

v. 02.06.2026

# NICOLAS

business center



**Propozycja najmu powierzchni biurowych  
w budynku Nicolas Business Center we Wrocławiu**

ul. Św. Mikołaja 19 / Stare Miasto  
50-128 Wrocław

---

**498,70 m<sup>2</sup> – IV p.**

[www.gc-nbc.pl](http://www.gc-nbc.pl)

**NICOLAS**  
business center

**ŻYCZYMY MIŁEGO DNIA  
HAVE A GOOD DAY**



## **WITAMY W NICOLAS BUSINESS CENTER**

---

**TUTAJ WYZNACZAMY  
STANDARDY PRACY BIUROWEJ**

- **KOMFORT PRACY**
- **BEZPIECZEŃSTWO**
- **NOWOCZESNE TECHNOLOGIE**
- **DZIAŁANIA ESG**
- **PRESTIŻ**
- **RENOMOWANI PARTNERZY**



## PRESTIŻOWA LOKALIZACJA SUKCESEM W BIZNESIE

Nasz nowoczesny biurowiec Nicolas Business Center, znajduje się przy ul. Św. Mikołaja 19, czyli w **samym sercu Wrocławia**, co stanowi o jego **prestżowej i bardzo atrakcyjnej lokalizacji**.





## INFORMACJE O BUDYNKU

<b>Wynajmujący</b>	Reitfoxx Sp. z o.o. ul. św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław
<b>Budynek</b>	NICOLAS BUSINESS CENTER, ul. św. Mikołaja 18-20
<b>Liczba kondygnacji</b>	6 naziemnych, 1 podziemna
<b>Powierzchnia użytkowa budynku m2</b>	13 465
<b>Powierzchnia biurowa w całym budynku m2</b>	10 640
<b>Ilość pracowników w biurcu</b>	Ponad 1100
<b>Parking</b>	2 poziomy
<b>Dostępność do powierzchni najmu</b>	24h/7 dni w tygodniu
<b>Ochrona dostępu</b>	Obiekt chroniony jest przez profesjonalną agencję ochrony. Budynek wyposażony jest w System monitoringu oraz System Kontroli Dostępu, który umożliwia konfigurację nadawania dostępu na wynajmowanej powierzchni zgodnie z oczekiwaniem Najemcy



**INFORMACJE O POWIERZCHNI NAJMU**

<b>Piętro</b>	IV piętro
<b>Powierzchnia (przedmiot) najmu NETTO (NLA)</b>	<b>498,70 m<sup>2</sup> netto</b>
<b>Współczynnik dla kondygnacji</b>	<b>10,1%</b>
<b>Współczynnik budynkowy</b>	<b>3,9%</b>
<b>Powierzchnia brutto (GLA)</b>	<b>570,41 m<sup>2</sup></b>
<b>Obecny układ pomieszczeń</b>	Wydzielone gabinety zgodnie z załączonym podziałem powierzchni. Wydzielone pomieszczenie socjalne. Wydzielone pomieszczenie na serwerownię.
<b>Wykończenie</b>	Ściany czołowe przeszklone. Ściany działowe GK. Wykładzina dywanowa.  Istnieje możliwość przejęcia wyposażenia meblowego.
<b>Klimatyzacja</b>	TAK, sterowanie oddzielne dla każdego pomieszczenia.
<b>Kontrola dostępu</b>	TAK, dostęp do powierzchni najmu zabezpieczony systemem kontroli dostępu.





## GŁÓWNE WARUNKI UMOWY

<b>Warunki finansowe dla powierzchni GLA EURO / m<sup>2</sup> netto</b> (stawki przy najmie całego modułu)	13,99 – przy umowie na 36 mcy 13,77 – przy umowie na 60 mcy 13,19 – przy umowie na 72 mcy <b>12,99 – przy umowie na 120 mcy</b>
<b>Opłata za miejsce parkingowe</b> (ilość miejsc ograniczona)	<b>84 Euro/mp</b> – parking podziemny <b>75 Euro/mp</b> – parking naziemny
<b>Wakacje czynszowe</b>	Istnieje możliwość udzielenia wakacji czynszowych na uzgodnionych warunkach.
<b>Opłata eksploatacyjna</b>	<b>20.80 PLN/m<sup>2</sup> netto w 2026 r.</b> – jedna z najniższych stawek na rynku, biorąc pod uwagę lokalizację i klasę obiektu. Opłata podlega corocznej aktualizacji.
<b>Indeksacja</b>	HICP/rok
<b>Wykończenie</b>	Istnieje możliwość adaptacji pomieszczeń zgodnie z oczekiwaniami Najemcy.
<b>Długość umowy najmu</b>	Preferowana umowa na 60 - 120 miesięcy.
<b>Termin rozpoczęcia umowy</b>	<b>Lokal gotowy do wynajęcia</b>
<b>Zabezpieczenie umowy najmu</b>	Podstawowym zabezpieczeniem Umowy najmu jest Gwarancja bankowa lub Kaucja Gwarancyjna w wysokości <b>3 miesięcznego czynszu najmu + koszty eksploatacyjne + parking + Vat</b>
<b>Uwagi</b>	Ostateczna wysokość czynszu uzależniona jest również od innych czynników takich jak wartość fit-out'u, długość umowy itp.





