

Zmluva
o vypracovaní finančnej analýzy spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.
na roky 2026-2028
č. OST/.....36/2025

uzavretá podľa § 269 ods. 2 Zákona č. 513/1991 Zb. – Obchodného zákonníka v znení nesk. pr.

Zmluvné strany

1. Spoločnosť : **Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.**
Sídlo: Palisády 31, 811 06 Bratislava
Zastúpený: Ing. Miroslav Tučník, PhD., predseda predstavenstva
Ing. Roman Jurčák, člen predstavenstva
Ing. Rudolf Kmeť, člen predstavenstva
IČO: 35 822 163
DIČ: 2021595378
IČ DPH: SK2021595378
bankové spojenie:
IBAN:
zapísaný v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 2834/B
(ďalej len „spoločnosť“ alebo „SSDZ, a.s.“)

a

2. Spoločnosť : **IO Partners Slovakia s.r.o.**
Sídlo : Námestie Mateja Korvína 1, 811 07,
Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Zastúpená : Ing. Peter Nitschneider, konateľ
Bankové spojenie :
Číslo IBAN :
IČO : 55442293
DIČ : 2121990838
IČ DPH : SK2121990838
Zapísaná v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro,
vložka č. 169503/B
(ďalej len „dodávateľ“)

Preambula

Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto zmluva o vypracovaní finančnej analýzy je medzi nimi slobodne a vážne uzavretá na základe prieskumu trhu uskutočneného spoločnosťou ako verejným obstarávateľom v súlade so zákonom č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní výzvou na predkladanie ponúk zo dňa 11. júna 2025 na predmet zákazky „Finančná analýza na roky 2026 – 2028.“

Článok 1
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok dodávateľa vypracovať v lehote a za podmienok stanovených touto zmluvou finančnú analýzu spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s. so sídlom Palisády 31, 811 06 Bratislava, IČO: 35 822 163, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 2834/B.
2. Minimálnym záväzným obsahom finančnej analýzy podľa predchádzajúceho odseku musí byť :

- Úvod
 - Analýza výnosov spoločnosti a identifikácia možného zvýšenia tržieb
 - Analýza nákladov spoločnosti a identifikácia možných úspor
 - Analýza cenníka spoločnosti
 - Ostatné zistenia vyplývajúce z analýzy výnosov a nákladov
 - Plán vyplatenia dividend na nadchádzajúce roky pri zohľadnení reálneho cash flow spoločnosti
 - Varianty vývoja
 - Závazný obsah finančnej analýzy.
3. Finančná analýza podľa bodu 2 tohto článku zmluvy bude v ďalšom texte zmluvy označovaná aj ako „finančná analýza“.
 4. Podrobná špecifikácia predmetu zmluvy je uvedená v prílohe č. 1 k tejto zmluve.

Článok 2 Časový plán

1. Dodávateľ sa zaväzuje vypracovať a odovzdať spoločnosti finančnú analýzu najneskôr do dňa 30. augusta 2025.
2. Predpokladaný časový harmonogram vypracovania finančnej analýzy je nasledovný :

Zistenie aktuálneho stavu	do 25. júna 2025
Analýza výnosov a nákladov spoločnosti a ziskovosti nehnuteľností, analýza cenníka spoločnosti	do 25. júla 2025
Príprava finančného modelu spoločnosti	do 18. augusta 2025
Záverečné konzultácie, odôvodnenie záverečnej správy, odovzdanie analýzy	do 30. augusta 2025

Predbežné čiastkové termíny sa môžu zmeniť vzhľadom na potreby pracovníkov spoločnosti a dodávateľa a na iné záležitosti, ktoré sa môžu vyskytnúť. Tieto termíny vychádzajú z predpokladu, že dodávateľ bude mať k dispozícii od spoločnosti požadované podklady a informácie k dohodnutým dátumom, a že spoločnosť poskytne dodávateľovi maximálnu súčinnosť pri plnení záväzku dodávateľa vyplývajúceho mu z tejto zmluvy.

