

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Oktobar 2024 ZEMUNSKKE KAPIJE



1. Higijena

➤ Održavanje higijene lamela

U septembru mesecu na skupštinama Stambenih zajednica izabrana je nova firma za higijensko održavanje 4Evergreen.

Po dinamici koja je okačena u svakoj lameli redovno čišćenje se obavlja po specifikaciji koja je dogovorena i 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).

Vanredno čišćenje:

- u oktobru mesecu nije bilo vanrednih čišćenja

➤ 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.

07.10. - 08.10. - vršena je priprema CDE garaže.

09.10. - Mašinsko pranje garaže CDE.

14.10. - 15.10. - vršena je priprema H garaže.

16.10. - Mašinsko pranje garaže H.

21.10. - 22.10. - vršena je priprema F garaže.

23.10. - Mašinsko pranje garaže F.

28.10. - 29.10. - vršena je priprema G garaže.

30.10. - 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 oktobar 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 oktobru mesecu. Agregati za zgrade CDE, G, H i F su u ispravnom stanju. Za zgradu F je potrebno zameniti grejač. Tražene ponude za saniranje.

- ✓ Izvršena je redovna godišnja sertifikacija dečijih igrališta između zgrada G i H, kao i kod zgrade F.
- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama. Na spoljnom videonadzoru dve kamere nisu u ispravnom stanju - potrebno je pregledati kamere i ustanoviti nedostatak. Tomy group dostavio ponude, koje su prihvaćene od strane upravnika.
- ✓ Tomy group je dostavio ponudu za silikoniranje kamera koje su izložene kiši na spoljnom video nadzoru, kako ne bi dolazilo do kvarova kamera i dodatnih troškova. Ponuda je prihvaćena, počelo se sa silikoniranjem, krajem oktobra meseca.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u oktobru mesecu vršila firma SAAS.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Pražnjenje sistema za fontanu i gašenje fontane.
 - Vraćanje protivpožarne prskalice u ležište u garaži CDE.
 - Menjanje lampi u garaži G.
 - Zatezanje matica na igralištu u F parkiću.
 - Popunjavanje rupe u behatonu kod fontane.
 - Šumadijska br. 5 - nije imala intervencija.
 - Šumadijska br. 7 - zamena kontaktora, postavljanje nosača za bicikle.
 - Šumadijska br. 9 - nameštanje keder gume na izlazu iz garaže, popravljena brava za otključavanje iz garaže.
 - Šumadijska br. 11 - dizanje osigurača.
 - Šumadijska br. 13 - nameštanje elektronske brave, lepljenje pločica, zamena donjeg zasuna, postavljanje lokera na nivou -1.
 - Šumadijska br. 15 - lepljenje pločica, zamena donjeg zasuna, zatezanje česme u trokaderu.
 - Šumadijska br. 17 - nameštanje kvake na vratima iz garaže.
 - Šumadijska br. 19 - štelovanje diplomata, menjanje dva zasuna, zatezanje brave.
 - Šumadijska br. 21 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 22 - štelovanje tajmera stepenišnog svetla.
 - Šumadijska br. 24 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 26 - zamena prekidača na nivou -1.
 - Šumadijska br. 30 - zamena tastera za svetlo, vraćanje prekidača u zid (iščupan).
 - Šumadijska br. 32 - popravka kliznih vrata od elektro ormara.
 - Šumadijska br. 36 - štelovanje interfonskih vrata, zatezanje ograde kod vetrobranskih vrata.
 - Šumadijska br. 39 - nije bilo intervencija.
 - Praćenje radova podizvođača angazovanih na objektu.
 - Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

Zbog curenja u potkrovlju zgrade Šumadijske br. 17 angažovana firma Fem Plus, kako bi se utvrdio uzrok curenja vode u stanu. Zbog problema sa gipsom na sastavu kod odžaka na krovu stambene zajednice, čeka se prva kiša kako bi se angažovala firma za proveru kamerom tačno mesto propuštanja vode.

