

**Izveštaj o održavanju naselja Ablok
Septembar 2022.**

Poštovani stanari,

Pred vama je mesečni izveštaj o uslugama koje firma City Facility pruža u naselju Ablok, a u skladu sa zaključenim ugovorima sa Stambenim zajednicama.

Usluge obuhvaćene ugovorom o tekućem održavanju su:

1. Održavanje higijene

1.1. Održavanje higijene zajedničkih prostora u zgradama I spoljnih prostora

1.2. Održavanje higijene garažnog prostora

1.3. Čišćenje snega

1.4. Dezinsekcija i deratizacija

2. Održavanje zelenih površina

3. Portirska služba 24/7 i usluga video monitoringa

4. Tehničko održavanje opreme i instalacija

5. Usluga domara

6. Administrativne, računovodstvene usluge I upravljanje objektima

1) Održavanje higijene

a. Održavanje higijene zajedničkih prostora u zgradama I spoljnih prostora

Po ugovoru kompleks Abloka se redovno čisti svakim radnim danom i subotom.
Na poslovima održavanja higijene angažovana su **6 izvršioaca svakog radnog dana i subotom na Fazi 1 i Fazi 2 Abloka; 4 izvršioaca na Fazi 3 Abloka.**

b. Održavanje higijene garažnog prostora

Po ugovoru, **mašinsko pranje garaže** se vrši jednom mesečno. Mašinsko pranje garaže, samohodnom automatskom mašinom **RIDER R 65 RD 55 BC**, prilagođenom za čišćenje podloge u garaži.

I FAZA

26.09.2022. (ponedeljak) parking mesta od **1 do 80** u periodu od 11:00h do 15:00h;

27.09.2022. (utorak) parking mesta od **81 do 160** u periodu od 11:00h do 15:00h;

28.09.2022. (sreda) parking mesta od **161 do 247** u periodu od 11:00h do 15:00h.

14.09.2022. godine je odrađeno mašinsko pranje štampanog betona od **B5-D** lamele.

15.09.2022. godine je izvršeno mašinsko pranje zgrade **B3**

16.09.2022. godine je odrađeno mašinsko pranje štampanog betona od **B1-B4** lamele.

16.09.2022. godine je izvršeno mašinsko pranje zgrade **B2**.

II FAZA

29.09.2022. (četvrtak) parking mesta od 1 do 80 u periodu od 11:00h do 15:00h;

30.09.2022. (petak) parking mesta od 81 do 160 u periodu od 11:00h do 15:00h;

03.10.2022. (ponedeljak) parking mesta od 161 do 222 u periodu od 11:00h do 15:00h.

21.09.2022. godine je odrađeno mašinsko pranje štampanog betona od **A3-A6** lamele.

23.09.2022. godine je izvršeno mašinsko pranje zgrade **A3-lamele**.



III FAZA

- Garažna mesta i saobraćajnice se peruod ponedeljka do petka između od 8-11h.
- Ukoliko stanari primete da njihovo garažno mesto nije oprano do 23. u mesecu moći će da se jave CF-u na mail ablok@cityfacility.rs, a kako bismo organizovali i pranje njihovog mesta.
- Najave o mesečnom pranju neće biti iz gore navedenog razloga.

c. Dezinsekcija i deratizacija

2) Održavanje zelenih površina

3) Portirska služba 24/7 i usluga video monitoringa

Mesečni izveštaj službe video nadzora - FAZA 1 I FAZA 2

- Dana 06.09.2022 godine, u 05,50 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 2, prilikom obilaska Lamele „E“ na prvom spratu, uočio je oštećenje na sandučetu za PP crevo.
- Dana 07.09.2022 godine, u 20,30 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 1 , prilikom obilaska garaže GM br. 89 uočio je pseći izmet. Prijavljeno higijeni.

