# Z Á P I S N I C A

**z 18. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v obci Dolný Chotár spojeného vyhodnotením výberového konania na správcu obecných bytových domov a nebytových priestorov, vo vlastníctve obce Dolný Chotár, konaného dňa 10.08.2026**

| | |
|---|---|
| Zapisovateľ: | Štefan Bencze ( v neprítomnosti Ing. A. Majdiakovej ) |
| Overovatelia zápisnice: | Peter Zoller, Ondrej Gyalog |
| Schválil: | Ladislav Culinka – starosta obce |
| Prítomní: | poslanci obecného zastupiteľstva podľa prezenčnej listiny<br>starosta obce - Ladislav Culinka<br>hlavný kontrolór – Štefan Bencze |

Zasadnutie otvoril a viedol starosta obce Ladislav Culinka, ktorý privítal prítomných a konštatoval, že obecné zastupiteľstvo je uznášania schopné a sú prítomní všetci poslanci obecného zastupiteľstva, Tomáš Lipkovics, Zsolt Bedecs, Monika Zollerová, Peter Zoller a Ondrej Gyalog. V úvode starosta obce uviedol, že hlavným a jediným bodom programu je vyhodnotenie výberového konania na správcu obecných bytových domov.

**Bod programu 1,2,3,4**

**Otvorenie zasadnutia, určenie výberovej komisie, komisie na otváranie obálok, overovateľov zápisnice, zapisovateľa zápisnice a programu zasadnutia obecného zastupiteľstva ( ďalej len „OZ“ )**

**Uznesenie č. 1/18/10082025**

**1./ OZ schvaľuje:**
Výberovú komisiu na vyhodnotenie súťažných návrhov v nasledovnom zložení:
Tomáš Lipkovics, Monika Zollerová, Zsolt Bedecs, Ondrej Gyalog a Peter Zoller

**2./ OZ schvaľuje** :
Komisiu na otváranie obálok v zložení: Zsolt Bedecs, Tomáš Lipkovics

**3./ OZ schvaľuje** :
Overovateľov zápisnice v zložení : Ondrej Gyalog, Peter Zoller

**4./ OZ berie na vedomie**:
V neprítomnosti zamestnankyne obecného úradu za zapisovateľa Štefana Benczeho

**5./ OZ schvaľuje** :
Program zasadnutia podľa predloženej prílohy nasledovne :
1./ Otvorenie
2./ Voľba členov komisie na otvorenie obálok
3./ Voľba overovateľov zápisnice
4./ Určenie zapisovateľa
5./ Podmienky výberového konania na správcu bytových domov
6./ Otvorenie obálok a hlásenie komisie o úplnosti predložených návrhov
7./ Diskusia
8./ Vyhodnotenie výberového konania a vyhlásenie víťazného uchádzača
9./ Prijatie uznesení
10./ Záver

Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenia bolo jednohlasne schválené.

Dňa 19.08.2026 Podpis starostu obce .....

**Bod programu 5 :**

**Podmienky výberového konania na správcu obecných bytových domov v Dolnom Chotári**

Starosta obce v tomto bode oboznámil poslancov s podmienkami výberového konania na správcu, ktoré boli v súlade s uznesením OZ zverejnené na webovom sídle obce.

Predmet a náležitosti výberového konania:

Výberové konanie bolo vypísané na správcu obecných nájomných domov 12BJ, 15BJ, 18BJ a 45 BJ s nasledovnými požiadavkami na uchádzača:

- odborná spôsobilosť podľa zákona č. 246/2025 Z. z. o správcoch
- zápis v registri: uchádzač musí byť zapísaný v Zozname správcov bytových domov
- bezúhonnosť : výpis z registra trestov
- skúsenosti: preukázateľná prax v správe bytového fondu

Kritéria na vyhodnotenie:

- cena za správu : výška mesačného poplatku za správu jedného bytu
- technické zabezpečenie : bežné opravy + havarijné stavy a odvoz odpadových vôd

Prihlášky museli obsahovať:

- žiadosť o účasť vo výberovom konaní
- kópiu živnostenského oprávnenia
- doklady o odbornej spôsobilosti
- čestné prehlásenie že uchádzač nie je v likvidácii a nemá daňové nedoplatky

Požiadavka vyhlasovateľa:

- Plán uchádzača s detailným opisom cieľov pri výkone správy a prostriedkov, ako tieto ciele dosiahnuť

Uviedol, že ponuky mali byť odovzdané resp. zaslané poštou najneskôr do 31. júla 2026 do 12.oo hod. na adresu obecného úradu. Do tohto termínu boli zaregistrované 2 cenové ponuky. Postup určil nasledovne: komisia pre otváranie obálok prevezme obálky, otvorí ich a zistí, či predložené návrhy spĺňajú kritéria stanovené v podmienkach. Po otváraní obálok, ak poslanci budú mať záujem, môže byť diskusia ( bod programu ) a v závere zasadnutia dôjde k hlasovaniu a prijatiu uznesení.

