

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO PÚBLICO QUE TIENE POR OBJETO LA GESTIÓN DEL REFUGIO DE MONTAÑA PAQUITA BRETOS/ÁNGEL OLORÓN EN EL VALLE DE BELAGUA (NAVARRA)

1. OBJETO DEL PLIEGO

Es objeto de este pliego el establecimiento de las cláusulas para la adjudicación y posterior ejecución del contrato de concesión de servicio público para la gestión integral del Refugio de Montaña Paquita Bretos/Ángel Olorón en el Valle de Belagua (Navarra).

La FNDME es una entidad privada sin ánimo de lucro que tiene, entre otras de sus funciones, la gestión de refugios de montaña, entendiendo los mismos como infraestructuras deportivas destinadas a posibilitar una práctica segura de todas las disciplinas deportivas que componen el montañismo.

La FNDME en el marco del Proyecto Europeo “Belarouat – Belagua y L’Abérrouat, puertas de Larra y Anie - una estrategia de valorización del patrimonio natural del Pirineo”, inserto en el Programa de cooperación Territorial España-Francia-Andorra 2014-2020 (Interreg POCTEFA 2014-2020), código EFA 214/16, cofinanciado con fondos FEDER, fue la promotora de la Rehabilitación del Refugio Bretos/Olorón, el cual se encuentra ubicado en el puerto de Belagua, paraje de Asperaluze-Puerto Grande, en el kilómetro 52 de la carretera NA-137, a 1428 metros de altitud.

El refugio cuenta con acceso rodado la mayor parte del año.

Este edificio se encuentra actualmente en pleno rendimiento tras 5 años de funcionamiento en régimen de alquiler.

Las instalaciones, bienes y/o servicios objeto del contrato serán reguladas de manera pormenorizada, en cuanto a sus fines, fórmulas de acceso, derechos y obligaciones de las personas usuarias, condiciones generales de prestación, precios tanto de la pernocta como del resto de servicios, normas de funcionamiento de los mismos por el Reglamento de régimen interno y de funcionamiento del Refugio Ángel Olorón, que redactará y propondrá la Concesionaria para su aprobación por la FNDME, con las modificaciones que procedan en su caso.

2. CARACTERÍSTICAS DEL REFUGIO:

2.1.- DISTRIBUCIÓN DEL REFUGIO

- **PLANTA BAJA:**
 - Espacio comedor-zona de estar; es una rotonda con grandes ventanales abiertos al sur, de 66,29 m² (capacidad: 76 plazas), presidida por una estufa de biomasa en posición central.
 - Bar con una zona dedicada a recepción y punto de control de 19,72 m². La capacidad máxima aproximada de bar y restaurante es de unas 100 personas .
 - La cocina, de tipo industrial y equipada, dispone de zonas de preparación, cocción, lavado, almacenaje, escalera directa a semisótano y tiene 25,08 m².
 - Sala de usos múltiples de 46,07 m².
 - Dos habitaciones de 8 plazas, 4 de ellas adaptadas. Total 16 plazas con aseo adaptado.
 - También hay un espacio para enfermería, sala de apoyo para guardarío, zona de acogida, vestuario y aseos.
 - Cocina libre en una habitación anexa a la sala de usos múltiples.
 - Sala de recepción.
 - Sala de taquillas y secado de ropa.
 - Otros espacios: Locales de almacenaje e instalaciones. Cochera con placas fotovoltaicas y almacén de baterías eléctricas.
- **PLANTA SEMISÓTANO:**
 - Habitación de 8 plazas con un aseo.
 - Almacenes e instalaciones.
 - Cochera y sala generador.
- **PLANTA PRIMERA.**
 - Cuatro habitaciones de 8 plazas, con capacidad para 32 plazas

en literas de dos alturas.

- Dos habitaciones para guardas y una para trabajadores/as,

- **PLANTA SEGUNDA.**

- Espacio sin acondicionar (no disponible)

Número de plazas máximas refugio 56 plazas máximas

Número de plazas trabajadores/as 8 plazas

Número de alojados y visitantes bar y restaurante 100 usuarios
simultáneamente.

