Z Á P I S N I C A
zo 16. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v obci Dolný Chotár
konaného dňa 30.06.2026

Zapisovateľ:	Ing. Andrea Majdiaková
Overovatelia zápisnice:	Tomáš Lipkovics
	Peter Zoller
Schválil:	Ladislav Culinka – starosta obce
Prítomní:	poslanci obecného zastupiteľstva a ďalší prítomní, nájomníci obecných nájomných bytov, podľa prezenčnej istiny
	starosta obce – Ladislav Culinka
	hlavný kontrolór - Štefan Bencze

Zasadnutie otvoril a viedol starosta obce Ladislav Culinka, ktorý privítal prítomných, 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.

Bod programu 1, 2, 3 :
Otvorenie zasadnutia, určenie overovateľov zápisnice, schválenie programu zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Dolnom Chotári (ďalej len „OZ“) a zapisovateľa zápisnice
Za overovateľov zápisnice boli navrhnutí poslanci OZ : Tomáš Lipkovics, Peter Zoller
Návrh programu zasadnutia predložil starosta obce podľa predloženej prílohy
Za zapisovateľa zápisnice určená : Ing. Andrea Majdiaková

Unesenie č. 1/16/30062026
1./ OZ schvaľuje:
Overovateľov zápisnice v zložení : Tomáš Lipkovics, Peter Zoller
2./ OZ schvaľuje:
Program zasadnutia podľa predloženej prílohy nasledovne :
1./ Otvorenie zasadnutia
2./ Schválenie návrhovej komisie a overovateľov zápisnice
3./ Určenie zapisovateľa
4./ Správa hlavného kontrolóra obce č. 4/2026 o výsledku kontroly hospodárenia obce za I. štvrťrok 2026 s prílohou
5./ Prerokovanie a schválenie podmienok výberového konania na funkciu správcu obecných bytových domov a nebytových priestorov s prílohou
6./ Hospodárenie s nájomnými bytmi za rok 2025 a za I. štvrťrok 2026 s prílohou
7./ Prerokovanie Návrhu VZN o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch v Dolnom Chotári s prílohou
8./ Interpelácia
9./ Rôzne
10./ Diskusia
11./ Záver

Zsolt Bedecs, poslanec – k návrhu programu zasadnutia uviedol, že písomne požiadal o doplnenie programu o prerokovanie sťažnosti nájomníkov obecných nájomných bytov.
Starosta obce - odpovedal, že program už bol rozposlaný, preto nedošlo k zmene, sťažnosť sa

bude riešiť v bode rôzne, ale ak pán poslanec predloží návrh na samostatné prerokovanie bodu, návrh sa predloží na hlasovanie. Poslanec Zsolt Bedecs súhlasil, aby sťažnosť bola prerokovaná v bode „Rôzne“

3./ OZ berie na vedomie:

Určenie zapisovateľa zápisnice : Ing. Andrea Majdiaková

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

Uznesenia boli jednohlasne schválené.

Bod programu 4 :

Správa kontrolóra č. 4/2026 o výsledku kontroly hospodárenia obce za I. štvrťrok 2026.

Poslanci k programovému bodu obdržali správu hlavného kontrolóra. Hlavný kontrolór uviedol, že bola vykonaná kontrola všetkých pokladničných dokladov za kontrolované obdobie, bez zistených nedostatkov. Kontrolou externých faktúr bolo preverených 77 dodávateľských faktúr po formálnej a vecnej správnosti, bez zistených nedostatkov. Uviedol, že zákonom č. 294/2025 došlo k zmene základného zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite. Od roku 2026 sa už nevykonáva základná finančná kontrola ale len finančná kontrola. V tom zmysle treba upraviť krycie listy faktúr. Na bežnom účte k 31.03.2026 bol stav 14.672,36 € (uvedené položkovité príjmy a výdavky) a na dotačnom účte 19.886,34 € (príjem bola dotácia na prenesený výkon štátnej správy). V čerpaní rozpočtu, príjmy boli splnené na 19,90 % (71.470,80 €) a výdavky na 18,20 € (65.425,91 €). Výška zostatku ŠFRB je 2,283.370,13 € a finančných výpomocí 88.382,18 €. Percentuálna výška úverovej zaťaženosti k 31.03.2026 je 31,67 %. V ďalšej časti správy sú uvedené aktíva (majetok obce a pohľadávky) a pasíva (záväzky). Vedenie účtovníctva, rozpočtovníctva a výkazníctva je prehľadné a zrozumiteľné.