3. O prípadných problémoch s dodržiavaním termínov podľa časového harmonogramu v zmysle bodu 2 tohto článku zmluvy, len čo budú zistené, je dodávateľ povinný písomne informovať generálneho riaditeľa spoločnosti s uvedením dôvodu nedodržania termínov. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodli na predĺžení lehoty uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, platí ako najneskorší možný termín pre odovzdanie finančnej analýzy termín podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, t.j. 30. august 2025.
4. Predbežné verzie finančnej analýzy alebo jej časti budú prostredníctvom generálneho riaditeľa pred vydaním konečného znenia predložené predstavenstvu spoločnosti na posúdenie a ním prediskutované. Konečné znenie finančnej analýzy bude spoločnosti doručené bezodkladne po jej posúdení a prediskutovaní predstavenstvom spoločnosti.
5. Na základe termínu na vypracovanie a odovzdanie finančnej analýzy (článok 2 ods.1 zmluvy) je nevyhnutné, aby spoločnosť poskytovala pracovníkom dodávateľa maximálnu pomoc a spoluprácu, čo zahŕňa najmä poskytovanie požadovaných informácií včas a presne. Spoločnosť určí pracovníka, ktorý bude zodpovedný za plnenie administratívnych a iných požiadaviek dodávateľa v zmysle predmetu tejto zmluvy (*ďalej len „poverený zamestnanec“*). Meno povereného zamestnanca spoločnosti a jeho náhradníka zastupujúceho ho v čase jeho neprítomnosti oznámi spoločnosť písomne dodávateľovi v deň podpisu tejto zmluvy. Dodávateľ

na informácie, ktoré má spoločnosť vypracovať a doručiť. Spoločnosť sa zaväzuje doručiť dodávateľovi v elektronickej forme požadované informácie v požadovanom zložení a vyhotovení do 7 pracovných dní od doručenia písomnej požiadavky dodávateľa. Ak požadované informácie nebudú vypracované a dodané podľa písomnej požiadavky dodávateľa, dodávateľ má právo písomne požiadať generálneho riaditeľa spoločnosti o primeranú zmenu časového harmonogramu.

6. V odôvodnených prípadoch môže dodávateľ požiadať prostredníctvom povereného zamestnanca spoločnosti o poskytnutie ďalších doplňujúcich informácií alebo písomností, ktoré sa spoločnosť zaväzuje v elektronickej forme dodať do 5 pracovných dní od doručenia žiadosti dodávateľa.
7. Dodávateľom požadované informácie a písomnosti budú povereným zamestnancom spoločnosti odovzdané v elektronickej forme alebo dané k nahliadnutiu, a to spolu s písomným protokolom, ktorý podpíše poverený zamestnanec spoločnosti aj dodávateľ.
8. Ak počas plnenia záväzku dodávateľa bude potrebné uskutočniť pracovné rokovanie s členmi orgánov spoločnosti alebo vedúcimi zamestnancami spoločnosti, spoločnosť sa zaväzuje tieto rokovania umožniť. Za pravdivosť informácií a vyhlásení poskytnutých dodávateľovi počas prác zodpovedá spoločnosť.
9. Dodávateľ je povinný a oprávnený požiadať o zabezpečenie potrebného stretnutia výlučne prostredníctvom povereného zamestnanca spoločnosti.

Článok 3

Cena

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene za vypracovanie finančnej analýzy vo výške 22 500,00,- EUR (*slovom: dvadsaťdvatisícpäťsto EUR*) bez DPH. K dojednanej cene bude účtovaná platná sadzba DPH podľa zákona o dani z pridanej hodnoty, platného v čase vzniku daňovej povinnosti.
2. V dohodnutej cene sú zahrnuté všetky náklady dodávateľa na vypracovanie finančnej analýzy a ide o cenu konečnú a nemennú, rovnajúcu sa ponuke dodávateľa v rámci verejného obstarávania.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada dohodnutej ceny bude uskutočnená po riadnom a úplnom dodaní predmetu zmluvy v zmysle čl. I tejto zmluvy, a to na základe konečnej faktúry vystavenej dodávateľom po podpise preberacieho a odovzdávajúceho protokolu oboma zmluvnými stranami. Splatnosť faktúry je dohodnutá na 15 dní odo dňa doručenia faktúry spoločnosti do jej sídla. Faktúra musí spĺňať náležitosti v zmysle platných právnych predpisov. Ak faktúra nebude obsahovať náležitosti určené všeobecne záväzným právnym predpisom alebo dohodnuté touto zmluvou, má spoločnosť právo vrátiť ju do termínu splatnosti dodávateľovi na prepracovanie. Oprávneným vrátením faktúry prestáva platiť pôvodná lehota splatnosti. Nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia novej faktúry spoločnosti.
4. V prípade, ak sa spoločnosť dostane so zaplatením dohodnutej ceny alebo jej časti do omeškania, je povinná zaplatiť dodávateľovi úroky z omeškania vo výške upravenej v ustanovení § 369 ods. 2 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (*d'alej len ako „Obchodný zákonník“*) v spojení s Nariadením vlády SR č. 21/2013 Z.z. Za omeškanie spoločnosti sa nepovažuje, ak spoločnosť vráti faktúru dodávateľovi z dôvodu, že táto nebude obsahovať všetky náležitosti stanovené všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo pôjde o fakturáciu v rozpore s podmienkami tejto zmluvy.
5. Všetky platby v EUR za dodanie predmetu zmluvy v zmysle čl. I tejto zmluvy budú splatné na bankový účet dodávateľa uvedený na faktúre.

