

BASES GENERALES POR LAS QUE SE REGISTRÁ LA AGENCIA MUNICIPAL DE ALQUILER DE VALÈNCIA

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Entidad gestora y naturaleza jurídica

La Agencia Municipal de Alquiler de València (en adelante, la “Agencia”) se configura como instrumento de gestión adscrito a la mercantil pública Actuaciones Urbanas de València, S.A. (AUMSA), sociedad anónima de capital íntegramente municipal dependiente del Ayuntamiento de València, constituida al amparo de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

AUMSA ostenta la condición de medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de València, actuando en ejecución de los encargos que le sean conferidos por los órganos municipales competentes.

La Agencia carece de personalidad jurídica propia y diferenciada, integrándose orgánica y funcionalmente en AUMSA, que actuará en su nombre y representación en el ejercicio de las funciones que le sean atribuidas.

2. Objeto

Las presentes Bases Generales tienen por objeto:

- a) Regular el marco jurídico, organizativo y operativo de la Agencia Municipal de Alquiler de València.
- b) Establecer sus principios rectores, fines y objetivos estratégicos.
- c) Determinar las modalidades de intervención pública en el mercado del arrendamiento de vivienda.
- d) Fijar las normas comunes aplicables a los distintos programas específicos que se desarrollen bajo su ámbito.

Los programas específicos que se aprueben en desarrollo de la Agencia -ya sea mediante captación de viviendas a través de derechos reales temporales, intermediación en alquileres, cesiones de uso, sistemas de garantías, bolsas públicas u otras fórmulas- deberán ajustarse a lo previsto en estas Bases Generales.

3. Fines y objetivos estratégicos

La Agencia tiene como finalidad general contribuir a garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada en el término municipal de València, mediante instrumentos de colaboración público-privada que permitan ampliar el parque de vivienda en alquiler asequible.

Son objetivos estratégicos de la Agencia:

- Incrementar la oferta de vivienda en régimen de arrendamiento.
- Promover la movilización de viviendas vacías hacia el mercado del alquiler estable.
- Facilitar el acceso a la vivienda a personas y unidades de convivencia con dificultades de acceso al mercado ordinario, especialmente los jóvenes.
- Proporcionar seguridad jurídica, estabilidad y acompañamiento profesional a las personas propietarias.
- Implantar un modelo de gestión sostenible, eficiente y transparente.
- Profesionalizar la gestión del arrendamiento mediante criterios técnicos, sociales y económicos.
- Implantar programas e iniciativas que contribuyan a reducir el precio del alquiler de la vivienda residencial.

4. Ámbito territorial

El ámbito territorial de actuación de la Agencia será el término municipal de València.

5. Principios rectores

La actuación de la Agencia se ajustará, en todo caso, a los siguientes principios:

- Legalidad y seguridad jurídica.
- Transparencia y publicidad activa.
- Objetividad, imparcialidad e igualdad de trato.
- Eficiencia y buena administración en la gestión de recursos públicos.
- Colaboración leal con la iniciativa privada.
- Sostenibilidad económica y equilibrio financiero.
- Protección y atención prioritaria a personas y unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial.
- Se reserva el derecho de rechazar de forma discrecional y motivada la incorporación de viviendas por criterios de oportunidad, gestión técnica o disponibilidad presupuestaria.

II. LÍNEAS DE ACTUACIÓN DE LA AGENCIA

6. Modalidades de intervención

Para el cumplimiento de sus fines, la Agencia podrá desarrollar, entre otras, las siguientes modalidades de actuación:

- Captación de viviendas a través de los diferentes instrumentos previstos en el ordenamiento jurídico.
- Creación y gestión de bolsas de vivienda.
- Implantación de sistemas de garantía a favor de las personas propietarias, incluyendo si procede seguros de impago que cubran asistencia jurídica integral en procedimientos de desahucio, defensa jurídica y cobertura de daños que generen confianza para la puesta en el mercado de viviendas que en estos momentos se encuentran vacías por dichos motivos.
- Programas específicos dirigidos a colectivos prioritarios o con especiales dificultades de acceso a la vivienda.
- Colaboración con entidades financieras, promotores, inmobiliarias, entidades del tercer sector, fondos y colegios profesionales.

Cada modalidad, en su caso, se desarrollará mediante bases específicas aprobadas por el órgano competente de AUMSA, que concretarán sus requisitos, procedimiento y régimen económico.

7. Instrumentos jurídicos

Para el desarrollo de sus actuaciones, la Agencia podrá formalizar, entre otros, los siguientes instrumentos jurídicos:

- Contratos de cesión de uso.
- Contratos de arrendamiento o subarrendamiento.
- Convenios de colaboración.
- Pólizas de seguro y contratos de garantía.
- Cualesquiera otros que procedan en derecho.

Las relaciones jurídicas que se establezcan tendrán naturaleza civil o mercantil, sin perjuicio de las especialidades derivadas del régimen jurídico aplicable a AUMSA como medio propio instrumental.

