

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za septembar 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, atrijskih i garažnih 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 zgradi G - 06.09. - uklanjanje ostataka pregažene mačke na garažom mestu na nivou -2;
- U zgradi F - 09.09. - skupljanje vode u podstanci crpne pumpe zbog problema sa splinkler sistemom;
- U zgradi H - 10.09. - zbog požara u garaži na nivou -2. Rasut je prah iz PP aparata. Prah je uklonjen i garažno mesto mašinski očišćeno.

➤ 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 garaze.

Kako je tek preuzeto naselje, zbog loše usluge predhodne firme za higijenu, i zbog velike zaprljanosti, u septembru mesecu su u svim garažama očišćene mašinski saobraćajnice.

Mašinsko pranje i čišćenje kompletne garaže je izvršeno u zgradi F.

23.09. - 24.09. - vršena je priprema F garaže.

25.09. - Mašinsko pranje garaže F zgrade.

➤ 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 septembar 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 septembru mesecu. Agregati za zgrade CDE, G, H i F su u ispravnom stanju. Preporuka je zameniti akubaterije u za agregate G i F. Za agregat zgrade H je preporuka zameniti kontrolere. Za zgradu F je potrebno zameniti grejač. Trazene ponude za saniranje.
- ✓ Izvršen je redovan pregled solarnog sistema u svim lamelama.
 - Šumadijska br. 5 - potrebno je zameniti dve baterije,
 - Šumadijska br. 7 – ispravan,
 - Šumadijska br. 9 - ne radi,
 - Šumadijska br. 11 - ne radi,

- Šumadijska br. 13 - ne radi,
Šumadijska br. 15 - potrebna je zamena baterija,
Šumadijska br. 17 - potrebna je zamena baterija,
Šumadijska br. 19 - potrebna je zamena baterija,
Šumadijska br. 21 - potrebna je zamena baterija,
Šumadijska br. 22 - potrebna je zamena četiri baterije,
Šumadijska br. 24 - sistem ne radi, potrebna je zamena svih baterija,
Šumadijska br. 26 - sistem ne radi, potrebna je zamena baterija,
Šumadijska br. 30 - ispravan,
Šumadijska br. 32 - ispravan,
Šumadijska br. 36 - potrebna je zamena dve baterije,
Šumadijska br. 39 - sistem ne radi, potrebna je zamena baterija.
- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama. Na spoljnom videonadzoru tri kamere nisu u ispravnom stanju - potrebno je pregledati kamere i ustanoviti nedostatak. Čeka se ponuda firme Tomy Group.
 - ✓ Tekuće redovno održavanje u septembru mesecu vršila firma SAAS.
 - ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Postavljanje stopera na svim ulaznim vratima.
 - Šumadijska br. 5 - nije imala intervencija.
 - Šumadijska br. 7 - nivo -1 naštelovan diplomat.
 - Šumadijska br. 9 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 11 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 13 - zamenjen donji zasun na interfonskim vratima.
 - Šumadijska br. 15 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 17 - popravka panik rasvete.
 - Šumadijska br. 19 - zamenjen donji zasun na interfonskim vratima.
 - Šumadijska br. 21 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 22 - zamena prekidača.
 - Šumadijska br. 24 - popravka svetla, zamena prekidača i zamenjene 2 led sijalice.
 - Šumadijska br. 26 - zamena prekidača, zamena svetiljke na spratu, zamena jednog releja.
 - Šumadijska br. 30 - zamena diplomata.
 - Šumadijska br. 32 - zamena diplomata.
 - Šumadijska br. 36 - popravka i zamena 4 sijalice, zamena kontktora, zamena dva diplomata, oblaganje kontejnerskih poklopaca ispred ulaza u kontejnerskoj niši.
 - Šumadijska br. 39 - nije bilo intervencija.
 - Praćenje radova podizvođača angazovanih na objektu.
 - Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

Zamenjena ekspanziona posuda u lamelama C2, F1, E1.

