

## PROGRAM ODRŽAVANJA GARAŽE GP4

### SPECIFIKACIJA USLUGE ODRŽAVANJA INVALIDSKIH LIFTOVA

	PREDMET RADA	OPIS AKTIVNOSTI	NAPOMENA	DINAMIKA
1	2 invalidska lifta Thyssen Krupp	Redovno održavanje invalidskih liftova – pokretnih stepenišnih platformi u garažama		kontrola rada liftova i svih delova prema važećem Pravilniku svakog meseca i po potrebi
2		Organizovanje i sprovođenje zakonski obavezne redovne godišnje sertifikacije liftova sa pokrivanjem svih pripadajućih troškova		jednom godišnje

### SPECIFIKACIJA USLUGA IZ PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE GARAŽE

	PREDMET RADA	OPIS AKTIVNOSTI	NAPOMENA	DINAMIKA
1	PP aparati (59 komada)	Provera ispravnosti mobilne opreme za gašenje požara (servisiranje svih vrsta ručnih i prevoznih vatrogasnih aparata za početno gašenje požara)	punjenje aparata ako se utvrdi da nisu za upotrebu	kontrolni pregled na svakih 6 meseci
2	“S” aparati (59 komada)	Ispitivanje posuda „S“ aparata za gašenje početnih požara prahom na hladan vodeni pritisak HVP	odvoz u servis i kontrola, punjenje posle kontrole	kontrola na svake 2 godine
3	Hidranti (18 komada)	Kontrola pritiska u mrezi na svakom hidrantu		svakih 6 meseci (u skladu sa datumima na hidrantskim ormarićima)
4	Vatrogasna creva u hidrantima (18 komada)	Ispitivanje nepropusnosti vatrogasnih creva na vodeni pritisak od 7 bara sa talkiranjem		kontrola jednom godišnje

5	Sistem za detekciju CO	Redovno održavanje sistema za detekciju CO	kontrola javljača, zamena punjenja u javljačima	kontrolni pregled na svakih 6 meseci
6	2 sprinkler sistema	Redovno održavanje sprinklerskog sistema, provera funkcionalnosti, zamena ostecenih mlaznica, održavanje sprinkler stanice prema uputstvu proizvođača	kontrola rada, dreniranje sistema, kontrola rada kompresora, mlaznica, sitne popravke	kontrolni pregled na svakih 6 meseci I po potrebi
7	20 PP klapni	Redovno održavanje PP klapni	kontrola rada, sitne popravke	funkcionalna proba na svaka dva meseca I jedan godišnji pregled svih klapni

#### SPECIFIKACIJA USLUGA DEZINSEKCIJE I DERATIZACIJE GARAŽE

	PREDMET RADA	OPIS AKTIVNOSTI	NAPOMENA	DINAMIKA
1	Garaža i pomoćne prostorije	Dezinsekcija/deratizacija	7700m <sup>2</sup> garaža i oko 100m <sup>2</sup> pomoćne prostorije	jednom godišnje

#### SPECIFIKACIJA USLUGA TEHNIČKOG ODRŽAVANJA ZGRADE

	PREDMET RADA	OPIS AKTIVNOSTI	NAPOMENA	DINAMIKA
1	Sijalice (250 neonki, 76 neonki u znakovima, 20 kružnih neonki u znakovima, 20 dvopinskih sijalica na ulazima u garažu)	Zamene sijalica i pregled oštećenja svetiljki u garaži sa izveštajem	nabavka i zamena sijalica, svetiljki i sl.	1 mesečno i po potrebi
2	Prekidači raznih vrsta, elektro-ormani raznih namena	Održavanje instalacije osvetljenja i utičnica, pregledi, zamena oštećenih prekidača i utičnica, zamena neispravne opreme u pripadajućim elektro ormanima	nabavka i zamena prekidača, tastera i sl.	1 mesečno i po potrebi

