



CONTRATO DE CESIÓN DE EXPLOTACIÓN DE INSTALACIÓN DE REPOSTERÍA

En Tomelloso, a uno de noviembre de dos mil veintidós. -----

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: xxxxxxxxx; -----

Y DE OTRA PARTE.- DOÑA MARÍA TERESA GONZÁLEZ HIDALGO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con domicilio en calle xxxxxxxxxxxxxxxxx y provista de DNI/NIF en vigor N.º: xxxxxxxxxxxxxxxx-----

-

INTERVIENEN

DON PEDRO JOSÉ BENITO PEINADO en nombre y representación legalmente conferida de “CASINO DE TOMELLOSO”, en adelante **LA CEDENTE**, Asociación Recreativa provista de CIF G13026828 que tiene su domicilio social y fiscal en esta ciudad, calle don Víctor Peñasco núm. 21, y **DOÑA MARÍA TERESA GONZÁLEZ HIDALGO**, en adelante **LA CESIONARIA**, en su propio nombre y derecho. Y con la capacidad y legitimación que ambas partes se reconocen 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 a las fotografías que obran unidas al presente como **ANEXO I.**-----

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 de servicio de restauración y cafetería (repostería en general), que se registrá 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”, sin perjuicio del uso por parte de la Cesionaria de otras dependencias del Casino, previo acuerdo con la Cedente.-----

El estado actual de las dependencias cedidas en virtud del presente contrato, así como los enseres que obran en las mismas a su firma, figuran recogidas en el ANEXO I que figura unido como parte integrante de este documento.-----

SEGUNDA: PLAZO DE VIGENCIA.-----

El plazo de vigencia del presente contrato será de CINCO AÑOS, siendo el vencimiento el 31 de octubre de 2027.-----

El contrato de cesión que se recoge en el presente documento podrá prorrogarse en la forma que ambas partes, llegado su vencimiento, acuerden. -----

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

En este caso de resolución anticipada, la Cesionaria no será objeto de penalización alguna por parte de la Cedente.-----

TERCERA: PRECIO.-----

El precio convenido por la cesión se fija en la cantidad de **cuatrocientos euros (400,00 €) mensuales, MÁS LO IMPUESTOS QUE CORRESPONDAN, que en la actualidad es el IVA al 21%**, pagaderos en los primeros cinco días hábiles de cada mes, cuando las condiciones del presente contrato lo indiquen.-----

Será motivo de resolución del presente contrato el impago por parte de la Cesionaria de dos cuotas mensuales, consecutivas o alternas. -----



El importe de las mensualidades a abonar al Casino tendrá un periodo de carencia de un año, comenzando la obligación de pago del precio mensual pactado de cuatrocientos euros mensuales (400,00 €) a partir del decimotercer mes de vigencia del presente contrato, es decir, a partir del día uno de diciembre de dos mil veintitrés.-----

Finalizado el periodo de carencia, las mensualidades convenidas se abonarán, mediante domiciliación bancaria con cargo en la cuenta bancaria que a tal efecto indique la Cedente y de la cual sea titular. Una vez recibido el pago de la mensualidad, la Cedente emitirá la correspondiente factura, acreditativa de dicho pago, donde conste el IVA aplicado, y la retención correspondiente de IRPF.-----

En todo caso, el precio pactado se registrará por la tabla que figura a continuación:

Año	Fechas		Objetivo	Renta objetivo cumplido	Renta objetivo no cumplido
1º	Nov 2023	2022-Nov	35-40 socios	Sin renta	Sin renta
2º	Nov 2024	2023-Nov	30-40 socios	400€	500€
3º	Nov 2025	2024-Nov	15-25 socios	300€	400€
4º	Nov 2026	2025-Nov	2-10 socios	250 €	350 €
5º	Nov 2027	2026-Nov	0-5	200 €	300 €

Si durante el primer año que no hay renta, la repostería consigue que haya entre 35 y 40 socios nuevos, el segundo año la renta será de 400€/mes, en caso contrario serán 500€/mes. Durante el segundo año, si la repostería consigue un incremento de 30-40 socios nuevos se le rebajará 100€ mes de la renta del anterior año. En el tercer año, si cumple con los objetivos previstos se le rebajará 50€ la cuota del anterior año. En el cuarto año, si se consiguen los objetivos la renta será como mínimo de 200€/mes o 50€ menos. El quinto año la renta será la misma que el cuarto año de vigencia.-----

