

## 주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 임시주주총회의사록

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

일 시: 2021년 6월 30일 오후 2시

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 5월분)

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: 입주자사전점검 용역계약 체결(행사, 매니저)

의장은 입주자사전점검 용역계약 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: 사업계획(변경)승인 신청 승인의 건

의장은 사업계획 변경승인 신청 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 제3호 의안을 승인 가결하다.

### 제4호 의안: 임대관리(PM) 위수탁 계약 체결

의장은 임대관리 위수탁 계약 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 제4호 의안을 승인 가결하다.

### 제5호 의안: 시설관리(FM) 위수탁 계약 체결

의장은 시설관리 위수탁 계약에 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 제5호 의안을 승인 가결하다.

### 제6호 의안: 상가 주거서비스 공간(카페린) 임대조건 및 임대차계약서 확정

의장은 상가 주거서비스 공간(카페린) 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 제6호 의안을 승인 가결하다.

### 제7호 의안: 임차인모집대행 (변경)계약 체결

의장은 임차인모집대행 변경계약 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 제7호 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오후 2시 30분에 폐회를 선언하다.

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

2021 년 6 월 30 일

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희



# 2021 년 제 7 차

## 임시주주총회 자료

(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
2021 년 제 7 차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2021년 6월 30일(수) 오후 2시

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

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 공사대금 지급 승인의 건 ('21 년 5 월분)
- 제 2 호 의안 : 입주자사전점검 용역계약 체결(행사, 매니저)
- 제 3 호 의안 : 사업계획(변경)승인 신청 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 임대관리(PM) 위수탁 계약 체결
- 제 5 호 의안 : 시설관리(FM) 위수탁 계약 체결
- 제 6 호 의안 : 상가 주거서비스 공간(카페린) 임대조건 및 임대차  
계약서 확정
- 제 7 호 의안 : 임차인모집대행 (변경)계약 체결





## 제1호 의안

## 공사대금 지급 승인의 건 ('21년 5월분)

## □ 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 5월분 공사대금을 아래와 같이 지급하고자 함

## □ 주요내용

가. 누계 공정률 : 계획 93.70% / 실행 95.50% (2021.05.31 기준)

나. 금회 실행 공정률 : 3.50%

다. 금회 기성청구금액 : 금4,705,185,140원(VAT포함)

라. 지급내역 검토

[단위 : 원, VAT포함]

도급금액	전회 누계 기성	금회 기성 (계약금액x공정율)	지급금액 누계	잔여기성
134,433,861,191	123,692,595,661	4,705,185,140	128,397,780,801	6,036,080,390
100.00%	92.01%	3.50%	95.51%	4.49%



붙임 1. 공사대금 청구 자료 ('21년 5월분) 1식.

## 제2호 의안

## 입주자 사전점검 용역계약 체결 (행사, 매니저)

## □ 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.

3. 나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

## □ 목적

○ 입주개시 전 사전점검업무 진행을 위해 행사진행 및 매니저 운영 용역계약을 체결하고자 함.

## □ 행사 진행 용역 계약 주요내용

가. 계약명 : 입주자 사전점검 행사 진행 (이벤트)

나. 업체명 : (주)루시드프로모 커뮤니케이션즈

다. 계약금액 : 금43,894,000원(VAT별도)

라. 업체선정 : 최저가 견적업체 선정

구분	(주)루시드프로모 커뮤니케이션즈	(주)타우홀딩스	(주)플랜비닷컴	비고
제안견적	43,894,000	49,006,000	48,648,000	-

마. 주요용역범위

- 사전점검 행사 운영 계획 및 인력투입(안전, 경호, 안내 등)
- 행사장 준비 및 진행(이벤트 및 서비스 제공 포함)

## □ 매니저 운영 용역 계약 주요내용

가. 계약명 : 입주자 사전점검 행사 진행 용역 (매니저 운영)

나. 업체명 : 가온하우스(주)

다. 계약금액 : 금16,810,000원(VAT 별도)

라. 업체선정 : 최저가 견적업체 선정

구분	가온하우스(주)	드림하우스	(주)플랜하우스	비고
제안견적	16,810,000	17,712,000	18,275,000	-

마. 주요용역범위 : 접수처, 세대 동행, 안내, 민원접수, 전산 등 행사 매니저 운영

## □ 기타사항

가. 계약체결 시, 별첨3.의 개인정보보호 서약서 징구 예정

나. 예산항목 : 분양관련비용 - 광고홍보비

붙임 2. 입주자사전점검 용역 계약서(안) 및 견적 자료 1식.