- Dana 05.09.2022 godine, u 06,00 časova, stanar iz Lamele A4, službeniku obezbeđenja prijavio je buku iz Lamele „A4“ treći sprat. Portir je nakon prijave otišao do stana i iste upozorio na buku.
 - Dana 17.09.2022 godine u 05,00 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 2, prilikom obilaska Lamele „A4“, u vratima stana uočio je ključ u vratima sa spoljne strane. Portir je pozvonio na vrata i upozorio vlasnicu stana koja se zahvalila.
 - Dana 19.09.2022 godine, u 15,25 časova, stanarka iz Lamele „A5“ prijavila je službeniku obezbeđenja na Fazi 2, da je lift u Lamele „A5“ prijav.
 - Dana 20.09.2022 godine, u 03,40 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 2, prilikom obilaska Lamele „A2“, uočio je oštećenu zaštitnu foliju pored lifta „A2“.
 - Dana 28.09.2022 godine, u 15,30 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 2, prilikom obilaska Lamele „A2“, na šestom spratu, uočio je da ne radi jedna sijalica. Prijavljeno domarima.
 - Dana 29.09.2022 godine, u 00,20 časova, službeniku obezbeđenja na Fazi 2, stanar iz Lamele E, prijavio je buku iz lokala. Isti je preneo prijavu perimetru.
 - Dana 15.09.2022 godine u 20,26 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 1, na zahtev vlasnika stana iz Lamele „B4“, podigao je glavni osigurač-limitator.
 - Dana 18.09.2022 godine, u 23,40 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 1, prilikom obilaska garaže GM 227 i GM 160, uočio je da curi voda sa plafona.
 - Dana 22.09.2022 godine u 11,30 časova, službenik obezbeđenja na Fazi 1, prilikom obilaska garaže iznad GM br. 227, uočio je iskapavanje vode iz plafona.
- a) Tokom izveštajnog meseca službenici obezbeđenja su zbog nepropisnog parkiranja vozila na ista isticali obaveštenja sa zahtevom da vozači vozila preparkiraju na dozvoljena parking mesta, i to:
- zbog nepropisnog parkiranja na štampanom betonu,
 - zbog nepropisnog parkiranja na trotoaru;
 - zbog nepropisnog parkiranja na saobraćajnici unutar podzemne garaže,
- b) U izveštajnom periodu, službenici obezbeđenja su zbog nepropisnog parkiranja u više navrata obavestavali službu JKP Parking servis, ali nisu uočili izlazak i postupanje ekipa Parking servisa na licu mesta. Takođe u više navrata, obavestavana je i Komunalna milicija zbog nepropisnog parkiranja (posebno na prostoru između garažnih rampi „A4“ i „B4“ kao i kod restorana „Moccarella),
- v) Postupajući po primedbama vlasnika garažnih mesta da im je neko uzurpirao njihovo garažno mesto u podzemnoj garaži službenici obezbeđenja su intervenisali u više navrata i na vozila potavljali obaveštenja o uzurpaciji tuđeg garažnog mesta. Uglavnom, svi slučajevi

uzurpacije garažnih mesta su brzo i pozitivno rešavani po vlasnike, tako da isti nisu imali primedbe na rad službe obezbeđenja.

g) Nedoovoljeno delenje propagandnog materijala po ulazima:

U toku izveštajnog perioda nije bilo uočavanja deljenja propagandnog materijala.

2. PRONAĐENI PREDMETI NA ŠTIĆENOM OBJEKTU

U toku izveštajnog perioda, od strane službenika obezbeđenja na video nadzoru na Fazi 1 i Fazi 2, nije bilo slučajeva pronalaska predmeta.

3. OSTALA ZAPAŽANJA I DOGAĐAJI

Skoro svakodnevno su u više navrata od strane radnika perimetarske službe izdavana upozorenja roditeljima maloletnih lica da sklone decu sa trave, a takođe su izdavana upozorenja starijim maloletnicima zbog neadekvatnog i nedovoljenog korišćenja sprava na dečijem igralištu.

Redovnim obilaskom kompletnog šticeenog objekta uočavana su oštećenja i kvarovi na delovima objekta o čemu su izveštavani predstavnici „City Facility“.

