación de quince días naturales, su intención de utilizar el citado salón en las fechas que considere oportunas. Cuando el uso del salón sea ejercicio por la Cedente, la Cesionaria no podrá hacer uso del mismo para su uso para restauración.-----

Asimismo, las partes se comprometen a notificarse mutuamente, de forma semanal, su agenda de eventos programados, al objeto de no interferir en su celebración ni solapar ninguno de ellos.-----

En cualquier caso, deberá quedar claro si es la Cesionaria o la Cedente quien organiza los diferentes actos que se realicen en el salón, quedando quien los organice obligado a asumir los seguros y garantías legales que ello conlleve.-----

La Cesionaria sólo podrá convenir con terceros particulares el uso del salón cuando dicho uso lleve aparejado servicio de restauración. En caso de necesitar el salón para usos de asociaciones, reuniones, etc., la negociación de este tipo de eventos se realizará a través de la Cedente, con los precios establecidos en su portal de transparencia. -----

OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA CESIONARIA.-----

Con independencia de las obligaciones de la Cesionaria recogidas en las cláusulas que preceden, la Cedente informa a la misma del artículo 16 de los Estatutos del Casino de Tomelloso, cuyos extremos de aplicación se recogen a continuación y forman parte del presente contrato:

“Serán obligaciones del repostero:-----

- El encargado de la repostería tendrá la obligación de facilitar a los socios y familiares, con el mayor esmero, limpieza y honradez comercial, los artículos de bebidas y comestibles que deseen consumir.-----

- Será responsable de la limpieza de las mesas y veladores empleados para servir sus productos, de forma que, una vez hayan quedado libres, queden en perfecto estado para volver a ser utilizados por otros socios.-----

- Serán de cuenta exclusiva del Repostero las obligaciones derivadas de la contratación del personal auxiliar de la repostería y camareros, siendo obligatorio presentar la documentación pertinente de los empleados que tuviera.-----

- Como consecuencia del anterior apartado, será de exclusiva cuenta del Repostero el pago de los salarios, cuotas de Seguridad Social y, en general, de cuantos emolumentos y devengos salariales reclamen sus dependientes, judicial o extrajudicialmente, así como de las obligaciones a que diere lugar el despido de cualquiera de ellos”.-----

En cuanto a la obligación de limpieza de las instalaciones del edificio, ésta queda ceñida en exclusiva a la limpieza de las instalaciones objeto del presente contrato, incluyendo todas las dependencias señaladas y sus accesos, tanto por la calle Don Víctor como por la calle de la Palma. La Cesionaria se compromete a mantener en buen estado de limpieza, higiene y salubridad las



instalaciones de la repostería, y asume la obligación de **limpiar diariamente el salón de socios, los pasillos de acceso y los baños**, así como la zona de barra y cuantas dependencias del Casino sean de uso de la Cesionaria, exceptuando el salón de billar y el salón de la segunda planta dedicado al club de Ajedrez.-----

En cuanto a la obligación de apertura de las instalaciones, la Cesionaria se compromete a respetar los horarios de apertura y cierre del Casino, que para invierno serán los siguientes: de lunes a jueves, de 13:00 a 20:30 h; y de viernes a domingo, de 13:00 a 23:00 h como mínimo, con un día y medio de descanso no festivo. El horario de verano podrá ser distinto del antes mencionado y se establecerá por consenso entre las partes, siempre que no se infrinja ninguna normativa general o local del Ayuntamiento. El acceso al Casino de Tomelloso con el objetivo de realizar consumiciones en las dependencias de barra, comedor interior y terraza será público y de acceso libre. Respecto al acceso al salón de espejos, habrá de tenerse en cuenta que este será libre siempre que no se realicen actividades de juegos, campeonatos, etc., propias del Casino y organizadas por este, de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del presente convenio.-----

En caso de celebraciones extraordinarias que conlleven un mayor grado de suciedad en las instalaciones, estas se limpiarán a la mayor brevedad posible a fin de no causar molestias a los socios; y, en caso de actos organizados por el Casino, deberá alcanzarse un acuerdo para compensar los gastos de limpieza, dejando las instalaciones en el estado en que se encontraban inicialmente. En cualquier caso, la Cesionaria deberá velar por que, al abandonar el local, todas las puertas y accesos queden cerrados (con las alarmas activadas) y no permanezca ningún socio en su interior, salvo la propia Directiva o quienes ésta autorice expresamente por escrito.-----