### 제3호 의안

### 사업계획(변경)승인 신청 승인의 건

#### □ 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.

5. 대상부동산의 개발에 대한 인허가의 신청 및 변경에 관한 사항

#### □ 사업계획(변경)승인 신청

○ 변경 주요 내용

##### 1. 건축

- 마을명 고시에 따른 아파트 동 변경 (기존 1501~1508동 → 변경 1101~1108동)
- 재료마감표 오독 방지를 위한 실내재료마감표 표기 변경
- 보육청소년과 협의사항 반영에 따른 어린이집 일부 변경 (면적 조정, 창호설치 등)

##### 2. 조경

- 경관향상 및 수종다양화, 휴게시설 추가 설치
- 포장 선형변경에 따른 조경면적 확대
- ※ 세부내역 붙임 참조

#### □ 상기 사항으로 파주시청에 사업계획(변경)승인을 신청하고자 함

- ※ 금번 사업계획 변경으로 인한 대지면적, 건축면적, 전체 연면적의 변경은 없음
- ※ 관할 인허가청과의 협의과정에서 최종 신청 내용은 일부 변경될 수 있음.



붙임3. 사업계획(변경)승인 신청 자료 1식.



## 제4호 의안

## 임대관리(PM) 위·수탁 계약 체결

## □ 관련 규정

○ 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.

3. 나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

## □ 배경 및 목적

○ '21년 8월 예정되어 있는 당 사업장 준공과 관련하여 원활한 임대관리 업무를 위해 공모 참여 및 기금 출자 신청 시 제안한 (주)젠스타의 자회사인 지에이치파트너즈(주)\*와 임대관리 위·수탁 계약을 체결하고자 함

\* 공모 참여 당시, (주)젠스타를 임대관리사로 제안하였으나, 2021.03.31. (주)젠스타와 (주)메이트플러스가 법인을 통합함. 법인 통합과정에서 임대관리서비스 부문을 전문으로 하는 자회사 지에이치파트너즈(주)를 설립함. (세부내역 붙임 공문 참조)

## □ 계약 주요내용

가. 계약명 : 임대관리 위·수탁 계약서

나. 업무범위 : 임대차계약 관리, 전유부분 시설물 유지/보수 및 관리, 임차인의 안전확보 등

다. 수임인 : 지에이치파트너즈(주)

라. 계약기간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간

마. 인력투입 : 상주인력 총 4인

바. 관리보수 : 23,625,000원/월

[단위: 원, VAT포함]

구분	월간	연간	계약기간 총액(2년)	인센티브율*
위수탁관리 보수 (임대관리)	23,625,000	283,500,000	567,000,000	-3% ~ +3%

\* 용역수행평가기준의 평가점수에 따라 인센티브율 차등 적용

\* 계약갱신시점에 3% 물가상승률 적용

## □ 기타사항

가. 임대차계약 신고, 계약자 정보 이관 등의 임대관리 업무를 위하여 지에이치파트너즈(주)는 입주지정기간 개시일 약 3주 전부터 사전인력을 투입함

나. 상기 발생된 사전투입비용(금10,190,000원, VAT포함)은 별도 정산하며, 건설관련 예비비로 처리함

붙임4. 임대관리(PM) 위·수탁 계약서 및 제안서 1식.

