

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC-
FINANCER DEL SERVEI DE BAR-
CAFETERIA A TERRENYS ANNEXES AL
CAMP D'ESPORTS
DE SES SALINES

1.OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

És objecte de la present contractació promoguda per l'Ajuntament de Ses salines, l'explotació del bar-cafeteria a terrenys annexes al camp d'esports ubicat al Carrer Estació, s/n, T.M de Ses salines, al costat de la carretera que va a Santanyí.

Les necessitats administratives a satisfer i els factors que intervenen en aquest contracte són: Prestar els serveis propis d'aquest tipus d'establiments a tots els usuaris del poliesportiu i també l'adjudicatari, es farà càrrec de diverses prestacions relacionades amb el manteniment i la neteja.

L'article 89 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques assenyalada que l'ocupació per tercers d'espais en els edificis administratius del patrimoni de l'Estat podrà admetre's, amb caràcter excepcional, quan s'efectuï per a donar suport a serveis dirigits al personal destinat en ells o al públic visitant, com a cafeteries, oficines bancàries, caixers automàtics, oficines postals o altres anàlegs, o per a l'explotació marginal d'espais no necessaris per als serveis administratius. Aquesta ocupació no podrà entorpir o menyscar la utilització de l'immoble pels òrgans o unitats allotjats en ells, i haurà d'estar emparada per la corresponent autorització, si s'efectua amb béns mobles o instal·lacions desmuntables, o concessió, si es produeix per mitjà d'instal·lacions fixes, o per un contracte que permeti l'ocupació formalitzada d'acord amb el que es preveu en el Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques (remissió que s'ha d'entendre feta actualment a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic).

2. DURADA

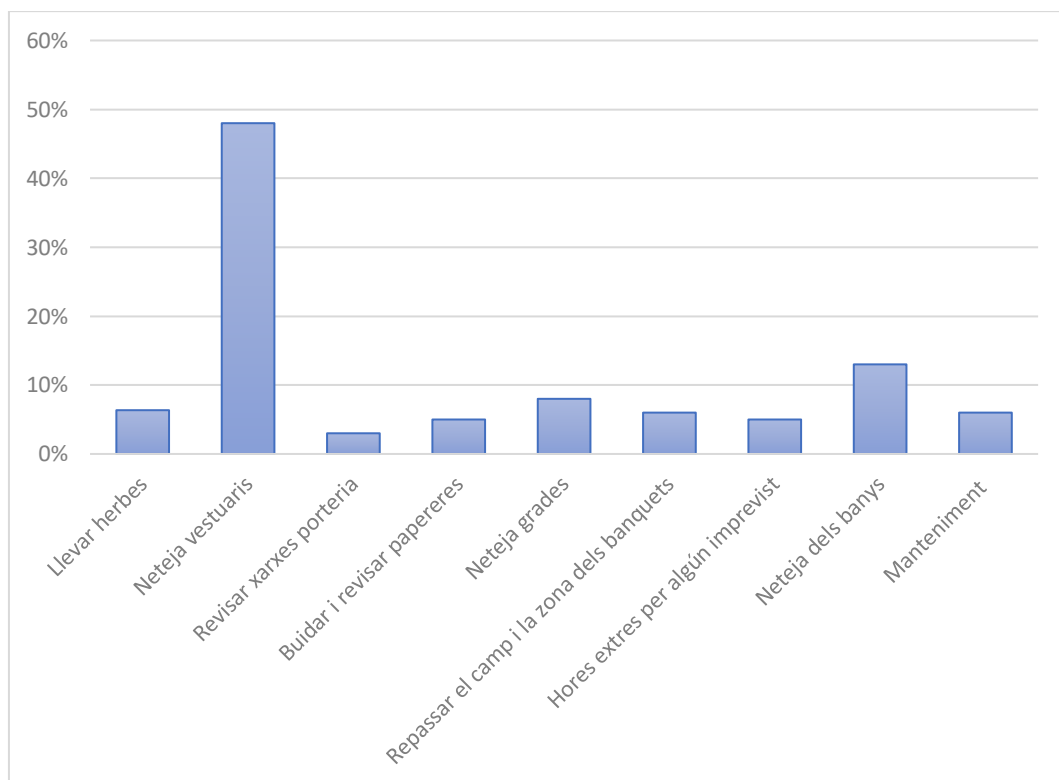
L'execució del contracte serà de tres anys més un de prorroga i començarà en un termini màxim d'un mes a partir de l'endemà a la data de la signatura del contracte.

