

v. 10.02.2026

NICOLAS

business center



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

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

645,25 m² – II 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 GASTRONOMII

Nasz nowoczesny biurowiec Nicolas Business Center, a tym samym oferowany lokal gastronomiczny znajduje się przy ul. Św. Mikołaja 19, czyli **w samym sercu Wrocławia**, co stanowi o jego **prestżowej 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	II piętro
Powierzchnia (przedmiot) najmu NETTO (NLA)	645,24 m² netto Recepcja/Sekretariat - 11,45 m² - dodatkowa opcja
Współczynnik dla kondygnacji	8,6%
Współczynnik budynkowy	3,9%
Powierzchnia brutto (GLA)	728,06 m² (bez recepcji) 737,35 m² (z recepcją)
Obecny układ pomieszczeń	Wydzielone gabinety + open space - zgodnie z załączonym podziałem powierzchni. Wydzielone pomieszczenie socjalne. Wydzielone pomieszczenie na serwerownię.
Wykończenie	Ściany czołowe przeszklone (gabinenty). Ściany działowe GK. Wykładzina dywanowa.
Klimatyzacja	TAK, sterowanie oddzielne dla danego pomieszczenia/ dla danej strefy.
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)	13,75 – przy umowie na 36 mcy 13,50 – przy umowie na 60 mcy 12,95 – przy umowie na 72 mcy 12,79 – 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	19.90 PLN/m² netto w 2025 r. – szacowana stawka po rozliczeniu rocznym - 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.

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 odladzania 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 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:

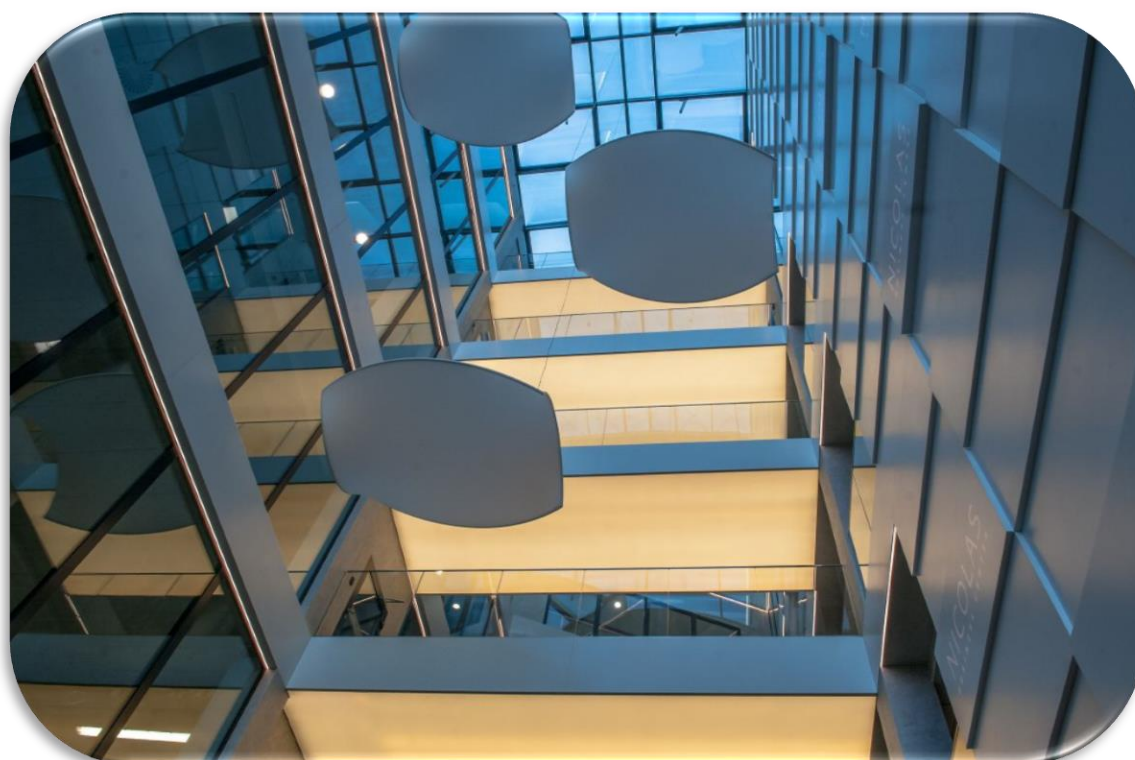
102, 103, 110, 114, 132, 243, 245, 247

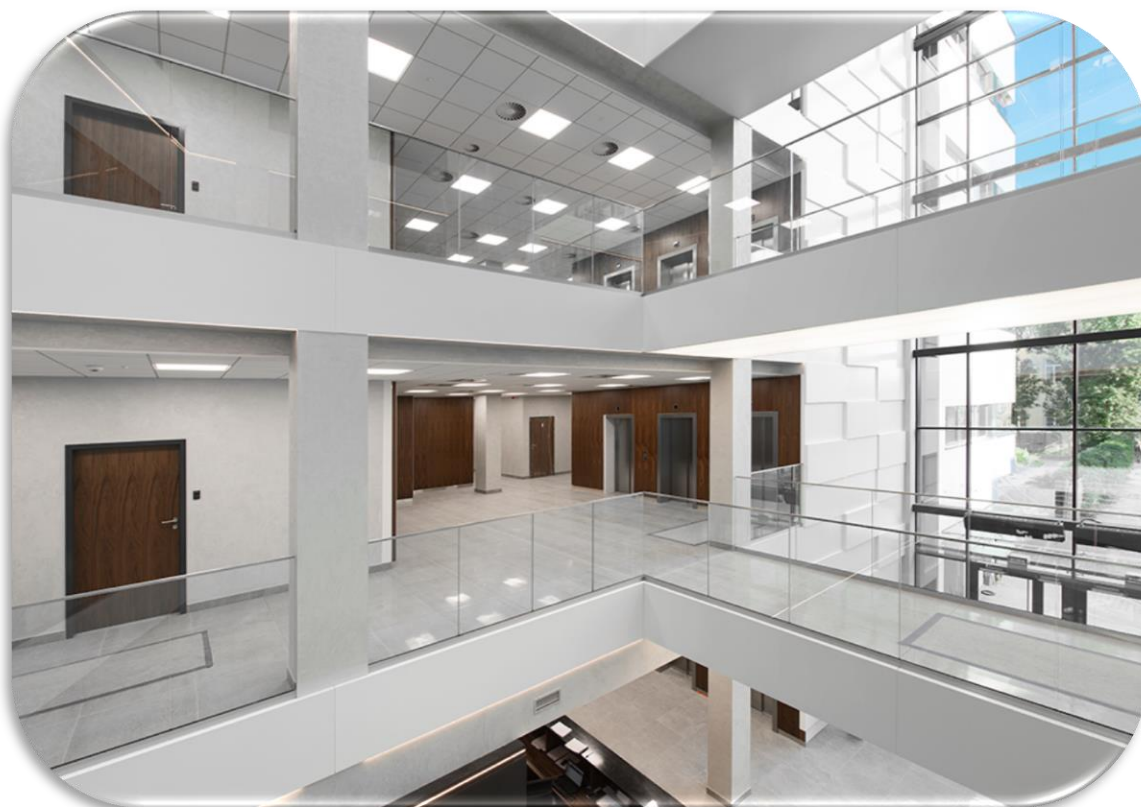
Dzięki temu Biurowiec jest połączony praktycznie z każdą dzielnicą Wrocławia, zapewniając szybką i sprawną komunikację.





