



ANALÝZA FUNKCIONALÍT SYSTÉMU DOMUS 11 A JEHO VPLYV NA TRANSPARENTNOSŤ A EFEKTÍVNOSŤ SPRÁVY BYTOVÝCH DOMOV

Matej Bomboš¹, Juraj Fabuš²

Abstract: This article explores the DOMUS 11 information system by ANASOFT, a leading property management software in Slovakia and the Czech Republic. It highlights its key features, including open banking, electronic voting, and energy consumption monitoring, which streamline payments and enhance transparency. With its modular design and a broader, more comprehensive set of features, DOMUS 11 surpasses competitors like EasySVB and Resitech. The article highlights its practical benefits and hints at its future potential in property management.

Keywords: Property management, Property management software, property management legislative, ANASOFT, DOMUS.

Úvod do problematiky - správa bytových domov

Správa bytového domu nezahŕňa iba úhradu faktúr a vymáhanie nedoplatkov. Ide o súbor činností, ktoré zabezpečujú riadne fungovanie domu – od údržby výťahu, cez opravu strechy, až po vyvesovanie oznamov v budove. Spoločenstvo vlastníkov alebo správcovská firma obstaráva služby a tovary, aby sa o spoločné priestory, zariadenia či nebytové priestory staralo v súlade so zákonom. K tomu patrí aj vedenie účtu domu v banke, vymáhanie dlhov či správa fondu opráv[1].

Napríklad, ak sa pokazí kotol, správca musí rýchlo konať, aby obyvatelia nezostali bez tepla. Všetky činnosti sú upravené zákonom č. 182/1993 Z. z., ktorý presne určuje, čo je povolené a čo nie.

Správca

Správcom môže byť firma alebo podnikateľ, ktorý má v náplni práce starostlivosť o byty a domy. Musí dodržiavať zákon č. 182/1993 Z. z. a držať peniaze domu oddelene od svojich vlastných, nemôže ich použiť na svoje dlhy ani na iné účely. Ak niečo pokazí, napríklad nezabezpečí opravu a vznikne škoda, nesie za to zodpovednosť [1].

Inými slovami, správca je osoba, ktorá má kľúče od bytového domu a dohliada na jeho chod, avšak nemôže s jeho majetkom nakladať podľa vlastného uváženia.

¹ Matej Bomboš, Katedra spojov, FPEDAS, Žilinská univerzita v Žiline, e-mail: matej.bombos@stud.uniza.sk

² Ing. Juraj Fabuš, PhD., Katedra spojov, FPEDAS, Žilinská univerzita v Žiline, Univerzitná 1, 010 26 Žilina, tel.: +421 915839905, e-mail: fabus@uniza.sk

Súčasný stav softvérov pre správu bytových domov

Softvéry pre správu bytových domov sú ako digitálni asistenti. Pomáhajú spracovať zálohové predpisy, vyúčtovania či údaje o spotrebe vody a tepla. Uľahčujú život správcovi, ktorí by inak trávili hodiny nad papiermi, a zároveň budujú dôveru vlastníkov, ktorí vidia presné čísla. Podľa typu správy si správca vyberá softvér, ktorý mu najviac vyhovuje [2]. Na Slovensku je ich na výber dosť, no nie všetky držia krok s dobou.

Na trhu existuje niekoľko desiatok riešení, z ktorých mnohé boli vyvinuté pred rokom 2010 a odvtedy nezaznamenali žiadny významný pokrok ani modernizáciu. Tento článok sa preto zameriava na moderné alternatívy. Jednou z nich je **DOMUS 11** od ANASOFTu, ktorý si vybudoval povest' špičkového nástroja na Slovensku a v Česku. Súperí s programami ako **EasySVB**, **Resitech** či **QI modul správy nehnuteľností**, no vyniká inovatívnym prístupom a flexibilitou. Kým sa iné systémy často zameriavajú len na základné funkcionality, DOMUS prináša rozšírené možnosti a pokročilé funkcie.