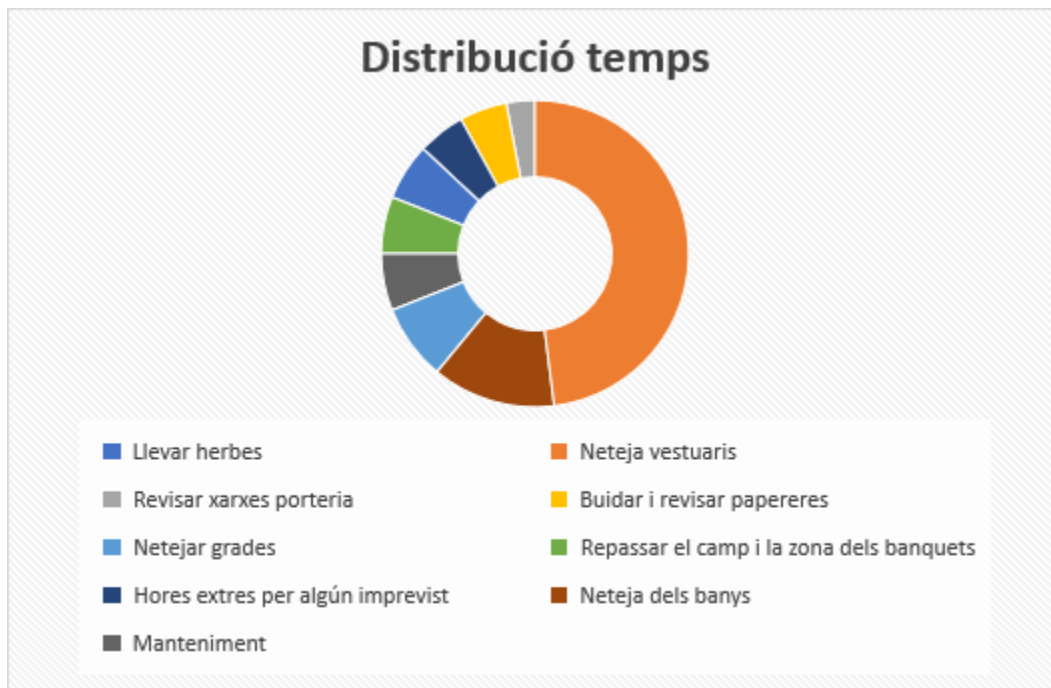
3. NECESSITATS A DUR A TERME:

- Com a mínim s'han de llevar les herbes del camp de futbol un pic al mes (4 hores estimades aproximadament al mes).
- Neteja de tots els vestuaris, hem calculat que la neteja de tots els vestuaris s'han de fer net a fons 5 pics a la setmana, aproximadament per fer els vestuaris nets necessiten una hora, per la qual cosa al mes seran 30 hores aproximadament. Els dissabtes també s'haurà de fer una passada superficial entre diferents utilitzacions dels vestidors.
- Abans de cada jornada s'han de revisar les xarxes de les porteries per saber si estan en bon estat, això al mes són unes dues hores aproximadament. Si estan en mal estat s'hauran d'arreglar o canviar-les si no és possible la seva reparació.
- Cada dia s'han de revisar les papereres, buidar aquestes i reciclar de la forma correcta, fer aquestes feines aproximadament ens durà 3 hores mensuals.

- Almenys tres dies a la setmana s'han de fer net les grades, aproximadament fer això ens dura una hora setmanal, al mes són 5 hores.
- Almenys tres pics a la setmana (dilluns, divendres i dissabte horabaixa) també s'ha de repassar el camp i la zona dels banquetes per si hi ha brutor, aproximadament això cada setmana ens dura una hora setmanal, al mes són 4 hores.
- Hores extres per algun imprevist: 3 hores mensuals
- Neteja dels banys públics , aproximadament realitzar aquestes funcions cada mes en dura 8 hores.
- Manteniment vari, com per exemple reclavat de cadires, obrir i tancar els tendals de la pista coberta, activar el reguiu del camp de gespa, obrir i tancar les instal·lacions ,etc... Per aquest manteniment al mes seran unes 4 hores de feina aproximadament.

