

## התייחסות משרד הבינוי והשיכון להצעת חוק ההסדרים 2011-2012

### השתתפות בהחזרי משכנתא ל"חסרי דירה" באזורי עדיפות לאומית

משרד הבינוי והשיכון מציע לעודד זכאים, משפחות ויחידים, חסרי דירה, לרכוש דירה בבניה רוויה באזורי עדיפות לאומית, באמצעות הגדלת סיוע המקום ומתן השתתפות בהחזרי הלוואות המדינה, למשך כל תקופת הלוואות.

הסיוע למשפחות יעמוד על:

- באזור עדיפות לאומית א' – הלוואה בסך 140 אלף ₪ והשתתפות המשרד בהחזרי הלוואות המדינה בסך 800 ₪ לחודש, במשך כל תקופת הלוואות.
- באזור עדיפות לאומית ב' – הלוואה בסך 90 אלף ₪ והשתתפות המשרד בהחזרי הלוואות המדינה בסך 340 ₪ לחודש, במשך כל תקופת הלוואות.
- הסיוע ליחידים יהיה מחצית מהסיוע והחזרי המשכנתא שניתנו למשפחות.
- עלות הסיוע מוערכת בכ-52.77 מליון ₪ לשנה, כאשר מדי שנה יתווסף סכום דומה לתקציב הנדרש.
- בשנה הראשונה תעמוד העלות רק על מחצית הסכום.

על פי ההערכות סיוע זה יביא כ-6,600 משקי בית זכאים חסרי דירה לרכוש דירה באזורי עדיפות לאומית, מהם כ-5,200 באזור עדיפות לאומית א' ו-1,400 באזור עדיפות לאומית ב'.

### דברי הסבר:

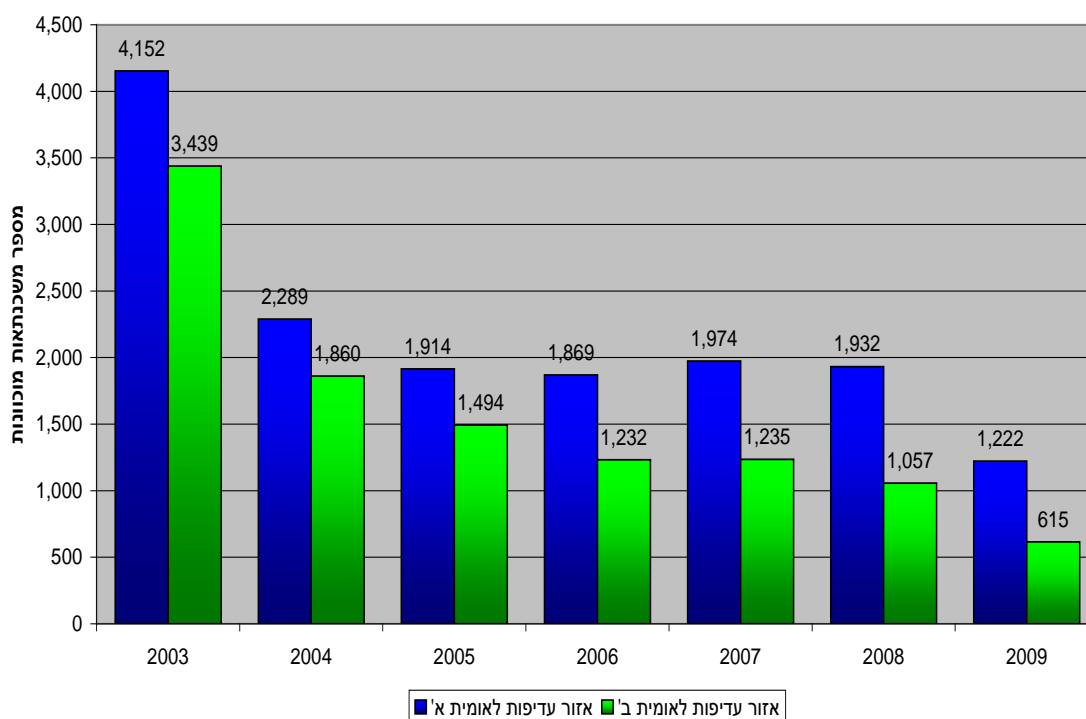
כחלק מהאמצעים להביא לחיזוק הפריפריה על ידי הבאת אוכלוסייה חזקה והבטחת הישארות אוכלוסייה כזו בה, ראוי לחזור ולתת משכנתאות מסובסדות לזכאים "חסרי דירה" שכאמור, ימשכו זכאים לקבוע ביתם ביישובים שאזורי העדיפות הלאומית.

