

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Jun 2025 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 2 puta nedeljno (8 puta mesečno).

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

Vršeno je vanredno čišćenje:

- U junu mesecu vanredno čišćenje garaže u G lameli posle otpušavanja kuhinjske vertikale.

➤ 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.

23.06. i 24.06. - vršena je priprema CDE garaže.

25.06. - Mašinsko pranje garaže CDE.

02.06. - 03.06. - vršena je priprema H garaže.

04.06. i 05.06. - Mašinsko pranje garaže H.

09.06. i 10.06. - vršena je priprema F garaže.

11.06. - Mašinsko pranje garaže F.

16.06. i 17.06. - vršena je priprema G garaže.

18.06. i 19.06. - 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

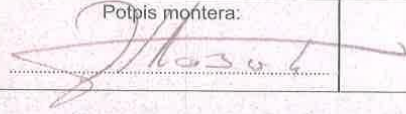
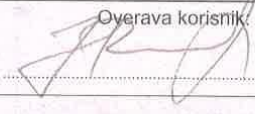
- Izvršen je redovan mesečni servis liftova za jun mesec. Urađen je servis u SZ Šumadijska br. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 30, 32, 36, 39.
- Liftovi u ispravnom stanju. Potrebna je zamena užeta graničnika brzine u Šumadijskoj br. 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19 i 21.
- Izvršen je redovan mesečni servis Dizel agregata u junu mesecu. Agregati za zgrade CDE, G, H i F su u ispravnom stanju.
- Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama, kao i u TK centru. Neispravan snimač u Šumadijskoj br. 9 i Šumadijskoj br. 22. Kamera spoljnog video nadzora KGS15 zamenjena, sada je u ispravnom stanju.
- Izvršen je redovni šestomesečni pregled protivpožarne rasvete, hidrantske mreže i mobilnih uređaja za gašenje požara od strane firme Jakotehna.
- Izvršen je redovni šestomesečni pregled stabilnog sistema za dojavu požara od strane firme Quadel. Sistem za dojavu požara u CDE, G, H i F u ispravnom stanju.
- Izvršen je redovni šestomesečni pregled sprinkler sistema i sistema za nadpritisnu ventilaciju od strane firme Tehno Vinča.
 - ✓ Garaža CDE - prilikom pregleda sprinkler sistema utvrđena neispravnost džokej pumpe. Prilikom pregleda sistema nadpritisne ventilacije utvrđena je neispravnost ventilatora 3.1.
 - ✓ Garaža G - prilikom pregleda sprinkler sistema utvrđeno je da u pumpnoj stanici nema struje, potrebno je izvršiti reparaciju 4 sektora, izbaciti vodu iz svakog sistema i zatvoriti klapne.
 - ✓ Garaža H - prilikom pregleda sprinkler sistema utvrđena neispravnost sektora 4, probila klapna (pomešao se vazduh i voda).
 - ✓ Garaža F - Sprinkler sistem u ispravnom stanju.
- Tekuće redovno održavanje u junu mesecu vršila firma Total Facility Services.
- U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Popravljeni stubići na izlaznoj rampi CDE.
 - Šumadijska br. 5 - popravljen taster za stepenišnu rasvetu, štelovanje šarki na interfonskim vratima.
 - Šumadijska br. 7 - štelovanje vrata.
 - Šumadijska br. 9 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 11 - postavljanje nosača bicikla.
 - Šumadijska br. 13 - zamena kontra tega na vratima, zamenjena sijalica u kabini lifta.
 - Šumadijska br. 15 - nije bio intervencija.
 - Šumadijska br. 17 - zamena šarki interfonskih vrata.
 - Šumadijska br. 19 - zamena elektroprihvatnika.

- Šumadijska br. 21 - pričvršćena plafonjerka.
- Šumadijska br. 22 - pričvršćena kvaka na toplotnoj podstanici, zamena sijalice u liftu, izvršena popravka PP vrata.
- Šumadijska br. 24 - izvršena zamena tastera, zamena sijalica u kabini lifta, ispitivanje panik lampe.
- Šumadijska br. 26 - zamena sijalica u kabini lifta, fiksiranje senzora pokreta, zamena brave na kontroli pristupa.
- Šumadijska br. 30 - štelovanje šarki na interfonskim vratima.
- Šumadijska br. 32 - vraćanje sijalica u ležište na zelenom zidu, ispitivanje panik lampe, nameštanje i štelovanje vetrobranskih vrata, lepljenje pločice.
- Šumadijska br. 36 - postavljanje nosača, štelovanje ulaznih vrata.
- Šumadijska br. 39 - utiplovan PP aparat na zidu.
- Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

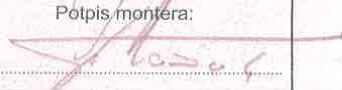
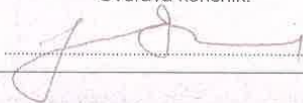
3. Vanredno tehničko održavanje

- ✓ U toku meseca juna vršene su vanredne popravke liftova:
- Lamela C1 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela C2 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela C3 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela D2 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela D3 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela E1 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela E2 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela E3 - izvršena zamena užeta graničnika brzine.
- Lamela G1 - štelovanje vrata na sedmom spratu.
- Lamela H3 - zamena opruge prilaznih vrata na prizemlju.

