

UPRAVNIK TAURUNUM ZEMUN

Šumadijska 36

office@upravniktaurunum.com

069 318 59 11

Mesečni izveštaj održavanja za Novembar 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 novembru 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.

10.11. - vršena je priprema CDE garaže.

12.11. - mašinsko pranje garaže CDE.

17.11. - 18.11. - vršena je priprema H garaže.

19.11. - 20.11. - mašinsko pranje garaže H.

24.11. - 25.11. - vršena je priprema F garaže.

26.11. - 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 novembar 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 novembru mesecu.
- Izvršen je redovni pregled video nadzora. Video nadzor ispravan u svim lamelama, kao i u TK centru.
- Izvršen je redovni šestomesečni pregled PP opreme firme Jakotehna.

- Izvršen je redovan šestomesečni pregled sprinkler sistema, nadpritisne i instalacije za odvodjenje dima i toplote firme Tehno Vinče .
 - ✓ Objekti CDE - sistem ispravan.
 - ✓ Objekat H - sistem ispravan.
 - ✓ Objekat F - sistem ispravan.
- Izvršen je redovan šestomesečni pregled stabilnog sistema za dojavu požara firme Quadel.
 - ✓ Objekti CDE - sistem ispravan.
 - ✓ Objekat H - sistem ispravan.
 - ✓ Objekat F - sistem ispravan.
- Tekuće redovno održavanje u novembru mesecu vršila firma Total Facility Services.
- U toku izveštajnog perioda izvršene su sledeće popravke:
 - Ispravljanje i vraćanje zaštitnog poklopca rampe na izlazu u garaži CDE.
 - Zamena mešača i gumice lule, popravka slavine u TK centru.
 - Šumadijska br. 5 – štelovanje vrata.
 - Šumadijska br. 7 – štelovanje šarki, štelovanje diplomata na nivou -1.
 - Šumadijska br. 9 – štelovanje diplomata.
 - Šumadijska br. 11 – štelovanje diplomata, lepljenje pločica, zamena diplomata.
 - Šumadijska br. 13 – zamena zasuna.
 - Šumadijska br. 15 – nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 17 - štelovanje diplomata.
 - Šumadijska br. 19 – zamena sijalica u liftu, zamena vremenskog releja, štelovanje kliznih vrata, resetovanje i podešavanje automata.
 - Šumadijska br. 21 – nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 30 – nije bilo intervencija.
 - Šumadijska br. 32 – nameštanje praga, štelovanje diplomata, kontrola tastera i vraćanje oglasne table na mesto.
 - Šumadijska br. 36 – nabavka i zamena sijalica, vraćanje lajsne u liftu, zamena svetla u kabini u liftu.
 - Šumadijska br. 39 – štelovanje diplomata, lepljenje pločica, zamena sijalice u kabini lifta.
 - Praćenje radova podizvođača angažovanih na objektu.

- Redovni obilasci objekta po ugovorenoj specifikaciji.

3. Vanredno tehničko održavanje

- ✓ U toku meseca novembra vršene vanredne popravke liftova.
- Nije bilo intervencija.

4. Zelenilo

MESEČNI IZVEŠTAJ ODRŽAVANJA ZELENILA

Objekat: **Zemunske Kapije**
Period: 01. novembar – 30. novembar 2025.
Dokument pripemio: 4EverGreen (18.12.2025.)

	OPIS REDOVNIH AKTIVNOSTI	DATUMI IZVRŠENJA U POSMATRANOM PERIODU	ZADNI PUT RAĐENO
TRAVNJAK			
1	Košenje i odvoz pokošene trave na deponiju	07.11.	01.10.
		19.11.	06.10.
			14.10.
			20.10
			27.10.
2	Trimovanje ivica travnjaka	07.11.	.
		11.11.	01.10.
		19.11.	06.10.
		26.11.	14.10.

		27.11.	20.10 27.10
3	Vertikulacija	/	
4	Aeracija	/	25.03.
5	Podsejavanje odgovarajućom travnom smešom 20g/m ² (ide posle aeracije)		09.08.
6	Prihranjivanje mineralnim đubrivima 40g/m ²	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 1m ²	19/05. 21.05.	09.09. 17.09. 26.09. 27.09.
9	Prskanje protiv krpelja		15.06
10	Sakupljanje lišća sa travnjaka	03.11. 04.11. 05.11. 06.11. 07.11. 10.11. 11.11. 12.11. 13.11. 14.11. 17.11. 18.11. 19.11. 20.11.	02.12. 03.12. 04.12. 05.12. 06.12. 09.12. 10.12. 13.12. 25.12. 26.12.

		21.11. 24.11. 25.11. 26.11. 27.11. 28.11.	
11	Priprema travnjaka za zimski period	/	/
DRVEĆE (DRVOREDNE SADNICE, SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)			
12	Orezivanje krune	04.11. 17.11.	06.03. 25.03.
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.	. 03.10 08.10. 13.10. 30.10.
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...)	05.11. 12.11. 13.11. 20.11. 21.11. 25.11. 28.11.	03.10. 09.10 16.10. 17.10. 23.10. 24.10. 29.10.
20	Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima okopavanjem	/	03.12. 04.12. 05.12. 06.12
21	Plevljenje korova oko biljaka	05.11. 12.11. 13.11. 20.11. 21.11. 25.11. 28.11.	. 02.10. 03.10. 07.10. 10.10. 13.10. 17.10. 22.10.

			23.10. 28.10. 29.10.
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	/	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. 03.09. 04.09. 05.09. 08.09. 10.09. 11.09. 12.09. 15.09. 17.09. 18.09. 19.09. 22.09. 24.09. 25.09.	. 04.08. 05.08. 06.08. 07.08. 08.08. 11.08. 12.08. 13.08. 14.08. 15.08. 18.08. 19.08. 20.08. 21.08. 22.08.

		26.09. 29.09.	25.08. 26.08. 27.08. 28.08. 29.08.
32	Sitne popravke na mreži	02.09. 08.09. 17.09. 29.09. 30.09.	12.08. 14.08. 21.08. 26.08. 28.08. 29.08. .
33	Pražnjenje sistema pred zimu prema vremenskim prilikama	/	/
DODATNE AKTIVNOSTI			
34	Ručno zalivanje u sušnom periodu - po potrebi	07.11. 14.11. 21.11. 28.11.	02.07. 07.07 14.07. 22.07. 28.07.
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 20 puta.
- Intervencije narušavanja kućnog reda 16 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:
 - Obaranje bandere kod TK centra kamionom.

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 hidrocila i pumpnog postrojenja,

- raspodela troškova redovnog pregleda i sertifikovanje igrališta akreditovanog tela Terra Pac doo,
- raspodela troškova korpe u haustoru H lamele,
- raspodela troškova zamena poklopaca na separatorima u H lameli firme COL,
- raspodela troškova popravke pumpe u CDE lameli firme Hidro Ns.

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

7. Ostalo / Napomene / Preporuke

Izveštaj sastavila:

1. Jelena Vasović

Datum izveštaja
17.12.2025. godine