Potencia máxima instalada ~12.300 W

Potencia máxima disponible ~15.000 W

2.2.- USOS

El uso principal del edificio es el de Refugio de Montaña tal como está previsto en el Plan Municipal de Isaba. Se aplica la normativa de alojamientos turísticos de Navarra para albergues de 2ª categoría, ante la ausencia en Navarra de una normativa propia de Refugios de Montaña.

Como actividades complementarias se consideran las de organización de excursiones de grupos, la educación ambiental escolar y las de formación y divulgación de temas de montaña.

Asimismo, atendiendo a la previsible afluencia de público en general (al disponer de acceso por carretera y un amplio aparcamiento) se dará acogida a visitantes en los espacios comunes: bar, comedor, aseos y sala de usos múltiples situados en planta baja.

También será de uso libre la terraza-mirador situada en la esquina suroeste entre el aparcamiento y el refugio.

2.3.- INSTALACIONES

a) Agua

Existe una captación en las laderas del Lakora, con depósito existente a pie de carretera y la tubería de acometida instalada hasta el refugio.

Existe, junto al depósito, un sistema de cloración automática autónomo, con panel solar, baterías y regulador.

En edificio anexo junto a paneles fotovoltaicos hay instalados 9 paneles termosolares y dentro de la instalación un depósito de acumulación de 2000 litros de agua.

b) Saneamiento

Instalado en el refugio un sistema de saneamiento (depuradora) por filtrado con percolado de ventilación mecánica y váteres secos que eliminan en gran medida el consumo de agua, con una gran reducción de los vertidos.

Hay 4 inodoros secos, 5 inodoros con microdescarga, 3 urinarios secos y dos salas de compostaje con el sistema de ventiladores y tuberías correspondientes. La red de desagües de aseos y cocina y las tuberías del sistema de composteros es de polipropileno.

c) Depuración

Aguas grises: procedentes de fregaderos, lavabos y duchas tras pasar por una arqueta separadora de grasas se llevan a una depuradora Ecoflo.

Aguas negras:

Reducción aguas negras utilizando inodoros secos. Separación de orinas, almacenaje y vertido a depuración selectivo. Inodoros con microdescarga y lixiviados compostaje a depuración. Las heces compostadas se recogen y trasladan a planta de gestión de residuos.

Se adjunta un cuadro esquemático de la gestión de los residuos:

TRATAMIENTO DE RESIDUOS		
RESIDUOS	TRATAMIENTO	DESTINO ULTIMO
DEPURACIONES: AGUAS GRISES NEGRAS ORINA	Separación grasas: ECOFLO Posible almacenaje alternativo	Vertido Gestor autorizado alternativo

RESIDUOS ORGANICOS COCINA HECES HUMANAS	Resto sólido Resto sólido	Planta de tratamiento Planta de tratamiento
ALMACENAJE		
GRASAS Y ACEITES	Almacenamiento	Utilización como combustible
HIDROCARBURO	Almacenamiento	
RESIDUOS DOMESTICOS Plásticos Metales y latas Vidrios Papel	CONTENEDOR Deposito selectivo Deposito selectivo Contenedor Deposito selectivo	
OTROS RESIDUOS Pinturas Bombillas Otros	Deposito selectivo Deposito selectivo Deposito selectivo	

d) Producción de electricidad

Estimación necesidades – Demanda de energía:

Para la producción de electricidad el refugio ha optado por una solución combinada fotovoltaica-hidroeléctrica, que se describe a continuación.

e) Instalación solar fotovoltaica

- 48 paneles fotovoltaicos.
- Potencia generada real: 13 Kw
- Consumo diario teórico: 83,17 Kwh/día (día de máxima ocupación)
- Predimensionamiento instalación: La energía eléctrica necesaria para el refugio será al 50% de origen fotovoltaico e hidráulico. Producción mínima fotovoltaica 45 Kwh/día.

