

Poznań, 19 listopada 2008r.

RM.VIII.0914-9/07

PROTOKÓŁ KONTROLI

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania

z realizowanej na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXXIII/330/V/2008 z 26 lutego 2008r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej RMP na 2008r. - ust.3 pkt 5 Załącznika do przedmiotowej Uchwały zlecającego kontynuację realizacji uchwały Nr VII/55/V/2007 w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej RMP w punkcie dotyczącym kontroli działalności Prezydenta Miasta Poznania w zakresie realizacji umowy zawartej przez Zarząd Miasta Poznania w dniu 1.07.1992r. ze Spółdzielnią Pracy Uniwersum o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie na okres 25 lat cmentarzy komunalnych w Poznaniu.

Kontrolę prowadził Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej RMP w składzie:

1. Radny Jan Chudobiecki
2. Radna Katarzyna Kretkowska
3. Radny Tomasz Lewandowski
4. Radny Szymon Szynkowski vel Sęk
5. Radny Szymon Wachowiak

Działając na podstawie Uchwały Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania z dnia 30 września 2008 r. w sprawie upoważnienia członków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania do przeprowadzenia kontroli w zakresie działalności Prezydenta Miasta Poznania w zakresie realizacji umowy zawartej w dniu 1.07.1992 r. ze Spółdzielnią Pracy Uniwersum o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie na okres 25 lat cmentarzy komunalnych w Poznaniu

Kontrola objęła działalność Prezydenta Miasta, Skarbnika Miasta oraz Wydziałów Finansowego i Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Poznania w zakresie realizacji umowy zawartej przez Zarząd Miasta Poznania w dniu 1.07.1992r. ze Spółdzielnią Pracy Uniwersum o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie na okres 25 lat

cmentarzy komunalnych w Poznaniu. Kontrolę, która odbyła się w okresie 6-21 października 2008 poprzedziło postępowanie przygotowawcze, w ramach którego Komisja kompletowała dokumentację konieczną do przeprowadzenia kontroli, a także wysłuchiwała wyjaśnień udzielanych przez Prezydenta Miasta, Skarbnika Miasta oraz dyrektorów poszczególnych wydziałów Urzędu Miasta.

W szczególności przedmiotem kontroli było wyjaśnienie następujących kwestii:

1. Czy przedmiotowa umowa zabezpiecza w należyty sposób interesy Miasta ?
2. Czy wykonywanie postanowień umowy nie naruszało interesu Miasta i odpowiednich przepisów prawa?

I. Wykaz informacji oraz dokumentów udostępnionych kontrolującym.

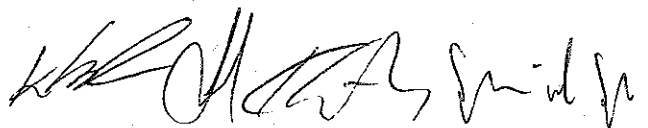
- pismo znak GKM.VIII.0150-3-7/08 z dnia 7 listopada 2008 r. w sprawie informacji rzeczowo – finansowych Spółdzielni Pracy Universum za lata 1996 oraz 2006 i 2007;
- pismo znak OR.XI.S.3/0114-1-36/08 z dnia 21 października 2008 r. w sprawie opłat pobieranych przez Spółdzielnię Pracy Universum za wjazd na cmentarze komunalne oraz pobierania opłat za udostępnianie domów przedpogrzebowych (pismo znak GKM.VIII.0150-3-6/08) oraz podstawy prawnej umarzania podatku od nieruchomości Spółdzielni Pracy Universum przed dniem 1 stycznia 2003 r. (pismo znak FN.VIII.0114-78/08)
- pismo znak AWK.V.0717-26/08 z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie informacji o nie prowadzeniu kontroli w zakresie realizacji umowy zawartej w dniu 1.07.1992 r. ze Spółdzielnią Pracy „ Universum” o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie na okres 25 lat cmentarzy komunalnych;
- pismo znak FN. VIII.0114-33/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie braku możliwości udostępnienia Komisji Rewizyjnej wniosków oraz decyzji umorzeniowych Spółdzielni Pracy Uniwersum;
- pismo znak GKM.VIII.7093-1-11/07 z dnia 13.07.2007 r. w sprawie przekazania rocznej informacji rzeczowej i finansowej z realizacji zadań wynikających z umowy zawartej pomiędzy Miastem, a Spółdzielnią Pracy Universum wraz z wykazem opłat za miejsca grzebalne obowiązujących na przestrzeni poszczególnych lat;