**Uznesenie č. 2/18/10082026**

**OZ súhlasí :**

S navrhnutým postupom na otváranie obálok a vyhodnotenia výberového konania podľa návrhu starostu obce.

Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0

Dňa 19.08.2026 Podpis starostu obce .....

**Bod programu 6:**

**Otváranie obálok a hlásenie komisie o úplnosti predložených návrhov**

Komisia na otvárania obálok od starostu obce prevzala 2 ks neporušené obálky s označením „ Neotvárať – výberové konanie „. Prvá obálka bola doručená na obecný úrad dňa 31.07.2026 o 11.16 hod. pod číslo 395 ( č. spisu: 70/2026 ) a druhá tiež dňa 31.07.2026 o 11.26 hod. pod číslom 396 ( č. spisu 70/2026 ). Obálky prevzala Ing. Andrea Majdiaková. Člen komisie, poslanec Zsolt Bedecs najprv otvoril obálku pod číslom 395.

**1./ TECHNOPOL Slovakia s.r.o**, Jurkovičova č. 411/27, Nitra

Spoločnosť v súlade s podmienkami predložila Výpis z obchodného registra, Osvedčenie o zápise do zoznamu správcov bytových domov, Osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu : Katarína Beňová a František Beňo, Register trestov na František Beňo ( bez záznamu ), Čestné prehlásenie že spoločnosť nie je v likvidácii a nemá záväzky po

lehote splatnosti voči Finančnej správe. Spoločnosť predložila aj návrh Zmluvy o výkone správy s prílohami. Cena za spravovanie bytu : 10,00 €.
Spoločnosť k technickému zabezpečeniu uviedla: zabezpečenie bežných opráv a havarijnej služby s vlastnými zamestnancami, spoločnosť vlastní oprávnenia na výkon prác v rozsahu: zdravotechnika, kúrenie, plyn, kanalizácia, vzduchotechnika, údržbárske práce ( napr. maľovanie, obklady, podlahy, murárske práce ), čistenie kanalizácie ( vlastný kanalizačný čistič ), montáž meračov a rozúčtovanie nákladov spotreby tepla, chladu a vody, izolácie tepelné, akustické, požiarne. Zabezpečuje poistenie zodpovednosti škody a kompletný rozsah zákonom vyžadovaných odborných prehliadok a skúšok odborne spôsobilými osobami. Pravidelný odvoz splaškových vôd zabezpečí podľa požiadaviek po konzultácií s obecným zastupiteľstvom. Spoločnosť detailný opis cieľov môže zabezpečiť až po obdržaní dokumentov, ako napr. projektová dokumentácia, odborné prehliadky, podrobná osobná prehliadka domov, ekonomické podklady, aktuálne platné zmluvy s dodávateľmi na prevádzku bytových domov a rozhovor a dohoda s poslancami Obecného zastupiteľstva v Dolnom Chotári. Komisia na otváranie obálok konštatovala, že spoločnosť spĺňa podmienky na zaradenie do výberového konania.

