

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

임시주주총회의사록

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

일 시: 2021년 11월 5일 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: 상가 임대조건 및 임대차계약서 확정

의장은 상가 임대조건 및 임대차계약서에 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: 주거서비스 활성화를 위한 용역계약 체결

의장은 주거서비스 활성화를 위한 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: 방음벽 공사비 합의서 작성

의장은 방음벽 공사비 합의서 작성에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하

고, 위 의안을 특별결의를 통하여 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고를 거친 후 서면에 의한 의결권 포함 출석주주의 3분의 2이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1이상의 수로서 제3호 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 10시 20분에 폐회를 선언하다.

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

2021 년 11 월 5 일

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희



2021 년 제 11 차 임시주주총회 자료

(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2021 년 제 11 차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2021년 11월 5일(금) 오전 10시

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

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 상가 임대조건 및 임대차계약서 확정
- 제 2 호 의안 : 주거서비스 활성화를 위한 용역계약 체결
- 제 3 호 의안 : 방음벽 공사비 합의서 작성



제1호 의안

상가 임대조건 및 임대차계약서 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

○ 입주민 편의를 위해 근린생활시설 잔여호실의 임대조건 및 임대차계약서를 확정하여 임대분양 하고자 함

□ 임대차계약 주요내용

○ 호실별 임대조건(안)

(단위 : 원, 부가세 포함)

구분		면적		임대료		임대보증금	비고
		전용(㎡)	전용(평)	월임대료	평당가		
근생1	101호	37.8	11.4	1,766,882	154,522	16,062,565	계약완료
	102호	37.8	11.4	1,766,882	154,522	16,062,565	계약완료
	103호	37.8	11.4	1,766,882	154,522	16,062,565	계약완료
	104호	38.1	11.5	1,783,008	154,522	16,209,168	계약완료
근생2_1층	101호	40.5	12.3	1,893,088	154,522	17,209,891	
	102호	40.5	12.3	1,893,088	154,522	17,209,891	
	103호	40.5	12.3	1,893,088	154,522	17,209,891	
	104호	39.9	12.1	1,866,991	154,522	16,972,650	
	105호	39.8	12.0	1,861,537	154,522	16,923,060	
	106호	40.5	12.3	1,893,088	154,522	17,209,891	
	107호	40.5	12.3	1,893,088	154,522	17,209,891	
	108호	74.0	22.4	3,459,093	154,522	31,446,296	
근생2_2층	201호	79.6	24.1	1,589,501	66,000	14,450,014	
	202호	98.8	29.9	1,971,691	66,000	17,924,468	
	203호	99.2	30.0	1,980,680	66,000	18,006,179	
기타	105호	140.7	42.6	0	0	5,000,000	계약완료
	109호	407.9	123.4	0	0	20,000,000	계약완료
합계		1,334.0	403.5	29,278,587		291,168,985	

※ 임대차계약체결 협의과정에서 각 호실별 임대조건이 다소 변동될 수 있으나, 총 합계액은 맞출 예정

※ 기금출자 변경승인 완료

○ 임대방안 : 분양대행사*를 통한 수의계약

* 시공사에서 견적 제안 요청한 4개 업체 중 영어도서관 임차인 풀 확보 가능 업체를 통해 수의계약하고자 함

○ 불임 임대차계약을 기본으로 임차인, 업종별 특약사항 추가하고자 함.

□ 임대대행용역수수료 지급

○ 업 체 명 : 보은컴퍼니

○ 모집대행 수수료 : 전세환산가의 3%

○ 대금지급방법 : 임대차계약 체결 시 총 수수료의 50%/보증금 잔금 납부시 잔여 50% 지급

○ 예산항목 : 분양관련비용-임차인모집비



불임 1. 상가 임대차계약 관련 서류 1 식.

제2호 의안

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

□ 배경 및 목적

○ 양질의 주거서비스 제공을 위해 초기 활성화 비용을 지원하고자 함

□ 주요내용

가. 계 약 명 : 주거서비스 활성화를 위한 용역계약

나. 업 체 명 : 지에이치파트너즈(주) (당 사업장의 PM업체)

다. 계약기간 : 계약 체결일로부터 2023.12.31.까지

라. 지원내용 : 주거서비스 활성화 이벤트 진행, 주거서비스 업무 지원 집기, 장비 등 구입, 인건비 지원 등

마. 위탁수수료

－ 입주초기 6개월 안정화 비용 : 금36,300,000원(VAT별도)

－ 주거서비스 활성화 이벤트 비용 : 금52,200,000원(VAT별도)

□ 기타

－ 예산항목 : 기타수수료 (기금출자 변경승인 완료)



붙임2. 주거서비스 활성화를 위한 용역 계약 관련 서류 1식.

제3호 의안

방음벽 공사비 정산 합의서 체결

□ 관련 규정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 결의한다.

12. 상법, 부동산투자회사법 기타 관계 법령상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식에 의한 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

○ 부동산투자회사법 제30조 (거래의 제한)

①부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 (중략) 거래를 하여서는 아니 된다.

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 “주요 주주” 라 한다) 및 그 특별관계자

②제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
부동산투자회사법 시행령 제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

①법 제30조제2항제3호에서 대통령령으로 정하는 거래란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별 결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

□ 배경 및 목적

○ 사업계획 변경승인 과정에서 당초 계획에 없던 방음벽 설치 조건이 부여되어, 준공기한 준수를 위해 시공사 부담으로 발주 및 공사 완료한 바, 공사도급계약 상 시공사의 책임없는 사유에 해당함에 따라 시공사가 선지급한 방음벽 공사비에 대해 정산하고자 함

□ 주요내용

가. 계 약 명 : 합의서 (과주운정3 A15BL 공공지원민간임대주택 신축공사 방음벽 공사비)

나. 합의상대방 : 우미건설주 (당 사업장 시공사)

다. 합 의 금 : 금700,424,963원 (VAT포함)

※ 지급 증빙 서류 확인 후 합의금 지급 예정



□ 기타

- 예산항목 : 예비비 (기금출자 변경승인 완료)

붙임3. 방음벽 공사비 합의 관련 서류 1식.