## NAJKORZYSTNIEJSZA STAWKA SERVICE CHARGE NA RYNKU

Wysoki poziom obsługi technicznej oraz odpowiednia polityka kontraktacyjna usług pozwalają nam zapewnić od wielu lat jedną z najniższych stawek eksploatacyjnych na rynku, biorąc pod uwagę lokalizację i klasę obiektu. Wynosiła ona odpowiednio:

**14,37 zł/ m<sup>2</sup> w 2022 r., 17,38 zł/ m<sup>2</sup> w 2023 r., 19,02 zł/ m<sup>2</sup> w 2024 r., 20,29 zł/ m<sup>2</sup> w 2025 r.,**

Koszty Eksploatacyjne dotyczą należności z tytułu utrzymania budynku:

- dostaw wody – dotyczy części wspólnych,
- dostaw energii elektrycznej – dotyczy części wspólnych,
- wywozu śmieci i nieczystości,
- ogrzewania i klimatyzacja części wspólnych Obiektu,
- opłat związanych z utrzymaniem części wspólnych Obiektu w tym m.in. sprzątania i utrzymania porządku wewnątrz Obiektu na powierzchniach wspólnych, sprzątania, konserwacji odśnieżania i odładzania ulic, chodników, garaży, dachów, utylizacji odpadów, mycie szyb i elewacji powierzchni wspólnych Obiektu,
- odprowadzania ścieków,
- korzystania z linii telefonicznych ograniczonych do połączeń wykonywanych przez obsługę Obiektu,
- ochrony Obiektu i profesjonalną Portiernią zapewniającą obsługę petentów i odbowiadnią kontrolę dostępu do Najemców zgodnie z ich wytycznymi,
- serwisu technicznego Obiektu, tj. serwisu związanego z konserwacją, remontami i naprawą (w tym części zamienne i materiały eksploatacyjne) wszystkich urządzeń, instalacji technicznych będących własnością właściciela Obiektu,
- korzystania z części wspólnych w tym serwisu wind,
- dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji powierzchni wspólnych,
- ochrony przeciwpożarowej,
- zarządzania Obiektem,
- ubezpieczenia Obiektu,
- pielęgnacji zieleni wewnątrz i na zewnątrz Obiektu,
- elementów wystroju, urządzenia oraz dekoracji Obiektu,
- kosztu utrzymania, napraw, konserwacji etc. zewnętrznych totemów, szyldów i innych podobnych urządzeń,
- podatków i innych opłat o charakterze publicznoprawnym obciążających Wynajmującego w związku z Obiektem,
- innych uzasadnionych kosztów, które są użyteczne i potrzebne do prawidłowego funkcjonowanie Obiektu i inne wydatki z nim związane.

Opłaty eksploatacyjne płatne są miesięcznie z góry w formie zaliczek. Każdego roku następuje ich rozliczenie na podstawie rzeczywistych kosztów, poniesionych w danym roku kalendarzowym

Opłata za telefon, internet, sprzątanie powierzchni będącej przedmiotem najmu – najemca rozlicza się we własnym zakresie z dowolnie wybranym przez siebie operatorem/usługodawcą. Media (energia, woda) rozliczana na podstawie liczników i/lub proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.

## ✓ OPCJE SPECJALNE - DZIAŁANIA WIZERUNKOWE

Pomożemy zbudować wizerunek Najemcy, aby wzmocnić jego widoczność i obecność w Nicolas Business Center.

Proponujemy\*:

- ★ możliwość umieszczenia logo Najemcy na elewacji budynku
- ★ zaadoptowanie łoży we foyer budynku, jako nowy kanał informacyjny obecności i działalności Najemcy
- ★ wykonanie spersonalizowanych kart ID dla pracowników
- ★ poinformowanie o obecności Najemcy w NBC w naszych kanałach informacyjnych (www, Li, fb)

\*usługi mogą podlegać dodatkowej opłacie



 **Z MYŚLĄ O PRACOWNIKACH**



BOGATY WYBÓR GASTRONOMII



Pracownicy Nicolas Business Center mają dostęp do kilkudziesięciu punktów gastronomicznych w promieniu 300 m od naszego biurowca. Tak bogata oferta z pewnością zaspokoi potrzeby kulinarne pracowników.



