Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií

Bakalářská práce

Sdílená ekonomika

Lucie Křížová

© 2019 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lucie Křížová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Sdílená ekonomika

Název anglicky

Sharing economy

Cíle práce

Cílem práce je komparace zisku při krátkodobém pronájmu bytu na Praze 1 pomocí webové služby Airbnb a zisku dlouhodobého pronájmu bytu za jeden uplynulý rok.

Metodika

V teoretické části bakalářské práce bude provedena deskripce nabídky a poptávky, vzniku tržní ceny, nákladů, zisku, dále pojmů internet, historie internetu, spoluspotřebitelství, sdílené ekonomiky.

V praktické části bude provedena kalkulace nákladů a výnosů za jeden uplynulý rok pronájmu bytu na Praze 1 přes portál Airbnb, určení zisku a komparace s běžným dlouhodobým pronájmem.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Airbnb, cestovní ruch, ekonomika, internet, nabídka, poptávka, pronájem, sdílená ekonomika, spoluspotřebitelství, zisk

---

Doporučené zdroje informací

Hořejší, Bronislava; Soukupová, Jana a další. Mikroekonomie. Management Press, 2010. ISBN 978-80-7261-218-5.

Jurečka, Václav a kolektiv. Mikroekonomie. Grada, 2010. ISBN 978-802-247-4385-1.

MANKIW, Greg. Principles of Microeconomics. Cengage Learning, 2016. ISBN 978-13-0597-149-3.

Musil, Petr. Mikroekonomie. Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-207-3.

Pichtr, Jan. Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?. Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.

Samuelson, Paul, A.; Nordhaus, William, D. Ekonomie. 19. vydání. NS Svoboda, 2013. ISBN 978-80-205-0629-0.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2018

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 11. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 01. 03. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Sdílená ekonomika" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 1.3. 2019 _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu práce Ing. Pavlu Hrdličkovi za odborné vedení a poskytnutí cenných rad při vypracování bakalářské práce.

Sdílená ekonomika

Abstrakt:

V teoretické části bakalářské práce se budeme zabývat popisem makroekonomie a podrobněji mikroekonomie, dále bude provedena deskripce nabídky a poptávky, vzniku tržní ceny, nákladů, zisku, dále si přiblížíme pojmy, jako jsou internet, historie internetu, spoluspotřebitelství- sdílená ekonomika.

V praktické části bude provedena kalkulace nákladů a výnosů za jeden uplynulý rok pronájmu bytu na Praze 2 přes portál Airbnb, určení zisku a komparace s běžným dlouhodobým pronájmem.

Klíčová slova:

Airbnb, cestovní ruch, ekonomika, internet, nabídka, poptávka, pronájem, sdílená ekonomika, spoluspotřebitelství, zisk

Sharing economy

Abstract

In the theoretical part of bachelor's work, we will address the description of the macro - economics and microeconomics, further to the desktop of supply and demand, the creation of market prices, the cost, the profit, further come up, the concepts, the Internet, the Internet history, the Inforcement, the consumer and the shared economy.

In the practical section, calculation of expenses and income for one past year rental the apartment on Prague 2, through the Airbnb, will be declared, destination profit and compartments with a current long - term lease.

Keywords: Airbnb, tourism, economy, Internet, supply, demand, rental, shared economy, co - consumer, profit

Obsah

1. Úvod 11

2. Cíl práce a metodika 12

2.1 Cíl práce 12

2.2 Metodika 12

3. Teoretická východiska 13

3.1 Ekonomie 13

3.1.1 Makroekonomie 13

3.1.2 Mikroekonomie 14

3.1.2.1 Stát 14

3.1.2.2 Firmy 14

3.1.2.3 Domácnosti 14

3.2 Tržní ekonomika 14

3.2.1 Poptávka 15

3.2.1.1 Determinanty poptávky 16

3.2.2 Nabídka 17

3.2.2.1 Determinanty nabídky 18

3.3 Rovnovážná cena 19

3.4 Ekonomické rozhodování výrobce 21

3.4.1 Náklady firmy 21

3.4.1.1 Druhy nákladů 22

3.4.2 Příjmy firmy 24

3.4.3 Zisk 24

3.4.3.1 Ekonomický zisk 25

3.4.3.2 Účetní zisk 25

3.4.3.3 Maximalizace zisku 25

3.4.3.4 Maximalizace zisku v krátkém období 26

3.4.3.5 Maximalizace zisku v dlouhodobém období 27

3.5 Sdílená ekonomika 27

3.6 Internet 29

3.6.1 Historie internetu 29

3.7 Airbnb 30

3.7.1 Logo Airbnb 31

3.7.2 Fungování Airbnb 32

3.7.3 Možnosti s Airbnb 33
3.7.4 Airbnb v ČR a její regulace 34

4. Praktická část 35
4.1 Podmínky pronájmu přes portál Airbnb 36
4.1.1 Náklady krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb 39
4.1.2 Výpočet příjmu z krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb 43
4.1.3 Celkový příjem za rok 2017 z krátkodobého pronájmu přes Airbnb 44
4.1.4 Výsledný zisk z krátkodobého pronájmu 2017 45
4.2 Dlouhodobý pronájem 46
4.2.1 Náklady dlouhodobého pronájmu 46
4.2.2 Celkový příjem z dlouhodobého pronájmu 48
4.2.3 Celkový zisk z dlouhodobého pronájmu 48
4.3 Kalkulace opotřebení bytu 49
4.3.1 Kalkulace opotřebení bytu u dlouhodobého pronájmu 49
4.3.2 Kalkulace opotřebení bytu u krátkodobého pronájmu 53

5. Výsledky a diskuze 56

6. Závěr 58

7. Bibliografie 60

8. Přílohy 68

Seznam obrázků

Obrázek 1 Spoluspotřebitelství v ČR 29
Obrázek 2 Staré logo Airbnb 31
Obrázek 3 Nové logo Airbnb 32
Obrázek 4 Popis bytu na Airbnb 36

Seznam tabulek

Tabulka 1 Implicitní náklady za rok 2017 40
Tabulka 2 Výpočet výše místních a turistických poplatků 41
Tabulka 3 Celkové provozní náklady za rok 2017 42
Tabulka 4 Výpočet příjmu hostitele za měsíc říjen 2017 43
Tabulka 5 Celkové příjmy za rok 2017 44
Tabulka 6 Zisk z krátkodobého pronájmu 2017 46
Tabulka 7 Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu 47
Tabulka 8 Provozní a celkové náklady dlouhodobého pronájmu 47
Tabulka 9 Celkový zisk z dlouhodobého pronájmu 49
Tabulka 10 Náklady na celk. rekonstrukci bytu u dlouhodobého pronájmu za 10 let 50
Tabulka 11 Náklady na renovaci parket u dlouhodobého pronájmu po 10 letech 51
Tabulka 12 Náklady na výmalbu u dlouhodobého pronájmu po 5 letech 51
Tabulka 13 Rekonstrukce dlažby a obkladů v koupelně po 10 letech 52
Tabulka 14 Náklady na celk. rekonstrukci bytu u krátkodobého pronájmu za 5 let 53
Tabulka 15 Zhodnocení výsledků 57

Seznam grafů

Graf 1 Poptávka 16
Graf 2 Graf posunu celé křivky 17
Graf 3 Nabídka 18
Graf 4 Posun celé křivky nabídky 19
Graf 5 Tržní rovnováha 20
Graf 6 Tržní nerovnováha 21
Graf 8 Zobrazení mezních, průměrných, průměrných variabilních a fixních nákladů 23
Graf 9 Celkový, průměrný a mezní příjem v dokonalé konkurenci 24
Graf 11 Maximalizování zisku v nedokonalé konkurenci 26
Graf 12 Obsazenost bytu v roce 2017 38
Graf 13 Rozdělení počtu skupin dle zemí 39
Graf 14 Celkové příjmy za rok 2017 45

1. Úvod

Hlavní činností a cílem ekonomiky je maximalizování zisku. Ten se může získat například zaměstnáním člověka, nákupem nehmotného finančního majetku jako jsou cenné papíry, akcie, dluhopisy či úvěrové cenné papíry neboli obligace, nebo také můžeme nabývat zisku vložením investic do hmotného majetku například nákupem nemovitostí, pozemku, či chovných zvířat.

Při využití volných finančních prostředků, které by jinak měly nulový užitek pro majitele, do nemovitostí, je jednou z možností vytváření zisku. V dnešní době je účast na trhu s nemovitostmi velice výhodná pro majitele. Ten má navíc možnost nabízet svůj majetek krátkodobě či dlouhodobě. V případě dlouhodobého pronájmu, má majitel měsíční příjem v podobě stálého měsíčního poplatku od svého podnájemce. V případě krátkodobého pronájmu má majitel zisk z poplatku za noc, nejfrekventovanější místem inzerce právě krátkodobého pronájmu jsou internetové stránky či mobilní aplikace pro snadné vyhledávání.

