



WOOD LARK
GROUP

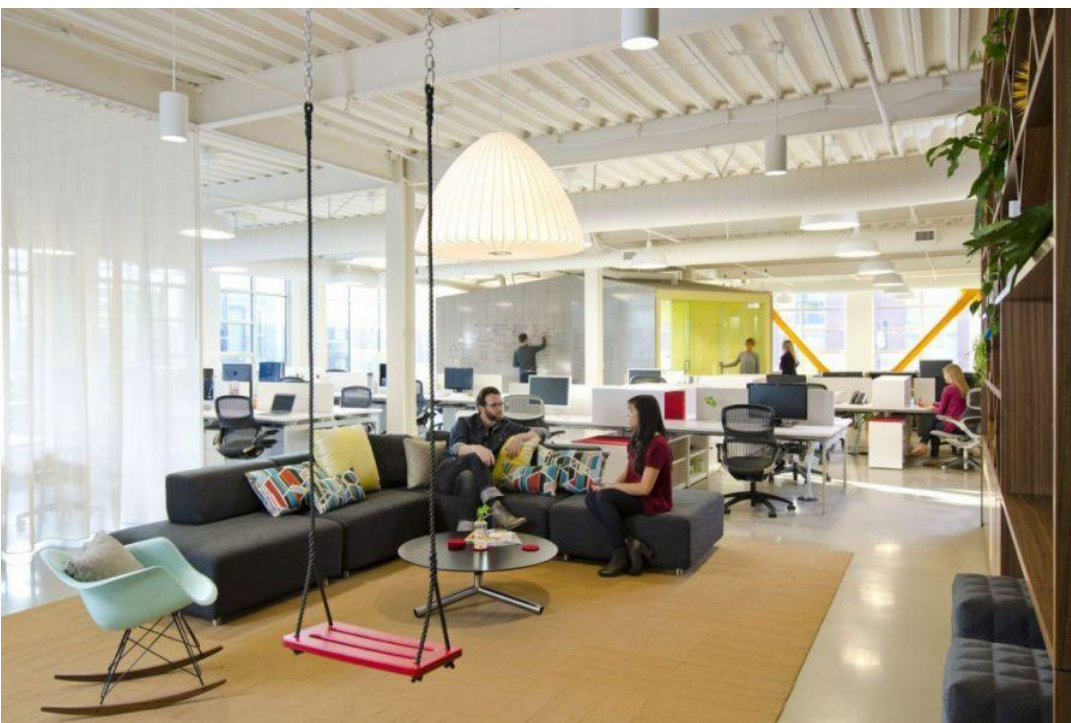


PORADNIK NAJEMCY BIURA

okiem brokerów WOOD LARK GROUP

Zmiana siedziby firmy to **złożony proces decyzyjny**. Obejmuje on zarówno aspekty **ekonomiczne** czyli koszty jej utrzymania, jak i sprawy **kulturowe**. W dobie szybkiej zmiany trendów na rynku biurowym nowe miejsca dla Państwa biznesu, wraz z udogodnieniami jakie oferują nowoczesne biurowce, jest w stanie zaspokoić potrzeby organizacji i pozytywnie wpłynąć na jej efektywność i wyniki. Obecnie realizowane projekty są integralną częścią rozwijających się miast – wraz z dynamicznym postępem w obszarze komunikacji publicznej, dotychczas mało dostępne miejsca zmieniają się w prężne ośrodki biznesowe, otwarte także na mieszkańców miast.

Wybór i dopasowanie powierzchni do charakteru działalności firmy jest procesem czasochłonnym i angażującym. Nasz zespół zebrał w całość wszelkie problemy, na które potencjalnie może natknąć się najemca – wyjaśniamy na czym polega cały proces, od czego zacząć i jakie podjąć kroki, by wybrać optymalną dla siebie powierzchnię.



