

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

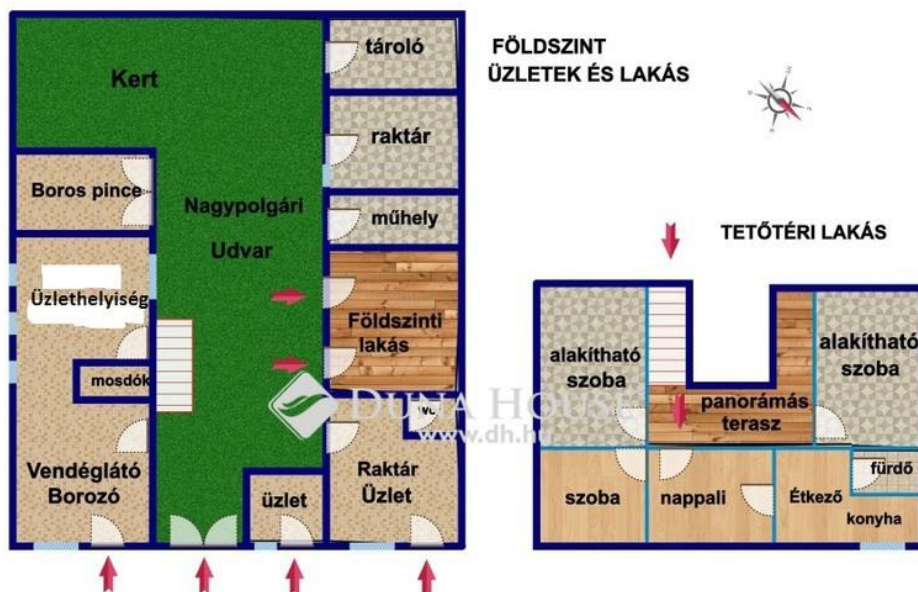
Ezen kívül külön található még műhely, raktárhelyiség, és kazánház is az épület részeként.

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





Bethlen ház megvásárlása

A Bethlen ház megvásárlásához az önkormányzat 110 millió Ft hitelt igényel az OTP Banktól. A kijánlott hitel az alábbiak szerint kerülne megvalósításra:

- a kölcsön rendelkezésre tartásának időtartama: 2021. szeptember 29.
- a késleltetett törlesztésre azért van szükség, mert az önkormányzat még rendelkezik egy 2021. őszi fizetendő, hasonló törlesztésű hitellel
- a kölcsön végső lejárat: a szerződéskötéstől számított 10 év
- a türelmi idő lejáta után az alábbi részletekben történne a hitel visszafizetése:

	március 30.	június 30.	szeptember 30.	december 30.	Összesen
2020. év	-	-	0 t	0 Ft	0 Ft
2021. év	0 Ft	0 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	5 789 474 Ft
2022. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2023. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2024. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2025. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2026. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2027. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2028. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2029. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
2030. év	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	2 894 737 Ft	11 578 948 Ft
Összesen					110 000 000 Ft

- az önkormányzatnak a kölcsön igénybevételi lehetőségének megnyílásától (rendelkezésre tartási idő első napjától) a kölcsön folyósításáig a rendelkezésre tartott összeg után rendelkezésre tartási jutalékot, a folyósított kölcsön után a kölcsön

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 kiajánlott hitel törlesztőrészleteit 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

napos látogatóként jelenjenek meg településünkön, hanem több napot, hetet is itt tudjanak tölteni.

Az 561 nm-es parkosított kerttel kapcsolatban több hasznosítási ötlet is felmerülhet. Többek között a Művelődési Ház udvarával összenyitva olyan közösségi teret lehetne kialakítani, mely már többször megfogalmazódott igényként a város lakói felől. Itt lehetne kisebb rendezvényeket, koncerteket, vásárokat tartani.

Emellett szombatonként a piac területét is megnagyobbíthatná, melynek keretében a termelők továbbra is a fő téren árulnának, a kézművesek pedig a gondosan kialakított kerti részen.

	Jelenlegi bérlő	Jelenlegi bérleti díj	Tervezett hasznosítása	Tervezett bérleti díj
Vendéglátó egység BOR-PIAC (75 nm)	Matuk Gergő	100 000 Ft/hó	BOR-PIAC	100 000 Ft/hó
Gyógynövény bolt (20 nm)	-	-	Üzlet kiadása	70 000 Ft/hó
Raktárhelyiség	Manyi néni	80 000 Ft/hó	Raktárként kiadás	80 000 Ft/hó
Kapualj- régiség gyűjtemény	Bethlen	-	BOR-PIAC kerthelyiség	100 000 Ft/hó
Tetőtéri 100 nm-es lakás			albérletként kiadni	150 000 Ft/hó
Összesen				500 000 Ft/hó

Ehhez hosszú távon még számolhatunk a 3 későbbiekben kialakításra kerülő lakásokkal, összesen kb. **300 000 Ft/hó** bérleti díjként.

Csillag utcai ingatlan

A Csillag utca 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanban számos helyiség található, melyek jelenleg is kiadva vannak különböző cégek számára.

A jelenlegi állapotot az alábbi táblázat tartalmazza. A bérleti díjak a közüzemi díjakat is magában foglalják.

	Alapterület	Bérleti díj
Cross-Inergy Zrt	48,17nm (E3-E5)	70 300 Ft/hó
KMES-Energetikai Kft.	48,17 nm (E2, E6-8)	67 200 Ft/hó
Ceglédi Tankerületi Központ Pest Megyei Pedagógiai Szakszolgálat	293,98 nm (E11-E27)	300 000 Ft/hó
ELMŰ- ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.	17,7 nm (F16)	40 000 Ft/hó
Carassist Hungary Kft.	25,22 nm (F19)	45 000 Ft/hó
Zoller Gábor	134 nm (F20)	10 700 Ft/hó
Összesen		533 200 Ft/hó

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, szombatoként a piac egy részeként is üzemeltethető lenne, biztosítva a nagyobb piac területet, több árust. 	<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,

vendégszeretet, biztonság, higiénia...stb. Ahhoz, hogy Nagymaroson is minőségi turizmus tudjon kialakulni, a fentiek meglétét biztosítani kell tudnunk.

A Bethlen ház egymagában tudna hozzájárulni a szállás, gasztronómia, szórakozási lehetőségek színvonalas kínálatához.