

# 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

## 임시주주총회의사록

일 시 : 2017년 06월 19일(월) 오후 5시

장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)  
서울투자운용(주) 회의실

출석주식수: 총발행주식 6,656,000주 중 6,656,000주(100.00%)

출석주주수: 총 2명 중 2명

의장 대표이사 정재원은 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

### 제1호 의안: 장기전세주택(공가) 공급기준 결정의 건

의장은 제1호 의안을 부의하고, 회사가 공급할 장기전세주택(공가)의 공급기준을 [붙임]과 같이 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 서면의결권 제출을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토 한 후, 원안과 같이 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

### 보고 1. 신주 발행의 건

의장은 본 회사의 사업확장을 위하여 기명식 보통주식 5,341,600주(1주당 액면가액 5,000원 발행가액 5,000원)의 신주를 발행하였음을 다음과 같이 보고하다.

- 다음 -

(1) 발행할 신주의 종류 및 수: 기명식 보통주식 [5,341,600]주

(2) 신주의 발행가액: 금 26,708,000,000 원

(1주당 발행가액 금 [5,000]원)

(3) 신주의 청약일: 2017년 06월 14일

(4) 신주의 납입기일: 2017년 06월 26일

(5) 주금납입은행: [우리]은행 [SH 공사]지점

(6) 신주의 인수방법: 정관 제 12 조 제 3 항 규정에 따라 제 3 자 배정방식으로, 발행 신주를 다음과 같이 배정함.

신주인수인	종류	배정주식수	인수금액
서울시	기명식 보통주	4,856,000 주	금 24,280,000,000 원
서울주택도시공사	기명식 보통주	485,600 주	금 2,428,000,000 원

이에 출석주주는 신주발행의 보고 내용을 전부 확인하였다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

위 의사의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장이 기명날인하다.

2017년 06월 19일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 정 재 환



[붙임] 장기전세주택(공가) 공급기준

■ 금회 공급 대상 (단지별 공가세대)

구분	단지명	면적	공급예정 공가수(세대)	최장 거주 가능기간*	소재지
1	강일지구10단지(서울리츠3호)	114	9	2029-07-21	강동구 강일동 665~695
2	강일지구2단지(서울리츠3호)	114	8	2029-07-21	강동구 강일동 665~695
3	강일지구9단지(서울리츠3호)	114	11	2029-07-21	강동구 강일동 665~695
4	고덕리엔파크1단지(서울리츠3호)	114	2	2031-03-15	강동구 강일동 707
5	고덕리엔파크2단지(서울리츠3호)	114	2	2031-03-15	강동구 강일동 717
6	고덕리엔파크3단지(서울리츠3호)	114	11	2031-03-30	강동구 상일동 490
7	상계장암지구3단지(서울리츠3호)	114	1	2030-01-30	노원구 상계동 1313
8	상암월드컵파크10단지(서울리츠3호)	114	6	2030-09-21	마포구 상암동 2
9	상암월드컵파크11단지(서울리츠3호)	114	3	2030-08-25	마포구 상암동 1741
10	세곡리엔파크5단지(서울리츠3호)	114	6	2032-01-12	강남구 세곡동 525
11	송파파크테일1단지(서울리츠3호)	114	4	2031-04-20	송파구 마천동 582
12	송파파크테일2단지(서울리츠3호)	114	1	2031-04-20	송파구 마천동 607
13	신내3지구2단지(서울리츠3호)	114	1	2034-02-11	중랑구 신내동
14	신내테시앙(서울리츠3호)	114	3	2030-03-10	중랑구 신내동 317
15	신정이펜하우스2단지(서울리츠3호)	114	8	2031-06-23	양천구 신정동 783
16	신정이펜하우스3단지(서울리츠3호)	114	3	2031-08-28	양천구 신정동 783
17	신정이펜하우스4단지(서울리츠3호)	114	2	2031-08-28	양천구 신정동 783
18	왕십리주상복합(서울리츠3호)	90	2	2030-01-29	성동구 하왕십리동 286-139
		124	4	2030-01-29	성동구 하왕십리동 286-139
19	천왕2지구2단지(서울리츠3호)	101	5	2034-04-03	구로구 천왕동 281
20	천왕이펜하우스2단지(서울리츠3호)	114	1	2031-08-08	구로구 천왕동 27
21	천왕이펜하우스3단지(서울리츠3호)	114	8	2031-12-10	구로구 천왕동 27
22	천왕이펜하우스5단지(서울리츠3호)	114	9	2031-09-22	구로구 천왕동 27
소 계			110	-	-

\* 최장 거주 가능기간은 해당주택의 최초 입주지정기간(입주기간 만료일)의 종료일 익일부터 20년으로 서울주택도시공사 공공임대부에서 산정된 일자로 관련 법령 및 조례 변경 등에 따라 변동가능함.