Nejznámější portál pro střet nabídky a poptávky krátkodobého pronájmu po celém světě, který usnadňuje cestování, nese název Airbnb. Tato firma vznikla před 10 lety v San Francisku s původním názvem Airbed & Breakfast (Nafukovací matrace a snídaně). Tento startupový projekt se od roku 2008 rozrostl do 191 zemí a funguje ve zhruba 81.000 městech.

Turistům tak společnost nabízí levnější alternativu k ubytování v hotelu a majitelům vyšší finanční příjem oproti dlouhodobému pronájmu. Pronajímatel si sám určí cenu za přenocování ve své nevyužité nemovitosti a nabízí různé služby spojené s pobytem. Zákazník si tak může vybrat z nabídky podle svých kriterií a požadavků.

Krátkodobý pronájem je součástí a jedna z možností sdílené ekonomiky. Majitel tak sdílí své zcela či částečně nevyužité prostory a služby spojené s nimi pro potencionální zájemce, kterým by mohly přinést užitek na omezenou dobu bez vlastnických práv, za poplatek určený majitelem.

Vlastník má tedy na výběr, zda nemovitost dlouhodobě nebo krátkodobě pronajímat. Po vyčíslení potencionálních nákladů, výnosů, časové náročnosti a uvážení možných rizik, by se měl podle těchto kriterií majitel rozhodnout z možností pronajímání.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je zjistit čisté výnosy a náklady bytu na Praze 2 při krátkodobém pronájmu přes internetový portál Airbnb v porovnání při dlouhodobém pronájmu, kde je výnos stálý měsíční poplatek od podnájemce. Zohledněny budou při obou pronájmech ztráty způsobené uživateli při pobytu v nemovitosti. Výnosy a náklady budou zaznamenávány během jednoho kalendářního roku.

2.2 Metodika

Teoretická část bakalářské práce bude vypracována důkladným nastudováním příslušné literární rešerše a internetových publikací. Bude zaměřena především na téma mikroekonomie a její příslušná podtémata jako jsou tržní ekonomika, střet nabídky a poptávky, vznik tržní ceny, náklady a zisky při provozování pronájmu. Dále se bude zabývat sdílenou ekonomikou, významem internetu v ekonomice a portálem na krátkodobý pronájem a to konkrétně portálem Airbnb.

Při zpracovávání praktické části bakalářské práce budou použity praktické a reálné zkušenosti či požadavky majitele nemovitosti na Praze 2 při krátkodobém pronájmu přes portál Airbnb. Budou vyčísleny náklady, výnosy a výsledný zisk z tohoto typu pronájmu. Poté bude provedeno porovnání nákladů, výnosů s dlouhodobým pronájmem stejné bytové nemovitosti za jeden kalendářní rok a zhodnocení výsledného zisku pro zjištění výhodnějšího typu z obou typů pronájmů. Budou zde započteny i ztráty a nutná údržba při užívání bytové jednotky, kde budou použity data z internetových portálů s bytovým vybavením.

3. Teoretická východiska

3.1 Ekonomie

Historie ekonomie sahá až do 18. století, tudíž se její přesné definice neustále mění. Předmětem ekonomie je interakce mezi jednotlivci a jejich samotné chování. Nezaobírá se pouze na jednotlivce, ale i na celky, instituce neboli soubory právně omezených vztahů mezi lidmi v zavedených organizacích. Lze zde jmenovat například vládu, firmy, banky a různé odbory. (1)

Lidské jednání je předmětem oboru ekonomie. Lidské chování člověka ekonomického nazýváme racionálním, což neznamená volbu cílů, ale zvolení příslušných prostředků jednotlivcem, díky kterým cíle dosáhne. A to za podmínek maximálního užitku a minimálních vynaložených nákladů. (1) (2)

Tři základní otázky ekonomie jsou, co vyrábět (jaké výrobky či služby budou nabízeny), v jakém množství, v jaké kvalitě, a jak je vyrábět (jaké budou použity zdroje, volba kombinace kapitálu, práce, půdy neboli výrobních faktorů, dále technologie zpracování a v neposlední řadě organizace a schéma práce, aby byla co nejefektivnější a nejlépe beze ztrát). (1)

Ekonomie má dvě odvětví, a to mikroekonomii a makroekonomii. Předmětem mikroekonomie je chování domácností a firem, předmětem makroekonomie je chování ekonomiky/ ekonomického člověka jako celku. (1) (2)

3.1.1 Makroekonomie

Makroekomie se zaobírá na část ekonomické vědy, zkoumající jevy inflace, nezaměstnanosti, úrokové míry, produkty ekonomiky, deficit státního rozpočtu, platební bilance a daně. Zkoumá chování ekonomiky jako celek. Otázky makroekonomie jsou velmi trvalým předmětem debat a sporů mezi politiky a ekonomy, jelikož oba dva řeší průběh ekonomie a je nutné předvídat, jak to bude v následujících letech. Ne vždy platí ten samý vzorec v daném období, jelikož podmínky a prostředky k dosažení cílů jsou vždy jiné. Makroekonimie vysvětluje, proč v daném období je vše v pořádku, ale v jiném období či jiném státě by to vedlo k ekonomické krizi. Nástroje makroekonomie jsou fiskální (rozpočtová) politika, monetární (peněžní) politika a ekonomie vnějších vztahů. (2)

3.1.2 **Mikroekonomie**

Předmětem studie mikroekonomie je chování jednotlivých subjektů ekonomiky. Zde hrají významnou roli dva subjekty, a těmi jsou domácnosti a firmy. Dále se zabývá studiem významností role státu ve vztahu k mikroekonomice. Zkoumá ekonomické jevy, jako jsou mechanismy vytváření cen zboží, fungování trhu v podmínkách konkurence a problémy ekonomické efektivnosti. K ovládání mikroekonomii, je třeba znát její nástroje a metody, které využívá k vyhodnocování a popisu ekonomické reality, vědět, kdy a jak tyto nástroje a metody použít v konkrétních situacích a správně aplikovat. (3) (4)

3.1.2.1 **Stát**

Stát je tvůrcem norem pro fungování ekonomického systému na daném území. Ovlivňuje jeho průběh. Negativní dopady na ekonomický systém chce odstranit, a naopak pozitivní dopady stimulovat. (5)

3.1.2.2 **Firmy**

Ekonomický systém, který reaguje na poptávku zboží a služeb. Vyrábějí za účelem prodat a maximalizovat svůj zisk, kterého dosáhnou optimalizovaným výstupem. Rozhodují o množství, kvalitě, technologie zpracování a finální ceně statku. Firmy vytvářejí nabídku. (5)

3.1.2.3 **Domácnosti**

Jednotlivci vytvářejí poptávku po daném statku. Rozhoduje zde několik faktorů při rozhodování koupě, které nelze předvídat. Jde zde hlavně o uspokojování potřeb, které jsou individuální, a ekonomie je přímo nezkoumá. Naopak domácnosti vytvářejí nabídku na trhu výrobních faktorů, jako jsou práce, půda a kapitál a firmy jsou jejich kupci. (5)

3.2 **Tržní ekonomika**

Trh je jakýkoliv systém koupě a prodeje neboli poptávky a nabídky, střet nabídky a poptávky určuje cena zboží a služeb. Co vyrábět, jak to vyrábět a pro koho to vyrábět, dokážeme odpovědět prostřednictvím trhu v ekonomice. Spotřebitelé, kupující statky a

služby, stojí na straně poptávky, určují, co se bude vyrábět, jejich spotřeba závisí na důchodu, který dostávají za poskytnutí výrobních faktorů. Pokud poptávají větší množství výrobků než jiných nežádaných produktů, firma je přestane nabízet, jinak by nebyla efektivní. Firmy tedy nabízejí takové produkty a služby, po kterých je poptávka, aby dosáhly co největšího zisku. Naopak firmy rozhodují, jaké výrobní faktory a v jakém množství použijí. Určují také, jakou technologií budou produkty zpracovávány. Snažíme se tak na daném území vytvářet tržní rovnováhu pomocí analýzy poptávky a nabídky. (3) (9) (10)