Porovnanie softvérov na Slovensku

Porovnanie softvérov pre správu bytových domov na Slovensku nie je – chýbajú aktuálne štatistiky, podiely na trhu či detailné analýzy. Inšpiráciu preto hľadáme na zahraničných portáloch, kde sa podobné systémy hodnotia podľa funkcií, ceny či spokojnosti používateľov. Plánujeme podrobnejšie porovnanie založené na kritériách ako modularita, podpora legislatívy a používateľský komfort.

Zatiaľ sa teda budeme sústrediť iba na systém DOMUS 11, ktorý si zaslúži pozornosť najmä ak máte v správe väčšie portfólio nehnuteľností.

ANASOFT APR, spol. s r.o. a jeho softvérové riešenie DOMUS 11

ANASOFT je slovenská IT firma, ktorá od roku 1991 prináša nové technológie do rôznych odvetví – od logistiky po verejnú správu. Jedným z jej kľúčových produktov je DOMUS, informačný systém navrhnutý pre správu bytov, ktorý využíva **portál poschodoch.sk** na komunikáciu s vlastníkami. Podľa ich webu DOMUS spravuje viac ako milión priestorov v dvoch krajinách, čo z neho robí lídra v regióne [3]. Firma zamestnáva 100–150 ľudí a v roku 2024 dosiahla tržby okolo 10 miliónov eur, čo poukazuje na jej úspech [4]. ANASOFT kladie dôraz na inovatívne technológie, ako sú umelá inteligencia či automatizácia a to sa výrazne prejavuje aj v systéme DOMUS 11. [3].

DOMUS 11 je najnovšia verzia systému, ktorý mení spôsob, akým správcovia pracujú. Uľahčuje správu bytov a nebytových priestorov od malých bytových domov s niekoľkými jednotkami až po rozsiahle obytné a komerčné komplexy s desiatkami či stovkami priestorov vďaka prehľadným údajom a automatizácii. „Už žiadne ručné prepisovanie čísel,“ uvádzajú jeho používatelia [8].

Na druhú stranu, tento systém je pomerne komplikovaný a vyžaduje rozsiahle školenie. Vďaka množstvu informatívnych materiálov, ktoré ANASOFT poskytuje v blogoch svojej stránky je možné túto výzvu úspešne zvládnuť. Systém sa vyvíjal roky, pričom vychádza zo spätnej väzby od správcov aj vlastníkov. Výsledkom je nástroj, ktorý šetrí čas a zvyšuje dôveru.



Graf 1. Počet spravovaných priestorov [6].

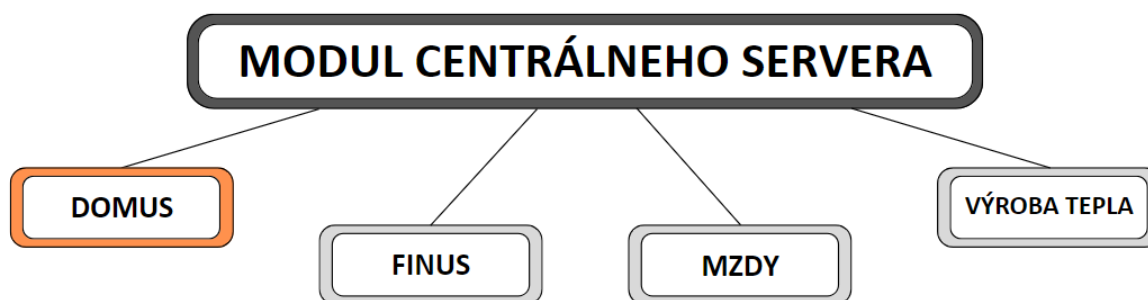
Graf č. 1 ukazuje, ako počet priestorov spravovaných DOMUSom rástol od roku 2003. Vidno z neho prudký nárast v prvých 5 rokoch, ktorý neskôr v roku 2017 presiahol 600 000 objektov.