 David Pajić DAKA Dunavska 67 11060 Beograd	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111970	
SERVISNI PUNKT.....	1. <u>ILIC Nikola</u> 2. <u>ARSEVIC MARIO</u> 3. <u>MOLAVIC A.</u> 4.	10
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	20	
Korisnik: <u>S. STANARA</u>	20	
Ulica i broj: <u>SUMADIJSKA 5</u>	20	
Mesto: <u>BG</u>	20	
Vrsta dizalice: <u>EL</u>	20	
Broj stanice: <u>9</u>	20	
Nosivost: <u>630</u> kp.	20	
Brzina vožnje: <u>1</u> m/sek	20	
Vrsta prilaznih vrata.....	20	
Vrsta el. komande: <u>9</u>	20	
Potpis montera: <u>[Signature]</u>	Overava korisnik: <u>[Signature]</u>	

 Dunavska 67 11060 Beograd	111919	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	1. MILOSAVLJEVIC A 2. ILIC NIKOLA	
Korisnik: S. STANARA Ulica i broj: ZEMUNSKA 7 Mesto: PG	1. Izvršen rad: ZAMENJENO UŽE GRANIČNIKA BRZINE - LIFT PUSTEN U	
Broj stanice: EL 9 Nosivost: 630 kp. Brzina vožnje: m/sek Vrsta: Vrsta el. komande: Broj prilaza: 9		
Potpis montera: 	Overava korisnik: 	

		111872	
SERVISNI PUNKT.....		1. <u>ULIC 111 1A</u> 2. <u>ARSENIC HA</u> 3. <u>SA</u> 4. <u>20</u>	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....			
orisn <u>SISTAKI</u> tica i <u>SUMADI HA 9</u>		<u>AMELIA UZETA</u> <u>GRADIONINA B</u>	
Nosivo <u>6</u> kp. Brzina m/sek			
Vrsta el. komande.....			
Broj prilaza..... <u>9</u>			
montera: <u>[Signature]</u>		Overava korisnik: <u>[Signature]</u>	

	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111723	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	3. LAZIO 2 LJEVIC A NTIKOLA	
Korisnik: S. STANARA broj: SUMADIJSKA 15 Mesto: BG	1. Izvršen rad: ZAMENIENO UZE GRANICNA BRZINE LIFT AUSTE X U RAD	
Vrsta dizalice: EL Broj stanice: 9 630 kp.		
Potpis montera: 		Overava korisnik: 

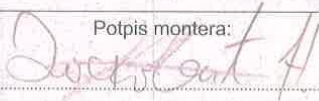
 Dunavska 67 11060 Beograd	111667	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	1. <u>Montazna</u> 2. <u>Uputi: Duka</u> 3. <u>---</u> 4. <u>---</u>	
Korisnik: <u>U. Kalapa</u> Ulica i broj: <u>Vimavica 21</u> Mesto: <u>GP</u>	rad: <u>Uspucava</u> <u>zateza</u> <u>74ET</u> <u>47WUK</u> <u>GP</u> <u>83m</u> <u>ø65</u>	
Nosivost: <u>EA</u> <u>9</u> <u>630</u> kp.		
Potpis montera: <u>U. Kalapa</u>	Overava korisnik: <u>U. Kalapa</u>	

 DOO	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111764	
	1. <u>Lifta</u>	
SERVISNI PUNKT.....		
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje..... <u>D2</u>	i. <u>LOSAVJEV</u>	
Korisnik..... <u>S. STANARA</u>	1. <u>ETA</u>	
Ulica i broj..... <u>ŠUMADIJSKA 13</u>		
Mesto..... <u>BG</u>		
Vrsta dizalice..... <u>EL</u>		
Broj stanice..... <u>9</u>		
Nosivost..... <u>630</u> kp.		
Brzina vožnje..... <u>1</u> m/sek.		
Vrsta prilaznih vrata.....		
Vrsta el. komande..... <u>9</u>		
Broj.....		
Potpis montera: <u>[Signature]</u>	Overava korisnik: <u>[Signature]</u>	



 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd	111566	
	 <i>Arsenic</i> <i>Milosavljevic</i> <i>Daskovic</i>	
Korisnik: <i>S. STANARA</i> Ulica i broj: <i>NYMAJUSIA 19</i> <i>BG</i> Mesto:	<i>ZROVENI</i> <i>ADQ</i> <i>O-PO</i>	
..... <i>630</i> kp. Brzina vožnje: m/sek	<i>ЗАМЕНЕНО</i> <i>ГР</i> <i>ЛН</i> <i>БРЗИНЕ</i>	
Potpis monter-a: <i>Lacko Kout H.</i>		