PROPAGUJEMY KOMUNIKACJĘ  
EKOLOGICZNĄ I ZBIOROWĄ

Wiemy jak ważna jest aktywność i troska o środowisko. Dla pracowników Nicolas Business Center dostępna jest specjalna wiatra rowerowa oraz liczne stojaki rowerowe.





W bliskiej odległości znajdują się również węzły komunikacji publicznej z licznymi liniami tramwajowymi i autobusowymi.

*Linie tramwajowe:*

*3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 18, 24*

*Linie autobusowe:*

*102, 103, 110, 114, 132, 243, 245, 247*

Dzięki temu Biurowiec jest połączony praktycznie z każdą dzielnicą Wrocławia, zapewniając szybką i sprawną komunikację.





## OBCENA ARANŻACJA POWIERZCHNI

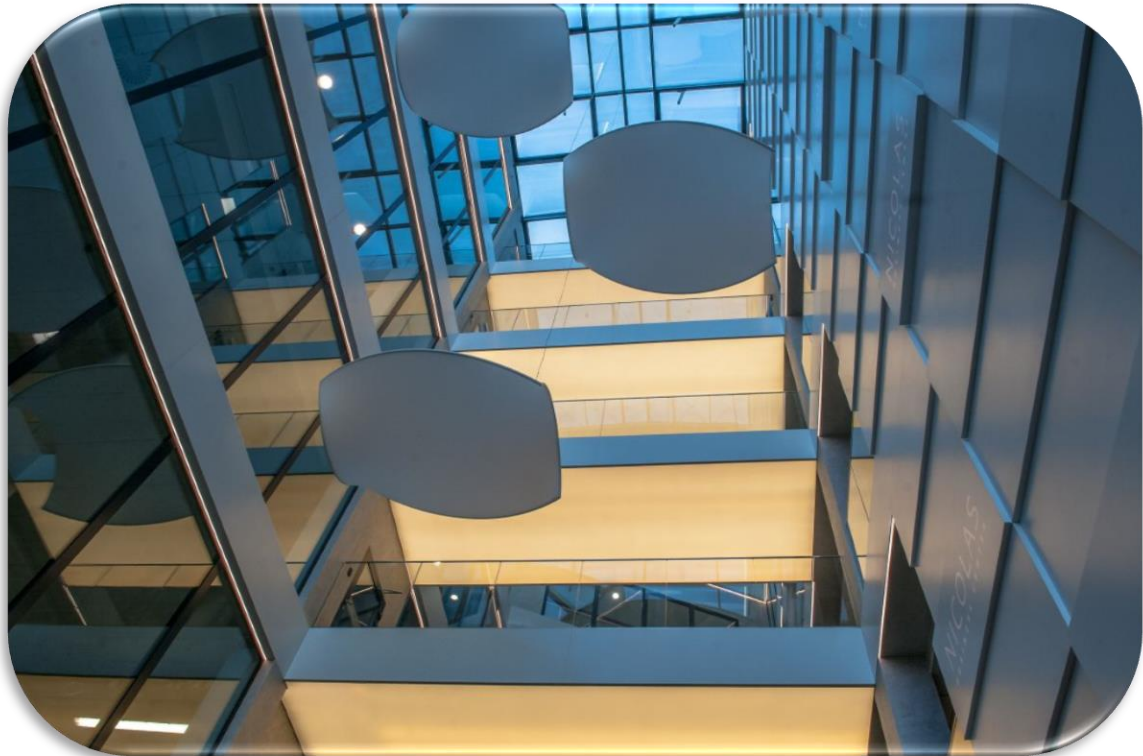








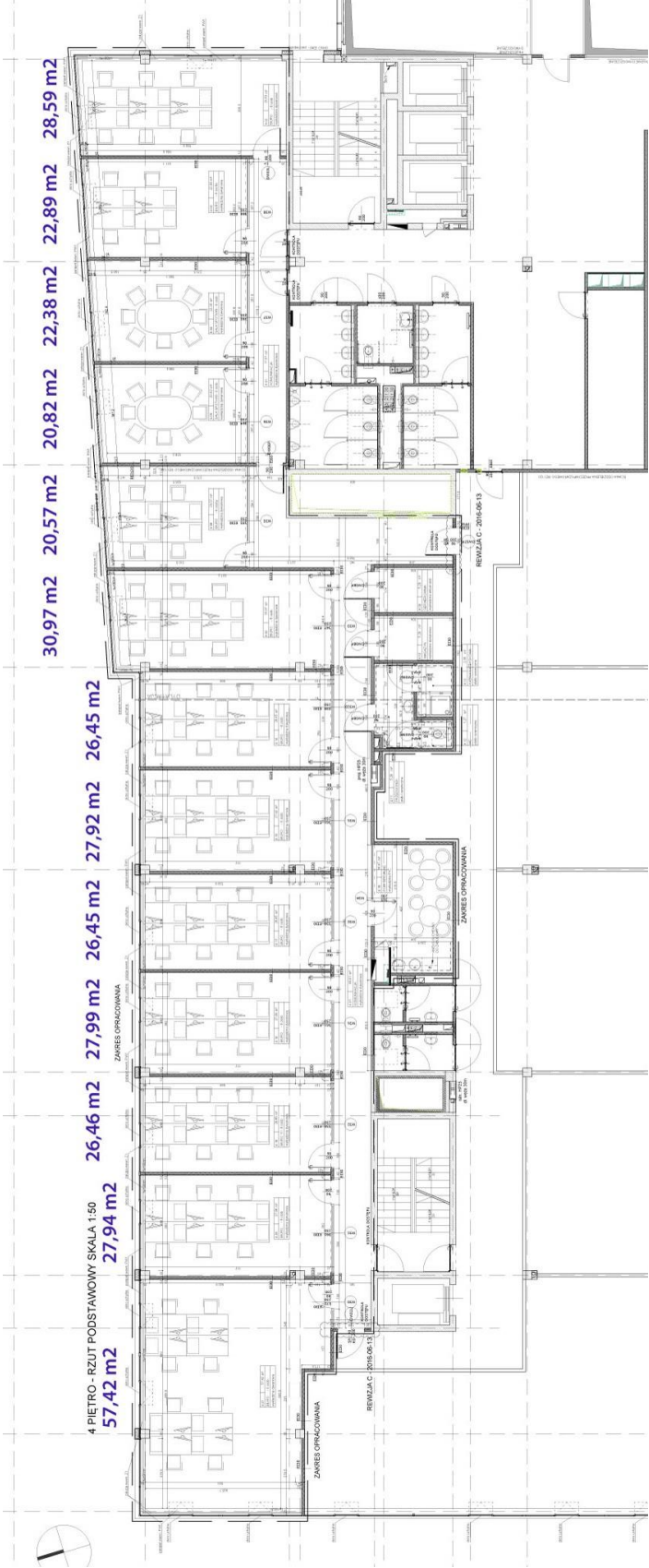
WYJĄTKOWY DESIGN NICOLAS BUSINESS CENTER






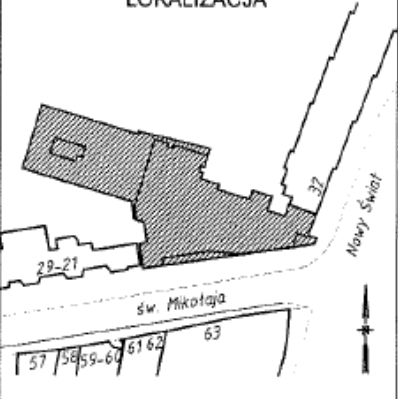


OBCNY PODZIAŁ POWIERZCHNI





## METRYKA GEODEZYJNA POWIERZCHNI

METRYKA POMIESZCZENIA	
Miasto:	Wrocław
Obręb:	Stare Miasto
Numer arkusza mapy:	AM-25
Numer działki ewidencyjnej:	26/5, 27/2
Adres:	Św. Mikołaja 18,19,20 Nowy Świat 30