Člen komisie Zsolt Bedecs otvoril druhú obálku pod číslom 396.
**2./ GRAND, správa bytových domov s.r.o,** Piešťany - Banka
Spoločnosť v súlade s podmienkami predložila Výpis z obchodného registra, Informatívny výpis zo zoznamu správcov bytových domov ( Ministerstvo dopravy SR ), Register trestov ( bez záznamu ), Protokol o výsledku dohľadu – overenie podmienok činnosti správcov – bez zistených nedostatkov (25.09.2025 číslo: 04230/2026/SBPS/01471 ) a Plán uchádzača pri výkone správy pre nájomné byty samostatne: 45 BJ - radová zástavba, 18 BJ, 15 BJ a 12 BJ. Plán uchádzača na jednotlivé bytové domy obsahuje: úvod – informácia o terajšom stave, všeobecnú časť - kroky správcu v prípade uzatvorenia zmluvy s obcou a v ďalšej časti identifikáciu problémov na každú bytovku samostatne s návrhom riešenia ( aj s alternatívnymi návrhmi riešenia ). Cena za spravovanie bytu je 9,99 € = 10,00 €.
Technické zabezpečenie opráv a havarijnej služby správca zabezpečuje prostredníctvom zmluvných partnerov. Správca v prípade uzatvorenia mandátnej zmluvy do 30 dní presunie oficiálnu kanceláriu len 4 km od spravovaných nájomných bytov, čím zabezpečí stálu dostupnosť služieb, pohotovosť pre prípad havárie alebo opravu a údržbu. Spoločnosť vykonáva správu 18 bytových domov obsahujúcich 234 bytov bez bytov v Dolnom Chotári. Spoločnosť medzi pozitíva zaradila skutočnosť, že osobne pozná záujemcov. Komisia na otváranie obálok konštatovala, že aj táto spoločnosť spĺňa podmienky na zaradenie do výberového konania.
Po prezentácií predložených cenových návrhov bola vyhotovená tabuľková časť so základnými údajmi prihlasovania, ceny za správu a splnenia podmienok účasti vo výberovom konaní:
**Tabuľka č. 1** :
Prihláška do výberového konania:

| *por.č.* | *názov a adresa uchádzača* | *dátum predloženia návrhu* | *cena za správu* | *splnené podmienky áno/nie* |
|---|---|---|---|---|
| 1. | TECHNOSPOL Slovakia s.r.o Jurkovičova 411/27, 949 01 Nitra | 31.07.2026 o 11.16 hod. sp. 70/2026, číslo 395 | 10,00 € s DPH | áno |
| 2. | GRAND správa bytových domov , Topoľčianska 74, 921 01 Piešťany - Banka | 31.7.2026 o 11.26 hod. sp. 70/2026, číslo 396 | 9,99 € s DPH | áno |

**Uznesenie č. 3/18/10082026**

**OZ berie na vedomie:**

Spoločnosť TECHNOSPOL Slovakia s.r.o Nitra a spoločnosť GRAND, správa bytových domov, Piešťany – Banka splnili podmienky na zaradenie do výberového konania na správcu obecných bytových domov a nebytových priestorov v Dolnom Chotári

Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa : 0

Dňa 19.08.2026 Podpis starostu obce .....

**Diskusia :**

Po otváraní obálok starosta otvoril diskusiu :

Tomáš Lipkovics, poslanec – oboznámil poslancov, že pred vyhodnotením výberového konania na správcu bytových domov vykonal vlastný prieskum ohľadom činnosti správcovskej spoločnosti Grand a získala informácie aj o spoločnosti Technospol s.r.o. Nitra. Zo získaných informácií spoločnosť Grand aj Technospol boli na rovnakej úrovni. Z internetu však zistil, že spoločnosť Technospol má dlžobu voči obci, informoval sa, ako to je s nedoplatkom.

Starosta obce – v krátkosti vysvetlil, že spoločnosť Technospol Nitra ešte stále má pozdĺžnosti voči obci približne vo výške 40.000,00 € a pri poslednom stretnutí, predstavitelia spoločnosti sa vyjadrili tak, že teraz nemajú v pláne ani riešiť, ani zaplatiť túto sumu.

Zsolt Bedecs, poslanec - vysvetlil, že s poslancom Petrom Zollerom ešte pred výberovým konaním navštívili spoločnosť Technospol Nitra a rokovali so zástupcami spoločnosti ohľadom správcovstva bytových domov v Dolnom Chotári. Rokovanie bolo na veľmi dobrej úrovni nakoľko predstavitelia spoločnosti mali informácie o nájomných bytoch v obci, avšak k riešeniu problematiky, ktorá teraz ohľadom nájomných bytov je, potrebujú viac informácií. Prípadné problémy by chceli riešiť s poslancami zastupiteľstva.

Starosta obce – predložil „Petíciu“ obyvateľov obce Dolný Chotár. Podpísaní obyvatelia obce sa vyjadrili v petícií v tom zmysle, že majú záujem aby doterajší správca obecných nájomných bytov ( JUDr. Szabó ) vykonával svoju funkciu aj naďalej. Starosta obce požiadal, aby v zápisnici bolo uvedené, že poslanec Zsolt Bedecs sa vyjadril v tom zmysle, že nemá záujem o petíciu obyvateľov.

