



## SPRAWOZDANIE

Zarządu Ośrodka Badawczego Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie

z działalności Spółki w 2020 roku

## 1. Dane wstępne

1.1. Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej również jako: „OBET sp. z o.o.” lub „Spółka”) przy ul. Hożej 86, powstała w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego działającego pod nazwą Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu w Warszawie. Komercjalizacja została dokonana na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 2007 r. Rep. A Numer 11511/2007,

Spółka została utworzona na czas nieokreślony i rozpoczęła działalność w nowej formie prawnej od 1 listopada 2007 roku.

Podstawowy zakres (przedmiot) działalności Spółki wynikającym z Aktu Założycielskiego OBET sp. z o.o. obejmuje:

- wykonywanie badań naukowych i prac rozwojowych w dziedzinie nauk społecznych i humanistycznych (PKD 72.20.Z);
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z);
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- wydawanie czasopism i pozostałych periodyków (PKD 58.14.Z).

W wyniku komercjalizacji zasadniczy przedmiot działalności Spółki nie uległ zmianie. Pozostały nim "kontynuowane prace badawcze, analizy studialne, opinie i ekspertyzy dotyczące transportu kolejowego, drogowego, lotniczego oraz regionalnych systemów transportowych - realizowane na zamówienia różnych podmiotów gospodarczych lub jednostek samorządowych."

Pozyskiwanie ww. prac odbywa się w drodze przetargów nieograniczonych lub zapytań ofertowych. Najczęstszym kryterium wyboru wykonawcy jest najniższa oferta cenowa.

Przedmiot podstawowej działalności Spółki nie jest objęty żadnymi ograniczeniami prawnymi. OBET sp. z o.o. w konsekwencji ma do czynienia z nieograniczoną konkurencją firm krajowych jak i zagranicznych — głównie z krajów Unii Europejskiej. Wskazać należy, iż po przystąpieniu Polski do UE pojawiło się na polskim rynku wiele nowych firm zagranicznych, które ze względu na silne zaplecze finansowe i osobowe, stanowią dużą konkurencję dla Spółki.

W marcu roku 2020 w Polsce oraz poza jej granicami zapanowała epidemia spowodowana wirusem SARS-COV2 (tzw. Koronawirusem), która trwała nieprzerwanie do końca roku obrotowego. Negatywne skutki stanu epidemicznego zaobserwowano niemal w każdym sektorze gospodarki. Istotnie niekorzystny wpływ epidemia wywarła również na obydwie gałęzie działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę.

- 1.2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 145.000 zł (słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 2 900 (dwa tysiące dziewięćset) udziałów po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.

Wszystkie udziały posiada Skarb Państwa.

W 2020 roku nie nastąpiły żadne zmiany w tym zakresie.

- 1.3. Struktura organizacyjna Spółki została zatwierdzona Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki OBET Sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2009 r. i w 2020 roku nie uległa zmianie.

Na strukturę Spółki składają się:

1. Zarząd Spółki
2. Grupa konsultantów
3. Sekretariat (administracja).

Schemat organizacyjny Spółki stanowi Załącznik Nr 1. do sprawozdania.

- 1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki

W 2020 roku średnie zatrudnienie w Spółce w przeliczeniu na pełne etaty pracownicze wynosiło 6 osób (5,5 etatu),

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2020 roku sytuacja kadrowo-płacowa Spółki prezentowała się w następujący sposób:

Zarząd Spółki - 1 osoba,

Grupa konsultantów – 5 osób

Sekretariat (administracja) - 1 osoba

Obecny skład grupy konsultantów to pracownicy z dużym doświadczeniem badawczym i wiedzą, stanowiący kadrę bazową Ośrodka uzupełnioną o zatrudnionego na pół etatu na stanowisko konsultanta aktualnego doktoranta Wydziału Transportu na Akademii Sztuki Wojennej. W 2020 roku w Spółce zatrudnienie w tym obszarze nie uległo także zwiększeniu (względem zmniejszenia w roku 2018).

W bliskiej przyszłości zajdzie potrzeba uzupełnienia zasobu kadrowego Ośrodka, tj. zatrudnienia co najmniej jednego pracownika merytorycznego – konsultanta. Ponadto w dalszym ciągu zachodzi potrzeba zatrudnienia specjalistów z zakresu organizacji transportu oraz analizy finansowej przedsiębiorstw transportowych. Zatrudnienie w tym obszarze będzie uzależnione od możliwości finansowych Spółki oraz ilości pozyskanych do realizacji prac badawczych.

Poza powyższym Spółka winna się skupić w szczególności na kontynuowaniu i intensyfikowaniu działalności w zakresie zarządzania nieruchomością i wynajmu powierzchni biurowych. Optymalnym rozwiązaniem byłoby i w zakresie tej gałęzi działalności pozyskanie w roku kolejnym pracownika, który byłaby odpowiedzialna za realizację bieżących obowiązków wynikających z administrowania nieruchomością, jak również za prowadzenie działań marketingowych celem pozyskania potencjalnych najemców.

Średnia płaca w Spółce w 2020 roku bez wynagrodzenia Zarządu wyniosła 5.246,99 zł.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu wynosiło 13.211,34 zł brutto, co stanowiło wysokości 3,0 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku 2016, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

W Spółce nie wystąpiły żadne spory zbiorowe. Brak również zaistnienia pogorszenia warunków płacy.

W Spółce nie zawiązano Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych i nie wypłaca się świadczenia urlopowego i nie zawarto układu zbiorowego pracy.

Wynagrodzenia pracowników Spółki są uregulowane „Regulaminem Wynagradzania” wprowadzonym Uchwałą Zarządu w 2010 roku.

#### 1.5. Sytuacja majątkowa Spółki w 2020 r. uległa pogorszeniu.

Od 2007 roku, tj. od Aktu Założycielskiego Spółki do 2012 roku., majątek Spółki składał się zasadniczo z dwóch składników:

- prawa własności budynku posadowionego na działce przy ul. Hożej 86 w Warszawie;
- prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu, na którym został posadowiony ww. budynek.

W 2012 r. Spółka utraciła prawo wieczystego użytkowania do zajmowanej nieruchomości gruntowej.