Izveštaj za navedeni period je sačinjen na osnovu dostupnih zabeleški i pisanih događaja iz Knjige dnevnih događaja i evidencija koje službenici obezbeđenja vode na šticeenom objektu.

Mesečni izveštaj službe video nadzora – FAZA 3

BLOK A FAZA 3 – F1 i F2	
Bezbednosno interesantni događaji:	<ul style="list-style-type: none"> - PPC FAULT 15.08 ZATVOREN VENTIL X5 - PPC FAULT F2.33 S5 ISPRED LIFTA X2 - PPC FAULT F2 SPRAT 10 ISPRED LIFTA - PPC FAULT F2.36 S6 ISPRED LIFTA - PPC FAULT F2.34 S6 ISPRED LIFTA - PPC FAULT ZONA 60 DETEKTOR 2 F2RM1 - PPC FAULT F2RM2 - PPC FAULT F2.44 S8 LIFT X2 - PPC FAULT F2.35 S6 LIFT - PPC FAULT F2.32 S5 HODNIK - PPC FAULT F2.57 S11 HODNIK - PPC L9a11 x2



	<ul style="list-style-type: none">- Lažni alarm lifta (F1lift2 x26, F2lift1 x5, F3lift1 x4, F3lift2 x2, F3lift3, F4lift1, F5lift2 x2, F6lift1 x3)
Ostale informacije:	EPS X2, TELEKOM, METRONIK, DAKA, majstor x22
Prijave oštećenja na objektu	


BLOK A FAZA 3 – F4	
Bezbednosno interesantni događaji:	<ul style="list-style-type: none">- Dve sijalice ne rade na PP prilazu- Kapljanje vode sa plafona kod pm 46-47- Curenje vode iz cevi kod pm 155 (pukla cev)- Zatvoren ventil za zalivanje zelenih površina zbog poplave na dečijem igralištu- Opomena za deljenje reklamnog materijala po poštanskim sandučićima- Udaljavanje maloletnih lica sa platoa zbog nedoličnog ponašanja- Kapljanje vode sa plafona pm 144-145- Opomena I udaljavanje grupe Roma sa platoa zbog sviranja duvačkih instrumenata
Ostale informacije:	CONIX TRADE, EPS X2, TELEKOM, DAKA, majstor x16
Prijave oštećenja na objektu	




BLOK A FAZA 3 – F5 i F6	
Bezbednosno interesantni događaji:	<ul style="list-style-type: none">- Opomena za nepropisno parkiranje x5- Vrata igrališta F6 otključana- Opomena za izvođenje kućnih ljubimaca na dečije igralište x2- Podizanje limitatora DESPACITO x2- Kapljanje vode na saobraćajnici od pm 44-48- Poslednja sijalica na PP prilazu ne radi- Udaljavanje 4 maloletna lica sa dečijeg igrališta zbog nasilnog ulaska na isto- Radovi na kapiji na platou

www.vipsecurity.rs



 Partizanske Avijacije 4/2, 11070, Novi Beograd, Srbija

 +381 11 22 80 970, +381 11 22 80 971

 office@vipsecurity.rs

Ostale informacije:	SBB X2, EPS X2, TELEKOM, MAZALIC X4, SUPERNOVA X2, BONELI, DAKA, SI PRO, GREEN DECOR, YETTEL, MUP, majstor x15
Prijave oštećenja na objektu:	

4) Tehničko održavanje opreme i instalacija

Tehničko održavanje opreme i instalacija podrazumeva:

- Redovno servisiranje liftova i godišnji atest;
- Integrisani sistem zaštite od požara – kontrola, provera ispravnosti i nadgledanje sprovođenja redovnih šestomesečnih servisa od strane licencirane firme;
- Provera ispravnosti i servisiranje dizel električnog agregata;
- Održavanje zajedničkih instalacija vodovoda i kanalizacije, pregledi;

