

BETHLEN HÁZ JÖVŐBENI TERVEK

Bethlen ház felépítése

A Bethlen ház egy 500 m²-es századfordulós polgári épület, amelyben két hangulatos polgári lakás lett kialakítva. Az épületben a lakásokon kívül még egyéb üzletek és vendéglátó egységek is vannak. A régi századfordulós épületben kialakított régiség gyűjtemény van.

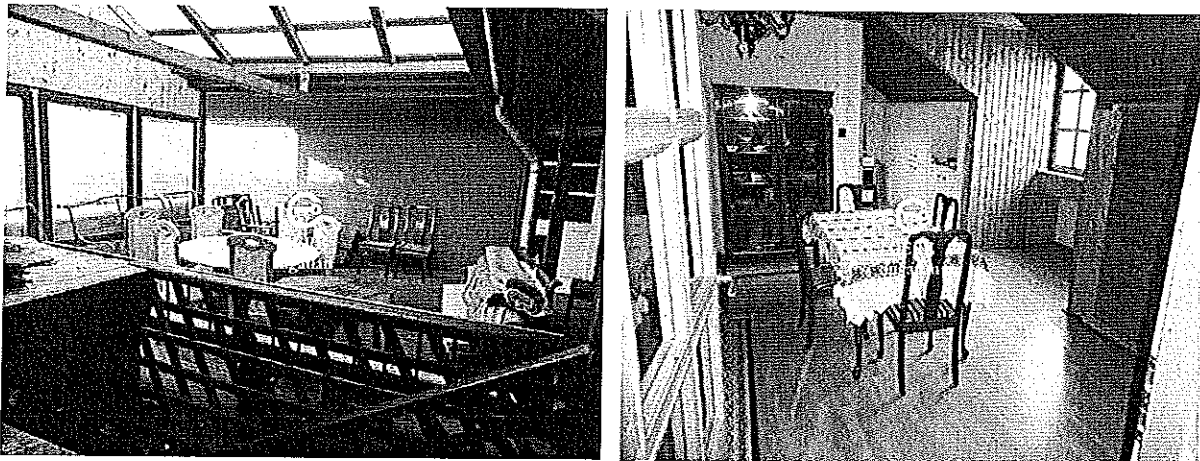
Az ingatlanban továbbá az utcafronttól nyílik egy hangulatosan kialakított vendéglátó egység, a BOR-PIAC, bárpulttal, hatalmas cserépkályhával. A főbejárati kapuzárny bejáratánál az udvarban található egy igazi téglából rakott századfordulós 76 m²-es boltíves boros pince.

Ezen kívül külön található még műhely, raktárhelyiség, és kazánház is az épület részeként.

A kert 561 m²-es parkosított, rendben tartott zöld udvaros, kialakított bográcsozó hellyel.

A lakásokról: az udvarban található egy külön álló 50 m²-es összkomfortos gázfűtéses földszinti lakás is. Az udvarból lehet feljutni a 100 m²-es tetőtéri lakásba, ahonnan csodálatos a panoráma a hegyekre.

Külön bejárattal a teraszról található még két 54 m²-es beépítetlen helyiség is, ami még nincs befejezve, itt a későbbiben ki lehet alakítani akár két kisebb lakást is.



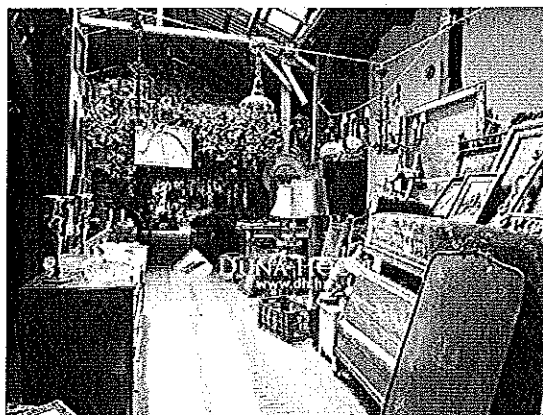
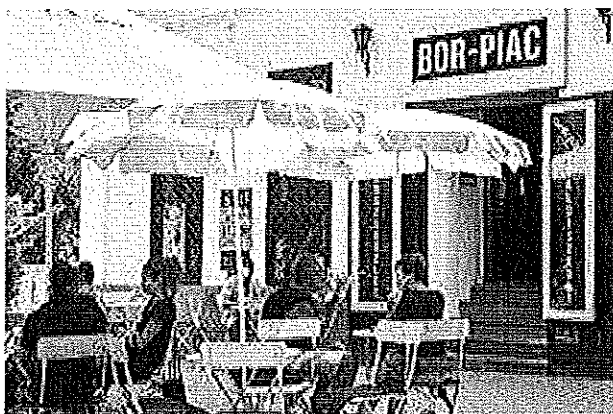
folyósítása napjától a visszafizetés előtti napig kamatot és kezelési költséget kell fizetnie, melyek a hiteldíj részei:

- a rendelkezésre tartási jutalék mértéke jelenleg évi 0,3 %
- a kamat fix, mértéke jelenleg évi 3,99 %
- a kezelési költség mértéke jelenleg 0,3 %.