Piętro:	4
Powierzchnia netto [m <sup>2</sup> ]	498.70
Położenie na rzucie kondygnacji 	
LOKALIZACJA 	
WG NORMY: ANSI/BOMA Z65.1-2010 Office Building	
Pomiar i opracowanie wyników	Usługi Geodezyjne <b>*GEOTRAS*</b> <b>Radosław Szycha</b> 54-101 Wrocław ul. Lubelska 74 NIP 894-169-24-83 region 021232458 tel. 71 35 44 007
	<b>GEODETA</b> mgr inż. Radosław Szycha uprawnień 19771 Wrocław ul. Lubelska 74
Data pomiaru	31.08.2016

Powierzchnia 498.70 m<sup>2</sup>

**Dołącz do renomowanych partnerów, którzy od lat obecni są w Nicolas Business Center!**



Z poważaniem,

Daniel Zieliński  
Dyrektor Zarządzający NBC

T: 605 541 341  
E: [daniel.zielinski@reitfox.pl](mailto:daniel.zielinski@reitfox.pl)

*Niniejsza propozycja nie zawiera wszystkich istotnych postanowień umowy najmu i nie ma być, ani nie jest, prawnie wiążąca. Nie powinna być traktowana, jako oferta w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego ani jako umowa przedwstępna w rozumieniu art. 389 kodeksu cywilnego.*

[www.gc-nbc.pl](http://www.gc-nbc.pl)