

## UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

[office@upravniktaurunum.com](mailto:office@upravniktaurunum.com)

069 318 59 11

# Mesečni izveštaj održavanja za Decembar 2024 ZEMUNSKKE KAPIJE



## 1. Higijena

### ➤ Održavanje higijene lamela

Po dinamici koja je okačena u svakoj lameli redovno čišćenje se obavlja po specifikaciji koja je dogovorena, a higijena je podeljena u dve nedelje, Plava i Zelena nedelja.

Pranje vrata lamela, atrijuma i garažih vrata se obavlja svakodnevno 6 dana u nedelji na prizemlju, nivou -1 i nivou -2.

Pranje i brisanje kabine i vrata lifta - svakodnevno 5 dana u nedelji prizemlje, nivo -1 i nivo -2 kao i kabina lifta. Jednom nedeljno brisanje vrata lifta od 7. sprata do prizemlja nivoa -1 i nivoa -2 kao i kabina lifta.

Brisanje metalnih delova stepeništa jednom nedeljno.

Brisanje rukohvata od drveta jednom nedeljno.

Pajanje paučine jednom nedeljno.

Brisanje ormara, prekidača, oznaka jednom nedeljno.

Brisanje poštanskih sandučića jednom nedeljno.

Pranje unutrašnjih delova prozora jednom svake druge nedelje.

Čišćenje i mokro brisanje hodnika od 7. sprata do prizemlja kao i nivoa -1 i nivoa -2 mopom jednom nedeljno (4 puta mesečno).

Čišćenje i mašinsko pranje hodnika svake druge nedelje od 7. sprata do prizemlja kao i nivoa -1 i nivoa -2 (2 puta mesečno).

Vršeno je vanredno čišćenje:

- u decembru mesecu po zahtevu stanara očišćeno garažno mesto u lameli G od curenja ulja iz automobila.

➤ Održavanje higijene garaža

Skidanje paučine, brisanje prašine sa ormarića PP aparata, hidranata i saobraćajnih znakova. Pranje tehničkih prostorija jednom mesečno. Čišćenje PP jezgra jednom mesečno. Čišćenje kanalisa u garaži i na spoljnom parkingu jednom mesečno.

Metlanje i čišćenje svih nivoa garaže.

Mašinsko pranje garaže.

02.12. - 03.12. - vršena je priprema CDE garaže.

04.12. - Mašinsko pranje garaže CDE.

09.12. - 10.12. - vršena je priprema H garaže.

11.12 i 12.12. - Mašinsko pranje garaže H.

16.12. - 17.12. - vršena je priprema F garaže.

18.12. - Mašinsko pranje garaže F.

23.12 - 24.12. - vršena je priprema G garaže.

25.12. i 26.12.- Mašinsko pranje garaže G.

➤ Održavanje higijene parcele

Svakodnevno metlanje parcele, pražnjenje folijera po lamela i parkićima, uklanjanje trave i korova, čišćenje kontejnerskih niša, skidanje reklama i flajera.

## 2. Tehničko održavanje

- ✓ Izvršen je redovan mesečni servis liftova za decembar mesec. Urađen je servis u SZ Šumadijska br. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 30, 32, 36, 39.
- ✓ Liftovi u ispravnom stanju.
- ✓ Izvršen je redovan mesečni servis Dizel agregata u decembru mesecu. Agregati za zgrade CDE, G, H i F su u ispravnom stanju. Za zgradu F je potrebno zameniti grejač. Ponuda je dostavljena i upravnici su se usaglasili. Čeka se isporuka.
- ✓ Izvršen je redovni šestomesečni pregled PP aparata, hidranata i protivpanične rasvete od strane firme Jakotehna.
  
- ✓ Izvršen je redovni šestomesečni pregled Instalacija za odvođenje dima i toplote, instalacija i uređaja za gašenje požara raspršenom vodom od strane firme Tehno Vinča.
- ✓ Zgrade CDE - sistem u ispravnom stanju. Prilikom pregleda utvrđena je neispravnost jockey pumpe, potrebno je ispitati instalacije i izvršiti popravku pumpe.
- ✓ Zgrada G - sistem i pumpe u ispravnom stanju.
- ✓ Zgrada H - sistem i pumpe u ispravnom stanju, uz preporuku remonta klapne na sektoru H4.
- ✓ Zgrada F - sistem i pumpe u ispravnom stanju.
  
- ✓ Izvršen je redovni šestomesečni pregled stabilnog sistema za dojavu požara od strane firme Quadel.
- ✓ Zgrade CDE - sistem je u ispravnom stanju.
- ✓ Zgrada G - sistem je u ispravnom stanju.
- ✓ Zgrada H-sistem je u ispravnom stanju, potrebno je zameniti sirenu sa adresom 5.2.
- ✓ Zgrada F - sistem je u ispravnom stanju.
  
- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama, osim u Šumadijskoj br. 19 gde je potrebno zameniti snimač.
  
- ✓ Tekuće redovno održavanje u decembru mesecu vršila firma Total Facility Services.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
  - Štelovanje vrata i diplomata na staklenicima objekta H.
  - Resetovani ventilatori u CDE garaži.
  - Učvršćivanje kabla na ulaznoj rampi u CDE garaži.
  - Lampe Buck skinute i odnešene na reparaciju iz garaže H.

- Podizanje osigurača za bočnu rasvetu u garaži F.
- Šumadijska br. 5 - zamena automata rasvete, podizanje osigurača muljne pumpe, resetovan interfon, u trokaderu predihtovana stopiksla i puštena voda.
- Šumadijska br. 7 - lepljenje lajsne u kabini lifta.
- Šumadijska br. 9 - štelovanje automata na 2 i 3 spratu kao i na 4 i 5 spratu.
- Šumadijska br. 11 - podignut osigurač za panik rasvetu.
- Šumadijska br. 13 - zamenjen donji zasun.
- Šumadijska br. 15 - nabavka i zamena cilindra za vrata na nivou -1.
- Šumadijska br. 17 - nije bilo intervencija.
- Šumadijska br. 19 - pričvršćivanje lajsne u liftu, pričvršćivanje nosača za PP aparat.
- Šumadijska br. 21 - nije bilo intervencija.
- Šumadijska br. 22 - nije bilo intervencija.
- Šumadijska br. 24 - postavljen nosač kanalizacione cevi, nabavka i zamena sijalica u liftu, izvršeno pričvršćivanje držača za pp aparat.
- Šumadijska br. 26 - nabavka i zamena diplomata na nivou -1, popravka šarki na pp vratima.
- Šumadijska br. 30 - pričvršćena kvaka na vratima na nivou -2, nameštanje diplomata na vratima na nivou -2.
- Šumadijska br. 32 - odvrnut ventil u šahti, puštena voda stanarima u zgradi.
- Šumadijska br. 36 - zamena neispravnog tastera, podizanje šarki na vratima tampon zone, podignut osigurač panik rasvete u zgradi, podešavanje stepenišnog automata, vraćanje rešetki kod garažnih mesta.
- Šumadijska br. 39 - podmazivanje vrata i štelovanje diplomata.
- Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

### 3. Vanredno tehničko održavanje

Zbog probijanja vode kroz hidroizolaciju u garaži CDE, upućena primedba GDS-u na izvedene radove. GDS dostavio odgovor da će podizvođač firma KOTO sanirati nedostatak u što kraćem roku. Firma Koto u decembru mesecu počela saniranje nedostataka u garaži.


U toku zamena Buck sijalica u garažama G i H.

Završena je preregistracija tagova za zgrade G, H i F, koja je trajala od 15.09. do 18.10. Organizovani su i vanredni termini za vlasnike posebnih delova. U toku je sređivanje baze tagova i ubacivanje u sistem.

Ubačeni u sistem preregistrovani tagovi za garažu i interfone zgrada H i F.

U toku je sređivanje baze za zgradu i garažu G.

U lameli H2 - zamena mazalica i bistabilnog prekidača.

 <p><b>David Pajić DAKA DOO</b> Dunavska 67 11060 Beograd</p>		<p>Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta <b>104158</b></p>	
<p>SERVISNI PUNKT.....</p>		<p>Opravlka - servisiranje izvršeno</p>	
<p>Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....</p>		<p>dana <b>16.12.</b> 20..... god.</p>	
<p>Korisnik: <b>Uzunijaca</b></p>		<p>1. Izvršen rad: <b>Ugovor za popravu 30</b></p>	
<p>Ulica i broj: <b>30</b></p>		<p><b>Uzunijaca 665</b></p>	
<p>Mesto:.....</p>		<p>.....</p>	
<p>Vrsta dizalice.....</p>		<p>.....</p>	
<p>Broj stanice.....</p>		<p>.....</p>	
<p>Nosivost..... kp</p>		<p>.....</p>	
<p>Brzina vožnje..... m/sek</p>		<p>.....</p>	
<p>Vrsta prilaznih vrata.....</p>		<p>.....</p>	
<p>Vrsta el. komande.....</p>		<p>.....</p>	
<p>Broj prilaza.....</p>		<p>.....</p>	
<p>Potpis montera:</p>		<p>Overava korisnik:</p>	
<p>.....</p>		<p><b>Asen/Benokic</b></p>	

## 4. Zelenilo

### MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. decembar - 31. decembar 2024.

Dokument pripemio: 4EverGreen (10.01.2025.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
<b>TRAVNJAK</b>			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju	/	/
2	Trimovanje ivica travnjaka	/	01.11
3	Vertikulacija	/	25.03.
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m <sup>2</sup> (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m <sup>2</sup>		12.08.
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom	/	01.10. 02.10. 23.10.
8	Reparacija i popravka, oštećenih delova travnjaka, ukoliko oštećene površine ne prelaze površinu od 1m <sup>2</sup>	/	09.09. 17.09. 26.09. 27.09.
9	Prskanje protiv krpelja		15.06
10	Sakupljanje lišća sa travnjaka	02.12. 03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 09.12. 10.12. 13.12. 25.12. 26.12.	01.11. 04.11. 05.11. 06.11. 07.11. 08.11. 11.11. 12.11. 13.11. 14.11. 18.11. 19.11. 21.11. 22.11. 25.11.



