



Izveštaj o održavanju naselja ABlok Januar 2016

Sadržaj

1) Uvodne napomene.....	3
2) Pregled inicijativa	4
3) Održavanje higijene	5
3.1. Održavanje higijene garaže	8
4) Održavanje liftova	9
5) Zimska služba i održavanje zelenih površina	10
6) Domarske usluge.....	11
7) Služba video nadzora	12
8) Tehničko održavanje opreme	13
9) Upravljanje objektom – menadžment i administracija.....	14
9.1. Reklamacije na grejanje	14
9.2 Administrativne usluge i održani sastanci.....	15
9.3. Odjave/prijave električnih brojila	15

1) Uvodne napomene

Pred vama je januarski izveštaj o uslugama koje firma City Facility pruža u Abloku, a u skladu sa ugovorima sa Stambenim zgradama.

Da bi se ovaj nivo komunikacije ostvario potrebno je da i stanari Abloka učestvuju svojim predlozima i inicijativama, da koriste naš call centar (064/641 4536, 011/ 2421 334, 011/ 2421 322) i portal (<http://ablok.city-facility.rs/>).

Sve vesti postavljene na oglasnim tablama ili liftovima, stanari mogu pratiti i na portalu Abloka u sekciji „Vesti“

Facebook stranica pod nazivom „Zajednica Skupština ABlok“ je informativnog karaktera. Link: <https://www.facebook.com/Zajednica-Skupstina-ABlok-848169175280796/>

Opis svih usluga je dostupan:

- U Planu i specifikaciji održavanja koji Vam je dostavljen lično ili mailom
- Na oglasnim tablama u svakom ulazu
- Na Portalu Abloka

2) Pregled inicijativa

Želeli bismo da iskoristimo ovu priliku da se zahvalimo svim stanarima koji su svojim idejama, predlozima i ličnim zalaganjem pomogli u sprovođenju inicijativa i time doprineli uspešnoj saradnji i kvalitetnijem životu u naselju ABLOK.

Ukoliko imate nove predloge inicijativa molim vas da nam uputite mail na ablok@cityfacility.rs

- **Inicijativa za uvrštavanje ulice Uroša Martinovića u režim održavanja zimske službe** – trenutni status ove inicijative proverili smo krajem januara i poslednja informacija koju imamo je da se očekuje zvaničan odgovor iz Sekretarijata za saobraćaj povodom ovog zahteva
- **Inicijativa za uvrštavanje ulice Uroša Martinovića u plan redovnog pranja ulica JKP Gradske Čistoće** – nakon nekoliko obraćanja JKP Gradska čistoća – pogon Novi Beograd putem maila i vanrednih izlazaka za pranje ulice po pozivu i o trošku City Facilitya, u pripremi je zvaničan dopis koji će biti prosleđen JKP Gradska čistoća.
- **Inicijativa za zabranu zaustavljanja i parkiranja u ulici Uroša Martinovića** – trenutni status ove inicijative proverili smo krajem januara i poslednja informacija koju imamo je da se očekuje zvaničan odgovor iz Sekretarijata za saobraćaj povodom ovog zahteva.
- **Inicijativa za gradnju sportskog parka na površini nekadašnjeg divljeg parkinga** – inicijativa je pripremljena i nakon pregleda od strane Zajednica Skupština Ablok biće poslata Ministarstvu za omladinu i sport, Opštini Novi Beograd, Gradu Beogradu, Sekretarijatu za komunalno stambene poslove, Direkciji za gradsko građevinsko zemljište i JKP Gradsko zelenilo.
- **Inicijativa za postavljanje punktova sa higijenskim kesicama za izmet kućića** – inicijativa u pripremi, kontaktirana Opština Novi Beograd kako bi se proverile mogućnosti finansiranja ove inicijative preko opštinskih namenskih fondova.
- **Inicijativa za postavljanje zvona za reciklažu plastike, papira, stakla, tkanine i metala** – očekuje se postavljanje pomenutih zvona u narednom periodu.

3) Održavanje higijene

U mesecu januaru usluga održavanja higijene se vršila u skladu sa ugovorom uz povremeno pojačanje dinamike zbog učestalih adaptacija stanova.

Po ugovoru kompleks Abloka se redovno čisti svakim radnim danom i subotom.

Zbog snežnih padavina, kao i velike količine blata i prašine koju generišu okolna gradilišta, dinamika čišćenja je pojačana gotovo na svakodnevnom nivou.

Pored redovne brige o higijeni kompleksa, dana **27.01.2016. kompanija City Facility je o svom trošku organizovala dodatno pranje ulice** angažujući JKP Gradska čistoća.