- wystąpienie pokontrolne Regionalnej Izby Obrachunkowej nr WK-0911/61/2006 z dnia 30.08.2007 r.;
- uchwała nr 21/886/2007 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu z dnia 17.10.2007 r.
- opinia prawna w sprawie oceny umowy o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie cmentarzy komunalnych z dnia 16 kwietnia 2008 r. sporządzona przez Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy;
- opinia prawna w sprawie umowy z dnia 1.07.1992 r. o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie cmentarzy komunalnych z dnia 20.05.2008 r. sporządzona przez Biuro Prawne Urzędu Miasta Poznania;
- opinia prawna z kwietnia 2007 r. w zakresie wskazania optymalnych środków prawnych, których podjęcie umożliwi Miastu Poznań sanację sytuacji związanej z zarządzaniem cmentarzami komunalnymi przez Spółdzielnię Pracy Universum na mocy umowy z dnia 1 lipca 1992 r. sporządzona przez Kancelarię Prawną Piszcz i Wspólnicy;
- opinia prawna z grudnia 2007 r. w zakresie oceny zastrzeżeń powstałych w wyniku kontroli gospodarki finansowej Miasta Poznania przeprowadzonej przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Poznaniu dotyczących postanowień umowy z dnia 1.07.1992 r. między Miastem Poznań, a Spółdzielnią Pracy „Universum” sporządzona przez Kancelarię Prawną Piszcz i Wspólnicy;
- opinia prawna z 2008 r. w przedmiocie określenia ustawowych ograniczeń związanych z planowaną renegotiacją umowy z dnia 1.07.1992 r. zawartej między Miastem Poznań, a Spółdzielnią Pracy Universum oraz ustalenia na jakich zasadach miasto Poznań może oddać swojej jednostce organizacyjnej w trwały zarząd tereny cmentarzy komunalnych na Miłostowie i Junikowie sporządzona przez Kancelarię Prawną Piszcz i Wspólnicy;
- uzupełnienie opinii prawnej w przedmiocie określenia ustawowych ograniczeń związanych z planowaną renegotiacją umowy z dnia 1.07.1992 r. zawartej między Miastem Poznań, a Spółdzielnią Pracy Universum oraz ustalenia na jakich zasadach miasto Poznań może oddać swojej jednostce organizacyjnej w trwały zarząd tereny cmentarzy komunalnych na Miłostowie i Junikowie sporządzona przez Kancelarię Prawną Piszcz i Wspólnicy;

- umowa z dnia 1.07.1992 r. zawarta pomiędzy Zarządem Miasta Poznania, a Spółdzielnią Pracy „Universum” o zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie na okres 25 lat cmentarza komunalnego nr 1 w Miłostowie i cmentarza komunalnego nr 2 w Junikowie wraz ze znajdującymi się na tych terenach budynkami i budowlami wraz z aneksem nr 1 z dnia 29 czerwca 2005 r. do umowy z dnia 1 lipca 1992 r.

II. Stan faktyczny

W dniu 1 lipca 1992 r. została zawarta umowa pomiędzy Zarządem Miasta Poznania, reprezentującym Miasto Poznań a Spółdzielnią Pracy „Universum”. Zgodnie z zapisami § 1 umowy Miasto Poznań powierzyło Spółdzielni zarządzanie, utrzymanie i prowadzenie na okres 25 lat cmentarzy komunalnych nr 1 na Miłostowie i nr 2 na Junikowie wraz ze znajdującymi się na tych terenach budynkami i budowlami. Obowiązki Spółdzielni określono szczegółowo w dalszej części umowy (§ 2 i 3). W § 5 umowy jej strony zgodnie postanowiły, że utrzymanie cmentarzy komunalnych, a także wykonywanie innych zadań powierzonych umową Spółdzielni finansowane będzie ze środków własnych Spółdzielni oraz z wpływów ze sprzedaży i prolongowania miejsc grzebalnych. Z kolei w § 6 umowy strony zastrzegły, iż wysokość opłat za poszczególne rodzaje miejsc grzebalnych będzie ustalać Spółdzielnia, przy jednoczesnym zobowiązaniu Spółdzielni do przedkładania Miastu rocznych informacji z rzeczowej i finansowej realizacji zadań wynikających z umowy. Zmiany wysokości opłat za miejsca grzebalne uzależniono od akceptacji Zarządu Miasta. W § 8 umowy Zarząd Miasta zobowiązał się, iż na czas trwania umowy corocznie na wniosek Spółdzielni będzie odstępować od poboru podatku od nieruchomości w części dotyczącej gruntów itp. Umowa zgodnie z § 1 i § 10 została zawarta na okres 25 lat z możliwością jej wypowiedzenia z zachowaniem 5 letniego okresu wypowiedzenia, upływającego na koniec roku kalendarzowego. Miasto zastrzegło w § 10 możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku stwierdzenia, że Spółdzielnia prowadzi cmentarze komunalne niezgodnie z umową. Wszelkie zmiany umowy uzależniono od zachowania formy pisemnej (§ 11 umowy).



