

주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

2018년 임시주주총회 의사록

주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2018년 11월 30일 (금) 오전 10:00
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 본사회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	2,160,000주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	2,160,000주

의장 대표이사 유찬종은 본 회의가 정관에서 정한대로 적법하게 이루어졌으며 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 설명하고 개최를 선언하다.

제1호 의안: 임대관리 위수탁계약서 체결의 건

의장은 회사의 임대관리업무를 위탁함에 있어 당사자간 권리의무를 정하기 위해 임대관리 위수탁 계약을 체결하고자 함을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 물었으나, 정관 제25조 1항에 따른 정족수(서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성) 미달로 부결되다.

제2호 의안: 주택임대차계약서 확정건의 건

의장은 회사의 각 세대별 보증금 전환을 위한 주택임대차 계약서 확정건의 필요성을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제3호 의안: 입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 확정 의 건

의장은 회사의 입주시기가 도래함에 따라, 입주촉진 및 재판매를 위해 렌트프리 시행계획을 확정하고자 함을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오전 10시20분)

위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 대표이사가 기명·날인하다.

2018년 11월 30일

주식회사 대한제 4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 유 찬 종 (법인인감인)



임시주주총회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2018 년 11 월 30 일(금) 오전 10 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 임대관리 위수탁계약서 체결의 건
- 제 2 호 의안 : 주택임대차계약서 확정 의 건
- 제 3 호 의안 : 입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 확정 의 건



안건 1

임대관리 위수탁계약서 체결의 건

1. 임대관리 위수탁계약서 체결목적

- 경기도 화성시 기산동 소재 임대주택 리츠 사업의 임대관리업무를 위탁함에 있어 당사
자간 권리의무를 정하기 위한 임대관리 위수탁 계약서를 체결하기 위함

2. 임대관리 위수탁계약서 주요 내용

1) 계약명 : 임대관리위.수탁계약

2) 계약 당사자 :

- 갑 : 주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 을 : 주식회사 메이트플러스

3) 계약 기간 : 2019년 2월1일로부터 2년간이며, 어느 일방이 계약기간 만료일 3개월 전까지
계약갱신을 거절하는 의사 혹은 조건을 변경하여 갱신할 의사를 통지하지 아니한 경우 동
일한 조건에서 2년간 자동갱신된다(계약서 상의 인상을 고려)

4) 계약금액 :

구분	금액 (부가세별도)	지급시기	비고
주택임대관리수수료	삼천만원정 (₩30,000,000)	매월	
상가임대관리수수료	사십만원정 (₩400,000)	매월	
합 계	삼천사십만원정 (₩30,400,000)	매월	

5) 기타 : 상세내용은 별첨1- 대한제4호_임대관리위수탁계약서(안) 참조

✓ 별첨1- 대한제4호_임대관리위수탁계약서(안)

안건 2

주택임대차계약서 확정건

1. 주택임대차계약서 확정의 목적

- 입주시기가 도래함에 따라 각 세대별 보증금 전환을 위한 주택임대차 계약서를 확정하여 개별 임차인과 주택 임대차 계약체결을 진행하고자 함

2. 주택임대차계약서 주요 내용

- 1) 공정거래위원회 약관심사 결과통지('17.04월)의 수정약관을 본 계약서에 반영함
- 2) 표준임대차계약서 내용 반영
 - 일반조건 : 현행 민간주택특별법 시행규칙 별지 24호 표준임대차 계약서
 - 특수조건 : 사업추진안내서 첨부특수계약조건
- 3) 임대차 계약기간
- 4) 임대보증금의 보증에 관한 사항
- 5) 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항
- 6) 임대사업자 및 임차인의 권리,의무에 대한 사항
- 7) 민간임대주택의 수선,유지 및 보수에 관한 사항
- 8) 기타 : 상세내용은 별첨2- 주택임대차계약서(안) 참조

✓ 별첨2- 신동탄SK VIEW Park 3차 주택임대차계약서(안)

안건 3

입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 확정 의 건

1. 입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 확정의 목적

- ' 18.08 계약해지 접수 후 기존 100% 계약을 에서 48%로 계약률이 하락함
- ' 18.11 현재 44%수준의 계약을
- ' 입주시기가 도래함에 따라, 입주촉진 및 재판매를 위해 렌트프리 시행계획을 확정하고자 함

2. 렌트프리 시행계획 주요내용

1) 적용세대 : 전체세대(기계약세대 포함). 단, 2년 거주요건 미충족 시 할인금액 전액회수

2) 타입별 할인금액 :

타 입	세대수	세대당 할인금액	금액 계	비 고
25 평형	222	200 만원	444,000 천원	34 평형, 전환형 3 기준층 기준(월 422 천원)으로 약 5.2 개월분 임대료 할인 적용
34 평형	864	220 만원	1,900,800 천원	
계	1,086	-	2,344,800 천원	

※ 타입별 세대당 동일한 할인금액을 적용하며, 입주시점부터 할인금액 총액에서 차감

3) 적용시기 :

구 분	내 용	비 고
기계약 세대	입주지정기간 만료일(3/29) 또는 입주일 中 빠른 날 ※입주지정기간에 입주하지 않은 세대의 경우에는 만료일 다음날	지정기간내 미입주시
신규계약세대	잔금납부약정일 또는 입주일 中 빠른 날	렌트프리는 1 년내 계약세대만 적용

✓ 별첨3- 입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획(안)