 Dunavska 67 11060 Beograd	broj 111616	
	APSEKIC LOSANJEVIC A.	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje: F-2		
ADIS 13	BRZIKIF	
Vrsta dizalice: EL		
Broj stanice: 3		
Nosivost: 630 kp.		
Brzina vožnje: 1 m/sek		
Vrsta prilaznih vrata:		
Vrsta el. komande:		
Broj prilaza: 3		
Potpis montera:	Overava korisnik:	

 David a 11060	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111475	
ДЕСНИ	1. ПОСКОБИЊ НИКОЛА 2. АРСЕНИЋ МАРКО 3. ИЛИЋ НИКОЛА 4.	
Korisnik: С. СТАНАВА АДУЈСКА 22 БР.	1. Izvršen rad: ПОЛАЗАК ПО ХИТНОМ ПОЗИВУ, ЛИФТ ЗАТЕЧЕН УГАЂЕН ОД СТРАНЕ ВАТРОГАСАЦА, НА 17^И СПРАТУ СУ БИЛА ИЗБИЈЕНИ ПРИЛАЗНА ВРАТА ПРИЛИКОМ ТОГА ДОШЛО ЈЕ ДО ПРЕГРЕВАЊА МОТОРА КАБИНСКОГ ПРИЛИЧНЕ НА ИСТОМ ВР Н О ЛИФТ ОСТАО У Н РМАЛНОМ РАДУ.	
ЕЛ 110 630 кр.		
Vrsta prilaznih vrata:	Potpis montera: 	
Vrsta el. komande:	risni 	
Broj prilaza: 10		

 Dunavska 67 11060 Beograd SERVISNI PUNKT.....	DOO 111118	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	STRAŽARIC	
Korisnik: SKS I broj: SNADJISKA 36	POD KORISNIK - PUKLA OPKUGA PRI KIJI VRATA NA 11 OK	
Vrsta dizalice:	- ISTA NEKIJEM LIFT	
Nosivost: kp.	PUSTENI RAD PRIMEK OST 14E U 14 14E 53	
Broj prilaza: Potpis montera:	NAZI	
	Overava korisnik:	

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**
Period: 01. jun - 30. jun 2025.
Dokument pripemio: 4EverGreen (13.07.2025.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju	02.06.	01.05.
		10.06.	05.05.
		17.06.	13.05.
		23.06.	19.05.
			27.05.
2	Trimovanje ivica travnjaka	02.06.	01.05.
		10.06.	05.05.
		17.06.	13.05.
		23.06.	19.05.
			27.05.
3	Vertikulacija	/	
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m2 (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m2		
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom		05.03.
			17.03.

			20.03..
8	Reparacija i popravka, oštećenih delova travnjaka, ukoliko oštećene površine ne prelaze površinu od 1m2	19/05. 21.05.	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.
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune		06.03. 25.03.
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem		07.03. 10.03. 11.03. 24.03. 28.03.
14	Plevljenje korova oko biljaka	03.06.	08.05.

		06.06. 09.06. 10.06. 13.06. 17.06. 20.06. 23.06. 26.06. 30.06.	22.05. 26.05
15	Prihrana mineralnim đubrivima	.	17.04.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina		13.03. 14.03.
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...)		17.03. 26.03
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	/	03.12. 04.12. 05.12. 06.12
		/	
21	Plevljenje korova oko biljaka		03.04. 10.04.

			16.04. 25.04. 28.04..
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima	/	12.03.
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.
SISTEM ZA NAVODNJAVANJE			
31	Održavanje sistema za navodnjavanje; Podešavanje sistema prema vremenskim uslovima, podešavanje prskalica i redovna kontrola sistema.	02.06. 03.06. 04.06. 05.06. 06.06. 09.06. 10.06. 11.06. 12.06. 13.06. 16.06. 17.06. 18.06. 19.06. 20.06. 23.96.	. 02.05. 05.05. 07.05. 14.05. 15.05.

		24.06.	
		25.06.	
		26.06.	
		27.07.	
		30.06.	
32	Sitne popravke na mreži	06.06.	19.05.
		10.06.	22.05.
		16.06.	27.05.
		17.06.	29.05.
		26.06.	30.05.
		27.06.	
		30.06.	
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi		02.05.
		06.06.	07.05.
		13.06.	15.05.
		20.06.	20.05.
		27.06.	28.05.
35	Sadnja biljaka		10.04.
			15.04
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07.
			04.07.

5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 4 puta
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 9 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 junu mesecu:
 - Nije bilo vanrednih događaja

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 junu 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 maju mesecu za sledeće izvršene usluge:

- troškovi struje, grejanja i interneta TK centra,
- redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i firme COL za pregled hidrocila i pumpnog postrojenja,
- troškovi nabavljanja dodatnih tagova,
- raspodela troškova defektaže i programa za fontanu,
- raspodela troškova čišćenja rack ormara u TK centru,
- raspodela troškova čišćenja rack ormara u CDE elektrosobama,
- raspodela troškova redovnog šestomesečnog pregleda firme Tehno Vinča.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:

1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
16.07.2025. godine