

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Maj 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 maju 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.

26.05. i 27.05. - vršena je priprema CDE garaže.

28.05. - Mašinsko pranje garaže CDE.

05.05. - 06.05. - vršena je priprema H garaže.

07.05. i 08.05. - Mašinsko pranje garaže H.

12.05. i 13.05. - vršena je priprema F garaže.

14.05. - Mašinsko pranje garaže F.

19.05. i 20.05. - vršena je priprema G garaže.

21.05. i 22.05.- 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 maj 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 maju 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.
- Izvršen je redovni pregled pumpi i pumpnih postrojenja, LND separatora firme COL.
 - ✓ Šumadijska br. 5 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 7 - naprsnuće membranske posude, potrebna popravka zaptivke na motoru pumpe.
 - ✓ Šumadijska br. 9 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 11 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 13 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 15 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 17 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 19 - naprsnuće membranske posude.
 - ✓ Šumadijska br. 21 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 22 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 24 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 26 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 30 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 32 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Šumadijska br. 36 - naprsnuće membranske posude.
 - ✓ Šumadijska br. 39 - u ispravnom stanju.
 - ✓ Garaža CDE - potrebno popraviti sirene za javljanje visokog nivoa.
 - ✓ Garaža G - separator razdvojen od ulivne cevi, poželjno zameniti betonske poklopce lakšim.
 - ✓ Garaža H - separator razdvojen od ulivne cevi, poželjno zameniti betonske poklopce lakšim.
 - ✓ Garaža F - muljna pumpa neispravna, potrebna demontaža i defektaža kvara.
- Tekuće redovno održavanje u maju mesecu vršila firma Total Facility Services.

- U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Zamena lampi u garaži CDE.
 - Nabavka granitne ploče za fontanu.
 - Nabavka 8 greda za klupice u naselju.
 - Vraćanje plafonske revizije i rešetki u H pasažu.
 - Zamena neispravnih sijalica u H garaži.
 - Defektaža kvara na dekorativnim lampama u parku kod fontane.
 - Popravka podne rasvete u parkiću između G i H zgrade.
 - Šumadijska br. 5 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 7 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 9 - utiplovan PP aparat na zidu.
 - Šumadijska br. 11 - štelovanje interfonskih vrata, zamena tastera, zamena zasuna na vratima.
 - Šumadijska br. 13 - zamena zasuna na interfonskim i vetrobranskim vratima.
 - Šumadijska br. 15 - zamena donjih šarki na interfonskim vratima, zamena senzora na invalidskoj lampi, popravka štoka na interfonskim vratima.
 - Šumadijska br. 17 - zamena elektroprihvatnika i štelovanje diplomata na nivou -1, štelovanje diplomata na interfonskim vratima, lepljenje oluka i creva od klime, vraćanje sijalice u ležište u kabini lifta, fiksiranje dva nosača za bicikle, popravka kvake na interfonskim vratima.
 - Šumadijska br. 19 - štelovanje interfonskih i vetrobranskih vrata, zamena elektroprihvatnika.
 - Šumadijska br. 21 - pričvršćena lampa u hodniku.
 - Šumadijska br. 22 - pričvršćivanje kvake u ulazu.
 - Šumadijska br. 24 - pričvršćena lampa na prvom spratu, pričvršćivanje kvake na vetrobranskim vratima.
 - Šumadijska br. 26 - zamena sijalica u kabini lifta, fiksiranje senzora pokreta.
 - Šumadijska br. 30 - lepljenje pločica u ulazu.
 - Šumadijska br. 32 - vraćanje sijalica u ležište na zelenom zidu.
 - Šumadijska br. 36 - nameštanje i štelovanje diplomata, čišćenje tastera, postavljanje stopera na interfonskim vratima, vraćanje klina u šarku na interfonskim vratima.
 - 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 maja vršene su vanredne popravke liftova:
- Lamela G2 - displej u prizemlju ne radi, ponuda dostavljena još uvek nije prihvaćena.
- Lamela C1 - zamenjeno dugme 0 u kabini lifta.
- Lamela D3 - zamenjena CPC kartica u registar kutiji.
- Lamela G1 - zamenjena dva bistabilna čitača i dve baterije apre kartice.