W dniu 29 czerwca 2005 r. Miasto Poznań i Spółdzielnia Pracy Universum podpisały aneks do umowy, zgodnie z którym zmieniono treść § 3 pkt 2 i § 6 umowy. Zgodnie z zapisami aneksu uszczegółowione zostały zasady udostępniania innym przedsiębiorcom dokonywania przez nich obrządku pogrzebowego na terenie cmentarzy komunalnych, przy czym utrzymano uprawnienie Spółdzielni do pobierania opłat za udostępnianie domów przedpogrzebowych. Ponadto Spółdzielnia została zobowiązana do przedstawiania propozycji zmiany wysokości opłat za poszczególne rodzaje miejsc grzebalnych. Propozycja zmiany wysokości opłat, aby wejść w życie wymagała zatwierdzenia w formie zarządzenia przez Prezydenta Miasta Poznania. Poza powyższymi zmianami umowa obowiązuje w niezmienionym kształcie od 1992 r.

Zgodnie z zapisami umowy SP Universum od 1 lipca 1992 zarządza (administruje) cmentarzami (zgodnie z interpretacją przepisów prawa przez Miasto Poznań jest tzw. posiadaczem zależnym) realizując zadania ujęte w treści umowy. Zadania te finansowane są przez Spółdzielnię ze środków własnych oraz z wpływów ze sprzedaży i prolongowania miejsc grzebalnych.

Spółdzielnia przedstawia Miastu corocznie informację z rzeczowej i finansowej realizacji zadań wynikających z umowy, wysokości wpływów z opłat grzebalnych, a także przedstawia proponowaną wysokość opłat grzebalnych do akceptacji Prezydentowi Miasta (wcześniej Zarządowi Miasta).

Wpływy ze sprzedaży i prolongowania miejsc grzebalnych pobierane przez SP Universum, zgodnie z deklaracjami przedstawianymi przez Spółdzielnię przedstawiały się na przestrzeni lat następująco – w roku 1993 – 435,44 tys. zł., 1994 r. – 869,34 tys. zł., 1995 r. – 1.096.555 zł., 1996 r. – nie przedstawiono Komisji sprawozdania ze względu na jego zagubienie, 1997 r. – 1.558.355,75 zł., 1998 r. – 2.100.772,00 zł., 1999 r. – 2.252.982,00 zł., 2000 r. – 2.941.246,86 zł., 2001 – 2.883.902,49 zł., 2002 r. – 2.716.613,00 zł., 2003 r. – 2.767.986,37 zł., 2004 – 2.867.062,84 zł., 2005 r. – 2.617.357,00 zł., 2006 r. – 2.727.220,00 zł., 2007 r. – 2.673.257,73 zł. Kwoty przeznaczane przez Spółdzielnię (według przedkładanych przez Spółdzielnię deklaracji) na utrzymanie i rozbudowę cmentarzy były przeciętnie od kilku do kilkunastu procent wyższe od deklarowanych wpływów z opłat grzebalnych. Deklaracje przedstawiane jednostronnie przez Spółdzielnię nigdy nie były weryfikowane pod kątem ich zgodności ze stanem faktycznym i właściwością finansowo-księgową.

