

v. 23.07.2026

NICOLAS

business center



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

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

399,16 m² – V p.

www.gc-nbc.pl



WITAMY W NICOLAS BUSINESS CENTER

TUTAJ WYZNACZAMY
STANDARZY 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 **prestiżowej i bardzo atrakcyjnej lokalizacji**.





INFORMACJE O BUDYNKU

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





INFORMACJE O POWIERZCHNI NAJMU

Piętro	IV piętro
Powierzchnia (przedmiot) najmu NETTO (NLA)	399,16 m² netto
Współczynnik dla kondygnacji	6,7%
Współczynnik budynkowy	3,9%
Powierzchnia brutto (GLA)	442,51 m²
Obecny układ pomieszczeń	Wydzielone gabinety zgodnie z załączonym podziałem powierzchni. Wydzielone pomieszczenie socjalne. Wydzielone pomieszczenie na serwerownię.
Wykończenie	Ściany czołowe przeszklone. Ściany działowe GK. Wykładzina dywanowa. Istnieje możliwość przejęcia wyposażenia meblowego.
Klimatyzacja	TAK, sterowanie oddzielne dla każdego pomieszczenia.
Kontrola dostępu	TAK, dostęp do powierzchni najmu zabezpieczony systemem kontroli dostęp.





GŁÓWNE WARUNKI UMOWY

Warunki finansowe dla powierzchni GLA EURO / m² netto (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 12,99 – przy umowie na 120 mcy
Opłata za miejsce parkingowe (ilość miejsc ograniczona)	84 Euro/mp – parking podziemny 75 Euro/mp – parking naziemny
Wakacje czynszowe	Istnieje możliwość udzielenia wakacji czynszowych na uzgodnionych warunkach.
Opłata eksploatacyjna	20.80 PLN/m² netto w 2026 r. – jedna z najniższych stawek na rynku, biorąc pod uwagę lokalizację i klasę obiektu. Opłata podlega corocznej aktualizacji.
Indeksacja	HICP/rok
Wykończenie	Istnieje możliwość adaptacji pomieszczeń zgodnie z oczekiwaniami Najemcy.
Długość umowy najmu	Preferowana umowa na 60 - 120 miesięcy.
Termin rozpoczęcia umowy	Lokal gotowy do wynajęcia
Zabezpieczenie umowy najmu	Podstawowym zabezpieczeniem Umowy najmu jest Gwarancja bankowa lub Kaucja Gwarancyjna w wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu + koszty eksploatacyjne + parking + Vat
Uwagi	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/ m² w 2022 r., 17,38 zł/ m² w 2023 r., 19,02 zł/ m² w 2024 r., 20,29 zł/ m² 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 funkcjonowania 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 łoża 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 wiata rowerowa oraz liczne stojaki rowerowe.





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

Linie tramwajowe:

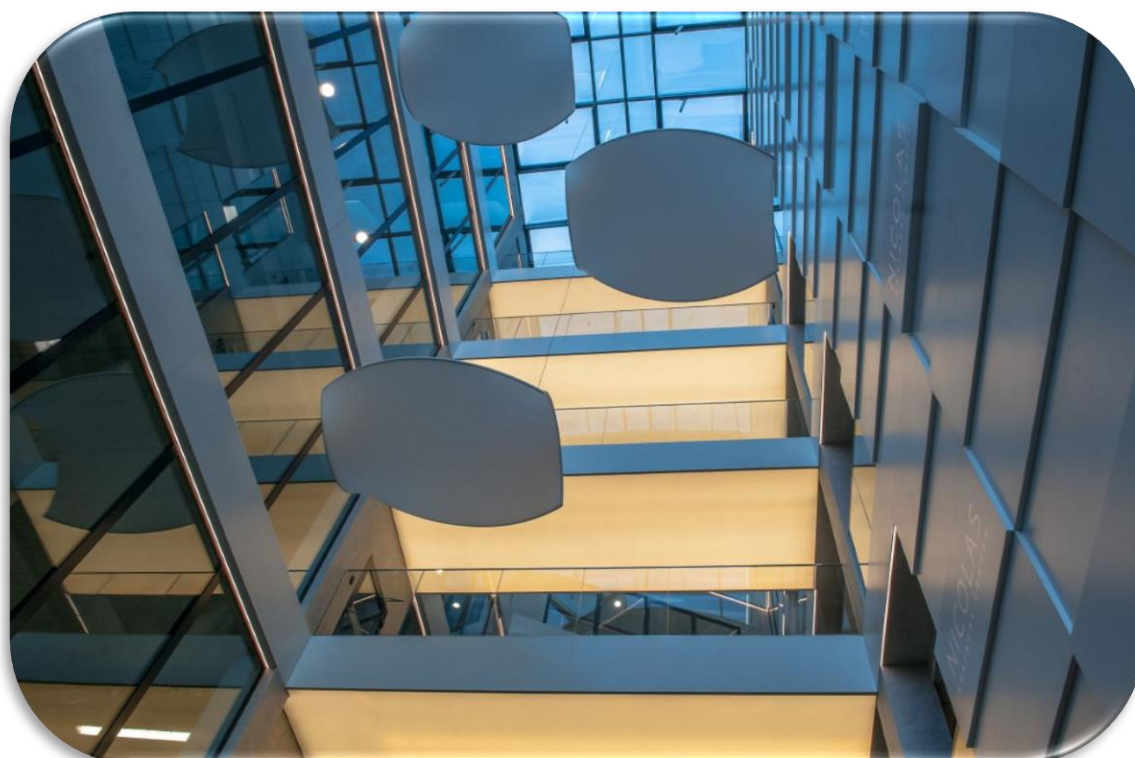
3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 18, 24

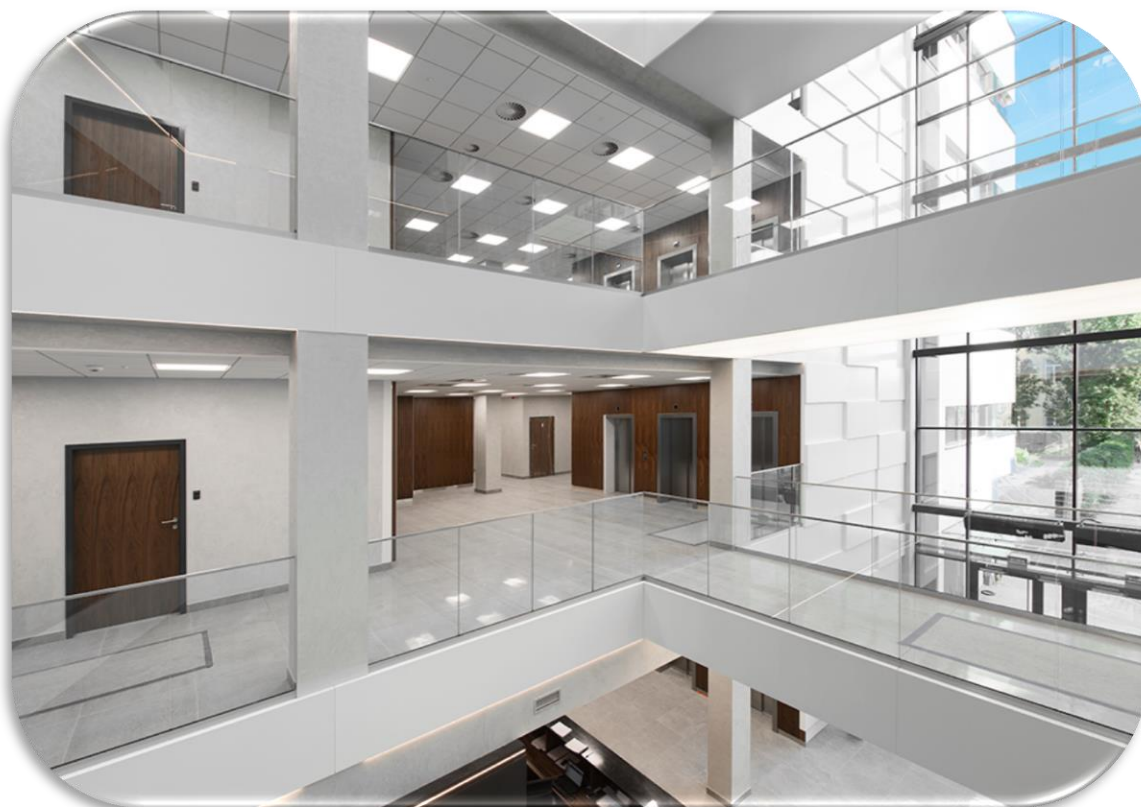
Linie autobusowe:

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

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

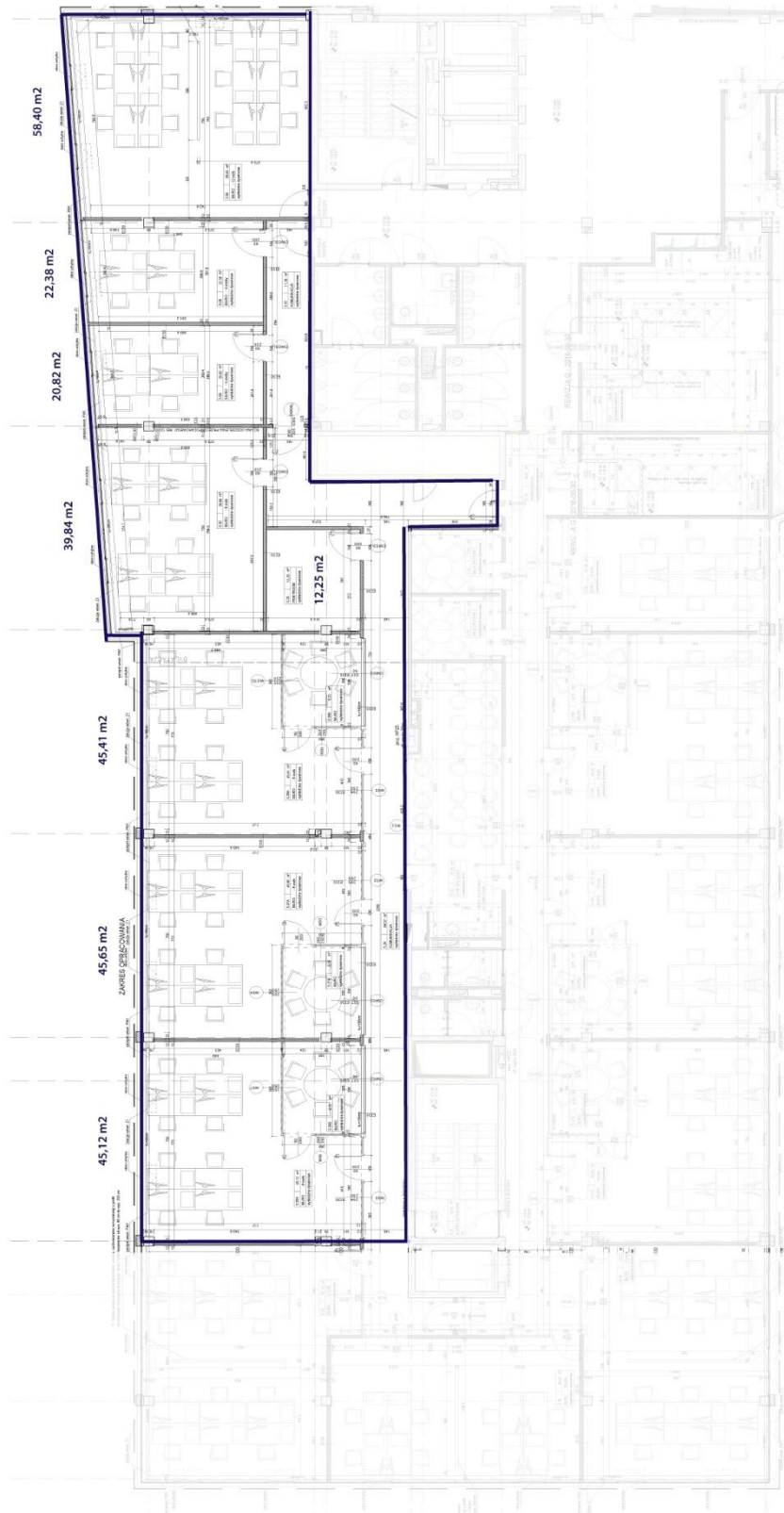


**WYJĄTKOWY DESIGN NICOLAS BUSINESS CENTER**



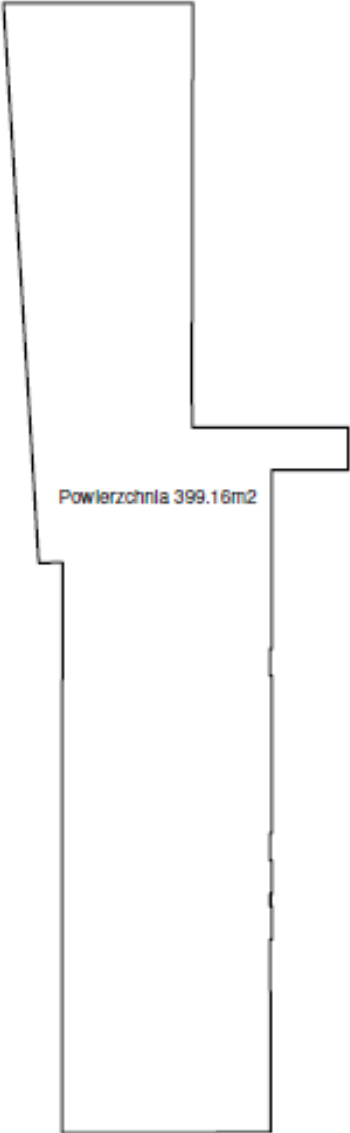
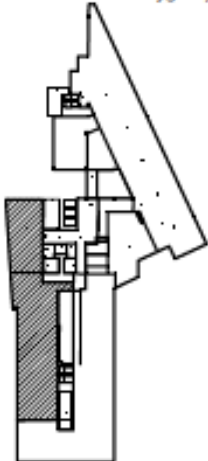
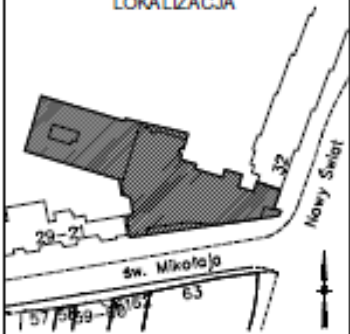


OBECNY PODZIAŁ POWIERZCHNI

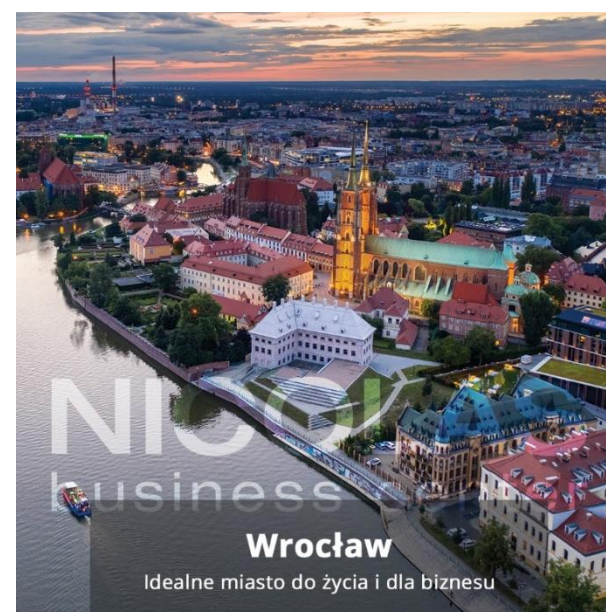




METRYKA GEODEZYJNA POWIERZCHNI

 Powierzchnia 399.16m²	METRYKA POMIESZCZENIA	
	Miasto:	Wrocław
	Obręb:	Stare Miasto
	Numer arkusza mapy:	AM-25
	Numer działki owidzanej:	26/9, 27/4
	Adres: Św. Mikołaja 18,19,20 Nowy Świat 30	
	Piętro:	5
	Powierzchnia netto [m ²]	399.16
	Położenie na rzucie kondygnacji 	
	LOKALIZACJA 	
WG NORMY: ANSI/BOMA Z35.1-2010 Office Building		
Pomiar i opracowanie wyników	"GEOTRAS" Radosław Szycha 54-101 Wrocław ul. Łubelska 1135 NIP 854-153-24-83regon 021232458 tel. 501-171-490	
	Data pomiaru 23.02.2026	

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

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