NOVENA: TARIFA DE PRECIOS. -----

La Cesionaria está obligada a tener a la vista de todos los usuarios la tarifa de precios previamente acordada con la Junta Directiva para todos los artículos a la venta. En ella se indicarán cuatro precios: precio de barra, precio de terraza/mesas y precio de socio para terraza/mesas y barra. En todo caso, el precio de socio será un 20 % inferior al precio en barra o terraza, tomando como referencia el que resulte superior. Este descuento no podrá aplicarse a los no socios. En ningún caso la lista de precios podrá incurrir en pérdidas para la Cesionaria. -----

Cuando de forma reiterada la Cesionaria observe que un socio se acompaña de un número elevado de comensales (más de 5) y utiliza su condición de socio para obtener el descuento correspondiente para toda la mesa, será potestad de aquella indicar al socio que dicho descuento solo puede aplicarse a su propia consumición y no al resto de la mesa, cuyas consumiciones deberán abonarse al precio de no socio. Esta circunstancia se comunicará al socio, en privado, en la segunda ocasión en que quede constancia de este hecho, y a partir de la tercera ocasión se cobrará a los no socios el precio convenido. -----

A la firma del presente contrato, y como ANEXO II, figura una tarifa de precios para la explotación del servicio de bar y restauración (repostería). La lista de precios será revisada por la Cesionaria junto con la Junta Directiva del Casino de Tomelloso una vez al año (cada mes de enero), sin perjuicio de que dicha tarifa pueda sufrir variaciones durante el año en curso en función de la variación de los precios de los suministros y materias primas que afecten a la Cesionaria, siendo



obligación de esta comunicar a la Junta Directiva las posibles variaciones en la tarifa de precios.--
La Cesionaria estará obligada a tener una carta con la lista de precios actualizada. Será obligatoria para la Cesionaria la entrega de factura o tiquet a cada socio o persona externa por su consumición, con independencia del importe de esta. En las facturas que lleven descuentos de socio deberá incorporarse obligatoriamente el número de socio al que se haya emitido la factura, ticket o prefactura. De nuevo, **la no entrega de ticket o factura será motivo suficiente para resolver el presente contrato.** La tarifa de precios vigente será publicada por la Cedente en su portal de transparencia. -----

DÉCIMA.- NUEVOS SOCIOS.-----

Será obligatorio para la Cesionaria informar a sus clientes de la posibilidad de hacerse socios en cada ocasión en que se efectúe un cobro a un no socio (entrega folleto informativo del Casino de Tomelloso), así como informar de las ventajas que conlleva dicha condición. La falta de información sobre este extremo podrá ser motivo directo de resolución del presente contrato de cesión.-----

La Cesionaria contará con hojas de alta de socio y podrá cursarse el alta de cualquier interesado a partir del segundo día en que este acceda a las instalaciones, teniendo la Cesionaria la obligación de proponer dicha alta. -----

Estas obligaciones no eximen a la Cedente de su labor de captación de nuevos socios mediante los medios publicitarios que considere oportunos, especialmente redes sociales. A tal fin, la Cedente se compromete a publicitar en su página web y por todos los medios a su alcance el nuevo servicio de repostería del Casino de Tomelloso.-----

UNDÉCIMA: EXCLUSIVIDAD.-----

El Casino se compromete a que ningún socio, empresa o estamento perteneciente al mismo compita con la repostería vendiendo cualquier bebida o comida, quedando prohibido traer comida o bebida para ser consumida en las instalaciones del Casino, salvo cuando haya una contrato previo para ese fin, lo que deberá comunicarse a la Cesionaria.-----

DUODÉCIMA: SUBARRIENDO.-----

La Cesionaria no podrá ceder, subarrendar o traspasar el negocio de repostería salvo que cuente con la autorización expresa y por escrito de la Junta Directiva del Casino de Tomelloso. -----

DÉCIMO TERCERA: SEGUROS.-----

La Cesionaria se obliga a contratar con una compañía de seguros de reconocida solvencia, a mantener vigente y al corriente de pago durante todo el periodo de duración del contrato y a entregar a la Cedente copia de la siguiente póliza de seguro:

Seguro de responsabilidad civil: póliza de responsabilidad civil en relación con la ocupación de las instalaciones objeto del presente contrato por la Cesionaria. -----

Seguro multirriesgo que cubra el contenido de las instalaciones ocupadas por la Cesionaria.-----



Será obligación de la Cedente contratar un seguro que cubra el continente donde se encuentran las instalaciones objeto del presente contrato frente a cualquier riesgo que pueda derivarse de las actividades desarrolladas en el Casino, tanto por la Cesionaria como por terceros.