■ 입주자격

○ 85㎡초과 장기전세주택

- 입주자 모집공고일 현재 서울특별시에 거주하는 만19세 이상인 자(세대주인 경우 만19세 미만 포함)로서 아래의 소득 및 자산보유 기준에 해당되는 자
  - ① 기준소득 : 해당세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150퍼센트 이하인 자(가구원수별 가구당 월평균소득의 150퍼센트 금액은 해당 입주자모집 공고문에 표시)
  - ② 부동산 : 해당세대가 보유하고 있는 모든 부동산(토지 및 건축물) 가액 합산기준 21,550만원 이하(건축물가액 : 공시가격, 토지가액:소유면적x공시지가)
- 일반공급
  - ① 1순위 :
    - 각 주택형에 신청 가능한 청약예금에 가입하여 2년이 경과한 자
    - 청약저축에 가입한 후 2년이 경과되어 1순위 자격을 취득하고 각 주택형에 신청가능한 금액에 도달한 자로서 입주자모집공고일 전일까지 각 주택형에 신청 가능한 청약예금으로 전환한 자
  - ② 2순위 :
    - 각 주택형에 신청 가능한 청약예금에 가입하여 6월이 경과한 자
    - 1순위자 중 상기 1순위 청약제한 대상자에 해당되는 자
  - ③ 3순위 :
    - 1순위 및 2순위에 해당되지 아니하는 자
- 기타사항
  - 신청자중에서 유주택자는 당첨시 입주전일까지 주택을 소유한 세대에 속한자 모두의 소유주택을 처분하여야 입주 가능함.
  - 같은 세대 안에서 2주택 이상 중복하여 당첨된 경우에는 그 중 하나의 주택을 선택하여 계약체결 하여야 함.

※ 상기 기준은 서울주택도시공사의 내부 방침 및 관련 법령에 따라 모집공고시 일부 변동 가능함.

○ 법적근거

- 공공주택 특별법 시행규칙 제18조(장기전세주택의 입주자 선정 등) 제①항

- 공공주택사업자는 영 제2조제1항제4호에 따른 장기전세주택(이하 "장기전세주택"이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 따라 입주자를 선정하여야 한다.
- 2. 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택: 「주택공급에 관한 규칙」 제4장에 따라 입주자를 선정하되, 소득요건은 공공주택사업자가 별도로 정할 수 있다.

- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 제8조(서울공공주택 공급) 제⑤항

- ⑤ 장기전세주택 입주자의 자격 및 입주자 선정기준 등에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정하는 바에 따른다.



- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙 제3조(입주자 자격 및 입주자선정 기준) 제⑤항

- 3. 전용면적 85제곱미터 초과 주택 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 150퍼센트 이하

■ 공급 가격(전세보증금) 산출

○ 85㎡초과 장기전세주택

▪ 주변 전세가격 80% 이내에서 결정  
 - 주변 전세가격은 유형, 규모, 평형 등이 유사한 인근 2~3개 단지 전세가격 평균 금액으로 외부전문기관에 조사 의뢰함.  
 - 장기전세주택은 보증금 외 임대료가 부과되지 않음.

○ 법적근거

- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙 제2조(정의)

7. "전세가격"이란 관리주체가 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시·군·구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택 전세계약금액을 평균한 금액의 80퍼센트 이하로 결정된 가격을 말한다. 다만, 해당 공동주택과의 비교에 있어 인근에 규모 등의 유사성이 있는 단지 선정이 어려울 경우 전문조사기관에 조사·산정 등을 의뢰할 수 있다.

- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙 제10조(임대조건)

① 장기전세주택의 전세가격은 제2조제7호에 따라 관리주체가 정한다. 다만, 국가재정 및 국민주택 기금을 지원받아 건설하는 임대주택은 국토교통부 고시(국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료)에 따른다.  
 ② 입주자를 모집하여 공급한 단지 중 공가가 발생하여 모집공고일로부터 1년 이내 재공급하는 경우에는 당초 공급한 전세가격으로 공급하고, 그 후에 발생하는 공가의 경우에는 주변시세의 80퍼센트 범위 내에서 전세가격을 재산정하여 공급할 수 있다.  
 ③ 전세가격의 조정은 「주택임대차보호법 시행령」 제2조의 차임 등 증액청구의 기준 등에 따라 조정할 수 있다. 다만, 제3조제1항에 따라 공급된 장기전세주택의 경우 재계약시 입주소득 기준을 초과한 입주자에 대하여는 제5조에 따라 전세보증금과 별도로 할증료를 부과하거나 퇴거 조치를 하여야 한다.  
 ④ 관리주체는 주택가격 하락 등 주택시장 변동에 따라 장기전세주택의 전세가격을 적정수준에서 조정할 수 있다.

■ 공급 조건(안)

○ 단지별 공급가격(안)

(단위: 호, 원)

구분	단지명	타입	공가	공급총가격	감정평가가격	공급가격(안) = [A]*75~80%	
					[A] 시세전세금	80% 적용 전세가	75% 적용 전세가
1	강일지구 10 단지	114	9	3,009,600,000	418,000,000	334,400,000	313,500,000
2	강일지구 2 단지	114	8	2,675,200,000	418,000,000	334,400,000	313,500,000
3	강일지구 9 단지	114	11	3,678,400,000	418,000,000	334,400,000	313,500,000

4	고덕리엔파크 1 단지	114	2	784,000,000	490,000,000	392,000,000	367,500,000
5	고덕리엔파크 2 단지	114	2	776,000,000	485,000,000	388,000,000	363,750,000
6	고덕리엔파크 3 단지	114	11	4,303,200,000	489,000,000	391,200,000	366,750,000
7	상계장암지구 3 단지	114	1	281,600,000	352,000,000	281,600,000	264,000,000
8	상암월드컵 10 단지	114	6	2,524,500,000	561,000,000	448,800,000	420,750,000
9	상암월드컵 11 단지	114	3	1,219,500,000	542,000,000	433,600,000	406,500,000
10	세곡리엔파크 5 단지	114	6	2,506,500,000	557,000,000	445,600,000	417,750,000
11	송파파크데일 1 단지	114	4	1,425,000,000	475,000,000	380,000,000	356,250,000
12	송파파크데일 2 단지	114	1	356,250,000	475,000,000	380,000,000	356,250,000
13	신내 3 지구 2 단지	114	1	296,800,000	371,000,000	296,800,000	278,250,000
14	신내데시앙	114	3	912,000,000	380,000,000	304,000,000	285,000,000
15	신정이펜하우스 2 단지	114	8	2,604,800,000	407,000,000	325,600,000	305,250,000
16	신정이펜하우스 3 단지	114	3	1,022,400,000	426,000,000	340,800,000	319,500,000
17	신정이펜하우스 4 단지	114	2	638,400,000	399,000,000	319,200,000	299,250,000
18	왕십리주상복합(90)	90	2	601,600,000	376,000,000	300,800,000	282,000,000
	왕십리주상복합(124)	124	4	1,475,200,000	461,000,000	368,800,000	345,750,000
19	천왕 2 지구 2 단지	101	5	1,560,000,000	390,000,000	312,000,000	292,500,000
20	천왕이펜하우스 2 단지	114	1	312,800,000	391,000,000	312,800,000	293,250,000
21	천왕이펜하우스 3 단지	114	8	2,553,600,000	399,000,000	319,200,000	299,250,000
22	천왕이펜하우스 5 단지	114	9	2,808,000,000	390,000,000	312,000,000	292,500,000
소 계		110		38,325,350,000	10,070,000,000	8,056,000,000	7,552,500,000

1) 감정평가가격은 서울리츠3호의 장기전세주택 매입시(2016.12월)의 감정평가서(대화감정평가법인)를 근거로 해당 단지의 타입별 최저전세가격을 기준시세전세금(“[A]시세전세금”)으로 하였음. (단, 단지의 전용면적을 소수점 첫째자리이하 절사하여 면적이 같은 경우 동일한 타입으로 적용하였고, 강일지구의 경우 2단지 최저전세가격을 기준으로 강일지구 전세금을 산정)

2) 공급가격(안)은 서울주택도시공사의 “제34차 장기전세주택 입주자모집공고관련 신규 공급 및 재공급단지 전세가격 결정 심의”를 기준으로 하여 전세가격 한도요율(75~80%)을 적용하 (해당 단지 또는 인근 단지를 기준으로 서울주택도시공사의 적용요율을 동일하게 적용)



