

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

임시주주총회 의사록

일 시 : 2023년 2월 13일(월) 오전 11시

장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)소재 본점 회의실

출석주식수: 의결권 있는 총발행주식 3,981,878주 중 3,981,878주(100.00%)

총주주수 2명중

참석주주수 2명

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사(이하 “본 회사”라 한다)의 의장인 법인이사 서울투자운용(주)로부터 직무수행자로 선정된 정은호는 심의에 필요한 의결권을 가진 주주들이 소정의 소집절차에 따라 참석(서면의결권 포함)하였음을 확인한 후, 본 주주총회가 상법 및 정관 규정에 따라 적법하게 성립하였음을 알리고 개회를 선언하고, 의장은 오늘 주주총회 부의 안건을 상정하다.

제1호 의안 : 창동아우르네 추가공사 진행 승인의 건

의장은 의안1. 창동 아우르네 추가공사 진행에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안 : 소규모 시유지 행복주택(마천, 신림 등) 사업지 편입자산 제외 승인의 건

의장은 의안2. 소규모 시유지 행복주택(마천, 신림 등) 사업지 편입자산 제외 승인에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안 : 소규모 시유지 행복주택(마천, 신림) 토지임대차계약 해지 승인의 건

의장은 의안3. 소규모 시유지 행복주택(마천, 신림) 토지임대차계약 해지에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안 전부를 심의 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

위 의사경과의 요령 및 그 결과를 명확히 하기 위하여 상법 제373조 및 당사 정관 제29조에 의하여 위와 같이 의사록을 작성하고 출석한 의장 및 이사가 서명 또는 기명날인하다.

(이하 기명 날인을 위한 여백)

2023년 2월 13일

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
의 장 및 법인이사 서울투자운용



2023년 제2차

임시주주총회 자료

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사



(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
2023년 제2차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2023년 2월 13일(월) 오전 11시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
소재 본점 회의실

◇ 안 건

안건 1 : 창동아우르네 추가공사 진행 승인의 건

안건 2 : 소규모 시유지 행복주택(마천, 신림 등) 사업지 편입자산 제외 승인의 건

안건 3 : 소규모 시유지 행복주택(마천, 신림) 토지임대차계약 해지 승인의 건



안건 1	창동 아우르네 추가공사 진행 승인의 건
-------------	------------------------------

□ 관련규정

- 정관 제25조(주주총회의 결의사항) 제①항 제8호
기타 이사회가 부의한 사항

□ 승인 요청 사항

- 창동 아우르네 빌리지(동북권세대융합형 복합시설 내 주거지원시설) 소음차단 추가공사 승인의 건
 - 현안사항
 - 생활소음으로 인한 입주자 민원접수
 - 시공상의 하자가 아니므로, 소음차단 보완을 위한 추가공사 진행하고자 함
 - 2020년 제6차 임시주주총회를 통하여 현물출자 받은 자산이나, 해당 물건에 대하여 추가공사를 시행하고자 함
- 공사내용 및 비용(20세대)
 - 세대간 화장실 칸막이 벽을 통한 소음발생
 - 화장실 천장 상부 우레탄폼(50T) 분사(혹은 단열재부착)하여 소음차단

비 목		금 액	
순공사원가	재료비	직접재료비	1,650,000
		간접재료비	-
		작업설, 부산물	-
		소계	1,650,000
	노무비	직접노무비	5,859,980
		간접노무비	732,497
		소계	6,592,477
	경비	기계경비	-
		산재보험료	243,921
		고용보험료	66,584
		기타경비	642,913
		소계	953,418
	기타비용	일반관리비	551,753
이윤		1,214,647	
공급가액		10,962,295	
부가가치세		1,096,229	
도급액		12,058,000	

- ※ 시공사선정은 비교견적 최저가 및 입주일정 전 시공조치 가능한 시공사로 섭외 진행
- ※ 퇴거세대 및 작업환경에 따라 비용 변경될 수 있음
- ※ 본 건 추가공사 발주를 위한 도급계약은 본 이사회 및 주주총회 동의로 갈음함

□ 참고자료

- 창동아우르네 소음민원 현안 및 추진계획 자료



안건 2	소규모 시유지 행복주택(마천, 신림 등) 사업지 편입자산 제외 승인의 건
------	--

□ 관련규정

- 정관 제25조(주주총회의 결의사항) 제①항 제8호
기타 이사회가 부의한 사항

□ 승인 요청 사항

- 마천동 행복주택 편입자산 제외 승인의 건
- 현안사항 및 당초계획(안)