Zsolt Bedecs, poslanec – poznamenal, že ani výška zostatku ŠFRB, ani výška finančnej výpomoci v I. štvrťroku 2026 neklesla.

Uznesenie č. 2/16/30062026

OZ berie na vedomie:

Správu hlavného kontrolóra obce č. 4/2026 o výsledku kontroly hospodárenia obce Dolný Chotár za obdobie I. štvrťrok 2026 podľa predloženej prílohy.

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

Poslanci uznesenie brali na vedomie.

Bod programu 5 :

Prerokovanie a schválenie výberového konania na správcu obecných nájomných domov.

Hlavný kontrolór predložil návrh na výberové konanie na správcu obecných nájomných domov a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Dolný Chotár z dôvodu, že mandátna zmluva s predchádzajúcim správcom, spoločnosťou GRAND, správa bytových domov s.r.o. Banka, dna 31.08.2026 bude ukončená. Predložený návrh obsahuje všetky podmienky stanovené zákonom, napr. zápis v zozname správcov a pod. Uviedol, že treba navrhnúť termíny jednotlivých krokov a spôsob vykonania prieskumu trhu, či formou priameho oslovenia najmenej 3 uchádzačov alebo zverejniť výberové konanie na webovom sídle obce, kde sa môže prihlásiť každý, kto spĺňa podmienky výberového konania.

Starosta obce – navrhoval podmienky zverejniť na webovom sídle obce, aby každý záujemca mal prístup k podmienkam a aby výberové konania bolo transparentné.

Tomáš Lipkovics, poslanec – navrhol, aby v podmienkach obec uviedla, že zamestnanec víťazného uchádzača týždenne alebo dvojtýždenne raz bol k dispozícii nájomníkom na riešenie prípadných problémov, platieb alebo žiadostí.

Zsolt Bedecs, poslanec – takéto a možno aj iné požiadavky by sa mali napísať do mandátnej zmluvy. Pri prehliadke bytov záujemcovia môžu byť upozornení, že takáto požiadavka zo strany prenajímateľa bytov tu bude. Poslanci súhlasili s názorom poslanca Zsolta Bedecsa.

Poslanci sa zhodli na nasledovných termínoch: výberové konania sa vyhlási dňom zverejnenia na webovom sídle obce t. j. 01.07.2026, uchádzači prihlášky a cenové ponuky môžu odovzdať najneskôr do 31.07.2026 do 12.oo hod. a vyhodnotenie sa uskutoční najneskôr do 10. dní od uzatvorenia výberového konania. Komisiu na vyhodnotenie výberového konania budú tvoriť poslanci obecného zastupiteľstva.

Uznesenie č. 3/16/30062026
OZ schvaľuje :
Podmienky výberového konania na správcu obecných bytových domov a nebytových priestorov vo vlastníctva obce Dolný Chotár podľa predloženej prílohy, doplnené o termíny konania jednotlivých úkonov
Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa : 0
Poslanci uznesenie jednohlasne schválili.

Bod programu 6 :
Hospodárenie s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce za rok 2025 a I. štvrťrok 2026
K tomuto bodu hlavný kontrolór vyžiadal písomný materiál od správcu bytových domov, od JUDr. Gabriela Szaba, v zastúpení spoločnosti GRAND Banka. Správca predložil nasledovné vyúčtovanie: počiatočný stav finančných prostriedkov k 01.01.2025: 9.550,10 €, príjmy za rok 167.898,63 €, výdavky za rok 171.606,67 €, výsledkom hospodárenia je schodok 3.708,04 €. Z toho dôvodu konečný stav k 31.12.2025 bol 5.842,06 € a výška nedoplatkov k tomuto dátumu 58.596,05 €. Z tohto prehľadu je zrejmé, že príjmy nekryli výdavky v roku 2025. V I. štvrťroku 2026 príjmy boli vo výške 43.080,08 €, výdavky 42.370,80 €, rozdiel je prebytok 709,28 €.
Zsolt Bedecs, poslanec – navrhuje aby poslanci len brali na vedomie tento materiál, nakoľko v predchádzajúcom bode došlo k schváleniu podmienok výberového konania na správcu. Poslanci s návrhom poslanca súhlasili.

