

JEGYZŐKÖNYV 1

*az Akácfa Udvar hasznosítási pályázat bíráló bizottságának üléséről, amelyre 2025.
július 7-én került sor a polgármester irodájában*

Jelen vannak a bíráló bizottság tagjai:

- Niedermüller Péter polgármester, a bírálóbizottság elnöke
- Sólyom Benedek DLA főépítész
- dr Halmai Gyula, az EVIN Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
- N. Kósa Judit
- Merényi Miklós

A bizottság megállapítja, hogy a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat érkezett, a Capital Concept Zrt. Akácos Udvar című pályázata, amely érvényes.

Merényi Miklós tájékoztatja a bizottság tagjait, hogy 4 megtekintés történt, ugyanakkor csupán egyetlen pályázat érkezett.

Elmondja, hogy a benyújtott pályázati anyag hiányosan, de sok tekintetben megfelel a pályázati kiírás részletes elvárásainak. Jelentős bérleti díjat ajánl meg, amelyet az EVIN hasznos célokra fordíthatna. Ugyanakkor a pályázat lényeges elemeket nem, vagy nem eléggé alaposan fejt ki, ami alapján nehéz elbírálni.

A pályázati anyag nem tartalmaz felújítási-téralakítási koncepciót, holott azt a kiírás kifejezetten kéri – így viszont nem lehet megítélni azt, hogy az ingatlan tervezett hasznosítása során mekkora arányt képviselne a vendéglátás és az egyéb tevékenységek (kiállítás/múzeum, üzlet, konyha). Nem derül ki, hogy a hátsó udvarba tervezett építmény mekkora helyet foglalna el. Nem állapítható meg, hogy a felújításra szánt 600 millió forint milyen építészeti és műszaki beavatkozásokat foglal magában.

A pályázati anyag nem tartalmaz érdemi üzleti tervet. Szükség volna annak megállapítására, hogy milyen arányokat képvisel a bevételen belül a vendéglátás, egyéb üzleti jellegű tevékenység. Fontos volna látni, hogy milyen arányokat képvisel a vendéglátáshoz és egyéb üzleti tevékenységekhez képest a kulturális jellegű ráfordítás. Elengedhetetlen volna látni, hogy a pályázó mekkora részt kíván fordítani karbantartásra, felújításra.

N. Kósa Judit bírálja a koncepciót, különösen annak „múzeum” jellegét, amely szerinte félrevezető szóhasználat.

Sólyom Benedek DLA hangsúlyozza, hogy a pályázó nem teljesítette a kiírási feltételeket, mert semmiféle tervet nem nyújtott be. Főépítési szemszögből nincs miről véleményt alkotnia. Az sem világos, hogy milyen műszaki tartalmat akarnak megvalósítani a 600 millió forintos felújítás kapcsán.

Dr Halmai Gyula csalódásának ad hangot, mert a korábbi érdeklődők is jó ötletekkel álltak elő, kár, hogy nem pályáztak. A megajánlott bérleti díj esetén nagyon pozitívnak tartja, hogy az az elvárt minimális bérleti díj háromszorosa. Kérdés, hogy a megajánlott 600 millió forintos felajánlás valójában mire elegendő.

Niedermüller Péter kifejti, hogy a megismert pályázati anyag alapján nem lehet felelős döntést hozni.

A bírálóbizottság lehetőséget kíván adni a pályázónak, hogy hiánypótlás keretében kiegészítse elképzeléseit.

A hiánypótlásnak a következőkre kell kiterjednie:

- Szintenkénti alaprajzokat tartalmazó felújítási, téralakítási vázlatterv (min.1:250 méretarányban), amelyen nyomon követhető a terek funkcionális kialakítása, kapcsolódása és arányaik.
 - Felhívjuk a pályázó figyelmét, hogy az udvar lefedése műemlékvédelmi szempontból problematikus, de ennek jóváhagyása nem az Önkormányzat, hanem az ÉKM Műemlékvédelemért felelős helyettes államtitkárság kompetenciája.
- Leírás a felújítás műszaki tartalmáról.
- A múzeum-koncepció hiánypótló jellegének alaposabb kifejtése; a led-kijelzős látványosság bemutatása, akár már létező példán keresztül.
- Több adatot tartalmazó, pontosabban megfogalmazott üzleti terv, amely kitér az üzleti-nem üzleti (kulturális) tevékenységek, valamint az épület felújítását követő karbantartási költségek arányára.