W dniu 5 stycznia 2012 r. NSA oddalił skargę kasacyjną OBET Sp. z o.o. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie skargi Spółki na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 6 kwietnia 2009 r. w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji uwłaszczeniowej z naruszeniem prawa w części dot. działki nr 97/1 oraz stwierdzenia jej nieważności w całości dla działki nr 97/2.

Minister Infrastruktury w ww. decyzji stwierdził, że decyzja nr 481 Wojewody Warszawskiego z dnia 21 lipca 1992 r. dotycząca uwłaszczenia Kolejowych Zakładów Budownictwa Mieszkaniowego (KZBM) w Warszawie, których następcą prawnym jest OBET Sp. z o.o., z nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Hożej 86, o pow. 1 780 m<sup>2</sup> na części działki

nr 97/1 oraz całej działce nr 97/2, powstałych z podziału działki 97, została wydana z naruszeniem prawa i jest nieważna.

Powyższa decyzja była następstwem wystąpienia do Ministra Infrastruktury pełnomocnika spadkobierczyni dawnej hipotecznej nieruchomości warszawskiej położonej przy .ul. Hożej 84, obecnie ul. Hoża 86.

W następstwie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy (z dnia 07.02.2014 r.) Zarząd Spółki przekazał całą nieruchomość gruntową niezabudowaną — działkę parkingową o nr ew. 97/2 o pow. 772 m2 przy ul. Hożej 86 w Warszawie prawowitemu właścicielowi.

W świetle decyzji NSA, Spółka w 2020 r. zajmowała nieruchomość gruntową o nr ew. 97/1, na której znajduje się budynek biurowy — siedziba spółki bez uregulowania stosunku prawnego.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w aktywach Spółki nie figuruje prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu Sp. z o.o. na mocy decyzji nr 19 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 lutego 1995 roku jest właścicielem budynku biurowo — mieszkalnego 5-kondygnacyjnego wybudowanego w 1955 r.

Na własne potrzeby Spółka zajmuje ok. 10% powierzchni biurowej, natomiast pozostała część jest wynajmowana podmiotom gospodarczym na podstawie umów terminowych.

Na parterze w/w budynku znajduje się 7 mieszkań, z których 3 zostały w 2005 roku sprzedane notarialnie w postępowaniu przetargowym (po uzyskaniu zgody Ministerstwa Skarbu Państwa) i obecnie są własnością osób fizycznych. Pozostałe 4 mieszkania to tzw. mieszkania zakładowe, które zostały zasiedlone w latach 1990-92 przez pracowników Kolejowych Zakładów Budownictwa Mieszkaniowego (KZBM).

W 2020 r. dwa mieszkania były dalej zajmowane przez rodziny pracowników byłego KZBM, natomiast pozostałe dwa lokale Spółka wynajmowała na podstawie umów okresowych.

W stosunku do siedmiu w/w lokali Zarząd Spółki pełni rolę administracji mieszkaniowej, tj. prowadzi rozliczenia opłat za zużycie wody, ciepła, wywóz odpadów komunalnych, jak również dba o utrzymanie czystości w części wspólnej (korytarzowej) oraz dokonuje stosownych napraw w przypadku awarii, do których usunięcia zobowiązana jest Spółka jako właściciel budynku.

Budynek biurowy wg stanu na 31 grudnia 2020 r. jest w 99% zamortyzowany.

W 2006 roku przygotowując Przedsiębiorstwo Państwowe OBET do komercjalizacji urealniono wartość budynku zlecając wykonanie operatu szacunkowego przez rzeczoznawców majątkowych, w wyniku czego ustalono wartość na dzień 15 listopada 2006 r. w kwocie 17.564.771,00 zł (siedemnaście milionów złotych, pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące, siedemset siedemdziesiąt jeden złotych).

Inne rzeczowe składniki majątku Spółki to urządzenia do poligrafii i sprzęt komputerowy, będące podstawowymi narzędziami pracy pracowników Spółki i są wykorzystane w 100%.

Spółka nie posiada obiektów socjalno-bytowych.

W analizowanym okresie 2020 roku Spółka nie dokonywała żadnych czynności prawnych związanych ze zbyciem lub wydzierżawieniem innym podmiotom składników majątku trwałego.

Spółka:

- nie posiada oddziałów,
- nie prowadziła prac w zakresie badań i rozwoju,
- nie nabywała udziałów własnych.

#### 1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży.

W roku obrotowym 2020 Spółka kontynuowała działalność w niezmiennym zakresie.

Struktura przychodów Spółki w 2020 roku nie uległa zasadniczej zmianie w stosunku do lat poprzednich i składa się z dwóch podstawowych pozycji:

- przychodów z najmu powierzchni biurowych;
- przychodów z realizacji opracowań, prac badawczych wykonywanych na rzecz zamawiających podmiotów.

W 2020 r. przychody na dzień 31 grudnia 2020 roku w Ośrodku Badawczym Ekonomiki Transportu wyniosły:

- przychody netto ze sprzedaży i równane z nimi: 1.076.730,83 zł z czego:
- przychody netto ze sprzedaży produktów: 1.082.486,95 zł
- zmiana stanu produktów: -5.756,12 zł

W tym:

- przychody z prac naukowo-badawczych: 123.000 zł;
- przychody dotyczące najmu: 928.037,61 zł.

Zarząd Spółki stara się łączyć interesy Ośrodka Badawczego Ekonomiki Transportu Sp. z o.o. jako podmiotu prowadzącego od początku funkcjonowania działalność naukowo-badawczą, a przy tym podmiotu prowadzącego działalność w zakresie zarządzania i najmu nieruchomości (oferując najem powierzchni biurowych oraz mieszkalnych). Niestety epidemia wirusa SARS-COV-2 staje naprzeciw ww. staraniom i istotnie wpłynęła w roku 2020 obniżając przychody z tytułu ww. gałęzi działalności, powodując tym samym istotnie ujemny wynik finansowy Spółki.

Usługa najmu dla podmiotów zewnętrznych stanowi istotę zarządzania nieruchomością, a oferta usług skierowanych do potencjalnych najemców, jest wynikiem wykorzystania wiedzy z zakresu najmu z rozwiązaniami z zakresu zarządzania posiadaną nieruchomością.