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 para la explotación de los servicios de repostería, bar y restauración. -----

La Cedente podrá en todo momento exigir a la Cesionaria que le exhiba los justificantes acreditativos de estar dentro de la normativa legal, laboral y fiscal vigente, así como de cualquier otra obligación que lleve consigo la explotación del negocio y del personal auxiliar que contrate o tenga a su servicio. La Cesionaria será el único responsable de todo lo aquí expuesto, eximiendo al Casino de Tomelloso de dicha responsabilidad.-----

QUINTA: SERVICIOS Y GASTOS.-----

La Cesionaria explotará el negocio con plena autonomía y serán de su cuenta TODOS los gastos de este, 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 general para la totalidad de las instalaciones del Casino de Tomelloso, y existiendo un contador secundario para las instalaciones correspondientes a barra, cocina y comedor pequeño, es decir, para las instalaciones cedidas (excepto “salón de los espejos”), la Cesionaria se obliga al pago de la proporción correspondiente al consumo de kilowatios que mensualmente señale el contador secundario respecto al consumo total de kilowatios que mensualmente señale el contador principal.-----

La luz consumida por el uso de terraza y de “salón de los espejos” será por cuenta del Casino de Tomelloso.-----

En todo caso, el Casino de Tomelloso se compromete a dotar, a su cargo y expensas, a la mayor brevedad posible a la zona de barra, cocina y comedor pequeño de una acometida y contador propios de suministro de energía eléctrica para la explotación de la repostería. Llegada esta situación, aunque la acometida estará a nombre del Casino de Tomelloso, la comercializadora estará a nombre la Repostera, que tendrá que hacer frente a estas facturas. A tal fin, la Cedente abonará cualquier gasto relacionado con el cambio de titularidad en la comercializadora, y facilitará a la Cesionaria la documentación que proceda para la contratación.-----

Asimismo, la Cedente facilitará a la Cesionaria en lo máximo posible todas las medidas de ahorro energético que quiera proveer para su negocio.-----

- Respecto al suministro de agua potable, dado que el Casino solo consume agua en el uso de los servicios sanitarios, se considera que el 80% del gasto de agua será por cuenta de la repostería y el 20% restante será asumido por el Casino.-----
- Con respecto al sistema de calefacción, las partes acuerdan que todos y cada uno de los radiadores existentes en las dependencias del Casino de Tomelloso se encuentren cerrados, y sean abiertos únicamente aquellos que considere oportuno la Cesionaria. El Casino cede gasoil que actualmente existe en el depósito sin cargo alguno para la Cesionaria, corriendo por cuenta de esta el llenado del depósito una vez agotadas las existencias, si lo estima conveniente.-----

Ante circunstancias climatológicas adversas, el Casino podrá solicitar a la Cesionaria la apertura de determinados radiadores, previo acuerdo en cuanto a los gastos que se derive de esta situación.-----

A los efectos de declaraciones fiscales, la Cedente deberá emitir a nombre de la Cesionaria las pertinentes facturas por consumos de energía eléctrica y suministro de agua, con los impuestos correspondientes, hoy día 21 % de IVA.-----

La contratación de cualquier otro suministro que la Cedente no tenga contratado y que sea necesario para ejercer la actividad de la Cesionaria, podrá ser contratado por ésta, quien vendrá obligada al pago del importe de contratación del alta en el 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) será 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.-----

SEXTA: OBRAS DE ADECUACIÓN. -----

La Cesionaria podrá obras de adecuación que considere oportunas para adecuar las instalaciones de cocina, comedor interior y terraza, siempre que estas obras no afecten a la estructura del edificio y sean meramente estéticas, y siempre previa autorización formal 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”, a la Cesionaria no se le permite ninguna obra de adecuación, salvo el abrillantado del solado, permitiéndosele la decoración de las mesas al objeto de explotar el negocio de restauración.-----

