

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Novembar 2024 ZEMUNSKKE KAPIJE



1. Higijena

➤ Održavanje higijene lamela

U septembru mesecu na skupštinama Stambenih zajednica izabrana je nova firma za higijensko održavanje 4Evergreen.

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 jednom nedeljno (4 puta mesečno).

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

Vršeno je vanredno čišćenje:

- u novembru mesecu bilo je dva zahteva za vanredno čišćenje.
 - skupljanje vode posle poplave cevi za grejanje u H3 u stanu, u hodniku zgrade i podstanici.
 - čišćenje fekalija na invalidskom prilazu ispred D2.

➤ 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.

04.11. - 05.11. - vršena je priprema CDE garaže.

06.11. - Mašinsko pranje garaže CDE.

09.11. - 12.11. - vršena je priprema H garaže.

13.11. - Mašinsko pranje garaže H.

18.11. - 19.11. - vršena je priprema F garaže.

20.11. - Mašinsko pranje garaže F.

25.11. - 26.11. - vršena je priprema G garaže.

27.11. - 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 novembar 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 novembru mesecu. Agregati za zgrade CDE, G, H i F su u ispravnom stanju. Za zgradu F je potrebno zameniti grejač. Ponuda je dostavljena i upravnici su se usaglasili. Čeka se isporuka.
- ✓ Izvršen je redovan pregled i testiranje hidrouređaja od strane firme COL.
- ✓ Šumadijska br. 5 - postrojenje za povišenje pritiska sanitarne vode neispravno, naprsnuće membrane ekspanzionog suda.
- ✓ Šumadijska br. 7 - u ispravnom stanju.
- ✓ 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 - u ispravnom stanju.
- ✓ Šumadijska br. 21 - postrojenje za povišenje pritiska sanitarne vode neispravno, naprsnuće membrane ekspanzionog suda.
- ✓ Šumadijska br. 22 - postrojenje za povišenje pritiska sanitarne vode neispravno, naprsnuće membrane ekspanzionog suda.
- ✓ Šumadijska br. 24 - u ispravnom stanju.
- ✓ Šumadijska br. 26 - u ispravnom stanju.
- ✓ Šumadijska br. 28 - postrojenje za povišenje pritiska sanitarne vode, naprsnuće membrane ekspanzionog suda, oštećen čep na razdelniku pumpe.
- ✓ Šumadijska br. 30 - postrojenje za povišenje pritiska sanitarne vode neispravno, naprsnuće membrane ekspanzionog suda.
- ✓ Šumadijska br. 32 - u ispravnom stanju.
- ✓ Šumadijska br. 36 - u ispravnom stanju.
- ✓ Šumadijska br. 39 - u ispravnom stanju.
- ✓ Zgrade CDE - u toplotnoj podstanici TP3 potrebno čišćenje nepovratnih ventila radi boljeg protoka na pumpama i na LND separatorima kod parking mesta 41 potrebno popraviti sirenu za javljanje visokog nivoa.
- ✓ Zgrada G - u toplotnoj podstanici TP1 i TP4 potrebno popraviti sirene za javljanje visokog nivoa. LND separator kod parking mesta 220 utvrđeno je da je separator razdvojen od ulivne cevi, potrebno je ponovo spojiti na cevni sistem.
- ✓ Zgrada H - LND separator kod parking mesta 299 utvrđeno je da je separator razdvojen od ulivne cevi, potrebno je ponovo spojiti na cevni sistem.
- ✓ Zgrada F - muljna pumpa u LND separatoru kod parking mesta 96 neispravna i potrebna je demontaža i defektaža kvara i na LND separatoru kod parking mesta 43 i 101 potrebno popraviti sirenu za javljanje visokog nivoa.

- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama. Dve kamere koje su prijavljene u oktobru na izveštaju su popravljene i sada je kompletan video nadzor u ispravnom stanju.

