

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za avgust 2024 ZEMUNSKKE KAPIJE



1. Higijena

➤ Održavanje higijene lamela

Vršeno je redovno čišćenje po dinamici firme Mi spajamo ne spojivo

Čišćenje prizemlja i nivoa -1 i nivoa -2, brisanje i čišćenje svih spratova. Brisanje liftova po spratovima i kabina lifta, brisanje ormarića, sandučića, ulaznih, vetrobranskih vrata kao vrata na nivoima -1 i -2, ulazne rampe, stepeništa, rukohvata i gelendera na ulazu i na stepeništu unutar lamele, izbacivanje smeća, skidanje paučine, brisanje pp aparata i hidrantskih ormarića.

➤ Održavanje higijene garaža

Skidanje paučine, brisanje prašine sa ormarića pp aparata, znakova. Metlanje i čišćenje svih nivoa garaža.

Mašinsko pranje garaze.

14.08.-15.08. - čišćenje mašinsko garaže CDE.

28.08-29.08. čišćenje mašinsko 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 avgust mesec. Urađen je servis u SZ Šumadijska br. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 30, 32, 34, 36, 39, 47, 49. Liftovi u ispravnom stanju.
- ✓ Izvršen je redovan mesečni servis Dizel agregata u avgustu mesecu. Agregati u lamelama CDE, G, H i F su u ispravnom stanju. Preporuka je zameniti akubaterije u lamelama G i F. U lameli H je preporuka zameniti kontrolere. Trazene ponude za saniranje.
- ✓ Izvršen je redovni pregled i testiranje hidrouređaja. Testiranje rada motora, frekventnog regulatora, zaštite rada na suvo i komandnog ormara. Pumpno postrojenje u ispravnom stanju.
- ✓ Izvršeno je čišćenje otpada iz separatora kišne kanalizacije.
- ✓ Čišćenje i pranje spoljnih separatora.
- ✓ Čišćenje i pranje garaznih separatora.
- ✓ Čišćenje i pranje muljnih jama.
- ✓ Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamela osim u SZ Šumadijska br. 11 potrebno je zameniti snimač nije u ispravnom stanju, nema video zapisa. U SZ Šumadijska br. 49 ugašen snimač, nije bilo snimaka do 12.08. snimač uključen. U TK centru tri kamere nisu u ispravnom stanju - potrebno je pregledati kamere i ustanoviti nedostatak.
- ✓ Tekuće redovno održavanje u avgustu mesecu vršila firma SAAS.
- ✓ U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Postavljanje stopera na svim ulaznim vratima
 - Izvlačenje napajanja na klimama u server sobama lamele H
 - Privremeno namestanje slivnika na pešačkom prelazu
 - Šumadijska br. 5 - zamena dva stopera na vratima
 - Šumadijska br. 7 - zamena el. brave na ulazu, popravka kvake, zamena stopera na vratima
 - Šumadijska br. 9 - lepljenje sokle, zamena stopera na vratima
 - Šumadijska br. 11 - kontrola svih tastera za svetlo na stepeništu zbog iskakanja osigurača, popravka vrata, zamena stopera na fiksnom krilu
 - Šumadijska br. 13 - zamena dva stopera na fiksnom krilu
 - Šumadijska br. 15 - zamena dva stopera na fiksnom krilu
 - Šumadijska br. 17 - zamena stopera na vratima
 - Šumadijska br. 19 - zamena stopera na vratima, štelovanje diplomata
 - Šumadijska br. 21 - zamena stopera na vratima
 - Šumadijska br. 22 - zamena dva stopera na vratima
 - Šumadijska br. 24 - popravka svetla, zamena stopera na vratima

