

Expedient núm.: X2025003349

Procediment: Actuacions preparatòries del contracte de concessió del servei de bar del CEM Can Coll

Assumpte: Estudi de viabilitat econòmic financer per a l'adjudicació del contracte de concessió del servei de bar del CEM Can Coll

Document signat per: Coordinador de l'Àrea Serveis a les Persones

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC FINANCER DE LA CONCESSIÓ DEL SERVEI DE BAR DEL CEM CAN COLL

1. Objecte i justificació de l'estudi

Com a actuació prèvia a la fase de licitació, es redacta aquest estudi de viabilitat econòmic financer, per tractar i desenvolupar els aspectes més importants de l'objecte del contracte.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la concessió del servei de bar del Centre d'Esports Municipal Can Coll de l'Ajuntament de Torrelles de Llobregat, exposant les característiques, realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica del servei que es prestarà.

El present estudi de viabilitat econòmic financer es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 2 de febrer de 2014 (en endavant LCSP). Tal com recull l'article 285 al punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests o en el seu cas, d'un estudi de viabilitat economicofinancera.

2. Finalitat i justificació del servei

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta, mitjançant concessió de serveis, del servei de bar del Centre d'Esports Municipal Can Coll de l'Ajuntament de Torrelles de Llobregat, essent aquest susceptible d'explotació econòmica per particulars.

Aquest contracte permetrà cobrir la demanda del servei de bar d'aquest equipament esportiu municipal i complementarà les necessitats del municipi en aquesta zona esportiva.

3. Justificació de l'elecció del contracte de concessió de serveis

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència rebent una contrapartida per aquest dret d'exploració.

Aquest dret d'exploració dels serveis implica la transferència al concessionari del risc operacional, abastant el risc de demanda, el de subministrament, o tots dos. En aquest sentit, s'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc de què la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

L'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en els següents avantatges:

- Especialització del servei al tractar-se d'un tipus de servei (comerç i hostaleria) fora de l'àmbit de l'activitat de l'Administració, que, consegüentment, requereix uns coneixements específics i un règim d'horaris propi.

En aquesta especialització es basa la justificació de l'elecció de la forma d'exploració del servei escollirà en atenció als beneficis que suposa pel consistori i, concretament, la transferència del risc operacional, el que implica l'exposició del servei a les incerteses del mercat (oferta/demanda).

4. Dades del servei

Previsions sobre la demanda d'ús

La demanda d'ús del servei de bar del Centre d'Esports Municipal Can Coll es fonamenta en la població amb la qual compta el municipi i la seva zona d'influència, la qualitat d'usos que es dinamitzen en aquests espais, durant tots els dies de la setmana,

tenint en compte que aquests espais estan utilitzats per una entitat i la dinamització de la piscina municipal en la temporada d'estiu.

Per analitzar la demanda del servei ens basarem en l'afluència d'usuaris al mateix, la quantitat d'esportistes de l'entitat que utilitzen l'equipament, el nombre d'usos de la piscina municipal, la presència significativa dels/les acompanyants usuaris/àries menors.

La demanda per a tots els serveis prestats té una continuïtat lineal de dilluns a diumenge, i al llarg de l'any gaudirà de diversos esdeveniments excepcionals com tornejos, Americanes i activitats extraordinàries puntuals que es puguin programar com poden ser ioga, aeròbic i/o aquagym.

La demanda real així com la despesa mitjana per usuari és de difícil previsió quan depèn de la qualitat/preu del servei subministrat. En tot cas cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació.

Dies i hores d'obertura

S'estima que l'horari mínim d'obertura sigui el següent:

Temporada	HORARI Obertura mínim	Hores/dia	Hores/setmana	Setmanes/any	Hores obertura any
Hivern	De dimarts a divendres de 10 a 13:30 h i de 15:30 a 23 h.	11h/dia	70h setmana	36 setmanes/any	2.520 hores/any
	Dissabtes de 9 a 23 h	14h/dia			
	Diumenges de 9 a 21 h.	12h/dia			
Estiu	De dilluns a diumenge de 9 a 23 h	14h/dia	98	11	1.078 hores/any
Total hores anuals obertura servei bar estimades					3.598 hores/any

5. Durada de la concessió i riscos operatius i tecnològics

El present contracte tindrà una durada des de la formalització i data d'inici, de fins a dos anys (2).

La seva vigència es podrà prorrogar anualment fins a dos anys més pel que la durada màxima de la vigència del contracte, incloses les possibles prorroques, serà com a màxim de quatre anys (2+2).

Durant els anys que dura la concessió i segons estableix la llei, l'empresa concessionària assumirà el risc d'acord amb els escenaris plantejats en la seva oferta econòmica.

