

## ***PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES***

### ***CONCESSIÓ I EXPLOTACIÓ DEL REFUGI DEL SERRAT DE LES ESPOSES, DE RIU DE Cerdanya.***

#### **1.- Objecte del Contracte**

L'objecte del contracte és la concessió administrativa de l'ús privatiu del domini públic destinat a l'explotació del Refugi Municipal del Serrat de les Esposes al municipi de Riu de Cerdanya.

L'equipament és qualificat de bé de domini públic per la seva adscripció al servei públic. El contracte es formalitzarà mitjançant la modalitat de concessió administrativa, de conformitat amb el que estableix el Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals.

El servei és de titularitat municipal, i per tant restarà sota la direcció i control de l'Ajuntament de Riu de Cerdanya, el qual podrà modificar-lo i suprimir-lo, així com exercir les atribucions que li confereix l'article 248 del Reglament d'obres, activitat i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny.

#### **2.- Descripció dels espais objecte de concessió**

L'espai que és objecte de concessió administrativa està situat al Serrat de les Esposes, en el CUP 79 (Muntanya de Riu). Inclou l'edifici destinat a refugi, de 123 m<sup>2</sup> en planta i 2 plantes amb porxada de fusta, configurat pels cinc mòduls següents, d'est a oest:

- Mòdul de gestió, amb una superfície aproximada de 50 m<sup>2</sup> repartits en dues plantes. A la planta inferior disposa d'una zona de recepció, exterior, sota un cobert, la qual comunica amb la cuina, de 20 m<sup>2</sup> útils, des d'on s'accedeix a la planta superior, on es disposa d'una petita habitació per allotjament i descans de la persona responsable del refugi.
- Espai principal, amb una superfície aproximada de 60 m<sup>2</sup> repartits en dues plantes. A la planta inferior ofereix un espai de menjador-sala, amb xemeneia, i una capacitat màxima de 24 persones assegudes. La planta superior, a la qual s'accedeix per una escala interior, disposa d'espai per dormir, en dos pisos, un total de 8 persones.
- Dormitoris, amb una superfície útil total de 60 m<sup>2</sup> repartit en dues plantes, presenta una capacitat total per a 16 persones, distribuïdes en les dues plantes comunicades interiorment per una escala, amb lliteres a cada planta.
- Espai lliure d'uns 50 m<sup>2</sup> en total, en dues plantes; amb zona d'estar, amb xemeneia a la planta inferior i espai dormitori a la planta superior per a una capacitat màxima de 8 persones, en dues lliteres.
- Àrea de serveis, de 20 m<sup>2</sup> en una única planta, on es troba un lavabo i una dutxa, a més del magatzem i espai per a la gestió energètica de l'establiment.

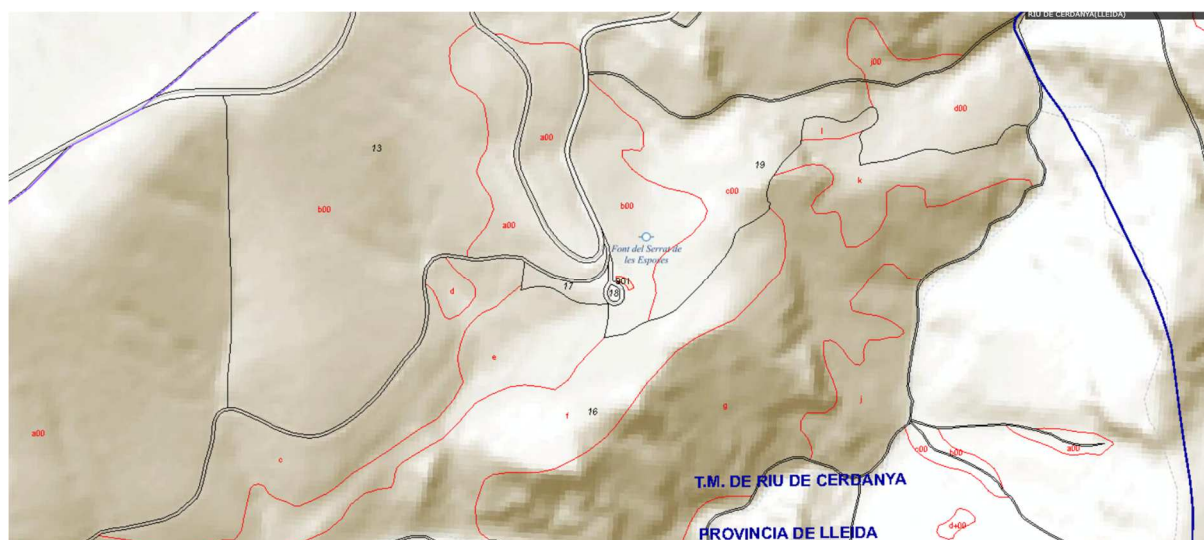
La concessió es limita a l'espai construït i els elements mòbils següents:

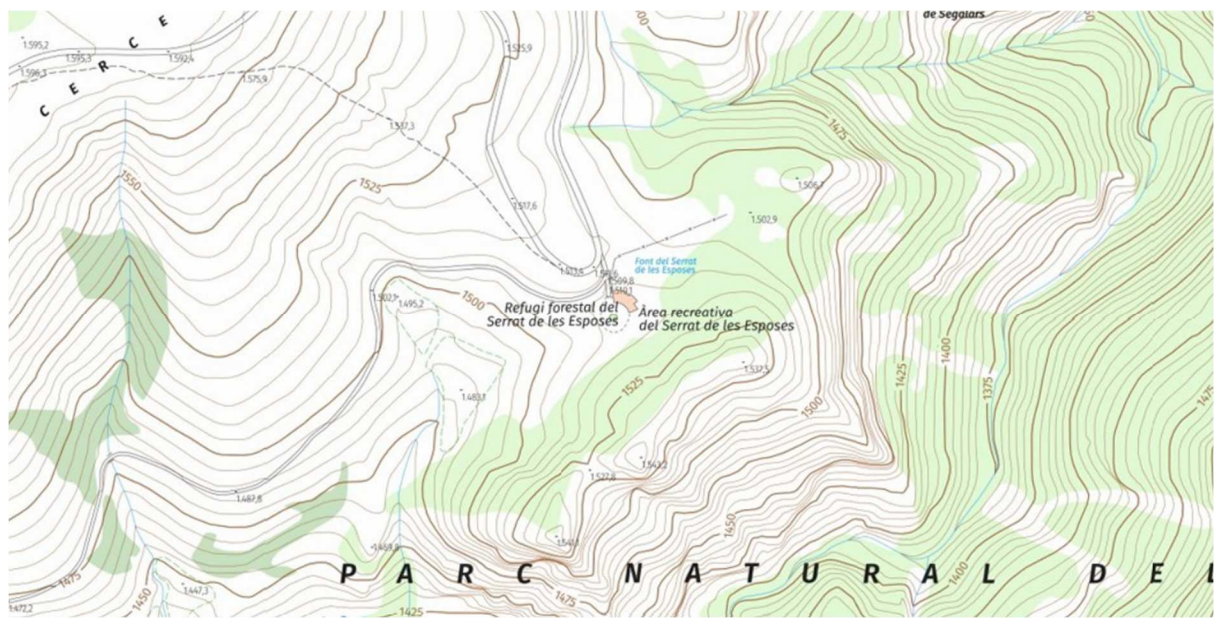
- Un llit destinat a la zona habilitada per a la persona responsable de la guarda del refugi
- 32 llits de fusta en lliteres (8 d'ells al refugi lliure)
- Els matalassos i cobrellits corresponents, en mateix número.
- Taules per a una capacitat per a 27 persones (tres taules per a 8 persones cadascuna a la zona de refugi guardat i una taula rodona a la zona de refugi lliure)

No inclou cap altre element mòbil (els elements i estris de cuina seran responsabilitat del concessionari) ni infraestructura energètica, la qual serà propietat i responsabilitat del concessionari. L'edificació no està connectada a cap xarxa de distribució d'energia o combustible, raó per la qual, el concessionari haurà de dotar-la dels elements de generació d'energia tèrmica i elèctrica necessaris pel normal funcionament de l'equipament (electricitat, calefacció i energia tèrmica per cuinar els aliments)

L'edifici està habilitat com a refugi amb una capacitat màxima de 24 persones en el refugi guardat i, excepcionalment, un màxim de 8 persones en el refugi lliure.