Uznesenie č. 4/16/30062026
1./ OZ berie na vedomie:
Hospodárenie s nájomnými bytmi vo vlastníctva obce za rok 2025 podľa predloženej prílohy
Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie poslanci brali na vedomie.

Bod programu 7 :
Prerokovanie Návrhu VZN o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch v Dolnom Chotári (materiál s prílohou)
Hlavný kontrolór predložil na rokovanie Návrh VZN o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch vo vlastníctva obce Dolný Chotár. Uviedol, že tento materiál pripravili na RVC, dôvodom ktorého bolo schválenie Vyhlášky č. 281/2024 Z. z. Ministerstvom dopravy SR, o regulácií cien nájmu bytov vo verejnom sektore. Hlavný kontrolór uviedol, že na minulom zasadnutí sa pýtal správcu pána JUDr. Szaba, či aj obec Dolný Chotár bude postupovať v zmysle tejto vyhlášky, bolo oznámené, že nie. Tento návrh VZN rieši tvorbu a použitie fondu prevádzky (najmenej 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného domu), drobné opravy v byte (definícia drobných opráv). Hlavný kontrolór však kvôli tomu, že je vypísané výberové konanie na správcu bytových domov, odporúča návrh opätovne prerokovať po ukončení výberového konania s víťazným uchádzačom.

Uznesenie č. 5/15/01042026
OZ berie na vedomie:
Návrh VZN o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch vo vlastníctva obce Dolný Chotár, s tým, že návrh bude opätovne prerokovaný po ukončení výberového konania na správcu obecných bytových domov.
Hlasovanie: za : 5 proti : 0 zdržal sa : 0
Poslanci uznesenie brali na vedomie.

Bod programu 8 :
Interpelácia poslancov – do interpelácie sa neprihlásil žiadny poslanec.

Bod programu 9 :
Rôzne, diskusia – časť I (poslanci) :
Starosta obce – informoval poslancov a prítomných o najvyšších sumách dlhov na nájomnom na obecných nájomných bytoch. Písomný materiál spracoval správca.
Starosta obce – predložil prehľad výdavkov obce Dolný Chotár od obdobia 2018, ktorý vypracoval na podnet poslanca OZ Zsolta Bedecsa, ktorý na niektorom predchádzajúcom zasadnutí zastupiteľstva vytkol starostovi, že odkedy je nové zastupiteľstvo výsledky hospodárenia sú plusové - prebytkové, kým v období keď bol zástupca starostu výsledky hospodárenia boli negatívne- schodkové. Starosta obce v súlade s ustanovením rokovacím poriadku zastupiteľstva žiadal tento materiál uviesť v zápisnici. Nižšie je prehľad výdavkov, ktoré v predchádzajúcich rokoch zapríčinili, že hospodárenie obce nebolo v pozitívnych číslach. Suma 79.462,14 € je splácanie záväzkov po bývalom starostovi obce, ktoré obec musela zaplatiť aby sa nedostala do nútenej správy.

• Peletáreň, Finstraco, za obdobie 2018 – 2021: predsúdna upomienka	10.000,00 €
• Peletáreň, SOME, za obdobie 2019 – 2021: predsúdna upomienka	4.348,82 €
• Peletáreň, P&L za obdobie 2019 - 2021 : predsúdna upomienka	3.645,32 €
• Úhrada pre exekútora z dotačného účtu, rok 2019	18.968,00 €
• Peletáreň, Úhrada spotreby elektrickej energie	10.700,00 €
• Kompenzácie Nikolas Dora	23.000,00 €
• Peletáreň, Slama	1.800,00 €
• Peletáreň, Poistenie	7.000,00 €
medzisúčet	79.462,14 €
• Dora František 3 – 7/22	4.600,00 €
• Nákup pozemku pod obecným úradom	12.000,00 €
• Garáž pre hasičské vozidlo IVECO	6.000,00 €
SPOLU:	102.062,14 €

Zsolt Bedecs, poslanec - otázka : či obec dostala dotáciu na traktor a či prieskum trhu je vyhodnotený
Starosta obce : dotácia zatiaľ nie je a obec nevie kedy bude vyhodnotenie súťaže
Tomáš Lipkovics, poslanec – otázka : či bude opravená strecha obecného úradu tak, ako bolo rozhodnuté na poslednom zasadnutí
Starosta obce : áno strecha sa bude meniť podľa plánu. Obec podľa návrhu poslancov žiadala ponuky aj na plechovú strechu aj na škridle. Problém sa však vyskytol v tom, že znalec neodporúča strechu so škridlami kvôli statike budovy a nosných konštrukcií, odporúča sa plechová strecha. Predložené cenové ponuky budú vyhodnotené, aby mohli byť zahájené práce.
Zsolt Bedecs, poslanec – otázka: ako je to s predajom resp. demontážou zariadenia bývalej Peletárne