Se cubren así más del 50% de las necesidades de electricidad del refugio ocupado.

f) Instalación hidráulica. Turbina (de momento “no operativa” por falta de caudal necesario.

Datos base:

Caudal disponible	3l/seg,
Presión máxima	10 atm.
Tubo existente	02" (10 atm) abastecimiento agua
Desniveles (cotas)	
Límite parque	1600
Depósito carretera	1450
Refugio	1426
Turbina de 2 Kw en el refugio (cota 1424)	
Depósito rotura 100 m. sobre el depósito actual (cota 1450)	
Nuevo tubo de 15atm desde el nivel de la carretera hasta el refugio.	
Conexión del tubo actual al depósito de abastecimiento.	
Se mantiene tubería entre depósito y refugio	
Desnivel	124 m.
Caudal	3 l/seg.
Potencia	$P = 124 \times 3 \times 0,50 = 1.860 \text{ w}$
Producción prevista	44,6 Kwh/día

El sistema hidroeléctrico instalado pero no operativo se basa en la instalación de una microturbina Pelton de 2 Kw de potencia, de eje vertical acoplada a un generador síncrono.

El equipo, de dimensiones reducidas (65x47x60), se instaló sobre una bancada de hormigón en un local de semisótano, junto al ábside norte.

La tubería que llega desde el depósito de la carretera alimenta la turbina y luego desagua por tubería enterrada hasta la regata próxima, devolviendo al cauce el caudal utilizado.

Instalado un cuadro de control de la instalación, un regulador electrónico de carga con disipación de energía en agua y un cargador con línea eléctrica hasta las baterías.

g) Instalación solar térmica -ACS

Para la producción de agua caliente sanitaria existe un sistema termosolar en el tejado de la cochera (9 paneles termosolares y un acumulador de 2000 litros).

h) Instalación común y de apoyo

La producción de electricidad fotovoltaica e hidroeléctrica lleva asociado un sistema común y de apoyo con los elementos siguientes:

- Convertidor inversor/cargador de 40V a 230 V de onda senoidal pura 5000VA.
- 3 Baterías de acumulación de litio.
- Generador eléctrico marca Kubota modelo WG2503-L de 45 KW a gas propano.
- Generador eléctrico pequeño alternativo (de emergencia) marca Genergy (potencia 6500 W)

El generador eléctrico con el depósito de propano instalado (1.957 kg.) y con la instalación de gas correspondiente, sirven como apoyo al refugio para los días de máximo consumo y con mínima producción eléctrica, así como en momentos de emergencia (averías).

El gas se utiliza también para cocinar y para la caldera de apoyo (ACS-calefacción) marca VIESSMANN modelo VITODENS200. El generador y las baterías se alojan en el antiguo refugio anexo y el depósito de gas.

i) Calefacción

- Habitaciones y aseos: calefacción con circuito de agua con radiadores y caldera de gas propano.
- Espacios comunes: dos estufas de biomasa y radiadores.

j) Ventilación

Sistema de ventilación mecánica controlada con el doble objetivo de asegurar la renovación y calidad del aire necesarios y de recuperar el calor del aire del interior del edificio evitando pérdidas caloríficas asociadas a la utilización de las ventanas.

k) Estación nivometeorológica

En las cercanías del refugio se encuentra una estación

nivometeorológica propiedad del Gobierno de Navarra y AEMET que dá servicio al refugio para la toma de datos nivometeorológicos. Está alimentada energéticamente por el propio refugio.

Igualmente se provee de energía eléctrica al helipuerto cercano para iluminación de las balizas de aterrizaje.

l) Enfermería. Se hizo una dotación de elementos de enfermería (listado anexo) con camilla fija, camilla portátil, DESA y todo tipo de instrumental y medicamentos necesarios para primeros auxilios.