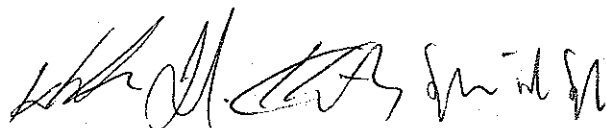


Zgodnie z zapisami umowy ceny miejsc grzebalnych na przestrzeni lat były wynikową propozycji SP Universum, która następnie wymagała zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta (wcześniej Zarząd Miasta). Na 133 stawki ustalone na przestrzeni obowiązywania umowy w znakomitej większości przypadków (114 stawek) Zarząd Miasta (ew. Prezydent) akceptował bez zmian wysokość cen za miejsca grzebalne zaproponowaną przez SP Universum. W przypadku 5 stawek Zarząd Miasta proponował nawet wyższą stawkę niż wynosiła propozycja Spółdzielni. Przykładowo w roku 2007 cena brutto za 1-osobowe miejsce grzebalne ziemne wynosiła 462,00 zł. na 20 lat, zaś za 4-os. – 1155,00 zł.

Ponadto SP Universum pobiera opłaty za udostępnianie tzw. domów przedpogrzebowych w celu umożliwienia dokonywania innym przedsiębiorcom obrządku pogrzebowego (zgodnie z aneksem do umowy podpisanym 29 czerwca 2005 r.). Wysokość tej opłaty ustala Spółdzielnia – obecnie wynosi ona 250 zł brutto. Wysokość generalnych wpływów z tych opłat nie jest ujmowana w sprawozdaniu przedkładanym przez SP Universum Prezydentowi Miasta.

Poza pobieraniem wskazanych opłat SP Universum pobiera również opłaty nieujęte w umowie z 1992 r., mianowicie: opłaty za wodę naliczane ryczałtowo na czas posiadania prawa do grobu pobierane wraz z opłatą za miejsce grzebalne (37 złotych na 20 lat), opłaty za każdorazowy wjazd pojazdem mechanicznym lub taczka na teren cmentarza (od 2,50 zł za samochód inwalidy I grupy do 61 złotych za wjazd pojazdu specjalistycznego) oraz opłaty za czynsze z tytułu najmu lub dzierżawy na rzecz osób trzecich obiektów położonych na cmentarzach (wnioski z opinii prawnej Kancelarii Piszcz i Wspólnicy z kwietnia 2007 r., str 4 oraz informacje zebrane na podstawie materiałów przekazanych Komisji). Wysokość generalnych wpływów z tych opłat również nie jest ujmowana w sprawozdaniu przedkładanym przez SP Universum Prezydentowi Miasta.

Ponadto SP Universum od początku obowiązywania umowy zgodnie z § 8 jest zwalniana z obowiązku płacenia podatku od nieruchomości w części dotyczącej gruntów. Zwolnienie to ze względu na zmieniający się stan prawny dokonywane było w różnym trybie – na zasadzie zaniechania poboru podatku (do 31 grudnia 2000 r.) lub umorzenia zaległości podatkowej (od 1 stycznia 2001 do dziś). Przesłanką zastosowania zwolnienia był „przypadek gospodarczo lub społecznie uzasadniony” (do 31 grudnia 2000 r.) lub „ważny interes publiczny” (od 1 stycznia 2001 do dziś). Przedmiotowego zwolnienia dokonywano każdorazowo na wniosek



podatnika, który powoływał się na zapis § 8 umowy. Komisja Rewizyjna ustaliła te fakty na podstawie wniosków ze sporządzonych opinii prawnych oraz z wyjaśnień składanych przez urzędników UMP, bowiem powołując się na tajemnicę skarbową Komisji odmówiono dostępu do treści decyzji o umorzeniu podatku. Kwoty dokonywanych umorzeń podatku od nieruchomości oraz odsetek wyniosły przykładowo w latach 2001-2006 (zgodnie z materiałem przedstawionym Komisji) 7.391.797,05 zł, a więc ok. 120 tys. zł miesięcznie. Sumarycznie kwota umorzenia rocznego wzrasta z roku na rok od 1-7%.

Dodatkowo Spółdzielnia prowadzi na terenie cmentarzy działalność w zakresie nieujętych w treści łączącej strony umowy, w szczególności świadczy usługi pogrzebowe w mieszczących się tam biurach pogrzebowych, jak również wykonuje na obszarze cmentarzy usługi kamieniarskie. Dochody z tej działalności, będące niewątpliwie przysporzeniem związanym z faktem administrowania cmentarzami, nie są ujmowane w sprawozdaniu rocznym przedkładanym Prezydentowi Miasta (wnioski z opinii prawnej z kwietnia 2007 r. Kancelarii Piszcz i Wspólnicy, str. 4).