JEGYZŐKÖNYV 2

*az Akácfa Udvar hasznosítási pályázat bíráló bizottságának üléséről, amelyre 2025.
augusztus 14-én került sor a polgármester irodájában*

Jelen vannak a bíráló bizottság tagjai:

- Niedermüller Péter polgármester, a bírálóbizottság elnöke
- Sólyom Benedek DLA főépítész
- Dr Halmai Gyula, az EVIN Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
- N. Kósa Judit
- Merényi Miklós

Merényi Miklós ismerteti a bizottság tagjaival, hogy a pályázó valamennyi hiánypótlásra bekért anyagot határidőre leadta. A beadott pályázat előnye, hogy leveszi az ingatlanfelújítás terhére az Önkormányzat válláról, számottevő bérleti díjbevételt kínál, amelyet jó célokra lehet fordítani. A pályázat tartalmaz kulturális és lakossági szolgáltató elemeket is, és ha eltekintünk a „múzeum” szó eredeti értelmétől, akkor egy igényesen, dizájnosan kialakított élményétteremről van szó, amely a maga műfajában valóban unikum volna Budapesten.

Sólyom Benedek DLA: a beadott nem túl részletes alaprajzokból és a leírásból kiderül, hogy egy, a bulinegyedétől eltérő, annál kulturáltabb vendéglátóegység kialakításáról van szó. Műemlékvédelmi szempontból problémás az udvar lefedése, valószínűleg jogi-engedélyezési akadályokba is ütközik. Megoldást jelenthet, hogy csak szezonokra, pl. az októbertől ápriliséig ideiglenesen fedik be az udvart. Az is igaz azonban, hogy a befedés visszafogja a zajt. A hátsó kert ilyen mértékű beépítését nem támogatjuk.

N. Kósa Judit: A pályázati kiírás a kulturális jelleget szeretne volna erősíteni. Miért ne lehetne ez az épület egy kulturális intézmény? Az Akácfa utca 61. Pollack Mihály tervezte épülete az egyetlen megmaradt régi típusú ház – kuriózum, sokat megmutat abból, hogy milyen volt egykor a kerület.

Sólyom Benedek DLA: Az épület mérete nem teszi lehetővé, hogy a jogszabályi előírásoknak megfelelő kulturális intézmény kerüljön bele.

Dr Halmai Gyula: valóban jobb lett volna, ha több koncepció közül lehet választani, de ha csak egyet adtak be, akkor arról kell dönteni. A pályázat központi elemét, az épület műszaki felújítását vállalja a pályázó. A kulturális cél csak preferált volt, de nem kizárólagos. Mivel az épületet nem szeretnénk értékesíteni, keressük azt a megoldást, amely a magyar jogi keretek között megoldja az épület hasznosítását. A maximálisan lehetséges 15 éves bérleti periódus nem biztosít elegendő időt egyéb beruházás megtérülésére, így ezt kell elfogadnunk. A beadott pályázat összhangban áll azzal a céllal, hogy átpozicionálja a „bulinegyedet”.

Ugyanakkor a szerződésbe bele kell írni, hogy pályázó a pályázat benyújtásakor tisztában volt a jogi keretekkel, így a szükséges engedélyek megszerzése kizárólag az ő kockázatuk. Javaslom, hogy nyilvánítsuk eredményesnek a pályázatot, melyről a végső döntést a KT hozza meg.

Niedermüller Péter: Fontos megállapítás, hogy alacsony megtérülés mellett a magántőke nem fog befektetni, így arról kell döntenünk, hogy elfogadjuk-e ezt a pályázatot vagy sem. De milyen alternatívák vannak? Ha eredménytelennek nyilvánítjuk a pályázatot, az nem old meg semmit. Vélhetőleg később se lenne újabb magánbefektető, az Önkormányzatnak pedig belátható időn belül nem lesz pénze a teljes rekonstrukcióra. Ha most ezt a pályázatot elutasítjuk, akkor féltő, hogy évekig nem történik semmi, mert nem lesz rá forrásunk, miközben az állagmegóvásra egyre többet kell költenünk.

Tartalmi szempontból nem látom problémásnak a pályázatot. Mi azt vállaltuk, hogy további kocsmákat nem engedünk nyitni, de nem látom be, hogy magasabb minőségű vendéglátást miért ne lehetne beengedni. Ez a hely valószínűsíthetően más, kulturáltabb közönséget fog vonzani, mint a bulihelyek.

A kockázatokat a bérleti szerződés keretében kell kezelni.

A bírálóbizottság úgy dönt, hogy a pályázatot a KT elé terjeszti elfogadásra.