Článok 4

Vyhotovenie a dodanie finančnej analýzy

1. Dodávateľ je povinný finančnú analýzu vypracovať s odbornou starostlivosťou a zohľadniť v nej všetky relevantné informácie poskytnuté spoločnosťou.
2. Dodávateľ zodpovedá za správnosť finančnej analýzy, správnosť vyjadrení a odporúčaní v nej obsiahnutých, ibaže by tieto vychádzali z nesprávnych, neúplných alebo skresľujúcich informácií poskytnutých spoločnosťou.
3. Dodávateľ je oprávnený zahrňať do finančnej analýzy aj informácie, zistenia a odporúčania nad rámec minimálneho obsahu identifikovaného v článku 1 ods. 2 tejto zmluvy, avšak bez nároku na zvýšenie ceny finančnej analýzy, ibaže by sa zmluvné strany dodatkom k tejto zmluve dohodli inak.
4. Dodávateľ je povinný najneskôr v deň uvedený v článku 2 ods. 1 tejto zmluvy doručiť finančnú analýzu spoločnosti (poverenému zamestnancovi spoločnosti) v troch originálnych vyhotoveniach v papierovej forme, podpísaných vedúcim projektu a v elektronickej forme na USB nosiči v 1 vyhotovení.
5. V prípade, ak doručená finančná analýza nebude mať náležitosti dohodnuté v tejto zmluve, je spoločnosť oprávnená do 5 pracovných dní odo dňa jej prevzatia vrátiť ju dodávateľovi na dopracovanie. V takomto prípade sa nepovažuje finančná analýza za riadne dodanú.
6. V prípade, ak dodávateľ nevypracuje a neodovzdá finančnú analýzu spoločnosti v dohodnutej lehote, alebo ak nebude finančná analýza dodaná riadne, má spoločnosť právo na zľavu z dohodnutej ceny finančnej analýzy, a to vo výške 0,1% z celkovej ceny finančnej analýzy podľa článku 3 ods. 1 zmluvy za každý deň omeškania, resp. za každý deň, počas ktorého trvá vadné dodanie finančnej analýzy až do dňa, kým dodávateľ dodá finančnú analýzu vyhotovenú riadne a v súlade s touto zmluvou.
7. V prípade, ak dodávateľ nevypracuje a neodovzdá finančnú analýzu včas v požadovanej kvalite, vznikne spoločnosti voči dodávateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume vo výške 2.000,- EUR (*slovom: dvetisíc EUR*). Pre odstránenie pochybností sa zmluvné strany dohodli na tom, že pre posúdenie kvality finančnej analýzy sú určujúce požiadavky na jej vypracovanie, ktoré sú vymienené v tejto zmluve, a to najmä, avšak nie len v čl. 1 ods. 2 tejto zmluvy a v bode 1 a 2 tohto článku zmluvy a v prílohe č. 1 k tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že Objednávateľ má nárok na náhradu škody popri zmluvnej pokute