Dana 26.01.2016. započeti su **radovi na saniranju pukotina na nadstrešnicama / spoljašnjim plafonima** od strane izvođača radova firme Exing.

Kako su ovi radovi proizveli velike količine prašine, City Facility je obavestio stanare Abloka da će se planirano mašinsko pranje ulaznih holova obavljati sukcesivno za svaku zgradu po završetku ovih radova.

Vanredno mašinsko pranje ulaznih holova biće realizovano zajedno sa generalnim čišćenjem i pranjem svih staklenih površina.



City Facility će nastaviti da se trudi da održi **standardni kvalitet higijene** u Abluku. Molimo sve stanare da obrate pažnju na sledeće:

- Molimo vas da vaše **kućno smeće odlažete u podzemne i nadzemne kontejnere** koji su predviđeni za prikupljanje otpada, a ne u male kante na unutrašnjem platou.
- Pored toga, molimo vas da **reciklažne kutije** postavljene u vašim ulazima, **koristite samo za papir** kao što je i predviđeno.
- Prilikom čišćenja terase od snega molimo vas da, zbog opasnosti od povrede prolaznika, **sneg sa terase ne izbacujete ni na ulicu ni na unutrašnji plato Abloka.**

Svakodnevno se čisti deo na parkingu oko kontejnera jer vetar raznosi smeće bačeno u kontejnere.

Napominjemo da su stanari koji vrše adaptacije u obavezi da očiste zajedničke prostorije (liftove, hodnike, stepeništa i ulaze) – ukoliko stanari vrše adaptacije a nisu u mogućnosti da u kratkom vremenskom periodu angažuju dodatnu radnu snagu za čišćenje, kontaktirajte City Facility, rado ćemo vam izaći u susret.

Mole se stanari da radove u svojim stanovima najavljuju svojim komšijama u vidu obaveštenja koje se postavlja na oglasnoj tabli. Ukoliko niste u prilici da postavite obaveštenje, kontaktirajte firmu City Facility na broj 064/641-4536 i uz vaše instrukcije ćemo to uraditi za vas.

Na reklamaciju City Facilitya upućenu dana 02.01.2016. da se izvrši dodatna **revizija pojedinih poklopaca** kao i **bravica na podzemnim kontejnerima** u Abloku ispred lamela B4 i B1, firma Eco Signal je **21.01.2016.** izvršila **štelovanje amortizera poklopaca** podzemnih kontejnera i **zamenu bravica.**



3.1. Održavanje higijene garaže

Po ugovoru, **mašinsko pranje garaže** se vrši jednom mesečno.

Datumi pranja garaže za mesec januar su:

25.01. 2016. (ponedeljak) – parking mesta broj 1-90

26.01. 2016. (utorak) – parking mesta broj 91-180

27.01. 2016. (sreda) – parking mesta broj 181-245

Dinamika pranja garaže je zbog zimskih uslova takođe pojačana u januaru mesecu . Vanredna ručna pranja garaže, vršena su prema pojačanim potrebama i to u sledećim terminima:

11.01.2016.

12.01.2016.

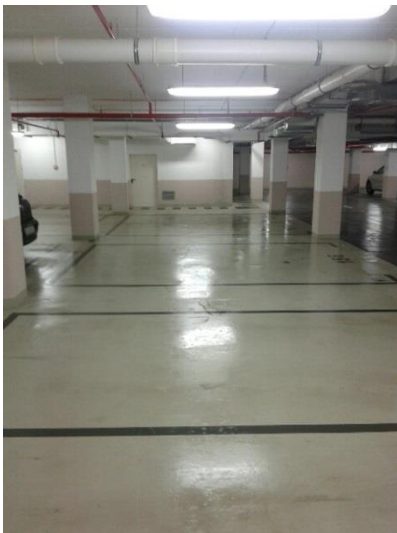
13.01.2016.

15.01.2016.

16.01. 2016.

17.01. 2016.





4) Održavanje liftova

Redovan mesečni servis svih liftova u Abloku od strane servisera firme David Pajić Daka izvršen je **04.01.2016. i 05.01.2016.**

Serviseri firme David Pajić Daka imali su nekoliko **vanrednih intervencija i dodatnih štelovanja liftova** u sledećim terminima:

- **02.01.2016.** – štelovanje lifta u lameli B1 nakon nestanka struje
- **05.01.2016.** – popravka lifta u lameli B1
- **08.01.2016.** – otklanjanje kvara na nivou – 1 u lameli B3
- **19.01.2016.** – štelovanje lifta u lameli B4
- **20.01.2016.** – štelovanje lifta u lameli B4
- **20.01.2016..** – skidanje zaštite u liftovima u lameli B4 (na zahtev predsednika Skupštine stanara)
- **27.01.2016.** – dodatno štelovanje šina lifta u lameli B4
- **27.01.2016.** – otklanjanje kvara na nivou – 1 u lameli B3
- **28.01.2016.** – štelovanje lifta u lameli B4

Broj telefona za vanredne intervencije za lift: 064/8238-800

5) Zimska služba i održavanje zelenih površina

02.01.2016. **zimska služba podizvođača Beovrt** je spremno dočekala prvi sneg u Abloku.

