

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Decembar 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 decembaru mesecu vanrednog čišćenja nije bilo.

➤ 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.

08.12.- 09.12. - vršena je priprema CDE garaže.

10.12. - Mašinsko pranje garaže CDE.

15.12. - 16.12. - vršena je priprema H garaže.

17.12. - 18.12. - Mašinsko pranje garaže H.

22.12. - 23.12. - vršena je priprema F garaže.

24.12. - Mašinsko pranje garaže F.

➤ 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 decembar mesec. Urađen je servis u SZ Šumadijska br. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21,30, 32, 36, 39.
- ✓ Izvršen je redovan mesečni servis Dizel agregata u decembru mesecu.
- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama, kao i u TK centru.
- ✓ Redovan pregled pumpi i pumpnih postrojenja i LND separatora firem COL.
 - Šumadijska br. 5 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 7 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 9 - u ispravnom stanju.

- Šumadijska br. 11 - u ispravno stanju.
 - Šumadijska br. 13 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 15 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 17 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 19 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 21 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 30 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 32 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 36 - u ispravnom stanju.
 - Šumadijska br. 39 - u ispravnom stanju.
 - Garaža CDE - potrebno popraviti sirenu za javljanje visokog nivoa.
 - Garaža H - seprator razdvojen od ulivne cevi, potrebno popraviti sirene za javljanje visokog nivoa.
 - Garaža F - muljna jama neispravna kod garažnog mesta 96, potrebno popraviti sirenu za javljanje visokog nivoa.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u decembru mesecu vršila firma Total Facility Services.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
- Izvršena kontrola svih vrata.
 - Izvršena kontrola lampi i potrebna popravka istih u garaži zgrade H.
 - Izvršena kontrola lampi u garaži zgrada CDE - potrebna zamena 8 lampi.
 - Izvršena kontrola lampi u garaži zgrade F.
 - Ispravljanje šarki na vratima TK centra.
 - Sanacija curenja u kolenu vodovodne cevi - TK centar.
 - Reparacija podnih lampi u parkiću između G i H zgrade.
 - Nameštanje oborenog stubića na izlaznoj rampi CDE garaže.
 - Lepljenje pločice u evakuacionom jezgru u H zgradi.
 - Šumadijska br. 5 - nameštanje prekidača.
 - Šumadijska br. 7 - lepljenje pločice ispred interfonskih vrata, štelovanje diplomata.
 - Šumadijska br. 9 - nameštanje zaglavljenog prekidača, popravka česme u trokaderu.
 - Šumadijska br. 11 - popravljen taster za svetlo, zamena sijalice u kabini lifta, lepljenje pločice i štelovanje diplomata, vraćanje i fiksiranje rukohvata.
 - Šumadijska br. 13 - lepljenje pločice i zamena sijalice u liftu.
 - Šumadijska br. 15 - štelovaje diplomata, lepljenje cikle i pločice.
 - Šumadijska br. 17 - štelovanje diplomata, lepljenje pločice.

- Šumadijska br. 19 - pričvršćivanje letvice u fotonaponskoj prostoriji, produženo vreme trajanja svetla, lepljenje lajsne u liftu.
- Šumadijska br. 21 - nije bilo intervencija.
- Šumadijska br. 30 - ispravljanje nosača magneta, natezanje šarki i štelovanje diplomata.
- Šumadijska br. 32 - štelovanje diplomata.
- Šumadijska br. 36 - vraćanje lajsne u liftu, zamena brave na interfonskim vratima, štelovanje diplomata.
- Šumadijska br. 39 - štelovanje diplomata, zamena zasuna, lepljenje cikle, zatvaranje revizije.
- Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

- ✓ U toku meseca decembra meseca vršene vanredne popravke liftova.
- Zamena klizača na vratima na prvom spratu-H3
 - Zamena klizača kabinskih vrata H1.