הספרות העולמית מצביעה על תרומת בעלות על דירה בתחומים רבים לרבות: הקטנת הפער החברתי, שבירת מעגל העוני ע"י יצירת הון משפחתי להעברה בין-דורית, עידוד החיסכון (המשכנתא היא בגדר חיסכון כפול), שיפור רמת התחזוקה של הדירה והמבנה מתוך אחריות של הבעלים לנכסיהם, הגדלת הזדהות הפרט עם הסביבה והחברה בה קבע את מגוריו, יציבות בדיר ובתשלומים בגינו, חיזוק ענף הבנייה – מכפיל כלכלי עם שיעור תשומות מקומי גבוה.

בנוסף, כלי זה הינו חשוב לקידום מטרות לאומיות לרבות: עידוד ההתיישבות באזורי עדיפות לאומית, עידוד השירות בצה"ל ועידוד העלייה וקליטתה.

ואכן, שיעורי הבעלות על דירות ברוב מדינות המערב גדלו, בעקבות מדיניות ממשלתית מוכוונת. לעומת זאת, שיעור הבעלות על דירות בישראל, שהיה גבוה לעומת רוב מדינות המערב, יורד. אחוז הגרים בדירה שבבעלותם פחת, מ-72.9% ב-1995, ל-68.8% ב-2008, ומגמת הירידה נמשכת. הירידה בשיעור הבעלות על דירה היא, בין היתר, תוצאה ישירה של הירידה ברכישת דירות על ידי זכאי המשרד עקב ביטול המענקים במשכנתאות הממשלתיות בשנת 2003. ביטול זה פגע בכדאיות רכישת דירה ראשונה באזורי עדיפות לאומית, שכן משמעות ביטול המענקים הינה החזר חודשי גבוה יותר של ההלוואות. מאז 2003 ועד 2008 חלה ירידה של 64% במימוש המשכנתאות באזורי עדיפות לאומית של "חסרי דירה" ותיקים בארץ (בהתחשב בגידול של 11% במשקי הבית באותה תקופה), כפי שניתן לראות באיור הבא:

### משכנתאות לחסרי דירה ותיקים באזורי עדיפות לאומית



יש לציין כי בשנת 2009 חלה ירידה נוספת במימוש משכנתאות של זכאים, אולם ניתן לומר כי מרכיבים נוספים השפיעו על הירידה במימושים - המשבר הכלכלי והריבית האטרקטיבית על משכנתאות בשוק החופשי.

ניתוח הירידה מעלה כי השפעת הגדלת החזרי המשכנתא בגין ביטול המענקים הייתה גדולה בהרבה מהשפעת הפחתת החזרים בגין הירידה בריבית המשכנתאות בשוק החופשי. כך למשל בנתיבות

וקריית שמונה גדל ההחזר לרכישת דירת 3 חדרים ממוצעת ב-570 ₪ לחודש ו-624 ₪ לחודש בהתאמה.

אי לכך יש מקום לעודד הזכאים לרכוש דירות ע"י השתתפות בהחזרי משכנתא.

ההשתתפות תינתן לרכישת דירות בבניה רוויה ולא לרכישת דירות צמודות קרקע. במקרים שהלווה ישפר את תנאי הדיור שלו וירכוש באותו אזור דירה אחרת, הוא יוכל להמשיך וליהנות מהסבסוד. אולם אם ימכור את הדירה בלי לרכוש דירה אחרת או שזו תהיה במרכז, יפסיק לקבל את ההשתתפות בהחזרים.