구 분 (총22개단지)	단지명
--------------	-----

주변시세의 80% 적용 단지 (17개 단지)	강일지구10단지, 강일지구2단지, 강일지구9단지, 고덕리엔파크1단지, 고덕리엔파크2단지, 고덕리엔파크3단지, 상계장암지구3단지, 신내3지구2단지, 신내테시앙, 신정이펜하우스2단지, 신정이펜하우스3단지, 신정이펜하우스4단지, 왕십리주상복합(90/124), 천왕2지구2단지, 천왕이펜하우스2단지, 천왕이펜하우스3단지, 천왕이펜하우스5단지
주변시세의 75% 적용 단지 (5개 단지)	상암월드컵10단지, 상암월드컵11단지, 세곡리엔파크5단지, 송파파크테일1단지, 송파파크테일2단지

※ 적용 근거 : 서울특별시 공공주택건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙 제10조 제2항

3) 공급총가격은 각 단지별 전세가격 한도요율(75~80%)를 적용한 금액에 해당 단지의 공급 공가수를 곱하여 산출함.

(ex. 강일지구10단지 공급총가격 = 3,009,600,000원 = 334,400,000원\*9세대)

4) 공급가격(안)은 금번 모집이후 입주하기 이전에 추가로 발생한 공가(110세대 외)에 대하여도 해당단지 공가세대의 공급가격으로 동일하게 적용하고, 공가 미발생으로 금번 공급에서 가격산정이 제외된 단지의 경우에는 2017년내에 공급시 상기 방식과 동일하게 전세가격을 산출함.

(ex.강일지구10단지 9세대 공가외에 추가 퇴거로 인한 공가 발생시 전세가격 334,400,000원(시세의 80%반영)을 적용하여 금번 모집시의 입주대기자 중에 순차적으로 입주자 선정)

## ■ 거주기간

### ○ 법적근거

- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙 제7조(입주계약 등)

① 장기전세주택의 최초 임대기간은 2년으로 하되 입주자격을 유지하는 경우 2년마다 계약을 갱신하여 최장 20년까지 거주할 수 있다. 이 경우 해당첨자에 대하여는 그 전에 거주한 기간 전체를 합산하여

20년을 초과하지 않도록 하여야 한다.

② 입주계약서에는 제8조에 따른 입주자관리 및 제9조에 따른 계약해지 및 퇴거 등을 명시하여야 한다.

③ 관리주체는 입주대상자에 대하여 「주택공급에 관한 규칙」 제21조의2제1항에 따른 방법 및 절차에 따라 주택소유 여부를 확인한 후 계약을 체결하여야 한다.

④ 관리주체는 계약이 해제 또는 해지된 경우 불법거주 등에 따른 손해배상에 관하여 계약서에 명시하여

부과할 수 있다.



○ 장기전세주택의 최장거주기간 20년은 “최초 입주지정기간의 종료일로부터 20년이 되는 날” 로 조례개정 검토(서울특별시)

- 본건 임대주택의 거주기간은 최초 임대기간부터 시작하여 최장 20년간 거주 가능하므로  
잔여거주기간은 모집공고 시 공고문 및 안내/유의사항 등에 명시적으로 기재

- 또한 서울리츠3호가 임대하는 세대의 임대차계약서상 최장 거주 가능 기간(잔여거주기간) 관련 문구  
반영 예정

#### ■ 향후 추진 일정

- 2017.06.23. : 입주자 모집 공고 (신문 및 인터넷 홈페이지 공고)
- 2017.07.04. ~ 2017.07.07. : 공급순위별 인터넷 및 방문청약 접수
- 2017.07.21. : 서류심사 대상자 발표(증빙서류 제출, 개인정보동의 등)
- 2017.08월 중 : 서류심사 및 적격여부 검토
- 2017.09월 말 : 당첨자 발표
- 2017.10월 중 : 계약체결 진행
- 2017.11월 ~ 2018.01월 : 입주기간

※ 상기 일정은 서울주택도시공사의 내부 방침에 따라 변경 가능함.

#### ■ 기타사항

- 공급대상, 임대조건, 신청자격 및 입주자 선정 방법 등 세부 공급계획, 모집공고 내용은  
「공공주택 특별법」, 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」 및 서울주택도시공사 내부  
규정 및 업무처리 방침에 의거 시행 예정임.