A més del refugi (finca cadastral 306590100DG08E0001ZS), la concessió inclou la superfície de recepció i l'àrea recreativa lliure i delimitada (vegeu il·lustració, més endavant) situada a la finca cadastral 25229A00200019.







*Il·lustració 1: Vista de l'espai exterior. Disposa de taules de pedra i quatre barbacoes protegides amb mata-guspies i allunyades de la massa forestal.*



*Il·lustració 2: Vista sud de l'edificació del refugi.*

### **3.- Activitats a desenvolupar**

L'espai concessionat estarà obert al públic, almenys, el caps de setmana dels mesos d'abril, maig i octubre i cada dia dels mesos de juny, juliol, agost i setembre i a més dels dies de Setmana Santa. Aquest calendari ha de ser considerat mínim, de forma que, el concessionari pot decidir obrir més dies dels indicats a la seva discreció.

#### **3.1.- Àrea de recepció**

Correspon a un dels espais en els quals està compartimentat l'edifici. Estarà oberta, els dies d'obertura al públic en horari, al menys, de 8:00 h de matí a 21:00 h de vespre.

L'àrea de recepció té com a missió principal la d'oferir informació i atenció al públic gestionar les reserves, allotjament, facturació, cobrament de serveis, gestió de la comptabilitat i, en general, de compliment de les obligacions associades a la gestió d'un allotjament obert al públic (registre d'entrada, comunicació a l'autoritat competent, entre d'altres). L'adjudicatari ha de difondre la normativa de conservació de la natura i d'informar i assessorar sobre qualsevol aspecte de la zona, sempre que sigui del seu coneixement.

Dins es poden vendre begudes, entrepans, àpats, feixos de llenya o carbó, ingredients de barbacoes, productes del país i records.

Disposarà de forma visible, d'una llista de preus de tots els productes i serveis que la qual serà aprovada, anualment, per l'Ajuntament.

L'interior i voltants de la recepció ha de presentar sempre un bon estat de conservació i neteja.

El concessionari és responsable de:

- Dissenyar i aplicar un pla d'autocontrol per al servei de cuina i menjador que inclogui, com a mínim, els programes de neteja, control de plagues, de proveïdors, de temperatures, etc.
- Prioritzar els productes locals (comarcals) en el disseny dels menús i la compra de la matèria primera de proximitat.
- Seguir estrictament les normatives vigents quant a la higiene i la manipulació d'aliments.

### **3.2.- Refugi guardat**

El calendari d'obertura del refugi coincidirà amb l'indicat anteriorment, en horari de 24 hores.

L'àrea de refugi guardat té una capacitat per a 24 persones, no s'admetrà superar aquesta xifra, excepte en casos extraordinaris, i sempre prèvia comunicació motivada a l'Ajuntament. En aquest cas es permetria, prioritàriament, l'ús de l'espai reservat als veïns de Riu de Cerdanya, i únicament en el cas que aquest espai estigués ocupat, l'àrea de recepció, condicionada prèviament.

S'admetran reserves i grups, les quals s'hauran de sol·licitar directament al concessionari.

No es permetran els animals, ni esquís, ni vehicles a l'interior del refugi, ni els materials o instruments que puguin afectar a les instal·lacions, la seguretat i la tranquil·litat dels usuaris. Les motxilles i estris que puguin guardar-se a l'interior restaran en un lloc assignat per evitar molèsties i desperfectes.

El concessionari donarà les indicacions i informacions als usuaris per un bon ús de les instal·lacions; els assignarà els llocs a ocupar i cobrarà la tarifa, expedint la corresponent autorització.

En els dormitoris no es permet menjar, fumar ni fer cap mena de flama, s'estableix un període de silenci, per respectar el silenci dels usuaris entre les 22h i les 7h de l'endemà.

Els adjudicataris han de realitzar el manteniment preventiu i correctiu que resulti necessari en totes les instal·lacions i serveis.

