

Paket održavanja u garantnom i vangaratnom roku A BLOK, FAZA I

Na Zajednici Skupština stanara Faze 1 A BLOK – a, prisutnim predsjednicima Skupština prezentovan je dokument o garancijama, u kojem je dat pregled garantnih rokova na objekte i opremu. Kako je u dokumentu navedeno, protekom dve godine od primopredaje najvećem broju sistema/opreme/uređaja prestao je da važi garantni rok, čime svi troškovi tekućeg vanrednog održavanja prelaze na teret vlasnika posebnih delova zgrada, zavisno na koje posebne delove se odnose pomenuti sistemi.

CF je, na osnovu pomenutog dokumenta o garancijama, realizovao procedure nabavke za one usluge koje nisu ili nisu u potpunosti obuhvaćene ugovorom koje Skupštine stanara imaju sa CF. U prethodnom periodu, CF je realizovao nekoliko tendera za odabir strateških partnera za različite segmente usluga. Osnovna načela koja su primenjena u ovim postupcima bila su:

- optimalan odnos kvalitet/cena,
- reference u projektima sličnog ili istog karaktera,
- brzina reakcije (dostupnost) serviser.

Uz poštovanje prakse dobrog privrednika, odabrani su strateški partneri koji su u dosadašnjoj saradnji pokazali visok nivo profesionalizma i stručnosti i na taj način opravdali ukazano poverenje. Ove kompanije već su angažovane na kompleksu A Blok u poslovima redovnog održavanja ili zakonom propisanih obaveza (provera), te verujemo da će i u segmentu vanrednog održavanja potvrditi ukazano poverenje.

Jedan broj usluga u segmentu održavanja po pozivu / vanrednog održavanja biće realizovan prema ponudama koje će biti prikupljene u trenutku kada se ukaže potreba za izvođenjem radova, a da to ne ugrožava bezbednost i zdravlje stanara.

Za jedan broj usluga CF je sproveo postupke nabavke, a rezultati prikazani su u nastavku dokumenta.

➤ Očitavanje i raspodela utroška toplotne energije

CF je uputio šest upita za ponudu za uslugu očitavanja i raspodele utroška toplotne energije firmama koje se nalaze na spisku JKP Beogradske elektrane.

Na upite su odgovorile dve firme – TEBEL i RAREX i obe su navele da kalorimetre koji su ugrađeni na Fazi 1 A Bloka može da očitava samo firma TECHNOMER (bivši TECHEM).

U skladu sa gore navedenim, predlaže se produženje ugovora sa firmom TECHEM.

➤ Održavanje sistema grejnih kablova (olučne vertikale, garažne rampe, cevovodi)

Za uslugu redovnog / vanrednog održavanja sistema grejnih kablova poslata su dva upita, od kojih je jedan poslat firmi BIMID, koja je bila izvođač radova na termotehničkim instalacija i koja je održavala sistem u garantnom roku.

Jedna firma nije dostavila svoju ponudu, a firma BIMID je u odgovoru uputila na firmu Corrente, koja je izvodila radove na sistemima grejnih kablova na Fazi 1.

Firma Corrente dostavila je svoju ponudu, ista je analizirana i može se zaključiti da je u ovom trenutku tržišno konkurentna.

Pregled ponude firme Corrente dat je u prilogu.

Predmet održavanja	Nosilac troška	Cena
Grejači oluka	zgrada	1.000,00 RSD
Grejači cevi	sve zgrade	5.000,00 RSD
Grejači rampi	sva garažna mesta	2.000,00 RSD

Cena za redovno održavanje sistema grejnih kablova po jednoj zgradi iznosi 1.625,00 RSD na godišnjem nivou.

Cena za redovno održavanje sistema grejnih kablova po garažnom mestu iznosi 9,50 RSD na godišnjem nivou.

U ponudi su date i cene za jedan broj standardnih intervencija na vanrednom održavanju, a pregled ovih cena dat je u tabeli u nastavku.

Opis usluge	JM	Cena
Zamena temperature sonde (sa termoskupljajućom vodootpornom spojnicom)	kom	6.200,00 RSD
Zamena termostata (digitalni termostat sa sondom za montažu na DIN šinu)	kom	13.000,00 RSD
Zamena instalacionog kontaktora 20A 2NO	kom	6.140,00 RSD
Zamena instalacionog kontaktora 25A 4NO	kom	7.140,00 RSD

Svakako, odluka o odabiru firme koja će biti angažovana na redovnom / vanrednom održavanju sistema grejnih kablova je na Skupštinama stanara.