2.3.- EQUIPAMIENTO

El refugio cuenta con todo el equipamiento “fijado a obra” necesario para poder desarrollar los servicios para los que está concebido: acogida de montañeros, hospedaje, restauración y pequeñas tareas de mantenimiento. El mobiliario y equipamiento considerados “no fijados a obra” en el proyecto original de equipamiento fue adquirido por el actual adjudicatario del servicio. La inversión en dicho equipamiento y mobiliario, que por tanto son propiedad del actual adjudicatario, fue valorada en TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (33.809,07 €) IVA incluido y se encuentra detallado en el ANEXO III a modo orientativo.

El equipamiento actual ha resultado suficiente para la adecuada explotación del mismo desde su inauguración en agosto de 2020. Si por parte del Guarderío elegido se considera necesario algún otro elemento, la FNDME estudiará el poder incorporarlo al refugio, prevaleciendo siempre el criterio de ésta.

3. MODELO DE GESTIÓN Y SERVICIOS QUE COMPRENDE LA CONCESIÓN.

3.1.- MODELO DE GESTIÓN

Sin perjuicio de la autonomía de la gestión por parte de quien resulte adjudicatario, la Federación Navarra de Deportes de Montaña y Escalada (FNDME) ejercerá las funciones que se describen a lo largo de este Pliego así

como todas aquellas que deriven del carácter público de la propiedad del edificio y del ejercicio de las funciones de tutela general de la actividad tales como:

- a) Supervisar con carácter general el funcionamiento del Refugio y el Edificio Anexo.
- b) Inspeccionar las instalaciones de cara a asegurar su correcto mantenimiento.
- c) Recibir información de la evolución de los datos de ocupación y rentabilidad del Refugio.
- d) Recibir información de la planificación estratégica y comercial del Refugio.
- e) Recibir información de las incidencias relevantes en el funcionamiento del Refugio.

A este respecto conviene señalar que el Refugio de Montaña Paquita Bretos/Ángel Olorón es propiedad de la Junta del Valle del Valle de Roncal, si bien mediante Convenio suscrito con fecha 2 de mayo de 2017 entre dicha Junta y la FNDME, adjunto a estos pliego como Anexo IV, ésta tiene cedido el uso de dicho refugio por un plazo de 20 años -de los que ya han transcurrido 5-, pudiendo arrendar la gestión directa del refugio, en cualquier condición, a terceras personas, físicas o jurídicas, siendo necesaria para ello la autorización de la Junta. La anterior autorización que fue concedida por la misma mediante acuerdo adoptado en sesión de la Junta General del Valle de Roncal celebrada con fecha 21 de febrero de 2019.

La FNDME designará una persona como interlocutora con la persona adjudicataria para el ejercicio de esas funciones.

La persona adjudicataria deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de las condiciones y especificaciones que la normativa vigente exija en cada caso para este tipo de alojamientos. Será de su exclusiva responsabilidad la realización de los trámites necesarios con las diferentes Administraciones implicadas, incluida la obtención de todo tipo de autorizaciones que resulten exigibles de manera sobrevenida, de modo que el Refugio dé exacto y permanente cumplimiento a las obligaciones de cualquier naturaleza que le sean exigibles. En consecuencia, las sanciones y responsabilidades que se puedan derivar por cualquier tipo de infracción serán responsabilidad exclusiva de la persona

adjudicataria.

Las obligaciones recogidas en este apartado tienen carácter esencial, por lo que su eventual incumplimiento sería causa de resolución del contrato.

3.2.- SERVICIOS QUE COMPRENDE LA CONCESIÓN

Además de la prestación del propio servicio de alojamiento, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Servicio de Recepción y Administración.
- b) Limpieza y mantenimiento de instalaciones.
- c) Servicio de restauración.
- d) Personal empleado.

a) Servicio de Recepción y Administración

Las labores de Recepción y Administración comprenden todas aquellas funciones y tareas necesarias para prestar el servicio de reserva, alojamiento, atención previa y durante la estancia, facturación y cobro de servicios, llevanza de la contabilidad y, en general, de cumplimiento de las obligaciones asociadas a la gestión de un alojamiento abierto al público (registro de entrada, comunicación a la autoridad competente, etc).

