

# SERTIFIKAT

## PROSTORNO-FUNKCIONALNOG KVALITETA STANA

Sertifikat prostorno-funkcionalnog kvaliteta stana predstavlja standardizovani instrument evaluacije stambenog prostora na osnovu njegove organizacije, dimenzionalnih karakteristika i sposobnosti prilagođavanja različitim načinima korišćenja. Procena se zasniva na analizi prostornih svojstava stana, bez oslanjanja na subjektivne preferencije korisnika, sa ciljem utvrđivanja opšte upotrebne adekvatnosti i prilagodljivosti prostora.

Sertifikat je strukturiran kroz četiri segmenta procene: 1) prostorni uslovi za odvijanje stambenih funkcija, 2) kompatibilnost stambenih funkcija, 3) dimenziona i normativna adekvatnost prostora i 4) fleksibilnost i životni vek stana. Svaki segment sadrži kriterijume koji se vrednuju bodovanjem u rasponu od 0 do 2, u zavisnosti od stepena ispunjenosti uslova.

Evaluacija se sprovodi na osnovu analize projektne dokumentacije ili postojećeg stanja, pri čemu se kriterijumi ocenjuju pojedinačno. Ukupan rezultat izražava se procentualno u odnosu na maksimalan broj bodova. Sertifikat omogućava i uvid u rezultate po segmentima procene, čime se olakšava identifikacija prostornih nedostataka i razvojnih potencijala.

Sertifikat je namenjen investitorima, projektantima i drugim učesnicima u procesu projektovanja i realizacije stambenih objekata, kao alat za objektivnu procenu kvaliteta prostornog koncepta i donošenje informisanih odluka. Može se koristiti i od strane zainteresovanih kupaca u postupku izbora i procene stana, kao sredstvo transparentnog prikaza kvaliteta stambenog prostora.

Sertifikat sadrži i kratak stručni komentar kojim se interpretiraju ključni prostorni kvaliteti, ograničenja i razvojni potencijali analiziranog stana.

© Đorđe Alfirević, Sanja Simonović Alfirević, 2026.

Metodološki model sertifikata razvijen je u okviru naučnog istraživanja objavljenog u časopisu *Arhitektura i urbanizam*, br. 62, str. 26–35, 2026. <https://doi.org/10.5937/a-u0-66776>

Sertifikat je zasnovan na autorskom metodološkom modelu. Korišćenje i prenošenje metodologije ili obrasca sertifikata dozvoljeno je uz navođenje autora i izvora.

## 1. OSNOVNI PODACI O STANU

**Naziv / oznaka stana:**

**Lokacija:**

**Tip procene:**

(novogradnja / adaptacija / postojeće stanje)

**Neto površina:**

**Struktura domaćinstva:**

**Datum procene:**

**Evaluator:**

## 2. PROSTORNI USLOVI ZA ODVIJANJE STAMBENIH FUNKCIJA – TABELA 1

STAMBENE FUNKCIJE		Bodovi (0–2)	Napomene
<b>Osnovne funkcije</b>			
1	Spavanje		
2	Odmor		
3	Vršenje nužde		
4	Uzimanje hrane		
5	Umivanje		
6	Kupanje		
7	Brijanje, kozmetika		
8	Gimnastika		
<b>Dnevne i individualne aktivnosti</b>			
9	Razonoda		
10	Praćenje medija		
11	Čitanje, pisanje		
12	Seksualni odnosi		
13	Izolacija, samoća		
<b>Socijalne i porodične aktivnosti</b>			
14	Nega članova porodice		
15	Kontakti		
16	Razgovor		
17	Komuniciranje		
<b>Radno-servisne aktivnosti</b>			
18	Svlačenje, oblačenje		
19	Pripremanje hrane		
20	Serviranje		
21	Pranje sudova ručno		
22	Pranje sudova mašinom		
23	Pranje veša ručno		
24	Pranje veša mašinom		
25	Peglanje veša		
26	Održavanje stana		
27	Deponovanje smeća		
<b>Skladištenje</b>			
28	Čuvanje odeće		
29	Čuvanje hrane		
30	Čuvanje kuhinjskog pribora		
31	Čuvanje stambenog pribora		
32	Čuvanje raznih predmeta		
33	Čuvanje knjiga		
<b>Specifične aktivnosti</b>			
34	Gajenje životinja		
<b>UKUPNO (bodovi):</b>			/ 68
<b>PROCENAT:</b>			%

