

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Mart 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 martu 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.

03.03. - 04.03. - vršena je priprema CDE garaže.

05.03. - Mašinsko pranje garaže CDE.

10.03. - 11.03. - vršena je priprema H garaže.

12.03. i 13.03. - Mašinsko pranje garaže H.

17.03. i 18.03. - vršena je priprema F garaže.

19.03. - Mašinsko pranje garaže F.

24.03. - 25.03. - vršena je priprema G garaže.

26.03. i 27.03.- 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 mart 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 martu 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 šestomesečni pregled solarnog sistema firme Solar Martinović.
 - Šumadijska br. 5 - potrebna je hitna zamena dve baterije,
 - Šumadijska br. 7 - u ispravnom stanju,
 - Šumadijska br. 9 - ne rade solarni paneli,
 - Šumadijska br. 11 - sistem nije u funkciji,
 - Šumadijska br. 13 - sistem nije u funkciji,
 - Šumadijska br. 15 - potrebno je hitno zameniti baterije,
 - Šumadijska br. 17 - preporuka na sledećem mesecu zameniti baterije,
 - Šumadijska br. 19 - potrebno je hitno zameniti baterije,
 - Šumadijska br. 21 - u ispravnom stanju,
 - Šumadijska br. 22 - potrebno hitno bateriju zameniti,
 - Šumadijska br. 24 - potrebna je hitna zamena baterija,
 - Šumadijska br. 26 - greška na inventoru,
 - Šumadijska br. 30 - u ispravnom stanju,
 - Šumadijska br. 32 - u ispravnom stanju,
 - Šumadijska br. 36 - zamenjene dve baterije, sistem u ispravnom stanju,
 - Šumadijska br. 39 - potrebno je hitno zameniti baterije.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u martu mesecu vršila firma Total Facility Services.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Uklanjanje skele.
 - Šumadijska br. 5 - demontaža, čišćenje, podmazivanje i montažu kvake.
 - Šumadijska br. 7 - zamena sijalica u kabini lifta.
 - Šumadijska br. 9 - setovanje automata za stepenišne rasvete, lepljenje pločice na nivou -1.
 - Šumadijska br. 11 - zamena zasuna.
 - Šumadijska br. 13 - štelovanje vrata.
 - Šumadijska br. 15 - nameštanje vrata, štelovanje prihvatnika, podizanje vrata.
 - Šumadijska br. 17 - nameštanje vrata.
 - Šumadijska br. 19 - zamena senzora, lepljenje pločica.
 - Šumadijska br. 21 - štelovanje i podmazivanje vrata, zamena senzora.
 - Šumadijska br. 22 - produžavanje cevi, zamena tastera.
 - Šumadijska br. 24 - nameštanje brave, zamena sijalica u kabini lifta.
 - Šumadijska br. 26 - pričvršćen nosač ogledala u liftu, lepljenje pločica, zamena elektroprihvatnika.

- Šumadijska br. 30 - zamena trafoa, nameštanje diplomata.
- Šumadijska br. 32 - podmazivanje brave.
- Šumadijska br. 36 - fiksiranje kanalica, štelovanje šarki i diplomata.
- Šumadijska br. 39 - lepljenje pločica.
- Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

- ✓ 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 lamela H i F.
Ubačeni u sistem tagovi na interfonima u G lameli. Problem sa čitačima na rampama rešen. Popravljen rampe i vraćene u funkciju, ubačeni tagovi. Preregistracija završena u celom naselju.
- ✓ U toku meseca marta vršene su vanredne popravke liftova:
 - lamela G2 - zamena sklopki na pomoćnim kontaktorima.
 - lamela G3 - zamena displeja.

 David Pajić DAKA DOO Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111412	
SERVISNI PUNKT.....		Oprema - - servisiranje izvršili	
Broj ugovora za izvršene opravke ili servisiranje.....		Oprema - servisiranje izvršeno dana 04.03.2015. god.	
Korisnik.....		1. Izvršen rad:	
Ulica i broj.....		1. Uspešno radu na popravci:	
Mesto.....		2. Zatečene kvarove "Kna", "Kna" u "Kna" sa potrošnim kotlova.	
Vrsta dizalice.....		3.	
Broj stanice.....		4.	
Nosivost.....		5.	
Brzina vožnje.....		6.	
Vrsta prilaznih vrata.....		7.	
Vrsta el. komande.....		8.	
Broj prilaza.....		9.	
Potpis monter:		Overava korisnik:	

AKA Dunavska 67 11060 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111315	
OPI UGOVORA ZA IZVRŠENE OPRAVKE SERVISIRANJE: Neeli		Opretku - - servisiranje izvršili 1. Andrej Marko 2. Marko Marko 3. 4.	
Opretku - - servisiranje izvršeno dana 25.03 20 25 god.		1. Izvršen rad: Uspesna popravka no novogad. Samueli Lendici 10-1.	
Opretku - - servisiranje izvršeno dana 20 god.		Overava korisnik:	
Potpis montera: Marko Marko		Overava korisnik:	

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. Mart – 30. Mart 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	31.03.	01.11
3	Vertikulacija	/	25.03.
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m ² (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m ²	12.03	12.08.
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom	05.03. 17.03. 20.03.	01.10. 02.10. 23.10.
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		15.06
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.	01.11. 04.11. 05.11. 06.11. 07.11. 08.11. 11.11. 12.11. 13.11. 14.11. 18.11. 19.11. 21.11. 22.11. 25.11. 27.11.

			28.11. 29.11
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	06.03. 25.03.	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12
13	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	07.03. 10.03. 11.03. 24.03. 28.03.	03.12. 04.12. 11.12. 13.12. 19.12
14	Plevljenje korova oko biljaka	03.03. 04.04. 19.03. 21.03. 28.03. 31.03.	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12.
15	Prihrana mineralnim đubrivima		12.08.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	13.03. 14.03.	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...)	17.03. 26.03	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12.

			19.12
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	/	03.12. 04.12. 05.12. 06.12
21	Plevljenje korova oko biljaka	11.03. 18.03. 25.03.	03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 11.12. 13.12. 16.12. 17.12. 19.12.
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 prskalice i redovna kontrola sistema.	/	07.11. 11.11. 14.11.
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	04.03. 10.03. 17.03. 31.03.	02.12. 12.12. 20.12
35	Sadnja biljaka	25.03. 26.03. 28.03	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 29 puta.
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 10 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 narušavanja javnog reda i mira u ulazu G4.

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 martu 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,
 - troškovi postavljanja katanca i povuke na ostavi u CDE garaži,
 - troškovi nabavke sijalica za CDE garažu,
 - troškovi popravke MK elektro gasnog panela u garaži G zgrade,
 - troškovi redovnog šestomesečnog pregleda solarnog sistema firme Solar Martinović,
 - naplata izdatih tagova u H i F zgradama.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:
1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
25.04.2025. godine