Zwiększanie przychodów z wynajmu z sukcesem kontynuowano (w istocie uległy one znaczącemu zwiększeniu w tym zakresie względem lat ubiegłych) od III kwartału roku 2018 do końca roku 2019. Niemniej w roku 2020, proces ten został w sposób gwałtowny przerwany. Dotychczasowe utrudnienia w postaci czynników zewnętrznych miały mniej znaczące negatywne skutki, niż pojawienie się epidemii wirusa SARS-COV-2 w kraju oraz poza jego granicami. W Warszawie, w roku 2020, jak w żadnym roku od co najmniej dekady, można było obserwować niespotykaną skalę nadpodaży nowoczesnych powierzchni biurowych, zwalnianych przez przedsiębiorców ze względu na skutki gospodarcze ww. epidemii i gwałtownym spadkiem cen z tytułu ich najmu. W budynku posiadanym przez Spółkę ze względu na stan epidemiczny niezbędne stało się utrzymanie odpowiedniej czystości oraz bezpieczeństwa sanitarnego zarówno najemców i mieszkańców tak, aby budynek mimo zagrożenia oraz szeregu wprowadzonych obostrzeń mógł funkcjonować i pozostawać niezmiennie dostępny. Poza powyższym nieruchomość z uwagi na swój wiek wymaga przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, w skutek których z pewnością wzrosłoby (nawet pomimo specyfiki aktualnego okresu) zainteresowania najmem lokali. Zwiększyłyby to również komfort posiadanych i potencjalnych najemców. Ponadto przeprowadzenie tego rodzaju działań podwyższyłoby w sposób istotny standard całego budynku, który mimo bardzo atrakcyjnej lokalizacji nie jest dostosowany do aktualnych uwarunkowań i oczekiwań rynkowych w Warszawie.

Zaistniała w wyniku epidemii Sars-COV2 sytuacja finansowa Spółki oraz istnienie nieuregulowanego stanu prawnego działki na której jest usytuowany budynek Spółki, uniemożliwia przeprowadzenie w budynku jakichkolwiek większych inwestycji w zakresie prac remontowo-budowlanych, w tym w szczególności prac wymagających znacznych nakładów finansowych, jak między innymi:

- wykonanie nowej elewacji budynku,
- remont dachu
- wymiana dźwigu windy osobowej oraz modernizacja kabiny.

Ww. stan prawny ogranicza także możliwości działania Zarządu w zakresie np. usuwania awarii, prowadzenia niezbędnych prac odtworzeniowych czy naprawczych, nie wspominając o braku możliwości opracowywania i następnie wdrażania planów remontowych..

W 2020 r. pomimo sytuacji epidemicznej w ramach tych prac wykonano oprócz napraw bieżących, między innymi:

- konserwację tablic oraz wymianę szyldów na tablicach przed budynkiem;
- wymianę ogrodzenia przy budynku wraz z wymianą bramy wjazdowej;
- wycinkę drzew z boku budynku zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców;
- instalację domofonu na nowym ogrodzeniu od strony mieszkalnej
- prace serwisowe i wymiany dokonywane w instalacji hydraulicznej w budynku, w tym prace związane z profesjonalnym udrażnianiem kanalizacji.

#### Analiza podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych

#### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Wskaźniki	Okres sprawozdawczy		
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Rentowność obrotu netto w %	-24,00	4,11	1,60
Rentowność majątku ogółem w %	-63,04	7,37	3,45
Wskaźnik poziomu kosztów w %	124,43	94,04	95,29
Wskaźnik płynności	1,29	1,92	2,34
Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	75,4	45,6	19,8
Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	21,2	17,6	9,8

1.7. Nie wystąpił znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, nie jest przewidywany w dalszych latach.

1.8. OBET sp. z o.o. w roku 2020 realizował poniższe projekty naukowo-badawcze:

W dniu 25 października 2019 r. Spółka, jako podwykonawca, zawarła ze spółką Systra Société anonyme   directorie et conseil de surveillance z siedzib   w Paryżu, zarejestrowan   w Rejestrze Handlowym i Spółek Kancelarii S  du Handlowego w Paryżu pod numerem rejestrowym 387 949 530 R.C.S. Paris, prowadz  c   działalno  c w Rzeczypospolitej Polskiej jako Systra S.A. Oddzia  l w Polsce z siedzib   w Wroc  lawiu, jako wykonawc  , Aneks nr 1 do Umowy z dnia 27 listopada 2017 roku nr T17F91-OBET-01-U-01 na wykonanie analiz dla projektu: „Modernizacja



Infrastruktury kolejowej w rejonie Przeładunkowym Małaszewicze korytarza nr 8 linii towarowych na granicy UE z Białorusią – prace studyjne”, a następnie Aneks nr 2.

Na podstawie postanowień ww. aneksów, zawartych w okresie od października do grudnia 2019 roku, zwiększono zakres przedmiotowy ww. umowy, jak również wynegocjowano wynagrodzenie za prace dodatkowe, które były realizowane przez Spółkę, a które nie zostały uwzględnione w pierwotnie szacowanym wynagrodzeniu. Skutkiem powyższego wynagrodzenie Spółki z tytułu ww. kontraktu wzrosło o 120.000 zł netto (50.000 zł z tytułu Aneksu nr 1 oraz 70.000 zł z tytułu Aneksu nr 2). W konsekwencji, w I kwartale 2020 r. Spółka otrzymała środki pieniężne z tytułu faktury VAT z dnia 18 grudnia 2019 r. – 270.000 zł (pomniejszone o kwotę zabezpieczenia Umowy – 16.236 zł) oraz środki pieniężne z tytułu faktury z dnia 13 stycznia 2020 w kwocie 25.000 zł netto (Etap V) natomiast w II kwartale roku 2020 Spółka otrzymała środki oraz z tytułu faktury z dnia 30 marca 2020 r. w kwocie 70.000 zł netto (prace dodatkowe). Warto podkreślić, iż kontrahent nie naliczył jakichkolwiek kar umownych z tytułu realizacji ww. prac, Nie zostały wystawione jakiegokolwiek noty karne w tym zakresie, a Spółka zrealizowała Umowę przed terminem w niej wskazanym. W dniu 16 października 2020 r. Spółka podpisała z SYSTRA S.A. Oddział w Polsce Umowę T17F91-OBET-01-Z-01 na dodatkowe zadanie w ramach projektu: „Modernizacja Infrastruktury kolejowej w rejonie Przeładunkowym Małaszewicze korytarza nr 8 linii towarowych na granicy UE z Białorusią – prace studyjne” obejmujące:

- Opis stanu istniejącego w zakresie prowadzenia ruchu i procesów technologicznych realizowanych w obrębie Rejonu Przeładunkowego Małaszewicze,
- Opracowanie założeń techniczno-organizacyjnych dla prowadzenia ruchu w obrębie Rejonu Przeładunkowego Małaszewicze na liniach kolejowych, torach dojazdowych oraz posterunkach eksploatacyjnych dla realizowanego w ramach Projektu Budowlanego wariantu inwestycji,
- Opis technologii pracy oraz funkcji poszczególnych elementów Rejonu Przeładunkowego Małaszewicze, w tym stacji i innych posterunków eksploatacyjnych, a także bocznic.
- wykonanie obliczeń trakcyjnych na odcinkach jazdy bezprądowej.

W IV kwartale roku 2020 Spółka sfinalizowała prace nad realizacją ww. zadania – zadanie to zostało przekazane Zleceniodawcy w dniu 12 grudnia 2020 r. i na koniec grudnia, ze względu na brak uwag co do jego wykonania, OBET sp. z o.o. wystawił fakturę na kwotę 28.000 zł netto.

Wynagrodzenie to zostało przez kontrahenta uregulowane w terminie.

Poza powyższym w IV kwartale roku 2020 Spółka prowadziła intensywne rozmowy z SYSTRĄ S.A. w zakresie udostępnienia personelu eksperckiego do wskazanego Projektu realizowanego przez SYSTRA S.A. na rzecz CARGOTOR sp. z o.o. – stosownie do wymogów Zamawiającego. Strony wstępnie porozumiały się, uznając za konieczne zawarcie Aneksu nr 3 do dotychczasowej Umowy z roku 2017, w przedmiocie właśnie udostępnienia personelu eksperckiego OBET sp. z o.o. do zakończenia Projektu realizowanego przez Wykonawcę.

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2020 r. Strony doszły do porozumienia w zakresie Wynagrodzenia z ww. tytułu, które to wynagrodzenie opiewać będzie na kwotę 85.000 zł netto.

(W dniu 15 stycznia 2021 r. podpisano ww. Aneks ustalając, w nim iż I transza ww. wynagrodzenia zostanie wypłacona w kwocie 70.000 zł netto, w terminie 30 dni od wystawienia faktury VAT, zaś druga w kwocie 15.000 zł w terminie 14 dni o podpisania protokołu końcowego przez Wykonawcę). W tym miejscu wskazać należy, iż pomimo zawarcia ww. Umów odpowiednio w październiku 2020 r. oraz styczniu 2021 r., na łączną kwotę 113.000 zł netto, od marca 2020 roku jak już wspomniano powyżej, nieustannie mamy do czynienia ze stanem tzw. epidemii COVID-19 w kraju oraz poza jego granicami, który w sposób istotnie negatywny wpływa na ogólną sytuację gospodarczą, a to z kolei skutkuje m.in. tym, że z jednej strony, jeżeli chodzi o postępowania przetargowe, to w okresie pomiędzy kwietniem a grudniem często ich terminy były zmieniane, bądź odwoływane, (od listopada wszelkie przetargi które były zaplanowane przez Centralny Port Komunikacyjny nie odbyły się przed upływem końca roku).

Jeżeli natomiast chodzi o pozyskiwanie prac z tzw. „wolnej ręki”, to z uwagi na optymalizację kosztów przez przedsiębiorców z branży ((przez potencjalnych Zleceniodawców Spółki), związana z mającym miejsce kryzysem gospodarczym, ilość zapytań ofertowych istotnie zmalała, a właściwie w ocenie Zarządu należałoby określać ją jako symboliczną.

Pomimo tej trudnej sytuacji, Spółka podejmowała i podejmuje działania, próbując nawiązać współpracę z partnerami o większym potencjale i możliwościach w realizacji prac naukowo-badawczych, a także przedkładając stosowne propozycje niezależnie od przychodzących zapytań. Spółka w omawianym okresie prowadziła rozmowy na temat szeroko rozumianej współpracy m. in. z:

- Centralnym Portem Komunikacyjnym;
- Instytutem Kolejnictwa;
- Egis Polska;
- Schuessler-Plan Sp. z o.o. ;
- SYSTRA S.A.;
- PKP S.A.;
- POLREGIO sp. z o.o.;
- Trakcja S.A.;
- Polskim Taborem Szynowym.

Niestety ze względu także na okoliczność tego rodzaju, iż był to ostatni kwartał roku tzw. COVIDOWEGO, ww. rozmowy w sposób ograniczony przełożyły się na konkretne zlecenia dla OBET sp. z o.o. udało się bowiem pozytywnie sfinalizować rozmowy wyłącznie z SYSTRA S.A.

Zarząd Spółki zrealizował Uchwałę nr 3 Zgromadzenia Wspólników dotyczącą pokrycia straty z lat ubiegłych z dnia 18 sierpnia 2020 roku.

Zarząd w 2020 r. wdrożył Uchwałę nr 1 Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 grudnia 2019 roku dotyczącą uchylenia dotychczasowej treści Aktu Założycielskiego Spółki i przyjęcia nowej treści Aktu Założycielskiego Spółki

1.10.

Działalność gospodarcza Spółki nie koliduje z wymogami ochrony środowiska.

W analizowanym okresie Spółka nie była obciążona żadnymi sankcjami ani opłatami z tego tytułu.

1.11.