V máji 2024 systém prekročil hranicu jedného milióna, čo predstavuje významný míľnik, na ktorý spoločnosť ANASOFT právom poukazuje s hrdosťou. Riaditeľ ERP divízie Jozef Turózci to vtedy označil na LinkedIn za dôkaz, že DOMUS je na Slovensku štandardom a čoskoro tak môže byť aj v Česku [7].

Zloženie programu a jeho moduly

DOMUS 11 funguje v prostredí Windows a delí sa na štyri moduly:

- **DOMUS:** Základ, ktorý eviduje priestory, revízie, platby a odpočty meračov. Napríklad správca tu vybaví ročné vyúčtovanie jedným kliknutím.
- **FINUS:** Ekonomický modul na účtovníctvo, fakturáciu či bankové operácie. Zvládne aj desiatky bytových domov naraz.
- **Mzdy:** Počíta mzdy zamestnancov, odmeny zástupcov a generuje príkazy na úhradu, samozrejme všetko v súlade so zákonom.
- **Výroba tepla:** Pre výrobcov tepla sleduje náklady, spotrebu a stav techniky [8].

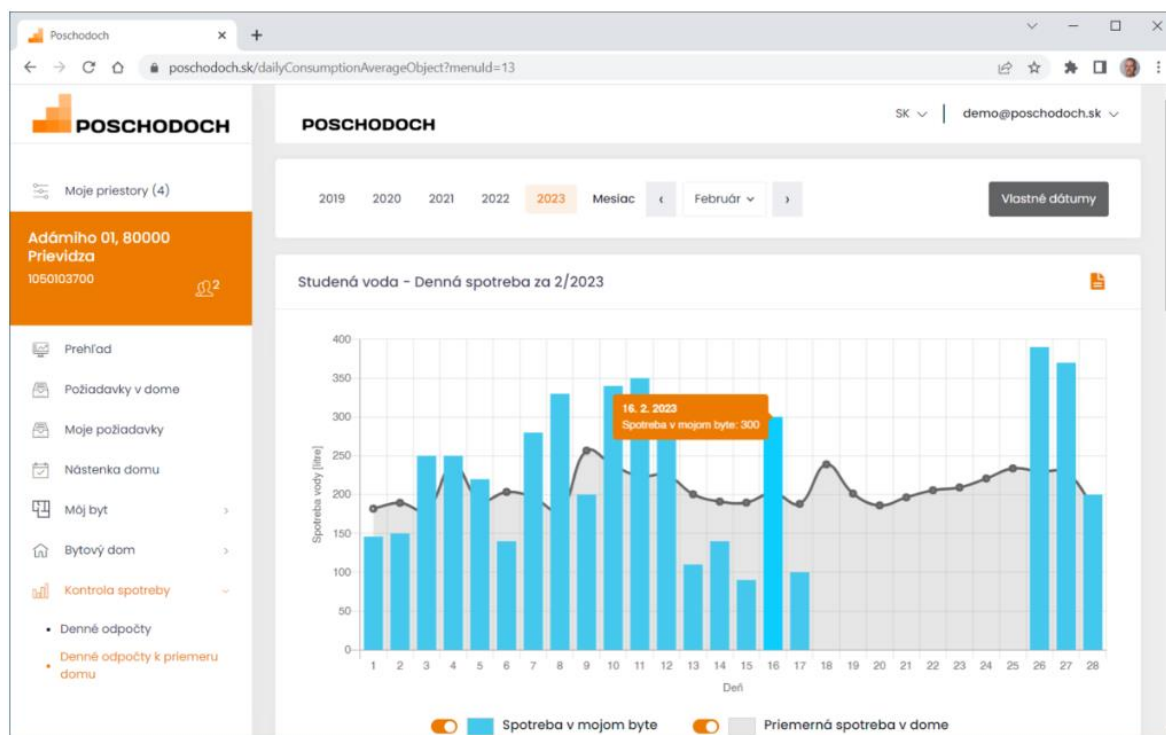


Obrázok 1. Vizualizácia modulárnosti softvéru od ANASOFTu (vlastné spracovanie)

Obrázok 1 znázorňuje, ako moduly spolupracujú cez **centrálny server** ANASOFTu, ktorý zabezpečuje výmenu dát.

