

(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 2021년 제2차 임시주주총회 의사록

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

1. 일시: 2021년 02월 26일(금) 오후 1시
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 26층), 본점 회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	5,631,500주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	5,631,500주

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

제1호 의안 : 공동주택 임대위수탁계약 재계약 체결의 건

의장은 제1호 의안을 상정하면서, 배부한 주주총회자료를 통하여 설명하고, 참석 주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제2호 의안 : 공동주택 시설관리위수탁계약 재계약 체결의 건

의장은 제2호 의안을 상정하면서, 배부한 주주총회자료를 통하여 설명하고, 참석 주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제3호 의안 : 재산종합보험 재가입의 건

의장은 제3호 의안을 상정하면서, 배부한 주주총회자료를 통하여 설명하고, 참석 주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의

4분의 10이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제4호 의안 : 청소관리용역계약 체결의 건

의장은 제4호 의안을 상정하면서, 배부한 주주총회자료를 통하여 설명하고, 참석 주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 10이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제5호 의안 : 단지홍보동영상제작 용역계약 체결의 건

의장은 제5호 의안을 상정하면서, 배부한 주주총회자료를 통하여 설명하고, 참석 주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 10이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제6호 의안: 이사(기타비상무이사) 선임 승인의 건

의장은 당 회사의 기타비상무이사 한현, 유환태의 임기가 만료 됨에 따라 선임 기타비상무이사 선임의 필요성을 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 10이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

기타비상무이사 현 도 관 (생년월일: 1961 년 03 월 15 일)

기타비상무이사 이 강 준 (생년월일: 1961 년 01 월 23 일)

제7호 의안: 이사(기타비상무이사) 보수 승인의 건

의장은 당 회사 정관 제39조의 규정에 따라 이사회에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 10이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오후 1시 30분)

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

2021년 02월 26일

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 유 찬 종 (인인감인)



