IFK/CIF P2006900A
Tel. 943 344034
Luz./Ext. 919
Donibane kalea, 19
20110 Pasaia

JARDUERA FISIKOA ETA KIROLA
kirolak@pasaia.net

Pasai Donibaneko Larrrabide kiroldegiko instalazioen zerbitzua kudeatzeko kontratuaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko txostena.

1.- SARRERA

Gauzatuko den kontratuaren xedea hau da: Donibaneko Larrabide Kiroldegiko instalazio-zerbitzua kudeatzea Pasaiako udalerrian. (aurrerantzean, ikerketa honetan, PLK).

Kontratuaren Iraupena

Kontratuaren iraupena **2 urtekoa izango da**, eta urtero-urtero luza daiteke, urtebeteko luzapenen bidez. Kontratuaren iraupena, luzapenak barne, gehienez ere **lau urtekoa** izango da.

Kontratua sortatan banatzea

SPKL Legearen 99.3 artikuluari jarraikiz, uste da kontratu honetan ez dela beharrezkoa sortatan banatzea eta bereiz esleitzea.

Ildo horretan, kontratuaren helburuetan jasotako prestazioak sortaka esleitzeak (kirol ustiapena, instalazioak garbiketa, mantentze-lanak,...) zaildu egiten du kontratua ikuspuntu teknikotik zuzen gauzatzea, koordinatzeko beharra baitakar, eta hori ezinezkoa izan liteke sortatan banatu eta hainbat kontratistak gauzatuz gero.

Era berean, sortatan banatzeak, lizitatzaile bati baino gehiagori esleitzeko aukerarekin, arriskuan jarriko luke kontratuaren bideragarritasun ekonomikoa, kontuan hartuta kontratuak duen finantziazio bolumena handia dela; ekintza guztien diru-sarrerek helburu eta interes bakar batean bat egin behar dute.

Kontratazio berri honen baldintza-agiriak prestatzerakoan, datu ekonomikoen azterketa eta ustiapen ekonomikoaren bideragarritasuna atal garrantzitsua izan da. Kontratu berriko ustiapen ekonomikoaren bideragarritasuna aztertzeko, ezinbestekoa da aldez aurretik datu ekonomikoen azterketa egokia egitea.

Datu ekonomikoen azterketan aurreko kontratuan izandako datu ekonomikoak ditugu abiapuntu, bereziki 2022. urtekoak.

2.- OINARRIZKO DATUAK

Pasaiako udalaren web orrian www.pasaia.eus udalerriaren lurralde ezaugarriak eta biztanleen osaerari buruzko oinarrizko datuak daude jasota (tasak, instalazioak irekitzeko egutegiak...), eta datu horiek hartu dira kontuan txosten hau egiteko, gutxi gorabehera jakiteko zer eskari egon daitekeen eta kontratuari atxikitako gainerako baldintzak zehazteko.

Kontratu berrirako instalazioetan egindako hobekuntzak

2022an, honako inbertsio hauek egin dira kontratuaren xede diren instalazioetan:

Deskribapena	Zenbatekoa BEZ barne	Lotutako hobekuntzak
Kiroldegiko estalkiak egindako interbentzioa eta segurtasun lineak	53.502 euro	Ur-ihesak konpontzea, estrukturalak diren zolaten egoera hobetzea eta segurtasuna hobetzea
	19.601,10 euro	Eraikinaren barruko matxurak konpontzea

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

Barruko eremuetan egindako hobekuntzak: pintura-lanak eta bestelako igeltserotza-lanak		
Segurtasuna: sute-alarmaren instalazioa.	18.562,10 euro	Indarrean dauden araudiak betetzea eta autobabes planeko gutxienekoak ziurtatzea
Markagailua	4.244 euro	Sistema eta elementua bera berritzea
Aldagela eta bulegoko berokuntza sistema	11.526,11 euro	Eremu horiek konfort termikoa handitzea.
Ur beroaren produkzio sistema erabat berritzea aerotermiarekin	19.738,5 euro	Eraginkortasun energetikoa eta ekipoak berritzea.
Plaka fotovoltaikoak instalatu.	14.675,44 euro	Eraginkortasun energetikoa
Guztira	141.849,25 euro	

3.- DIRU-SARREREN ETAGASTUEN ZEHAZTAPENA

Dagoeneko martxan dauden kirol-instalazioen kudeaketaz ari garenez (hau da, instalazioak irekitzeko ordutegian, egutegian, etab. ez dago aldaketa esanguratsurik), kalkuluaren oinarri gisa aurreko ekitaldian (2022an) lortutako ustiapen-datuak hartu dira kontuan oraingo joerak aztertzeko.