Majątek Spółki pozostawał objęty roszczeniem spadkobierczyni właścicieli dawnej nieruchomości hipotecznej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 84 (obecnie ul. Hoża 86) uregulowanej w księdze hipotecznej nr 1445 CIV. W 2006 r. po nowym podziale geodezyjnym działki nr ew. 97, nieruchomość hipoteczna nr 1445 CIV weszła w całości w skład działki nr 97/2 o pow. 772 m<sup>2</sup> oraz w części 118 m<sup>2</sup> w skład działki nr ew. 97/1. Po decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dn. 07 lutego 2014 r. nr 19/GKDW/2014 ustanawiającej na rzecz spadkobiercy poprzednich właścicieli prawo użytkowania wieczystego działki nr .ew. 97/2 o pow. 772 m<sup>2</sup> Zarząd przekazał w dniu 01 lipca 2014 r. w/w nieruchomość gruntową prawowitemu właścicielowi. Z wniosku spadkobierczyni nieruchomości hipotecznej nr 1445C/V, który został złożony w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, o wydzielenie z działki nr. ew. 97/1 brakujących 118 m<sup>2</sup> gruntu zajętego przez chodnik stanowiący dojście do wejścia do budynku biurowego oraz do drugiego wejścia (ze szczytu budynku) dla 7 lokatorów w budynku, który obecnie zajmuje OBET Sp. z o.o. lub ustalenie przez Urząd m.st. Warszawy wysokości rekompensaty pieniężnej za w/w grunt dla spadkobierców nieruchomości hipotecznej nr 1445C/V.

Toczy się również postępowanie administracyjne z wniosku Zarządu OBET Sp. z o.o. z dnia 08 lutego 2012 r. do Wojewody Mazowieckiego w celu uregulowania statusu prawnego nieruchomości Spółki w ten sposób, aby ustanowić prawo użytkowania wieczystego na rzecz OBET Sp. z o.o. w Warszawie ul. Hoża 86 w zakresie działki Nr 97/1 na której posadowiony jest budynek stanowiący siedzibę Spółki. Planowany termin wydania decyzji w przedmiotowym postępowaniu to IV kwarta 2021 r.

1.12. Spółka nie realizuje programu strategicznego.

## 2. Dane ekonomiczno-finansowe

## 2.1.Struktura kosztów.

	Koszty działalności operacyjnej	2020	2019	2018
1	Amortyzacja	16,475,18	15.949,65	15.804,95
2	Zużycie materiałów	181.361,09	144.117,65	126.156,57
3	Usługi obce	171.199,37	210.006,25	176.458,72
4	Podatki i opłaty, w tym:	172.586,77	168 667,37	165.773,29
5	Wynagrodzenia	660.030,25	662.876,77	736.770,81
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	124.381,93	120 095,12	123.332,08
7	Pozostałe koszty rodzajowe	14,925,73	16 763,81	24.637,40

Główną pozycję kosztów działalności Spółki stanowią koszty wynagrodzeń.

W 2020 roku Spółka była pomimo kryzysu gospodarczego utrzymała zatrudnienie w niezmienionej formie. Koszty te są na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym (niższe o 2.846,52 zł) i pozostały nadal istotnie niższe niż w roku 2018 - 736.770,81.

Koszty ogółem w omawianym okresie sprawozdawczym wyniosły 1.346.960,32, a więc były wyższe niż w okresie poprzedzającym o 8.483,70 zł (1.338.476,62) lecz istotnie niższe niż w roku 2018 - 1.368.933,82 zł.

Koszty te uległy zatem pewnej stabilizacji począwszy od roku poprzedniego.

Wskaźnik udziału kosztów, w szczególności z uwagi na istotnie ujemny wynik finansowy spowodowany ww. okolicznościami epidemii, wskazuje wyższą wartość niż w roku 2019 tj. 123,44 do. 94,04 w roku ubiegłym.

2.2. Spółka ze względu na istotny i gwałtowny spadek przychodów obydwu gałęzi działalności spowodowany skutkami występującej w kraju oraz poza jego granicami epidemii wirusa SARS-COV2 (tzw. Koronawirusa) zakwalifikowała się do uzyskania wsparcia finansowego w formie:

- dotacji częściowo zwrotnej z Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. (tzw. tarcza antykryzysowa).;
- zwolnienia z 50% wartości składek na ubezpieczenie społeczne w okresie marzec-maj 2020 r.

2.3. W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzielała żadnych poręczeń i gwarancji.

2.4. Wykaz głównych należności

Spółka posiada następujące należności przeterminowane:

Okres przeterminowania	Kwota zł	Udział %
Należności przeterminowane do 3 miesięcy	19.976,00	7,51%
Należności przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	0	0%
Należności przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	4.644,20	1,75%
Należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	241.376,78	90,74%
RAZEM	265.996,98	100%
Udział należności spornych w należnościach ogółem	0	0%
Należności ogółem	0	100%

2.5. Zobowiązania ogółem – 325.591,79 zł.

Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

2.6. W okresie od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 r. Spółka nie korzystała z kredytów bankowych.

2.7. W okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 r. Spółka:

- a) nie przekazała darowizn,
- b) nie zawarła żadnych umów sponsoringu, a także umów marketingowych i o podobnym charakterze,
- c) nie zawarła żadnych umów nie związanych z przedmiotem działalności Spółki określonym w statucie,
- d) nie dokonała zwolnienia z długu.

Wydatki na usługi prawne w roku 2020 wyniosły - 34.896,80 zł

2.8. W okresie sprawozdawczym Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko kursowe czy stopy procentowe.

2.9. W 2020 roku Spółka korzystała z pomocy finansowej wynikającej z dotacji udzielonej przez Polski Fundusz Rozwoju S.A. w ramach tzw. tarczy antykryzysowej. Decyzją uzyskaną w czerwcu 2021 r. umorzono 46.122,64 zł, a do zwrotu pozostała kwota 18.698,36 zł. Zwrot nastąpi w nieoprocentowanych 24 miesięcznych ratach.

Ponadto Spółka korzystała ze zwolnienia z obowiązku uiszczenia 50% wartości składek ZUS w okresie marzec-maj – wartość ww. pomocy/ulgi wynosiła 32.326,17.

2.10. W strukturze Spółki nie występują podmioty powiązane, nie dokonywano więc transakcji z jednostkami powiązanymi.

2.11 Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu realizował wyznaczone do osiągnięcia przez spółkę wyniki ekonomiczno-finansowe.

