

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Februar 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 februar 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.

03.02. - 04.02. - vršena je priprema CDE garaže.

05.02. - Mašinsko pranje garaže CDE.

10.02. - 11.02. - vršena je priprema H garaže.

12.02. i 13.02. - Mašinsko pranje garaže H.

18.02. - vršena je priprema F garaže.

19.02. - Mašinsko pranje garaže F.

24.02. - 25.02. - vršena je priprema G garaže.

26.02. i 27.02.- 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 februar 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 februar mesecu. Agregati za zgrade CDE, G, H i F su u ispravnom stanju. Po ponudi iz januara zamenjen je grejač i aku baterije agregata H lamele.

- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama, kao i u TK centru.
- ✓ Izvršen je redovni pregled i testiranje hidrouredjaja, pumpnog postrojenja i separatora firme COL.
Pumpno postrojenje je ispravno u svim ulazima SZ Šumadijska br. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 30, 32, 36, 39.
 - U SZ Šumadijska br. 17, 19, 30, potrebna je zamena ekspanzionog suda zbog naprsnuća.
 - U hidropodstanici G1-G2 testiranjem uređaja za povišenje pritiska hidrantske mreže preporuka je zameniti kuglu ventila.
- ✓ Izvršen je redovan pregled LND separatora, ispravnost rada plovka, rada pumpi i javljača.
 - Garaža CDE - potrebna je popravka sirene za javljanje viskog nivoa.
 - Garaža G - razdvojen separator od ulivne cevi, potrebno je separator spojiti na cevni sistem.
 - Garaža H - razdvojen separator od ulivne cevi, potrebno je separator spojiti na cevni sistem.
 - Garaža F - muljna pumpa u LND separatoru neispravna, potrebno je izvršiti demontažu i defektazu kvara.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u februar mesecu vršila firma Total Facility Services.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Montaža table za ključeve u TK centru.
 - Demontaža i montaža novih sijalica u garaži CDE.
 - Nabavka i ugradnja povuke i katanca na vratima ostave u CDE garaži.
 - Popravljen čitač na rampi u G lameli.
 - Silikoniranje spojeva cevi u garaži G kod garažnog mesta br. 155.
 - Zamena trafoa na dečijem igrališti između G i H.
 - Šumadijska br. 5 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 7 - zamena sijalica u kabini lifta.
 - Šumadijska br. 9 - štelovanje zasuna na ulaznim vratima, štelovanje stepenišnog svetla.
 - Šumadijska br. 11 - štelovanje i podmazivanje interfonskih vrata.
 - Šumadijska br. 13 - nije bilo intervencije.
 - Šumadijska br. 15 - štelovanje i podmazivanje interfonskih vrata, podizanje osigurača, podizanje kablova i pričvršćivanje kanalic.
 - Šumadijska br. 17 - zamena cilindra na trokaderu .
 - Šumadijska br. 19 - odgušivanje trokadera, zamena zasuna.
 - Šumadijska br. 21 - zamena brinox cevi u trokaderu, spajanje trokadera sa vodovodnim sistemom.
 - Šumadijska br. 22 – demontaža, popravka i montaža interfonskih vrata.

- Šumadijska br. 24 - zamena sijalica u kabini lifta.
- Šumadijska br. 26 - vraćanje revizije u fotonaponu i resetovanje interfona.
- Šumadijska br. 30 - zamena trafoa, nameštanje ispirne cevi u trokaderu, zamena kontaktora, popravka i štelovanje vrata, lepljenje diht gume, ispravljanje i podmazivanje vrata za garažu.
- Šumadijska br. 32 - pričvršćivanje kvake na vratima, silikoniranje cevi na garažnim mestima br. 232, 233, zamena tastera, popunjavanje rupa na vratima ispunom.
- Šumadijska br. 36 - postavljanje distancera na drugom spratu na plafonu i vraćanje neonke u prvobitni položaj.
- Šumadijska br. 39 - osposobljavanje brave na elektroormanu na 1 spratu, zamena brave na petom spratu, pričvršćivanje zasuna, štelovanje diplomata.
- Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

- ✓ Zbog probijanja vode kroz hidroizolaciju u garaži CDE, upućena primedba GDS-u na izvedene radove. GDS dostavio odgovor da će podizvođač firma KOTO sanirati nedostatak u što kraćem roku. Firma Koto u januaru mesecu nastavila saniranje nedostataka u garaži. U februaru mesecu firma Koto završila sa otklanjanjem nedostataka.
- ✓ Firma TTK-a dostavila i izvršila montiranje table za ulaz u garažu F i montaža saobraćajnog znaka u garaži F.
- ✓ Firma MK elektro locirala kvar na Gas panelu, linija za sirenu u kratkom spoju. Potrebno zameniti Gas panel. MK elektro izvršila popravku gas panela u G lameli.
- ✓ Quadel izvršio zamenu ručnog javljača u SZ Šumadijska br. 5 - Lamela C3.
- ✓ Tehno Vinča izvršila je resetovanje bimetalne zaštite i sistem za odimljavanje vraćen u funkciju u lameli CDE.