Horri gehituta, irakurketa berezi bat egiten da txosten honen aurreko puntuan zehaztutako hobekuntza eta inbertsioei lotuta.

Dena den, ez dira kontuan hartzen enpresa esleipendunak kontratu honetan susta ditzakeen prestazio berrien aurreikuspenak.

Hala ere, kontuan hartu dira zerbitzua emateko bestelako baldintzak diru-sarrerei dagokienez:

- Lehentasuna ematea kirol-erakundeen praktika federatuari eta doan.
- Eskola Kirolak ere lehentasuna izango du instalazioak erabiltzeko garaian eta doan.

5.1.- DIRU-SARREREN KAPITULUA

Kontratista gertatzen den enpresak honako kontzeptu hauen kontraprestazioak jasoko ditu:

- Pistako alokairuengatik, publizitatea jartzeagatik eta herriko talde federatuen jokalari federatuentzat gimnasioa erabiltzeko sortu daitezkeen abonuengatik.
- Taberna eta vending makinak ustiatzeagatik izandako diru-sarrerak.
- Udalaren ekarpen ekonomikoa.

Oro har, udaleko kirol-instalazioen kudeaketatik eratorritako diru-sarrera guztiak, kirol-materialaren edo merkataritza-sustapeneko materialaren salmenta barne.

Enpresa emakidadunak ez du ordainsaririk edo konpentsaziorik jasoko Pasaiako Udalarengandik, udal kirol instalazioetan hirugarrenei eta Udalari berari doan eman behar dizkien zerbitzu eta erabilerengatik, baldintza

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

teknikoen agirian adierazitakoaren arabera.

Kontzeptu horietan, honako hauek sartzen dira, zerrenda itxia izan gabe:

• Kirol-erakundeen eta udalaren beraren doako erabilerak: kirolari federatuen sarbidea, dutxa-zerbitzua eta kirol instalazioen erabilera herriko jaietan edota bestelako kirol ekitaldietan, Udalak antolatutako udalekuetarako erabilerak...

• Kirol erakunde federatuek, eskola kirola doan erabiltzea, entrenamenduak, lagunarteko partida ofizialak eta bestelako saioak egiteko.

Enpresa emakidadunak "zergapekoak ez diren ondare-prestazio publikoak arautzen dituen ordenantzan onartutako prezioak" kobratuko ditu.

Pista alokairuarengatik 2022an izandako diru-sarrerak:

3.190,41 euro.

5.2.- GASTUEN KAPITULUA

Enpresa kontratistak bere gain hartu beharko ditu kontratu bidez dagozkion eta zerbitzu-gastuak, bai eta bere kargura dauden udal kirol-instalazioetako langileen gastuak ere.

Hornidurak eta zerbitzuak.

Baldintza-agirietan jasotakoaren baitan, enpresa kontratistak honako gastu hauek hartu beharko ditu bere kontu:

Esleipendunaren kontura izango dira kirol, garbiketa eta mantentze-lanen arloetako kudeaketa, instalazioen kontrola eta, baldintza agiri teknikoan zehaztuta agertzen den moduan, finkatutako kw kopuruaren langatik gorako kontsumoen ordainketa, bai kudeatzailearen beraren erabileratik etorritakoak eta bai Udalaren erabileratik edo Pasaiako Udalak baimendutako beste entitate batzuen erabileratik etorritakoak.

Bere gain hartuko ditu honako gastu hauek: langileen kontratazioa, telefonoa, bulegoko materiala, garbiketa-materiala, kirol-materiala eta ohiko jardueratik eratorritako gastuak.

Zerbitzu profesional independenteak:

Honako zerbitzu hauek azpikontratatzeari dagokio: bestelako profesional autonomoak, azterlanak...

Aseguru-primak:

Kontratua gauzatzean eragin ditzakeen kalteengatiko erantzukizun zibileko asegurua kontratatu beharko da.

Banku-gastuak eta antzekoak:

Banku-gastuen aurreikuspenaz gain, beste gastu batzuk ere aurreikusten dira, hala nola zergak eta tasak.

Publizitatea eta propaganda:

Aukeran du kontratistak partida bat aurreikustea da erabiltzaileei zuzendutako publizitate-kanpainetarako, propagandarako eta komunikazio-jardueretarako.