Unutrašnji plato Abloka i svi prilazi ulazima i garaži su bili redovno čišćeni od snežnih padavina i redovno **posipani kalcijum hloridom** - jednim od retkih sredstava koje ne oštećuje štampani beton i sprečava stvaranje poledice.

Čišćenje snega vršeno je:

03.01.2016.
04.01.2016
05.01.2016
17.01.2016.
18.01.2016.
24.01.2016.



Napominjemo da su **stanari** u obavezi da **sami čiste svoje terase od snega i redovno čiste i održavaju slivnike na pripadajućim terasama.**

U slučaju da je stanarima potrebna pomoć oko održavanja i čišćenja slivnika na terasi, kontaktirajte City Facility, naša domarska služba će vam rado izaći u susret.

Zelene površine u Abloku održavaju se od strane podizvođača Beovrt i po njihovoj dinamici radova u zimskom periodu su aktivnosti po pitanju održavanja usklađene sa vremenskim uslovima i po planu i specifikaciji radova za **mesec januar**, izvršene su sledeće aktivnosti:

- | | |
|--------------------|---|
| 05.01.- 06.01.2016 | Uklanjanje opalih četina i listova oko biljaka
Plevljenje korova oko biljaka |
| 11.01.; 13.01.2016 | Okopavanje oko biljaka |
| 27.01; 28.01.2016. | Orezivanje i uklanjanje suvih grana |
| 29.01.2016. | Zalivanje biljaka u žardinjerama |

6) Domarske usluge

- 02.01. kontrola svih tehničkih prostorija i PP klapni
- 08.01. štelovanje vrata u lamelama B2 i B4
- 10.01. provera svih tehničkih prostorija
- 11.01. zamena 10 neonskih sijalica u garaži
- 15.01. podmazivanje dvorišnih vrata
- 17.01. štelovanje automata na ulaznim vratima u lamelu D
- 19.01. skidanje novogidšnjih ukrasa i rasvete sa platoa i ulaza u Abloku
- 20.01. – 21.01. demontiran, servisiran i postavljen automat na ulaznim vratima lamele D
- 20.01. popravka dvorišnog kandelabra na platou ispred dvorišnog ulaza u lamelu B2

- 20.01. skinuta zaštita u liftovima u lameli B4
- 21.01. zamene led sijalice u žardinjeri na platou Abloka
- 22.01. podizanje limitatora – lamela B2
- 24.01. podizanje limitatora – lamela B3
- 24.01. provera vrata, PP klapni, tehničkih prostorija po garaži.
- 27.01. zamena led sijalice u holu lamele B5
- 28.01. kontrola dizel agregata, toplotnih podstanica i sprinkler sistema
- 28.01. štelovanje ulaznih vrata u lameli B2

7) Služba video nadzora

Od 15.12.2015. je u službi video nadzora angažovan još jedan izvršioc u dnevnoj smeni, koji će u redovnim intervalima obilaziti ceo kompleks Abloka. Pomenuti izvršioc angažovan je od strane City Facilitya bez dodatnih troškova za stanare Abloka.

Prostorija video nadzora se nalazi na ulazu u garažu pored lamele B6. Kontakt telefon službe koja Vam je na raspolaganju 24 h je: **064/641 44 64**

Služba video monitoringa je organizovana da 24 sata 365 dana u godini vrši nadzor nad nekoliko tehničkih sistema u objektu:

- Sistema video nadzora
- Sistema PP centrale
- Centrale za odimljavanje
- Termotehničkih sistema
- Vodovoda i kanalizacije i elektro instalacija

Vršeći pomenute funkcije naša služba kontroliše ispravnost kvaliteta rada svih sistema, evidentira neispravnosti i poziva odgovarajuće servisne službe u cilju otklanjanja problema.

Ugovorom sa investitorom nije bila predviđena instalacija video centra, već samo sistema kamera kojih ima na objektu 51. Firma City Facility je investirala u dogradnju sistema video nadzora kupovinom i instalacijom servera, monitora i ostale prateće opreme.