6. Anàlisi de la viabilitat econòmica del servei

Despeses de funcionament

Les despeses de funcionament en els quals es preveu incórrer en l'explotació del servei tindran en compte les consideracions dels paràgrafs següents:

a) Despeses per compres i aprovisionaments

Engloba les següents despeses:

- Matèries primeres: s'estima a 45.000,00 €/any
- Despeses de productes de neteja i d'altres: s'estima a 500,00 €/any

b) Despeses per serveis exteriors

Engloba les següents despeses:

- Arrendaments i cànon, sent aquest la despesa a satisfer a l'Ajuntament en concepte d'utilització de domini públic havent de ser aquest el primer any com a mínim de 6.000 euros.
- Pòlissa d'assegurances contra incendis i de responsabilitat civil (300.000,00 €): s'estima a 400,00 €/any.
- Subministraments d'aigua i electricitat: s'estima en 12.500 €/any.
- Altres serveis inclourà les despeses no contemplades en epígrafs anteriors.

c) Despesa per tributs

Aquesta despesa contemplarà, si s'escau, els diferents tributs que gravin el servei o l'activitat, inclòs l'IVA.

d) Despeses de personal

Per al càlcul d'aquesta despesa, s'ha realitzat una previsió del personal necessari per cobrir aquest servei, basant-se en els mesos d'obertura i el cost mitjà mensual per empleat.

Així seria procedent estimar una previsió de necessitat de 2 empleats a jornada completa i 1 empleat a mitja jornada.

S'estima que el cost d'aquest personal, amb Seguretat Social inclosa, ascendeix a 75.000,00 €/any.

Tanmateix s'ha realitzat la previsió per a possibles baixes, suplències i d'altres, estimant-se el cost en 3.150 €/any.

Previsió de compte de resultats i rendibilitat

Quant al compte de resultats i la seva rendibilitat, es realitza una previsió en el primer any del citat compte i una projecció per al termini màxim de concessió, 4 anys, amb base en les següents hipòtesis:

<i>Inflació anual mitjana</i>	1,5 %
<i>Augment d'ingressos anuals</i>	2 %
<i>Augment de costos de personal (inflació+1%)</i>	2,5 %

Prenent aquests resultats la previsió del **compte de resultats** presenta les següents xifres:

La previsió d'ingressos és la següent:

INGRESSOS ANUALS BAR CEM CAN COLL							
Tardor/Hivern /Primavera	Laborables	Hores diàries	Total hores/setmana	Ingrés afluència/hora	Ingressos setmanals	Total setmanes + 2 de vacances	Ingressos temporada
Matí	4	3,5	14	20 €	280 €	36	10.080,00 €
Tarda	4	7,5	30	40 €	1.200 €	36	43.200,00 €
	Festius/caps de setmana	Hores diàries	Total hores/setmana	Ingrés afluència/hora	Ingressos setmanals	Total setmanes + 2 de vacances	Ingressos temporada
	2	14 + 12	26	40€	1.040 €	36	37.440,00 €
Total Tardor / Hivern/Primavera							90.720,00 €
Estiu	Laborables	Hores diàries	Total hores/setmana	Ingrés afluència/hora	Ingressos setmanals	Total setmanes + 1 de vacances	Ingressos temporada
Matí	5	7	35	50 €	1.750 €	11	19.250,00 €
Tarda	5	7	35	60 €	2.100 €	11	23.100,00 €
Estiu	Festius	Hores diàries	Total hores/setmana	Ingrés afluència/hora	Ingressos setmanals	Total setmanes + 1 de vacances	Ingressos temporada
	2	14 + 14	28	60 €	1.680 €	11	18.480,00 €
Total Estiu							60.830,00 €
Total anual							151.550,00 €

Estimació ingressos anuals durant els 4 anys d'exploració (possibles pròrroques incloses)

	1r any	2n any	3r any	4t any
		+2%	+2%	+2%
Total ingressos anuals	151.550,00 €	154.581,00 €	157.672,62 €	160.826,07 €

Detall del compte d'exploració amb mínim d'ingressos previstos:

Detall compte d'exploració		Any 1	Any 2	Any 3	Any 4
Ingressos anuals	% s/ventas	151.550,00 €	154.581,00 €	157.672,62 €	160.826,07 €
Sou i SS (2 jornades i mitja)	49,49%	75.000,00 €	76.502,14 €	78.032,18 €	79.592,82 €
Baixes, suplències, altres	2,08%	3.150 €	3.215,28 €	3.279,59 €	3.345,18 €
Productes de neteja	0,40%	600,00 €	618,32 €	630,69 €	643,30 €
Electricitat	5,94%	9.000,00 €	9.182,11 €	9.365,75 €	9.553,07 €
Aigua	2,31%	3.500,00 €	3.570,82 €	3.642,24 €	3.715,08 €
Assegurances	0,26%	400,00 €	401,91 €	409,95 €	418,15 €
Begudes i alimentació	29,69%	45.000,00 €	45.895,10 €	46.813,00 €	47.749,26 €
Despeses anuals d'exploració		136.650,00 €	139.385,69 €	142.173,40 €	145.016,87 €
Resultat d'exploració abans cànon		14.900,00 €	15.195,31 €	15.499,22 €	15.809,20 €
Cànon d'exploració establert		6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Resultat d'exploració		8.900,00 €	9.195,31 €	9.499,22 €	9.809,20 €



7. Conclusions de l'estudi de viabilitat

Com es pot observar en l'anàlisi efectuat, donada la previsió d'ingressos i establint uns costos d'explotació d'acord al sector, es pot considerar que amb el cànon mínim establert al projecte pot ser viable.

Xavier Navarrete Farreras
Coordinador de l'Àrea de Serveis a les Persones

Datat i signat digitalment