Zsolt Bedecs, poslanec – uviedol, že starosta nesprávne pochopil čo povedal; nie že nemá záujem o petíciu ale nemá záujem o menný zoznam obyvateľov, ktorí podpísali petíciu. V ďalšom kritizoval doterajšiu činnosť správcu JUDr. Szaba, ktorý na požiadavky poslancov z predchádzajúceho obdobia ( najmenej 3 roky dozadu ) nevedel predložiť menný zoznam nájomníkov, nájomné zmluvy a ani bezchybné vyúčtovania nájmu a fondu opráv podľa jednotlivých bytových domov.

Starosta obce – upozornil na skutočnosť, že v podmienkach výberového konania je aj poznámka že „uchádzač nemôže mať daňové nedoplatky“

Hlavný kontrolór – áno prihláška uchádzača mala obsahovať čestné prehlásenie, že uchádzač nemá daňové nedoplatky, avšak nebola definovaná, či voči štátnym orgánom alebo voči obci

Tomáš Lipkovics, poslanec – návrh JUDr. Szaba, že kanceláriu bude mať v blízkosti nájomných domov považoval za dobrý, nakoľko on už od začiatku požaduje aby správca aspoň týždenne raz na obecnom úrade mal úradné hodiny. Týmto spôsobom by sa vyriešilo veľa problémov.

Vzhľadom tomu, že do diskusie sa nehlásil ďalší poslanec, starosta obce ukončil diskusiu a pristúpilo sa k hlasovaniu a schváleniu uznesenia:

| por. č. | názov uchádzača | za: | proti: | zdržal sa |
|---|---|---|---|---|
| 1. | TECHNOSPOL Slovakia s.r.o Nitra | 3 | 2 | 0 |
| 2. | GRAND, Piešťany - Banka | 2 | 3 | 0 |

**Uznesenie č. 4/18/10082026**
**OZ schvaľuje :**
Za víťazného uchádzača vo výberovom konaní na správcu obecných bytových domov a nebytových priestorov v Dolnom Chotári, spoločnosť TECHNOPOL Slovakia s.r.o, Jurkovičová 411/27, 949 11 Nitra, IČO: 36535214, IČ: 2020148416, IČ DPH SK2020148416
Hlasovanie: za : 3 proti: 2 zdržal sa: 0
Za: 3 (Zsolt Bedecs, Monika Zoller, Peter Zoller )
Proti: 2 ( Tomáš Lipkovics, Ondrej Gyalog )
Zdržal sa: 0

Dňa 19.08.2026 Podpis starostu obce – starosta obce nepodpísal uznesenie
**Odôvodnenie**:
Starosta obce podľa § 13 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov využil svoje sistačné právo, a v domnienke, že uznesenie je zjavne nevýhodné pre obec, pozastavil výkon uznesenia. Dôvodom pozastavenia výkonu uznesenia je skutočnosť, že spoločnosť TECHNOSPOL Slovakia s.r.o Nitra je dlžníkom voči obci Dolný Chotár a zastupiteľstvo pri hlasovaní nebralo do úvahy „Petíciu“ obyvateľov obce, aby terajší správca JUDr. Gabrielom Szabom, vykonával svoju funkciu správcu bytových domov v Dolnom Chotári naďalej.

**Uznesenie č. 5/18/10082026**
**OZ odporúča:**
Zaslať Návrh Zmluvy o výkone správy uchádzačov TECHNOSPOL Slovakia s.r.o Nitra a spoločnosti GRAND, správa bytových domov Piešťany-Banka, všetkým poslancom zastupiteľstva na preštudovanie a k príprave poznámok a úprav.
Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0

Dňa 19.08.2026 Podpis starostu: .....

**Uznesenie č. 6/18/10082026**
**OZ ukladá :**
Obecnému úradu požiadať správcu obecných nájomných domov spoločnosť Grand, správa bytových domov Piešťany Banka, v zastúpení konateľom JUDr. Gabrielom Szabó, aby do konca zmluvného stavu s obcou, najneskôr do 31. augusta 2026 predložil dokumentáciu, nájomné zmluvy, bankové účty s bankovými výpismi, vyúčtovania a inú dokumentáciu týkajúcu sa hospodárenia obecných nájomných bytov v Dolnom Chotári, na obecný úrad.
Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0

Dňa 19.08.2026 Podpis starostu: .....

Po prijatí uznesení, starosta obce poďakoval prítomným za účasť a ukončil zasadnutie obecného zastupiteľstva.
Zapísal: Štefan Bencze

Overovatelia zápisnice:

1./ Peter Zoller .....

2./ Ondrej Gyalog .....