Zbog curenja u potkrovlju zgrade Šumadijske br. 26 angažovana firma Fem Plus, kako bi se utvrdio uzrok curenja vode u stanu. Zbog problema sa limenom opšivkom na samom krovu stambene zajednice upućena primedba GDS da u što kraćem roku izvrše saniranje krova.

Popravljen rekvizit (tanjirić) u parkiću između zgrada G/H.

U toku zamena Buck sijalica u garažama G i H.

Počela je preregistracija tagova za ulaze u zgrade i garaže G, H i F. Trajeće od 16.09. do 18.10. Upravnici lamela dežuraju u TK centru od 19h -21h svakog radnog dana, kao i subotom od 10h do 12h. Stanari su obavešteni kačenjem obaveštenja po lamelama, email-om, kao i preko info grupe NZK i viber grupa svake stambene zajednice.

U lameli C3 - zamenjeno je dugme za zatvaranje vrata u kabini lifta.

U lameli G3 - zamenjeno je puknuto staklo u kabini lifta.

Radnici firme MK elektro vršili servis PP centrale u lameli H, skinut ručni javljač iz prizemlja iz H2, koji je u kvaru i odnet na servis.

Jet ventilator u G garaži popravljen, G2 nivo -2.

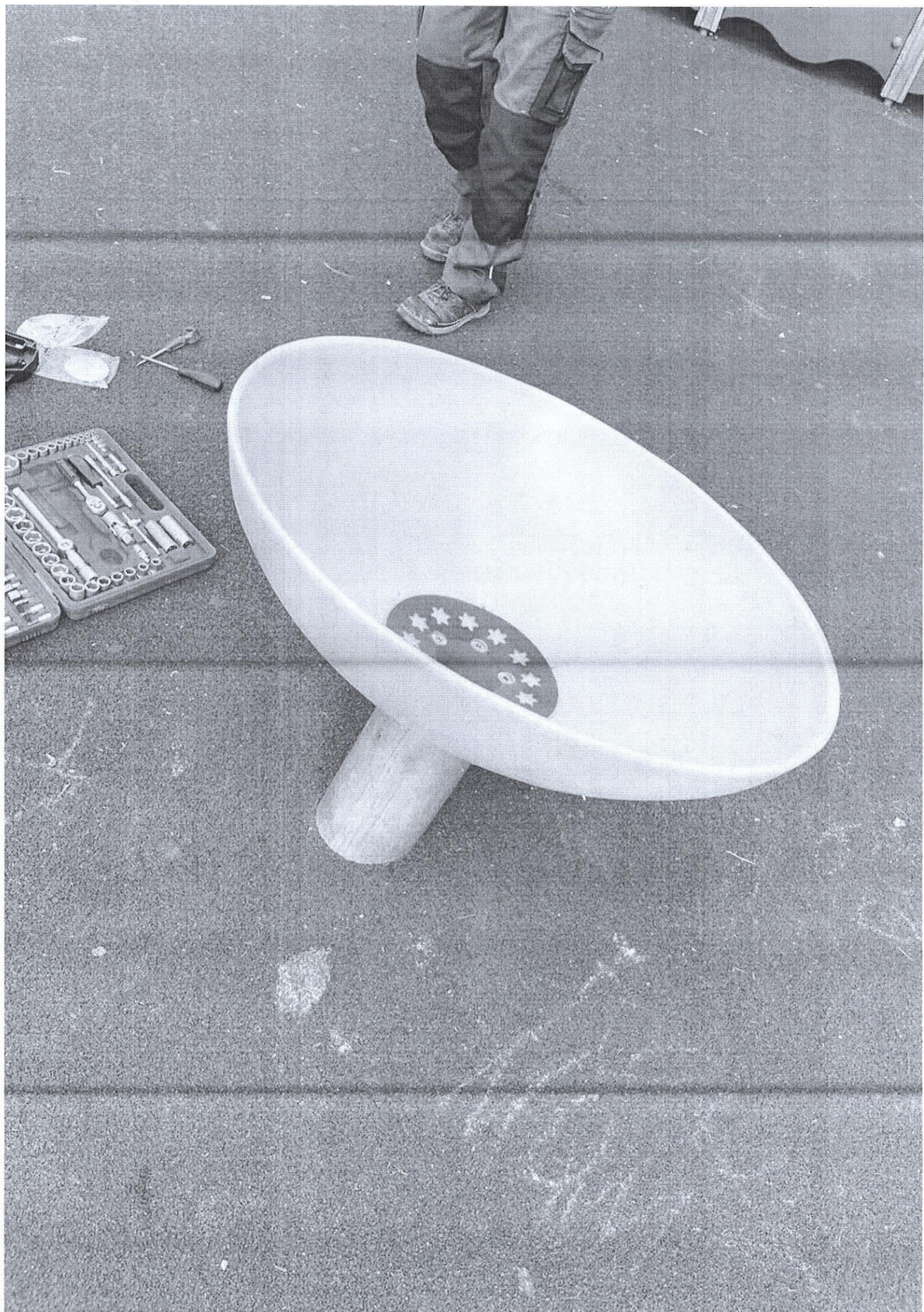
Zamenjen relej na Jet ventilatoru u G garaži, G4 nivo -2.