Konponketa eta kontserbazioa:

Enpresa kontratistaren konturako mantentze-gastuak jasotzen dira baldintza-agirian.

Konponketa txikiak egiteko beharrezko materiala kudeatzailearen kontura izango da, betiere unitate bakoitzaren balioa 300 eurotik (bez gabe) gorakoa ez bada.

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

Zerbitzua emateko behar diren langileak.

Enpresa kontratistak kiroldegiko langileak kudeatuko ditu.

Enpresa kontratistak bere kabuz ematea proposatzen dituen langileak eta aurreko kontrataziotik subrogatutako langileak. Langile horiek kontratista den enpresako kide izatera igaroko dira, eta aurreko enpresetan onartuta zituzten laneko eskubide eta betebehar guztietan subrogatuko da.

7.- USTIAPENAREN ERRENTAGARRITASUNA

Goian aipatutako kostuen atalari enpresaren kostuak erantsi zaizkio: gastu orokorrak % 4 eta irabaziak % 6.

Kontratuaren iraupeneko proiekzioa

- **Diru-sarreren proiekzioa:**

Udal konpentsazioa finkoa izango da kontratuak irauten duen bitartean.

Tasen eguneraketak izoztuta jarraituko duela aurreikusi da eta pista alokairuarengatik jasotzen den kopurua, diru-sarrera finkotzat hartu da, gutxieneko kopuru bat izanda.

- **Gastuei dagokienez, urteko gastuen aurreikuspena ondokoa da:**

2017-2022an batez besteko KPIa % 14,2 izan da. Zati lau, batez beste urtean % 3,55. Hortaz, datu hori kontuan hartuta, %3,55ko igoera aplikatu da urtetik urtera kontratu honen 4 urteko iraupena kontuan hartuta. Gastuen atal guztiei aplikatu zaio, pertsonalekoa kenduta.

Pertsonaleko kalkuluetan antzinatasunak hartu dira kontuan, kasuan kasu, dagokion hitzarmenari kasu eginez. Dena den, Titulartasun Publikoko Gipuzkoako Kirol Instalazioen eta Ekitaldi eta Kirol Lokalen hitzarmenek urteak daramatzate iraungita. Ezin dira kontuan hartu soldaten eguneraketak bi horien negoziazio kolektiboaren amaiera arte.

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

Pertsonal gastuak: harrera, mantentze-lanak eta garbiketa	36310,1
Telefonia eta informatika	350
Fotokopiagailuak	250
Aseguruak	500
Garbiketa produktuak	450
Kirol materiala	350
Bulego materiala	120
Langile arropa eta bestelakoak	500
Komisioak eta bestelako gastuak...	100
Estruktura gastuak	1369,6
Etekina	2136,58

Diru-sarrerak alokairuak	-3190
Kantina	-1500
Guztira	**37.746,28**

8.- ONDORIOAK

Honaino adierazitakoa kontuan, eta halaber kontuan izanik diru-sarrerak sortzea eta gastuen egitura modelizatzea eta eustea kontratista den enpresa lizitatzailearen trebetasun profesionalaren mende dagoela neurri handi batean, Pasaiako Donibaneko Larrabide Kiroldegiko kirol-instalazioen ustiapena ematea bideragarria dela berresten da, betiere Pasaiako Udalak gehienez **37.746,18 € gehi BEZari dagozkion 7.926,69€, guztira, 45.672,87 euro** ordaintzen badizkio enpresa emakidadunari kontratuaren urte bakoitzeko kudeaketarako.

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

Informe sobre la viabilidad económica del contrato de gestión del servicio de las instalaciones del polideportivo Larrrabide en Pasai Donibane.

1.- INTRODUCCIÓN

El objeto del contrato a celebrar es: gestión del servicio de instalaciones del olideportivo Larrabide de Donibane en el municipio de Pasaia. (en adelante PLD en este análisis).

Duración del contrato

La duración del contrato será de dos años (en periodos del 1 de septiembre a 31 de julio), pudiendo ser prorrogado anualmente por periodos de un año. La duración del contrato, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de cuatro años.

División del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, se considera que en este contrato no es necesaria la división en lotes y adjudicación separada.

En este sentido, la adjudicación de las prestaciones recogidas en el objeto del contrato por lotes independientes (explotación deportiva, limpieza de instalaciones, mantenimiento,...) dificulta la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico, ya que implica la necesidad de coordinación, lo que puede resultar imposible si se divide en lotes y se ejecuta por varios contratistas.