Wood Lark Group sp. z. o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

PROCES WYNAJMU POWIERZCHNI

◆ PLANOWANIE

- Zdefiniowanie założeń i potrzeb (badania „**Wroklace Solutions**”)
- Analiza obecnej umowy najmu
- Analiza rynku

◆ OBRANIE KIERUNKU DZIAŁANIA: RENEGOCJACJA vs. RELOKACJA

- Opcja 1 – RENEGOCJACJA czyli zostajemy
 - ✓ Kontakt z właścicielem budynku w celu uzyskania informacji czy posiada on dostępną powierzchnię, która spełni nasze oczekiwania. W ramach zapytania do właściciela warto poprosić go o kontakt do sąsiadów dzielących z nami powierzchnię w budynku; być może, że sami się przeprowadzają lub też chętnie „oddadzą” część zajmowanej przez siebie powierzchni.
 - ✓ Restrukturyzacja umowy najmu i negocjacja jej warunków
 - ✓ Analiza kosztów wyjścia, szczególnie kosztów: poinformowania swoich klientów i partnerów, kosztów przywrócenie zajmowanej dotychczas powierzchni do stanu poprzedniego jeżeli przewiduje to obecna umowa najmu, usunięcie wszystkich zmian.
- Opcja 2 – RELOKACJA czyli wychodzimy
 - ✓ Relokacja do istniejącego budynku posiadającego już zaaranżowaną powierzchnię dla najemcy
 - ✓ Relokacja do innego budynku i adaptacja wnętrza
 - ✓ Najem powierzchni na zasadzie pre-lease w nieruchomości będącej w budowie lub na etapie planowania

◆ ROZPOCZĘCIE POSZUKIWAŃ BUDYNKU I POWIERZCHNI ODPOWIADAJĄCEJ NASZYM PRIORYTETOM

- Wejście na portal Officebook.pl lub kontakt z brokerem Wood Lark Group
- Rozpoznanie potrzeb najemcy, zlecenie wykonania bezpłatnego badania „**WORKPLACE SOLUTIONS**” w biurze klienta.

Czym jest badanie „WORKPLACE SOLUTIONS”?

Wychodząc naprzeciw potrzebom naszych klientów oferujemy usługę polegającą na wszechstronnej **analizie środowiska pracy** – „**WORKPLACE SOLUTIONS**”.

Posiadamy wiedzę i doświadczenie w zakresie polepszenia warunków pracy oraz optymalizacji powierzchni, tak aby w pełni odpowiadała potrzebom firmy i pozwalała zminimalizować koszty wynajmu zapewniając przy tym najwyższy komfort pracy. Możecie Państwo powierzyć nam zgromadzenie tej wiedzy i odpowiednie jej przełożenie na rozwiązania wpływające pozytywnie na środowisko pracy.

Ocena warunków pracy wymaga skorzystania z odpowiedniego zestawu narzędzi, dopasowując konkretną metodę analizy środowiska pracy do badanego obszaru.

W naszych badaniach opieramy się na **sprawdzonych i skutecznych metodach**, do których należą:

- ✓ ankiety wypełniane przez pracowników wszystkich szczebli organizacji
- ✓ wywiady z reprezentantami kadry zarządzającej i pracownikami wszystkich działów
- ✓ obserwacja procesów pracy, charakteru działalności i wykorzystania przestrzeni biurowej i pomocniczej.

Wood Lark Group sp. z o.o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

Zebrane w ten sposób dane są wnikliwie analizowane i przekładają się na wnioski końcowe, pomagające określić priorytetowe wymagania odnośnie proponowanych rozwiązań i zidentyfikować obszary, które wymagają ewentualnej korekty.

Celem prowadzonych badań i analiz jest:

- ✓ Optymalizacja kosztów poprzez dostosowanie powierzchni biurowej do indywidualnych potrzeb firmy
- ✓ Zapewnienie optymalnego wykorzystania przestrzeni biurowej
- ✓ Dostosowania aranżacji wnętrza do codziennej aktywności i potrzeb pracowników
- ✓ Ustalenie strategii rozwoju firmy i zastosowanie odpowiednich rozwiązań przestrzeni biurowej, którą będzie można w sposób elastyczny dostosować do zmieniających się w czasie potrzeb firmy i warunków pracy
- ✓ Zapewnienie pracownikom maksymalnego komfortu, wpływającego na pobudzenie kreatywności i wydajności pracy
- ✓ Wyznaczenie obszarów działania firmy, które wymagają zapewnienia warunków do cichej lub poufnej pracy
- ✓ Poprawa ergonomii i komfortu stanowisk pracy.

