



## CONTRATO DE CESIÓN DE EXPLOTACIÓN DE INSTALACIÓN DE REPOSTERÍA

En Tomelloso, a uno de junio de dos mil veinticuatro. -----

### 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.- DON JESUS MUÑOZ GALINDO**, mayor de edad, vecino de Tomelloso, con en [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 que tiene su domicilio social y fiscal en esta ciudad, calle don Víctor Peñasco núm. 21, y **DON JESÚS MUÑOZ GALINDO**, en adelante **LA PARTE 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 (Inventario)**.-----

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 TRES AÑOS, siendo el vencimiento el 1 de mayo 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 estará obligada a dejar en el local cuantas actuaciones permanentes haya realizado, dejando el local en perfecto estado de limpieza e higiene, no pudiendo recuperar la fianza que haya dado, y que será expuesta en puntos posteriores.-----

### **TERCERA: PRECIO.**-----

A efectos legales, 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%**. Ese precio podría modificarse en base a los socios que se hayan hecho nuevos desde la firma de este contrato. Actualmente contamos en la sociedad con 95 Socios.-----



Con el objetivo de hacer viable el desarrollo del negocio, el importe de las mensualidades del alquiler a abonar al Casino tendrá un periodo de carencia de tres años, por lo que será en caso de prórroga cuando LA CESIONARIA tendrá la obligación de pago del precio mensual, lo que se formulará en un nuevo contrato. Este punto tiene únicamente un carácter informativo y legal.-----

Durante el período de carencia la Cesionaria pagará 500€ mensuales durante los primeros tres meses en concepto de garantía o fianza, que le serán devueltos en su integridad en la resolución del contrato, si no existen deudas pendientes o daños en las instalaciones. En ningún caso esa fianza servirá para realizar pagos a cuenta de proveedores o de terceros, si no que sirve única y exclusivamente de garantía para el presente convenio. Esos primeros tres meses servirán de prueba y en caso de que no se haga efectivo un pago (los primeros cinco días de cada mes en curso) , el contrato quedará directamente rescindido, sin derecho a recuperar la fianza pagada previamente. -----

#### **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 particular para la Cesionaria, tendrá la obligación de dar de alta la luz a su nombre, realizando el pago en una cuenta de su elección. El CUP's de esta instalación es ES 0022 [REDACTED] La cedente podrá solicitar a la Cesionaria el estado del pago de los recibos de la luz. La cedente se compromete a contribuir con 250€/mes de ayuda con la luz del local, siendo por parte de la Cesionaria todo el importe que exceda de ese valor, durante el primer año de contrato. Para ello, una vez pagado el recibo de la luz correspondiente y tras incluir la factura y el comprobante de pago, se hará una transferencia por el importe antes mencionado, en la cuenta donde está domiciliada ese gasto.

La energía consumida por el uso de terraza y de "salón de los espejos" será por cuenta del Casino de Tomelloso, haciendo un uso ecológico y razonable de la misma.-----

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 será a cargo de la Cedente, siempre que el importe máximo de cada factura no supere los 80€. Todo el importe que supere esta cantidad será abonado por la Cesionaria.-----
- Con respecto al sistema de calefacción, las partes acuerdan que todos y cada uno de los radiadores existentes en las dependencias de la Cedente se encuentren cerrados, y sean abiertos únicamente aquellos que considere oportuno la Cesionaria.  
Ante circunstancias climatológicas adversas, la cedente podrá solicitar a la Cesionaria la apertura de determinados radiadores, previo acuerdo en cuanto a los gastos que se deriven de esta situación. Se estima que el Gasoil que contiene ahora mismo la instalación tiene un importe de 500€ y que podrá ser utilizado por la Cesionaria siempre que lo reponga a su mismo estado de llenado.
- Con respecto al suministro y mantenimiento de Internet, será cargo de la Cedente, que tendrá a disposición del público una red para socios y otra para invitados.

A los efectos de declaraciones fiscales, la Cedente deberá emitir a nombre de la Cesionaria las pertinentes facturas por cualquier suministro que previamente haya sido pagado por la cedente, como el 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 hacer las obras de mejora 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 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”, a la Cesionaria no se le permite ninguna obra de adecuación, salvo el abrillantado del solado, permitiéndose 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 realizadas durante la vigencia del presente convenio quedarán en beneficio del Casino de Tomelloso, sin derecho de la Cesionaria a resarcirse de ellas.-----

**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.-----

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

La Cesionaria solo podrá conveniar con terceros particulares para el uso del Salón con uso 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, 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, incluyendo todas las dependencias señaladas y sus accesos, tanto por la calle Don Victor como de la calle de la palma. -----

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 13:00 a 23:00 como mínimo, con un día y medio de descanso no festivo), si bien el acceso al Casino de Tomelloso con el objetivo de realizar consumiciones en las dependencias de la barra, comedor interior, terraza serán públicas y de acceso libre. Podrá existir un horario de invierno y otro de verano, que solo se podrá modificar una vez al año, a la vez que se cambian los precios (enero de cada año). 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 éste, de conformidad a lo establecido en la cláusula séptima del presente convenio.-----

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. Y cuantas dependencias componen el Casino y sean del uso de la Cesionaria, exceptuando el salón del billar y el salón de la segunda plata dedicado a alquiler de empresas,-----

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 y en caso de actos organizados por el Casino, se deberá llegar a un acuerdo para compensar los gastos de limpieza, dejando las instalaciones de la forma en la que estaban inicialmente. En cualquier caso, la Cesionaria debe velar porque cuando se marche del local todas las puertas y accesos estén cerrados (alarmas activadas) y no haya ningún socio dentro, salvo la propia directiva, o a quién estos directamente autoricen 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: 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 (Cada mes de enero), 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 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, 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, durante el primer año de contrato, reutilizando en la medida de lo posible los medios instalados previamente. El sistema de seguridad y alarma en el resto del edificio será de cuenta de la Cedente.-----

**DÉCIMO QUINTA: DESINFECCIÓN y TRATAMIENTO DE HUMOS**-----

La Cesionaria contratará un servicio de desinfección sanitaria para todas las dependencias del Casino de Tomelloso, pagando 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 el acceso de insectos.

Se pondrán los medios necesarios, para evitar las molestias de humanos y ruido a los vecinos residentes y colindantes, obedeciendo a este efecto la normativa local que esté en vigor.--

**DÉCIMO SEXTA: 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.-----





#### **DÉCIMO SÉPTIMA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONVENIO.**-----

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 haya dos recibos pendientes, consecutivos o alternos, quedando prohibido el paso a las instalaciones y perdiendo cualquier derecho sobre el contenido alojado en las instalaciones de la Cedente.-----

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.-----

d) No cumplir con los horarios de apertura previstos.

#### **DÉCIMO OCTAVA: 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.

#### **DÉCIMO NOVENA: 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).

#### **VIGÉSIMA: 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 postal, 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:** [REDACTED]  
Número de teléfono: [REDACTED]

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

**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**