			27.11. 28.11. 29.11
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
<b>DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)</b>			
12	Orezivanje krune	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	03.12. 04.12. 11.12. 13.12. 19.12	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.
14	Plevljenje korova oko biljaka	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12.	06.11. 07.11. 08.11. 11.11. 12.11. 14.11. 18.11. 19.11. 26.11. 27.11.
15	Prihrana mineralnim đubrivima		12.08.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	/	01.10. 02.10. 23.10
17	Za vrste koje to zahtevaju, uvezivanje u toku zime da ne bi došlo do oštećenja i lomljenja zbog snega	/	15.01. 17.01.
18	Otresanje snega sa biljaka	/	15.01. 17.01.
<b>ŽBUNJE (ČETINARSKO, ZIMZELENO I LISTOPADNO ŠIBLJE)</b>			
19	Orezivanje i oblikovanje u tražene forme (žive ograde, masivi...)	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12.	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.

		17.12. 19.12	
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12.	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.
21	Plevljenje korova oko biljaka	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12.	06.11. 07.11. 08.11. 11.11. 12.11. 14.11. 18.11. 19.11. 26.11. 27.11.
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima	/	12.08.
23	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	/	01.10. 02.10. 23.10
24	Za vrste koje to zahtevaju, uvezivanje u toku zime da ne bi došlo do oštećenja i lomljenja zbog snega	/	15.01. 17.01.
25	Otresanje snega sa biljaka	/	15.01. 17.01.
<b>SISTEM ZA NAVODNJAVANJE</b>			
31	Održavanje sistema za navodnjavanje; Podešavanje sistema prema vremenskim uslovima, podešavanje prskalice i redovna kontrola sistema.	/	07.11. 11.11. 14.11.
32	Sitne popravke na mreži	/	13.09. 18.09.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
<b>DODATNE AKTIVNOSTI</b>			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	02.12. 12.12. 20.12	04.11. 05.11. 07.11. 08.11. 12.11. 15.11. 28.11.
35	Sadnja biljaka	/	16.10.

			17.10.
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07. 04.07.

## 5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 21 puta
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 10 puta
- ✓ Izvršene prijave uočenih kvarova na tehničkim postrojenjima i objektima
- ✓ Redovno pozivanje komunalne milicije za nepropisno parkiranje i remećenje kućnog reda.
- ✓ Evidencija izdavanja ključeva
- ✓ Prateća tehničkih lica/servisera
- ✓ Vanredni događaji u decembar mesecu:
  - Ukraden znak na izlasku iz garaze H ,snimak predat upravnicima.
  - Pljačka stana u G lameli,policija preuzela video snimak.
  - Lomljenje znaka u naselju,skinut snimak i predat upravnicima.

Detaljan mesečni izveštaj dostavljen upravnicima stambenih zajednica.

## 6. Menadžment i administracija

### ▪ Call centar

- ✓ 08 - 16 časova - radnim danima za informisanje, primedbe, predloge, sugestije i prijave problema
- ✓ 24 časa - za hitne intervencije.

- Tokom izveštajnog perioda usluge administracije i menadžmenta su prema dinamici definisane Specifikacijom usluga

- U decembru mesecu vršene su sledeće usluge:

- ✓ izrada mesečnih računa, finansijski izveštaji SZ kao i presek dugovanja stanara.
- ✓ pozivanje dužnika radi plaćanja svojih obaveza prema SZ.
- ✓ opomene i utuženje stanara.
- ✓ priprema poziva i glasačkih listića za skupštine stanara u naselju.
- ✓ prefakturisanje troškova popravki sistema i tekućih obaveza u novembru mesecu za sledeće izvršene usluge:
  - troškovi struje i grejanja TK centra,
  - troškovi organizacije novogodišnje predstave za decu,
  - redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i firme COL za pregled hidrocila i pumpnog postrojenja,
  - troškovi reparacije Buck sijalica za garažu H i G,
  - troškovi nabavljanja dodatnih tagova za preregistraciju,
  - troškovi servisa servera u TK centru,
  - troškovi popravke interfona u lameli G1, G2, H1 i H3,
  - troškovi podešavanje vremena na rampama u H i F garaži.

Po zahtevu stanara izrada tagova za zgrade CDE, G, H i F.

## 7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:  
1. Jelena Vasović

Datum izveštaja  
27.01.2024. godine