➤ Održavanje termotehničkih instalacija

Za uslugu redovnog/vanrednog održavanja termotehničkih instalacija ukupno je poslato četiri upita, od kojih je jedan poslat firmi TERMOTIM, koja je bila izvođač radova na termotehničkim instalacijama i koja je održavala sistem u garantnom roku.

Tri firme su dostavile svoje ponude, a firma TERMOTIM nije dostavila ponudu jer zbog ugovorenih obaveza ne mogu da odgovore na zahteve iz upita.

U nastavku je pregled cena iz dobijenih ponuda.

Pozicija	JM	Ponudlač		
		S – MONT	Stan inženjering servis	MBTeam
BASIC paket Obuhvata: punjenje, dopunjavanje i odzračivanje grejnih instalacija spratnih vertikala; kontrola zaptivnosti i sanacija eventualnih curenja priрубničkih spojeva, armature i pumpi; kontrola rada cirkulacionih pumpi; periodična kontrola rada rezervnih cirkulacionih pumpi i pripadajuće opreme; kontrola rada pumpi za izvlačenje otpadnih voda, prepakivanje i podmazivanje; kontrola rada ventila sigurnosti; periodično čišćenje prostorija toplotne podstanice; periodične obilaske stambenog objekta (dva puta mesečno u toku grejne sezone, uz obezbeđeno dežurstvo u toku cele godine). U slučaju problema na kućnom razvodnom postrojenju sistema grejanja, vreme odziva je 4 sata ukoliko je poziv upućen u periodu 07-19 časova, odnosno radno vreme narednog dana ukoliko je poziv upućen u periodu 19-07 časova.	stan	210 RSD	120 RSD	290 RSD
Nabavka, isporuka i zamena slavine za punjenje i pražnjenje sistema	kom	920 RSD	850 RSD	870 RSD
Nabavka, isporuka i zamena radijatorskog ventila zajedno sa termoglavom	kom	3.900 RSD	3.850 RSD	3.700 RSD
Odzračivanje grejnog tela u stanu	kom	300 RSD	90 RSD	510 RSD
Demontaža i ponovna montaža grejnog tela u stanu	kom	1.300 RSD	850 RSD	1.450 RSD
Ispiranje hvatača nečistoća u razvodnom ormanu	kom	2.900 RSD	1.600 RSD	2.500 RSD
Ispiranje grejnog tela	kom	1.500 RSD	1.200 RSD	1.600 RSD
Izlazak serviser na teren <i>Napomena: Ukoliko je potrebno da serviseri izađu dva ili više puta na teren kako bi otklonili jedan kvar, naplaćuje se samo jedan izlazak</i>	kpl	1.500 RSD	1.000 RSD	1.800 RSD

Na osnovu pregleda dobijenih ponuda, može se zaključiti da je najpovoljnija ponuda firme Staninženjering servis.

Svakako, odluka o odabiru firme koja će biti angažovana na redovnom / vanrednom održavanju termotehničkih instalacija je na Skupštinama stanara.

➤ Održavanje sistema za povišenje pritiska u sanitarnoj i hidrantskoj mreži (hidrocili)

Na osnovu zaključaka sa zajednice Skupština stanara Faze 1, od kompanije WILO, koja je proizvođač opreme, zatražena je ponuda za produženje važenja garancije na sisteme za povišenje pritiska u sanitarnoj i hidrantskoj mreži i to na period od 1 godine i 3 godine.

Firma WILO dostavila je traženu ponudu, a u nastavku je pregled cena iz dobijene ponude:

Objekat	Rok produženja 1 godina	Rok produženja 3 godine
Lamela B1 (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu – pripadajući deo)	10,50 EUR	11,16 EUR
Lamela B2 (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu – pripadajući deo)	10,50 EUR	11,16 EUR
Lamela B3 (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu – pripadajući deo)	10,50 EUR	11,16 EUR
Lamela B4 (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu – pripadajući deo)	10,50 EUR	11,16 EUR
Lamela B5 (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu – pripadajući deo)	10,50 EUR	11,16 EUR
Lamela B6 (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu – pripadajući deo)	10,50 EUR	11,16 EUR
Lamela C (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu)	18,00 EUR	19,12 EUR
Lamela D (hidrocil za sanitarnu mrežu i hidrocil za hidrantsku mrežu)	18,00 EUR	19,12 EUR

Navedene cene su date na mesečnom nivou sa uračunatim PDV - om za svaku pojedinačnu lamelu, **pod uslovom potpisivanja ugovora na period produženja garancije.**

Cenom su, pored produženja garantnih rokova, obuhvaćene i dve prospekcije servisera WILO.

