# ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO FINANERA PER A LA CONCESSIÓ DEL SERVEI DE BAR DELS CASALS DE GENT GRAN DEL PARC MUNCIPAL (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 | DESPESA 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 | DESPESA 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 | DESPESA 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 | DESPESA 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 apartat 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 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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 € |
| **Despeses corrents** | 46.986,01 € | 46.986,01 € | 46.986,01 € | 46.986,01 € |
| **Amortitzacions** | | | | |
| **Cànon bar** | | | | |
| **Marge** | **2.468,99 €** | **2.468,99 €** | **2.468,99 €** | **2.468,99 €** |
| | | | | |
| Ingressos extraordinaris | 11.880,00 | 11.880,00 | 11.880,00 | 11.880,00 |
| Materies primes extraordinàries | -3.801,60 | -3.801,60 | -3.801,60 | -3.801,60 |
| Marge | 10.547,39 | 10.547,39 | 10.547,39 | 10.547,39 |

| CASALS GENT GRAN DE CERDANYOLA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| CONCEPTE | 1r ANY CONCESSIÓ | 2N ANY CONCESSIÓ | 3R ANY CONCESSIÓ | 4T ANY CONCESSIÓ |
| **Ingressos** | 54.950,00 € | 54.950,00 € | 54.950,00 € | 54.950,00 € |
| **Despeses corrents** | 48.744,41 € | 48.744,41 € | 48.744,41 € | 48.744,41 € |
| **Amortitzacions** | | | | |
| **Cànon bar** | | | | |
| **Marge** | **6.205,59 €** | **6.205,59 €** | **6.205,59 €** | **6.205,59 €** |
| | | | | |
| Ingressos extraordi | 12.600,00 | 12.600,00 | 12.600,00 | 12.600,00 |
| Materies primes ex | -4.032,00 | -4.032,00 | -4.032,00 | -4.032,00 |
| 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 |