Przedmiotowa umowa Miasta Poznań ze Spółdzielnią Pracy Universum stała się przedmiotem zainteresowania Regionalnej Izby Obrachunkowej w związku z kompleksową kontrolą gospodarki finansowej Miasta Poznania obejmującej rok 2005 i pierwsze półrocze 2006 r. Kontrolę przeprowadzono pod kątem oceny działań gminy w przedmiotowym zakresie pod względem zgodności z prawem i zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym. W swoim wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30 sierpnia 2007 r. RIO sformułowała w punkcie 19 zastrzeżenia dotyczące treści umowy, dotyczące nieprawidłowości w poborze podatku od nieruchomości. RIO zwróciła uwagę na błędne ustalenie podmiotu zobowiązanego do płacenia podatku oraz naruszenia prawa przy umarzaniu spółdzielni podatku od nieruchomości. W związku z powyższym Kolegium RIO wezwało Miasto Poznań w uchwale nr 21/886/2007 z dnia 17 października 2007 r. do rozważenia możliwości zmiany umowy z 1 lipca 1992 r. w tym zakresie.

Ponadto umowa była przedmiotem trzech analiz prawnych sporządzonych przez Kancelarię Prawną Piszcz i Wspólnicy Spółka Komandytowa zleconych przez Miasto Poznań. Opinia prawna z kwietnia 2007 roku została sporządzona w zakresie wskazania optymalnych środków prawnych, których podjęcie umożliwi Miastu Poznań sanację sytuacji związanej z zarządzaniem cmentarzami

komunalnymi przez SP Universum na mocy umowy z 1.07.1992. Opinia prawna z grudnia 2007 roku została sporządzona w zakresie oceny zastrzeżeń powstałych w wyniku kontroli gospodarki finansowej Miasta Poznania przeprowadzonej przez RIO w Poznaniu dotyczących postanowień umowy z dnia 1.07.1992 między Miastem Poznań, a SP Universum. Opinia prawna z 2008 r. (brak daty szczegółowej) została sporządzona w przedmiocie określenia ustawowych ograniczeń związanych z planowaną renegotiacją umowy z dnia 1.07.1992 zawartej między Miastem Poznań, a SP Universum oraz ustalenia na jakich zasadach Miasto Poznań może oddać swojej jednostce organizacyjnej w trwały zarząd tereny cmentarzy komunalnych na Miłostowie i Junikowie.

Przedmiotowa umowa była również przedmiotem dwóch opinii prawnych zleconych przez Komisję Rewizyjną, wykonanych przez Biuro Prawne Urzędu Miasta Poznania i Instytutu Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy w zakresie ekwiwalentności świadczeń stron umowy, zobowiązania umownego do odstępowania od poboru podatku od nieruchomości, sformułowania umownego „w części dotyczącej gruntów itp.”, zgodności z prawem zawarcia i wykonywania umowy, zachowania zasad rzetelności, celowości i gospodarności oraz odpowiedzialności za niszczenia mienia cmentarnego.

25 czerwca 2008 roku Prezydent Miasta Poznania zarządzeniem 351/K/2008 powołał zespół składający się z podległych mu urzędników, któremu powierzono zadanie renegotiacji umowy Miasta z SP. Universum z 1992 r. w celu przywrócenia zgodności z prawem niektórych jej zapisów.

III. Zastrzeżenia dotyczące treści i realizacji umowy zawartej 1.07.1992 r. pomiędzy Miastem Poznań a Spółdzielnią Pracy Universum

Komisja Rewizyjna po przeanalizowaniu wskazanych na wstępie dokumentów, a także po wysłuchaniu wyjaśnień udzielonych na posiedzeniach Komisji przez urzędników poszczególnych wydziałów oraz Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania stwierdziła, co następuje:

**Ogólne zastrzeżenia dotyczące treści i realizacji umowy zawartej 1.07.1992
pomiędzy Miastem Poznań a Spółdzielnią Pracy Universum**