Na osnovu analize dobijene ponude i uz prosečnu tržišnu cenu sistema za povišenje pritiska od oko 4.000,00 EUR, preporučuje se produženje garantnog roka na period od 3 godine.

Predmet održavanja	Vrsta održavanja	Predviđeni koraci održavanja	Obuhvaćeno ugovorom o održavanju	Tip održavanja Nosilac održavanja Garantni rok
Stabilnost objekta (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne	Vanredno održavanje EXING 10 godina
Temeljna ploča (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)				
Temelji (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)				
Noseći betonski stubovi (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)				
Noseći betonski zidovi (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)				
Međuspratne betonske ploče (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)				
Hidroizolacija ravnog krova zgrade				
Hidroizolacija zidova zgrade				
Hidroizolacija betonske ploče garaže – krovna				
Hidroizolacija betonske ploče garaže – temeljna				
Hidroizolacija zidova garaže				
Hidroizolacija stubova garaže				

Malterisanje – zgrada (unutrašnje površine)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne	Vanredno održavanje EXING 5 godina
Malterisanje – zgrada (spoljašnje površine)				
Malterisanje – ostale površine				
Gipsarski radovi – zgrada				
Fasada (demit i fundermaks)				
Betoniranje – spoljašnje površine				
Ugradnja stolarije – zgrada				
Ugradnja stolarije – garaža i zajedničke površine				
Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (zgrada)				
Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (zajedničke prostorije)				
Postavljanje zidnih obloga – keramičke pločice (zajedničke prostorije)				
Bojenje – EPOKS podloga u garaži				
Bojenje – unutrašnje površine zajedničkih prostorija				
Bojenje – boja na fasadi				
Bojenje – spoljašnje površine (beton)				
Bravarski radovi – ograda stepeništa (zgrada)				
Bravarski radovi – ograda na rampama za osobe sa posebnim potrebama				
Bravarski radovi – konstrukcija evakuacionih izlaza				
Limarski radovi – limene opšivke (zgrada)				

Vodovodne instalacije – zgrada	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	Vizuelni pregled dostupnih instalacija U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / EXING 5 godina
Vodovodne instalacije – garaža i zajedničke prostorije				
Kanalizacione instalacije – zgrada (kišna i fekalna)				
Kanalizacione instalacije – garaža/zajedničke prostorije/spoljašnja kanalizaciona mreža				
Vodovodne instalacije – sistem za zalivanje	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne	Vanredno održavanje EXING 5 godina
Instalacije grejanja – stan (od stanskog ormana do grejnog tela)				
Instalacije grejanja – KRP (od izmenjivača toplote do stanskog ormana)				
Sistem odimljavanja i ventilacije – ventilacioni kanali				
Instalacija sprinkler sistema – cevovod				
Električne instalacije jake struje – zgrada				
Električne instalacije jake struje – garaža i zajedničke prostorije				
Električne instalacije jake struje – razvod spoljašnjeg osvetljenja				
Električne instalacije slabe struje – telekomunikacioni razvod (stan/zgrada)				
Električne instalacije slabe struje – interfonski razvod (zgrada/stan)				

Električne instalacije slabe struje – razvod sistema kontrole pristupa zgrada	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne	Vanredno održavanje EXING 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema kontrole pristupa (garažne rampe)				
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema automatske dojave požara (zgrada/garaža)				
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema automatske detekcije CO (garaža)				
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema video nadzora (zgrada/spoljašnje zajedničke površine)				
Električne instalacije slabe struje – razvod zajedničkog antenskog sistema				
Električne instalacije slabe struje – razvod LAN i KTV, uključujući i optički kabl				
Razvod gromobranske instalacije	Redovni godišnji pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	Zakonom propisano održavanje. U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Da	Redovno održavanje (periodični pregled) / Vanredno održavanje CF / EXING 5 godina
Interfonski sistem	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera rada sistema Otklanjanje kvarova - obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / EXING 5 godina