## חיזוק נגד רעידות אדמה

משרד הבינוי והשיכון מציע לקבל החלטה לפיה יוטל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון לגבש תוך שלושה חודשים תכנית חמש שנתית בהיקף של 107.6 מיליון ₪ לשנה במימון משותף בחלקים שווים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר, שתאפשר מימון חיזוקם של מבנים בני 3 קומות או יותר אשר נבנו לפני שנת 1980 בהם רוב הדירות הינן דירות רשות הפיתוח או בשכירות הדיור הציבורי ואשר ממוקמים באזורי בעלי רגישות סיסמית גבוהה. **התכנית תתמקד במבנים בהם על פי מבחנים שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר לא קיימת כדאיות כלכלית לביצוע חיזוק באמצעות תמ"א 38.** הסעיף עוסק בחיזוקם של מבנים בהם רוב הדיירים הינם שוכרים בדיור הציבורי. במבנים אלה מתגוררות משפחות מעוטות יכולת, ורבים מהם נמצאים באזורים הרגישים ביותר לרעידות אדמה. על פי בדיקה שנערכה במשרד הבינוי והשיכון עולה כי קיימים כ-489 מבנים מסוג זה בישובים הממוקמים באזורים בעלי רגישות סיסמית גבוהה, כאשר העלות המשוערת לטיפול במבנים אלה הינה כ-538.2 מיליון ₪ (כולל מע"מ). בפריסת הטיפול למשך 5 שנים, יידרש תקציב של כ-107.6 מיליון ש"ח לשנה. דיירים שהינם בעלי דירות במבנים אלה יחויבו בהשתתפות במימון החיזוק, כאשר שיעור ההשתתפות ייקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון.

יוטל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון לגבש תוך שלושה חודשים תכנית חמש שנתית לתמרוץ מימון חיזוקם של מבנים בני 3 קומות או יותר אשר נבנו לפני שנת 1980 הממוקמים באזורים בעלי רגישות סיסמית גבוהה כפי שהוגדרה לעיל ואינם נכללים בסעיף 1 להחלטה. כלומר, מדובר בחיזוקם של מבני רשות הפיתוח או מבנים שנבנו או נרכשו ע"י משרד הבינוי והשיכון ורוב הדירות בהן נמכרו לדייריהן במהלך השנים וכן מבנים מבנייה פרטית בישובים הממוקמים באזורים בעלי רגישות סיסמית גבוהה. התכנית תכלול בין היתר הלוואות ומענקים עד לגובה של 60 אלף ₪ ליחידת דיור וכן תבחינים לגובה וסדר חלוקת המענקים וההלוואות שיקבעו במסגרת התכנית, תוך מתן עדיפות נכסי רשות הפיתוח או למבנים שנבנו או נרכשו במהלך השנים ע"י משרד הבינוי והשיכון. מימון התכנית יוטל על משרד האוצר.

## **דברי הסבר:**

במהלך השנה האחרונה אירעו מספר רעידות אדמה משמעותיות בעולם אשר הציפו את החשש מאירוע של רעידת אדמה משמעותית בישראל אשר עשויה להוביל לנפגעים רבים בנפש ונזק רב לרכוש. מדינת ישראל שוכנת באזור שבו התרחשו בעבר ועלולות להתרחש בעתיד רעידות אדמה בחוזק העלול לגרום לפגיעות רבות בנפש, להתמוטטות מבנים ותשתיות. עם זאת, בישראל קיימים מבנים רבים אשר נבנו לפני שנת 1980 ואינם מותאמים לתקני בנייה העמידים בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 מעניקה תמריץ תכנוני לביצוע החיזוק, בדרך של הגדלת זכויות בניה למבנים ישנים כאשר המטרה הייתה כי השווי הכלכלי של הזכויות המוגדלות יממן את חיזוק המבנה הישן, ואף ישפר את חזות הבניין לרבות התקנת מעלית, ובמקרים רבים אף הרחבת הדירות הקיימות. תמ"א 38 קיבלה תוקף בשנת 2005 ואף תוקנה מאז מספר פעמים, אולם עד היום היא לא צלחה בהיקפים משמעותיים. זאת, בעיקר בשל העובדה כי בחלקים נרחבים בארץ, בדגש על אזורי הפריפריה, הוספת זכויות הבנייה והקלות המס אינן מספקות הכנסות מספקות לכיסוי עלויות החיזוק. בעיה זו חמורה אף יותר לנוכח המציאות לפיה יישובים רבים באזורי הפריפריה נמצאים באזורי הסיכון הסיסמיים הגבוהים ביותר.