Adicionalmente, deberán prestarse los servicios de recogida de quejas, sugerencias y reconocimientos así como la realización de encuestas de satisfacción que se reportarán periódicamente.

b) Limpieza y mantenimiento de instalaciones

En todo caso, será responsabilidad de la persona adjudicataria la limpieza, conservación y mantenimiento de todas las instalaciones del Refugio de Montaña Bretos/Olorón, incluidos los espacios exteriores. En este concepto se incluye la limpieza de cristales del edificio del refugio así como las tareas de desinsectación, desratización y desparasitación y las demás que legalmente correspondan de acuerdo a las normas de aplicación (tales como tratamientos contra la legionella u otros similares)

De igual manera, la persona adjudicataria deberá realizar el mantenimiento

preventivo y correctivo que resulte necesario en todas las instalaciones y servicios, incluyéndose en este concepto la renovación de la pintura del edificio con la frecuencia que resulte necesaria para mantener el buen estado en el que se entrega.

c) Servicio de restauración

Las empresas licitadoras deberán proponer su modelo de gestión al respecto, entendiéndose que se deberán cumplir los siguientes mínimos:

Servicio de desayuno para las personas alojadas. Deberá ofrecerse durante un horario suficientemente amplio y tener un contenido acorde con las prácticas habituales del sector.

Servicio de comida y de cena y de picnic — bolsa de comida en frío explicando sus características básicas.

Cada empresa licitadora podrá proponer su propio modelo de gestión al respecto, si bien la FNDME pone a su disposición las instalaciones de cocina y comedor del Refugio para la prestación del mismo. Adicionalmente, todos los servicios afectados (preparación de la comida, servicio, recogida, limpieza, etc.) deberán ser organizados bajo la responsabilidad de la empresa adjudicataria.

d) Personal empleado

Respecto al personal que emplee en la realización del trabajo adjudicado, la persona adjudicataria estará obligado al exacto cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de Seguridad Social, de integración social de personas con capacidades diversas y de prevención de riesgos laborales y, con respecto a estas últimas, de formación social, comprometiéndose a que por parte de las empresas subcontratistas -en su caso- se cumpla la legislación vigente en materia laboral con respecto a sus trabajadores/as.

Sin perjuicio de las demás obligaciones de la persona adjudicataria establecidas en el Contrato, la persona adjudicataria se obligará frente a la Entidad a actuar en calidad de empleador del personal destinado a la actividad contratada, por cuanto

el mismo depende exclusivamente de la persona adjudicataria, dirigiendo y coordinando todas las tareas y actividades de dicho personal, ejercitando respecto del mismo las correspondientes facultades organizativas, de dirección y disciplinarias y siendo, asimismo, responsable de todas las obligaciones de naturaleza laboral y de Seguridad Social respecto a dicho personal.

La correcta prestación de los servicios recogidos en la totalidad de este apartado tiene el carácter de obligación esencial, por lo que su incumplimiento es causa de resolución del contrato.

4. RÉGIMEN ECONÓMICO

4.1.- Precio de los servicios

Cada empresa interesada deberá presentar su propuesta de tarifas por la prestación de los diferentes servicios sin que se establezcan límites máximos de antemano. Los precios propuestos se revisarán anualmente y se referenciarán a la evolución del IPC de la Comunidad Foral de Navarra. La aprobación de la revisión corresponderá a la Junta Directiva de la FNDME.

Los licitadores deberán especificar los elementos conformadores del precio, explicitando cómo se llega al cálculo de la misma. Esta información deberá contenerse, en todo caso, en el SOBRE C.

Con relación a los precios, se entenderá que las mismas deben situarse en una cuantía razonable y proporcional al servicio de que se trata. Por otra parte, la aprobación de precios máximos no impedirá que la gestión del Refugio de Montaña Bretos/Olorón pueda realizar una política comercial que contemple la aplicación de descuentos o precios o condiciones especiales.