Článok 5

Osobitné dojednania

1. Dodávateľ, jeho pracovníci a akákoľvek tretia osoba spolupracujúca s dodávateľom a zúčastňujúca sa na plnení záväzku dodávateľa podľa tejto zmluvy nie sú oprávnení poskytnuté písomnosti odnášať mimo sídla spoločnosti a vyhotovovať z nich kópie, to je možné len so súhlasom povereného zamestnanca spoločnosti.
2. Vedúcim projektu za dodávateľa bude : Peter Nitschneider. Vedúci projektu za dodávateľa najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy písomne oznámi spoločnosti mená ďalších svojich pracovníkov prípade tretích osôb, ktorí sa budú na vypracovaní finančnej analýzy zúčastňovať.
3. Dodávateľ sa zaväzuje zachovať dôvernosť všetkých dokumentov a informácií získaných od spoločnosti počas i po skončení prác na predmete zmluvy. Dodávateľ sa zaväzuje získané dôverné informácie chrániť pred ich zneužitím, poškodením, zničením, znehodnotením, stratou a odcudzením. Dodávateľ nie je oprávnený sprístupniť alebo akýmkoľvek spôsobom poskytnúť dôverné informácie tretej strane, alebo ich použiť inak než na účely plnenia predmetu tejto zmluvy. Predchádzajúca veta tohto bodu zmluvy sa nevzťahuje na pracovníkov dodávateľa alebo

na iné osoby, ktoré sa na základe jeho poverenia podieľajú na vypracúvaní analýzy a za ktoré je dodávateľ zodpovedný voči spoločnosti.

4. Správy, odporúčania a iné písomné materiály, ktoré vypracuje dodávateľ počas prác pre spoločnosť, budú vyjadrovať jeho najpresnejší možný úsudok. Základom preň budú informácie a materiály poskytnuté spoločnosťou alebo inak sprístupnené dodávateľovi.
5. Všetky správy alebo iné materiály vypracované dodávateľom pre spoločnosť sa považujú za dôverné, slúžiace pre potrebu spoločnosti. Dodávateľ podpisom tejto zmluvy dáva svoj súhlas na použitie finančnej analýzy pre potreby akcionára spoločnosti, ako aj pre ostatné potreby spoločnosti.
6. Dodávateľ sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa spoločnosti, o dôverných dokumentoch a o dôverných informáciách, o ktorých sa dozvedel pri vypracúvaní finančnej analýzy a v súvislosti s ňou (*d'alej len ako „záväzok mlčanlivosti“*). Dodávateľ sa tiež zaväzuje zaviazať rovnakým záväzkom mlčanlivosti všetkých svojich pracovníkov a iné osoby, ktoré sa budú podieľať na plnení predmetu tejto zmluvy za stranu dodávateľa, pričom dodávateľ v plnom rozsahu zodpovedá za splnenie záväzku mlčanlivosti týmito osobami.
7. Spoločnosť povoľuje dodávateľovi používať v budúcnosti jej meno a logo v odbornej alebo reklamnej literatúre a v rámci preukazovania referencií.
8. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 30.08.2025, ak sa zmluvné strany nedohodnú na predĺžení tejto lehoty. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné túto zmluvu ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy podľa bodu 9 alebo výpoveďou podľa bodu 11 tohto článku zmluvy.
9. Spoločnosť je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak dodávateľ hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, a to najmä, ak poruší záväzok mlčanlivosti, alebo nezačne preukázateľne pracovať na finančnej analýze do 15 dní od podpisu tejto zmluvy, alebo neoprávnene vyhotoví kópie poskytnutých dokumentov alebo tieto odnesie zo sídla spoločnosti.
10. Dodávateľ v plnom rozsahu zodpovedá za vzniknutú škodu spoločnosti v prípade, ak dodávateľ, jeho pracovníci alebo spolupracujúce osoby porušia záväzok mlčanlivosti, prípadne získané dôverné informácie použijú pre iné účely ako je dohodnuté v tejto zmluve.
11. Dodávateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodu, ak sa spoločnosť dostane do omeškania s úhradou ceny po dobu viac ako 15 dní, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede spoločnosti.
12. V prípade odstúpenia od zmluvy, ktoré musí byť písomné a odôvodnené, zaniká táto zmluva dňom doručenia odstúpenia druhej strane. Za doručenie sa v takom prípade považuje aj neprevzatie zásielky v odbernej lehote, ako aj bezdôvodné odmietnutie prevzatia zásielky alebo vrátenie zásielky spoločnosti s poznámkou „adresát neznámy“ alebo s inou obdobnou poznámkou, ak bude zásielka zaslaná na adresu dodávateľa uvedenú v tejto zmluve, resp. uvedenú v obchodnom registri.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch rovnakej právnej sily, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
3. Táto zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom, a to predovšetkým príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a inými dotknutými právnymi predpismi.
4. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo zrušiť len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, je prejavom ich vôle a neuzatvárajú je pod nátlakom ani za inak nevýhodných podmienok.
6. Štatutárni zástupcovia zmluvných strán vyhlasujú, že sú oprávnení podpísať za zmluvné strany túto zmluvu, ich spôsobilosť na právne úkony nie je ničím obmedzená, že s obsahom zmluvy sa pred podpisom oboznámili a na znak súhlasu s ním zmluvu vlastnoručne podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – podrobná špecifikácia predmetu zmluvy, ktorá je zhodná so špecifikáciou obsiahnutou v súťažnej ponuke dodávateľa.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za spoločnosť :