El concessionari serà responsable de:

1. Recepció i acollida dels usuaris a l'espai habilitat a tal efecte (recepció a l'accés principal).
2. Crear i actualitzar el registre normalitzat de persones usuàries, respectant la Llei de protecció de dades.
3. Comunicació i facilitació del Reglament de funcionament intern als/les usuaris/àries, juntament amb la informació disponible sobre les instal·lacions, els serveis i l'entorn.
4. Disposar d'un llibre de reclamacions, de registre de conformitat amb la normativa vigent i del Reglament de l'equipament. El llibre de reclamacions s'haurà de presentar, juntament amb el registre de persones usuàries i serveis realitzats corresponent, si ho requereix l'ajuntament.
5. La realització periòdica d'enquestes de valoració del servei, almenys anualment.
6. Comunicar i facilitar de la informació relativa a les mesures de seguretat, prevenció d'incendis i emergència incloses al Manual d'Autoprotecció de l'equipament.
7. Atenció permanent als/les usuaris/àries durant la prestació de serveis i activitats.
8. Gestionar directament les sol·licituds i reserves de serveis mitjançant els mecanismes que proposi l'adjudicatari en el seu projecte organitzatiu.

9. Gestionar el cobrament de les despeses i l'emissió de tiquets i/o factures a les persones usuàries dels serveis en les modalitats que proposi l'adjudicatari en el seu projecte organitzatiu.
10. Tenir, sempre que l'equipament estigui en funcionament, una persona responsable. Aquesta persona estarà localitzable durant les hores en què el concessionari no presti o no estigui present a l'equipament.
11. Disposar d'un telèfon mòbil disponible les 24 hores del dia per a la comunicació i tractament de possibles incidències.
12. Seguiment i anàlisi constant de la realitat per tal d'adaptar l'oferta i tipologia de serveis i activitats a la demanda i interessos del públic potencial.
13. Col·laborar en la presentació i difusió territorial del servei a escala municipal.
14. Informar a l'Ajuntament de les activitats promogudes per facilitar-ne la difusió.

S'inclouen entre les instal·lacions que configuren el refugi guardat, l'àrea de magatzem, serveis i dutxa.

### **3.3.- Refugi lliure**

El refugi lliure estarà disponible els dies que el refugi guardat romangui tancat, el concessionari es farà responsable del seu manteniment i de l'estat de conservació cada final de temporada d'obertura del refugi guardat.

En cas necessari, pot utilitzar les seves instal·lacions durant la temporada d'obertura, prèvia comunicació a l'Ajuntament i sempre amb prioritat els veïns del municipi de Riu de Cerdanya.

Fora de la temporada d'obertura del refugi lliure, els serveis i dutxes romandran tancades.

### **3.4.- Àrea recreativa**

L'adjudicatari és el responsable del millor i òptim ús de les instal·lacions d'aquesta zona, fent-se responsable de la seva neteja i manteniment. És responsable d'evitar que s'acumulin cendres a les barbacoes, a la neteja de les taules i bancs, neteja de fonts i recollida de brossa de tota la zona.

Serà responsable de comunicar i fer complir la prohibició que els gossos corrin lliurement per l'àrea recreativa, com a part del Parc Natural del Cadí-Moixeró.

## **4.- Condicions generals de gestió de l'espai**

És responsabilitat de l'adjudicatari la neteja, conservació i manteniment de totes les instal·lacions del refugi, inclosos els espais exteriors. Aquesta inclou la neteja de la façana, així com les tasques de desinsectació, desratització i desparasitació, amb les freqüències necessàries.