### Legenda i način bodovanja:

- 2 boda – prostorni uslovi su adekvatni i omogućavaju nesmetano odvijanje funkcije  
 1 bod – prostorni uslovi su ograničeni i delimično zadovoljavaju zahteve funkcije  
 0 bodova – prostorni uslovi su neadekvatni i ne omogućavaju kvalitetno odvijanje funkcije

**Maksimalni broj bodova: 68**

### 3. KOMPATIBILNOST STAMBENIH FUNKCIJA – TABELA 2

FUNKCIONALNE RELACIJE	Bodovi (0–2)	Kriterijum procene
Spavanje – boravak		Konflikt postoji ako je spavaća zona direktno otvorena ka boravku ili izložena buci; bez konflikta ako je jasno izdvojena i zaštićena.
Spavanje – komunikacije		Konflikt postoji ako se kroz zonu spavanja odvija komunikacioni tok ili je prostor prolazan; bez konflikta ako je zona spavanja izvan glavnih tokova.
Spavanje – sanitarne aktivnosti		Konflikt postoji ako je sanitarni prostor neposredno uz zonu spavanja bez zaštite od buke; bez konflikta ako ne utiče na akustički komfor.
Rad/učenje – dnevne aktivnosti		Konflikt postoji ako je prostor za rad izložen buci, prolazu ili ometanjima; bez konflikta ako omogućava koncentraciju kroz izdvojenost ili kontrolu uticaja.
Izolacija – boravak		Konflikt postoji ako ne postoji mogućnost izdvajanja iz zone dnevnih aktivnosti; bez konflikta ako je obezbeđen prostor za izolaciju.
Priprema hrane – boravak		Konflikt postoji ako se mirisi, buka ili vizuelni uticaji nekontrolisano prenose u boravak; bez konflikta ako su kontrolisani.
Priprema hrane – komunikacije		Konflikt postoji ako komunikacioni tokovi prolaze kroz radnu zonu kuhinje; bez konflikta ako su jasno odvojeni.
Ulaz – privatna zona		Konflikt postoji ako ulaz omogućava direktan pogled ili pristup privatnoj zoni; bez konflikta ako postoji prelazni prostor.
Ulaz – boravak		Konflikt postoji ako je boravak direktno izložen ulazu; bez konflikta ako je pristup kontrolisan ili vizuelno filtriran.
Sanitarne aktivnosti – dnevna zona		Konflikt postoji ako je sanitarni prostor direktno povezan sa boravkom ili vizuelno izložen; bez konflikta ako je diskretno pozicioniran.
Dečija zona – roditeljska zona		Konflikt postoji ako su zone bez mogućnosti nadzora ili bez privatnosti; bez konflikta ako postoji uravnotežen odnos blizine i izdvajanja.
Boravak – komunikacije		Konflikt postoji ako je boravak deo glavnog komunikacionog toka; bez konflikta ako su kretanja periferno organizovana.
Servisne aktivnosti – dnevne aktivnosti		Konflikt postoji ako servisne aktivnosti ometaju boravak bukom, mirisima ili vizuelno; bez konflikta ako su odvojene ili kontrolisane.
Skladištenje – komunikacije		Konflikt postoji ako skladištenje sužava ili blokira komunikacije; bez konflikta ako je integrisano bez ometanja kretanja.
<b>UKUPNO (bodovi):</b>		/ 28
<b>PROCENAT:</b>		%

#### Legenda i način bodovanja:

- 2 boda – nema konflikta, funkcije su prostorno usklađene
- 1 bod – konflikt je prisutan u ograničenoj meri
- 0 bodova – izražen konflikt koji narušava funkcionalno korišćenje prostora