III. RÉGIMEN ECONÓMICO Y SOSTENIBILIDAD

8. Modelo económico

La Agencia se regirá por un modelo basado en el equilibrio económico-financiero y la sostenibilidad presupuestaria, sustentado en:

- La fijación de cánones o rentas ajustadas a parámetros objetivos de mercado.
- La aplicación de reducciones de renta a cambio de garantías y gestión integral.
- La optimización de los recursos públicos disponibles.

- La gestión eficiente de los costes de mantenimiento y administración.

Cada programa específico determinará:

- El sistema de fijación de precios.
- Los porcentajes máximos de renta en relación con los ingresos de la unidad de convivencia.
- Los límites económicos por vivienda.
- El régimen de actualización de rentas.

9. Financiación y presupuesto

La Agencia se financiará mediante:

- Transferencias o encargos efectuados por el Ayuntamiento de València.
- Dotaciones presupuestarias aprobadas por AUMSA.
- Ingresos derivados de la gestión de arrendamientos.
- Subvenciones u otras aportaciones públicas.

Los programas específicos deberán incorporar una memoria económica y prever un límite presupuestario anual, garantizando la viabilidad financiera del modelo.

IV. RÉGIMEN DE ACCESO Y ADJUDICACIÓN

10. Personas titulares de viviendas

Podrán incorporarse a los programas gestionados por la Agencia las personas físicas o jurídicas que ostenten y acrediten título suficiente de disposición sobre las viviendas ofrecidas.

Las viviendas deberán cumplir los requisitos técnicos, jurídicos y registrales que se establezcan en las bases específicas correspondientes de cada programa.

11. Personas arrendatarias

La adjudicación de viviendas gestionadas por la Agencia se realizará conforme a procedimientos objetivos y transparentes, que podrán incluir:

- Orden de presentación de solicitudes o sistema de baremación.
- Nivel de ingresos y composición de la unidad de convivencia.
- Adecuación entre la vivienda y las necesidades familiares.

En todo caso:

La vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria.

La recepción de la documentación no genera derecho ni expectativa de derecho alguna para la persona interesada. La Agencia ostenta la potestad exclusiva de calificar la idoneidad de las solicitudes, será comunicada la inadmisión o el archivo de la propuesta por falta de encaje en los objetivos.

V. DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES

12. Obligaciones de la Agencia

Corresponde a la Agencia:

- Captación de viviendas para su puesta en el mercado del alquiler de vivienda
- Garantizar una gestión profesional, objetiva y transparente.
- Actuar como Subarrendadora con el objetivo de cumplir las obligaciones del contrato.
- Velar por el cumplimiento de las condiciones contractuales.
- Supervisar el estado de conservación de las viviendas integradas en sus programas.
- Formalizar los seguros o garantías que procedan.
- Ejercitar las acciones administrativas o judiciales necesarias para la defensa de los intereses del programa.

13. Obligaciones de las personas titulares de las viviendas

Las personas titulares deberán:

- Garantizar la plena disponibilidad jurídica del inmueble.
- Entregar la vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad y uso.
- Aportar en su caso Certificado en vigor de idoneidad Técnica y de Eficiencia energética.
- Asumir las obligaciones estructurales y extraordinarias que legalmente les correspondan.

14. Obligaciones de las personas arrendatarias

Las personas arrendatarias estarán obligadas a:

- Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.
- Abonar puntualmente la renta y demás cantidades contractualmente asumidas en el plazo y forma estipulados.

- Conservar la vivienda en un estado adecuado, realizar un uso responsable y eficiente de los consumos energéticos.
- Conservar la vivienda en adecuado estado de uso.
- No ceder ni subarrendar total o parcialmente sin autorización expresa.

VI. EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN

Los contratos suscritos en el marco de la Agencia se extinguirán por:

- El transcurso del plazo pactado.
- El incumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Las causas previstas en la legislación civil y arrendaticia aplicable.
- Las bases específicas desarrollarán las causas concretas y el procedimiento de resolución.

VII. TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE DATOS

15. Transparencia

La Agencia garantizará la publicidad y transparencia de su actuación mediante la publicación en la página web de AUMSA, o la difusión en redes sociales o medios de comunicación, de:

- Programas vigentes.
- Requisitos de acceso.
- Viviendas disponibles.
- Información estadística agregada.

16. Protección de datos

El tratamiento de datos personales se ajustará a la normativa vigente en materia de protección de datos personales, siendo AUMSA la responsable del tratamiento en el ámbito de las actuaciones desarrolladas por la Agencia.

VIII. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN

Las presentes Bases Generales y los contratos que se formalicen al amparo de la Agencia se registrarán por:

- La legislación civil.
- La normativa en materia de arrendamientos urbanos.

- La normativa sectorial en materia de vivienda.
- La normativa de régimen local aplicable a AUMSA.

Para la resolución de controversias, las partes se someterán a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de València. Además, podrán optar voluntariamente a los sistemas de mediación o arbitraje de consumo de la Comunitat Valenciana, de carácter previo a la vía judicial civil.

DISPOSICIÓN FINAL

Las presentes Bases Generales constituyen el marco normativo común de la Agencia Municipal de Alquiler de València.

Los programas específicos que se aprueben en su desarrollo deberán respetar los principios y disposiciones aquí establecidos, pudiendo introducir particularidades técnicas, económicas o procedimentales siempre que no contradigan su contenido esencial.