- Šumadijska br. 26 - popravka vrata, zamena dve šarke i stopera na fiksnom krilu, zamena diplomata
- Šumadijska br. 30 - popravka ulaznih vrata, zamena bravica na ormarićima za kontrolu pristupa, zamena dva stopera na vratima i tajmera, dotezanje magneta na vratima
- Šumadijska br. 32 - popravka ulaznih vrata, zamena stopera na vratima
- Šumadijska br. 34 - popravka svetla u ulazu, popravka vrata, zamena tri stopera i 2 električne brave, zamena diplomata, štelovanje vrata
- Šumadijska br. 36 - zamena prekidača
- Šumadijska br. 39 - popravka vetrobranskih vrata, zamena diplomata
- Šumadijska br. 47 - zamena dva stopera na vratima, zamena diplomata, popravka svetla, zamena 8 tajmera
- Šumadijska br. 49 - nameštanje keder gume na vratima, popravka vrata vetrobranskih
- Popravka PP vrata u H garazi
- Demontaza pokvarenih lampi u G i H lameli
- Popravka svetla u H garazi,
- Provera curenja sa plafona garaze u G lameli
- Praćenje radova podizvođača angazovanih na objektu,
- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

Izvršeno ažuriranje softvera na računaru za centralni nadzor firme Quadel.

Izvršena vanredna popravka kabinskih mehanizma i izvršeno štelovanje kabinskih vrata u liftu u Šumadijskoj br. 24

Izvršena detekcija i sanacija kvara na vodovodnoj vertikali u Šumadijskoj br. 24

Izvršena detekcija i sanacija kvara na odvodnoj vertikali kondenzata za klima uređaje u Šumadijskoj br. 19



Privredno društvo
QUADEL doo Niš

ZAPISNIK o izvršenom servisu br. S 1009 /2024

Sistem za dojavu požara: ALPHA 2100
Objekat: KONTROLNI CENTAR
ŠUMADIJSKA 5 - ZEMUNSKKE KAPIJE

Dana 10.09.2024 od strane "QUADEL" doo Niš, izvršen je servis
navedenog sistema po zahtevu korisnika.

Izvršene operacije:

IZVRŠENO AŽURIRANJE SOFTVERA NA RAČUNARU
ZA CENTRALNI NADZOR.
SISTEM OSTAVLJEN U STANJU PUNE
FUNKCIONALNOSTI.

Ugrađeni materijal:

Za QUADEL doo Niš

C. Stanković

Za _____

(ime i prezime)

(Br. l.k.)

(potpis)

PUNKT: 67 Beograd		Izveštaj o izvršenoj opravci - servisiranju lifta 111354	
Ugovor za servise opravke servisiranje: Decembar		Opravku - servisiranje izvršili:	
Korisnik: C. STALCRO Ulica i broj: Dymonika 14 Mesto: 67		1. Poslednja Mapa 2. Poslednja Mapa 3. Poslednja Mapa 4.	
Vrsta dizalice: EA Broj stanice:		1. Izvršen rad: Napravu radova po nalogu. Zamena kabele mehanizma, u uspešno utvrditi kabele u opremi i uvek uvek i po	
Nosivost: kp. Brzina vožnje: m/s		dana 13. 8. 2014. god.	
Vrsta prilaznih vrata:		Overava korisnik:	
Vrsta el. komande:		Overava korisnik:	
Broj prilaza:		Overava korisnik:	
Potpis montera:		Overava korisnik:	

4. Zelenilo

Objekat: **Zemunske Kapije**

Period: 01. avgust - 31. avgust 2024.

Dokument pripremio: 4EverGreen (10.09.2024.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM 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.	04.07. 05.07. 11.07. 12.07. 17.07. 18.07. 22.07. 31.07.
2	Trimovanje ivica travnjaka	02.08. 07.08. 14.08. 19.08. 22.08. 27.08.	04.07. 05.07. 11.07. 12.07. 17.07. 18.07. 22.07. 31.07.
3	Vertikulacija	/	25.03.
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m ² (ide posle aeracije)	09.08.	12.07. 16.07. 24.07.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m ²	12.08.	02.07.
7	Tretiranje travnjaka selektivnim herbicidom	05.08. 16.08. 20.08. 22.08. 23.08.	28.07.
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	/	21.03.
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/

DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	04.07. 23.07.	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.	03.07. 08.07. 10.07. 15.07. 19.07. 23.07. 24.07. 25.07. 26.07. 27.07. 29.07. 30.07.
14	Plevljenje korova oko biljaka	01.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 14.08. 15.08. 19.08. 21.08. 26.08. 27.08. 29.08.	03.07. 08.07. 10.07. 15.07. 19.07. 23.07. 24.07. 25.07. 26.07. 27.07. 29.07. 30.07.
15	Prihrana mineralnim đubrivima	12.08.	26.06. 27.06.
16	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	13.08. 23.08.	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...)	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.	13.07. 26.07. 29.07. 31.07.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	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.	03.07. 08.07. 10.07. 15.07. 19.07. 23.07. 24.07. 25.07. 26.07. 27.07. 29.07. 30.07.
21	Plevljenje korova oko biljaka	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.	03.07. 08.07. 10.07. 15.07. 19.07. 23.07. 24.07. 25.07. 26.07. 27.07. 29.07. 30.07.
22	Prihranjivanje mineralnim đubrivima	12.08.	26.06. 27.06.
23	Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	13.08. 23.08.	23.03.
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.	02.08. 06.08. 07.08. 09.08. 13.08. 14.08. 20.08. 21.08. 23.08. 30.08.	05.07. 13.07. 19.07. 22.07. 25.07.
32	Sitne popravke na mreži	15.08. 20.08. 21.08. 23.08. 28.08.	13.07. 23.07.
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	01.08. 05.08. 06.08. 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.	01.07. 05.07. 09.07. 10.07. 08.07. 10.07. 11.07. 12.07. 13.07. 15.07. 16.07. 17.07. 19.07. 20.07. 22.07. 23.07. 24.07. 25.07. 27.07. 29.07. 30.07.
35	Sadnja biljaka	/	12.04.
36	Popravka ankera drveća - po potrebi	/	03.07. 04.07.
Zamena polemljene prskalice kod Mozarta-prosperj I zamena kod C kod hibiskusa PGj jedan komad			

5. Obezbeđenje

- ✓ Vršeni redovni obilasci objekata
- ✓ Alarm PP centrale oglasio se 21 put
- ✓ Intervencije narušavanja kućnog reda 7 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

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 Avgustu mesecu vršene su sledeće usluge:
 - **Ponude**
 - ✓ pribavljanje ponuda za pružaoca higijenskih usluga
 - ✓ pribavljanje ponuda za saniranje upalih rešetki na saobraćajnicama
 - ✓ pribavljanje ponuda za ugradnju senzora za svetlo i kamera u liftovima
 - ✓ pribavljane ponuda za održavanje zelenog zida u lamelama
 - ✓ pribavljanje ponuda za posatavljanje veštačkog zelenog zida
 - ✓ pribavljanje ponuda za krećenje
 - ✓ priprema poziva i glasačkih listića za sednice održane na nivou naselja Zemunske kapije
 - ✓ izrada mesečnih računa, finansijski izveštaji SZ kao i presek dugovanja stanara

- ✓ pozivanje dužnika radi plaćanja svojih obaveza prema SZ
- ✓ opomene i utuženje stanara
- ✓ prefakturisanje troškova popravki sistema i tekućih obaveza u mesecu avgustu za sledeće izvršene usluge:
 - troškovi struje TK centra
 - popravke sistema za gašenje i otklanjanje nedostataka na sistemu koje je vršila firma Tehno Vinča u lamelama CDE, G i H
 - redovni pregled video nadzora firme Tomy Group i PP Centrale firme Quadel.
 - troškovi proširenja zalivnog sistema na nivou naselja.

Po zahtevu stanara izrada tagova za lamele CDE.

U lamelama G, H i F povezani kontroleri, priprema spiskova vlasnika stanova i garažnih mesta radi preregistracije tagova koja je planirana u septembru 2024.

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:

1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
23.09.2024. godine