- Kontrola rada i provera ispravnosti sistema grejnih kablova – praćenje stanja na terenu I po potrebi komunikacija sa licenciranom firmom oko uočenih stanja na terenu, organizovanje godišnjeg pregleda sistema;
- Kontrola rada i provera ispravnosti sistema unutar razvodnog ormara;
- Provera ispravnosti sistema video nadzora;
- Provera ispravnosti postrojenja za povišenje pritiska za hidrantsku I sanitarnu mrežu;
- Provera ispravnosti muljnih jama;
- Provera ispravnosti garažnih rampi / garažnih vrata.

a. Održavanje liftova

I FAZA

Redovan mesečni servis svih liftova u Abloku od strane servisera, firme David Pajić Daka izvršen je **09.09.2022. godine I 23.09.2022. godine.**

II FAZA

Redovan mesečni servis svih liftova u Abloku od strane servisera, firme David Pajić Daka izvršen je **12.09.2022. godine.**

III FAZA

Redovan mesečni servis svih liftova u Abloku od strane servisera firme David Pajić Daka doo je **započet 16.09.2022. godine.**

5) Usluga domara

Domarska služba vrši proveru ispravnosti i popravku sitnog enterijera zgrade, vrši mesečnu dostavu izveštaja sa konstatovanim detaljima i preporukama za eventualne popravke ili zamene određenih elemenata enterijera zgrade. Za vanredne poslove se daje predlog Stambenim Zajednicama oko načina opravke, predlaže cena i termin izvršenja opravke. Nakon saglasnosti pristupa se izvršenju odobrenih radova.

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



I FAZA

Datum	Događaj
01.09.2022.	B1 - zamenjen četvrtasti led panel na drugom spratu
01.09.2022.	B6- Zamenjen led panel na erkerima
01.09.2022.	B4 - Pukla cev od sanitarne vode pre glavnog ventila. Stavljena ekspres spojku 2 1/2 cola. Postavljene zaštitne folije u oba lifta
07.09.2022.	B5- Zamenjen ugradni led panel na 1 spratu.
09.09.2022.	B2 – zamenjen taster za svetlo
09.09.2022.	B5- Zamenjen ugradni led panel na 2 spratu.
13.09.2022.	C- Ugradni četvrtasti led panel
21.09.2022.	B1- zamenjen četvrtasti led panel
21.09.2022.	B3- Zamenjen ugradni led panel na erkeru
28.09.2022.	B4 - Zamenjen nadgradni led panel na 5 spratu.

II FAZA



Datum	Događaj
02.09.2022.	A4-Zamenjen led panel na 5.spratu
07.09.2022.	A2 - Zamenjen led panel na drugom spratu
07.09.2022.	E- Zamenjen led panel na 4.spratu
07.09.2022.	A5 – Zamenjen led panel na drugom spratu
12.09.2022.	A4- Zamenjena sijalica u levom liftu
14.09.2022.	A1- zamenjen četvrtasti led panel
14.09.2022.	E- Zamenjen nosač modula(prirubnica) AVE na □aster za otvaranje ulaznih vrata
16.09.2022.	A4-Zamenjena virbla ja hidrantu na 7.spratu
19.09.2022.	A5- Zamenjen led modul na prizemlju
21.09.2022.	A2-Zamenjen ugradni led panel u lokalu 4audio
26.09.2022.	A4- Zamenjen led panel na 1.spratu
26.09.2022.	A3- Zamenjen led panel na erkerima
26.09.2022.	A5- Zamenjen kontaktor K2 u ormaru OP
28.09.2022.	A1- zamenjen led modul između 0/1

III FAZA

Datum	Događaj
07.09.2022.	F4-Zamenjen ugradni led panel na -1 (zona nadpritiska, stepenisni deo).
12.09.2022.	F4- Zamenjena sijalicu u srednjem liftu.
20.09.2022.	F5/F6 Zamenjen cilindar na parking barijeri broj 19.
20.09.2022.	F1- Zamenjen ugradni led panel na -1 (zona nadpritiska)

6) Administrativne, računovodstvene usluge i upravljanje objektima

- 12.09.2022. godine je održana sastanak upravnika Faze 1 i 2 povodom raznih tema. Rezime sa sastanka je u nastavku.
- 14.09.2022. upćen dopis investitoru povodom neresavanja dugo otvorenih reklamacija. Kopija dopisa je u nastavku.