Wyniki w ten sposób przeprowadzonych badań umożliwią Państwu podjęcie świadomych decyzji dotyczących strategii rozwoju środowiska pracy, które będą zgodne z długofalowymi celami firmy.

KOLEJNE ETAPY PO WYKONANIU BADANIA „WORKPLACE SOLUTION”

- Stworzenie tzw. „**long list**“ nieruchomości – potencjalnej listy obiektów, które spełniają wymagania klienta
 - Prezentacje / Viewingi / Wizytacje wybranych przez najemcę nieruchomości
 - Stworzenie tzw. „**short list**“ nieruchomości – listy budynków, które szczególnie podobały się najemcy
 - Zapytanie o szczegółowe warunki najmu i sporządzenie analizy finansowej w oparciu o posiadane informacje
 - Wykreowanie lub ocena wykonanego projektu planu powierzchni biurowej dedykowanej dla klienta w nowym budynku (tzw. **Test Fit**)
- ◆ **NEGOCJACJE**
- Negocjacje warunków finansowych celem podpisania Listu Intencyjnego
 - Negocjacje warunków prawnych umowy najmu
- ◆ **PRZYGOTOWANIE ARANŻACJI POWIERZCHNI I PRZEPROWADZKA**

Wood Lark Group sp. z o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

PROCES ZMIANY SIEDZIBY

koordynowany przez Wood Lark Group



planowanie
analizujemy
środowisko pracy

doradztwo
pomiędzy
renegocjacją a
relokacją

**Workplace
Solutions**
rozpoznanie
potrzeb firmy



przeprowadzka
aranżacja
powierzchni i
wypożyczenie biura

negocjacje
warunków finansowych
i prawnych umowy
najmu

selekcja
wybranie budynków
odpowiadających
potrzebom firmy

PLANOWANIE

ZDEFINIOWANIE ZAŁOŻEŃ I POTRZEB

CELE

Punkt wyjściowy należy rozpatrywać w kontekście **obecnej** oraz **przyszłej sytuacji firmy** bowiem sprecyzowanie potrzeb jest najważniejszym krokiem w ostatecznym podjęciu decyzji.

Formułując je należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- ◆ minimalizację / optymalizację kosztów najmu
- ◆ zwiększenie efektywności najmowanej powierzchni
- ◆ długość trwania i struktura umowy najmu
- ◆ podniesienie produktywności pracowników
- ◆ preferowane lokalizacje
- ◆ transport publiczny oraz ważniejsze węzły drogowe, odległość do ścisłego centrum miasta
- ◆ dostępność miejsc parkingowych (strefa płatnego parkowania)
- ◆ infrastruktura i dostępność usług w najbliższej okolicy
- ◆ standard budynku i powierzchni
- ◆ charakter obiektu i jego bezpieczeństwo
- ◆ rozwiązania pro-ekologiczne w budynku, technologie zrównoważonego rozwoju
- ◆ rozwiązania technologiczne (IT, energia elektryczna, UPS, okablowanie, światłowody itp.)
- ◆ wyposażenie biura; logo firmy/reklama/pylon
- ◆ godziny prowadzenia działalności
- ◆ kontrola dostępu

ANALIZA OBECNEJ UMOWY NAJMU

Jednym z ważniejszych działań poprzedzających decyzję o ewentualnej przeprowadzce jest przestudiowanie obecnej umowy najmu. Może okazać się, że obecnie obowiązują inne standardy bądź nasze warunki finansowe są nierynkowe. Warto także skorzystać z pomocy doświadczonego brokera Wood Lark Group.

Zakres i obszar analizy umowy najmu:

- ◆ czynsz za powierzchnię
- ◆ koszty eksploatacyjne
 - kontrolowane tj. ochrona obiektu, ubezpieczenie nieruchomości, konserwacja budynku, serwis sprzętający, utrzymanie terenów zielonych
 - niekontrolowane tj. podatki od nieruchomości, opłaty za media, opłaty za użytkowanie wieczyste (problem braku aktualizacji ze strony gmin; bardziej korzystna sytuacja jest wtedy, gdy właściciel budynku posiada prawo własności gruntu)
- ◆ okres wypowiedzenia umowy
- ◆ koszty wypowiedzenia umowy, tzw. „wyjścia“ z budynku
- ◆ analiza załączników do umowy, ze szczególnym uwzględnieniem długości trwania umowy
- ◆ zapisów w umowie dot. pierwszeństwa najmu powierzchni w tym samym obiekcie i prawo do ekspansji
- ◆ stan zwracanej powierzchni – często najemca musi doprowadzić powierzchnię do stanu sprzed umowy z uwzględnieniem normalnego stopnia użytkowania.