Hlavný kontrolór – tak ako bolo rozhodnuté na poslednom zasadnutí, hneď po schôdzi bola napísaná výzva exekútorovi, aby začal konať v tejto veci. List bol zaslaný aj na ŠFRB. Obec nedostala žiadne vyrozumenie alebo odpoveď ani od exekútora, ani od právnickej spoločnosti ktorá zastupuje ŠFRB. Opätovne zašleme svoju požiadavku exekútorovi.
Zsolt Bedecs, poslanec – otázka : či je spísaný majetok obce (drobný hmotný majetok) podľa požiadavky poslancov OZ z minulého zasadnutia.
Hlavný kontrolór – presnú informáciu nemá, ale v požadovanej forme majetok ešte spísaný nie je. Majetok bývalej Peletárne, tak ako bolo navrhnuté v usmernení MF SR už bol odpísaný. Navrhuje aby poslanci určili určitú finančnú hranicu, nad ktorej by sa zaradili predmety do majetkovej evidencie obce. Po návrhu poslancov boli stanovené nasledovné kritéria:

- predmety od 300,00 € sa zaradia do majetkovej evidencie obce. V prípade ak predmet má dlhšiu životnosť ale nižšiu cenu, na základe rozhodnutia starostu môže byť zaradený do majetkovej evidencie
- elektronika – sa zaradí do majetkovej evidencie, aj vtedy ak má nižšiu nadobúdaciu hodnotu ako 300,00 €

Poslanci obecného zastupiteľstva jednohlasne súhlasili s týmto návrhom. Starosta obce oboznámi účtovníčku obecného úradu s týmto rozhodnutím.

Rôzne - diskusia: časť II.(nájomníci)
V ďalšej časti bodu programu zasadnutia, boli riešené sťažnosti nájomníkov z obecných nájomných bytov. Starosta požiadal prítomných aby dodržiavali rokovací poriadok obecného zastupiteľstva a hovoril len ten, kto dostane slovo od predsedajúceho - starostu obce.
Zoltán Pásztó, nájomník – v zmysle splnomocnenia zastupoval svoju manželku vo veciach súvisiacich s nájomným vzťahom. Uviedol, že problém vznikol vtedy, kedy jeho manželka žiadala preplatiť náklady za výmenu bojlera vo výške 472,79 €, ktoré podľa neho sú jednoznačne oprávnené náklady a obec by mala preplatiť túto sumu. Sťažoval sa na správcu JUDr. Gabriela Szabó, na spôsob rokovania pri riešení tejto záležitosti. Uviedol, že došlo k poruche bojlera (havarijná situácia) dňa 28.02.2026 a keďže zo strany správcu včas nebola zabezpečená oprava, manželka na vlastné náklady zabezpečila bojler za 472,79 €, ktorú sumu najneskôr do 7 dní vyzýva uhradiť. Zoltán Pásztó k veci uviedol, že haváriu hlásil aj starostovi obce. Na otázku starostu, či majú podpísanú nájomnú zmluvu Z. Pásztó uviedol že nie, nakoľko manželka nesúhlasí s tým ustanovením nájomnej zmluvy, kde správca uvádza „drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu sú opravy, ktorých cena neprevyšuje dvojnásobok výšky mesačného nájomného „ a táto suma vychádza približne na 650,00 €, ktorá je vysoká, preto manželka odmieta podpísať takúto nájomnú zmluvu s tým, že ak nájomná zmluva nie je podpísaná, nevzťahujú sa na nej ustanovenia nájomnej zmluvy.
Starosta obce – mal otázku na Zoltána Pásztóa, či majú platnú nájomnú zmluvu. Ak nie, podľa stanoviska právnika obce, predložil písomné stanovisko, treba zahájiť vysťahovanie a na zaplatené nájomné pozerať tak, ako na neoprávnený majetkový prospech a vrátiť späť. Na druhej strane, preplatenie výmeny bojlera obec chcela riešiť cez poisťovňu, avšak Zoltán Pásztó nebol súčinný pri riešení výmeny cez poisťovňu a neposkytol požadované údaje a stanovisko aká bola porucha.
Zoltán Pásztó, nájomník - opätovne požiadal o slovo, aby mohol prečítať svoj písomný materiál ktorý pripravil na zasadnutie. Od roku 2017 až do roku 2020 predložil prehľad veci, ktoré menili v byte na vlastné náklady, vyslovil kritiku na postup a spôsob jednania správcu bytových domov. Podľa neho zmluvy sú zlé nastavené. Osobne požiadal o právne stanovisko a dostal vyjadrenie od odborníka, že zmluvy obsahujú ustanovenia ktoré nie sú v súlade so zákonom a sú v neprospech nájomníkov. Zoltán Pásztó ohľadom nájomných zmlúv, predložil hlavnému kontrolórovi „ Podnet na výkon kontroly – správy obecného bytového fondu a súvisiacej zmluvnej dokumentácie „ v ktorom žiada vykonanie kontroly nájomných zmlúv.

