

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za April 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, 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 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 aprilu mesecu nije bilo vanrednog 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.

01.04. - vršena je priprema CDE garaže.

02.04. - Mašinsko pranje garaže CDE.

07.04. - 08.04. - vršena je priprema H garaže.

09.04. i 10.04. - Mašinsko pranje garaže H.

14.04. i 15.04. - vršena je priprema F garaže.

16.04. - Mašinsko pranje garaže F.

22.04. - vršena je priprema G garaže.

23.04. i 24.04.- 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 april 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 aprilu 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.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u martu mesecu vršila firma Total Facility Services.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Fiksiranje cevi u CDE garaži.
 - Pričvršćivanje poklopca na banderi u CDE lameli.
 - Crpljenje vode iz šahti - CDE zgrade.
 - Skidanje neispravnih lampi u G garaži.
 - Pričvršćivanje saoraćajnog znaka ispred H garaže.
 - Šumadijska br. 5 - fiksiran nosač PP aparata.
 - Šumadijska br. 7 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 9 - štelovanje interfonskih vrata, štelovanje vetrobranskih vrata, novi automat na interfonskim vratima, zamena stepenišnog automata.
 - Šumadijska br. 11 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 13 - zamena zasuna.
 - Šumadijska br. 15 - štelovanje vetrobranskih vrata, fiksirana lampa, opravka slavine u trokaderu, štelovanje vrata, zamena sijalice u kabini lifta, lepljenje pločica.
 - Šumadijska br. 17 - fiksiranje tastera, zamena zasuna, reparacija ograde.
 - Šumadijska br. 19 - prepakovanje lampe i izolovanje kabla, crpljenje vode iz šahte.
 - Šumadijska br. 21 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 22 - nameštanje gume na PP vratima, zamena sijalica u kabini lifta.
 - Šumadijska br. 24 - zamena sijalica u kabini lifta, interfonska vrata dotezanje i štelovanje gornje i srednje šarke.
 - Šumadijska br. 26 - zamena sijalica u kabini lifta, zamena osigurača u fotonaponskoj prostoriji, zamena trafo magneta na vratima na nivou -1.
 - Šumadijska br. 30 - menjanje šarki, postavka zasuna i isprave brave, prihvatnika.
 - Šumadijska br. 32 - štelovanje vetrobranskih vrata, zamena zasuna i prihvatnika, popravka kontaktora, postavljanje šrafa na EDB ormanu, štelovanje diplomata, zamena cilindra i brave.
 - Šumadijska br. 36 - nameštanje diplomata.
 - Šumadijska br. 39 - popravka lampe na izlazu iz garaže F, pričvršćivanje lampi u haustoru, podešavanje tajmera, pričvršćivanje nosača za pp aparate, nameštanje kvake na splinker sobi, popravljjanje kontaktora, fiksiranje kvake na pp vratima.

- Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

- ✓ U toku meseca aprila vršene su vanredne popravke liftova:
 - lamela C1 - zatezač užeta graničnika brzine i zamena.
 - lamela H1 - instalacioni provodnik.
 - Lamela H2 - zamena sijalica
 - Lamela H3 - isporuka i zamena kontaktora.
- ✓ U aprilu mesecu firma Quadel je izvršila čišćenje javljača u lameli G sa adresom 4.14. Izveštaj i faktura dostavljena upravnicima.
- ✓ Izdavanje tagova i unos u sistem po zahtevu vlasnika stanova i garažnih mesta.

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. April – 30. April 2025.

Dokument pripremio: 4EverGreen (08.04.2025.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju		31.03.
2	Trimovanje ivica travnjaka	01.04. 07.04. 15.04. 21.04. 24.04. 30.04.	31.03.
3	Vertikulacija	/	
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m ² (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m ²	09.04.	12.03.
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 1m ²	/	09.09. 17.09.

			26.09.
			27.09.
9	Prskanje protiv krpelja	15.04	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	04.04. 08.04. 18.04. 22.04.	03.03. 04.04. 19.03. 21.03.

		28.04.	28.03. 31.03.
15	Prihrana mineralnim đubrivima	17.04.	12.03.
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.	05.03. 11.03. 20.03. 26.03.
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.	21.04. 28.04	07.11. 11.11. 14.11.
32	Sitne popravke na mreži	21.04. 28.04.	13.09. 18.09.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	02.04. 07.04. 16.04. 29.04.	04.03. 10.03. 17.03. 31.03
35	Sadnja biljaka	10.04. 15.04.	25.03. 26.03. 28.0
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07. 04.07.

5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata.
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 29 puta.
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 12 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 februaru mesecu:
 - Dolazak policije zbog preuzimanja snimka sa parkinga ispred zgrade H.
 - Uključenje ručnog javljača za protiv požarni sistem.

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 aprilu 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 martu 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 za preregistraciju,
 - BUCK sijalice u G garaži,
 - Popravka rampe u G garaži,
 - Sadnja biljaka 50% - 4Evergreen.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:

1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
19.05.2025. godine