Portál poschodoch.sk

Srdcom komunikácie je portál poschodoch.sk. Vlastníci tu nájdu stav účtu, grafy spotreby, vyúčtovania, fond opráv či nástenku domu – všetko synchronizované z DOMUSu bez ručného zadávania [8, 9].



Obrázok 2. Portál Poschodoch.sk - vizualizácia spotreby bytu [9]

Obrázok 2 ukazuje pohľad cez portál poschodoch.sk na denné odpočty studenej vody. Ak má dom vhodné merače, vlastníci vidia, koľko mínajú a môžu to porovnať s priemerom v celom dome. Spoločnosť ANASOFT musela vynaložiť značné úsilie, aby zabezpečila súlad systému DOMUS 11 so smernicou o energetickej efektívnosti (EED) [9]. Táto Európska smernica vyžaduje transparentnejšie informácie o spotrebe pri diaľkových odpočtoch [12].

Mobilné aplikácie a technológie

DOMUS sa neobmedzuje iba na počítačové programy:

- **eDOMUS** je mobilná aplikácia pre prácu v teréne, t. z. správcovia majú údaje vždy so sebou a dokážu s nimi pracovať za chodu [11].
- **Odpočet meračov** je aplikácia, ktorá umožňuje pomocou mobilného zariadenia zaznamenať odpočty, čím sa šetrí papier i čas. [10].

Významnou funkciou je aj zasielanie SMS správ priamo zo systému DOMUS, ktoré sa dá využiť na zaslanie upomienky, informovanie o schôdzach či odstávkach. V roku 2022 bolo týmto spôsobom odoslaných takmer **1 milión SMS správ** [8, 9].

Novinky v poslednej verzii systému DOMUS 11

Verzia 11, ktorá sa rozvíjala od 2022 do 2025, priniesla vylepšenia, ktoré potešia správcov aj vlastníkov:

- **Otvorené bankovníctvo:** Je súčasťou modulu FINUS a dokáže si sám priradiť platby k účtom. Správca vidí cashflow okamžite a bez chýb [8, 9, 13].
- **Elektronické hlasovanie:** Po novele zákona č. 182/1993 Z. z. v januári 2025 je na Slovensku elektronické hlasovanie legálne. Vlastníci hlasujú cez mobil o rozpočte či opravách. Je to bezpečné, jednoduché a správca získava okamžite výsledky [1, 14].
- **Externé schvaľovanie faktúr:** Faktúry sa odosielať e-mailom, papier je minulosťou. Správcom to zrýchľuje a sprehľadňuje prácu [8].
- **Kontrola spotreby:** Na poschodoch.sk sa zobrazujú denné údaje o energiách a porovnanie s domom, vďaka čomu šetrí čas, peniaze aj prírodu [15].
- **Service Desk:** Požiadavky na opravy či odpočty sa priradujú zodpovedným osobám a sledujú sa až do vyriešenia. Správca má všetko prehľadne evidované na jednom mieste [8].
- **Ďalšie inovatívne riešenia a vylepšenia:** Zálohovanie dát, online odpočty a e-mailové faktúry urýchľujú prácu [8, 12].

Záver

DOMUS 11 od ANASOFTu patrí k najlepším softvérom na správu bytových domov na Slovensku a v Česku. Spravuje viac než milión priestorov a slúži ako základ pre fungovanie stoviek spoločností. Vysvetlili sme, ako jeho funkcie šetria čas a zvyšujú prehľadnosť pre obe strany. Jeho modularita ho robí ideálnym pre rôzne veľkých správcov, zatiaľ čo portál a aplikácie približujú dáta vlastníkom.