	Izveštaj o izvršenoj		111415
	1. <u>Никола Поповић</u> 2. <u>Темава Илић</u> 3. _____ 4. _____		30
Korisnik: <u>С. СТАНАРА</u> Ulica i broj: <u>Шумадијска 24</u> Mesto: <u>БГ</u>	1. Izvršen rad: <u>ПОСТАВЉАК ПО ПОЗИВУ.</u> <u>УСТАНОВЉЕНО ЈЕ ДА</u> <u>НЕ РАДИ ДИСПЛЕЈ</u> <u>НА ПРИЗЕМЉУ.</u>		
Vrsta dizalice: <u>ЕЛ</u> Broj stanice: <u>10</u> <u>630</u>	<u>ИСТИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА</u> <u>ЛИФТ ПУТЕМ ЈАД</u>		
Vrsta prilaznih vrata _____ komande: <u>10</u>			
Potpis monter: <u>Đorđe Čokić H</u>			

		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111870	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje:		Izvršili:	
Korisnik: <u>C. СТАНАРА</u>		1. <u>Никола Никол</u> 2. <u>Арсеније Мисро</u> 3. 4. 	
Ulica i broj: <u>Шумадијска 9</u>		1. Izvršen rad: <u>ИЗВРШЕНИ РАДОВИ</u> <u>ПО ПОТУЦИ:</u> <u>- ЗАМЕЊЕНО ПУГМЕ "0"</u> <u>НА РЕГИСТАР КУТИЈИ.</u>	
Mesto: <u>БГ</u>			
Vrsta dizalice: <u>ЕД</u>			
Broj stanice: <u>9</u>			
Nosivost: <u>630</u> kp.			
Brzina vožnje: m/sek			
Vrsta prilaznih vrata:			
Vrsta: <u>9</u>			
Potpis monter: <u>Đorđe Karić</u>		rava: <u>Đorđe Karić</u>	

	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111720	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	H. a. Pos. Marko Arce	
Korisnik: C. STANARA broj: 14/MAJUNSKA 15 Mesto: BG	3BP ПОНУДУ РА	
EJ 9 Broj prilaza: 9	- ЛИФТ ОСТАО У НОРМАЛНОМ РАДУ	
Potpis montera: Dokobut H.		elija Stankovic

	DOO	111470	
	SERVISNI PUNKT.....		
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje..... <i>Dech</i>	3.	dana <i>07.05.</i> 20 <i>25</i> god.	
4.			
Korisnik: <i>C. STAHARA JARA</i>			
Ulica i broj: <i>Uzmagarska 22</i>			
Mesto: <i>BT</i>			
Vrsta dizalice: <i>ciel</i>	<i>WIS APRE KAPINJE 13.000</i>		
Broj stanice: <i>10</i>	<i>LUPT PZOTCH x PZP.</i>		
Nosivost: <i>630-9</i> kp.			
Brzina vožnje: <i>11</i>			
Vrsta prilaznih			
Vrsta el. komande:			
Broj prilaza: <i>101</i>			
Potpis montera:			Overava korisnik:
<i>[Signature]</i>			<i>[Signature]</i>

4. Zelenilo

5. MESEČNI IZVEŠTAJ 6. ODRŽAVANJA ZELENILA

7.

8. Objekat: **Zemunske Kapije**

9. Period: 01. maj– 31. maj 2025.

10. Dokument pripremio: 4EverGreen (10.05.2025.)

11.

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košnje i odvoz pokošene trave na deponiju		31.03.
2	Trimovanje ivica travnjaka	01.05.	01.04.
		05.05.	07.04.
		13.05.	15.04.
		19.05.	21.04.
		27.05.	24.04. 30.04.
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.	09.09.
		21.05.	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	08.05. 22.05. 26.05.	03.12. 04.04. 08.04. 18.04. 22.04.

			28.04.
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 prskalice i redovna kontrola sistema.	02.05. 05.05. 07.05. 14.05. 15.05.	21.04. 28.04
32	Sitne popravke na mreži	19.05. 22.05. 27.05. 29.05. 30.05.	21.04. 28.04..
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	02.05. 07.05. 15.05. 20.05. 28.05.	02.04. 07.04. 16.04. 29.04
35	Sadnja biljaka	.	10.04. 15.04

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

12. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata,
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 13 puta,
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 14 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 maju mesecu:
 - ✓ Oštećena tri stubića ni izlaznoj rampi u CDE garaži.

Detaljan mesečni izveštaj dostavljen upravnicima stambenih zajednica.

13. 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 maju 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 nabavke dodatnih tagova za preregistraciju,
 - hosting za sajt NZK,
 - Servis čitača rampi CDE garaže,
 - Republička taksa za TK centar,
 - Nabavka sijalica za CDE i H garažu.

- Kartični sistem kontrole pristupa:

- ✓ Izdavanje novih tagova po zahtevu, za ulaze zgrada i garaže.
- ✓ Unos u sistem izdatih tagova za C, D, E, G, H, F.

14. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:
1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
16.06.2025. godine