Para la adecuación del “salón de los espejos”, la Cedente se compromete a correr con los gastos de pintura del mismo, siendo de cuenta de la Cesionaria asumir los gastos de abrillantado del solado, contratando para ello la empresa que tenga por conveniente. La Cesionaria no acometerá las obras de abrillantado en tanto en cuanto no se hayan realizado las tareas de pintura.-----

A la terminación del presente Contrato de Cesión, las obras y mejoras quedarán en beneficio del Casino de Tomelloso, sin derecho de la Cesionaria a resarcirse de ellas, salvo pacto en contrario.-----

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

Si bien se cede el uso del “salón de los espejos”, el mismo podrá ser utilizado para todos aquellos eventos que la Dirección del Casino estime oportunos. A tal fin, 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 estime oportunas.-----

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.-----

Para el uso del “salón de los espejos” la Cedente se compromete a realizar, a su costa, con anterioridad a la fecha de inauguración oficial del servicio de repostería, la adecuada limpieza



del mismo, así como el cambio de bombillas en la instalación de iluminación.-----

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

Con independencia de las obligaciones de la Cesionaria recogidas en las cláusulas que preceden, se informa por la Cedente a la misma del **artículo 16 de los Estatutos del Casino de Tomelloso**, cuyos extremos de aplicación se recogen a continuación, formando 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 aquellos deseen consumir.-----

- Será el 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 de volver a ser utilizados por otros socios.-----

- Será 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 tuviere.-----

- 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, como así mismo de las obligaciones o que diere lugar el despido de cualquiera de ellos” .-----

En cuanto a la obligación de la Cesionaria de limpieza de las instalaciones del edificio, esta obligación queda ceñida en exclusiva a la limpieza de las instalaciones objeto del presente contrato. -----

En cuanto a la obligación de apertura de las instalaciones, la Cesionaria se compromete a respetar los horarios de apertura y cierre del Casino (Lunes a Domingo de 11:00 a 23:00 como mínimo, con un día de descanso no festivo), si bien el acceso al Casino con el objetivo de realizar consumiciones en las dependencias de la barra, comedor interior, terraza serán públicas y de acceso libre. Respecto al acceso al salón de espejos, habrá de tenerse en cuenta para el acceso libre que éste tendrá lugar siempre que no se realicen actividades de juegos, campeonatos, etc. que requieran las actividades del propio Casino y que serán organizadas por este, de conformidad a lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato.-----

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 las mesas y sillas empleadas en dicho servicio, así como la zona de la barra. De otro lado, la Cedente se compromete a mantener en perfecto estado de limpieza y aseo el resto de las dependencias del Casino que no son objeto de este contrato,-----

En caso de celebraciones extraordinarias que conlleven mayor grado de suciedad en las instalaciones, se limpiará a la mayor brevedad posible a fin de no causar molestias a los socios.-



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: el precio de barra, el precio de terraza/mesas y el precio de socio para terraza/mesas y barra. En todo caso el precio de socio será un 20% inferior del precio en barra/terracea el que sea superior. Este descuento no podrá aplicarse a los no socios. En ningún caso, la lista de precios podrá incurrir en pérdidas para el restaurante. -----

Cuando de forma reiterada, la Repostera observe que un socio se acompaña de un número elevado de comensales y paga el socio para conseguir el descuento propio de su condición, será potestad de la Repostera indicar al socio que tan solo puede obtener el descuento para él y no para el resto de la mesa, que tendrá que abonar las consumiciones al precio de no socio. Esto se indicará al socio, en privado, en la segunda ocasión donde quede constancia de este hecho, y se cobrará a los no socios el precio convenido a partir de la tercera ocasión. -----

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 se revisará por la Cesionaria junto con la Junta Directiva del Casino de Tomelloso una vez al año, sin perjuicio de la variación que esta tarifa pueda durante cada año en curso en sufrir en función de la variación de precios de los suministros de materias que pueda tener la Cesionaria, siendo obligación de ésta comunicar a la Junta Directiva las posibles variaciones en la Tarifa de Precios.-----

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 socio en cada ocasión que se haga un cobro a un no socio, e informar de las ventajas que tiene esa filiación. No informar sobre este asunto podrá ser motivo directo de resolución del presente contrato de cesión.-----