- ✓ 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.

Ubačeni u sistem preregistrovani tagovi za garažu i interfone zgrada H i F.

Ubačeni u sistem tagovi na interfonima u G zgradi. Usled problema sa čitačima na rampama, tagovi nisu ubačeni. Radi se na otklanjanju problema.

- ✓ U toku meseca januara vršene su vanredne popravke liftova:

- lamela C1 - zamena ventilatora na kabini.
- lamela D3 - zamena sijalica i KBK 12 kartica.
- lamela G1 - zamena KBK 12 kartica .
- lamela H1 - zamena klizača i kontakta na kabinskim vratima.
- lamela F1 - zamena sijalica.



David Pajić DAKA DOO
Dunavska 67
11060 Beograd

SERVISNI PUNKT.....

Broj ugovora za
izvršene opravke
ili servisiranje.....

Korisnik: С. П. ТАПО

Ulica i broj: Ул. Милутина 3

Mesto: Бр

Vista dizalice: Бр

Broj stanice: 3

Kosivost: 630

Bizna vožnje: 1

Vista prilaznih vrata.....

Vista el. komande: 3

Broj prikl.....

Potpis monter: Mirko Sturgus

Izveštaj o izvršenoj opravi - servisiranju lifta **111862**

Opravku -
- servisiranje
izvršili

1. Александар Попов
2. Дарко Попов
3.
4.

Opravka - servisiranje izvršeno

dana 07.01 2015 god.

1. Izvršen rad:

~~Рад на смањивању~~
Успешно поправљено пошто је
затварање батерија на коцки

Overava korisnik:

[Signature]

 David Pajić DAKA DOO Beogradska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 104012	
ERVISNI PUNKT:		1. MAJKA	
Oj ugovora za izvršene opravke servisiranje:		2. PRIMO BEGET	
Ovrška: Ilica i broj: 104012 esto: rsta dizalice: roj stanice: lošvošt: ržina vožnje: rsta prilaznih vrata: r komande: roj prilaza:		1. Izvršen rad: Uspostavljanje pogona 6.4.2003	
Potpis montera:		Overava korisnik:	

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. februar– 28. februar2025.

Dokument pripemio: 4EverGreen (10.02.2025.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI		DATUMI IZVRŠENJA U POSMATR ANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK				
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju		/	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			09.08.

	(ide posle aeracije)			
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m ²		/	12.08.
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom		/	05.08. 16.08. 20.08. 22.08. 23.08.
8	Reparacija i popravka, oštećenih delova travnjaka, ukoliko oštećene površine ne prelaze površinu od 1m ²		/	21.03.
9	Prskanje protiv krpelja		/	15.06
10	Sakupljanje lišća sa travnjaka		03.02. 14.02. 21.02.	21.03.
11	Priprema travnjaka za zimski period		/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)				
12	Orezivanje krune		05.02. 11.02. 13.02..	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		03.02. 04.02. 06.02. 11.02. 12.02. 19.02. 20.02.	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...)		07.02. 10.02. 11.02. 25.02. 26.02.	06.08. 08.08. 09.08. 12.08. 13.08.

				14.08. 15.08. 16.08. 20.08. 21.08. 22.08. 26.08. 27.08. 30.08.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem		05.02. 12.02. 14.02. 24.02. 28.02.	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		11.02. 13.02. 21/02. 24.0.2	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.		10.01. 16.01. 30.01. 31.01.	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		/	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		03.02.	01.08.
			10.02.	05.08.
			17.02.	06.08.
			24.02	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		/	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 23 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 februaru mesecu:
 - Policija preuzela snimak zbog 3 slučaja obijanja automobila u garaži G

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 februaru 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 februaru mesecu za sledeće izvršene usluge:
 - troškovi struje i grejanja TK centra,
 - redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i firme COL za pregled hidrocila i pumpnog postrojenja,
 - troškovi nabavljanja dodatnih tagova za preregistraciju,
 - troškovi zamene grejača agregata u lameli F,
 - troškovi za zamenu grejača i aku baterija na agregatu lamele H.
 - troškovi postavljanja utičnica u hidropodstanicama u lameli CDE.
 - troškovi nabavke sijalica za garažu CDE lamele.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:
1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
19.03.2025. godine