TOTAL HORES ESTIMADES AL MES PER AL MANTENIMENT I NETEJA: 63 hores





4. PRESSUPOST

El pressupost de la contractació de la gestió de serveis públics, en la modalitat de concessió, per al contracte de la gestió i explotació del bar-cafeteria a terrenys annexes al camp d'esports, està realitzat d'acord amb l'esquema de previsió de costos i ingressos anuals recollits al quadre final.

El càlcul de les diferents partides d'ingressos i despeses es fonamenta en una prospecció de l'evolució dels comptes d'explotació de la instal·lació.

Altrament, s'enumeren d'altres elements que incideixen en el pressupost:

- Els subministraments com hem indicat als plec es farà càrrec l'Ajuntament de Ses salines.
- A l'estudi econòmic el cost del personal s'ha fet segons la plantilla mínima de personal: en cas d'ampliació horària del personal a causa d'un increment en el lloguer d'hores de les pistes, els comptes d'explotació es compensaran amb l'augment d'ingressos.
- El Pla d'Emergències de la instal·lació s'ha reflectit a l'apartat altres despeses de gestió.
- Es contempla 250 euros en concepte de prevenció riscos laborals.

5. MODEL DE GESTIÓ I ANÀLISI ECONÒMICA

a) CAPÍTOL DE DESPESES

PREVISIÓ DESPESES DE PERSONAL.

Director.

-Funció de coordinació i control de tots els recursos humans, serveis i activitats de la instal·lació. Màxim responsable.

-Pensem que aquestes tasques les pot assumir el mateix director de l'empresa, ja que normalment, en un àmbit privat, una mateixa persona gestiona diferents instal·lacions.

Personal:

Per una banda, necessitem una persona contractada de neteja que s'encarregui del manteniment i neteja dels espais del complex esportiu, abans hem dit que necessitem 63 hores mensuals una persona encarregada de dur a terme la neteja de vestuaris, llevar les herbes del camp, revisar les xarxes de la porteria, neteja grades, repassar el camp, la zona dels banquetes, buidar i revisar papereres...

Aquesta mateixa persona també farà net el bar del complex esportiu, estimem que necessitarà dues hores cada dia per fer net el bar això dona un total de 56 hores mensuals.

En total aquesta persona haurà de fer 119 hores mensuals.

A la setmana hauria de fer 30 hores setmanals per cobrir aquestes necessitats.

Per l'empresa aquesta persona ens suposa uns costos de: **1.413,13 euros** (amb seguretat social inclosa).

Hem dit que el bar estarà obert de dilluns a diumenge de 9.00 h a 22 hores, la persona encarregada del bar també serà la persona encarregada de les instal·lacions. Els diumenges en què no tinguin lloc competicions oficials el bar podrà estar tancat.

En les hores en què no es duguin a terme activitats esportives i només quedi obert el bar, la persona o empresa adjudicatària s'encarregarà de tancar l'accés al camp municipal d'esports. Si durant aquestes hores, es fa ús de la zona descoberta interior, l'adjudicatari/ària prendrà les mesures adients per evitar que els usuaris del bar no puguin accedir al recinte esportiu.

Per tot això cada dia estarà obert 13 hores. Per la qual cosa com a mínim necessitem dues persones contractades a jornada completa com a cambrers. El cost total per l'empresa de tenir un cambrer assegurat a jornada completa més la seguretat social és de 2.638,39 euros.

És a dir dos cambrers ens surt un cost total al mes de **5.270,79 euros**.

Previsió despesa de personal mensual: **6.683,92 euros**.