**Maksimalni broj bodova: 28**

#### 4. DIMENZIONA I NORMATIVNA ADEKVATNOST PROSTORA – TABELA 3

PROSTOR	Bodovi (0–2)	Kriterijum procene
Dnevna soba		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 16 \text{ m}^2$ , širina $\geq 320 \text{ cm}$ , visina $\geq 260 \text{ cm}$ , uz direktno osvetljenje i prirodno provetranje; delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja ili izostaje prirodno osvetljenje/provetranje.
Soba za 2 osobe		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 11 \text{ m}^2$ , širina $\geq 240 \text{ cm}$ , visina $\geq 260 \text{ cm}$ i obezbeđeno direktno osvetljenje; delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja.
Soba za 1 osobu		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 7 \text{ m}^2$ , širina $\geq 210 \text{ cm}$ , visina $\geq 260 \text{ cm}$ i obezbeđeno direktno osvetljenje; delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja.
Kuhinja		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 4 \text{ m}^2$ , širina $\geq 170 \text{ cm}$ i obezbeđeno adekvatno osvetljenje i provetranje (prirodno ili mehaničko); delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja.
Trpezarija		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 4 \text{ m}^2$ , širina $\geq 220 \text{ cm}$ , visina $\geq 260 \text{ cm}$ i obezbeđeno direktno osvetljenje; delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja.
Kupatilo		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 3 \text{ m}^2$ , širina $\geq 160 \text{ cm}$ , visina $\geq 260 \text{ cm}$ i obezbeđeno provetranje (prirodno ili mehaničko); delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja.
WC		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 1.3 \text{ m}^2$ , širina $\geq 90 \text{ cm}$ i obezbeđeno provetranje; delimično ako je odstupanje u jednom parametru; nije zadovoljen ako postoji više odstupanja.
Ulazni prostor		Uslov je zadovoljen ako je širina $\geq 120 \text{ cm}$ i omogućena protočnost kretanja; delimično ako je prostor funkcionalno ograničen; nije zadovoljen ako ne obezbeđuje osnovnu funkciju pristupa.
Hodnici		Uslov je zadovoljen ako je širina $\geq 90 \text{ cm}$ i omogućena nesmetana komunikacija; delimično ako je protočnost ograničena; nije zadovoljen ako je komunikacija otežana.
Ostava / plakari		Uslov je zadovoljen ako je obezbeđen prostor za skladištenje ( $\geq 0.5 \text{ m}^2$ ili ekvivalentno); delimično ako je kapacitet nedovoljan; nije zadovoljen ako skladišni prostor ne postoji.
Balkon / lođa		Uslov je zadovoljen ako je površina $\geq 1\text{--}3 \text{ m}^2$ i prostor je upotrebljiv uz prirodno provetranje; delimično ako je površina ili upotrebljivost ograničena; nije zadovoljen ako prostor ne ispunjava osnovnu funkciju.
<b>UKUPNO (bodovi):</b>		<b>/ 22</b>
<b>PROCENAT:</b>		<b>%</b>

##### Legenda i način bodovanja:

- 2 boda – normativni uslovi su ispunjeni
- 1 bod – normativni uslovi su delimično ispunjeni
- 0 bodova – normativni uslovi nisu ispunjeni