1. El concessionari instal·larà, a compte i càrrec seu exclusiu, la maquinària, aparells, mobiliari, electrodomèstics, estris i utilitatge, gots, plats, coberts, taules i cadires, parament, i qualsevol altre element necessari per al desenvolupament de l'activitat. Els gots i plats seran de material rentable i reutilitzable. Estan prohibits, excepte per qüestions tècniques o d'inexistència en el mercat, els materials d'un sol ús. El refugi es concessionaria sense maquinària ni estris, sent aquests de propietat del concessionari, el qual els podrà cedir a l'Ajuntament, si aquests els accepta, en acabar la concessió.
2. Abans de l'inici de la temporada es verificarà el correcte funcionament de totes les instal·lacions i serveis, reparant o substituint les que s'observin en mal estat.
3. En cas que sobrevinguin prohibicions o restriccions temporals o permanents en l'ús de l'àrea recreativa, com la prohibició d'encendre fos per causes meteorològiques, serà el responsable de comunicar-les i fer complir aquestes als usuaris de l'àrea recreativa.
4. Els residus produïts per l'explotació de l'àrea estaran a un lloc no visible, i se separaran segons la seva tipologia: vidre, paper i cartó, envasos, matèria orgànica, olis, etc. El concessionari és responsable de dipositar-los al contenidor municipal corresponent o gestionar els residus perillosos a la deixalleria comarcal.
5. El contractista vetllarà i assumirà la responsabilitat de no vendre begudes alcohòliques ni tabac als menors.
6. Exhibirà en lloc visible, en la recepció, el llistat de tots els preus dels serveis o els productes oferts. També exhibirà els requisits d'admissió dels usuaris.
7. El concessionari haurà de vigilar tot el recinte i evitar que qualsevol persona faci un mal ús de les instal·lacions. El concessionari serà el responsable de la vigilància del refugi i les instal·lacions concessionades amb total indemnitat per l'Ajuntament en cas de furt, robatori, actes vandàlics, etc.
8. El concessionari adoptarà, a compte i càrrec seu exclusiu, les mesures per tal d'evitar furts, robatoris, o danys i assumirà, a compte i càrrec exclusiu seu, els danys i perjudicis que es puguin produir per aquests conceptes.
9. Els rètols indicatius i cartellera diversa hauran d'estar escrits, almenys, en llengua catalana.
10. Queda prohibida la publicitat comercial, llevat d'aquella incorporada als envasos, productes o maquinària adscrita al servei, que haurà de ser prèviament autoritzada per l'Ajuntament.
11. Cal tenir a disposició de l'usuari un llibre de reclamacions amb un cartell indicant-ho
12. . El personal contractat per l'adjudicatari estarà degudament vestit i net d'acord amb la normativa vigent en la matèria i amb la formació adequada per a manipular d'aliments si presten serveis a l'àrea de recepció. També haurà d'estar format en Prevenció de Riscos Laborals
13. Es farà complir estrictament la normativa sobre prohibició de fumar a tot l'edifici.
13. El concessionari serà l'únic responsable de la qualitat, higiene i caducitat dels aliments consumibles, així com de la seva manipulació.
14. El concessionari mantindrà en perfectes condicions de neteja el Bar, i les dependències annexes, l'utilitatge, el mobiliari, parets, expositors, portes, finestres, vidres, etc.

15. Serà a càrrec del concessionari la reparació i conservació dels útils i maquinària i tot el que precisi per al bon desenvolupament de l'activitat.
16. El concessionari sufragarà a compte i càrrec seu totes les despeses ordinàries i extraordinàries derivades del funcionament del refugi.
17. El concessionari no podrà realitzar cap tipus d'obra, instal·lació o ampliació, sense la prèvia autorització escrita de l'Ajuntament. Totes les obres, estris i instal·lacions restaran en benefici de la finca a l'acabament del contracte sense que l'adjudicatari tingui dret a cap tipus d'indemnització per aquest concepte.
18. El concessionari subscriurà a compte i càrrec seu una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, amb una cobertura mínima de 300.000 € per sinistre i any, per tal de respondre dels danys i perjudicis que es puguin produir a conseqüència del funcionament del bar.
19. El concessionari adquirirà i reposarà a càrrec seu exclusiu el material deteriorat o trencat (neveres, expositors, maquinària, aparells, etc.).
20. El concessionari complirà la normativa vigent sanitària, laboral, de seguretat i higiene en el treball i de prevenció de riscos laborals.
21. El concessionari facilitarà en tot moment l'accés a les instal·lacions del refugi per part del personal autoritzat de l'Ajuntament perquè realitzi qualsevol inspecció.

## **5.- Millores ofertes per l'adjudicatari**

Per a l'adjudicació de la concessió, es tindran en compte les millores proposades pels ofertants i el calendari de la seva execució.

