

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO FINANERA PER A LA CONCESSIÓ DEL SERVEI DE BAR DELS CASALS DE GENT GRAN DEL PARC MUNICIPAL (LOT 1) I DE Cerdanyola (LOT 2)**1. OBJECTE DE L'INFORME**

L'objecte del contracte és la concessió del servei de bar en els equipaments municipals Casal de Gent Gran del Parc i Casal de Gent Gran de Cerdanyola, com a serveis complementaris a les activitats socials i comunitàries que s'hi desenvolupen.

Cada centre disposa d'espais adequats i equipats amb barra, cuina i mobiliari, d'acord amb els plànols i l'inventari recollits als plecs tècnics. La concessió es planteja per un període inicial de dos anys, prorrogable per dos anys més. Els licitadors poden presentar oferta per a un o per als dos lots. No es limita el nombre de lots dels quals pot ser adjudicatari un mateix licitador.

2. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Aquest estudi es redacta com a actuació prèvia a la contractació de la concessió del servei de bar, en compliment de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. L'article 285 estableix que els contractes de concessió de serveis han d'anar precedits d'un estudi de viabilitat econòmica i financera, que permeti valorar la sostenibilitat de la prestació i la seva explotació indirecta.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió i l'explotació exposant les característiques i realitzant una valoració i justificació de la viabilitat econòmica del servei.

3. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI

La finalitat del contracte és garantir la prestació d'un servei de bar/cafeteria de qualitat, integrat en el funcionament habitual dels casals de gent gran, contribuint a:

- Oferir un espai relacional i de convivència per a les persones grans.
- Facilitar serveis de cafeteria i menjar lleuger a un preu assequible.
- Complementar i donar suport a la programació d'activitats socials i comunitàries.
- Dinamitzar els centres com a espais oberts i actius dins la ciutat.

4. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS

La demanda potencial del servei es fonamenta en:

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Data i hora	09/01/2026 08:29:08	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	MONTSERRAT BALAGUER BRUGUERA (CAP DE SERVEI)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Pàgina	1/4	

- Casal de Gent Gran del Parc (Lot 1): amb una mitjana de 60 persones diàries inscrites a activitats el 2024, més l'afluència d'usuaris puntuals i familiars.
- Casal de Gent Gran de Cerdanyola (Lot 2): amb una mitjana de 70 persones diàries inscrites a activitats el 2024, a les quals se sumen altres usuaris diaris del centre.

Aquests volums garanteixen una base d'usuaris suficient per a assegurar l'explotació del servei, especialment tenint en compte la vinculació amb entitats de gent gran que organitzen activitats de manera periòdica i amb una alta participació.

5. INGRESSOS PREVISTOS

La despesa per cada usuari de cada bar és molt difícil de preveure, pel que es considera en principi, un únic escenari de despesa mitjana per persona amb previsions conservadores que portin a una rendibilitat acceptable del servei en aquesta concessió. En aquest sentit, les taules a continuació mostren una previsió d'ingressos per cada bar, tenint en compte una obertura de dilluns a divendres en horari d'activitat ordinària de casal, així com els dissabtes, a excepció dels períodes de vacances corresponents. Tanmateix, tal com indiquen els plecs, s'incorpora la possibilitat d'ingressos extraordinaris per la participació en activitats organitzades, a banda de l'activitat ordinària dels casals.

ACTIVITAT ORDINÀRIA CASALS

CASALS GENT GRAN DEL PARC				
CONCEPTE	QUANTITAT	DESPEJA DIA/ CLIENT	INGRÉS DIARI	INGRESSOS TOTALS
Usuaris habituals	45	2,50 €	112,50 €	35.325,00 €
Altres usuaris	18	2,50 €	45,00 €	14.130,00 €
Total	63		157,50 €	49.455,00 €

CASALS GENT GRAN DE Cerdanyola				
CONCEPTE	QUANTITAT	DESPEJA DIA/ CLIENT	INGRÉS DIARI	INGRESSOS TOTALS
Usuaris habituals	50	2,50 €	125,00 €	39.250,00 €
Altres usuaris	20	2,50 €	50,00 €	15.700,00 €
Total	70		175,00 €	54.950,00 €

ACTIVITAT VINCULADA A CASAL NO OBLIGATÒRIA PER EMPRESA

CASALS GENT GRAN DEL PARC				
CONCEPTE	QUANTITAT	DESPEJA per activitat	Ingrés per activitat	INGRESSOS TOTALS
Usuaris per activitat (mitjana)	70	3,00 €	210,00 €	10.080,00 €
Altres usuaris	15	3,00 €	45,00 €	1.800,00 €
Total	85		255,00 €	11.880,00 €

CASALS GENT GRAN DE Cerdanyola				
CONCEPTE	QUANTITAT	DESPEJA per activitat	Ingrés per activitat	INGRESSOS TOTALS
Usuaris per activitat (mitjana)	75	3,00 €	225,00 €	10.800,00 €
Altres usuaris	15	3,00 €	45,00 €	1.800,00 €
Total	90		270,00 €	12.600,00 €

6. DESPESES PREVISTES

Les principals despeses imputables a la concessió són:

Personal: cambrer/a a jornada completa i suport de cuina en franges determinades.

Matèries primeres: aproximadament el 30% dels ingressos previstos.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Data i hora	09/01/2026 08:29:08	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	MONTSERRAT BALAGUER BRUGUERA (CAP DE SERVEI)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Pàgina	2/4	

Assegurances: responsabilitat civil i altres cobertures necessàries.

Manteniment i reposició menor del mobiliari i equipament utilitzat.