הצעה זו עוסקת במציאת פתרונות לחיזוק המבנים השוכנים באזורי הסיכון הסיסמיים ואשר עומדים בקריטריונים של תמ"א 38, אך מסיבות כלכליות אין אפשרות למימוש חיזוק המבנה בעזרת התמ"א.

### **הסדרת בניה במסגרת קבוצות רכישה**

משרד הבינוי והשיכון מציע לקבוע בחוק הוראות בעניינים כמפורט להלן:

#### **1. מארגן קבוצת רכישה:**

- א. מארגן יחויב ליתן לכל חבר בקבוצת רכישה, התחייבות למחיר מירבי וסופי של הדירה המיועדת לאותו חבר קבוצה, במסגרת ההסכם עליו חותם חבר הקבוצה במועד הצטרפותו לקבוצה.
- ב. המארגן יחויב לדאוג לקיומו של הסכם שיתוף בין חברי קבוצת הרכישה, הכולל הוראות בנושאים שיפורטו וכן לקיומם של מסמכים נוספים הנדרשים לפעולתה התקינה של קבוצת הרכישה.
- ג. מארגן יחויב לכרות הסכם בינו לבין כל חברי קבוצת הרכישה, אשר במסגרתו יתחייב המארגן להעניק לחברי הקבוצה שירותי ניהול וארגון שיוגדרו, וזאת לכל המוקדם עד למועד מסירת הדירות לכל חברי הקבוצה.
- ד. המארגן יחויב לדאוג לכך שקבלן הביצוע יתחייב כלפי חברי הקבוצה, כי יחולו עליו הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 החלות על "מוכר" כהגדרתו בחוק זה.
- ה. שכרו של המארגן מאת חברי הקבוצה ישולם בשלבים שיפורטו, על פי התקדמות הפרויקט. לא ישולמו יותר מ-10% משכרו בטרם עמד בכל ההתחייבויות המפורטות בסעיפים א' עד ד' לעיל. לא ישולמו 20% אחרונים משכרו טרם מסירת הדירות לחברי הקבוצה.
- ו. יוסדר מנגנון פיקוח ואכיפה בכל הקשור לחובות שיוטלו על המארגן.
- ז. תקבע הסמכות להסדיר בתקנות דרישות ותנאים לפעילות של מארגן.

**"קבוצת רכישה"** - קבוצה הכוללת לפחות 10 חברים, המתארגנת לצורך רכישת קרקע, לשם בנית מבנה הכולל דירות מגורים.

**"מארגן"** - מי שמארגן קבוצת רכישה או מסייע לקבוצת רכישה להתארגן וכן מבצע אחד מאלה:

1. העברת זכויות בקרקע עליה אמור להיבנות המבנה, לחברי הקבוצה.
2. העברת זכות ברירה לרכישת זכויות בקרקע עליה אמור להיבנות המבנה, לחברי הקבוצה.
3. ייזום או קידום מפגש רצונות בין חברי הקבוצה לבין בעל זכויות בקרקע עליה אמור להיבנות המבנה.

**"מחיר מירבי וסופי"** – מלוא התשלומים אותם על חבר הקבוצה לשלם עד לקבלת הדירה ועד לרישום זכויות החבר בה, לרבות כל תשלום בגין הקרקע, מיסים, אגרות והיטלים, תשלומים לקבלנים ואנשי מקצוע מכל סוג, לרבות המארגן וכיוצ"ב.

