

Izveštaj o održavanju naselja Ablok I faza



Maj 2016

Sadržaj

1) Uvodne napomene.....	3
2) Upravljanje objektom – menadžment i administracija.....	4
2.1. Inicijative	4
2.2. Portal za stanare naselja Ablok i komunikacija sa menadžerom naselja	6
2.3. Radovi na sanaciji curenja garaže	7
2.4. Administrativne usluge i održani sastanci.....	7
2.5. Novo u Abloku.....	7
3) Usluge održavanja kompleksa Ablok	8
3.1. Održavanje higijene	8
3.2. Održavanje higijene garaže	9
3.3. Održavanje liftova	10
3.4. Održavanje zelenih površina	10
3.7. Domarske usluge.....	12
3.8. Služba video nadzora	13
4) Važni telefoni	15

1) Uvodne napomene

Pred vama je majski 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) Upravljanje objektom – menadžment i administracija

2.1. Inicijative

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.

- **Inicijativa za zabranu zaustavljanja i parkiranja u ulici Uroša Martinovića**

Na ponovljenu inicijativu ka Sekretarijatu za saobraćaj sa zahtevom da se razdelna uzdužna linija na kolovozu ponovo iscrta (obzirom da je u delu ulice gotovo nevidljiva) i da se postavi vertikalna signalizacija – preciznije znak za zabranu zaustavljanja i parkiranja u toku meseca maja nismo dobili zvanični odgovor.

- **Intervencije Komunalne policije**

Nakon formalnih inicijativa i sastanka sa načelnikom Komunalne policije, tokom maja meseca primećene su pojačane patrole predstavnika komunalne policije u naselju koji su izdavali kazne nepropisno parkiranim vozilima na trotoarima.



- **Pravila ponašanja na dečijem igralištu**

City Facility je na inicijativu stanara tokom maja meseca radio na pripremi “Pravila ponašanja na dečijem igralištu”. City Facility je finansirao pripremu i izradu table sa malim bantom za igralište, a postavljanje ove table biće organizovano u narednom periodu.



Sve inicijative možete pogledati u sekciji **Održavanje / Važne informacije i dokumenta / Inicijative.**

2.2. Portal za stanare naselja Ablok i komunikacija sa menadžerom naselja

U cilju što bolje informisanosti stanara naselja Ablok i efikasnije komunikacije, molimo stanare da aktivno koriste Portal za stanare naselja Ablok.

Kako bismo podigli efikasnost komunikacije na temu reklamacija kako vezanih za vaše stanove (reklamacije za Exing) a tako i za usluge održavanja (zahteve za City Facility), molimo Vas da ubuduće koristite sledeći **redosled komunikacija za prijavu i praćenje statusa vaših zahteva:**

- 1. Portal Abloka** <http://ablok.city-facility.rs/> kako biste uneli tiket povodom vaše reklamacije.

Ukoliko je u pitanju reklamacija na stan, - reklamacija se prosleđuje odgovornim licima izvodjača radova (Exing, Tebodin, Deko Inženjering)

Ukoliko je u pitanju reklamacija na održavanje naselja – reklamacija se prosleđuje službi City Facilitya.

Po ulaganju tiketa, dobićete konfirmacioni mail da je vaš tiket evidentiran i bićete kontaktirani od strane odgovornih lica.

- 2. Putem telefona 011/ 2421 322** se možete informisati o statusu vašeg tiketa ukoliko je proteklo više od 5 dana od dana prijema konfirmacionog maila da je vaš tiket prosleđen.
Sa našim Korisničkim Centrom putem telefona možete eventualno zakazati i sastanak sa odgovornim izvodjačima i menadžerom objekta u skladu sa temom vaše reklamacije, a ukoliko se utvrdi da reklamacija nije rešena.
- 3. Za sva vama važna pitanja i sugestije kao i predloge inicijativa možete zakazati razgovor sa menadžerom naselja putem telefona 011/2421 322, svakog četvrtka u periodu od 16-18h.**

Molimo Vas da aktivno koristite gornji sistem za komunikaciju kako bismo mogli da na najbolji i najefikasniji način komuniciramo sve vaše zahteve i sugestije povodom svih vama važnih pitanja.

2.3. Radovi na sanaciji curenja garaže

U maju mesecu izvođači radova su nastavili sa sa trećom fazom radova na **sanaciji curenja garaže**.

Izvođači radova su radili na sanaciji iskapavanja vode po garaži u sledećim terminima:

03.05.2016.	16.05.2016.
04.05.2016.	18.05.2016.
05.05.2016.	24.05.2016.
07.05.2016.	27.05.2016.
09.05.2016.	30.05.2016.

2.4. Administrativne usluge i održani sastanci

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

- **17.05.2016. – Sednica Skupštine stanara lamele B1**

Na ovoj sednici članovi Skupštine lamele B1 su razmatrali aktuelna pitanja za zgradu, mogućnosti ozelenjavanja i uređivanja zgrade i dr.

U maju mesecu, 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 kao i asistencije u ponudama za pojedine radove** oko kojih su stanari imali upite.