- ✓ Tomy group je dostavio ponudu za silikoniranje kamera koje su izložene kiši na spoljnom video nadzoru, kako ne bi dolazilo do kvarova kamera i dodatnih troškova. Ponuda je prihvaćena, počelo se sa silikoniranjem krajem oktobra meseca. Silikoniranje je završeno u novembru mesecu.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u novembru mesecu vršila firma SAAS.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Menjanje lampi u garaži G i H.
 - U H garaži nameštanje znaka Gasi motor.
 - U garaži CDE postavljanje senzora i popravka lampi, postavljanje PP aparata.
 - U garaži G nameštanje automatskog paljenja svetla na senzor.
 - U garazi F nameštanje svetla na izlaznoj rampi.
 - Šumadijska br. 5 – nameštanje svetla, zamena prekidača, popravljjanje interfonskih vrata, čeka se vraćanje tastera za svetlo kao i originalnog automata. Zamenjen donji zasun na interfonskim vratima. Štelovanje diplomata na vratima iz garaže. U trokaderu na 6.spratu nema vode.
 - Šumadijska br. 7 – zatezanje kvake na vratima za garazu, štelovanje diplomata.
 - Šumadijska br. 9 – nameštanje svetla, nameštanje vrata na PP izlazu, zamena automata na 6. i 7. spratu, štelovanje svetla da ne gore neprekidno, pištanje u fotonaponskoj prostoriji, izolovane i izblankirane žice, ostala otvorena da ne dođe do kratkog spoja.
 - Šumadijska br. 11 – nameštanje svetla, zamena automata.
 - Šumadijska br. 13 – zamena donjeg zasuna na interfosnkim vratima, zalepljena pločica kod lifta, nameštanje elektromagnetnog prihvatnika na interfonskim vratima, menjanje cilindra.
 - Šumadijska br. 15 – štelovanje svetla, lepnjenje pločica na nivou -1 i na 4. spratu.
 - Šumadijska br. 17 – proverena interfonskih vrata, problem sa spoljnom jedinicom interfona potrebna zamena napajanja.
 - Šumadijska br. 19 – štelovanje diplomata, menjanje dva zasuna, zatezanje brave, zamena elektromagnetnog prihvatnika.
 - Šumadijska br. 21 - nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 22 – nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 24 – štelovanje interfonskih vrata da ne kače pločice.
 - Šumadijska br. 26 – štelovanje diplomata na vratima na izlazima za garazu na nivo -1 i nivou -2, namešteno svetlo u ulazu da ne gori bez prestanka,
 - Šumadijska br. 30 - vraćanje diplomata na vratima (iščupan), postavljanje ušica i katanca na i prozorima za izlazak na krov nameštena PP vrata.

- Šumadijska br. 32 – zatezanje donjeg zasuna na vratima, popravljen prozor u prizemlju, štelovanje diplomata, štelovanje svetla u ulazu.
- Šumadijska br. 36 – zamena kvaka na nivou -1 i nivou -2, štelovanje automata za svetlo, popravljena elektromagnetna brava na interfosnim vratima, postavljanje ušica za katanca na prozoru za izlazak na krov.
- Šumadijska br. 39 – štelovanje vrata, namešten držač za PP aparat na petom spratu, zamena kontaktora.
- Praćenje radova podizvođača angazovanih 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.

Poplava u lameli H3 u prizemlju, sa prvog sprata u stanu iz cevi za grejanje. Problem direktno u sistemu za grejanje, upućena primedba GDS-u i SET-u. Prihvaćena reklamacija, urađena sanacija u stanu na prvom spratu, u stanu u prizemlju, kao i u samom hodniku. Pregledana toplotna podstanica, pregledana PP centrala. Zbog poplave, PP sirene u prizemlju koja je bila puna vode, na centrali prikazane greške, ugašena PP centrala i prekinuta komunikacija sa TK centrom. Troškove sanacije idu na teret GDS-a.

Zamena pločica u liftu u lameli C3.

U toku zamena Buck sijalica u garažama G i H.

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 H i F. U toku je ubacivanje tagova u sistem za interfone.

U lameli D3 - skraćivanje užeta na graničniku brzine na liftu.

U lameli G3 - zamena displeja spoljnog poziva na 5. spratu.

U lameli H1 - zamena tastera u prizemlju za zatvaranje vrata.

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 • 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111257	
SERVISNI PUNKT.....		Opravku - - servisiranje izvršili	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....		Opravka - servisiranje izvršeno dana 22.11. 20 .. 24 .. god.	
Korisnik.....		1. Izvršen rad.....	
Ulica i broj.....		1. Futura Đoković 2. Futura Čur 3. Marko Apčević 4.	
Mesto.....		1. Izvršen rad.....	
Vrsta dizalice.....		1. VRSKETA PRIGOR 2. NO POTRBU 3. VRSKETA ZAMETA DUCINEJA 4. CNOJOTR NOZUBA HA 115' CIPATY	
Broj stanice.....		1.	
Nosivost.....		1.	
Brzina vožnje.....		1.	
Vrsta prilaznih vrata.....		1.	
Vrsta el. komande.....		1.	
Broj prilaza.....		1.	
Potpis montera.....		Overava korisnik:	