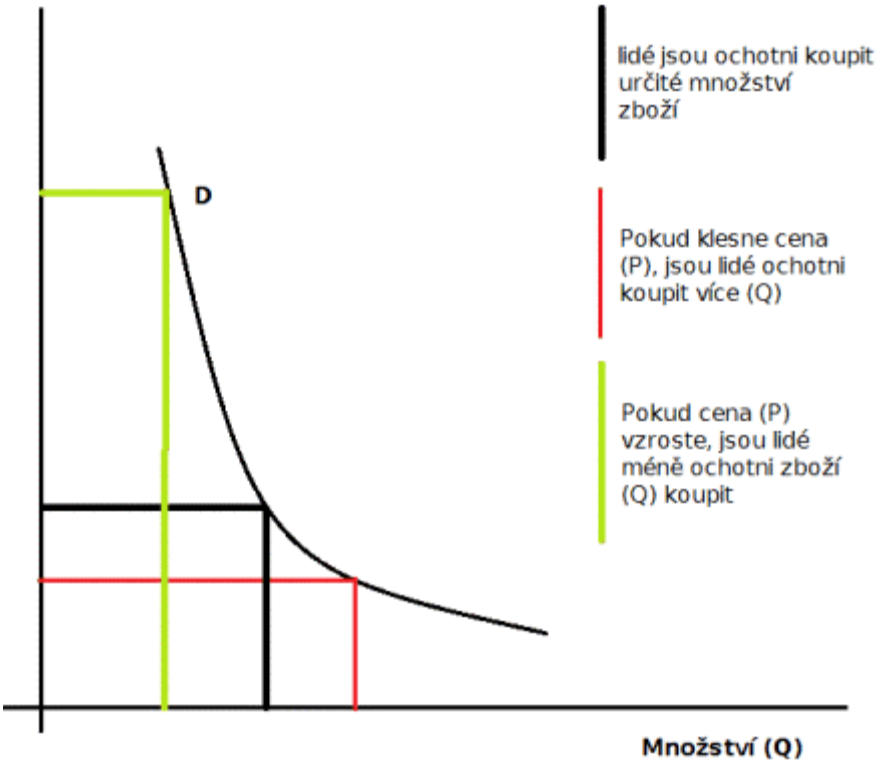
3.2.1 **Poptávka**

Kupující jsou ochotni utratit část svého důchodu za různé množství statků za určité ceny, kupující tak stojí na straně poptávky, poptává zboží a služby po firmách. Množství kupovaného zboží a služeb záleží na jeho ceně. (7)

Existují tři druhy poptávky. První je agregátní poptávka, která sčítá všechny poptávky po zboží a službách dohromady. *„Vyjadřuje závislost poptávaného reálného domácího produktu na cenové hladině.“* (Holman, R., Makroekonomie, 2. vydání, 2010, s. 249). Druhá se nazývá individuální, která vyjadřuje poptávku jednoho spotřebitele po daném výrobku na trhu. Poslední poptávka se nazývá tržní, která sčítá všechny individuální poptávky na trhu. (1) (7)

S růstem ceny poptávaného zboží klesá množství poptávky, tudíž křivka grafu znázorňující poptávku má klesající tvar. Poptávané zboží závisí na ceně, stává se závisle proměnnou a cena je nezávislá a v tomto vztahu určující. (3)

Graf 1 Poptávka



Zdroj: (18)

Statky jsou rozděleny na luxusní, normální a inferiorní, podle ceny poptávaného množství státků. Výše poptávaného množství statku závisí na důchodu spotřebitele, pokud se důchod spotřebitele zvýší, zvýší se i poptávané množství normálních a luxusních statků, množství inferiorních naopak klesne. (8)

3.2.1.1 **Determinanty poptávky**

Faktory, které ovlivňují průběh poptávky, jsou potřeby spotřebitele, výše jeho důchodu, cenová hladina produktu a jeho dostupnost na trhu, pokud není dostupný, nahrazujeme substituty a komplementy. Substituty se vzájemně mohou nahrazovat, pokud se rozhoduje při koupi produktu, tak je na výběr z mnoha značek, při rozhodování se lze řídit podle ceny, pokud se zvýší cenová hladina daného produktu značky X, tak se zvýší množství poptávaného zboží značky Y, můžeme to nazvat konkurenčními cenami. Komplementy jsou takové statky, které se vzájemně doplňují, spotřebitel je potřebuje v ten samý okamžik k samotnému užití. Pokud se zvýší cena pohonných hmot, lidé přestanou

jezdit vlastním automobilem, klesne poptávka po pneumatikách či samotných vozech (při delším trvání zvyšování cen pohonných hmot) a budou více využívat MHD. (7) (11)

Pokud nastane změna ve výše zmíněných determinantech (výše důchodu, upřednostnění jiných statků, substitutů, komplementů, změna očekávání spotřebitele), způsobí to celkovou změnu poptávané křivky (1. graf). Změnu posunu po poptávkové křivce vyvolá změna ceny. (4)

Graf 2 Graf posunu celé křivky

Zdroj: (19)

3.2.2 **Nabídka**

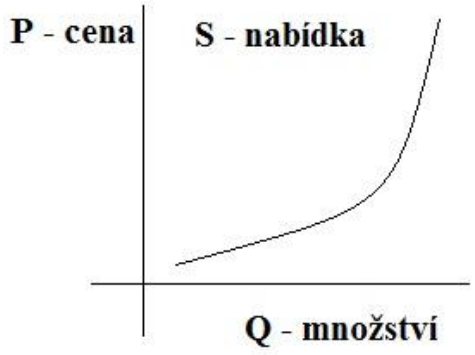
Prodávající, kteří tvoří nabídku, nabízí zboží za různé ceny a v různém množství v daném časovém období. Nabídku lze znázornit pomocí nabídkové křivky, která je rostoucí směrem doprava. Zákon rostoucí nabídky říká, že za jinak neměnných podmínek s nárůstem cenové hladiny, vzroste i nabízené množství. Výrobci reagují na změnu cenové hladiny zboží, a na tom závisí také množství nabízeného produktu, které jsou firmy za daných podmínek a cen, ochotni vyrobit a dále na trhu nabízet, jelikož výrobci chtějí prodávat, za co nejvyšší ceny, co největší množství zboží. (3) (11)

Dané množství, které výrobci plánují vyrobit v daném období za dané ceny, se nemusí shodovat s množstvím zboží prodaným.

Stejně jako poptávka je i nabídka rozlišena na tři druhy. Individuální nabídka je určité množství daného produktu, které je ochotna právě jedna firma nabízet při různých

cenách na trhu. Tržní nabídka shrnuje všechny individuální nabídky dohromady na určitém trhu. Agregátní neboli celková nabídka sčítá všechny výrobky a služby, které se nacházejí na trhu od různých výrobců. (4) (11)

Graf 3 Nabídka



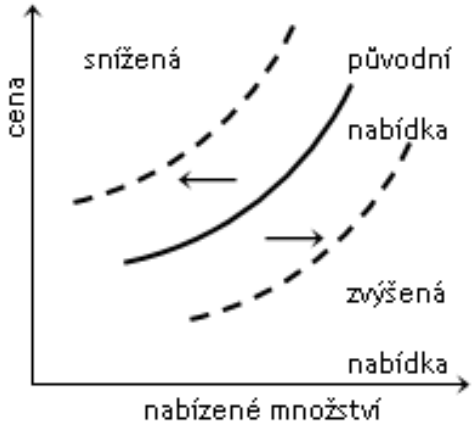
Zdroj: (20)

3.2.2.1 **Determinanty nabídky**

Faktory, které ovlivňují průběh nabídky, jsou například počet firem na trhu, určitá schopnost typu technologie výroby, náklady na výrobu, množství a ceny ostatních firem, očekávání firmy, počasí a jiné faktory, které mohu pozitivně či negativně ovlivnit výrobu.

Pokud se změní pouze cena nabízeného zboží, dojde k posunu po křivce do určitého bodu. K posunu celé křivky může dojít, pokud se změní ostatní determinanty, například pozitivní změna technologie výroby má za následek posun celé křivky směrem doprava. Pokud budou nepříznivé podmínky pro výrobu, posune se celá křivka směrem doleva.(7) (11)

Graf 4 Posun celé křivky nabídky

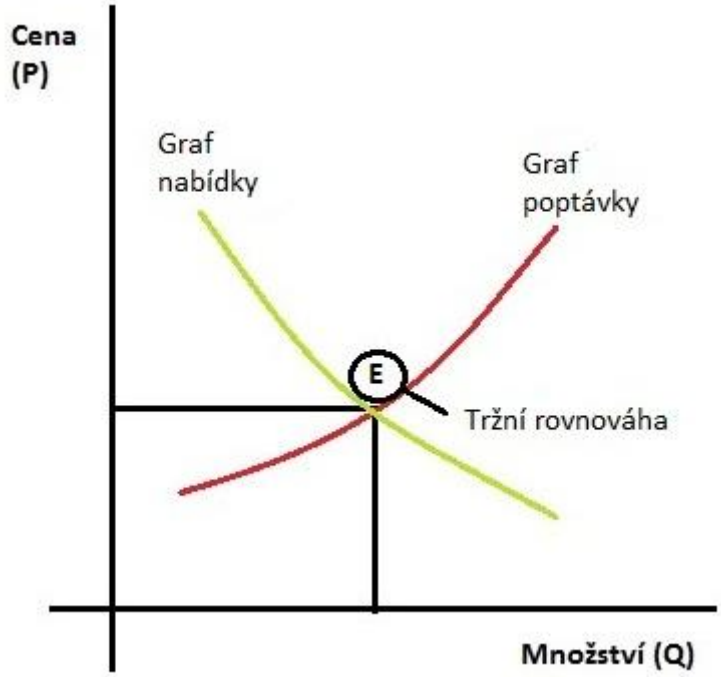


Zdroj: (19)