Wood Lark Group sp. z o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

ANALIZA RYNKU

Celem analizy jest konfrontacja oczekiwań najemcy z realiami rynkowymi. Uzyskanie kompletnej informacji umożliwi wstępny wybór lokalizacji i budynku oraz orientacyjną kalkulację kosztów najmu.

By badanie mogło być jak najbardziej miarodajne należy wziąć pod uwagę następujące kryteria:

- ◆ rynek najemcy czy właściciela w poszczególnych lokalizacjach – w niektórych rejonach sytuacja jest bardziej korzystna dla najemców, w innych – dla właścicieli budynków
- ◆ jaką tendencję ma wysokość czynszów – wzrostową czy spadającą
- ◆ jakie inwestycje biurowe są obecnie w trakcie realizacji
- ◆ która dzielnica / osiedle przeżywa obecnie największy rozwój i dlaczego
- ◆ jak przedstawiają się czynsze w interesującym nas budynku oraz w obiektach z nim sąsiadujących i o podobnym standardzie



Wood Lark Group sp. z. o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

PODJĘCIE DECYZJI: WARIANT I

RENEGOCJACJA

CZYLI ZOSTAJEMY

Renegocjację umowy najmu dotychczas zajmowanego biura można rozważyć w dwóch wariantach: z adaptacją powierzchni lub bez jej adaptacji.

Przed podjęciem decyzji odpowiedzmy sobie na kilka pytań: Czy obecny standard odpowiada korporacyjnemu łaadowi firmy? Czy jest zbliżony do standardu oferowanego przez nowe projekty? Jak obecne biuro postrzegają pracownicy, jak wypadamy pod tym względem na tle konkurencji? Co sądzą o nas klienci? Jak lokalizacja obecnego biura ma się do miejsca zamieszkania kluczowych pracowników? Co nam się w biurze podoba, a co nie? Jakie są plany dla najbliższego otoczenia budynku: jaki projekt będzie realizowany, czy będą przeprowadzane usprawnienia infrastruktury i komunikacji? Jaka będzie ich skala, jak potencjalnie wpłynie to na pracowników i otoczenie? Czy opłacalne będzie całe przedsięwzięcie związane z remontem i przebudową biura do oczekiwanego standardu? Jak wpłynie to na codzienne funkcjonowanie firmy?

	Korzyści	Ograniczenia
Renegocjacja bez adaptacji powierzchni	<ul style="list-style-type: none"> - brak kosztów związanych ze zmianą adresu - brak zakłóceń w działalności firmy - brak kosztów relokacji - utrzymanie relacji z wynajmującym 	<ul style="list-style-type: none"> - brak możliwości poprawy efektywności powierzchni - brak „nowego otwarcia”
Renegocjacja z adaptacją powierzchni	<ul style="list-style-type: none"> - brak kosztów związanych ze zmianą adresu - brak kosztów relokacji - utrzymanie relacji z wynajmującym - możliwość poprawy efektywności powierzchni i jej standardu - poprawa komfortu pracowników 	<ul style="list-style-type: none"> - mogą wystąpić problemy w adaptacji powierzchni - mogą wystąpić zakłócenia w działalności firmy - należy wziąć pod uwagę koszty związane z aranżacją powierzchni

Wood Lark Group sp. z o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

PODJĘCIE DECYZJI: WARIANT II

RELOKACJOA

CZYLI WYCHODZIMY

Z procesem relokacji związane są analizy **finansowe** i **techniczne**.

Sprawy finansowe dotyczą w szczególności kosztów operacyjnych związanych z przeprowadzką oraz aranżacją / adaptacją powierzchni.

Analiza techniczna opiera się o standard jaki jest w konkretnym budynku, ewentualnie o możliwość dopasowania infrastruktury teletechnicznej do potrzeb firmy.