위치도	대지위치	송파구 마천동 87-29
	지역지구	제2종 일반주거지역
	대지면적	110.00㎡
	연면적	116.41㎡
	규모	지상3층
	용도	행복주택
	용적율(법정)	105.8%(200%)
	건폐율(법정)	41.9%(60%)
	부지현황	나대지
	공급 세대수	5

- (2022.01.) 송파구청 건축허가·착공제한지역 지정으로 인한 행복주택 공급불가

- 신림동 행복주택 편입자산 제외 승인의 건
- 현안사항 및 당초계획(안)

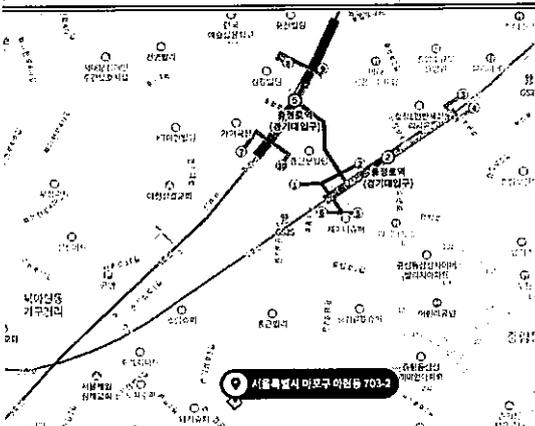
위치도	대지위치	신림동 667-6
	지역지구	제2종 일반주거지역
	대지면적	72.00㎡
	연면적	98.06㎡
	규모	지상3층
	용도	행복주택(단독주택), 근린생활시설
	용적율(법정)	136.2%(200%)
	건폐율(법정)	48.5%(60%)
	부지현황	조경지
	공급 세대수	1세대 (근생1세대)

- 인접건물 옹벽이 현장대지 침범하여 시공유효면적 협소
- 철거시 인접주택 안전문제 발생 우려



○ 아현동 행복주택 편입자산 제외 승인의 건

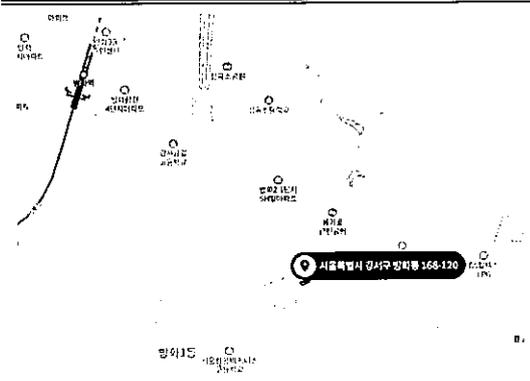
- 현안사항 및 당초계획(안)

위치도	대지위치	아현동 703-2
	지역지구	제2종 일반주거지역
	대지면적	187.90㎡
	연면적	391.98㎡
	규모	5층(지하1~지상5층)
	용도	행복주택
	용적율(법정)	176.1%(200%)
	건폐율(법정)	54.4%(60%)
	부지현황	나대지
	공급 세대수	12

- (2019.01.) 개발행위허가제한지역, 주택재개발정비예정구역(아현699 주택재개발지구)
- (2022.09) 건축허가·착공제한지역으로 사업진행불가

○ 방화동 행복주택 편입자산 제외 승인의 건

- 현안사항 및 당초계획(안)

위치도	대지위치	방화동 168-120
	지역지구	제2종 일반주거지역
	대지면적	187.90㎡
	연면적	391.98㎡
	규모	5층(지하1~지상5층)
	용도	행복주택
	용적율(법정)	161.3%(200%)
	건폐율(법정)	43.7%(60%)
	부지현황	차고지
	공급 세대수	8

- SH공사 담당부서 이관(공공개발금융부→통합설계부) 사업검토중
- 인접부지 병합공급개발 검토중이며 리츠사업추진 불가

○ 비용발생 내역

- 마천동 사업비 집행 개요

용역사	지급금액(VAT포함)	내용
(주)도시마을건축사사무소	₩13,551,600	실시설계, 경계측량
(주)청우그룹	₩22,424,076	선급금
따뜻한동행건축사사무소	₩3,685,000	실시설계검토보고서
급수공사비	₩3,691,000	강동수도사업소
기타비용	₩749,000	제세금, 지적측량 등
국고보조금 반환 이자	₩6,240,530	반환이자율 추정 1.71%
최종 투입 비용	₩44,100,676	-