Zsolt Bedecs, poslanec – poslanci obecného zastupiteľstva nájomné zmluvy nevideli, napriek tomu, že skoro na každej schôdzi žiadali predložiť prehľad platných nájomných zmlúv, ale zo strany správcu vždy boli nejaké výhovorky, prečo nemôže predložiť zmluvy.
Nájomníci - hovorilo sa o notárskych zápisniciach, kto z nájomníkov musí mať a aké bolo rozhodnutie poslancov pri riešení dlžníkov na nájmoch. Nájomníčka Kalapová : platí 150,00 € mesačne, vie o tom že má vysoké nedoplatky, ale platí. Notársku zápisnicu nechce podpísať vzhľadom na vysokú cenu u notárky. Požaduje vyúčtovanie nákladov od správcu. Viacerí nájomníci uviedli, že už viac rokov nedostali vyúčtovania a nemajú prehľad o dlžobách na nájomnom. Chýbajúce vyúčtovanie kritizovali skoro všetci nájomníci (Kollárová, Horváthová, Hipík atď .). Nájomník Hipík sa sťažoval na skutočnosť, že za zateplením majú myši, preto by požadoval častejšie vykonať deratizáciu v nájomných bytoch.
JUDr. G. Szabó, správca – potvrdil, že je pravda, že má tvrdý postoj k neplatičom. V budúcnosti chce aby v nájomnej zmluve jednoznačne bolo uvedené, aké opravy hradí obec (napr. opravu potrubí, stropov a pod.) a čo nájomník. Bude požadovať aby nájomné zmluvy boli pripomienkované, tak ako to uviedol Zoltán Pásztó. Základom je, aby všetci nájomníci mali podpísané platné nájomné zmluvy a pravidelne platili nájomné a ostatné výdavky.
Zsolt Bedecs, poslanec – obec za účelom zabezpečenia dostatku finančných prostriedkov na opravy a údržbu chce navýšiť percento fondu údržby a opráv.
Hlavný kontrolór – uviedol, že poslanci prerokovali Návrh VZN o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky a údržby, kde je uvedená výška odvodu do fondu opráv ale aj definícia drobných opráv v byte. Drobné opravy v byte sa špecifikujú podľa prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Financovanie drobných opráv sa oznamuje správcovi. K fondu opráv ďalej uviedol, že zákon č. 443/2010 Z, z, v § 18 rieši starostlivosť o byt a tým aj určenie minimálnej výšky fondu opráv (0,5 % z oprávnených nákladov nadobúdacej hodnoty bytového domu). Fond opráv sa použije na výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení budovy, spoločných priestorov a priľahlého pozemku. Fond opráv sa použije aj na modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy. Je potrebné rozlíšiť výdavky cez fond údržby – spoločné priestory a výdavky na výmenu alebo opravu časti bytu, kde obec môže poskytnúť úhradu časti výdavkov a drobné opravy, ktoré hradí nájomník na vlastné náklady. Ak budú stanovené presné postupy, definície jednotlivých úkonov také problémy ako teraz uvádza Zoltán Pásztó nebudú.

V závere starosta obce poďakoval všetkým prítomným za účasť a ukončil zasadnutie obecného zastupiteľstva.

Zapísala: Ing. Andrea Majdiaková
zapisovateľ

Ladislav C u l i n k a
starosta obce

Overovatelia zápisnice:

1./ Tomáš Lipkovics .....

2./ Peter Zoller . .....