Osim što nadgledaju funkcionisanje pomenutih sistema kolege iz video nadzora 2 x dnevno vrše obilaske celog kompleksa, evidentirajući bezbednosne i tehničke probleme i sačinjavajući

dnevne izveštaje. Uz to imaju i obavezu da prijavljuju bezbednosne incidente nadležnim komunalnim i policijskim organima, a u meri u kojoj to sistem kamera omogućava.

Video materijali se čuvaju mesec dana i omogućavaju da se pregledom snimaka utvrde problematične situacije u okviru bloka.

U odnosu na sistem daljinskog video nadzora gde nema izvršioca na lokaciji pa se intervencije dešavaju sa zakašnjenjem, ovim sistemom 24-očasovne prisutnosti kolega video nadzora omogućena je pravovremena intervencija u slučaju bezbednosnih incidenata ili narušavanja mira stanara u objektu.

Neke od aktivnosti službe video nadzora u mesecu januaru bile su sledeće:

- Upozoravanje stanara da ne izvode radove van vremena propisanog kućnim redom.
- Koordinacija sa stanarima oko zamene parking mesta tokom radova u garazi i prilikom iskapavanja na automobile.
- Pozivanje gradske čistoće radi pražnjenja kontejnera
- Provera PP opreme u Abloku
- Pozivanje parking servisa i komunalne policije zbog nepropisno parkiranih vozila na trotoarima i zbog vozila koje blokiraju ulaz u garažu
- Podizanje limitatora u slučaju nestanka struje a po molbama stanara

8) Tehničko održavanje opreme

U cilju boljeg razumevanja vrlo kompleksne opreme i instalacija u Abloku, Uputstvo koje smo pripremili i predstavili vam u prethodnom izveštaju biće istaknuto u vašim ulazima, prvo na oglasnoj tabli, a potom trajno postavljeno na elektro ormarima.

Pomenutim Uputstvom želeli smo da ukažemo na neke situacije sa kojima se možete susreti a koje se tiču funkcionisanja pomenutih sistema.

9) Upravljanje objektom – menadžment i administracija

9.1. Reklamacije na grejanje

Povodom brojnih reklamacija na grejanje u Abloku, a u cilju rešavanja ovog pitanja JKP Beogradske elektrane (JKP BE) su definisale profile položaja i grejnih osobina stanova u Abloku u kojima je potrebno obaviti **specijalističko merenje temperature**.

Prema informacijama od JKP BE kontaktirani su određeni vlasnici stanova sa molbom da ispune određene uslove kako bi se pomenuto merenje obavilo. Stanari su bili obavešteni da ne dogrevaju svoje stanove dana **19.01. i 20.01.2016.** kada su se pomenuta merenja vršila.

Specijalistička merenja temperature obavljala su se u pristustvu komisije koju su sačinjavali predstavnici Investitora, odgovornog Izvođača radova i Nadzornog organa.

U iščekivanju zvaničnog izveštaja povodom izvršenih merenja, iskoristili bismo ovu priliku da se zahvalimo svim vlasnicima stanova / stanarima koji su izašli u susret pomenutoj komisiji i omogućili da se merenja obave u njihovim stanovima.

Tokom januara meseca, bilo je i nekoliko **intervencija od strane JKP BE** povodom prekida snabdevanja toplotnom energijom u lameli D. Tom prilikom, **dana 05.02.2016. zamenjen je ventil u toplotnoj podstanici lamele D** na primarnom delu mreže za koji je odgovorno JKP BE.

Osim toga, u lameli B5 izvršena je **zamena jednog kalorimetra dana 02.01.2016.**

9.2 Administrativne usluge i održani sastanci

U prostorijama City Facility-ja u januaru mesecu su održani sledeći sastanci:

- 18.01.2016. - Sednica Skupštine lamele B6

I tokom januara meseca, na zahtev pojedinih predsednika Skupštine stanara, predstavnici kompanije City Facility su nastavili da pružaju **administrativnu pomoć koja se ticala izjašnjavanja povodom određenih odluka na nivou Skupština stanara**. Tom prilikom, predstavnici City Facilityja su kontaktirali vlasnike stanova i lokala i obaveštavali ih o pokrenutim inicijativama za glasanje.

9.3. Odjave/prijave električnih brojila

Na zahtev Deko Inženjeringa ponovo je kontaktirana **nekolicina vlasnika stanova koji nisu zaključili Ugovore sa JKP EDB odnosno izvršili prenos vlasništva električnih brojila na vlastito ime**. Tom prilikom vlasnici stanova su obavešteni da će Deko Inženjering odjaviti predmetna brojila i da je potrebno da vlasnici stanova u najkraćem mogućem roku izvrše potrebnu prijavu kako ne bi došlo do isključenja električne energije.