Asimismo, la división en lotes, con la posibilidad de adjudicación a varios licitadores, pondría en peligro la viabilidad económica del contrato, teniendo en cuenta el elevado volumen de financiación del mismo, debiendo coincidir los ingresos de todas las acciones en un único objetivo e interés.

A la hora de elaborar los pliegos de esta nueva contratación, el análisis de los datos económicos y la viabilidad de la explotación económica ha sido un apartado importante. El análisis de la viabilidad de la explotación económica del nuevo contrato requiere de un adecuado análisis previo de los datos económicos.

En el análisis de los datos económicos partimos de los datos económicos del contrato anterior, especialmente del año 2022.

2.- DATOS BÁSICOS

En la página web del Ayuntamiento de Pasaia (www.pasaia.eus) se recogen las características territoriales del municipio y los datos básicos de la composición de la población (tasas, calendarios de apertura de instalaciones,...) que han sido tenidos en cuenta para la realización del presente contrato con el fin de conocer de forma aproximada la demanda existente y el resto de condiciones inherentes al mismo.

Mejoras en las instalaciones para el nuevo contrato

En el año 2022 se han realizado las siguientes inversiones en las instalaciones objeto del contrato:

Descripción	Cuantía (IVA incluido).	Mejoras asociadas
Intervención en la cubierta del polideportivo y líneas de seguridad	53.502 euros	Reparación de las filtraciones de agua, mejora del estado de las soleras estructurales y mejora de la seguridad

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

Mejoras en interiores: trabajos de pintura y otros de albañilería	19.601,10 euros	Reparación de averías en el interior del edificio
Seguridad: instalación de alarma de incendios.	18.562,10 euros	Cumplir con las normativas vigentes y asegurar los mínimos del plan de autoprotección
Marcador	4.244 euros	Renovación del elemento y del propio sistema
Vestuario y sistema de calefacción de la oficina	11.526,11 euros	Aumentar el confort térmico de estas zonas.
Renovación completa del sistema de producción de agua caliente con aerotermia	19.738,5 euros	Eficiencia energética y renovación de equipos.
Instalación de placas fotovoltaicas.	14.675,44 euros	Eficiencia energética
Total	141.849,25 euros	

3.- DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS

Al tratarse de la gestión de instalaciones deportivas ya en funcionamiento (es decir, no hay cambios significativos en el horario de apertura de las instalaciones, calendario, etc.), el cálculo se ha realizado tomando como base los datos de explotación obtenidos en el ejercicio anterior (2022) para analizar las tendencias actuales.

Además, se realiza una lectura especial en relación con las mejoras e inversiones detalladas en el punto anterior de este informe.

Sin embargo, no se tienen en cuenta las previsiones de nuevas prestaciones que la empresa adjudicataria pueda promover en este contrato.

No obstante, se han tenido en cuenta otras condiciones de prestación del servicio en relación con los ingresos:

- Priorizar la práctica federada y de entidades deportivas de forma gratuita.
- El Deporte Escolar también tendrá prioridad en el uso de las instalaciones, de forma gratuita.

5.1.- CAPÍTULO DE INGRESOS

La empresa contratista percibirá contraprestaciones por los siguientes conceptos:

- Los ingresos a percibir serán exclusivamente por alquileres de pista, publicidad y abonos que puedan generarse para el uso del gimnasio para los jugadores federados de los equipos federados de la localidad.
- Ingresos por explotación de bares y máquinas vending.
- Aportación económica municipal

En general, todos los ingresos derivados de la gestión de las instalaciones deportivas municipales, incluida

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

la venta de material deportivo o de promoción comercial.

La empresa concesionaria no percibirá retribución o compensación alguna por los servicios y usos que deba prestar gratuitamente en las instalaciones deportivas municipales al Ayuntamiento de Pasaia o a terceros, de acuerdo con lo indicado en los Pliegos Técnicos.

En estos conceptos se incluyen, sin ánimo de ser exhaustivos, los siguientes:

• Usos gratuitos de las entidades deportivas y del propio ayuntamiento: acceso de deportistas federados, servicio de ducha e instalaciones deportivas en fiestas patronales u otros eventos deportivos, accesos a colonias organizadas por el Ayuntamiento...

• El uso gratuito del deporte escolar por parte de las entidades deportivas federadas para la realización de entrenamientos, partidos oficiales amistosos y otras sesiones.

La empresa concesionaria cobrará los “precios aprobados en la ordenanza reguladora de las prestaciones patrimoniales de carácter público no tributarias”.