1. W umowie zawartej 1.07.1992 pomiędzy Miastem Poznań a SP Universum nie przewidziano wystarczających instrumentów prawnych gwarantujących Miastu należytą kontrolę nad działalnością Spółdzielni w zakresie wykonywania przedmiotowej umowy. W szczególności Miasto nie ma możliwości weryfikacji sprawozdań składanych corocznie przez Spółdzielnię (opinia prawna Kancelarii Piszcz i Wspólnicy z 2008 r., str. 2). Fakt ten jest szczególnie istotny w aspekcie deklarowanych przez SP Universum kwot wpływów z opłat za sprzedaż i prolongatę miejsce grzebalnych (patrz punkt 2 zastrzeżeń szczegółowych). Miasto nie posiada równocześnie w praktyce żadnej możliwości kontroli zgodności deklarowanej przez Universum realizacji zadań wynikających z umowy ze stanem faktycznym (opinia prawna Kancelarii Piszcz i Wspólnicy z kwietnia 2007 r., str. 4 i 5). Co za tym idzie nie ma możliwości kontroli jakiej wysokości środki są przeznaczane przez SP Universum na utrzymanie i rozbudowę cmentarzy. Deklaracje przekazywane corocznie przez Spółdzielnię są więc jedynymi dokumentami z których Miasto czerpie wiedzę o wpływach z opłat grzebalnych i wydatkach na utrzymanie cmentarzy, oraz o robotach przeprowadzonych na cmentarzach (przy czym deklaracja z roku 1996 została zagubiona).
2. Zapisy umowy są w wielu aspektach niejednoznaczne i nieprecyzyjne. Nie można z tego powodu ustalić jednoznacznie charakteru umowy - czy jest to umowa o zarządzanie nieruchomością czy też czyni ona SP Universum posiadaczem zależnym (opinia prawna Kancelarii Piszcz i Wspólnicy z 2008 r., str. 3). Taka konstrukcja stawia Miasto w niekorzystnej pozycji, bowiem umowa nie przesądza o jednoznacznym charakterze i zakresie władztwa Miasta nad cmentarzami komunalnymi pozostawia drugiej stronie (tj. SP Universum) znaczne pole do wywodzenia korzystnej dla siebie interpretacji.
3. Realizacja zapisów umowy w zakresie odstępowania od poboru podatku od nieruchomości (§ 8 umowy) oraz pobierania przez SP Universum wpływów ze

sprzedaży i prolongowania miejsc grzebalnych (§ 5 umowy) pozostaje w rażącej sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa (patrz punkt 1 i 2 zastrzeżeń szczegółowych).

4. Przyznanie SP Universum wpływów ze sprzedaży i prolongaty miejsc grzebalnych, umożliwienie poboru innych opłat i świadczenia usług w biurach na terenie cmentarza oraz umorzenie podatku od nieruchomości - poza niezgodnością z prawem (patrz zastrzeżenia szczegółowe), skrajnie uprzywilejowuje SP Universum, kosztem innych firm prowadzących działalność pogrzebową w Poznaniu. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, jako niezależny od Miasta podmiot. Działalność tą prowadzi w zakresie wykonywania usług pogrzebowych i cmentarnych. Z tego tytułu jest zainteresowana dostępem do cmentarzy komunalnych, podobnie jak każdy podmiot działający w tej branży, tam bowiem właśnie realizuje swoje usługi na rzecz klientów. Fakt, że administruje cmentarzami komunalnymi przysparza jej w związku z tym więcej klientów, niż pozostałym firmom pogrzebowym, szczególnie, jeśli świadczy w obiektach mieszczących się na terenie cmentarzy, usługi kamieniarskie i pogrzebowe. To polepszenie sytuacji rynkowej musi być wzięte pod uwagę w kontekście korzyści czerpanych przez Spółdzielnię z tytułu zarządzania cmentarzami komunalnymi. W tej sytuacji dodatkowe przysparzanie Spółdzielni dochodów poprzez zwalnianie jej z podatku od nieruchomości i umożliwienie jej pobierania przez nią opłat za miejsca grzebalne oraz innych poza tym, że jest sprzeczne z przepisami prawa jest także nieuzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego interesu miasta.

5. Prezydent Miasta od czasu podpisania umowy nigdy nie dążył do jej szerokiej renegotjacji, która miałaby na celu zapewnienie miastu kontrolę nad działalnością Spółdzielni w zakresie wykonywania umowy oraz usunięcie naruszeń prawa. Zmiany wprowadzone do umowy w roku 2005 dotyczyły innych kwestii i nie wzmacniały kompetencji kontrolnych Miasta. Nigdy nie była również rozważana możliwość rozwiązania umowy (deklaracja prezydenta Ryszarda Grobelnego ujęta w protokole ze spotkania radnych z dnia 20 sierpnia 2008 r.).