Zbog probijanja vode kroz hidroizolaciju u garaži CDE, upućena primedba GDS-u na izvedene radove.

Popravka desne izlazne rampe u garaži H, kao i čitača tagova. Popravka F izlazne rampe. 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.

U lameli D1 - zamenjen je graničnik brzine na liftu.

U lameli F1 - zamenjen je graničnik brzine na liftu.

Radnici firme Quadel vršili servis PP centrale u zgradi H i zgradi G, vraćen je sa servisa ručni javljač iz prizemlja iz H2, koji je bio u kvaru, ali je došlo do problema sa linijama na sirenama u obe zgrade. Resetovana je centrala za dojavu požara i detekciju CO u garaži H. Skinuta adresibilna sirena 6.15 zbog neispravnosti. Garaža G - linija za sirene u garaži na nivou -1 , sektor G1 i G2 u kratkom spoju.

Saniranje upalih rešetki na saobraćajnici između zgrada D i E. Saniranje rešetki na parkingu zgrade G, haustoru i parkingu kod zgrade H.

Kupljena i postavljena nedostajuća PP oprema na nivou naselja. Kompletirane su sve zgrade i garaže.


Čišćenje odvajača nečistoće, priprema i kontrola svih toplotnih podstanica za grejnu sezonu.

Sređivanje kablova u svim server sobama od strane kablovskih operatera.

Izvršeno čišćenje kuhinjske ventilacije lokala Bistro Gate u zgradi E.


19.11.24. 10:39

Snimak ekrana 2024-11-19 084050.png

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111806		
SERVISNI PUNKT Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje: 1-1		Opravku - servisiranje izvršili: 1. Arsenijević Marko 2. Marković Nikola 3. Marković Nikola 4.		Opravka - servisiranje izvršeno dana 31.10 20 24 god.
Korisnik: C. Stakora Ulica i broj: U. Medicinska 11 Mesto: BP		1. Izvršen rad: Исправљени радоси по понуди. Замењен граничник брзине. Лифт пуштен у рад.		
Vrsta dizalice: EA Broj stanica: 9 Nosivost: 630 kg Brzina vožnje: 1 m/s Vrsta prikaznih vrata: Aut. JCA Vrsta el. komande: 9 Broj pribeza: 9		Potpis montera: Marković Nikola		Overava korisnik:

19.11.24. 10:40

Snimak ekrana 2024-11-19 084015.png

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 90710		
SERVISNI PUNKT Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje: 1004		Opravku - servisiranje izvršili: 1. Arsenijević Marko 2. Marković Nikola 3. 4.		Opravka - servisiranje izvršeno dana 17.10 20 24 god.
Korisnik: C. Stakora Ulica i broj: U. Medicinska 33 Mesto: BP		1. Izvršen rad: Исправљени радоси по понуди. Замењен граничник брзине, лифт пуштен у рад.		
Vrsta dizalice: EA Broj stanica: 9 Nosivost: 1000 kg Brzina vožnje: 1 m/s Vrsta prikaznih vrata: Vrsta el. komande: 9 Broj pribeza:		Potpis montera: Marković Nikola		Overava korisnik:

Сертификат о годишњем прегледу

(првом / годишњем / ванредном прегледу дечијег игралишта)

Бр. Сертификата:

SP437-018-001/24

Ваш број (Број и датум захтева)

02/23 од 03.10.2024.

Наш број (Број и датум извештаја)

IP437-018-001/24, 07.10.2024.

Рок важности (дан/месец/година)

07.10.2025.

Подносилац захтева:

CSI Stambeno d.o.o.
Јурија Гагарина 14Н/13,
Нови Београд

Место оцењивања:

Дечије игралиште Паркић
Насеље Земунске капије ламела Ф
Земун

Контролни знак:



Обим оцењивања (Оцењено према):

Правилник о безбедности дечијих игралишта
(„Службени гласник РС”, број 41/19),

Предмет оцењивања (идентификација дечијег игралишта):

Дечје игралиште:

(назив и адреса):
(власник):

Паркић
Насеље Земунске капије ламела Ф
Стамбене заједнице

Ознака/шифра:

018-01

Напомена/Препорука:

Налаз:

Овим сертификатом потврђује се усаглашеност Предмета оцењивања са релевантним захтевима Правилника о безбедности дечијих игралишта („Службени гласник РС”, број 41/19).