Nie mniej istotne pozostają aspekty tzw. **kryteriów miękkich** dotyczących najbliższego otoczenia budynku, przewidywanych w przyszłości inwestycji, rozwoju infrastruktury drogowej i komunikacji publicznej, dostępu do usług oraz innych udogodnień.

Relokacja może mieć trzy warianty:

- ◆ relokacja do istniejącego budynku z zaadaptowaną, wyposażoną i gotową do wprowadzenia powierzchnią
- ◆ relokacja do istniejącego budynku, adaptacja i aranżacja powierzchni pod potrzeby najemcy
- ◆ najem pre-lease powierzchni w realizowanym / planowanym obiekcie
- ◆ „build-to-suit” czyli zaprojektowanie budynku pod wytyczne wyłącznego najemcy

	Korzyści	Ograniczenia
Relokacja do istniejącego budynku z gotową powierzchnią	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa efektywności / optymalizacja powierzchni biurowej - płynna zmiana siedziby firmy, bez większego zakłócenia jej funkcjonowania i potencjalnych strat - koszty ograniczone jedynie do przeprowadzki 	<ul style="list-style-type: none"> - aranżacja powierzchni wraz z wyposażeniem nie będzie dostosowana pod indywidualne potrzeby najemcy
Relokacja do istniejącego budynku i adaptacja powierzchni	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa efektywności / optymalizacja powierzchni biurowej - możliwość adaptacji i wyposażenia pod indywidualne potrzeby najemcy - możliwość uzyskania atrakcyjnych ulg np. wakacji czynszowych - możliwość sfinansowania kosztów zmiany siedziby 	<ul style="list-style-type: none"> - wiek budynku może mieć wpływ na ograniczenia rzutujące na możliwość aranżacji biura - potrzeba czasu na przeprowadzenie zmian - adaptacja powierzchni związana jest z kosztami
Najem pre-lease / build-to-suit	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa efektywności / optymalizacja powierzchni biurowej - możliwość adaptacji i wyposażenia pod indywidualne potrzeby najemcy - możliwość uzyskania atrakcyjnych ulg np. wakacji czynszowych - możliwość sfinansowania kosztów zmiany siedziby 	<ul style="list-style-type: none"> - ryzyko budowlane np. opóźnienia w oddaniu do użytkowania - długi okres czasu niezbędny na realizację budynku - przy opcji build-to-suit należy liczyć się z dużymi kosztami

Wood Lark Group sp. z o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

ROZPOCZĘCIE POSZUKIWAŃ

BUDYNKU LUB POWIERZCHNI ODPOWIADAJĄCEJ NASZYM PRIORYTETOM

Decyzja o przeprowadzce jest równoznaczna z podjęciem aktywnych poszukiwań na rynku. Na początku jednak należy ustalić, czy powierzchnie poszukuje się samodzielnie czy z pomocą brokera nieruchomości.

◆ SAMODZIELNE POSZUKIWANIE

Dostępne na portalu **Officebook.pl** rozwiązania pozwalają na szybki podgląd dostępnych ofert: znajdują się tam najlepsze w Warszawie budynki, z kompleksową informacją dotyczącą wolnej powierzchni i wyjściowych warunków finansowych oraz otoczenia nieruchomości. Ponadto innowacyjne narzędzia umożliwiają samodzielne porównanie wybranych nieruchomości, co pomaga wybrać ofertę odpowiadającą potrzebom najemcy.

◆ KONTAKT Z BROKEREM WOOD LARK GROUP

Broker Wood Lark Group, po analizie wymagań klienta, przygotowuje w ciągu 24 godzin ofertę nieruchomości, tzw. „**Long List**”, uwzględniającą jego preferencje, budżet oraz charakter prowadzonej działalności.

◆ VIEWING - PREZENTACJA WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI

Spośród budynków umieszczonych na „**Long List**” klient wybiera te, które chciałby obejrzeć „na żywo”. Broker organizuje spotkanie, na którym potencjalny najemca może zobaczyć warunki jakie panują w interesującym go budynku, jaki jest jego standard oraz otoczenie.