3	Panik lampe	Održavanje rasvete „protiv panike“ za slučaj nestanka struje, sa pripadajucim ormanima, zamena svetiljki, sijalica, baterija u APA ormanu	uključuje održavanje APA ormana sa baterijama, zamenu sijalica, osigurača, odnošenje svetiljki kod proizvođača na popravku u slučaju kvara, kontrolu rada baterija i nabavku novih po potrebi	funkcionalna proba svakog meseca i po potrebi
4	4 ulazno-izlazno rampe u garaži i 8 ulazno-izlaznih rampi na OP-GP4	Održavanje rampi za ulaz u garažu i na OP-GP4	kontrola rada, u slučaju kvara pokušava se popravka, u slučaju ozbiljnijih kvarova upućuje se poziv servisu	Po potrebi
5	Sistemi za kartično otvaranje rampi (Siemens)	Održavanje sistema za kartično otvaranje rampi u garaži i OP-GP4	kontrola rada, u slučaju kvara pokušava se popravka, u slučaju ozbiljnijih kvarova upućuje se poziv servisu	Po potrebi
6	Grejači cevi hidrantske mreže u garaži	Redovno održavanje grejača hidrantske mreže u garaži	kontrola rada, napajanja, pozivanje servisa kod većih kvarova	u periodu jesen-zima kontrola jednom mesečno
7	2 grejača na silaznim rampama, 8 grejača odvoda muljnih pumpi	Redovno održavanje grejači silaznih rampi i ulaznih rigola, grejača muljnih pumpi	kontrola rada, napajanja, pozivanje servisa kod većih kvarova	u periodu jesen-zima kontrola jednom mesečno
8	Oko 20 PP vrata i vrata kod obezbeđenja garaže	Održavanje metalnih i protivdimnih vrata u garaži	popravka i štelovanje vrata, zamena šarki, cilindara, brava, diplomat zatvarača, zamena stakala	po potrebi
9	4 jame za muljne pumpe	Održavanje muljnih pumpi – čišćenje jame, vadenje mulja i otpadaka	posle svake kiše ili pranja garaže skuplja se sitna prljavština koja može da zaustavi rad pumpe	čišćenje jame svaka dva meseca i po potrebi
10	8 muljnih pumpi	Održavanje muljnih pumpi i pripadajućih instalacija (kanalizacija i elektro instalacija)	kontrola rada, u slučaju kvara vrši se demontaža, čišćenje, pokušava se popravka, u slučaju ozbiljnijih kvarova upućuje se na servis	funkcionalna proba svakog meseca i po potrebi
11		Farbanje oštećenih delova cevovoda u garaži i tehničkim prostorijama		po potrebi

12		Povremene sitnije popravke zidnih i podnih obloga u garaži (uključujući stepeništa za garažu, tehničke prostorije, ostave)	zamena oštećenih pločica, sokli	po potrebi
13		Redovno održavanje polimer betona u garaži		po potrebi
14	3 ventilacione stanice	Redovno održavanje sistema za ventilaciju i odimljavanje garaža – ventilatorske stanice	kontrola rada, kontrola automatike, zamene sklopki i prekidača, manje popravke na sistemima kanalskog razvoda	funkcionalna proba svaka 2 meseca
15	5 kamera	Redovno održavanje sistema video nadzora	popravke sistema i kamera, štelovanje i pozicioniranje kamera	po potrebi
16		Radovi na vanrednim popravkama i zamenama delova van garantnog roka		po potrebi

#### SPECIFIKACIJA USLUGA HIGIJENSKOG ČIŠĆENJA GARAŽE

	OPIS AKTIVNOSTI	DINAMIKA	NAPOMENA
1	Prikupljanje i iznošenje smeća, pražnjenje kanti	3x nedeljno	
2	Pranje vodom (površina garaže je 7700m <sup>2</sup> od čega su GM na 2700m <sup>2</sup> )	1 nedeljno	ili po potrebi više ili manje u zavisnosti od sezone, mašinama pod visokim pritiskom
3	Mašinsko pranje sa hemijom	1 mesečno	ili po potrebi više ili manje u zavisnosti od sezone. Pranje se obavlja mašinski- filcevima.
4	Pranje svih stepeništa, uključujući i PP stepeništa	1 nedeljno	Pranje odgovarajućim alatom i hemijom.
5	Pranje vrata (oko 20 komada)	1 nedeljno	Pranje odgovarajućim alatom i hemijom.

6	Pajanje garaže	kvartalno	
7	Čišćenje znakova i natpisa	kvartalno	Čišćenje korišćenjem pomoćnih sredstava – pokretne skele i hidraulične platform-makazaste
8	Čišćenje zidne/plafonske rasvete	1 godišnje	Čišćenje korišćenjem pomoćnih sredstava – pokretne skele i hidraulične platform-makazaste
9	Brisanje cevi instalacija u garaži	kvartalno	
10	Pranje gelendera	1 nedeljno	Brisanje odgovarajućom hemijom i posušivanje
11	Pranje invalidskih liftova	1 mesečno	
12	Skupljanje vode posle poplava i intervencija u tehničkim prostorijama	Po potrebi	
13	Čišćenje vode sa garažnih stepenica i iz garaža posle kiša i usled kvarova i havarija	Po potrebi	