Терра-пак о.д. Јурија Гагарина 186,
11070 Нови Београд, Србија
Тел.: +38163361112
www.terra-pak.rs
www.npgi.eu
imenovanotelotp@gmail.com
serbia@npgi.eu

Датум и место издавања:
07.10.2024. г., Београд



Именовано тело Терра-пак о.д.


Урош Брзаковић д.и.п.а.

PO 01.03 - 10

Именовано тело за
оцењивање усаглашености
дечјих игралишта



KT Terra-pak o.d.

Решење број: 021-03-145/2018-07

Сертификат о годишњем прегледу

(првом / годишњем / ванредном прегледу дечјег игралишта)

Бр. Сертификата:

SP436-018-002/24

Ваш број (Број и датум захтева)

01/24 од 03.10.2024.

Наш број (Број и датум извештаја)

IP436-018-002/24, 07.10.2024.

Рок важности (дан/месец/година)

07.10.2025.

Подносилац захтева:

CSI Stambeno d.o.o.
Јурија Гагарина 14Н/13,
Нови Београд

Место оцењивања:

Дечије игралиште Двориштанце
Насеље Земунске капије ламеле Г и Х
Земун

Контролни знак:



Обим оцењивања (Оцењено према):

Правилник о безбедности дечјих игралишта
(„Службени гласник РС”, број 41/19),

Предмет оцењивања (идентификација дечјег игралишта):

Дече игралиште:

Двориштанце

(назив и адреса):

Насеље Земунске капије ламеле Г и Х

(власник):

Стамбене заједнице

Ознака/шифра:

018-02

Напомена/Препорука:

Налаз:

Овим сертификатом потврђује се усаглашеност Предмета оцењивања са релевантним захтевима Правилника о безбедности дечјих игралишта („Службени гласник РС”, број 41/19).

Терра-пак о.д. Јурија Гагарина 186,
11070 Нови Београд, Србија
Тел.: +38163361112
www.terra-pak.rs
www.npgi.eu
imenovanotelotp@gmail.com
serbia@npgi.eu

Датум и место издавања:
07.10.2024. г., Београд



Именовано тело Терра-пак о.д.


Урош Брзаковић д.и.п.а.

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. oktobar - 31. oktobar 2024.

Dokument pripremio: 4EverGreen (16.11.2024.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju	01.10. 02.10. 07.10. 15.10. 21.10. 31.10.	02.09. 04.09. 06.09. 10.09. 19.09. 24.09.
2	Trimovanje ivica travnjaka	01.10. 02.10. 07.10. 15.10. 21.10. 31.10.	02.09. 04.09. 06.09. 10.09. 19.09. 24.09.
3	Vertikulacija	/	25.03.
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m2 (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m2		12.08.
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom	01.10. 02.10. 23.10.	12.09. 23.09.
8	Reparacija i popravka, oštećenih delova travnjaka, ukoliko oštećene površine ne prelaze površinu od 1m2		09.09. 17.09. 26.09. 27.09.
9	Prskanje protiv krpelja		15.06
10	Sakupljanje lišća sa travnjaka	07.10. 08.10. 09.10. 10.10.	12.09. 25.09. 27.09. 30.09.

		14.10. 15.10. 16.10. 17.10. 18.10. 22.10. 23.10. 24.10. 28.10. 29.10. 31.10.	
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.	02.09. 03.09. 05.09. 06.09. 11.09. 13.09. 16.09. 17.09. 18.09. 19.09. 20.09. 23.09. 30.09.
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.	02.09. 03.09. 05.09. 06.09. 11.09. 13.09. 16.09. 17.09. 18.09. 19.09. 20.09. 23.09. 30.09.
14	Plevljenje korova oko biljaka	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10.	02.09. 03.09. 05.09. 06.09. 11.09. 13.09. 16.09. 17.09.