3.3 Rovnovážná cena

Pokud se nabídka rovná poptávce, vzniká rovnovážná cena na trhu. Množství, které je poptávané spotřebiteli za určitou cenu, se rovná množství statku nabízeného firmami. Pokud se spojí graf nabídky a poptávky, tak jejich průsečík znázorňuje rovnovážné množství a zároveň rovnovážnou cenu produktu neboli bod rovnováhy. Na trhu tak nevzniká nedostatek ani přebytek. (1) (4)

Graf 5 Tržní rovnováha

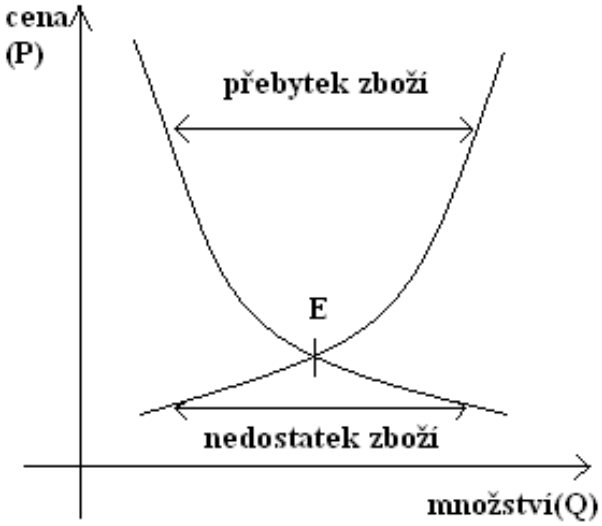


Zdroj: (18)

Při rovnováze na trhu je každý spotřebitel uspokojen- poptávka je plně uspokojena. Zboží je dostupné za rovnovážné ceny. Firmy, které zboží nabízí, nemají přebytek a nejsou nuceni ho likvidovat či nabízet za menší cenu než je rovnovážná. Produkty, které firmy nabízí, se všechny prodají spotřebitelům za stálé ceny. Trh je tedy plně efektivní a neregulovaný (vzácný výskyt na trhu). (3)

Pokud nastane na trhu přebytek či nedostatek zboží, hovoří se tak o tržní nerovnováze. Buď spotřebitelé nejsou ochotni za danou cenu zakoupit produkt a vzniká tak přebytek, nabízející vyrovnávají stav na trhu pomocí snižování cen, aby se po produktu zvýšila poptávka. Pokud je cena pro spotřebitele nízká, zvyšují tak poptávané množství a vzniká nedostatečné množství zboží, firmy reagují pomocí zvyšováním cen, aby vznikla opět na trhu rovnováha. (3) (4)

Graf 6 Tržní nerovnováha



Zdroj: (21)

3.4 Ekonomické rozhodování výrobce

Ekonomický subjekt firma, stojí na straně nabídky s hlavním úkolem, a to prodat své zboží, co nejvíce spotřebitelům za co nejvyšší ceny. Firma určuje, jakým způsobem bude výrobek vyrábět, jaké bude používat technologie, jaké použije vstupy, v jakém množství bude výstupy vyrábět, na jakém trhu bude fungovat, zda bude propagovat svoje výrobky a jakým způsobem, a za jakou cenu bude konečné zboží nabízet. K vyhotovení statků využívá výrobní faktory. Výrobní faktory jsou vstupy, které přeměňuje na vlastní výstupy. Pokud je sama firma vlastníkem výrobních faktorů například majitelem půdy, práce či kapitálu, nevznikají firmě příliš velké náklady na výrobu. Cílem firmy je maximalizace zisku, kterého dosáhne optimálním výstupem. Pro existenci firmy jsou důležitá období. Různé změny ve firmě potřebují rozdílně dlouhá období, která se musí efektivně řešit.

Slovo firma pochází z latinského slova „firmus“, v překladu to znamená pevný, ujednaný. (8) (11)

3.4.1 Náklady firmy

Při jakékoliv výrobě produktu či služby, musí firma vynaložit určité náklady na produkci. Náklady lze rozdělit do dvou skupin. Explicitní náklady vznikají firmě, pokud

využívá cizí výrobní faktory, platí jejich vlastníkům například za pronájem stroje, mzdové náklady, za nákup surovin či materiálu, lze je též nazvat účetními náklady. Směnou jednotkou jsou zde peníze. Druhou skupinou jsou implicitní náklady neboli náklady obětované příležitosti. Pokud se rozhodne firma vyrábět statek X, přichází tak o možnost a zisk vyrábět statek Y, jelikož výrobní faktory lze využít právě na jeden konkrétní výrobek. Pro výrobce by měly být implicitní náklady co nejmenší. Explicitní dohromady s implicitními náklady jsou ekonomické náklady firmy. Podle nákladů by se firma měla rozhodnout, zda na trhu setrvat či se rozhodnout pro změnu do jiné příležitosti. (2) (7) (11)

3.4.1.1 **Druhy nákladů**

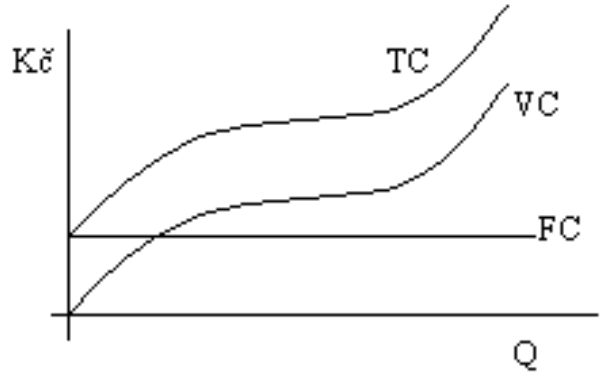
Dále jsou náklady rozděleny na fixní, variabilní a celkové. Jejich změny závisí, zda firma působí na trhu v krátkém období nebo dlouhém.

Fixní náklady (FC) jsou nezávislé na změně objemu produkce. Pokud firma již nadále nevyrábí, fixní náklady stále vznikají. Mezi fixní náklady patří například mzdy zaměstnanců, kteří nejsou přímo spojené s výrobou např. uklízečka, manažer, dále sem patří nájemné za pozemek, stroj či jiný cizí výrobní faktor a úroky plynoucí z půjček za nákup nemovitosti či hmotných movitých věcí aj… Průměrné fixní náklady (AFC) jsou fixní náklady na jednotku produkce. (2)

Variabilní náklady (VC) se mění s rozsahem produkce firmy, jsou tedy proměnlivé. Pokud jejich produkce klesá, klesají i variabilní náklady a naopak. Pokud výroba klesne na nulu, variabilní náklady budou mít hodnotu nula také. Příkladem variabilního nákladu jsou náklady na suroviny, materiál, energie spojené bezprostředně s konkrétní výrobou a mzdy zaměstnanců, kteří jsou spjaté s výrobou statků. Průměrné variabilní náklady (AVC) jsou variabilní náklady na jednotku produkce. (2) (11)

Celkové náklady (TC) jsou takové, které sčítají dohromady neměnné fixní náklady a proměnlivé variabilní náklady. Průběh (růst, pokles) celkových nákladů ovlivňují variabilní náklady, pozici v grafickém zobrazení celkových nákladů ovlivňují fixní náklady. (2)

Graf 7 Náklady celkové, fixní a variabilní



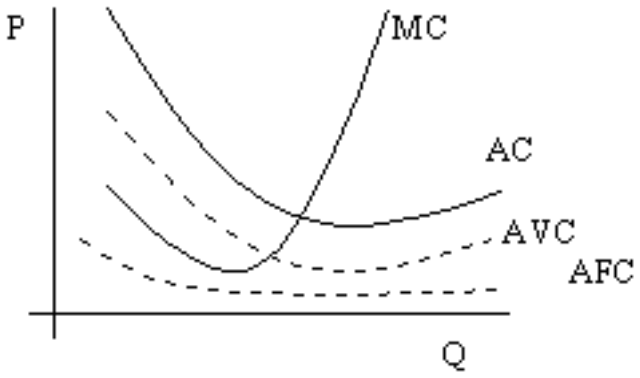
Zdroj: (22)

Průměrné náklady (AC) lze zjistit pomocí celkových nákladů, které se vydělí celkovým objemem produkce. Proto průměrné náklady lze nazvat jako jednotkové náklady. Jsou to takové náklady, které jsou vynaložené na jednotku produkce. Pokud firma porovná své průměrné výnosy a průměrné náklady, zjistí, zda vyrábí se ziskem. (2)

Mezní náklady (MC) ukazují, jak se zvýší celkové náklady, pokud se zvýší objem produkce o jednotku. Dokud mezní náklady jsou menší než průměrné, pak se průměrné náklady také zmenšují. Pokud jsou mezní náklady vyšší jak průměrné, průměrné náklady tak rostou. (2)

Náklady by měly být pro firmu co nejmenší, v grafickém zobrazení tyto minima variabilních nákladů a průměrných variabilních nákladů nalezneme v průsečíku s křivkou mezních nákladů. (2)