„Poštovani upravnici,

U nastavku je rezime sa održanog sastanka. Zamolila bih vas da isti pogledate i ako imate bilo kakve izmene to i navedete.

Sastanak upravnika Faze 1 i 2 Abloka, 12.09.2022. godine u 18.00h.

Prisutni: Ivica Matović (A1 upravnik), Katarina Crnjanski (A2 upravnik), Mališa Nedeljković (A3 upravnik), Dijana Sikimić (A4 upravnik), Aleksandra Marković (A6 upravnik), Marko Drobnjak (B2 upravnik), Gordana Miroslavljević (B3 upravnik), Jelena Milosavljević (B5 upravnik), Branislav Miljković (C upravnik), Jelena Kocić (zamenik za upravnika lamele D), Krsto Medigović (stanar B6), Ivana Vasiljević (City Facility),

Zapisničar: Danica Tomić (City Facility)

Teme sastanka:

1. Plan i predlog investiranja u okviru Abloka Faza 1 i 2 (klupe, kante, beton i sl.)
2. Dalji koraci povodom odgovora investitora na dopis od 14.06.2022.
3. Razno

Rezime:

Sastanku upravnika je prisustvovalo 10 od 15 upravnika, što je dovoljna većina za organizovanje sastanka. Upravnici koji nisu prisustvovali sastanku će dobiti rezime sa istog putem mail-a, a ostali stanari će biti informisani putem mesečnog izveštaja o održavanju.

Temu broj jedan je započela Danica Tomić, shodno zahtevima stanara i pojedinih upravnika radi reparacija klupa i kanti, koje su poslednji put rađene 2019.godine. U naselju postoji 46 kanti i 41 klupa. Dobili smo više ponuda u skladu sa zahtevima za reparaciju klupa i kanti:

1. Reparacija postojećih daščica na klupama po ceni od 90eur po klupi, dok je za kante taj iznos 45 eur.
2. Zamena postojećih daščica jasenovim daščicama za klupe iznosi 140eur po klupi, dok za kante taj iznos je 50 eur. Zamena limene korpe (uložak) na kantama iznosi 35 eur. Ovde je predloženo da 15 kanti i 10 klupa zameni City Facility o svom trošku (što je negde oko 2450eur), dok bi ostatak raspodelili stanarima preko računa za održavanje u iznosu od 13,2 eur+pdv- jednokratno ili na četiri meseca u iznosu od 387,00 dinara +pdv.
3. Zamena dasaka metalnim delovima na klupama iznosi 240,00 eur po klupi, dok za kante to nije traženo.

Ovde nije postignut konačan dogovor imajući u vidu interes stanara i upravnika da od investitora zahtevaju reparaciju štampanog betona, a u sklopu problema koji postoji u garaži usled curenja sa plafona. Dogovoreno je da upravnici zatraže još nekoliko ponuda za reparaciju klupa i kanti, a predloženo je da jedna od ponuda bude i postavljanje neke vrste „dekinga“ umesto drveta koji ima duži vek trajanja.