Les millores a valorar poden incloure, entre d'altres, les intervencions següents:

- La renovació de la pintura interior i exterior de l'edifici amb la freqüència que resulti necessària per mantenir el bon estat.
- Reformes dels lavabos ampliant-los a dues dutxes, dos vàters i dues piques. Reubicar a l'exterior les canonades del bany per poder facilitar la seva reparació i gestió en cas necessari.
- Reformes, millores i manteniment de la cuina i el menjador per a oferir aquest servei amb les condicions d'higiene, comoditat i seguretat pels usuaris i guardes del refugi:
  - Facilitar l'accés del menjador i la cuina obrint una porta al taulell ja existent
  - Modificar i reformar la pica de rentar plats
  - Remodelar la pintura de la cuina
  - Instal·lar una estufa a la cuina i renovar l'estufa del menjador
- Dur a terme les actuacions d'ampliació de la instal·lació de plaques solars pel subministrament energètic.
- Reformar i pintar el magatzem per facilitar l'accés i gestió.
- Reformes, millores i manteniment de l'espai destinat a refugi lliure.

- Reformes, millores i manteniment dels dormitoris per a oferir aquest servei amb les condicions d'higiene, comoditat i seguretat pels usuaris i guardes del refugi:
  - Renovació dels matalassos
  - Renovació dels cobrellits i mantes
- Reformes, millores i manteniment de la terrassa:
  - Renovació del terra
  - Renovació del mobiliari
  - Tancament de la zona interior de la barra que connecta amb la cuina per tal d'aïllar l'espai quan fa fred.

Totes les millores efectuades pel concessionari, prèvia autorització de l'Ajuntament, quedaran adscrites al bé concessionat i no seran objecte de retorn, abonament o indemnització una vegada finalitzat el termini de la concessió.

## **6.- Control i seguiment de la concessió**

El concessionari facilitarà anualment a l'Ajuntament de Riu de Cerdanya el tancament anual amb les dades econòmiques següents:

- Ingressos per cada unitat de negoci (recepció i refugi) segons les tarifes establertes d'allotjament, restauració i altres activitats ofertes.
- Nombre d'usuaris de cada servei.
- Personal de plantilla.
- Millores efectuades a les instal·lacions.
- Qualsevol altra dada o estadística que requereixi l'Ajuntament.

Un representant de l'Ajuntament i del concessionari portaran a terme el seguiment de la concessió. Anualment, o en els terminis que l'Ajuntament designi, tindrà lloc una reunió dels dos representants per tractar dels temes relatius a la gestió de l'explotació, els plans de manteniment i conservació, l'anàlisi de resultats, gestions comercials i de patrocini, així com altres qüestions que siguin d'interès referent al contingut d'aquesta adjudicació.

## **7.- Causes de resolució de la concessió**

Són causes suficients per retirar la concessió:

- No iniciar les obres proposades i aprovades, que es van proposar com a millora a la proposta, en el calendari establert, o no finalitzar-les en el període d'un any des del seu inici pel qual va ser adjudicat l'aprofitament.
- La interrupció de la prestació de servei durant cinc dies hàbils consecutius i sense causa justificada.
- Qualsevol incompliment d'alguna altra condició esmentada en aquest plec.
- La manca injustificada de pagament, per part de l'adjudicatari, del preu dels subministraments a utilitzar per a la prestació del servei contractat o dels salaris als treballadors.
- L'incompliment de la normativa aplicable a l'explotació, per la seva activitat o situació.

- Extinció de la personalitat de la societat contractista o mort de l'adjudicatari si es tractés d'empresa individual.
- Mutu acord de les parts.

## **8.- Resolució i termini de la concessió**

La concessió s'atorga per un termini de 5 anys, prorrogables un màxim de dues vegades.

Finalitzada la concessió, el concessionari haurà de retornar el bé en condicions adequades per a la seva utilització, verificant, prèviament:

- Les inspeccions i certificacions de tots els equips a la data del retorn del bé
- L'estat de la pintura interior i exterior
- L'estat del terra i els paraments verticals i horitzontals
- L'estat del mobiliari de l'àrea recreativa, la recepció i els dormitoris
- L'estat dels matalassos, cobrellits, mantes i altres elements de roba necessaris per a l'explotació

Qualsevol deficiència observada serà corregida a càrrec de la fiança dipositada

## **9.- Responsable del Contracte**

Es designa responsable del contracte, amb les funcions previstes a l'article 62 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP), a la Secretària de l'Ajuntament de Riu de Cerdanya.