◆ WYŁONENIE TZW. „**SHORT LIST**”

Jest to kilka nieruchomości, które najbardziej odpowiadają klientowi i jego wymaganiom. Jednocześnie, już po prezentacji, wystosowuje się zapytanie do właściciela/zarządcy budynku o szczegółowe warunki oferty, uwzględniające:

- długość trwania umowy
- czynsz wywoławczy
- wysokość opłat eksploatacyjnych
- ilość miejsc parkingowych
- wakacje czynszowe
- wysokość kaucji zabezpieczającej
- budżet na aranżację powierzchni (fit-out contribution)

Na podstawie powyższych informacji broker Wood Lark Group sporządza dla klienta analizę finansową i symulację kosztów dla nieruchomości z Short List wraz z rekomendacją.

Istotną sprawą są tzw. „**kryteria miękkie**” czyli np. udogodnienia jakie są w budynku (np. sale konferencyjne, siłownia, concierge, kantyna), dostęp do komunikacji publicznej, charakter najbliższego otoczenia, jak również zastosowanie technologii zrównoważonego rozwoju potwierdzonej eko-certyfikacją (BREEAM, LEED etc.).

Wood Lark Group sp. z o.o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL



NEGOCJACJE

Po wyborze konkretnej nieruchomości, odpowiadającej założeniom klienta przychodzi czas na **negocjacje** warunków najmu, zarówno te **finansowe** jak i **prawne**. Poniżej wyjaśniamy najważniejsze terminy mające wpływ na wykonalność umowy.

◆ FINANSOWE

- czynsz – cykliczna płatność z tytułu zajmowanej powierzchni stanowi główny element składowy kosztów całkowitych za najem; najczęściej w stawce PLN/m² lub EUR/m²
- opłaty eksploatacyjne – związane z ogólnym funkcjonowaniem i utrzymaniem budynku. Są to opłaty zaliczane do kosztów wspólnych dla wszystkich najemców m.in. klimatyzacja, opłaty za zarządzanie, ubezpieczenie budynku, sprzątanie, ochrona, podatki itp.; naliczane są za m² zajmowanej przez najemcę powierzchni, wraz z końcem roku rozliczane zgodnie ze zużyciem rzeczywistym; podlegają weryfikacji i audytom
- media – zazwyczaj jest to płatność za energię elektryczną, mierzoną oddzielnie dla każdego najemcy i przez niego bezpośrednio regulowana
- ubezpieczenie nieruchomości – wliczone na poczet opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców, najczęściej jest to ubezpieczenie od terroryzmu, ognia i innych zdarzeń losowych oraz OC
- sprzątanie i ochrona – dotyczy utrzymania w czystości części wspólnych np. klatki schodowe, korytarze oraz ochrona całego obiektu; jest ponoszona przez najemcę w formie opłaty eksploatacyjnej. Ponoszenie kosztów związanych ze sprzątaniem powierzchni biura należy do najemcy
- ulgi i obniżki tzw. rent free – ulgi mają zazwyczaj postać okresów (miesiący) wolnych od płacenia czynszu, niekiedy jest to czasowa obniżka czynszu nominalnego; okresy rent free stają się coraz bardziej popularnym elementem negocjacji pomiędzy właścicielem i potencjalnym najemcą
- podatki – podatki od nieruchomości lub za użytkowanie wieczyste ponoszone są przez najemców jako część opłat eksploatacyjnych
- miejsca parkingowe – jest to opłata za miejsce postojowe w budynku, który posiada garaż lub parking; wysokość tej opłaty zależy od ilości miejsc zajmowanych przez najemcę
- wysokość zabezpieczenia tj. kaucji / gwarancji bankowej – jest to zabezpieczenie wykonalności umowy najmu; jej wartość zazwyczaj przyjmuje się w wysokości 3-miesięcznego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi brutto