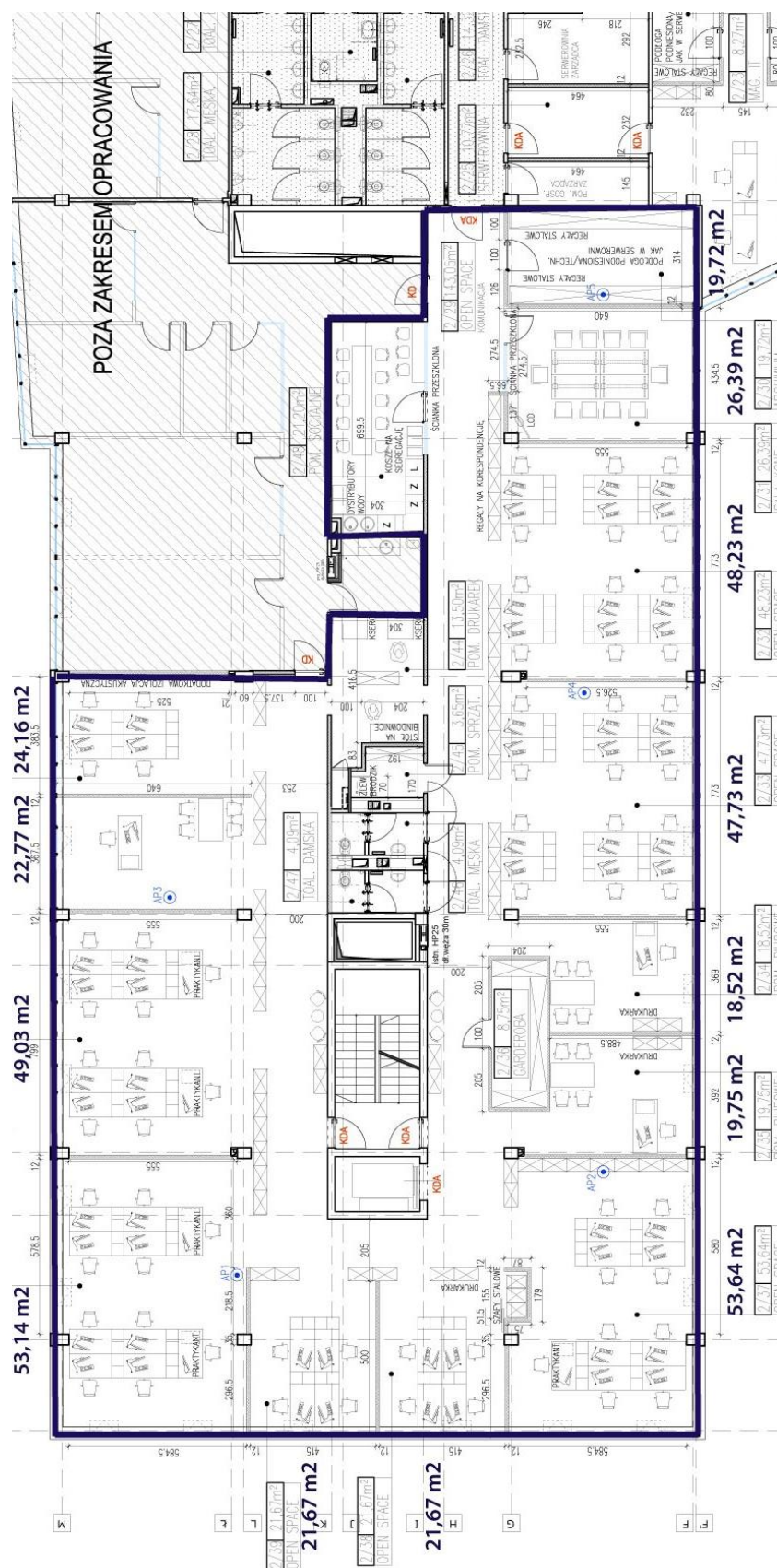
WYJĄTKOWY DESIGN NICOLAS BUSINESS CENTER





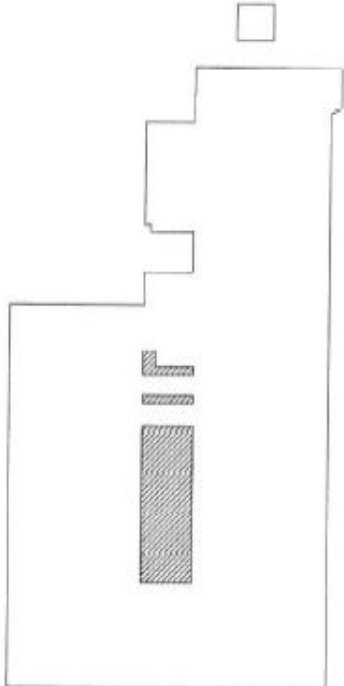
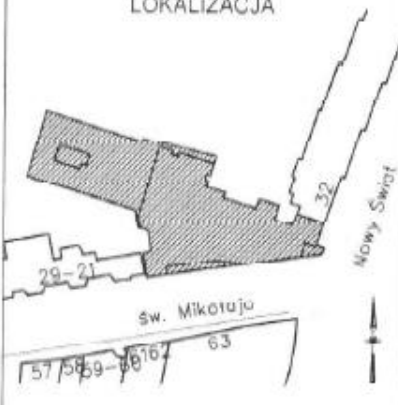


OBECNY PODZIAŁ POWIERZCHNI





METRYKA GEODEZYJNA POWIERZCHNI

 Powierzchnia 645.24 m²	METRYKA POMIESZCZENIA	
	Miasto:	Wrocław
	Obręb:	Stare Miasto
	Numer arkusza mapy:	AM-25
	Numer działki ewidencyjnej:	26/9, 27/4
	Adres: Św. Mikołaja 18,19,20 Nowy Świat 30	
	Piętro:	2
	Powierzchnia [m ²]	645.24
	Położenie na rzucie kondygnacji 	
	LOKALIZACJA 	
WG NORMY: ANSI-BOMA Z65.1-2010 Office Building		
Pomiar i opracowanie wyników	GEOTRAS Radosław Szychta 54-101 Wrocław ul. Lubelska 111B NIP 694-169-24-83 region 021232458 tel 501-171-493	
	GEODETA mgr inż. Radosław Szychta uprawnienia nr 10331 Wrocław ul. Lubelska 71 	
Data pomiaru	27.09.2023	

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



Z poważaniem,

Daniel Zieliński
Wiceprezes Zarządu
Dyrektor Zarządzający NBC

T: 605 541 341
E: daniel.zielinski@gc-nbc.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