Graf 8 Zobrazení mezních, průměrných, průměrných variabilních a fixních nákladů



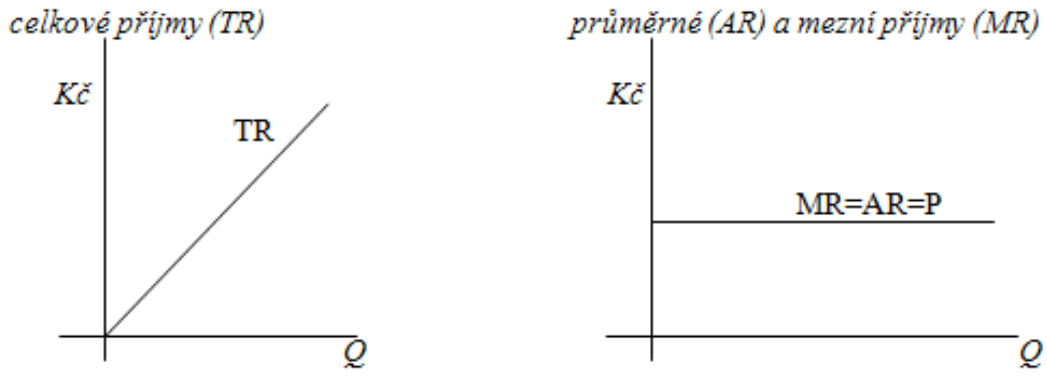
Zdroj: (22)

3.4.2 **Příjmy firmy**

Pokud firma prodá svůj produkt, který vyrobila ze vstupů a výrobních faktorů, konečnému spotřebiteli, vzniká tak firmě příjem neboli tržba. Odměnou za prodej je peněžní částka. Příjmy firmy, které vznikají z prodeje jejich výrobků, představují určitou sumu peněz. (4)

Příjmy se dělí na tři druhy. Celkový příjem (TR) je celková peněžní částka utržená za prodej produktů. Pokud se vynásobí cena (P) produktu s celkovým množstvím (Q) prodaného produktu, vyjde hodnota celkového příjmu. Průměrný příjem (AR) je částka, kterou utrží firma za prodej jedné produkce, její hodnota je totožná s cenou produktu. Když se vydělí celkový příjem (TR) s množstvím (Q) produkce, získá se tak průměrný příjem. Udává tak průměrnou cenu produktu. Pokud se zvýší prodej produktu o jednotku, změní se tak celkový příjem a nazývá se to mezní příjem (MR). Firma v dokonalé konkurenci má cenu produktu shodnou s hodnotou mezního příjmu, tudíž nezáleží, kolik množství statku produkuje nebo v jakém množství ho prodá. (4) (7)

Graf 9 Celkový, průměrný a mezní příjem v dokonalé konkurenci



Zdroj: (23)

3.4.3 **Zisk**

Každá firma fungující na trhu, produkuje výrobu s jediným cílem, a to maximalizování zisku. Toho dosáhne, pokud její vynaložené náklady na vstupy, které jsou potřeba na výrobu, jsou co nejmenší a naopak přijatá částka neboli příjmy za prodej

výstupů, jsou co nejvyšší. Pro výpočet zisku potřebuje znát celkové náklady a celkové příjmy firmy a zjistí ho, pokud od celkových příjmů odečte celkové náklady.

Normální zisk firmy je taková míra zisku, která je v dané ekonomice běžná, v jisté míře průměrná. Je to taková míra zisku, kterou by mohla firma očekávat, kdyby vkládala své zdroje do produkce jiného statku. Zisk firmy se dále rozděluje na účetní a ekonomický. (7) (11)

3.4.3.1 **Ekonomický zisk**

Pokud se z celkového příjmu odečtou ekonomické náklady (explicitní + implicitní náklady), zjistí se tak ekonomický zisk. Pokud ekonomický zisk firmy nabývá záporné hodnoty, firma odchází z trhu, jelikož jí nevzniká zisk, je neefektivní. Ekonomický zisk lze nazvat jako mimořádným, jelikož přesahuje zisk normální, je to kvůli implicitním nákladům.

Ekonomický zisk= TR-TC (7)

3.4.3.2 **Účetní zisk**

Rozdíl mezi celkovými příjmy a účetními neboli explicitními náklady, udává účetní zisk. Pokud firma uhradí všechny částky svých reálných nákladů dodavatelům za nákup materiálu, pronájem stroje, či pojištění a odečte tuto částku od celkových příjmů za prodej, je firmě znám její účetní zisk. Pokud firma nezdaní účetní zisk, nazývá se tak zisk hrubý, pokud zdaní, je to zisk čistý.

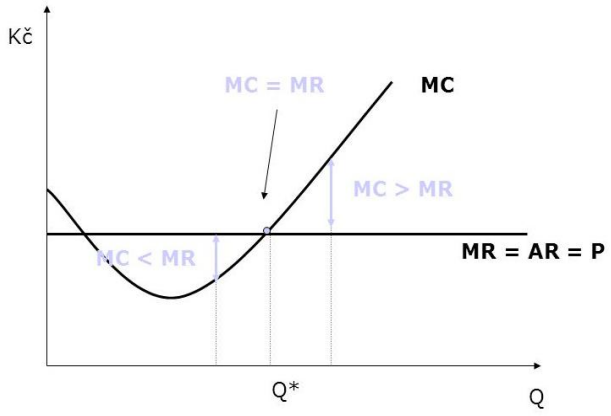
Účetní zisk= TR- explicitní náklady (7)

3.4.3.3 **Maximalizace zisku**

Cíl firmy je maximalizování zisku, pro jeho optimální objem produkce platí, že mezní náklady se rovnají meznímu příjmu. Říká se tomu tzv. „Zlaté pravidlo maximalizace zisku“. Jde zde tedy o rovnost mezních nákladů a mezních příjmů, kdy mezní náklady znamenají změnu celkových nákladů, pokud se zvýší produkce o jednotku a mezní příjmy, jak se změní celkové příjmy, pokud se produkce zvýší o jednotku. Z toho pravidla plyne, dokud jsou mezní náklady nižší než mezní příjmy, firma bude zvyšovat objem produkce.

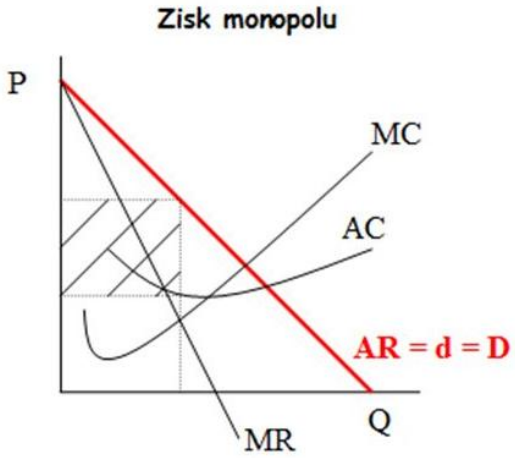
V momentě kdy se mezní náklady rovnají mezním příjmům, výrobce maximalizuje svůj zisk a firma se nachází ve své rovnováze, jelikož svoji produkci nemá zapotřebí ani zvyšovat ani snižovat. (3) (4)

Graf 10 Maximalizování zisku v dokonalé konkurenci



Zdroj: (24)

Graf 11 Maximalizování zisku v nedokonalé konkurenci



Zdroj: (24)

3.4.3.4 **Maximalizace zisku v krátkém období**

V krátkém období se počet firem na trhu nemění, žádná firma neodchází kvůli ztrátám, ani žádná nová firma na trh nepřichází, jejich počet je fixní. To samé platí alespoň pro jeden vstup. Alespoň jeden vstup v krátkém období je fixní neměnný, ostatní již mohou být variabilní. Firma produkuje s cílem maximalizování zisku, ale v krátkém časovém

období může být firma ztrátová a neznamenalo by to pro ni ukončení produkce, ale jen do té doby, kdy ztrátový zisk je roven fixním nákladům, to nadále firma pokračuje ve výrobě. Pokud by ztráta byla menší jak průměrné variabilní náklady, výrobce produkci ukončí a zastavuje úplně svoji činnost. Záleží to tedy, zda firma pokryje fixní náklady i se ztrátami. (3) (11)

3.4.3.5 **Maximalizace zisku v dlouhodobém období**

V dlouhodobém období již firmy z trhu odcházejí, pokud mají ekonomické ztráty, již nadále na trhu nechtějí působit. A naopak pokud firma vidí na určitém trhu možnost ekonomického zisku, vstoupí na trh jako nová firma. Jestliže je cena na trhu vyšší než průměrné náklady. Na trh vstupují nové firmy, jelikož je láká v DO ekonomický zisk a cena se tak snižuje. Pokud je cena na trhu nižší než průměrné náklady. Ekonomická ztráta v DO firmy motivuje k odchodu a cena následně roste. (4) (7)

