

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
임시주주총회의사록

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2021년 8월 20일 오전 10시

장 소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)

주 주 총 수	:	3명
회사가 발행한 주식의 총수	:	10,850,000주
출 석 주 주 수	:	3명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	10,850,000주

의장인 대표이사 박영희는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

제1호 의안: 공사대금 지급 승인의 건('21년 7월분)

의장은 공사대금 지급 승인에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고를 거친 후 서면에 의한 의결권 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제1호 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안: 통학버스 운영계약 체결의 건

의장은 통학버스 운영계약 체결에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고를 거친 후 서면에 의한 의결권 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제2호 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안: 상가 주거서비스 공간(영어도서관) 임대조건 및 임대차계약서 확정

의장은 상가 주거서비스 공간(영어도서관) 임대조건 및 임대차계약서 확정에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고를 거친 후 서면에 의한 의결권 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제3호 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 10시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장이 다음에 기명 날인하다.

2021 년 8 월 20 일

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희 (인)



2021년 제9차 임시주주총회 자료

(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사



(주)우미대한제 12 호뉴스데이위탁관리부동산투자회사
2021 년 제 9 차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2021년 8월 20일(금) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층
(삼성동, 아셈타워)

◇ 보 고

- 광고대행용역 변경계약 체결 추인의 건

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 공사대금 지급 승인의 건 ('21 년 7 월분)
- 제 2 호 의안 : 통학버스 운영계약 체결의 건
- 제 3 호 의안 : 상가 주거서비스 공간(영어도서관) 임대조건 및
임대차계약서 확정



보고 1	광고대행용역 변경계약 체결 추인의 건
------	----------------------

□ 사유 : 광고대행용역사로부터 재정적 어려움을 사유로 선투입비 중간 정산 요청을 접한 바, 시공사의 동의 하에 중간정산 가능 조항을 삽입하는 변경계약 체결함.

□ 주요내용

가. 변경 내용

변경 전	<p>3. 용역기간 및 기간별 용역 금액:</p> <p>가. 계약체결일부터 입주지정기간 만료일까지 : 1,114,597,000원(VAT포함)</p> <p>나. 입주지정기간 만료일부터 24개월까지 : 231,660,000원(VAT포함)</p>
변경 후	<p>3. 용역기간 및 기간별 용역 금액:</p> <p>가. 계약체결일부터 입주지정기간 만료일까지 : 1,114,597,000원(VAT포함)</p> <p>나. 입주 지정 기간 만료일부터 24개월까지 : 231,660,000원(VAT포함)</p> <p>※ 단, "을"이 우미건설(주)의 승인을 득하여 중간정산을 요청하는 경우, "갑"은 기 집행 비용에 한하여 중간 정산할 수 있다.</p>

나. 기타 : 상기 내용 외 다른 사항은 기존 계약서를 따르기로 함

붙임 1. 광고대행용역 변경계약 관련 서류 1건



제1호 의안	공사대금 지급 승인의 건 ('21년 7월분)
--------	--------------------------

□ 관련 근거

- 정관 제25조 (주주총회 결의사항) 1항
 - ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
 - 7. 대상부동산의 개발과 관련된 공사도급계약서에 따라 공정율이 90%를 초과하는 시점 이후로부터 발생하는 공사대금의 지급에 관한 사항

□ 배경 및 목적

- '21년 7월분 공사대금을 아래와 같이 지급하고자 함

□ 주요내용

- 가. 누계 공정률 : 계획 100% / 실행 100% (2021.07.12 기준)
- 나. 금회 실행 공정률 : 1.03%
- 다. 금회 기성청구금액 : 금1,184,668,819원(VAT포함)
- 라. 지급내역 검토 [단위 : 원, VAT포함]

도급금액	전회 누계 기성	금회 기성 (계약금액x공정율)	지급금액 누계	잔여기성
134,433,861,191	133,049,192,397	1,184,668,819	134,223,861,216	199,999,975
100.00%	98.97%	0.88%	99.85%	0.15%

마. 기타 : 공정률 100% 이나, 시공사 요청으로 잔여 기성은 다음달 청구 예정임.

붙임 2. 공사대금 청구 자료 ('21년 7월분) 1집. 

