

PORADNIK NAJEMCY

CZĘŚĆ IV

Alternatywne sposoby najmu



Alternatywne sposoby najmu



Obecny na rynku większy udział formy zdalnej lub też hybrydowej, determinuje modyfikację funkcjonalności tradycyjnego biura jakie dotychczas znaliśmy. Wyłoniły się nowe możliwości w postaci:



Podnajem

Udostępnienie części swojego biura



Cesja

Przeniesienie umowy z najemcy na nowy podmiot



Cowork

Wynajęcie powierzchni w biurze serwisowanym

Podnajem



Plusy

- szybko dostępna powierzchnia (brak konieczności oczekiwania na fit-out)
- najczęściej powierzchnia jest już umeblowana, gotowa do wejścia
- elastyczny czas trwania kontraktu, często na krótszy okres niż regularne biuro (np. 1 -2 lata)
- brak konieczności dopłaty do aranżacji
- często jest to tańsza opcja niż regularne biuro w tej lokalizacji /budynku



Minusy

- brak lub niewielkie możliwości ingerencji w stan i układ lokalu
- o wiele mniejsze możliwości negocjacji zapisów umowy najmu/podnajmu ze względu na zobowiązania głównego Najemcy względem Wynajmującego
- nie jest się bezpośrednią stroną w relacji z Wynajmującym
- często o wiele niższe i mniejsze zachęty finansowe względem kontraktu regularnego
- często brak możliwości oznakowania w budynku
- konieczność odświeżenia powierzchni po zakończeniu podnajmu
- ograniczona podaż tego rodzaju ofert względem ofert regularnego najmu

Cesja



Plusy

- zazwyczaj krótszy okres najmu
- szybciej dostępna powierzchnia względem najmu regularnego
- wejście w bezpośrednią relację z Wynajmującym bez pośrednictwa innego Najemcy
- odziedziczenie kontraktu po poprzednim Najemcy – wynegocjowane zapisy
- w zależności od sytuacji na rynku odziedziczenie warunków finansowych i biznesowych Umowy



Minusy

- rzadko spotykana forma najmu – konieczność zgrania 3 stron porozumienia
- usztywniona pozycja Wynajmującego w zakresie negocjacji ze względu na trwający najem
- możliwość wystąpienia dłuższych negocjacji ze względów formalnych wynikających z pogodzenia 3 stron umow



Cowork



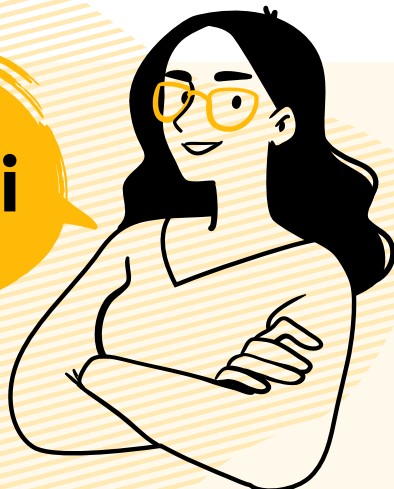
Plusy

- możliwość zawarcia krótszych umów, w tym na czas nieoznaczony z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia
- umeblowane biuro, gotowe do wejścia od zaraz
- płatność zależna od liczby stanowisk pracy
- biura dostępne w bardzo dobrych lokalizacjach danych miast
- możliwość otrzymania wirtualnego adresu
- dostęp do infrastruktury biurowej jak kuchnia, sale konferencyjne w cenie wynajmowanych stanowisk pracy

Minusy

- w obecnym czasie dobre oferty szybko znikają z rynku
- konieczność współdzielenia przestrzeni biurowej z pracownikami innych firm (ryzyko konkurencji)
- biuro nie jest spersonalizowane pod naszą firmę
- biuro nie jest na wyłączność
- w niektórych przypadkach, konieczność dodatkowych opłat za salę konferencyjną oraz serwis kawowy
- niewielkie możliwości negocjowania kontraktów

Wnioski



Alternatywne sposoby najmu

1. Mamy większy wybór:

biuro regularne,
podnajem, cesja, biuro
elastyczne (cowork)

2. Podnajem

gotowe, szybko
dostępne biuro,
jednak niewielka
możliwość ingerencji
w fit-out oraz
w umowę

3. Cesja

krótki okres najmu,
szybko dostępna
powierzchnia, natomiast
konieczność zgrania
3 stron porozumienia

4. Cowork

gotowe, umeblowane
biuro z dostępem do
infrastruktury biurowej
jednak przestrzeń
współdzielona z innymi
firmami i obecnie szybko
znikające oferty z rynku

W NASTĘPNYM ODCINKU

CZĘŚĆ V

Negocjacje warunków

Po więcej informacji zapraszamy
do kontaktu z naszymi doradcami:



Emilia Legierska
Transaction Director
+48 698 828 085
emilia.legierska@walterherz.com



Kamil Kowalewski
Senior Negotiator
+48 732 900 042
kamil.kowalewski@walterherz.com