V dlouhém období jsou všechny náklady variabilní, mohou se libovolně měnit. V dlouhém období nevykazují firmy žádný ekonomický zisk ani ekonomickou ztrátu. Pokud se mezní příjmy rovnají mezním nákladům, a zároveň nevzniká žádný ekonomický zisk či ekonomická ztráta, výrobce i trh se tak nachází ve své rovnováze. Neustále ale firmy odcházejí či přicházejí, jelikož firmy si konkurují a tržní cena se mění. Firmy hledají cesty, jak své náklady mohou snížit, například naleznou nový technologii výroby či inovaci. Dlouhodobá rovnováha se tedy neustále mění, ekonomický zisk výrobce je zde jen krátkodobou situací. Snaha všech firem o snížení nákladů, tlačí cenovou hladinu produktu směrem dolů a ekonomický zisk firmy k nule, a to pro spotřebitele přináší výhodu kupovat více produktů za menší ceny. (4) (11)

3.5 **Sdílená ekonomika**

Ekonomika sdílení neboli spoluspotřebitelství spočívá v zapůjčování čehokoliv na určitou dobu. Umožňuje tak přístup k věcem, prostorům, znalostem, financím na dobu určitou. Přístup je většinou za poplatek, výměnu nebo dokonce i zadarmo. Majitel buď svůj majetek, pozemek, znalosti, anebo finance nevyužívá, a tak pro něj nepřináší žádný užitek. Lze ho zapůjčit, či pronajmout jednomu nebo více uživatelům po určitou dobu. P2P neboli peer to peer umožňuje komunikaci pouze mezi uživateli, vylučuje tak prostředníky a

přináší to do sdílené ekonomiky větší svobodu. V P2P jsou si uživatelé rovnocenni, náklady jsou zde nižší, a jelikož komunikace je zde přímo jen mezi uživateli, nezasahuje zde žádná instituce, podmínky jsou tak pro všechny přijatelnější a vstřícnější. Majitelům ekonomika sdílení přináší možnost plně využívat svůj majetek a spotřebitelům zakupovat jen to, co v daný okamžik potřebují. Poptávka s nabídkou je zde propojena velice rychle, v reálném čase a s minimálními transakčními náklady. (12) (13) (15)

Ve sdílené ekonomice se nabízí k zapůjčování finance. Přes organizaci Zonky si lidé půjčují peníze mezi sebou. Uživatelé, kteří nemají dostatečné finanční prostředky, si zapůjčují od tzv. investorů, kteří je naopak nevyužijí, jsou pro ně „mrtvý kapitál“. Jsou to bezúčelné úvěry. (14)

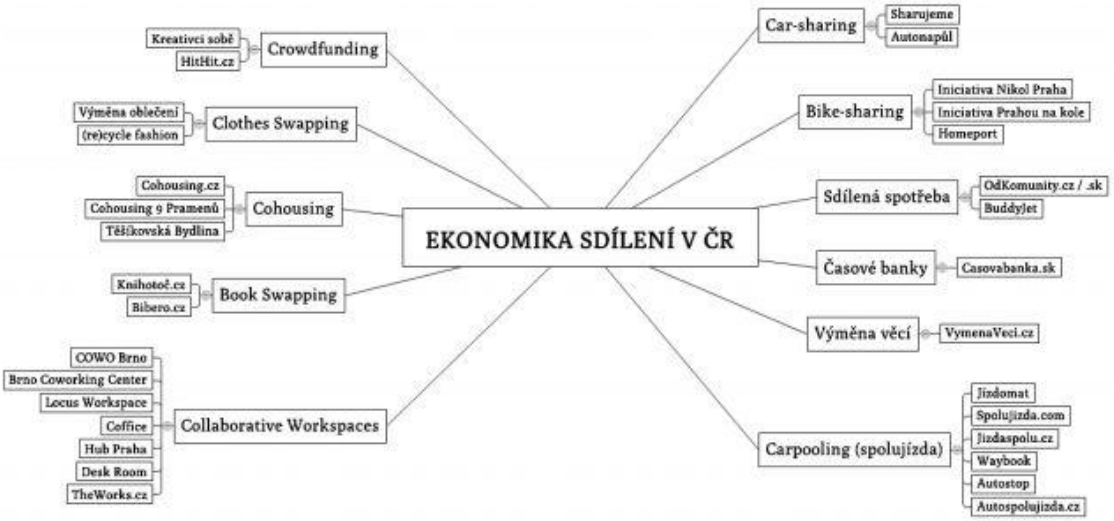
Služba UBER funguje ve sdílené ekonomice v dopravním sektoru. Zákazník si pomocí mobilní aplikace najde řidiče ve své blízkosti. Zákazník má na výběr z více řidičů a zná předem přibližnou cenu. V rozhodování uživatele, kterého řidiče si vybrat, mu mohou pomoct recenze na řidiče. Na výběr má též uživatel platební metodu, zda chce platit hotovostí či platební kartou. Služba Uber v České republice funguje jen v určitých městech. (13) (14)

V cestovním ruchu existuje služba Airbnb, která zprostředkovává krátkodobý pronájem po celém světě. Usnadňuje tak mnoha lidem cestování a uživatelům snižuje náklady na cestování. Lze si pronajmout hrad, celý dům, byt, místnost, stan na zahradě. Záleží jen na vlastníkovi, jaký pozemek, či nemovitost v danou chvíli nepotřebuje a na spotřebiteli, jak velkou částku chce utratit nebo jak velký prostor potřebuje.

Nabídka a poptávka sdílené ekonomiky se zprostředkovává přes internet nebo přes mobilní aplikace. Komunikují spolu jen poptávající a nabízející, majitelé a žadatelé. Žadatel podá svoji poptávku a během určité doby dostane zpětně nabídku nebo poptávající vybírá z mnoha nabídek podle jeho kritérií. (14)

Ve sdílené ekonomice účinkují pouze tři aktéři. Uživatelé na straně poptávky, poskytovatelé na straně nabídky a internetová platforma na straně zprostředkovatele. Umožňuje to tak komunikaci mezi uživatelem a poskytovatelem. Jak uživatel, tak zprostředkovatel má své hodnocení, které mohou mít slovní podobu feedbacků či stupně prestiže. Zprostředkovatelé si mohou určit svou pracovní dobu, nemají nikým předem stanovené pracovní hodiny, jelikož nejsou zaměstnanci. Cena za službu je též na jejich uvážení a množství poptávajících. (12) (15)

Obrázek 1 Spoluspotřebitelství v ČR



Zdroj: (25)

3.6 Internet

Celosvětová síť zvaná internet, spojuje pomocí Internetových protokolů, soustav pravidel (IP), menší sítě. Slovo internet se skládá ze dvou slov, „inter“ s významem mezinárodní a „network“ jako síť. Propojuje celý svět za účelem komunikace, přenosu informací, poskytování různých služeb jako jsou například elektronická pošta, webové stránky, sdílení souborů, propagace, vyhledávání, online hraní her, chat, sdílení názorů, nabízení či poptávání po různých službách a produktech. (16)

Internet je tvořen pomocí velkého množství počítačů. Komunikace, která probíhá mezi počítačemi je tvořena např. routery, switchy aj… Složitá infrastruktura má za úkol přenos dat a tvoří ji velké množství metalických a optických kabelů, anebo bezdrátové spoje za pomoci mikrovl, Wi-Fi či satelitů ve vesmíru. Nejvyužívanější službou dnešního internetu je WWW (World Wide Web). Je to ale pouze část internetu. (17)

3.6.1 Historie internetu

První náznak vzniku internetu, byl při vypuštění umělé družice Země Sputnik 1 v roce 1957 v USA. Americká vláda při něm zaznamenala velké nedostatky v kosmických a vojenských technologiích, které by pro ně měly fatální důsledky během válek. (26)

Projekt ARPANet vznikl v roce 1969, od agentury ARPA v USA. Měl sloužit jako nezávislá síť za účelem propojení všech počítačových uživatelů na univerzitách, kteří by mohli sdílet a vyměňovat si své poznatky z výzkumů a společně spolupracovat. Celý projekt fungoval kvůli revolučnímu konceptu paketových sítí. Komunikace probíhala přes programy Telnet a FTP. Nejvýznamnějšími univerzitami byly MIT v Bostonu a kalifornské univerzity v Berkeley a Los Angeles. (17) (26)

V 70. letech 20. století se síť s názvem ARPANet začala rapidně rozrůstat. V 1973 se již stala mezinárodní sítí, jelikož se přidala i Universita College London a norský seismologický ústav NORSAR. Princip ARPANetu přepojování paket, začaly používat i další sítě např. ALOHAnet na Havaji nebo CYCLADES ve Francii, ale mezi sebou komunikovat nedokázaly. V roce 1973 Bob Kahn a Vincent Cerf začali zdokonalovat protokoly paketových sítí, aby mohla komunikace mezi počítačemi probíhat mezinárodně. Pan Cerf vynalezl protokoly TCP/IP (Transmission Control Protocol a Internet Protocol), které propojily geograficky vzdálené počítače bez ohledu na to, jaké technologické sítě uživatelé používali, vzniklo tak „síti sítí" neboli dnešní Internet. (26)