**Maksimalni broj bodova: 22**

## 5. FLEKSIBILNOST I ŽIVOTNI VEK STANA – TABELA 4

KRITERIJUM	Bodovi (0–2)	Kriterijum procene
<b>Prostorna fleksibilnost</b>		
Mogućnost reorganizacije stambene jedinice		Uslov je zadovoljen ako prostorna struktura omogućava promene rasporeda bez konstruktivnih intervencija; delimično ako su promene ograničene; nije zadovoljen ako reorganizacija nije moguća.
Mogućnost formiranja dodatne prostorije		Uslov je zadovoljen ako je moguće formirati dodatnu prostoriju preraspodelom prostora; delimično ako je moguće uz kompromis; nije zadovoljen ako nije moguće.
Mogućnost spajanja prostora		Uslov je zadovoljen ako se prostori mogu povezivati u veću celinu; delimično ako je povezivanje ograničeno; nije zadovoljen ako je onemogućeno.
Fleksibilnost komunikacionih tokova		Uslov je zadovoljen ako komunikacije omogućavaju različite scenarije korišćenja; delimično ako su ograničene; nije zadovoljen ako su rigidne.
Uticaj konstruktivnog sistema na fleksibilnost		Uslov je zadovoljen ako konstrukcija ne ograničava promene; delimično ako ih delimično ograničava; nije zadovoljen ako ih onemogućava.
<b>Funkcionalna fleksibilnost</b>		
Fleksibilnost funkcionalnih zona		Uslov je zadovoljen ako organizacija prostora omogućava različite načine korišćenja zona; delimično ako su mogućnosti ograničene; nije zadovoljen ako su zone funkcionalno rigidne.
Neutralnost (polivalentnost) prostorija		Uslov je zadovoljen ako pojedinačne prostorije nisu tipološki specijalizovane i mogu se koristiti za različite namene; delimično ako je njihova upotreba ograničena; nije zadovoljen ako je namena fiksirana.
Mogućnost organizacije rada u stanu		Uslov je zadovoljen ako postoji ili se može obezbediti prostor za rad; delimično ako je rad moguć uz kompromis; nije zadovoljen ako nije moguće obezbediti uslove.
Prostorna rezerva (višak potencijala)		Uslov je zadovoljen ako postoji višak prostora koji omogućava uvođenje novih funkcija; delimično ako je ograničen; nije zadovoljen ako ne postoji.
<b>Dugoročna adaptibilnost (životni vek stana)</b>		
Prilagodljivost različitim fazama domaćinstva		Uslov je zadovoljen ako stan može odgovoriti na različite faze (samac, porodica, stariji); delimično ako odgovara ograničenom broju faza; nije zadovoljen ako je funkcionalno neadekvatan.
<b>UKUPNO (bodovi):</b>		/ 20
<b>PROCENAT:</b>		%

### Legenda i način bodovanja:

- 2 boda – visok stepen fleksibilnosti i adaptabilnosti  
 1 bod – ograničena fleksibilnost  
 0 bodova – rigidna i neprilagodljiva prostorna struktura

**Maksimalni broj bodova: 20**

## 6. ZBIRNA EVALUACIJA PROSTORNO-FUNKCIONALNOG KVALITETA STANA

SEGMENT PROCENE	Ostvareni bodovi	Maksimalni bodovi	Procenat (%)
1. Prostorni uslovi za odvijanje stambenih funkcija		68	
2. Kompatibilnost stambenih funkcija		28	
3. Dimenziona i normativna adekvatnost prostora		22	
4. Fleksibilnost i životni vek stana		20	
<b>UKUPNO:</b>		138	

Napomena: Ukupan procenat dobija se odnosom ostvarenog i maksimalnog broja bodova. Procenat po segmentu izražava stepen ispunjenosti kriterijuma unutar pojedinačnih oblasti procene i služi za identifikaciju prostornih nedostataka i razvojnih potencijala.

## 7. STRUČNI KOMENTAR

## 8. RAZRED KVALITETA:

- **A – visok kvalitet (85–100%)** – stan obezbeđuje optimalne uslove korišćenja, bez značajnih prostornih konflikata i sa visokim stepenom adaptabilnosti
- **B – dobar kvalitet (70–84%)** – prisutni su manji nedostaci koji ne narušavaju funkcionalnost prostora u značajnoj meri
- **C – prihvatljiv kvalitet (55–69%)** – uočeni su izraženiji funkcionalni nedostaci i ograničenja u korišćenju
- **D – nizak kvalitet (40–54%)** – prisutni su značajni nedostaci u organizaciji i funkcionalnim odnosima
- **E – neadekvatan kvalitet (<40%)** – stan ne zadovoljava osnovne prostorno-funkcionalne zahteve

## 9. POTPIS I VALIDACIJA

Potpis / el. validacija

Evaluator: .....

Datum: .....

Mesto: .....

Broj sertifikata: .....