## 제5호 의안

## 시설관리(FM) 위·수탁 계약 체결 승인의 건

## □ 관련 규정

○ 정관 제25조(주주총회 결의사항) 제1항

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

## □ 배경 및 목적

○ '21년 8월 예정되어 있는 당 사업장 준공과 관련하여 원활한 시설관리 업무를 위하여 공모 참여 및 기금 출자 신청 시 제안한 우리관리(주)와 시설관리 위·수탁 계약을 체결하고자 함

## □ 계약 주요내용

가. 계약명 : 공동주택시설관리 위·수탁 계약서

나. 업무범위 : 공동주택의 시설관리, 안전관리, 관리기구의 설치 및 시설물 관리 등

다. 수임인 : 우리관리(주)

라. 계약기간 : 입주지정기간 개시일로부터 2년간

마. 인력투입 : 상주인력 24인 (소장1, 관리2, 시설6, 경비5, 미화10)

바. 관리보수 : 1,254,000원/월

[단위: 원, VAT포함]

구분	월간	연간	계약기간 총액(2년)	비고
위수탁관리 보수 (시설관리)	1,254,000	15,048,000	30,096,000	상승률 적용 없음

## □ 기타사항

가. 시설물 인수인계 등의 시설관리 업무를 위하여 우리관리(주)는 입주지정기간 개시일 약 14일전부터 사전 인력을 투입함

나. 상기 발생된 사전투입비용(11,160,545원, VAT포함)은 별도 정산하며, 건설관련 예비비로 처리함

다. 사업계획 상 시설관리수수료에 대한 별도의 예산이 책정되어 있지 않아, 월 관리보수는 임대관리수수료로 처리하고자 함 (예산 총액 내 집행 가능)



붙임5. 시설관리(FM) 위수탁 계약서 및 제안서 1식.

제6호 의안	상가 주거서비스공간(카페린) 임대조건 및 임대차계약서 확정
--------	----------------------------------

#### □ 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 카페린에 대해 임대조건 및 임대차계약서를 확정하고자 함.
- 무상임대를 계획함에 따라 수익적인 매리트가 전무하여 카페 프랜차이즈나 개인사업자 참여가 어려운 상황으로, 국가 및 지자체의 지원을 받는 파주시니어클럽과 계약체결하여 운영하고자 함.

#### □ 주요내용

##### 가. 임대조건

(1) 대 상 : 근린생활시설 1동 105호

(2) 임대조건(안)

[단위:천 원]

구 분	호수	면적		임대조건	
		전용면적(m <sup>2</sup> )	계약면적(m <sup>2</sup> )	보증금	월 차임
근린상가	105호	140.7000	181.5060	5,000	-

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

##### 나. 임대차계약내용

(1) 임차인 : 파주시니어클럽

(2) 임대차 기간 : 상가건물 인도일로부터 2년

\* 주거서비스 운영평가 기준에 부합할 경우 1회 재계약 진행 예정

(3) 임대보증금 수납방식 : 정식 오픈일로부터 10개월간 매월 50만원씩 수납

(지자체 지원금으로 납부 예정)

붙임6. 상가 주거서비스공간(카페린) 임대조건 및 임대차계약서 확정 자료 1식.



## 제7호 의안

## 임차인모집대행(변경)계약 체결

## □ 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.

3. 나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

## □ 배경 및 목적

○ 2021년 제2차 임시주주총회(2021.02.23) 결의에 의거 체결한 임차인모집대행계약과 관련하여, 대행사로부터 수수료 증액 요청이 있어 변경계약 체결하고자 함.

○ 사유

- 파주 운정3지구 내 하수처리시설 증설공사 지연으로 인한 당 사업장 준공지연 이슈로 당초 임차인모집일정(4월) 대비 약1개월 지연됨(5월 13일 모집공고)
- 대행사에서 예상했던 사전영업기간이 약1개월이 늘어남에 따라 기투입 인원의 인건비 증가

## □ 계약 변경 주요내용

○ 모집대행 수수료

구 분	변경 전	변경 후	비고
세대당 모집대행수수료	일금육십만원정 (₩ 600,000)	일금칠십만원정 (₩ 700,000)	세대당 10만원 증액

○ 기타 : 상기 수수료 외 사항은 기존 계약서 준용

## □ 기타

○ 예산항목 : 분양관련비용 - 임차인모집비



붙임 7. 임차인모집대행 변경계약체결 서류 1 식.