En este orden de cosas, la reparación que pueda resultar necesaria en las obras realizadas por la Cesionaria, en caso de deterioro por inadecuación de tejados o de la estructura del inmueble, será por cuenta de la Cedente.-----

DÉCIMO CUARTA: DESINFECCIÓN Y TRATAMIENTO DE HUMOS.-----

La Cesionaria contratará un servicio de desinfección sanitaria para todas las dependencias del Casino de Tomelloso, abonando el importe de este servicio al 50 % cada uno de los intervinientes. La puerta que comunica la cocina con la terraza estará provista en todo momento de una cortina de tiras que evite la entrada de insectos. La puerta de acceso a la terraza y la puerta de acceso a la barra no podrán estar abiertas de forma simultánea, para evitar la entrada de insectos.

Se pondrán los medios necesarios para evitar molestias por humos y ruido a los vecinos residentes y colindantes, observando a tal efecto la normativa local vigente.-----

DÉCIMO QUINTA: FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.-----

Cuando el presente contrato llegue definitivamente a su término, la Cesionaria no tendrá derecho a retirar aparatos, muebles o enseres hasta haber formalizado un documento de extinción del contrato. Como ya se ha indicado, se une al presente un Anexo I con todos los enseres existentes en las dependencias antes del acceso de la Cesionaria y el estado de los mismos.-----

Serán causas de resolución del contrato, además de las previstas en este convenio, las que se mencionan a continuación:

a) La falta de pago de las mensualidades pactadas (de la fianza) o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la Cesionaria. El contrato quedará directamente cancelado cuando existan dos recibos pendientes, consecutivos o alternos, quedando prohibido el acceso a las instalaciones y perdiendo cualquier derecho sobre el contenido alojado en las instalaciones de la Cedente.-----

b) La causación dolosa de daños en los inmuebles o la realización de obras no consentidas por la Cedente cuando dicho consentimiento sea necesario.-----

c) Que en las instalaciones tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.-----

d) El incumplimiento de los horarios de apertura previstos.-----

e) La falta de limpieza diaria del salón de los socios y los baños, así como de cualquiera de las dependencias del Casino de Tomelloso.-----

f) la no entrega del ticket de compra de cualquier producto ofrecido por la cesionaria.-----

DÉCIMO SEXTA PROTECCIÓN DE DATOS.-----

Los datos personales que la Cesionaria facilita en el presente contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para su celebración, y serán tratados por la Cedente con la finalidad de



gestionar el contrato de cesión, sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. -----
La Cedente no comunicará los datos personales de la Cesionaria a terceros, salvo cuando ello sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales, sin perjuicio de que los prestadores de servicios de gestión administrativa de la Cedente puedan tener acceso a dichos datos para la prestación de tales servicios. La Cedente no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.-----

La Cedente conservará los datos mientras la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, durante el plazo de prescripción de las acciones conforme a la normativa civil aplicable.-----

La Cesionaria podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, así como la limitación del tratamiento de los mismos, dirigiéndose a la Propiedad en la dirección que figura en el encabezamiento del presente contrato y acreditando debidamente su identidad. Asimismo, la Cesionaria tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.-----

Se informa a la Cesionaria de que el presente contrato será publicado en el portal de transparencia del Casino de Tomelloso, una vez anonimizados los datos de carácter personal.-----

DÉCIMO SÉPTIMA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.-----

El presente contrato se registrará por la voluntad de las partes manifestada en el mismo y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.-----

La competencia para conocer de cualquier controversia relacionada con el presente contrato corresponderá a los juzgados y tribunales de Tomelloso (Ciudad Real).-----

DÉCIMO OCTAVA: Notificaciones. -----

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y demás comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando se entreguen en mano o bien se remitan por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente contrato, o a aquellas otras que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta cláusula.-----

Asimismo, y a fin de facilitar las comunicaciones entre las partes, se designan las siguientes direcciones de correo postal, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras, así como del momento en que se produjeron.-----

Por la Cesionaria: C/
Número de teléfono: [REDACTED]
[REDACTED]

Por la Cedente: C/ Don Víctor Peñasco, 27.
Número de teléfono: [REDACTED]



DÉCIMO NOVENA: FIRMA DEL CONTRATO.-----

Leído por ambas partes el presente documento y estando expresamente de acuerdo con todos y cada uno de las cláusulas y términos que lo componen, lo aceptan en su integridad, así como su correspondiente anexos y sus efectos jurídicos, comprometiéndose a su cumplimiento de buena fe.

Y para que así conste, lo firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.-----

La Cedente

La Cesionaria