Postavljeni senzori za svetlo u lamelama H2 i H3.

Servis IP interfona u zgradi D.

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111954	
SERVISNI PUNKT.....		Opravku - servisiranje izvršili.....	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....		Opravka - servisiranje izvršeno dana 19.09. 2024. god.	
Korisnik: С. СТАНКАР Улица i broj: ПУНАДЖИЈАС Бр.....		1. Izvršen rad: ПОЛАЗАК ПО ПОЗУБИ, ПОРЕБНО ЗАМЕНАТИ ТАКЕР СА ЗАТВОРАТЕ ВРАТА НА ПЕРУСТАР КУТУЛУ	
Vrsta dizalice: EJ		Overava korisnik:.....	
Broj stanice:.....			
Nosivost:..... Kp			
Brzina vožnje:..... m/s			
Vrsta prilaznih vrata:.....			
Vrsta el. komande:.....			
Broj prilaza:.....			
Potpis montera: Docerent A.			

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111304	
SERVISNI PUNKT.....		Opravka - servisiranje izvršeno	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....		dana 22. 09. 2014. god.	
Korisnik: C. CTAHAPA		1. izvršen rad: DOJAZAK NO 10340X, NOTICEHO 3AMCHY	
Ulica i broj: DIMAGUJICKA 26		2. izvršeni rad: KASUHU DIMAGUJICKA	
Mesto: GF		3. izvršeni rad: 100X 105 CM	
Vrsta dizalice: eu		4. izvršeni rad:	
Broj stanice:			
Nosivost: kp			
Bizina vožnje: m/sek			
Vrsta prilaznih vrata:			
Vrsta el. komande:			
Broj prilaza:			
Potpis montera: 		Overava korisnik:	



4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. Septembar - 30. Septembar 2024.

Dokument pripremio: 4EverGreen (08.10.2024.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju	02.09. 04.09. 06.09. 10.09. 19.09. 24.09.	02.08. 07.08. 14.08. 19.08. 22.08. 27.08.
2	Trimovanje ivica travnjaka		02.08. 07.08. 14.08. 19.08. 22.08. 27.08.
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	12.09. 23.09.	05.08. 16.08. 20.08. 22.08. 23.08.
8	Reparacija i popravka, oštećenih delova travnjaka, ukoliko oštećene površine ne prelaze površinu od 1m2	09.09. 17.09. 26.09. 27.09.	21.03.
9	Prskanje protiv krpelja	/	15.06
10	Sakupljanje lišća sa travnjaka	12.09. 25.09. 27.09.	21.03.