Za dodávateľa :

.....
Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.
Ing. Miroslav Tučník, PhD.
Predseda predstavenstva

.....
IO Partners Slovakia s.r.o.
Ing. Peter Nitschneider, konateľ

.....
Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.
Ing. Roman Jurčák
Člen predstavenstva

Príloha č. 1 Závazný obsah finančnej analýzy :

Úvod

- Východisková situácia
- Profil spoločnosti
- Zameranie analýzy

Analýza výnosov spoločnosti a identifikácia možného zvýšenie tržieb

- Základné zistenia
- Analýza výnosov pri dodržaní paretového pravidla
- Stanovenie oblastí zvýšenia výnosov
- Odporúčanie

Analýza nákladov spoločnosti a identifikácia možných úspor

- Základné zistenia
- Analýza nákladov pri dodržaní paretového pravidla
- Stanovenie oblasti úspor

Analýza cenníka Spoločnosti SSDZ, a.s.

- Analýza súčasného cenníka spoločnosti
- Zistenie trhových nájomov bytov, garážových státí a objektov spoločnosti
- Odporúčanie úpravy cenníka spoločnosti

Ostatné zistenia vyplývajúce z analýzy výnosov a nákladov

- Možné zvýšenia výnosov po uplatnení nového cenníka spoločnosti
- Možné úspory po reštrukturalizácii finančných nákladov spoločnosti
- Možnosti zlepšenia cash flow spoločnosti

Plán vyplatenia dividend v 3 nižšie špecifikovaných variantách na nadchádzajúce roky pri zohľadnení reálneho cash flow Spoločnosti SSDZ, a.s.

- Analýza súčasného stavu
- Potenciál na vyplatenie dividend v budúcnosti
- Návrh dividendovej politiky
- Vplyv navrhutej dividendovej politiky na cash flow spoločnosti

Varianty vývoja

- Predpoklady projektovania výnosov
 - Variant 1 – súčasný stav
 - Variant 2 – odpredaj časti nehnuteľností, bez dokúpenia nových nehnuteľností
 - Variant 3 – odpredaj časti nehnuteľností, a zároveň doplnenie portfólia kúpou novej nehnuteľnosti/nových nehnuteľností
- Predpoklady projektovania nákladov
 - Variant 1 – súčasný stav
 - Variant 2 – odpredaj časti nehnuteľností, bez dokúpenia nových nehnuteľností
 - Variant 3 – odpredaj časti nehnuteľností, a zároveň doplnenie portfólia kúpou novej nehnuteľnosti/nových nehnuteľností

Prílohy

- Analýza efektívnosti portfólia nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s. Účelom tejto analýzy je zhodnotiť portfólio nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti so zameraním na udržateľnosť budúcich nákladov a výnosov z nich vyplývajúcich.

Závazný rozsah finančnej analýzy

- Minimálny rozsah finančnej analýzy je 40 strán vrátane príloh, maximálny nie je stanovený. Pri bežnom texte sa požaduje veľkosť písma 12 a riadkovanie 1,5. Finančná analýza bude vypracovaná a dodaná v papierovej forme v 4 vyhotoveniach a v elektronickej forme na CD nosiči v 2 vyhotoveniach.