Es obligatoria para la Cesionaria la entrega de factura o tiquet a cada socio por su consumición, independientemente del importe de la misma. A las facturas que lleven descuentos de socios se les incorporará el número socio al que se ha hecho la factura, ticket o prefactura de manera obligatoria. -----

La Cesionaria contará con hojas de alta de socio y se podrá cursar el alta de cualquier interesado en el segundo día en que éste acceda a las instalaciones, teniendo la Cesionaria la obligación de proponer el alta de socio. -----

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.-----



UNDECIMA: EXCLUSIVIDAD.-----

El Casino se compromete a que ningún socio ni estamento perteneciente al mismo, compita contra la repostería vendiendo cualquier bebida o comida, estando prohibido traer comida o bebida para ser consumida en las instalaciones del Casino. -----

DUODÉCIMA: SUBARRIENDO. -----

La Cesionaria no podrá ceder, subarrendar o traspasar el negocio de repostería salvo cuando 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; mantener vigente y al corriente de pago durante todo el periodo de duración del Contrato; así como entregar a la Propietaria 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, contra cualquier riesgo que pueda devenir de las actividades desarrolladas en el Casino, tanto por la Cesionaria como por terceros.

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

DÉCIMO CUARTA: SISTEMA DE SEGURIDAD.-----

La Cesionaria se compromete a la instalación de un sistema de alarma en la zona de cocina, barra y comedor pequeño. El sistema de seguridad y alarma en el resto del edificio será de cuenta de la Cedente.-----

DÉCIMO QUINTA: ZONA DE ASEOS Y SANITARIOS.-----

La Cedente se compromete a acometer, a su cargo y expensas, las obras de adecuación de la zona de aseos y servicios sanitarios a la mayor brevedad posible.-----

DÉCIMO SEXTA: DESINFECCIÓN-----

La Cesionaria contratará un servicio de desinfección sanitaria para todas las dependencias del Casino de Tomelloso, si bien el abono del importe de estos trabajos serán a cargo y expensas de la Cedente.-----



DÉCIMO SÉPTIMA: FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.-----

Cuando el presente contrato llegue definitivamente a su término, la Cesionaria no tendrá derecho a retirar los aparatos, muebles, enseres, hasta haber formalizado un documento de extinción del contrato. Como más arriba queda dicho, se une al presente un anexo (Anexo I) con todos los enseres que tienen las dependencias antes del acceso de la Cesionaria y el estado de los mismos.-----

DECIMO OCTAVA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-----

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

- a) La falta de pago de las mensualidades pactadas o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la Cesionaria.-----
- b) La realización de daños causados dolosamente en los Inmuebles o de obras no consentidas por la Cedente, cuando el consentimiento de éste sea necesario.-----
- c) Cuando en los Instalaciones tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.-----

DÉCIMO NOVENA: PROTECCIÓN DE DATOS.-----

Los datos personales que la Cesionaria facilita en el presente Contrato y que pueda facilitar en el futuro son necesarios para la celebración del presente Contrato, y serán tratados por la Cedente con la finalidad de gestionar el contrato de cesión y sobre la base de la ejecución de dicha relación contractual. -----

La Cedente no comunicará los datos personales de la Cesionaria a terceros, salvo cuando 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 los datos personales de la Cesionaria para la prestación de dichos servicios. La Cedente no llevará a cabo transferencias internacionales de datos personales.-----

La Cedente conservará los datos en tanto que la relación contractual se mantenga vigente, conservándolos posteriormente, debidamente bloqueados, por el plazo de prescripción de las acciones de acuerdo con la normativa civil aplicable.-----

La Cesionaria podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y a la portabilidad de sus datos, así como a 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 que el presente contrato será publicado en el portal de transparencia del Casino de Tomelloso, una vez anonimizados los datos de carácter personal.



VIGÉSIMA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.-----

El presente Contrato se regirá por la voluntad de las Partes manifestada en el Contrato, 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).

VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES.-----

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, o a las direcciones 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 electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.-----

Por la Cesionaria: E-Mail: latabernagalileo10@gmail.com

Número de teléfono: XXXXXX

Por la Cedente: E-Mail: tomellosocasino@gmail.com

Número de teléfono: XXXXXXXX

VIGÉSIMO SEGUNDA: 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 anexo y sus efectos jurídicos y se comprometen 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