4.2.- Canon anual

La cantidad anual que en concepto de canon deberá abonar el contratista será de TREINTA MIL (30.000) euros más IVA. Esta cantidad podrá ser mejorada con la proposición de una cantidad concreta y al alza, que será objeto de valoración. La cantidad inicial se irá actualizando anualmente con incrementos iguales a los que experimente el IPC de la Comunidad Foral de

Navarra. El período anual al que se aplicará el canon empezará a contar desde el inicio de la actividad y se extenderá durante los doce meses siguientes.

4.3.- Régimen de ingresos y gastos

La concesión se entiende realizada a riesgo y ventura de la persona adjudicataria.

En cuanto al régimen económico, se establecen las siguientes condiciones:

Ingresos:

Los ingresos que genere la prestación de servicios propios del Refugio de Montaña Bretos/Olorón (alojamiento, restauración, bar, servicios complementarios, etc.) serán íntegramente para la persona adjudicataria, quien será el único responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales, administrativas o de cualquier tipo que se generen por dicho motivo.

La generación de ingresos atípicos no podrá tener lugar mediante acciones u operación que afecten de manera negativa al uso y explotación de las instalaciones por lo que, en su caso, éstas requerirán aprobación de la Junta Directiva de la FNDME.

Gastos:

Serán íntegramente de cuenta de la persona adjudicataria todos los gastos que sean necesarios para la gestión del Refugio de Montaña Bretos/Olorón, incluyéndose en este concepto los gastos de personal, aprovisionamientos, mantenimiento ordinario, servicio de limpieza, seguridad y restauración, reposición de mobiliario y existencias, etc. así como de los suministros de luz, agua, gas, comunicaciones, etc. y también los relativos a los posibles tributos derivados directamente de la actividad.

5. PLAZO

El contrato tendrá una duración de cinco años a contar desde el inicio de

la actividad, que coincidirá con el día de entrega de llaves del refugio, suscribiéndose por la FNDME y la adjudicataria el correspondiente documento en el que se indique tal fecha de inicio de la actividad que se unirá como anexo al correspondiente contrato suscrito entre ambas partes.

A la finalización del plazo contractual, la gestión y explotación del Refugio de Montaña Bretos/Olorón volverá al ámbito de actuación de la FNDME, debiéndose facilitar la entrega por parte de la persona adjudicataria, quien deberá entregar bienes e instalaciones en el estado pactado en el contrato. Con una antelación de tres meses previa a la efectividad de la devolución, la persona adjudicataria y la FNDME adoptarán conjuntamente un programa de actuaciones encaminado a la mejor ejecución de este proceso de entrega.

La regulación del plazo citado en este artículo lo es sin perjuicio de los efectos que puedan tener en el mismo las incidencias relativas a modificaciones del contrato así como las causas de resolución del mismo.

6. MANTENIMIENTO ORDINARIO, EXTRAORDINARIO, REPARACIONES Y REFORMAS

Las instalaciones del Refugio de Montaña Bretos/Olorón se entregan en perfectas condiciones de uso y mantenimiento, y es obligación de la persona adjudicataria mantenerlas en esa misma situación hasta que, en su caso, sean reintegradas a la FNDME.

Al objeto de evitar futuras discrepancias, se levantará un acta de entrega que deberá ser firmada por ambas partes con el fin de dejar constancia del estado de las instalaciones y equipamientos entregados.

Será obligación de la persona adjudicataria realizar el mantenimiento y conservación de todo lo entregado, tanto si se trata de los trabajos de conservación que no conlleven conocimientos o habilidades especiales como de los trabajos que sean propios de algún oficio.

Así, la persona adjudicataria asume la obligación de garantizar el perfecto funcionamiento y conservación, en las debidas condiciones de seguridad salubridad y ornato, tanto de las instalaciones, como de los equipamientos y bienes cedidos para el uso e incluidos en las diferentes áreas

y los aspectos constructivos y arquitectónicos de los edificios.

En este sentido, efectuará las reparaciones y sustituciones que sean necesarias para la prestación del servicio, así como los trabajos que sean necesarios, con obligación de devolver, a la finalización del contrato, lo entregado en las mismas condiciones de uso de la recepción original.