임시주주총회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
제 2 차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2021 년 02 월 26 일(금) 오후 01 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 공동주택 임대위수탁계약 재계약 체결의 건
- 제 2 호 의안 : 공동주택 시설관리위수탁계약 재계약 체결의 건
- 제 3 호 의안 : 재산종합보험 재가입의 건
- 제 4 호 의안 : 청소관리용역계약 체결의 건
- 제 5 호 의안 : 단지홍보동영상제작 용역계약 체결의 건
- 제 6 호 의안 : 이사(기타비상무이사) 선임 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 이사(기타비상무이사) 보수 승인의 건

~~~~~~

## 안건 1

## 공동주택 임대위수탁계약 재계약 체결의 건

### □ 근거규정

- 정관 제 25 조(주주총회 결의사항) ①항

- 3. 나. 대상부동산의 임대운영, 관리 및 주거서비스 관련된 계약 등
- 10. 기타 이사회가 부의한 사항

### □ 주요내용

가. 위임인 : ㈜대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 수임인 : 지에이치파트너즈㈜

※ 법인 변경 사유(첨부 2 참조)

- ㈜메이트플러스와 ㈜젠스타가 통합되어 ㈜젠스타메이트로 상호명 변경
- ㈜젠스타메이트의 출자사인 지에이치파트너즈㈜를 통해 임대관리 서비스 제공
- 기존 상주인력 지에이치파트너즈㈜로 소속변경되어 업무진행
- 기존계약서 제 20 조 제 2 항에 따라 ㈜메이트플러스의 법인변경 요청공문 접수

다. 목 적 및 주요업무

- 본건 자산의 임대차계약 관리업무
- 전유부분 시설물 유지, 보수 및 그 밖의 관리 업무
- 임차인의 안전확보 업무
- 주거서비스 개발 및 운영관리 업무

라. 계약금액

- 주택임대관리수수료 : 금 이천구백일십팔만칠천삼백원/월(29,187,300 원, VAT 별도)
- 상가임대관리수수료 : 금 사십만원/월(400,000 원, VAT 별도)
- 실행예정예산항목 : 임대운영비(PM 수수료)

마. 기타 : 계약서 별지 5(용역 수행 평가 기준)에 따른 입주민들의 평가 결과에 따라  
수수료 변경지급

첨부 1. 공동주택 임대위수탁계약서

첨부 2. 주택임대관리 위수탁계약 법인 변경요청 공문 및 지에이치파트너즈 소개

## 안건 2

## 공동주택 시설관리위수탁계약 재계약 체결의 건

### □ 근거규정

- 정관 제 25 조(주주총회 결의사항) ①항

- 3. 나. 대상부동산의 임대운영, 관리 및 주거서비스 관련된 계약 등
- 10. 기타 이사회가 부의한 사항

### □ 주요내용

가. 위임인 : ㈜대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 수임인 : 자이에스앤디㈜

다. 목 적 및 주요업무

- 공용시설물 유지 관리 등 공동주택의 시설관리 업무
- 안전관리에 관한 업무
- 관리기구의 설치 및 시설물 등의 관리

라. 계약금액

- 시설관리수수료 : 금 팔십일만이천칠백원/월(812,700 원, VAT 별도)
- 실행예정예산항목 : 임대운영비(PM 수수료)

마. 기타 : 기존계약서에 별지 1(본건자산의 내역), 관리대상시설물 추가



## 안건 3

## 재산종합보험 재가입의 건

### □ 근거규정

- 정관 제 25 조(주주총회 결의사항) ①항

- 3. 나. 대상부동산의 임대운영, 관리 및 주거서비스 관련된 계약 등
- 10. 기타 이사회가 부의한 사항

### □ 주요내용

#### 가. 보험가입목적

- 경기도 화성시 기산동 소재 임대주택의 재산종합보험 및 어린이놀이시설 배상책임보험 재가입을 하고자 함

#### 나. 업체 선정

- 입찰 참여업체: DB손해보험, 한화손해보험, 메리츠화재해상보험
- 각 업체 견적서 평가를 통해 최저가업체인 메리츠화재해상보험 선정

#### 다. 재산종합보험 주요 내용

- 계약명 : 재산종합보험
- 계약기간 : 가입시로부터 1년
- 보험료 : 일식 22,421,653원
- 기타 : 상세내용은 재산종합보험 청약서 참조
- 실행예정예산항목 : 임대운영비(보험료)

#### 라. 계약 주요 내용(어린이놀이시설배상책임보험)

- 계약명 : 어린이놀이시설배상책임보험
- 계약기간 : 가입시로부터 1년
- 보험료 : 일식 187,800원
- 기타 : 상세내용은 어린이놀이시설배상책임보험 청약서 참조
- 실행예정예산항목 : 임대운영비(보험료)

첨부4. 각 보험사별 견적서

첨부5. 재산종합보험 청약서

첨부6. 어린이놀이시설배상책임보험 청약서



## 안건 4

## 청소관리용역계약 체결의 건

### □ 근거규정

- 정관 제 25 조(주주총회 결의사항) ①항

3. 나. 대상부동산의 임대운영, 관리 및 주거서비스 관련된 계약 등
10. 기타 이사회가 부의한 사항

### □ 주요내용

가. 위임인 : ㈜대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 수임인 : ㈜서미

다. 목 적 및 주요업무

- 세대별 욕실청소 서비스
- 주방청소 서비스
- 메트리스(1EA) 청소 서비스

라. 계약금액 : 금 구천이백삼십일만원(92,310,000 원, VAT 별도)

※ 세대당 85,000 원(VAT 별도)

- 실행예정예산항목 : 임대운영비(수선비용)

마. 기타 : 주거서비스 예비인증시 제출내역 이행의 건



첨부 7. 청소관리 용역계약서(안)

첨부 8. 청소서비스 업체별 견적서

## 안건 5

## 단지홍보동영상제작 용역계약 체결의 건

### □ 근거규정

- 정관 제 25 조(주주총회 결의사항) ①항

3. 나. 대상부동산의 임대운영, 관리 및 주거서비스와 관련된 계약 등
10. 기타 이사회가 부의한 사항

### □ 주요내용

가. 위임인 : ㈜대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 수임인 : ㈜그라비티인터랙티브

다. 목 적 및 주요업무

- 단지홍보동영상제작(영상기획, 촬영 및 편집)

라. 계약금액 : 금 사백오십만원(4,500,000 원, VAT 별도)

- 실행예정예산항목 : 임대운영비(기타잔여예산)

마. 기타 : 주거서비스 본인증 신청시 제출예정



첨부 9. 단지소개동영상제작 용역계약서(안)

첨부 10. 동영상제작 용역업체별 견적서

|      |                      |
|------|----------------------|
| 안건 6 | 이사(기타비상무이사) 선임 승인의 건 |
|------|----------------------|

□ 이사(기타비상무이사) 선임 배경

기타비상무이사 한현, 유환태의 임기가 만료 됨에 따라 회사는 3 인 이상의 이사를 두기로 한 바, 신규 기타비상무이사 선임을 하고자 함. 다만 선임되는 이사의 임기는 당사 정관에 의한 결원의 보충이 아닌 선임 후 3 년으로 정한다.

□ 이사(기타비상무이사) 선임 후보자

| 구분 | 성명  | 소 속  | 비 고     |
|----|-----|------|---------|
| 1  | 현도관 | 前 LH | 기타비상무이사 |
| 2  | 이강준 | 前 LH | 기타비상무이사 |

□ 후속처리사항

- 법인등기사항 변경 : 주주총회승인일로부터 2 주이내(상법 제 317 조제 4 항)
- 국토교통부 및 금융위원회 보고 : 발생일로부터 10 일 이내(부동산투자회사법 제 41 조)



## 안건 7

## 이사(기타비상무이사) 보수 승인의 건

### ☐ 관련근거

정관 제 39 조 (이사 및 감사의 보수)

### ☐ 이사보수

○ 기타비상무이사 : 각 매월 40 만원

- 보수지급일 : 익월 1 일

- 지급기간 : 매월 초일부터 말일까지

(단, 임용월 및 임기종료월의 보수는 일할(초일산입, 말일불산입)하여 계산함)

○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 금번 임원보수에 관한 주주총회 승인일 해당월부터 다음 임원보수에 관한 주주총회일의 전월까지 적용.