W roku 2020 Spółka odnotowała stratę netto w kwocie 259.744,05 zł

Przychody w Spółce ogółem wynosiły 1.135.692,52 zł (przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi 1.076.730,83 zł).

Koszty w Spółce według rodzaju w okresie sprawozdawczym wyniosły łącznie 1.346.960,32 zł.

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto z uwagi na istnie ujemny wynik finansowy spadł z 4,11% do -24%, wskaźnik rentowności netto majątku w 2020 r. z uwagi na ww. okoliczności spadł z 7,37% do -63,04%

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto w roku 2020 wskazuje na wartość ujemną z uwagi na zanotowany istotnie ujemny wynik finansowy, który był skutkiem trwającej w roku 2020 ww. epidemii.

Wskaźnik rentowności netto majątku Spółki w 2020 r. przyjmuje wartość ujemną z uwagi na ujemny wynik finansowy uzyskany przez Spółkę w roku 2020 na skutek ww. czynnika epidemicznego.

Wskaźnik szybkości obrotu należności Spółki utrzymuje się nieco wyższym poziomie niż w 2019 r. lecz trzeba wskazać, iż jest to poziom znacznie niższy niż wskazywały wskaźniki z 2017 r. czy z 2016 r.

W tym miejscu wskazać należy, iż stan epidemii wirusa SARS-COV2 (tzw. Koronawirusa), ujawniony w marcu 2020 r., a także związane z nim ograniczenia, skutkowały, skutkują i niestety w związku z drugą, a następnie trzecią falą epidemii, wbrew wcześniejszym założeniom Zarządu Spółki (wynikających z ogólnodostępnych prognoz) prawdopodobnie będą niestety dalej skutkować pogarszaniem się sytuacji Spółki także przez część roku 2021.

Stan epidemii był czynnikiem zupełnie niespodziewanym, który według informacji gromadzonych od marca 2020 r., a także ujawnionych na koniec roku 2020, wywarł istotny wpływ dla wysokości przychodów obydwu gałęzi działalności Spółki, a także nie pozostał bez znaczenia dla wysokości kosztów bieżącej działalności.

Niewątpliwie sytuacja epidemiczna trwająca nieprzerwanie od marca 2020 r. doprowadziła do zakończenia bieżącego roku istotnie ujemnym wynikiem finansowym.

Niestety ww. epidemia nie pozostawała bowiem bez wpływu na obydwie gałęzie działalności Spółki tj. zarówno związaną z pracami naukowo-badawczymi jak również w zakresie najmu. Zaobserwowany został w związku ze stanem epidemii w roku 2020 znaczący spadek przychodów przedsiębiorstw z branży transportowej, w tym szczególnie spółek z grupy PKP – PKP PLK S.A., czy też Centralny Port Komunikacyjny, odpowiedzialnych za ogłoszenia przetargowe dotyczące usług realizowanych przez Ośrodek. Zmniejszenie zamówień i ogłaszanych przetargów, czy też ich przesuwanie w czasie spowodowało brak możliwości uzyskania przychodów z tej gałęzi działalności w oczekiwanej wysokości. Za przykład takiego stanu rzeczy może posłużyć Centralny Port Komunikacyjny, którego ogłoszenia co do planowanych inwestycji i związanych z nimi przetargów pojawiały się jeszcze w roku 2020, natomiast już na etapie składania ofert zostały zaskarżone do Krajowej Izby Odwoławczej

i ulegną przesunięciu najpewniej, aż na drugą połowę roku 2021. Niestety popyt w zakresie najmowania powierzchni biurowych, uległ w okresie epidemii i w dobie zagrożeń z nią związanych niemal całkowitemu zawieszeniu w miesiącach kwiecień-wrzesień, a od października sytuacja nie stała się istotnie lepsza.

Pomimo podejmowanych przez Zarząd działań w roku 2020 nie udało się także usunąć barier w zakresie uzyskania tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości w Warszawie przy ul. Hożej 86. Aktualnie toczy się postępowanie administracyjne z wniosku Zarządu OBET Sp. z o.o. z dnia 8 lutego 2012 r. do Wojewody Mazowieckiego w celu uregulowania statusu prawnego nieruchomości Spółki, w ten sposób, aby ustanowić prawo użytkowania wieczystego na rzecz OBET Sp. z o.o. w zakresie działki Nr 97/1 na której posadowiony jest budynek, siedziba Spółki, o którego wznowienie Spółka zwróciła się w dniu 30 maja 2019 r. Kancelaria złożyła wówczas do Wojewody Mazowieckiego wnioski o podjęcie zawieszzonego postępowania uwłaszczeniowego i wydanie decyzji częściowej w przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET Sp. z o.o. części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 28 sierpnia 2019 r. Urząd Wojewódzki wysłał do Urzędu m.st. Warszawy pismo z pytaniem czy w stosunku do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI zostało zgłoszone roszczenie byłych właścicieli lub ich następców prawnych. W dniu 15.01.2021 r. Urząd m.st. Warszawy wskazał oficjalnie, iż nie prowadzi postępowania tzw. dekretowego wobec części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI, a w odniesieniu do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/V planowany termin zakończenia postępowania dekretowego to IV kwartał 2021 r. Po wydaniu decyzji w powyższym zakresie Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie winien wydać decyzję w przedmiocie wniosku OBET Sp. z o.o. z dnia 8 marca 2012 roku, o którym mowa powyżej.

#### 2.12. Wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki.

Wskaźniki	Wartość
Rentowność obrotu netto w %	-24
Rentowność majątku ogółem w %	-63,04
Rentowność kapitałów własnych w %	-370,79
Wskaźnik płynności	1,29
Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	75,4



Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	21,2
--	------

2.13. Spółka OBET nie posiada akcji/udziałów jako inwestycji długoterminowych.

3. Uwzględniając ponad 50-letni dorobek naukowo-badawczy Ośrodka, Zarząd Spółki analizuje możliwości rozwoju dotychczasowego przedmiotu działalności.