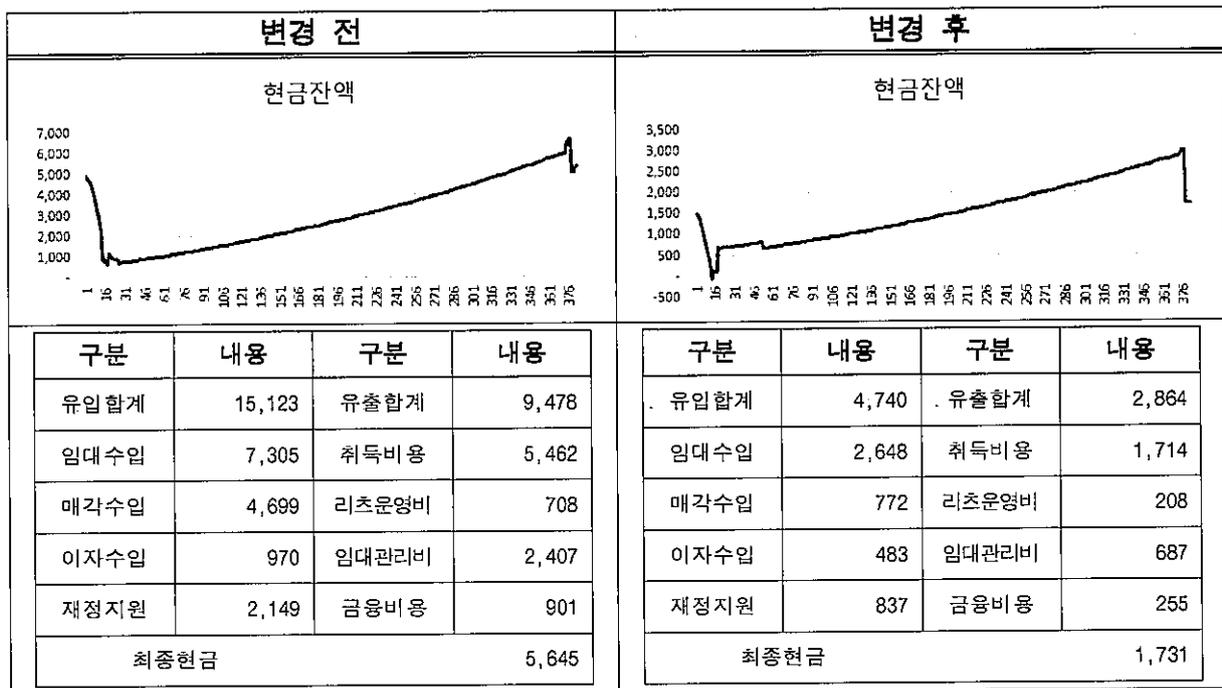


- 신림동 사업비 집행 개요

용역사	지급금액(VAT포함)	내용
(주)도시마을건축사사무소	₩11,803,600	실시설계, 경계측량
따뜻한동행건축사사무소	₩2,035,000	실시설계검토보고서
기타비용	₩27,000	제세금 등
국고보조금 반환 이자	₩873,986	반환이자율 추정 1.71%
합계	₩13,865,600	-

※ 상기 사유에 따른 사업수지 및 수익률 변동될 수 있음

단위 : 백만원



□ 행정사항

- 본 주주총회 승인 후 기(既)교부 국고보조금 반환, 사업승인 취하

□ 참고자료

- 소규모 시유지 개발사업 현안보고 자료
- 재무모델(변경전/변경후)



안건 3

소규모 시유지 행복주택(마천, 신림) 토지임대차계약 해지 승인의 건

□ 관련규정

- 정관 제25조(주주총회의 결의사항) 제①항 제8호
기타 이사회가 부의한 사항
- 정관 제25조(주주총회의 결의사항) 제①항 제3호
자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

□ 승인 요청 사항

- 기(既) 체결된 토지임대차계약 중 마천·신림동 사업지 임대차계약 해지 승인의 건
 - 해지사유
 - 본 임시주주총회 제2호 안건 승인에 따른 계약해지
 - 계약서 검토

제5조(임대차계약의 해제 및 해지) "임차인"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "토지주"는 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 본 계약을 체결한 경우
2. 임대료를 2년 이상 연속하여 연체한 때
3. 임대주택 등 및 그 부대시설을 "토지주"의 동의를 받지 않고 건축·개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 때
4. 그 밖에 임차인이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니한 경우

- 토지임대차계약 조항 제5조 각 호에 적합한 해지 사유에 해당하지 아니함

□ 행정사항

- 본 주주총회 승인 후 합의해지 절차 추진 예정

□ 참고자료

- 토지임대차계약서