2.5. Novo u Abloku

U naselju ABlok, u lameli B2, Urosa Martinovica 5 se otvorio logopedski kabinet "Eci Peci Reci".



3) Usluge održavanja kompleksa Ablok

3.1. Održavanje higijene

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

Dinamika održavanja higijene spoljašnjih zajedničkih prostora u maju mesecu bila je sledeća:

- 07.05.2016. Pranje spoljašnjih platoa
- 10.05.2016. Pranje staklenih površina na evakuacionim izlazima
- 16.05.2016. Pranje staklenih površina na evakuacionim izlazima
- 18.05.2016. Čišćenje evakuacionih izlaza
- 19.05.2016. Pranje trotoara hemijskim sredstvima nakon izlivanja mašinskog ulja kod lamele B1
- 20.05.2016. Uklanjanje uginule životinje ispred lamele C na parkingu
- 21.05.2016. Pranje platoa



Molimo vlasnike / korisnike lokala da organizuju postavljanje pepeljara ispred svojih poslovnih prostora za odlaganje pikavaca od strane angažovanih radnika i mušterija koje posećuju pomenute lokala.

Takođe, molimo stanare da ugašene pikavce odlažu u male kante na platou.

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.

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.

Napominjemo da su **stanari** u obavezi da **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.

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.

3.2. Održavanje higijene garaže

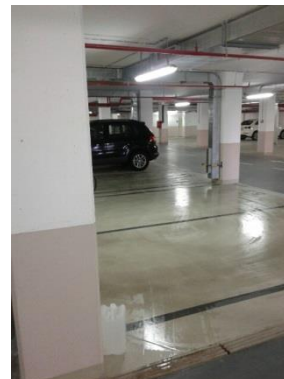
Po ugovoru, **mašinsko pranje garaže** se vrši jednom mesečno.

Datumi **redovnog pranja garaže** za mesec maj su:

23.05.2016. (ponedeljak) – parking mesta broj 1-90

24.05.2016. (utorak) – parking mesta broj 91-180

25.05.2016. (sreda) – parking mesta broj 181-245



3.3. Održavanje liftova

Redovan mesečni servis svih liftova u Abluku od strane servisera firme David Pajić Daka izvršen je **11.05.2016.**

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

- 06.05.2016. redovnom kontrolom liftova je uoceno da je pregorela jedna sijalica u malom liftu lamele B4 – sijalica je zamenjena 11.05.2016. prilikom redovnog mesečnog servisiranja liftova
- 11.05.2016. Popravka lifta u lameli D
- 20.05.2016. Popravka lifta u lameli B2.

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

3.4. Održavanje zelenih površina

Zelene površine u Abluku održavaju se od strane podizvođača Beovrt i po njihovoj dinamici radova i po planu i specifikaciji radova za **mesec maj.**

U skladu sa dinamikom radova na održavanju zelenih površina za mesec maj izvršene su sledeće aktivnosti:



TRAVNJAK	DATUMI
Košenje	05.05.2016.;10.05.2016.; 17.05.2016.; 24.05.2016.
Trimovanje ivica	05.05.2016.;10.05.2016.; 17.05.2016.; 24.05.2016.
Prihranjivanje mineralnim đubrivima	05.05.2016.
DRVEĆE (SREDNJI LIŠĆARI, NISKI LIŠĆARI I VISOKI ČETINARI)	
Uklanjanje opalih četina i listova oko biljaka	5.05.2016.;06.05.2016.;17.05.2016.
Okopavanje oko biljaka	05.05.2016.;11.05.2016.; 16.05.2016.; 21.05.2016.; 27.05.2016.;30.05.2016.
Plevljenje korova oko biljaka—nedeljno ili po potrebi	05.05.2016.; 06.05.2016.; 14.05.2016.; 20.05.2016.; 28.05.2016.
ŽBUNJE (ZIMZELENO ŠIBLJE)	
Orezivanje i uklanjanje suvih grana	06.05.2016.; 09.05.2016.; 17.05.2016.; 31.05.2016.
Poboljšavanje vodo-vazdušnog režima redovnim okopavanjem	07.05.2016.; 13.05.2016.; 21.05.2016.; 28.05.2016.
Plevljenje korova oko biljaka-- nedeljno, po potrebi	07.05.2016.; 12.05.2016.; 19.05.2016.; 26.05.2016.
Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	27.05.2016.

PERENE, PUZAVICE I CVEČE	
Zalivanje biljaka u zardinjerama	07.05.2016.; 23.05.2016.
Plevljenje korova oko biljaka - nedeljno ili po potrebi	07.05.2016.; 12.05.2016.; 19.05.2016.; 26.05.2016.
Prskanje biljaka protiv biljnih bolesti i štetočina	27.05.2016.
SISTEM ZA NAVODNJAVANJE	
Održavanje sistema za zalivanje; programiranje sistema prema vremenskim uslovima, podešavanje prskalica i redovna kontrola sistema	08.05.2016.; 24.05.2016.
Sitne popravke na mreži (mreža postavljena od strane Beovrta)	24.05.2016.