Wskazać należy, iż Spółka posiada największy dorobek oraz wiedzę naukową, w zakresie:

- opracowań z zakresu polityki transportowej — regionalnej, krajowej i międzynarodowej;
- analiz sytuacji rynkowej w zakresie usług transportowych (badanie rynku);
- prognoz potrzeb przewozowych oraz planów działalności transportowej;
- analiz ekonomiczno-finansowych (studiów wykonalności) przedsięwzięć inwestycyjnych w transporcie kolejowym;
- badań w zakresie zastosowań logistyki w transporcie;
- analiz z zakresu restrukturyzacji i przekształceń własnościowych podmiotów transportowych.

Wskazane powyżej pozycje znajdują zapotrzebowanie na rynku. Zaznaczyć należy, że wielkość tego zapotrzebowania jest ściśle uzależniona od kondycji ekonomicznej tego sektora gospodarki.

Uwzględniając fakt, że potrzeby w zakresie modernizacji infrastruktury transportowej Polski, szczególnie drogowej, kolejowej i lotniczej są bardzo duże oraz to, że Polska otrzymuje z UE duże środki finansowe na w/w modernizację, zapotrzebowanie na działalność, którą prowadzi Spółka powinno być znaczące.

OBET sp. z o.o. w celu rozszerzenia zakresu wykonywanych opracowań dotyczących modernizacji infrastruktury kolejowej planuje zwiększyć swój potencjał wykonawczy o wysoko kwalifikowanych pracowników z zakresu organizacji, technologii i inżynierii ruchu kolejowego, co umożliwiłoby Spółce samodzielne ubieganie się w przetargach o wykonawstwo dokumentacji przedprojektowych dla modernizowanych linii kolejowych.

Ponadto Spółka planuje rozwijać działalność w zakresie zarządzania i najmu. Spółka planuje zacieśnić współpracę z doświadczonymi podmiotami specjalizującymi się w pośrednictwie w zakresie najmu nieruchomości, jak również rozważyć zatrudnienie osoby stricte odpowiedzialnej za zarządzanie i najem nieruchomości.

4. W Spółce nie jest realizowany plan naprawczy.

Spółka nie prowadziła działań związanych z restrukturyzacją organizacyjną, majątkową czy zatrudnienia.

Spółka nie prowadziła restrukturyzacji finansowej.

W spółce nie podejmowano innych działań w zakresie działań restrukturyzacyjnych.

## **5. Prawo wieczyste użytkowania gruntu.**

3.1. Sprawa OBET sp. z o.o. - stwierdzenie nabycia, z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. Hożej 86 w Warszawie (działka 97/1) będących własnością Skarbu Państwa. – dnia 8 marca 2012 roku OBET (następca prawny przedsiębiorstwa państwowego PKP) z związku z decyzją z dnia 6 kwietnia 2009 roku Ministra Infrastruktury stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 481 z 21 lipca 1992 roku, złożyła wniosek do Wojewody Mazowieckiego o rozpoznanie wniosku złożonego przez Kolejowe Zakłady Budownictwa Mieszkaniowego (poprzednik prawny OBET sp. z o.o.) i stwierdzenie zgodnie z art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe PKP prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. Hożej 86 w Warszawie (oznaczonych obecnie jako działka 97/2 oraz 97/1) będących własnością Skarbu Państwa oraz nieodpłatne nabycie własności budynku wzniesionego ze środków własnych przedsiębiorstwa z wyłączeniem 3 sprzedanych lokali. Postanowieniem z dnia 20 września 2012 roku Wojewoda Mazowiecki zawiesił postępowanie w sprawie w/w wniosku z uwagi na prowadzone postępowanie w sprawie roszczeń byłych właścicieli w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Decyzją z dnia 7 lutego 2014 roku nr 19/GK/DW/2014 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz spadkobiercy poprzednich współwłaścicieli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa - gruntu niezabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Hożej 86 o pow. 772 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 97/2 z obrębu 5-05-01. W związku z w/w postanowieniem, postępowanie w sprawie działki oznaczonej jako 97/2 zostało zakończone. Odnosząc się do postępowania toczącego się przed Wojewodą Mazowieckim w sprawie nabycia z mocy prawa przez OBET Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego działki nr 97/1 wskazać należy, iż okolicznością blokującą wydanie decyzji w sprawie było brak ustalenia czy co do przedmiotowej działki występują roszczenia byłych właścicieli (w części leżącej bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 15 stycznia 2019 r. do Kancelarii wpłynęło pismo z Urzędu m.st. Warszawy, w którym wskazane zostało, iż: „Biuro nie dysponuje aktami własnościowymi nieruchomości położonej przy ul. Hożej 86.”. Z powyższego stwierdzenia wnioskujemy, iż w Urzędzie m.st. Warszawy nie ma prowadzonego postępowania „dekretowego” względem

części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W związku z powyższym w dniu 30 maja 2019 r. Kancelaria złożyła do Wojewody Mazowieckiego wniosek o podjęcie zawieszono postępowania uwłaszczeniowego i wydanie decyzji częściowej w przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET Sp. z o.o. części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 28 sierpnia 2019 r. Urząd Wojewódzki wysłał do Urzędu m.st. Warszawy pismo z pytaniem czy w stosunku do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI zostało zgłoszone roszczenie byłych właścicieli lub ich następców prawnych. W dniu 15.01.2021 r. Urząd m.st. Warszawy wskazał oficjalnie, iż nie prowadzi postępowania tzw. dekretowego wobec części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI, a w odniesieniu do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/V planowany termin zakończenia postępowania dekretowego to IV kwartał 2021 r.. Po wydaniu decyzji w powyższym zakresie Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie winien wydać decyzję w przedmiocie wniosku OBET Sp. z o.o. z dnia 8 marca 2012 roku, o którym mowa powyżej.

**6.** Inne ważne wydarzenia mające istotny wpływ na działalność jednostki, które nastąpiły w roku obrotowym lub są przewidziane w dalszych latach.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się informacje z Chin dotyczące zagrożenia zarażeniem wirusem SARS-COV2 (COVID-19, koronawirusem). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów, w tym Polskę. Decyzją polskich organów państwowych, z powodu epidemii wprowadzono pod koniec I kwartału 2020 r. czasowe ograniczenia w życiu społecznym i gospodarczym. Skutki epidemii wówczas nie były możliwe do przewidzenia. Epidemia trwała jednak nieustannie przez resztę roku 2020 i nie zakończyła się do chwili obecnej. W związku z następowaniem po sobie kolejnych fal epidemii, wprowadzane kolejne czasowe ograniczenia. Niewątpliwie sytuacja epidemiczna trwająca od marca 2020 r. w głównej mierze doprowadziła do zakończenia bieżącego roku istotnie ujemnym wynikiem finansowym. Kryzys wywołany ww. epidemią miał bowiem negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, a to z kolei przełożyło się na sytuację podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, w tym OBET sp. z o.o.