Wood Lark Group sp. z o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

◆ Prawne

- przywrócenie do stanu pierwotnego po zakończonej umowie najmu – ten zapis obliguje najemcę do usunięcia wszelkich modyfikacji i przywrócenia pierwotnego stanu powierzchni oraz instalacji budynku
- godziny pracy, ew. obecność ochroniarza i recepcjonistki – nowoczesne budynki biurowe umożliwiają najemcom dostęp do biura przez 24 godziny, natomiast w godzinach 8-18 w budynku jest recepcjonistka wraz z ochroniarzem, w pozostałych godzinach – ochrona monitorująca
- możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy najmu – umowa najmu najczęściej zostaje zawarta na czas określony dlatego też wcześniejsze zakończenie umowy zazwyczaj nie jest przewidziane; może jednak dojść do skutku z zastrzeżeniem uiszczenia odpowiedniej kary finansowej
- podnajem ew. odstąpienie powierzchni – standardowo umowy najmu nie dają najemcy możliwość swobodnego podnajmu części lub całości powierzchni, jednak zależy to od indywidualnych ustaleń pomiędzy stronami; w każdej chwili najemca może wystąpić do wynajmującego o pisemną zgodę na podnajem.



Wood Lark Group sp. z. o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL

PRZYGOTOWANIE POWIERZCHNI

ARANŻACJA I PRZEPROWADZKA

Jest to ostateczna faza wynajmu nowego biura, która jednocześnie będzie mieć bezpośredni wpływ na codzienne funkcjonowanie biznesu. Z tego względu należy na ten etap zarezerwować możliwie dużo czasu bowiem projekt adaptacji powinien uwzględniać układ pomieszczeń, biurek, dedykowanych stref i układów komunikacyjnych w taki sposób, by możliwie jak najbardziej efektywnie wykorzystać dostępną powierzchnię. Wskazane jest wykorzystanie usług oferowanych przez Wood Lark Group: po przeprowadzeniu analiz i badań w sposób profesjonalny przygotowujemy koncepcję aranżacji biura opierając się o aktywność pracowników i związanych z tym potrzeb.

Nie mniej istotny jest koszt samej przeprowadzki, na którą składają się:

- ◆ wynajęcie wyspecjalizowanej firmy zdolnej do przetransportowania wyposażenia i dokumentów ze starej siedziby do nowej
- ◆ ubezpieczenie relokacyjne – na tzw. „czarny scenariusz”
- ◆ transport urządzeń i sprzętów przez wyspecjalizowane służby
- ◆ dostęp stref rozładunku w starej i nowej lokalizacji
- ◆ dostęp do wind
- ◆ ewentualny udział zarządcy budynku i ochrony
- ◆ czas samej przeprowadzki – dzień w tygodniu roboczym czy weekend
- ◆ koszty adaptacji teleinformatycznej
- ◆ ewentualne koszty przywrócenia starego lokalu do stanu pierwotnego (sprzed umowy).

Wood Lark Group sp. z o. o.



Belwederska 9a
00-761 Warszawa



www.woodlark.pl



tel: +48 22 625 40 40



tel: +48 22 625 40 40



info@woodlark.pl



ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL



Magdalena Atiah
Analityk Rynku Nieruchomości

T: +48 22 625 40 40
E: m.atiah@woodlark.pl



Robert Zalewski
Partner

T: +48 509 08 44 33
E: r.zalewski@woodlark.pl

Wszystkie informacje potrzebne do sprawnego przeprowadzenia procesu zmiany siedziby Państwa firmy dostępne są na naszym portalu:






WOOD LARK

OFFICEBOOK.PL

Aby uzyskać więcej informacji,
zapraszamy do kontaktu z naszym biurem:

WOOD LARK Sp. Z o.o. Sp. K.
Ul. Belwederska 9A, 00-761 Warszawa

 tel: +48 22 625 40 40
 fax: +48 22 625 40 40
 info@woodlark.pl

Niniejszy raport zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Wood Lark Group wykorzystwała je przy założeniu, że są one prawdziwe i kompletne. Wood Lark Group nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby informacje te okazały się nieprawdziwe lub niekompletne, ani nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub dorozumianych, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie.

Raport może zawierać błędy lub pominięcia, a ceny, warunki najmu lub inne warunki mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Raport może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie. Dokładne informacje przydatne przy podejmowaniu decyzji w zakresie nieruchomości zamieszczone są na stronie www.officebook.pl, www.woodlark.pl.

2015 Wood Lark Group. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Wood Lark Group sp. z. o. o.

 Belwederska 9a
00-761 Warszawa
 www.woodlark.pl

 tel: +48 22 625 40 40
 tel: +48 22 625 40 40
 info@woodlark.pl

 ZNAJDŹ BIURO NA:
OFFICEBOOK.PL