3.7 **Airbnb**

Spolužáci a zároveň spolubydlící v San Franciscu Brian Chesky a Joe Gebbia v roce 2007 měli finanční potíže, jejich podnájem sčítal větší částku, než oba dva měli dohromady. Rozhodli se, že využijí jejich nadbytečnou matraci, kterou nepoužívali a pronajmou ji na jednu noc a nabídnou k tomu další ráno i snídani ("bed and breakfast"). V tuto dobu se v San Franciscu konala velká umělecká konference, všechny nejbližší hotely byly již obsazené. Brian a Joe získali své první podnájemníky na jednu noc, a tak vznikl podklad k dnešní velice úspěšné službě Airbnb. První dva nocleháři jim zaplatili za noc dohromady 160 dolarů. (27) (28)

Po prvním a nečekaném úspěchu chtěli samozřejmě pokračovat, spolupracovali ještě se spolužákem Nathanem Blecharczykem, aby měli vše lépe propracované. Po čtyřech měsících vznikla webová stránka *„roommates.com"*, která ale neslavila veliký úspěch a opět se vrátili k Air Bed and Breakfest. Jejich myšlenka zůstala u přenechávání volných a nevyužitých prostorů v bytech/domech, když hotely nemají volná místa pro turisty. (27)

Jejich největší propagace společnosti začala při demokratické konferenci, kdy na ulici prodávali cereálie s obrázkem Baracka Obamy, a zároveň s nimi informovali o volných místech k přespání. Tato akce jim vydělala 30 tisíc dolarů.

Po přizvání Paulem Grahamem na startupovou akci Y Combinator, Brian a Joe začali svoji společnost zdokonalovat. V roce 2009 změnili název Air Bed and Breakfest na Airbnb, některé pronajímané prostory umístěné na jejich stránkách, přefotografovali kvůli špatné kvalitě od jejich majitelů. Následně dostali investici ve výši 600 tisíc dolarů od společnosti Sequoia Capital. Jejich obrat v roce 2010 činil 7,2 milionů dolarů, v roce 2011 se vyšplhal na 112 milionů dolarů, kdy Airbnb působilo již v 89 zemích. Uživatelé si mohli nově zamluvit přespání se snídaní i přes jejich mobilní aplikaci. (27) (29)

Airbnb má v roce 2018 přes 4,85 milionu nabídek k ubytování ve více než 191 zemích a 81 000 městech světa. Společnost si od pronajímatelů účtuje 3 % z ceny pobytu a od uživatelů bytů 6-12 % z ceny pobytu. Službu již využilo více jak 300 milionu lidí. (28)

3.7.1 Logo Airbnb

Při vzniku společnosti Airbnb navrhli zakladatelé Brian a Joe jednoduché logo. Byl to samotný název společnosti, který měl stylem písma připomínat hlavní myšlenku jejich startupu, a to nafukovací matraci. (31)

Obrázek 2 Staré logo Airbnb

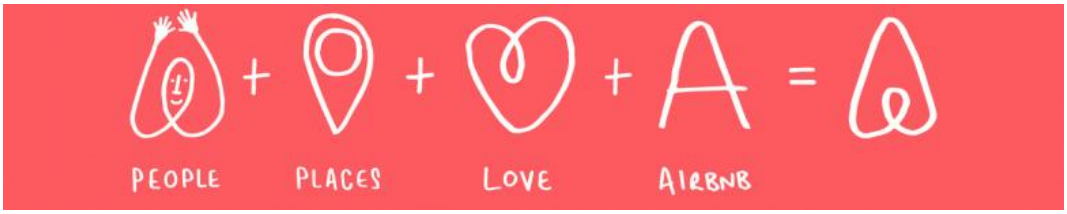
Zdroj: (30)

V roce 2014 přišli ale s logem novým, zároveň i webové stránky prošly inovací. Nové logo nese název „Bélo“, které po svém uvedení vyvolalo mnoho kontroverzí.

Obrázek muže připomínat intimní partie a uskutečnilo se i proti němu mnoho protestů. Následně bylo i zjištěno, že stejné logo již používá softwarová firma „Automation Anywhere“. (30)

Brian a Joe „Bélo“ odvodili od slova „belonging“ neboli „sounáležitost“. Jejich logo spojuje dohromady čtyři prvky, a těmi jsou lidé, místo, láska a Airbnb. Bélo pro ně neznamená jen grafický prvek jejich společnosti, Bélo, reprezentují jako symbol sounáležitosti, které spojuje lidi, místa a tvoří nové příběhy a lásku. Bélo si lze ve speciálním editoru upravit podle svého nápadu a nechat si následně natisknout např. na oblečení, památkové suvenýry atd…Věří, že jejich logo nebude jen symbolem Airbnb, ale i symbolem sounáležitosti. (30) (31)

Obrázek 3 Nové logo Airbnb



Zdroj: (31)

3.7.2 **Fungování Airbnb**

Uživatelé Airbnb se musí nejprve zaregistrovat, jak nabízející tak i poptávající. Každý si musí vytvořit svůj profil. Byt, dům, stan či jakákoliv nemovitost je spojena s hostitelem. Na jejich profilu lze nalézt hodnocení od předešlých zákazníků, díky kterým si hosté mohou vybrat ubytování a služby podle svého uvážení. Hosté mají též svá hodnocení ohledně spolehlivosti, čistotnosti a důvěryhodnosti, podle kterých se rozhoduje hostitel, zda je ubytuje a potvrdí jejich rezervaci. Zároveň mezi profily lze komunikovat prostřednictvím soukromých zpráv. (33)

Je na výběr ze tří typů ubytování, společný pokoj, samostatný pokoj či celý dům/byt. Na portálu Airbnb se zadá jen typ ubytování, velikost, lokalita, počet nocí, cena, specifické vybavení, jazykové dovednosti hostitele. Následně se vyfiltrují nabídky se zadanými kritérii. Zájemci vidí fotografie, detailní popisky, informace a hodnocení konkrétních nabídek. (32) (33)

Cena, která se zobrazí při rozkliknutí nabídky zahrnuje již vše, co konkrétní hostitel nabízí. Může se skládat z více částí např. ze samotné ceny za ubytování, poplatek za úklid,

služby, které jsou uvedeny v popisku, odvod peněžní částky Airbnb a daně, která se odvádí státu či městu. Poptávající zná již tedy celkovou cenu předem. Platbu lze provést mnoha způsoby. Je na výběr z online platby kreditní, debetní kartou, platbou přes portál PayPal či jinou transakční aplikací. (32)

3.7.3 **Možnosti s Airbnb**

Airbnb nenabízí pouze přenocování se snídaní u hostitele. Služba Airbnb neustále rozšiřuje svoji nabídku, aby jejich zisk a popularita rostla a nové nabídky přilákaly nové uživatele. Kromě samotného ubytování, lze přes portál Airbnb zakoupit služby „Sousedství“, „Zážitky“, „Služební cestu“ a nově zákazníci mohou vybírat z kategorie „Airbnb Plus“ a „Beyond by Airbnb“.

„Sousedství“ slouží pro uživatele, kteří chtějí během svého cestování, co nejvíce specifikovat své potřeby, zájmy a samotný důvod návštěvy dané destinace. „Sousedství“ jsou určeny obyvateli území a místních expertů, jejich hranice se stále aktualizují a kontrolují je kartografové, zda jsou aktuální a přesné. Zájemci o tuto službu mají v informacích uvedeny přesné popisky, fotografie, ale i příběhy, které se k danému sousedství vztahují. Lze zde najít např. i informace o lokalitě, dostupnosti místní veřejné dopravy aj… (34)

„Zážitky“ Airbnb nabízí pro náročnější cestovatele, kteří mají zájem o exkurze, prohlídky a jiné aktivity vedené hostiteli. Hosté mají tak přístup k místům a komunitám v dané oblasti, které nejsou nabízeny místními cestovními agenturami, ale znají je jen hostitelé a mají k nim osobní vztah a zážitky. „Zážitky“ zahrnují různé workshopy, lekce vaření místní kuchyně, lov lesní zvěře, horské túry a mnoho dalších. Lze zvolit i stupeň obtížnosti. Aktivity nabízené hostiteli trvají různě dlouho. Jednodenní zážitky mohou trvat jen pár hodin nebo jsou v nabídce vícedenní zážitky, které mají přesně daný program, a jejich harmonogram lze upravovat pouze po domluvě s hostitelem. Tato služba je nabízena pouze v určitých městech. (35) (36)