Epidemia oddziaływała negatywnie na obydwie gałęzie działalności prowadzonej przez Spółkę.

W zakresie najmu zaobserwowano istotny spadek przychodów z powodu zamykania przez

Najemców swoich firm. W zakresie działalności naukowo-badawczej z kolei kryzys poskutkował zawieszaniem, odraczaniem postępowań przetargowych.

W II kwartale 2021 r. skala epidemii została ograniczona z uwagi na wprowadzony w kraju program szczepień. To z kolei pozwala sądzić, że rok 2021 będzie rokiem, który pozwoli jednak na systematyczną poprawę sytuacji Spółki pogorszonej istotnie z uwagi na skutki ww. Epidemii.

Ze względu na ww. sytuację epidemiczną w roku 2020 i związany z nią kryzys gospodarczy ograniczający istotnie przychody z działalności, Spółka mimo bardzo dobrze ocenianego wyniku roku obrotowego 2019, nie miała możliwości zwiększania swoich zasobów osobowych. W roku 2021 r. jednak, co wymaga podkreślenia, w szczególności po ustaniu skutków kryzysu, o którym mowa powyżej, zajdzie potrzeba uzupełnienia zasobu kadrowego Ośrodka, tj. zatrudnienia pracownika merytorycznego – konsultanta uzupełniającego niedobory kadrowe Spółki, jak również w przypadku realizacji przetargów zatrudnienia stosownie do wymogów pracownika stricte biurowego. Ponadto zachodzi potrzeba zatrudnienia specjalistów z zakresu organizacji transportu oraz analizy finansowej przedsiębiorstw transportowych, ale zatrudnienie w tym zakresie również będzie uzależnione od ilości pozyskanych do realizacji prac badawczych. Poza powyższym Spółka powinna w roku 2021 koncentrować się także na kontynuowaniu i intensyfikowaniu działalności w zakresie zarządzania nieruchomością i wynajmu powierzchni biurowych. Optymalnym rozwiązaniem byłoby i w zakresie tej gałęzi działalności pozyskanie osoby, która byłaby odpowiedzialna za realizację bieżących obowiązków wynikających z administrowania nieruchomością (także tych biurowych), jak również za prowadzenie działań marketingowych celem pozyskania potencjalnych najemców, ale tego rodzaju planu mogą być realizowane dopiero w momencie uzdrowienia sytuacji Spółki po stanie epidemii i osiągnięciu odpowiednio wysokich przychodów z działalności. W I połowie 2021 r. OBET sp. z o.o. planuje poziom zatrudnienia utrzymać na poziomie dotychczasowym, a ewentualne jego zwiększenie planowane jest po ustaniu skutków kryzysu. Docelowo Spółka planuje zatrudnić 8-9 osób.

Spółka w dniu 15 stycznia 2021 r. zawarła Aneks do dotychczasowej Umowy z SYSTRĄ Oddział w Polsce, w zakresie udostępnienia personelu eksperckiego poza etap Studium Wykonalności w Projekcie „Modernizacja Infrastruktury Kolejowej w rejonie Przeładunkowym Małaszewicze korytarza nr 8 linii towarowych na granicy UE z Białorusią – pracę studyjne”, w którym strony ustaliły wynagrodzenie w kwocie 85.000 zł płatne w II transzach. I transza, w kwocie 70.000 zł netto, została uregulowana w marcu br. (w terminie), II, w kwocie 15.000 zł, zostanie uregulowana po zakończeniu Projektu Budowlanego – planowanym na koniec bieżącego roku.

Ponadto Spółka w dniu 3 lutego 2021 r. przedłożyła ofertę na „Opracowanie wstępnej analizy możliwości wykorzystania nieruchomości Agencji Rozwoju Przemysłu w Chełmie dla zlokalizowania terminala intermodalnego”, dedykowaną dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. w kwocie 94000 zł netto. W skutek dalej prowadzonych negocjacji Spółka zawarła Umowę z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. na wykonanie ww. Opracowania w dniu 14 czerwca 2021 r. Stosownie do zapisów przedmiotowej Umowy przewidywany termin realizacji wskazano na 13 sierpnia 2021 r. Przychody z tego tytułu są zatem spodziewane w kwocie 94.000 zł w III kwartale roku 2021.

Na przełomie lutego i marca 2021 r. Spółka rozpoczęła rozmowy z Torprojekt Sp. z o.o. w kwestii realizacji przez OBET Sp. z o.o. tzw. mikrosymulacji dla potrzeb realizowanego przez Torprojekt Sp. z o.o. kontraktu „Wykonanie dokumentacji projektowej oraz prowadzenie nadzoru autorskiego dla realizacji przebudowy linii średnicowej w Warszawie w ramach projektu POLiŚ 5.1.-13 pn. „Prace na linii średnicowej w Warszawie na odcinku Warszawa Wschodnia – Warszawa Zachodnia” realizowanego na rzecz PLK S.A.. Aktualnie strony porozumiały co do kształtu Umowy i wynagrodzenia dla OBET Sp. z o.o. w kwocie 320.000 zł netto,. W dniu 21 czerwca 2021 r. Spółka otrzymała pismo ze strony Torprojektu sp. z o.o. otrzymane od Zamawiającego PLK S.A., iż akceptują treść projektu Umowy pomiędzy Spółką a konsorcjum: Torprojekt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz KURYŁOWICZ & ASSOCIATES Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jak również akceptują Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o. jako oficjalnego Podwykonawcę. Co do wysokości i terminów transzy płatności, to w przypadku tego kontraktu wynikać one będą z Harmonogramu finansowo-rzeczowego zaakceptowanego przez PLK S.A (Zamawiającego).