Što se tiče druge teme sastanka u vezi daljih koraka povodom problema koji postoje u Fazi 1 i Fazi 2 Abloka, a za koje je direktno odgovoran investitor naselja, nakon duže diskusije dogovoreno je sledeće:

- Investitor je u svom dopisu naveo da je prihvatio da tehnika koja je do sada korišćena u sanaciji curenja u garaži nije dala rezultate i da traže drugi način na koji bi ovo rešili. S tim u vezi je predloženo od strane prisutnih upravnika da se jednom nedeljno šalju fotografije sa oštećenim podom u garaži, curenjima u garaži, oštećenim štampanim betonom i šalju investitoru zajedno sa upitom koja tehnologija će biti primenjena za sanaciju curenja, na koji način i kada. Upute može da radi bilo ko od upravnika, kao i profesionalni upravnik u ime svih upravnika zgrada.
- Drugi korak koji je dogovoren jeste angažovanje sudskog veštaka za veštačenje stanja u garaži u Fazi 1 i Fazi 2 Abloka. Nakon toga bi se izveštaj sa veštačenje poslao svim stanarima, kao i investitoru naselja u cilju prikupljanja dokumentacije za dalje procese u smislu tužbe.
 - o Imajući u vidu važnost ovog veštačenja, stambene zajednice će trošak plaćati sa računa stambenih zajednica što je jasno dogovoreno da sastanku upravnika. **Upravnici do petka, 16.09.2022.godine će dostaviti predlog veštaka i putem maila izabrati lice koje će veštačiti obe faze Abloka.** City Facility će dostaviti svu potrebnu dokumentaciju.
- Nakon veštačenja upravnici će se sastati radi daljih dogovora.

Bilo je primedbi na rad higijenskog održavanje, posebno spoljašnjeg dela naselja. Uбудuće će obaveštenja o pranju štampanog beton biti postavljena na oglasnoj tabli zgrade sa terminima pranja kako bi svi stanari bili upoznati sa istim. Izveštaj o stanju jelki na Fazi 2 Abloka, imajući u vidu da su primećena sušenja stabala (dva) će upravnici dobiti putem posebnog maila.

Sastanak je završen oko 19.45h.“

Dopis upućen investitoru

“Poštovana Dušice,

Hvala na odgovoru, s tim da bismo Vas zamolili da odgovorite na preostala pitanja/zahteve iz našeg dopisa:

1. Od Vas kao ozbiljnog Investitora-Izvođača za koga smo sigurni da raspolaže podacima o do sada izvršenim sanacijama, **zahtevamo da se vlasnicima garažnih mesta dostavi dokumentacija koja će sadržati tehnička rešenje sa tehnologijom izvođenja i crtežima do sada sprovedenih tehnoloških postupaka i radnji na sanacijama (method statement), specifikaciju materijala koji su korišćeni prilikom sanacije sa važećim atestima i tehničkim listovima, pozicije na kojima su vršene sanacije kao i datumi kada su na tim pozicijama izvođene sanacije?**
2. Dostaviti spisak mesta na kojima ste do sada pokušavali da sanirate iskapavanja
3. Kada se planira uklanjanje tragova curenja i sanacija u garaži na mestima koja su do sada tretirana?
4. Da se u prisustvu upravnika i uz prethodnu najavu od najmanje 3 (tri) dana izvrši obilazak naselja zajedno sa Vašim predstavnicima, kako bi se konstatovalo trenutno stanje.

U Vašem odgovoru na dopis dana 26.07.2022. navodite nameru da se organizuje sastanak Investitora sa predstavnicima Stambenih zajednica. Vaš poziv i dalje očekujemo mada je od prijema dopisa prošlo

više od 49 dana, pa Vas i ovom prilikom molim za termin sastanka. Kako stanari nisu do sada uticali na bilo koji način na izbor sistema sanacije curenja u garaži, molimo Vas da pre dogovaranja u vezi termina sastanka pošaljete gore traženu dokumentaciju, kao i dokumentaciju vezanu za predlog novog načina sanacije, a sa ciljem bolje pripreme za sastanak i bržeg dolaska do pozitivnih rezultata sanacije koja bez željenog uspeha traje već 7 godina.

Nove fotografije sa stanjem u garaži kako Faze 1 tako i Faze 2 Abloka šaljem u prilogu maila.

Unapred hvala na odgovoru.

Srdačno,
Upravnici stambenih zajednica i zastupnici stanara naselja Ablok Faza 1 i 2”