**"הדירה"** - הדירה כשהיא שלמה וראויה למגורים, וכן כל שטח הצמוד לאותה דירה.

2. א. תאגיד בנקאי מלווה יחויב למסור לכל חבר קבוצת רכישה ערבות בנקאית להבטחת כל הכספים ששילם במסגרת המחיר הסופי, למעט מחיר הקרקע ומיסים שהוטלו בגין רכישת הקרקע, למקרה בו לא תהיה אפשרות להשלים את הבניה ואת מסירת הדירות לחברי קבוצת הרכישה. הערבות תהיה בתוקף עד לקבלת הדירה על ידי חבר הקבוצה.

ב. במקרה בו קבוצת רכישה אינה מתקשרת בהסכם עם תאגיד בנקאי מלווה, יחויב המארגן לדאוג לכך שתימסר לכל חבר בקבוצת הרכישה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, מאת תאגיד בנקאי או חברת ביטוח, להבטחת כל הכספים ששילם כאמור בס"ק א' לעיל.

**"תאגיד בנקאי מלווה"** – תאגיד בנקאי הנותן מימון לפרויקט בניה במסגרת הסכם בין חברי קבוצת רכישה לבין התאגיד הבנקאי.

### **דברי הסבר**

קבוצת רכישה הינה התארגנות של מספר אנשים החוברים לשם רכישת מקרקעין לצורך הקמת פרויקט בניה משותף. עם סיום הבניה מקבל כל חבר בקבוצה דירה ספציפית אשר יועדה לו במסגרת הפרויקט.

במהלך השנתיים האחרונות חל גידול של ממש בהיקף פעילותן של קבוצות הרכישה. מאפיין בולט בפעילות בתקופה זו הוא קיומם של יזמים המארגנים קבוצות רכישה, לעיתים בהיקפים של מאות חברים בכל קבוצה. רבים מהמצטרפים לקבוצות רכישה מסוג זה אינם מודעים למכלול ההיבטים

והסיכונים של פרויקט מסוג זה, לרבות לעצם העובדה כי אין הם רוכשים דירה – כדוגמת רכישת דירה שגרתית מקבלן או מיזם, כי המחיר המוצג בפניהם אינו סופי ועוד.

לאור העובדה שקבוצת הרכישה נדרשת לפעול לקידום הפרויקט בדומה למסגרת של בניה עצמית, מוטלות עליה מטלות רבות ומורכבות, לרבות ניהול הקבוצה עצמה, קידום תכנון, ניהול בניה, פיקוח, התנהלות כספית, העסקת בעלי מקצוע ועוד.

פעילות תקינה של קבוצת רכישה מחייבת מערכת של הסכמים להסדרת מכלול הפעילות, לרבות: הסכם שיתוף בין חברי הקבוצה, מפרט טכני, הסכמים עם הגורמים המקצועיים השונים – גורם ניהולי, גורמים הנדסיים ותכנוניים, בעלי מקצוע נוספים בתחומי המשפט, הכספים, השמאות וכו', הסכם עם בנק מלווה, הסכם בניה עם קבלן ביצוע ועוד.

הסכם השיתוף אמור להסדיר את מכלול היבטי פעילות הקבוצה בשני המישורים: התנהלות הקבוצה עצמה והתנהלות הקבוצה כלפי גורמים חיצוניים לה.

בין היתר יש צורך לקבוע את מוסדות הקבוצה – אסיפה כללית, נציגות או ועד מנהל, ועדת ביקורת; הסדרת כניסה ויציאה מהקבוצה; ישוב סכסוכים; ההתנהלות הכספית, לרבות ניהול החשבון ומימון בנקאי; הגדרת גורמי הניהול והיועצים המקצועיים הנדרשים ואופן ההתקשרות עימם; הסדרת התקשרות עם קבלן מבצע; חלוקת הצמדות; הסדרת שינויים במבנה; הגדרת חובות החברים וטיפול בהפרות ועוד.

חברי קבוצת הרכישה אינם מקבלים את ההגנות החלות על רוכש דירה במסגרת חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), שכן חוקים אלה אינם חלים על מסגרת בניה מסוג זה.

קיים צורך להסדיר את פעילות קבוצת הרכישה באופן שיפחית את חשיפתם של חברי הקבוצה לסיכונים גבוהים במסגרת פרויקטים מסוג זה, וזאת במיוחד במקרים בהם קיים מארגן חיצוני לקבוצה היוזם את גיבוש הקבוצה ואת עסקת רכישת הקרקע לצורך בניית המבנה.