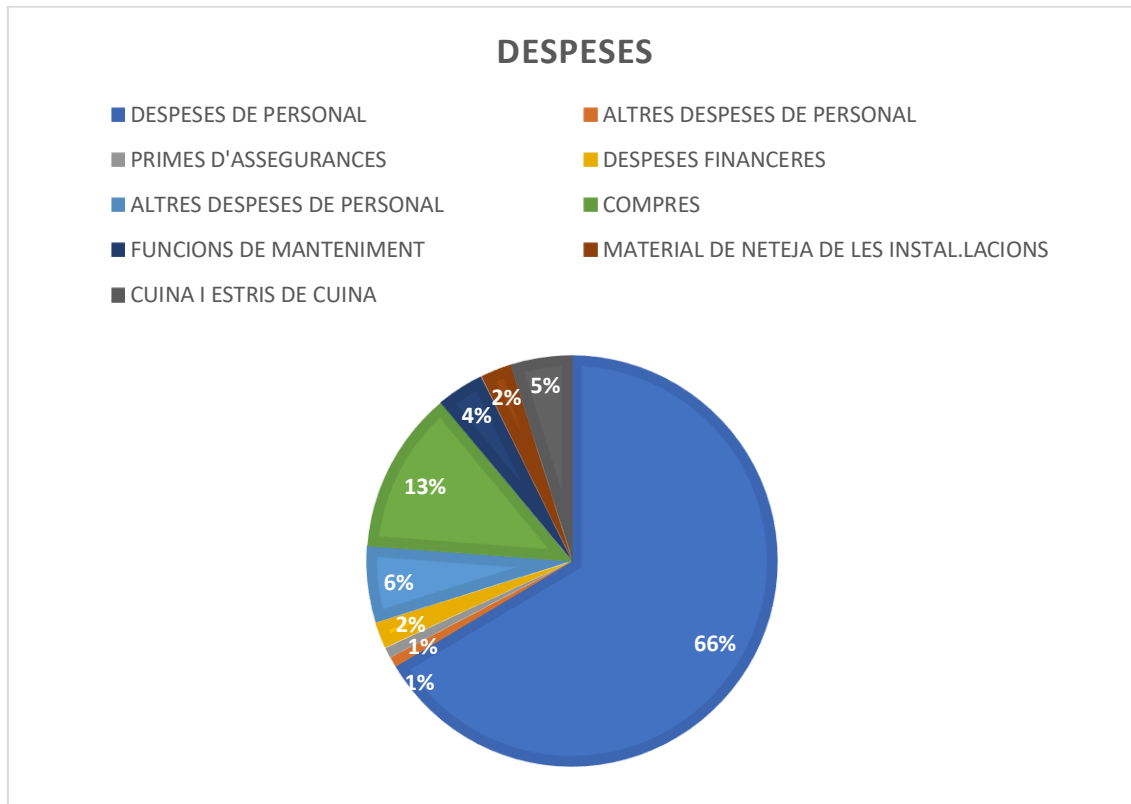
1. PREVISIÓ DESPESES DE PERSONAL: 80.207,04€
2. ALTRES DESPESES DE PERSONAL: 1.000€
Aquesta partida reflecteix els altres imprevistos que pot tenir l'empresa amb el personal.
3. PRIMES D'ASSEGURANCES: 1.000€
Aquesta partida reflecteix les pòlisses d'assegurances que està obligada a tenir el contractista.
4. DESPESES FINANCERES: 2.500€
Dins aquesta partida hi ha les despeses d'assessoria.
5. ALTRES DESPESES: 7.250 EUROS.