Ingresos por alquiler de pista en 2022:

3.190,41 euros.

5.2.- CAPÍTULO DE GASTOS

La empresa contratista deberá hacerse cargo de los gastos de servicio que le correspondan contractualmente, así como del personal de las instalaciones deportivas municipales a su cargo.

Suministros y servicios.

Según los pliegos, la empresa contratista deberá asumir los siguientes gastos:

Serán de cuenta del adjudicatario la gestión deportiva, limpieza y mantenimiento, el control de las instalaciones y, como se detalla en el pliego de condiciones técnicas, el pago de los consumos superiores a los kw establecidos, tanto los derivados del uso propio del gestor como los derivados del uso del Ayuntamiento o de otras entidades autorizadas por el Ayuntamiento de Pasaia.

Por tanto, asumirá los gastos de contratación de personal, teléfono, material de oficina, material de limpieza, material deportivo y los gastos derivados del normal desarrollo de la actividad.

Servicios profesionales independientes:
Le corresponde la subcontratación de servicios de otros profesionales autónomos, estudios...

Primas de seguros:

Deberá contratarse un seguro de responsabilidad civil por los daños que pudiera ocasionar en la ejecución del contrato.

Gastos bancarios y similares:

Además de la previsión de gastos bancarios, se prevén otros gastos como impuestos y tasas.

Publicidad y propaganda:

El contratista puede prever una partida para campañas publicitarias, propaganda y actividades de comunicación dirigidas a las personas usuarias.

Reparación y conservación:

En el pliego se recogen los gastos de mantenimiento a cargo de la empresa contratista.

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

Material de reparación: el material necesario para realizar pequeñas reparaciones será por cuenta del gestor, siempre que el valor de cada unidad no supere los 300 euros (sin IVA).

Personal necesario para la prestación del servicio.

La empresa contratista gestionará el personal del polideportivo.

Personal propuesto por la empresa contratista y personal subrrogado de la contratación anterior. Estos/as trabajadores/as pasarán a formar parte de la empresa contratista, subrogándose en todos los derechos y obligaciones laborales que tuvieran reconocidos en empresas anteriores.

7.- RENTABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN

Al apartado de costes arriba mencionado se le han sumado los costes de la empresa, con un 4% de gastos generales y un 6% de beneficios.

Proyección de la duración del contrato

- **Proyección de ingresos:**

La compensación municipal será fija durante la vigencia del contrato.

Se prevé que la actualización de las tasas siga congelada y la cantidad por alquiler de pista se ha considerado como un ingreso fijo con un mínimo.

- **La previsión de gastos anuales respecto a los gastos es la siguiente:**

El IPC medio 2017-2022 ha sido del 14,2%. Dividido en cuatro partes, sale una media anual del 3,55%. Por tanto, teniendo en cuenta este dato, se ha aplicado un incremento interanual del 3,55% teniendo en cuenta la duración de los 4 años de este contrato. Se aplica a todos los apartados de gastos menos el de personal.

En los cálculos de personal se han tenido en cuenta las antigüedades según el convenio correspondiente en cada caso. No obstante, los convenios de Instalaciones Deportivas y de Eventos y Locales Deportivos de Titularidad Pública de Gipuzkoa hace años que están prescritos. No se pueden tener en cuenta las actualizaciones salariales hasta la finalización de la negociación colectiva de ambos.

Gastos de personal: recepción, manutención y limpieza	36310,1
Telefonía e informática	350
Fotocopiadoras	250
Seguros	500
	450
Material deportivo	350
Material de oficina	120
Ropa de personal y otros	500
Comisiones y otros gastos...	100
Gastos de estructura	1369,6
Beneficio	2136,58
Ingresos alquileres	-3190
CANTINA	-1500
TOTAL	**37.746,28**

ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617

8.-. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo expuesto, así como que la generación de ingresos y la modelización y sostenimiento de la estructura de gastos depende en gran medida de la habilidad profesional de la empresa licitadora contratista, se confirma la viabilidad de la explotación de las instalaciones deportivas del Polideportivo Larrabide de Donibane, en Pasaia, siempre y cuando el Ayuntamiento de Pasaia pague a la empresa concesionaria un total de 37.746,18€ más 7.926,69€ correspondientes al IVA, 45.672,87€ para la gestión de cada año del contrato.

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUaf9bc044-03cd-4818-b2ad-013836119617**
Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronokoan: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06410***
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06410***