#### SPECIFIKACIJA USLUGA MENADŽMENTA I ADMINISTRACIJE GARAŽE

	OPIS AKTIVNOSTI	DINAMIKA
1	Usluge kol centra: prijem žalbi na čistoću/ispravnost unutrašnjih delova i sistema koji pripadaju isključivo garaži i OP-GP4.	radno vreme kol centra: 0-24h
2	Kontrola čistoće/ispravnosti delova i sistema koji pripadaju isključivo garaži i OP-GP4. Obaveštavanje skupštine garaže o uočenim problemima i načinu njihovog rešavanja.	1x sedmično
3	Rešavanje uočenih (ili prijavljenih) problema kroz koordinaciju odgovarajućih kompanija angažovanih na održavanju garaže i OP-GP4 ili kroz prosleđivanje zahteva nadležnim javnim komunalnim preduzećima.	Po potrebi

4	<p>Kontrola dinamike obavljanja svih usluga održavanja garaže i OP-GP4 definisanih ugovorenim specifikacijama.</p> <p>Provera kvaliteta izvršenih usluga (nivo čistoće, izgled nakon popravki, da li je popravka bila uspešna, ...)</p> <p>Upravljanje i koordinacija Profesionalnog tima angažovanog na održavanju garaže i OP-GP4.</p> <p>Obaveštavanje skupštine garaže u slučaju nepotpunog ili nekvalitetnog izvršenja preuzetih obaveza od strane angažovanih kompanija na održavanju garaže i OP-GP4.</p>	Po ugovorenoj dinamici i po potrebi
5	<p>Izrada sedmičnih izveštaja skupštini garaže o poslovima higijenskog čišćenja garaže i OP-GP4 (uključujući dezinfekciju / deratizaciju).</p> <p>(U izveštaju da se navede detaljno šta je planirano, a šta urađeno u protekloj sedmici i da se navede plan rada za narednu sedmicu.)</p>	sedmično
6	<p>Izrada sedmičnih izveštaja skupštini garaže o poslovima tehničkog održavanja garaže i OP-GP4 (uključujući liftove, PP opremu).</p> <p>(U izveštaju da se navede detaljno šta je planirano, a šta urađeno u protekloj sedmici i da se navede plan rada za narednu sedmicu.)</p>	sedmično
7	<p>Izrada mesečnih izveštaja skupštini garaže o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uplatama i dugovanjima svih članova skupštine na ime troškova održavanja garaže</li> <li>- uplatama i dugovanjima vlasnika PM na ime troškova održavanja OP-GP4</li> <li>- prijavljenim/uočenim problemima u garaži, načinu i rokovima za njihovo rešavanje</li> <li>- prijavljenim/uočenim problemima na OP-GP4, načinu i rokovima za njihovo rešavanje</li> </ul>	mesečno
8	<p>Praćenje uplata i dugovanja uz korišćenje odgovarajućeg facility management softvera (Total Observer ili slično)</p>	Jednom mesečno
9	<p>Štampanje i distribucija računa vlasnicima nepokretnosti u garaži i na OP-GP4 uz korišćenje odgovarajućeg softvera</p>	Jednom mesečno
10	<p>Priprema i realizacija uplatnica za plaćanje faktura pružaocima usluga, prenos novca u investicioni fond parcele i slično</p>	Jednom mesečno
11	<p>Slanje opomena pred utuženje i priprema tužbe protiv vlasnika nekretnina koji ne izvršavaju svoje obaveze</p>	Po potrebi

12	<p>Komunikacija sa predstavnicima skupštine garaže.</p> <p>Komunikacija sa komisijama izglasanim od strane skupštine garaže. Pružanje podrške radu komisija i sprovođenje njihovih odluka.</p>	redovno
13	Komunikacija sa javnim komunalnim preduzećima u slučaju većih problema u garaži	Po potrebi
14	Komunikacija i prosleđivanje prijava inspekcijskim službama grada i opštine Novi Beograd	Po potrebi
15	Komunikacija sa nadležnim institucijama i pravnim licima u domenu komunalnih i drugih pitanja koja nisu direktno vezana za održavanje garaže (problemi sa uslugama javnih komunalnih preduzeća - Infostan, Elektrodistribucija, Vodovod i kanalizacija, itd.)	Po zahtevu
16	<p>Prisustvo sastancima skupštine garaže. Organizacija sastanaka i vođenje zapisnika.</p> <p>Sprovođenje odluka koje su izglasane u skupštini garaže.</p>	Po pozivu i po potrebi
17	Štampanje potrebnog materijala za donošenje odluka u skupštini garaže.	Po potrebi i po pozivu
18	Prikupljanje i analiza dodatnih ponuda za izvođenje radova, vanredne popravke i nabavke. Praćenje i kontrola izvođenja radova na dopunskim ponudama. Izveštavanje skupštine garaže o statusu radova (o početku i završetku)	Po potrebi
19	Organizacija i sprovođenje investicionih radova na osnovu odluke skupštine garaže – analiza izvodljivosti predloženih aktivnosti, priprema dokumentacije, pribavljanje potrebnih dozvola i saglasnosti	Po potrebi