

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

임시주주총회의사록

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

일 시: 2021년 3월 10일 오후 2시

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

주 주 총 수	:	3명
회사가 발행한 주식의 총수	:	10,850,200주
출 석 주 주 수	:	3명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	10,850,200주

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

의장은 “주주총회 보고자료”를 통해 보고한 후, 오늘 주주총회의 부의안건을 상정하다.

보고사항1. 감정평가 용역 완료 보고

제1호 의안: 홍보관 운영 위탁계약 체결의 건

의장은 홍보관 운영 위탁계약 체결에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 특별한 이해관계가 있는 자로서 상법 제368조 제3항에 의해 의결권을 행사하지 못하는 우미건설(주) (보통주 : 5,001,800주)를 제외한 출석 주주들 중 서면의결 포함 출석한 주주 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안: 홍보관 재산종합보험 가입의 건

의장은 홍보관 재산종합보험 가입에 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.

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 3월 10 일

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희 (인)



2021 년 제 3 차
임시주주총회 자료

(주)우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2021 년 제 3 차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2021 년 3 월 10 일(수) 오후 2 시

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

◇ 보고사항

- 보고사항 1 : 감정평가 용역 완료 보고

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 홍보관 운영 위탁계약 체결의 건
- 제 2 호 의안 : 홍보관 재산종합보험 가입의 건



보고사항 1

감정평가 용역 완료 보고

□ 참고 법령

○ 민간임대주택에 관한 특별법 제 49 조(임대보증금에 대한 보증)

① 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택

④ 제 1 항에 따른 보증의 가입기간은 다음 각 호의 시점부터 임대무기간이 종료되는 날(임대무기간이 종료되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날로 한다) 까지로 한다.

1. 제 1 항제 1 호 및 제 2 호에 해당하는 민간임대주택: 사용검사를 받은 날(사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우에는 그 날을 말한다)

□ 배경 및 목적

○ 상기 법령에 의거, '21 년 상반기 임차인모집을 추진하기 위한 사용검사 전 임대보증금 보증 가입을 준비하고 있으며, 주택도시보증공사의 보증심사 서류 중 보증신청일로부터 2년 이내 감정한 감정평가서 제출이 필요한 바, 사전에 해당 업무를 진행하였음

□ 주요내용

가. 용역대상 : 세대규모별(59A, 59B, 59C, 69A, 69B, 69C, 84A) 기준층 감정

나. 용역목적 : 일반거래(주택도시보증공사 제출)

다. 업체선정 : 제안 평가수수료 및 일정 등을 감안하여 선정함

라. 업 체 명 : (주)상창감정평가법인

마. 용역금액 : 금 이백구십오만오천칠백원정 (₩2,955,700, VAT 포함) * 실비포함

□ 기타사항

가. 예산항목 : 건설관련 예비비



붙임 1. 근거법령 관련 조항 1부.

붙임 2. 감정평가용역 업체별 견적서 각 1부.

붙임 3. 감정평가서 사본 및 수수료 청구서 1부.

제1호 의안

홍보관 운영 위탁계약 체결의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제 25 조 (주주총회 결의사항) 2 항

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

12. 기타 상법 및 부투법 상 상법 제 434 조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

□ 목적

- '21 년 상반기로 예정되어 있는 임차인 모집과 관련하여 홍보관 운영 위탁계약을 아래와 같이 체결하고자 함

□ 계약 주요내용

가. 계 약 명 : 홍보관 운영 위탁계약

나. 업 체 명 : 우미건설(주)

다. 계약기간 : 홍보관 임대차기간 개시 시점~공공지원 민간임대주택 사용승인시(2021.08.31. 예정)

라. 계약금액 : 금 208,290,000 원(VAT 별도)

마. 대금지급방법 : 계약금액 내에서 홍보관 운영 종료시 실비정산

□ 기타사항

가. 홍보관 책임 운영 및 관리를 위해 사업제안자인 시공사 우미건설(주)과 계약을 체결함

나. 인건비, 제세공과금, 소모품비 등 홍보관 운영 관련 일체의 비용이 용역금액에 포함된 것으로 하나, 화재보험료는 제외함.

다. 화재보험료는 리츠 부담으로 가입 예정

라. 예산항목 : 분양관련비용-광고홍보비, 임차인모집비



붙임 4. 시공사 요청 공문 1부.

붙임 5. 홍보관 운영 위탁계약서(안) 1부.

붙임 6. 홍보관 운영비 예산(안) 1부.

제2호 의안

홍보관 재산종합보험 가입의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제 25 조 (주주총회 결의사항) 1 항

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.

3. 가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)

12. 기타 이사회가 부의한 사항

□ 목 적

○ 홍보관 화재 등 종합적인 위험관리를 담보하기 위함

□ 계약 주요내용

가. 계약자 및 피보험자 : ㈜우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 보험내용 : 홍보관 및 집기 화재손해담보, 시설물 대인, 대물 배상, 시설소유자 배상책임

다. 업체선정 : 2 개사 지명 후, 견적금액 및 조건 감안하여 선정

라. 업 체 명 : 현대해상화재보험

마. 보험기간 : 2021.03.02 ~ 2021.09.04

바. 보 험 료 : 금 이십일만삼천오백원정 (₩213,500, VAT 없음)

사. 견적내역

[단위: 원, VAT 없음]

음]

업체명	보험가입금액		보상한도금액				보험료
	건물배상	집기배상	화재대물배상	구내치료비	대인배상	대물배상	
현대해상	490,000,000	440,000,000	750,000,000	1인:200만원 1사고:500만원	1인:20억 1사고:100억	100억	213,500
롯데손해보험	490,000,000	440,000,000	500,000,000	1인:200만원 1사고:500만원	1인:20억 1사고:100억	100억	213,800

□ 기타사항

가. 예산항목 : 분양관련비용-부지임차료

나. 홍보관 존치기간(조기폐관 또는 연장)에 따라 보험료 증감이 있을 수 있음

붙임 7. 보험 청약서 각 1 부