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 • 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111257	
SERVISNI PUNKT.....		Opravku - - servisiranje izvršili	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....		Opravka - servisiranje izvršeno dana 22.11. 20 .. 24 .. god.	
Korisnik.....		1. Izvršen rad.....	
Ulica i broj.....		1. Futura Đoković 2. Futura Čur 3. Marko Apčević 4.	
Mesto.....		1. Izvršen rad.....	
Vrsta dizalice.....		1. VRSKETA PRIGOR 2. NO POTRBU 3. VRSKETA ZAMETA DUCINEJA 4. CNOJOTR NOZUBA HA 115' CIPATY	
Broj stanice.....		1.	
Nosivost.....		1.	
Brzina vožnje.....		1.	
Vrsta prilaznih vrata.....		1.	
Vrsta el. komande.....		1.	
Broj prilaza.....		1.	
Potpis montera.....		Overava korisnik:	

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111707	
SERVISNI PUNKT		Opravka - servisiranje izvršeno	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje		Opravku - servisiranje izvršili	
Korisnik: С. СТАНАРА		1. Izvršen rad:	
Ulica i broj: Шумадијска 15		13.11. 20.29. god.	
Mesto: БГ		1. Izvršen rad:	
Vrsta dizalice: ЕД		ИЗВРШЕНО РАДОВИ ПО ПОТУДИ.	
Broj stanice: 9		ИЗВРШЕНО СКРАЋЕЊЕ УЖЕТА ГРАНИЧНИХ БРЗИНЕ	
Nosivost: 630 kp.		ЛИФТ ОСТАО У РАДУ	
Brzina vožnje: m/sek		Overava korisnik:	
Vrsta prilaznih vrata:		Overava korisnik:	
Vrsta el. komande: 9		Overava korisnik:	
Broj prilaza:		Overava korisnik:	
Potpis: montera: 4		Overava korisnik:	

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. Novembar– 30. Novembar 2024.

Dokument pripremio: 4EverGreen (7.12.2024.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNJI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju	/	01.10. 02.10. 07.10. 15.10. 21.10. 31.10.
2	Trimovanje ivica travnjaka	01.11	01.10. 02.10. 07.10. 15.10. 21.10. 31.10.
3	Vertikulacija	/	25.03.
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m2 (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m2		12.08.
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom	/	01.10. 02.10. 23.10.
8	Reparacija i popravka, oštećenih delova travnjaka, ukoliko oštećene površine ne prelaze površinu od 1m2	/	09.09. 17.09. 26.09. 27.09.
9	Prskanje protiv krpelja		15.06
10	Sakupljanje lišća sa travnjaka	01.11. 04.11. 05.11. 06.11. 07.11. 08.11.	07.10. 08.10. 09.10. 10.10. 14.10. 15.10.

		11.11. 12.11. 13.11. 14.11. 18.11. 19.11. 21.11. 22.11. 25.11. 27.11. 28.11. 29.11	16.10. 17.10. 18.10. 22.10. 23.10. 24.10. 28.10. 29.10. 31.10.
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.
14	Plevljenje korova oko biljaka	06.11. 07.11. 08.11. 11.11. 12.11. 14.11. 18.11. 19.11. 26.11. 27.11.	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.
15	Prihrana mineralnim đubrivima		12.08.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	/	01.10. 02.10. 23.10

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...)	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	12.11. 14.11. 18.11. 20.11. 26.11. 27.11.	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10.
21	Plevljenje korova oko biljaka	06.11. 07.11. 08.11. 11.11. 12.11. 14.11. 18.11. 19.11. 26.11. 27.11.	03.10. 11.10. 14.10. 17.10. 18.10. 24.10. 25.10. 29.10. 30.10.
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima	/	12.08.
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.	07.11. 11.11. 14.11.	09.10. 11.10. 21.10. 30.10.
32	Sitne popravke na mreži	/	13.09. 18.09.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			

34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	04.11. 05.11. 07.11. 08.11. 12.11. 15.11. 28.11.	03.10. 08.10. 09.10. 10.10. 11.10. 16.10. 21.10. 25.10. 28.10. 30.10.
35	Sadnja biljaka	/	16.10. 17.10.
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07. 04.07.

5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 11 puta
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 3 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 novembrumeseću:
 - U lameli H3 iz stana na prvom spratu iz cevi za grejanje poplavljen stan u prizemlju i hodnik.

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:

○ Ponude

- ✓ pribavljanje ponuda za popravku grejača na motoru agregata.
- ✓ pribavljanje ponuda za popravku pumpnih postrojenja od Hidro Ns.
- ✓ pribavljanje ponude za popravku leve izlazne rampe u G garaži.
- ✓ 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 novembru mesecu za sledeće izvršene usluge:
 - troškovi struje i grejanja TK centra,
 - troškovi sanacije rešetki u naselju-Milmar put,
 - redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i firme COL za pregled hidrocila i pumpnog postrojenja,
 - troškovi reparacije Buck sijalica za garažu zgrade G,
 - troškovi nabavljanja dodatnih tagova za preregistraciju,
 - troškovi silikoniranja i popravke kamera u TK centru.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:
1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
17.11.2024. godine