3.7. Domarske usluge

- 04.05.2016. popravka ulaznih vrata u lameli B2 i vetrobranskih vrata u lameli C
- 05.05.2016. intervencija na ulaznim vratima lamele B4 – vrata nisu popravljena
- 10.05.2016. pranje nadstrešnica u lamelama C i D
- 11.05.2016. sanacija pukotina pored dvorišnih vrata lamela B2. B4 i B5
- 12.05.2016. podizanje limitatora u lameli B6 po prijavi stanara
- 13.05. 2016. podizanje limitatora u lameli B4 po prijavi stanara
- 23.05.2016. štelovanje svih dvorišnih i protivpožarnih vrata
- 24.05.2016. Servisiranje PP centrale
- 24.05.2016. koordinacija sa službenicima EDB oko zamene električnog bojila za opštu potrošnju u lameli C po nalogu Direkcije za mere i dragocene metale a po zahtevu Skupštine stanara lamele C
- 26.05.2016. zamena 22 neonske sijalice u garaži TL-D 36W
- 26.05.2016. pranje nadstrešnica u lamelama C i D.
- 26.05.2016. podizanje limitatora u lameli B5 po prijavi stanara

27.05.2016. popravljena termo instalacija u garazi za lamelu B6

31.05.2016. podizanje limitatora u lameli B2 po prijavi stanara

Redovna kontrola naselja, lamela, tehničkih prostorija, liftova i poslovnih prostora vrši se svakodnevno u redovnim intervalima.

3.8. Služba video nadzora

Priključivanjem druge faze Abloka u sistem održavanja naselja, City Facility je bez dodatnih troškova za stanare uveo službu obezbeđenja na kompleksu A Bloka (faza I i II).

City Facility je obezbedio 24-časovno prisustvo 1 (jednog) službenika obezbeđenja čija će obaveza biti perimetarski obilazak i vizuelni pregled sadržaja kompleksa A Bloka.

Prioritet službenika obezbeđenja tokom meseca maja bio je regulisanje nepropisnog parkiranja i opominjanja vozača koji su nesavesno parkirali.

Službenici obezbeđenja su uspešno intervenisali tokom sledećih datuma: **01.05.; 02.05.; 03.05.; 11.05.; 13.05.; 14.05.; 19.05.; 22.05.; 26.05.** kada su delovi ulice i svi prilazi kontejnerima i garažama bili prohodni.

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 martu bile su sledeće:

- Upozoravanje stanara da ne izvode radove van vremena propisanog kućnim redom.
- Koordinacija sa nepropisno parkiranim vozilima koja blokiraju prilaze garažnim rampama i kontejnerima.
- Koordinacija sa stanarima oko zamene parking mesta tokom radova u garaži 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 ispred lamele C po sledećim datumima: **04.05.; 05.05.; 09.05.; 12.05.; 16.05.; 23.05.2016.**
- Regulisanje parkiranja kod novootvorenog lokala Kafeterija po prijavi stanara.
- Sprečavanje distribucije neadresiranog reklamnog materijala u svim lamelama koje su donele Odluku i istakle je u na vratima ulaza u zgradu.

4) Važni telefoni



VAŽNI TELEFONI

Menadžer naselja

Ivana Karamarković
ablok@cityfacility.rs
011 242 1322
(radnim danima 09-17h)

Reklamacije u stanovima

Marija Dragičević (radnim danima 09-17h)
011 242-1334
Ili 0-24h portal za stanare Abloka
ablok.city-facility.rs

Video nadzor (izvršilac prisutan na objektu 24h)
064/641-4464

Tehničko održavanje i domarska služba

Dragan Naumoski
011 2421 580
(radnim danima 09-17h)

Prijava kvarova za liftove (24h)

David Pajić Daka liftovi
064/8238800

Očitavanje potrošnje grejanja

Rarex
011/316-50-59

Reklamacije na održavanje naselja (higijena, domar, hortikultura, video nadzor, tehničko održavanje)

City Facility
011 242-1334
011 242 1322
info@cityfacility.rs

Facebook stranica: Zajednica Skupština Ablok

Ključevi svih podstanica naselja ABlok se nalaze u video nadzoru.

Hitne intervencije (24h)

J.P. Stambeno (pucanje cevi, zagušenje kanalizacije i sl.)
011 3950-300
011 3950-301

Beogradske elektrane,

reklamacije na grejanje
(od 7h do 20h)
011 209-3011

Curenje instalacija grejanja (24h)

011 209-3100

Beogradski vodovod (24h)

011 3606-606

Prijava strujnih kvarova

info – 011 355-4322
prijava kvarova – 011 395-7799

Kablovska Televizija/Internet

Ikom 011 30 10 110
SBB 19900
Telekom 0800 100 100
Radius Vektor 011 428 0000

Komunalna policija (24h)

0800-110-011

HITNE SLUŽBE

VATROGASCI 193
HITNA POMOĆ 194
MUP 192