- Material oficina: 1.000 euros.
 - Promoció publicitària i màrqueting: 500 euros.
 - Pla d'emergència de la instal·lació: 500 euros.
 - Prevenció de riscos laborals: 250 euros.
 - Sistema de seguretat contra robatori i foc, alarmes i sensors: 3.000 euros.
 - Altres imprevists: 2.000 euros.
6. COMPRES: 15.427,58 EUROS.
Dins aquesta partida hi ha totes les begudes, refrescos, menjar i productes necessaris per elaborar el berenar, dinar i sopar.
7. Cada any es duran a terme les següents funcions: 4.500 euros.
- Pintar els vestuaris i el mobiliari que hi ha dins.
 - Descalcificar els aparells de dutxa i les aixetes.
 - Reparar els petits desperfectes que hi pugui haver.
 - Fer un manteniment exhaustiu de les instal·lacions de fontaneria i electricitat.
8. Material de neteja de les instal·lacions: 3.000 euros.
9. Cuina i estris de cuina: 23.291,24 euros.
- Paelles: 32,36 euros.
 - Bateries de cuina: 211,49 euros.
 - Ganivets: 41,58 euros.
 - Fons per al forn "bandeja": 32,80 euros.
 - Peladors: 7,99 euros.
 - Set de culleres i escumadores: 65,51 euros.
 - Espàtules: 5,90 euros.
 - Batedora de varetes: 6,60 euros.
 - Tables: 27,18 euros.
 - Coladors i escuradors: 14,99 euros.
 - Tisores: 40,79 euros.
 - Cambra frigorífica i nevera industrial: 4.000 euros.
 - Campana extractor industrial: 1.200 euros.
 - Forn i rentaplats industrial: 5.000 euros.
 - Fogons i instal·lació de la cuina : 2.500 euros.
 - Taula de treball d' acer inoxidable: 250 euros.
 - Planxa industrial: 300 euros.
 - Fregidora industrial: 800 euros.
 - Aigüera industrial amb mobles, mànega i dutxa: 800 euros
 - Sistema d'emmagatzematge (armaris, lleixes, etc.): 500 euros
 - Robots de cuina (batedora, talladora, pastadora, liquadora, etc):900 euros.
 - Màquina de cafè exprés: 3.531,98 euros.
 - Microondes: 67,90 euros.
 - Cubitera de gel: 35,39 euros.
 - Joc de coberts per servir: 419, 88 euros.
 - Plats per servir: 714 euros.
 - Torradora: 34,90 euros
 - Tot tipus de gots (gots d'aigua, copes de vi, gots alts, gots de cervesa, gots de tub, gots per a begudes calentes, etc.): 750 euros.
 - Altres utensilis no contemplats a la llista anterior: 1.000 euros.

La concessió serà de tres anys més un de pròrroga, per la qual cosa el tipus d'amortització serà de 25% cada any.

Total despesa d'amortització anual de la cuina i estris d'aquesta.: **5.822,81** euros.

TOTAL DESPESES: 120.707,43 EUROS.



b) CAPITOL D'INGRESSOS

Les previsions d'ingressos no deixen de ser especulacions sobre referències i exemples d'altres bars de poliesportius que prestin les mateixes característiques.

Cada mes tindrà uns ingressos aproximats de 10.200 euros.

Per obtenir els ingressos hem assumit que el matí aniran 6 taules a berenar i cada taula tindrà un cost de 37 euros, cinc dies a la setmana. Això ens dona un resultat de 1.110 euros setmanals, al mes serien: 4.440 euros.

Al llarg de tot el dia aniran 8 taules, tindran un cost per taula de 30 euros, sis dies a la setmana, al mes serien: 5.760 euros.

Per la qual cosa al mes tindran aproximadament uns ingressos, fitxes de: 10.200 euros.

A l'any assumirem que tindran uns 15.000 euros extres pel cap de setmana que hi hagi competicions locals.

Tindrem en compte que un mes de l'any no tindrem ingressos, ja que el bar estarà tancat 30 dies per vacances.

Això dona un total anual d'ingressos de: 127.200 EUROS.

L'empresa adjudicatària cobrarà el preu públic de la piscina municipal, és preveu 2.000 euros més d'ingressos.

Total ingressos: 129.200 euros.

6. CONCLUSIONS

Cal destacar que totes les partides econòmiques estan descrites a partir de la premissa que el bar-cafeteria funcionin a un nivell òptim quant a qualitat i quantitat de serveis, és a dir, que la previsió de despeses i d'ingressos serien molt diferents si es resten diferents tipus de serveis o bé si es desenvolupen sota criteris de baixa qualitat.

És important que la concessió administrativa tingui llibertat a l'hora d'establir l'oferta de serveis, és important que pugui oferir tots els productes que cregui convenient, per un competidor potencial.

TOTAL, INGRESSOS	129.200 euros.
TOTAL, DESPESES	120.707,43 euros
MARGE DE BENEFICI INDUSTRIAL	7.242,44 euros.
TOTAL, DESPESES D'EXPLOTACIÓ	127. 949,87 euros.
RESULTAT:	+1.250,13 euros.

Anualment haurà de pagar un cànon a l'ajuntament de ses Salines de 1.250, 13 euros.