על כן מוצע לקבוע בחוק הוראות כמפורט להלן:

1. הגדרת קבוצת רכישה: קבוצה הכוללת לפחות 10 חברים, המתארגנת לצורך רכישת קרקע, לשם בניית מבנה הכולל דירות מגורים.
2. הגדרת מארגן: מי שמארגן קבוצת רכישה או מסייע לקבוצת רכישה להתארגן וכן מבצע אחד מאלה:
  - 2.1. העברת זכויות בקרקע עליה אמור להיבנות המבנה, לחברי הקבוצה.
  - 2.2. העברת זכות ברירה לרכישת זכויות בקרקע עליה אמור להיבנות המבנה, לחברי הקבוצה.

2.3. ייזום או קידום מפגש רצונות בין חברי הקבוצה לבין בעל זכויות בקרקע עליה אמור להיבנות המבנה.

מארגן קבוצת רכישה הוא מי שפועל בשני מישורים - ייזום התארגנות הקבוצה וכן קידום עסקת רכישת הקרקע על ידי חברי קבוצת הרכישה.

3. מוצע כי מארגן יחויב ליתן התחייבות בפני כל חבר בקבוצת הרכישה, למחיר מירבי וסופי של הדירה המיועדת לאותו חבר קבוצה, במסגרת ההסכם עליו חותם חבר הקבוצה במועד הצטרפותו לקבוצה. כן מוצע כי המארגן יחויב לדאוג לקיומו של הסכם שיתוף בין חברי קבוצת הרכישה, הכולל הוראות בנושאים שיפורטו וכן לקיומם של מסמכים נוספים הנדרשים לפעולתה התקינה של קבוצת הרכישה.

על מנת לקבוע מחיר דירה, על המארגן לבצע פעולות שונות שיאפשרו קביעה מושכלת של כלל עלויות הפרויקט, לרבות הבטחת קיומה של תוכנית מאושרת ביחס לקרקע ועריכת דו"ח אפס. כמו כן, לצורך קביעה זו עליו לדאוג להסדרת התנהלות קבוצת הרכישה באופן מיטבי, לרבות היבטים של מוסדות הקבוצה ואופן פעולתם, מנגנוני פתרון סכסוכים, אופן ההתקשרות עם גורמי ביצוע שונים ועוד. הטלת החובה האמורה על המארגן תביא לצמצום משמעותי של הסיכונים וחוסר הוודאות, וזאת ביחס לקבוצות רכישה בהן מעורב מארגן.

במסגרת זו, המארגן יחויב לדאוג לקיומו של הסכם שיתוף בין חברי קבוצת הרכישה וכן מסמכים אחרים הנדרשים לפעולתה התקינה של קבוצת הרכישה. הסכם השיתוף יסדיר את מכלול היבטי פעילות הקבוצה בשני המישורים: התנהלות הקבוצה עצמה והתנהלות הקבוצה כלפי גורמים חיצוניים לה. בין היתר יוסדרו מוסדות הקבוצה – אסיפה כללית, נציגות או ועד מנהל, ועדת ביקורת; הסדרת כניסה ויציאה מהקבוצה; ישוב סכסוכים; ההתנהלות הכספית, לרבות ניהול החשבון ומימון בנקאי; הגדרת גורמי הניהול והיעוצים המקצועיים הנדרשים ואופן ההתקשרות עימם; הסדרת התקשרות עם קבלן מבצע; חלוקת הצמדות; הסדרת שינויים במבנה; הגדרת חובות החברים וטיפול בהפרות ועוד.

4. מארגן יחויב לכרות הסכם בינו לבין כל חברי קבוצת הרכישה, אשר במסגרתו יתחייב המארגן להעניק לחברי הקבוצה שירותי ניהול וארגון וזאת לכל המוקדם עד למועד מסירת הדירות לכל חברי הקבוצה.

על מנת להבטיח כי קבוצת רכישה מרובת חברים, אותה יזם מארגן, תנוהל באופן הרצוי, יש להבטיח כי המארגן ימשיך ללוות את הקבוצה עד גמר הפרויקט.