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 104223	
SERVISNI PUNKT..... Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....	Opravku - servisiranje izvršili 1. <u>STEVANOVIĆ</u> 2. 3. 4.	Opravka - servisiranje izvršeno dana <u>1. 12.</u> 20<u>05</u> god.
Korisnik: <u>SKS</u> Ulica i broj: <u>ŠUMADIJSKA 36</u> Mesto: Vrsta dizalice: Broj stanice: Nosivost: kp. Brzina vožnje: m/sek Vrsta prilaznih vrata: Vrsta el. komande: Broj prilaza:	1. Izvršen rad: <u>ZAMENJENI KLIZAČI PRILAZ- NIH VRATA NA 1. SPRATU</u> <u>- STARI DELOVI OSTAVLJENI NA KABINI</u>	
Potpis montera: <u>[Signature]</u>	<u>LEVI</u>	Overava korisnik:

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd	Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 104081	
SERVISNI PUNKT Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje	Opravku - servisiranje izvršili 1. <u>STEFANOVIĆ</u> 2. 3. 4.	Opravka - servisiranje izvršeno dana <u>20. 12</u> 20<u>15</u> god.
Korisnik: <u>SKS</u> Ulica i broj: <u>SUNDOVIĆOVA</u> Mesto: <u>32</u>	1. Izvršen rad: <u>REDOVAN SERVIS</u>	
Vrsta dizalice: Broj stanice: Nosivost: kp. Brzina vožnje: m/sek Vrsta prilaznih vrata: Vrsta el. komande: Broj prilaza:	<u>- IZVRŠENA ZAMENA KLIZACA</u> <u>KABINSKIH VRATA STAKLA IZONI</u> <u>OSTANJEK NA LIFTU.</u>	
Potpis montera: <u>[Signature]</u>	<u>DESKAI</u>	Overava korisnik:

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01.decembar– 31.decembar 2025.

Dokument pripremio: 4EverGreen (21.01.2026.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju		07.11. 19.11.
2	Trimovanje ivica travnjaka		07.11. 11.11. 19.11. 26.11. 27.11.
3	Vertikulacija	/	
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m2 (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m2	07.12.	16.10.
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. 19.11. 20.11. 21.11. 24.11. 25.11. 26.11. 27.11. 28.11.	03.11. 04.11. 05.11. 06.11. 07.11. 10.11. 11.11. 12.13.11. 14.11. 17.11. 18.11.
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	04.12. 08.12. 09.12.	06.03. 25.03.

		17.12. 18.12. 22.12. 25.12.	
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem		07.03. 10.03. 11.03. 24.03. 28.03.
14	Plevljenje korova oko biljaka		05.11. 12.11. 13.11. 20.11. 21.11. 25.11. 28.11.
15	Prihrana mineralnim đubrivima	10.07.	17.04.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	21.10.	18.09.
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...)	07.12. 14.12.	05.11. 12.11.

		24.12. 29.12.	13.11. 20.11. 21.11. 25.11. 28.11.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	/	/
21	Plevljenje korova oko biljaka		05.11. 12.11. 13.11. 20.11. 21.11. 25.11. 28.11.
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima	/	12.03.
23	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	12.11.	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	07.12. 14.12. 27.12. 29.12.	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.	01.09.	04.08.

		03.09.	05.08.
		04.09.	06.08.
		05.09.	07.08.
		08.09.	08.08.
		10.09.	11.08.
		11.09.	12.08.
		12.09.	13.08.
		15.09.	14.08.
		17.09.	15.08.
		18.09.	18.08.
		19.09.	19.08.
		22.09.	20.08.
		24.09.	21.08.
		25.09.	22.08.
		26.09.	25.08.
		29.09.	26.08.
			27.08.
			28.08.
			29.08.
32	Sitne popravke na mreži	02.09.	12.08.
		08.09.	14.08.
		17.09.	21.08.
		29.09.	26.08.
		30.09.	28.08.
			29.08.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	03.12.	07.11.

		09.12.	14.11.
		16.12.	21.11.
		22.12.	28.11.
		29.12.	
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 27 puta.
- Intervencije narušavanja kućnog reda 13 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 novembru mesecu:
 - saobraćajna nezgoda.
 - intervencija zbog vredjanja upravnika.

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 novembru 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 oktobru mesecu za sledeće izvršene usluge:
 - redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i firme COL za pregled hidročila i pumpnog postrojenja,
 - popravke Tk centar,
 - novogodišnje predstave za decu,
 - redovnog pregleda pp sistema firme Qudel,
 - redovnog pregleda pp sistema firme Tehno Vinča.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:

1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
22.01.2026. godine