DESPESES ESTIMADES ANUALS CASAL DE GENT GRAN DEL PARC	
CONCEPTE	COSTOS ANUALS
Adjudicatari. (jornada sencera) amb seguretat social + cost vestuari + plus nocturnitat	29.460,41 €
Matèries primeres	15.825,60 €
Assegurances (responsabilitat civil)	500,00 €
Despeses manteniment	1.200,00 €
Total	46.986,01 €
DESPESES ESTIMADES ANUALS CASAL DE GENT GRAN DEL Cerdanyola	
CONCEPTE	COSTOS ANUALS
Adjudicatari. (jornada sencera) amb seguretat social + cost vestuari + plus nocturnitat	29.460,41 €
Matèries primeres	17.584,00 €
Assegurances (responsabilitat civil)	500,00 €
Despeses manteniment	1.200,00 €
Total	48.744,41 €

Atès que els dos equipaments estan equipats amb tot el material necessari, no caldrà inversió per iniciar el servei efectiu.

7. RÈGIM ECONÒMIC DEL CONTRACTE

D'acord amb els plecs, el cànon inicial anual és de 0,00 € per a cada lot, quedant definit l'import final en funció de l'oferta presentada per la persona adjudicatària.

El cànon finalment determinat s'abonarà en dotze parts iguals, per mesos anticipats, dins dels cinc primers dies hàbils de cada mes.

El cànon de sortida s'ha establert en base a la correlació ingressos/despeses previstos i que es detallen als apartats 5 i 6 de l'estudi. Tal i com es pot observar el marge no és molt alt i el rendiment econòmic per als concessionaris és limitat. Cal indicar també que la finalitat de la present concessió és mantenir un espai relacional als dos casals on la gent gran pugui disposar de menjar i beure. L'objectiu no és treure el màxim rendiment econòmic a l'equipament sinó que sigui una zona auxiliar dels serveis oferts a la gent gran dintre dels espais posats a disposició als dos casals. Finalment cal indicar que els preus dels productes que es serveixin als dos bars estan taxats als plecs tècnics, cosa que fa que es limitin els beneficis a obtenir de les dues concessions.

8. VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Data i hora	09/01/2026 08:29:08
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	MONTSERRAT BALAGUER BRUGUERA (CAP DE SERVEI)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Pàgina	3/4



La comparació entre els ingressos i les despeses calculades permet establir que l'explotació dels serveis de bar és econòmicament viable en els dos equipaments. Tot i que la rendibilitat dependrà en bona mesura de la gestió que realitzi l'adjudicatari, atesa l'assumpció del risc operacional per part de l'adjudicatari en tractar-se d'una concessió de serveis, la base d'usuaris, la demanda potencial i el règim econòmic establert garanteixen la sostenibilitat de la concessió.

CASALS GENT GRAN DE PARC					CASALS GENT GRAN DE Cerdanyola				
CONCEPTE	1r ANY CONCESSIÓ	2n ANY CONCESSIÓ	3r ANY CONCESSIÓ	4t ANY CONCESSIÓ	CONCEPTE	1r ANY CONCESSIÓ	2n ANY CONCESSIÓ	3r ANY CONCESSIÓ	4t ANY CONCESSIÓ
Ingressos	49.455,00 €	49.455,00 €	49.455,00 €	49.455,00 €	Ingressos	54.950,00 €	54.950,00 €	54.950,00 €	54.950,00 €
Despeses corrents	46.986,01 €	46.986,01 €	46.986,01 €	46.986,01 €	Despeses corrents	48.744,41 €	48.744,41 €	48.744,41 €	48.744,41 €
Amortitzacions					Amortitzacions				
Cànon bar					Cànon bar				
Marge	2.468,99 €	2.468,99 €	2.468,99 €	2.468,99 €	Marge	6.205,59 €	6.205,59 €	6.205,59 €	6.205,59 €
Ingressos extraordinaris	11.880,00	11.880,00	11.880,00	11.880,00	Ingressos extraord	12.600,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00
Materies primes extraordinàries	-3.801,60	-3.801,60	-3.801,60	-3.801,60	Materies primes ex	-4.032,00	-4.032,00	-4.032,00	-4.032,00
Marge	10.547,39	10.547,39	10.547,39	10.547,39	Marge	14.773,59	14.773,59	14.773,59	14.773,59

Per últim reiterar que, la demanda real, així com la despesa mitjana per usuari, és de difícil previsió en quant depèn molt del servei que ofereixi l'adjudicatari, de la relació qualitat/preu, variació de productes, horari, o del tracte amb els usuaris. Les dades que es recullen en aquest informe es corresponen a un servei de qualitat que haurà d'oferir el concessionari per a que es compleixin les estimacions previstes. En tot cas, se suposa que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast amb objectiu d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació.

Les característiques de la concessió venen determinades en primer lloc pel nombre d'usuaris previstos que poden fer ús dels bars. Aquesta previsió s'ha obtingut en base a les dades de les que disposa el servei d'Igualtat i Diversitat Ciutadana sobre l'ús dels casals en anys anteriors, així com del possible ús que fan dels bars usuaris potencials de la zona. També cal afegir que els preus de la concessió es troben limitats i són marcats pels plecs tècnics, pel que el concessionari es troba limitat en aquest sentit. Finalment cal ressaltar que no es tracta d'una concessió a l'ús ja que no s'adreça a un potencial públic en general, sinó als usuaris del casal.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Data i hora	09/01/2026 08:29:08	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	MONTSERRAT BALAGUER BRUGUERA (CAP DE SERVEI)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7Q27H7Z47ITRFLYE6EKRSQA4	Pàgina	4/4	