LED rasveta u zajedničkim prostorijama unutar objekta	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Da	Redovno održavanje / Vanredno održavanje CF
LED rasveta na spoljašnjim površinama (erkerima) objekta	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Da	Redovno održavanje / Vanredno održavanje CF
Sistem grejnih kablova za olučne vertikale sa pripadajućom elektronikom	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada sistema Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Corrente
Sistem video nadzora	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Kontrola rada sistema Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / TRIS Consulting
Tajmeri za LED rasvetu – analogni i digitalni	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
LED rasveta u žardinjerama	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
Spoljašnja LED rasveta (kandelabri)	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF

Uređaji za povišenje pritiska u sanitarnoj mreži	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada uređaja Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti uređaja	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / WILO Produženje garantnog roka
Muljne pumpe u jamama	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada pumpi Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti pumpi	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
Ventili na vodovodnoj instalaciji	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera stanja Obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti instalacija	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
Sprinkler sistem	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Vatroival (podizvođač)
PP klapne / Sistem za odimljavanje i ventilaciju	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti uređaja / sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Vatroival (podizvođač)

Stabilni sistem za detekciju CO sa pripadajućim elementima	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Vatroival (podizvođač)
Stabilni sistem za automatsku detekciju požara sa pripadajućim elementima	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Vatroival (podizvođač)
Garažne rampe	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti rampi	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / TRIS Consulting
Oprema za optiku	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti opreme	Ne	Vanredno održavanje Po ponudi
Oprema u glavnom RACK ormanu	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti opreme	Ne	Vanredno održavanje Po ponudi

Dizel agregat	Preventivni pregled Redovni godišnji servis (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera i periodično puštanje u rad Zakonom propisano održavanje Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti agregata	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje MILGEN Power / Po ponudi
UPS (video nadzor/kontrolna soba)	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti uređaja	Ne	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Po ponudi
Liftovi	Redovni mesečni servis (ZPO) Godišnji kontrolni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje - redovni mesečni servis i godišnji kontrolni pregled Tekuće vanredno održavanje u garantnom roku	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje David Pajić DAKA 5 godine
Kalorimetri	Po ugovoru sa firmom koja je ugradila uređaje	Ugovor za očitavanje potrošnje toplotne energije ističe sa tekućom grejnom sezonom	Ne	TECHNOMER
Podzemni kontejneri	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti	Ne	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / ECO Signal (po ponudi)

Klupe i kante / mobilijar	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelni pregled stanja Otklanjanje uočenih nedostataka	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / EURO Modul 2 godine (oprema pod reklamacijom, garantni rok važi nakon zamene oštećenih elemenata mobilijara)
Sistem grejnih kablova za garažne rampe	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada sistema i obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Corrente
Sistem grejnih kablova za cevovode	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada sistema i obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF / Corrente
Elektrogalanterija (prekidači, tasteri, utičnice,...)	Preventivni pregled - domar Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera elemenata elektrogalanterije Zamena neispravne elektrogalanterije	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
Elementi u RO (automati za stepenišnu rasvetu, sklopke, automatski i topljivi osigurači, ...)	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera elemenata u RO Zamena neispravnih elemenata u RO	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
Toplotna podstanica sa pripadajućom opremom u kućnom razvodnom postrojenju (funkcionalnost)	Preventivni pregled Redovno održavanje			Redovno održavanje / Vanredno održavanje
Unutrašnja grejna instalacija (stanovi; funkcionalnost)	Tekuće vanredno održavanje			
Olučne vertikale	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera Obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti		Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija.

Zajedničke kanalizacione instalacije	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera Obezbeđenje nesmetane funktionalnosti	Da	Redovno održavanje (preventivni pregled) / Vanredno održavanje CF
Vodovodne instalacije – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne	Vanredno održavanje EXING 5 godina
Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (stan)				
Ugradnja stolarije – stan				
Malterisanje – stan				
Gipsarski radovi – stan				
Bravarski radovi – ograda na terasi (stan)				
Postavljanje zidnih obloga – keramičke pločice (stan)				
Limarski radovi – limene opšivke (stan)				
Kanalizacione instalacije – stan				
Električne instalacije jake struje – stan				