Oproti EasySVB či Resitechu vyniká svojou širokou ponukou a rýchlou adaptáciou, napríklad na novú legislatívu o hlasovaní reagoval okamžite. Chýbajú síce detailné porovnania, no milión spravovaných priestorov je samo o sebe dostatočným ukazovateľom. Cena nie je verejne dostupná, keďže sa stanovuje individuálne na základe konkrétnych potrieb a požiadaviek zákazníka. Výška poplatku sa odvíja od rozsahu funkcionalít, počtu spravovaných jednotiek či poskytovaných služieb. Konečné cenové podmienky sú teda predmetom dohody medzi poskytovateľom a klientom.

DOMUS nie je bez chýb, implementácia a školenie môžu byť náročné, no jeho prínos prevyšuje nedostatky.

Pre správcov to znamená menej stresu, pre vlastníkov viac kontroly. DOMUS má potenciál rásť s trendmi ako digitalizácia či udržateľnosť. Otázkou zostáva, či si dokáže vybudovať postavenie štandardu aj na medzinárodnom trhu mimo Slovenska a Česka.

Literatúra

- [1] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky-fe/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/#paragraf-6.odsek-1> [cit. 2024-12-3]
- [2] Salvová, 2008. Softvérové riešenia pre správu bytových domov. Správa budov, 3, pp. 22-24.
- [3] ANASOFT, 2023. *O NÁS*. [ONLINE]. [CIT. 2025-03-06]. DOSTUPNÉ NA: [HTTPS://WWW.ANASOFT.COM/SK/O-NAS](https://www.anasoft.com/sk/o-nas)
- [4] FINSTAT, 2022. *ANASOFT – ekonomické údaje*. [online]. [cit. 2025-03-05]. Dostupné na: <https://finstat.sk/31361552>
- [5] TECHBOX, 2021. *Slovenské IT firmy, ktoré menia svet*. [online]. [cit. 2025-03-03]. Dostupné na: <https://www.techbox.sk>

- [6] ANASOFT, 2018. *DOMUS pre správu bytov v roku 2017*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/domus/sk/home/Novinky-blog/Novinky/DOMUS-pre-spravu-bytov-2017>
- [7] TURÓCI, Jozef. 2024. *Riešenie na správu DOMUS už teraz spravuje viac ako 1 000 000 bytov a priestorov v Slovenskej a Českej republike*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: https://www.linkedin.com/posts/turoci_1-000-000-spravovan%C3%BDch-priestorov-v-domuse-activity-7186397266625142784-H1oQ
- [8] ANASOFT, 2023. *Kampaň DOMUS II*. [online]. [cit. 2025-02-08]. Dostupné vo formáte PDF.
- [9] ANASOFT, 2022. *DOMUS II – užitočné vylepšenia pre vás*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/domus/sk/home/DOMUS-11-uzitocne-vylepsenia-pre-vas>
- [10] ANASOFT, 2025. *Mobilná aplikácia pre odpočet meračov*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/domus/sk/home/inovacie/mobilna-aplikacia-pre-odpocet-meracov/>
- [11] ANASOFT, 2025. *eDOMUS – jednoduchý prístup k údajom o správe bytov*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/domus/sk/home/eDOMUS/>
- [12] ISTA Slovakia, s. r. o., 2019. *Nová smernica EED vyžaduje diaľkový odpočet a transparentnejšie informácie o spotrebe*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://lepsiasprava.sk/nova-smernica-eed-vyzaduje-dialkovy-odpocet-a-transparentnejšie-informácie-o-spotrebe/>
- [13] ANASOFT, 2025. *Otvorené bankovníctvo v systéme FINUS*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/finus/sk/home/Finus-inovacie/Otvorene-bankovnictvo>
- [14] ANASOFT, 2025. *Elektronické hlasovanie v systéme DOMUS*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/domus/sk/home/Novinky-blog/blog/Elektronicke-hlasovanie>
- [15] ANASOFT, 2025. *Kontrola spotreby energií domácností cez internet*. [online]. [cit. 2025-03-08]. Dostupné na: <https://www.anasoft.com/domus/sk/home/kontrola-spotreby-energii-domacnosti-cez-internet/>