5. המארגן יחויב לדאוג לכך שקבלן הביצוע יתחייב כלפי חברי הקבוצה, כי יחולו עליו הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 החלות על "מוכר" כהגדרתו בחוק זה.

כאמור, חברי קבוצת הרכישה אינם מקבלים את ההגנות החלות על רוכש דירה במסגרת חוק המכר (דירות) שכן חוק זה אינו חל על מסגרת בניה מסוג זה. מוצע לחייב את המארגן לדאוג לכך שקבלן הביצוע, הבונה את הבניין, יחוב כלפי חברי הקבוצה בהתאם לאמור בחוק זה, לרבות אחריות בגין אי-התאמה ותקופות בדק ואחריות.



6. שכרו של המארגן מאת חברי הקבוצה ישולם בשלבים, על פי התקדמות הפרויקט. לא ישולמו יותר מ-10% משכרו בטרם עמד בכל ההתחייבויות המפורטות בסעיפים 2 עד 4 לעיל. לא ישולמו 20% אחרונים טרם מסירת הדירות לחברי הקבוצה.  
ההגבלות המוצעות ביחס למועד תשלום שכרו של המארגן נועדו להבטיח את עמידת המארגן במחויבויותיו, לרבות מתן ליווי לפרויקט עד לסיומו.
7. יוסדר מנגנון פיקוח ואכיפה בכל הקשור לחובות שיוטלו על המארגן.
8. תאגיד בנקאי מלווה יחויב למסור לכל חבר קבוצה ערבות בנקאית להבטחת כל הכספים ששילם במסגרת המחיר הסופי, למעט מחיר הקרקע ומיסים שהוטלו בגין רכישת הקרקע, למקרה בו לא תהיה אפשרות להשלים את הבניה ואת מסירת הדירות לחברי קבוצת הרכישה. הערבות תהיה בתוקף עד למסירת הדירות. במקרה בו קבוצת רכישה אינה מתקשרת בהסכם עם תאגיד בנקאי מלווה, יחויב המארגן לדאוג לכך שתימסר לכל חבר בקבוצת הרכישה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, מאת תאגיד בנקאי או חברת ביטוח, להבטחת כל הכספים ששילם כאמור לעיל.  
כאמור, חברי קבוצת הרכישה אינם מקבלים את ההגנות החלות על רוכש דירה במסגרת חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974, שכן חוק זה אינו חל על מסגרת בניה מסוג זה. מוצע לחייב את התאגיד הבנקאי הנותן ליווי פיננסי לפרויקט, ליתן לחברי הקבוצה ערבות אשר תבטיח את הכספים ששילמו בגין הדירה, למעט התשלום בגין רכישת הקרקע, וזאת עד להשלמת הבניה ומסירת הדירות. ערבות זו תפחית משמעותית את הסיכון הכספי של חברי הקבוצה. כן מוצע כי במקרה בו אין בנמצא תאגיד בנקאי מלווה, יחויב המארגן לדאוג לבטוחה פיננסית עבור חברי הקבוצה.
9. תקבע הסמכות להסדיר בתקנות דרישות ותנאים לפעילות של מארגן.

## שמירה על מלאי הדיור הציבורי

המשרד מתנגד לביטול חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט-1998 ("החוק"), וסבור כי נכון בשלב זה להקפיא את כניסתו לתוקף של החוק למספר שנים נוספות. יחד עם זאת, יש להביא להחלטת ממשלה הצעה המאריכה את תוקף מבצע המכר, שהוחלט עליו בהסכם החתום על-ידי משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון וחברי הכנסת לשעבר, מר רן כהן ומר יורם מרציאנו. במסגרת הצעת החלטה כאמור, המשרד מסכים לדון בהפחתת שיעור ההנחה הניתן לדיירי הדיור הציבורי לצורך רכישת הדירה, ובפרט שההכנסות שיתקבלו כתוצאה מכך ישמשו לטובת החזקת רכוש משותף במבנים בהם רוב הדיירים רכשו את דירותיהם במסגרת מכר של הדיור הציבורי.