A kijánlott hitel törlesztőrészeit a megvásárolni kívánt Bethlen ház bérleti díjaiból és az önkormányzat tulajdonában lévő Csillag utcai ingatlan bérleti díjaiból kívánjuk törleszteni.

Jelenlegi bérletek és jövőbeni tervek

A BOR-PIAC (Fő tér 16.) vendéglátó egységként továbbra is bérelni kívánja a 75 m²-es üzlethelyiséget. A szerződésük 2025. évig -ig szól. Hosszú távú terveik között szerepel, hogy az eddig régiségesként üzemelő kapualj részt átalakítanák a vendéglátóegységhez tartozó kerthelyiséggé, mivel az utcafronton- az üzlet előtt- csak korlátozott számú asztalokat tudnak elhelyezni.



Jelenleg havi 100 000 Ft-ot fizetnek bérleti díjként. Amennyiben a kerthelyiséget is üzemeltetni szeretnék, további 100 000 Ft-ot kérhetünk havonta bérletként.

A jelenlegi gyógynövény boltot (Fő tér 18.) - az eladása után- üzlethelyiségként tervezzük kiadni, melyből havonta 70 ezer Ft bevételre számíthatunk. A bolt 20 nm-es vizesblokkal van kialakítva.

A Fő tér 18. alatt található még egy raktárhelyiség is, melyet jelenleg Manyi néni boltja bérel. Ezt továbbra is raktárként üzemeltetnénk, további kiadás céljából.

A külön bejáratú tetőtéri 100 nm-es lakás olyan jó állapotban van, hogy egy tisztasági festés után albérletként kiadható. A piaci viszonyokat figyelembe véve kb. 150 ezer Ft/hó bérleti díjért ajánlható. A földszinti 50 nm-es és a tetőtéri 2 db 54 nm-es helyiség még felújításra szorul, de a későbbiekben szintén kiadható albérletként, vagy idegenforgalmi szállásként.

Nagymaros mind hosszú távú albérletek és idegenforgalmi szállások tekintetében is fejlesztésre szorul. Ez viszont elengedhetetlen feltétele annak, hogy a turisták ne csak egy

Ebből következik, hogy a hitel havi törlesztő részletének másik fele a Csillag utcai ingatlan további bérbe adásából realizálódik.

SWOT elemzés

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> - a Bethlen ház megvásárlása mindenképpen egy pozitív befektetés, mivel saját tulajdonba kerülve számos hasznosítási lehetőséget rejt magában; - a Bethlen ház megvásárlásához szükséges hitelt az önkormányzat csak jövő év őszétől kezdi el törleszteni, mivel addig egy hasonló törlesztési hitele van. Ebből adódóan további plusz terhet nem ró a városra az ingatlan megvásárlása; - mindenképpen érték a városnak, az önkormányzatnak, hogy saját ingatlanként üzemeljen tovább; - a lakások hosszú távon albérletként vagy idegenforgalmi szálláslehetőségként szolgálnának; 	<ul style="list-style-type: none"> - az ingatlan jelenleg 3 olyan helységgel rendelkezik, melyekre jelentős összeget kell költeni ahhoz, hogy hosszú távon albérletként vagy turisztikai szállásként kiadható legyen;
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> - a kiadott helyiségek és albérletek bérleti díjából befolyt összeg, folyamatos bevétele lehet az önkormányzatnak; - a házhoz tartozó kertet, a Művelődési ház udvarával összenyitva, egy jól működő közösségi teret lehetne kialakítani, mely már régi vágya a település lakóinak; - a kerthelység, szombatonként a piac egy részeként is üzemeltethető lenne, biztosítva a nagyobb piac területet, több árúst. 	<ul style="list-style-type: none"> - a felvenni kívánt hitel 10 éves konstrukciója alatt folyamatosan biztosítani kell a bérleteket, hogy a törlesztés zavartalanul működhessen;

Egy település turisztikai megítélésében nagy szerepet játszik a térség turisztikai kínálata; azok a tényezők, amelyek hosszú távon vonzzák a látogatókat. A legfontosabb, a vonzerő (attrakció), szállás, étkezés, közlekedés, infrastruktúra, szórakozási lehetőségek, kultúra,