		30.10.	18.09. 19.09. 20.09. 23.09. 30.09.
15	Prihrana mineralnim đubrivima		12.08.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	01.10. 02.10. 23.10	13.08. 23.08.
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.
ŽBUNJE (ČETINARSKO, ZIMZELENO I LISTOPADNO ŠIBLJE)			
19	Orezivanje i oblikovanje u tražene forme (žive ograde, masivi...)	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.	03.09. 05.09. 06.09. 09.09. 11.09. 12.09. 13.09. 17.09. 18.09. 20.09. 23.09. 24.09.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10	03.09. 17.09. 18.09. 23.09.
21	Plevljenje korova oko biljaka	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.	02.09. 03.09. 05.09. 06.09. 11.09. 13.09. 16.09. 17.09. 18.09. 19.09. 20.09. 23.09. 30.09.
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima		12.08.
23	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	01.10. 02.10.	13.08. 23.08.

		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.
SISTEM ZA NAVODNJAVANJE			
31	Održavanje sistema za navodnjavanje; Podešavanje sistema prema vremenskim uslovima, podešavanje prskalica i redovna kontrola sistema.	09.10. 11.10. 21.10. 30.10	02.09. 04.09. 05.09. 09.09. 10.09. 11.09. 13.09. 20.09. 23.09. 24.09. 25.09.
32	Sitne popravke na mreži	/	13.09. 18.09.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	03.10. 08.10. 09.10. 10.10. 11.10. 16.10. 21.10. 25.10. 28.10. 30.10.	02.09. 03.09. 05.09. 12.09. 18.09. 23.09. 27.09. 30.09.
35	Sadnja biljaka	16.10. 17.10.	03.09. 17.09. 18.09. 23.09.
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07. 04.07.

5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 17 puta
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 1 put
- ✓ Izvršene prijave uočenih kvarova na tehničkim postrojenjima i objektima
- ✓ Redovno pozivanje komunalne milicije za nepropisno parkiranje i remećenje kućnog reda
- ✓ Evidencija izdavanja ključeva
- ✓ Pratnja tehničkih lica/servisera
- ✓ Vanredni događaji u oktobru mesecu:
 - Deca uzrasta oko 12 godina dva puta hodala po krovu zgrade H , provlačeći se kroz rešetke u H3 (Šumadijska br. 36) i H2 (Šumadijska br. 30), upravnicama poznata sa problemom, postavljene ušice sa katancem na krovne prozore lamela H2 i H3.

Detaljan mesečni izveštaj dostavljen upravnicama 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 oktobru mesecu vršene su sledeće usluge:
 - **Ponude**
 - ✓ pribavljanje ponuda za popravku 2 kamere spoljnog video nadzora.
 - ✓ pribavljanje ponuda za silikoniranje kamera spoljnog video nadzora.
 - ✓ 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 mesecu oktobru za sledeće izvršene usluge:
- troškovi struje TK centra,
 - troškovi sanacije rešetki u naselju,
 - redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i firme COL za pregled hidrocila i pumpnog postrojenja,
 - troškovi reparacije Buck sijalica za garažu zgrade G,
 - troškovi nabavljanja dodatnih tagova za preregistraciju,
 - troškovi redovnog godišnjeg pregleda i sertifikacije igrališta u zgradama G, H i F,
 - čišćenja odvajača nečistoće, kontrola i priprema toplotnih podstanica za grejnu sezonu,
 - troškovi zelenila od januara do juna tekuće godine.
 - troškovi popravke rampi u garažama H i F.

Po zahtevu stanara izrada tagova za zgrade CDE.

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:
Jelena Vasović

Datum izveštaja
19.11.2024. godine