		30.09.	
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	17.09. 23.09.	04.07. 23.07.
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem		01.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 14.08. 15.08. 19.08. 21.08. 26.08. 27.08. 29.08.
14	Plevljenje korova oko biljaka	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.	01.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 14.08. 15.08. 19.08. 21.08. 26.08. 27.08. 29.08.
15	Prihrana mineralnim đubrivima		12.08.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina		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...)	03.09. 05.09. 06.09. 09.09. 11.09. 12.09. 13.09. 17.09. 18.09. 20.09. 23.09.	06.08. 08.08. 09.08. 12.08. 13.08. 14.08. 15.08. 16.08. 20.08. 21.08. 22.08.

		24.09.	26.08. 27.08. 30.08.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem		01.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 19.08. 14.08. 15.08. 16.08. 19.08. 21.08. 26.08. 27.08. 29.08.
21	Plevljenje korova oko biljaka		01.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 14.08. 15.08. 19.08. 21.08. 26.08. 27.08. 28.08. 29.08.
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima		12.08.
23	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina		13.08. 23.08.
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.	02.09. 04.09. 05.09. 09.09. 10.09. 11.09. 13.09. 20.09. 23.09. 24.09. 25.09.	02.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 14.08. 20.08. 21.08. 23.08. 30.08.

32	Sitne popravke na mreži	13.09. 18.09.	15.08. 20.08. 21.08. 23.08. 28.08.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	02.09. 03.09. 05.09. 12.09. 18.09. 23.09. 27.09. 30.09.	01.08. 05.08. 06.08. 07.08. 08.08. 12.08. 13.08. 15.08. 16.08. 19.08. 21.08. 23.08. 26.08. 27.08. 28.08. 29.08. 30.08.
35	Sadnja biljaka	03.09. 17.09. 18.09. 23.09.	12.04.
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07. 04.07.
Zamena polemljene prskalice izmedju E I F lamele, jedna PGJ.			

5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 32 puta
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 8 puta
- ✓ 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 septembru mesecu:
 - u knjižari u objektu F1 - prijavljena poplava, curenje vode iz plafona, zbog kvara, zatvoren ventil za sprinkler sistem.
 - 4 maloletna deteta u garaži lamele H zapalili kutiju i izazvali požar na nivou -2 kod garažnih mesta 394 i 395. Stanar koji je bio u prolazu ugasio požar i iskoristio dva PP aparata.

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 septembaru mesecu vršene su sledeće usluge:
 - **Ponude**
 - ✓ pribavljanje ponuda za popravku 3 kamere spoljnog videonadzora.
 - ✓ pribavljanje ponuda za FTO naselja Zemunske kapije.
 - ✓ pribavljanje ponuda za farbanje rekvizita na dečijim igralištima.
 - ✓ pribavljanje ponuda za saniranje nedostataka na solarnom sistemu (zameni baterija).
 - ✓ pribavljanje ponuda za silikoniranje kamera na spoljnjem video nadzoru.
 - ✓ izrada mesečnih računa, finansijski izveštaji SZ kao i presek dugovanja stanara.
 - ✓ pozivanje dužnika radi plaćanja svojih obaveza prema SZ.
 - ✓ opomene i utuženje stanara.
 - ✓ prefakturisanje troškova popravki sistema i tekućih obaveza u mesecu septembru za sledeće izvršene usluge:
 - troškovi struje TK centra,
 - troškovi nabavke rekvizita (vrteške) u parkiću G/H,

- redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i redovnog pregleda solarnog sistema firme Solar Martinović,
- troškovi reparacije Buck sijalica za garažu zgrade G,
- troškovi nabavljanja opreme za kontrolu pristupa,
- troškovi nabavke materijala ACO firme za saniranje upalih rešetki na nivou naselja,
- troškovi farbanja klupica.

Po zahtevu stanara izrada tagova za zgrade CDE.

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:
1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
18.10.2024. godine