La persona adjudicataria no podrá realizar sin previa autorización de la FNDME obras que alteren o modifiquen la configuración del edificio ni de sus elementos circundantes. En todo caso, las obras pasarán a propiedad de la Junta General del Valle del Roncal a la finalización del contrato, sin derecho alguno a recibir compensación económica alguna.

Las únicas obligaciones que corresponderán a la FNDME serán las obras de reparación que tengan la consideración de estructurales. Tendrán tal condición las obras que afecten a la estructura del edificio o a sus elementos esenciales.

En caso de que no haya acuerdo sobre la naturaleza y alcance de las obras o reparaciones que haya que realizar, la facultad de decidir sobre la controversia recaerá en los servicios técnicos de la Junta General del Valle de Roncal, sin perjuicio de que con carácter previo deba darse audiencia al adjudicatario a fin de que exponga sus argumentos.

7. GESTIÓN DEL REFUGIO

7.1.- Personal de servicio

El personal que vaya a prestar servicios al público (personal de recepción) deberá estar capacitado a tal efecto. Los requisitos de formación se encuentran recogidos en el Pliego de Condiciones Regulatorias, debiendo el licitador especificar la capacitación de su personal para garantizar la prestación del servicio.

El personal deberá estar correctamente identificado durante todo el tiempo en el que esté prestando servicios.

Se exigirá una absoluta corrección en el trato, tanto a los usuarios/as del refugio como al resto de los trabajadores/as.

7.2.- Organización del trabajo

La empresa podrá organizar los turnos de trabajo como estime conveniente, siempre y cuando el cambio de turno no afecte al buen funcionamiento del servicio y se garantice una presencia mínima suficiente para una correcta prestación de los servicios.

7.3.- Prevención de riesgos laborales

La empresa adjudicataria deberá elaborar su propio Manual de Evaluación de Riesgos y su Plan de Emergencia, así como cumplir con el resto de la normativa de prevención de riesgos laborales.

7.4.- Supervisión y comunicación de incidencias

La FNDME ejercerá la labor de supervisión e inspección de las instalaciones y servicios, pudiendo a tal efecto, personarse en las instalaciones del Refugio de Montaña Bretos/Olorón a fin de realizar las comprobaciones oportunas que aseguren que el servicio se presta correctamente y que las instalaciones y equipamientos se encuentran en las adecuadas condiciones de uso.

La empresa adjudicataria deberá comunicar al interlocutor designado cualquier incidencia que afecte al servicio que va a prestar y, especialmente, cualquier anomalía que detecte en las instalaciones que pueda ser susceptible de generar necesidades de reparación estructurales.

Anualmente, la empresa adjudicataria presentará una Memoria de actividades con los hechos, datos y cifras más relevantes del ejercicio cerrado, así como con las previsiones del siguiente. Además, con carácter trimestral presentará los datos de ocupación y facturación referidos al trimestre anterior, además de los acumulados del año y la comparativa con ejercicios anteriores. Los datos se presentarán en los diez días siguientes al cierre del período sobre el que se informa.

La FNDME podrá determinar la obligación de que el concesionario realice,

a su cargo, auditorías anuales de cuentas del objeto de la concesión por medio de empresa auditora autorizada. En tales casos, el concesionario deberá remitir el informe de auditoría realizado, junto con el balance y la cuenta de resultados que reflejen la actividad y situación económico-financiera del Refugio de Montaña Bretos/Olorón.

8. REVERSIÓN DEL SERVICIO

Una vez finalizado el contrato revertirán a la FNDME, sin coste alguno para ésta y libre de cargas y servidumbres, con independencia de la forma en la que hayan sido financiados:

- Las instalaciones en perfectas condiciones de funcionamiento y conservación.
- Las mejoras e inversiones realizadas en las instalaciones de carácter inseparable.
- La concesionaria podrá retirar el mobiliario, enseres o maquinaria adquiridos de carácter separable; o dejarlos en las instalaciones, vinculados a la prestación del servicio a futuro, previo acuerdo con la FNDME respecto a la contraprestación económica por su valor.