제2호 의안

통학버스 운영계약 체결의 건

□ 관련 규정

- 정관 제25조(주주총회의 결의사항)
 - ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
 - 3. 가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)
- 경기도 파주교육지원청 '통학대책 수립계획 제출 요청'
- 사용검사 안내사항 중 경기도교육청 '임시배치에 따른 통학안전대책 이행' 의견

□ 배경 및 목적

- 당 사업장 입주민의 임시배치 초등학교 통학대책과 관련하여, 국지도56호선 횡단 보행육교 설치가 지연된 바, 파주교육지원청의 요청에 따라 통학버스를 운영하고자 함

□ 주요내용

- 가. 계약명 : 차량운행 용역계약서(우미린 통학 셔틀버스)
- 나. 계약목적 : 45인승 셔틀버스 차량으로 임시배치교 통학에 운행 (등/하교 각2~3회)
- 다. 업체선정 : 견적서 제출 업체 중 최저가 제안업체 선정
- 라. 업체명 : (주)루시드프로모커뮤니케이션즈
- 마. 계약기간 : 계약 체결일로부터 2021.12.31.까지
- 바. 계약금액 : 금 구백오만원정/1개월 (₩9,050,000 , VAT별도)
(5개월 운영시 VAT 포함하여 총 49,775,000원 예상)

사. 견적내역 :

[단위 : 원, VAT별도]

구분	루시드프로모	뉴신일관광	매일관광	성오투어
용역비	9,050,000	10,626,000	10,170,000	10,200,000

※ 기사, 안전인원 인건비, 차량보험, 유류비 등 일체 포함

□ 기타

- 예산항목 : 기타수수료 (기금출자 변경승인 협의중)
- 계약 체결 이후, 코로나19 확산으로 운행이 중단될 경우, 남은 운영기간 운행금액의 50%를 보존하기로 함



붙임3. 통학버스 운영계약 관련 제안서 및 계약서(안) 1식.

제3호 의안	상가 주거서비스공간(영어도서관) 임대조건 및 임대차 계약서 확정 의 건
--------	---

□ 관련 규정

- 정관 제25조(주주총회의 결의사항)
 - ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.
 - 3. 나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약
 - 4. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 표준계약서의 제정

□ 배경 및 목적

- 임차인 편의를 도모하고자 기금출자 승인 시 근린생활시설 중 주거서비스공간으로 무상임대를 계획한 영어도서관에 대해 임대조건 및 임대차계약서를 확정하고자 함.

□ 임대차계약 주요내용

- 대 상 : 근린생활시설 2동 109호
- 임대방안 : 분양대행사*를 통한 수의계약
 - * 시공사에서 견적 제안 요청한 4개 업체 중 영어도서관 임차인 풀 확보 가능 업체를 통해 수의계약하고자 함

- 임대조건(안) [단위:천원, VAT포함]

구 분	호 수	면적 (합계)		임대조건 (합계)	
		전용면적(㎡)	전용면적(평)	보증금	월 차임
근린상가	2동 109호	407.9	123.4	20,000	-

* 기금출자 승인 시 근린생활시설 중 일부 주거서비스 면적으로 무상제공하기로 함(카페린, 영어도서관)

- 임차인 : 부밀리엔파트너스(주)
- 사용용도 : 영어도서관 등 키즈/교육 관련 시설
- 임대차 기간 : 상가건물 인도일로부터 2년
 - * 주거서비스 운영평가 기준에 부합할 경우 추가 3년 기간 연장 협의 예정
- 입주민 서비스제공 예정사항
 - 영어도서관, 북카페 이용 무료개방 (외부인은 별도 입장료 발생)
 - 북카페 내 커피 무료쿠폰 세대별 지급 예정 (세부내역 협의 후, 별도 합의서 작성 예정)

□ 임대대행용역계약 체결

- 업 체 명 : 보은컴퍼니
- 모집대행 수수료 : 금48,985,000원(VAT별도)
- 대금지급방법 : 임대차계약 체결 시 총 수수료의 50%/보증금 잔금 납부시 잔여 50% 지급
- 예산항목 : 분양관련비용-임차인모집비

붙임 4. 상가 주거서비스공간(영어도서관) 임대조건 및 임대차계약 관련 서류 1 식.