„Airbnb Plus“ a „Beyond by Airbnb a Unique“ jsou kategorie Airbnb, které nabízí luxusní ubytování ve speciálních lokacích spojené se spoustou službami. Hosté tak mají na výběr z komfortního a prověřeného ubytovaní se speciálními službami, umístěné v zajímavých místech. Inspektoři, kteří zařadili 2000 „domovů“ do „Airbnb Plus“ kategorie, se zaměřili při výběru právě na nadstandardní vybavení, polohu a prestiží poskytovaným servisem. V kategorii „Beyond by Airbnb“ si lze vybrat z ubytování, kde

se budete cítit jako doma. Naleznete zde neobyčejné domovy s kompletní pohostinností. Tato kategorie v České republice zatím není uvedena, lze si jen zažádat o informační email o jejím vývoji na trhu. V kategorii „Unique“ jsou zařazeny ubytování, které jsou něčím speciální. Je to například hrad, iglú, obydlí v korunách stromů aj… Tato kategorie je spíše pro dobrodružné cestovatele, kteří chtějí zažít adrenalinové zážitky. (37)

„Služební cesta“ slouží pro zaměstnance a samotné firmy, aby jejich služební cesty byly komfortní a zároveň efektivní. Slouží k rezervacím, k placení a následně pro firmu důležité, k dostání všech potřebných dokladů o zaplacení. Při výběru ubytování lze zadat potřebná kritéria firmy, pro snadný průběh cesty, např. rychlé připojení WiFi, možnost parkování, pronajmutí kanceláře a prostorů k uskutečnění firemních jednání. Pokud firma cestuje častěji, může si vytvořit svůj účet a spravovat služební cesty online. Je to pro týmy přehlednější a poskytuje přesná hlášení služebních cest. (38)

3.7.4 **Airbnb v ČR a její regulace**

Od roku 2009 funguje služba Airbnb i v České republice. V uplynulém roce 2017 vzniklo 1,79 milionu rezervací na ubytování v Praze přes Airbnb. Meziročně je to o 69 procent více. V ostatních městech se zvýšilo procento rezervací ubytování o 108 procent. Ubytování proběhlo u více jak 11 000 hostitelů. Nejvíce hostů pochází z Německa a USA. Kromě Prahy je největší zájem o jižní Moravu a Slezko. Obyvatelé České republiky také využívají k ubytování v zahraničí aplikaci Airbnb, je jich více jak 420 000 uživatelů. (28)

Odpůrci Airbnb a jiných aplikací na krátkodobý pronájem chtějí tyto služby zakázat. Domnívají se, že kvůli nim rostou ceny nemovitostí a nájmů. Vlastníci bytů se zbavují dlouhodobých podnájemníků, jelikož chtějí začít provozovat krátkodobý podnájem kvůli vyšším ziskům. Další negativum shledávají ve vylidňování center a měst. Pro sousedy provozovatelů Airbnb znamenají hosté hluk, znečištění společných prostorů, následné zvyšování nákladů na úklid, osvětlení a dalších provozních nákladů. (28)

Sdružení nájemníků ČR označuje Airbnb za nezákonnou. Evropská komise dala komisařce pro spravedlnost a ochranu spotřebitele pod vládou Andreje Babiše čas do konce srpna 2018, aby sepsala a navrhla potřebné úpravy, jelikož podle komisařky Airbnb v ČR momentálně porušuje spotřebitelská pravidla EU. Regulace Airbnb funguje např. v Berlíně, kde hostitel Airbnb musí v nemovitosti bydlet s hosty. V Paříži, Londýně či Amsterdamu je Airbnb omezen na maximální počet dní ubytování u jednoho hostitele. (28)

4. Praktická část

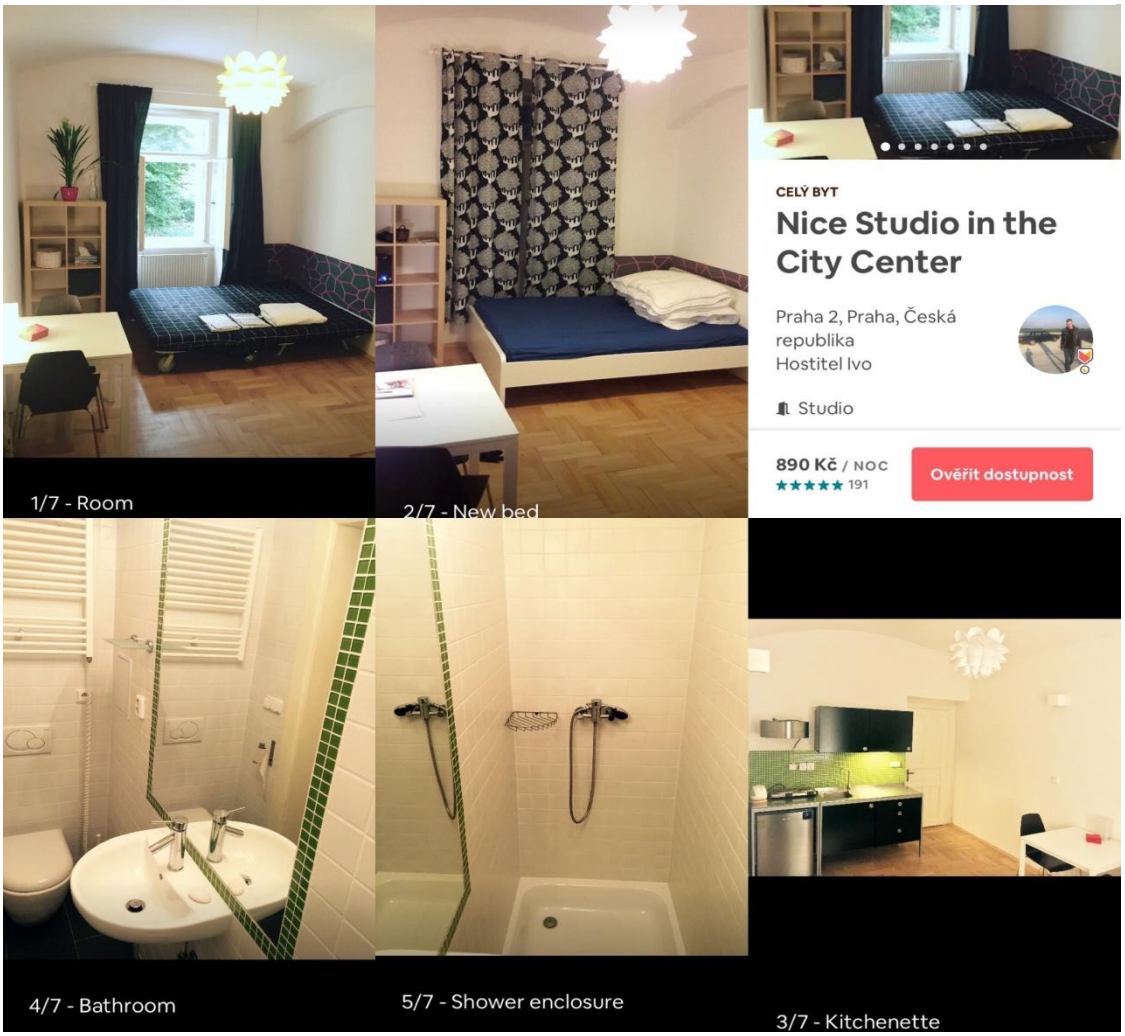
V praktické části bude provedena kalkulace nákladů, výnosů a časové náročnosti krátkodobého pronájmu bytové jednotky přes webový portál Airbnb a následné porovnání výhodnosti oproti pronájmu dlouhodobého stejné bytové jednotky.

Byt o rozloze 20m², který je pronajímán přes internetový portál Airbnb, se nachází na Praze 2 v Mánesově ulici. Byt je situován v centru Prahy, dvě minuti vzdálený od Václavského náměstí. Pro hosty je mnoho možností, jak se na místo dostat. Z Letiště Václava Havla si mohou nájemníci objednat Taxi služby, ceny se pohybují od 350-450 korun nebo lze využít MHD města Prahy, což vychází na 32 korun a čas strávený na cestě sčítá 35 minut. Z Hlavního vlakového nádraží v Praze lze jít i pěšky, trvá to pouhých 10 minut na místo pobytu nebo mohou využít městskou hromadnou dopravu a dopravit se do stanice metra Muzeum, která je od bytu vzdálena 3 minuty, což vyjde na 24 korun. Pokud pojedou z pražského Hlavního autobusového nádraží Florenc, stačí využít autobus číslo 135 a dopravit se na zastávku Na Smetance, cesta trvá 10 minut a cena za jízdné je 24 korun. Hosté mohou poblíž navštívit Staroměstské náměstí, Karlův most, Žižkovskou televizní věž, Václavské náměstí, které je od bytu vzdálené dvě minuty chůze, tudíž nájemci mají mnoho možností na výběr z různých typů restaurací, barů, obchodů aj., pro turisty je to velice lákavé a výhodné místo.

Byt se skládá z jedné místnosti, kde se nachází rozkládací pohovka v plném rozměru, ideální pro 2 osoby, stůl, dvě židle, dále plně vybavený kuchyňský kout s lednicí,

s elektrickým sporákem, poté je zde malá místnost se skříní, sprchový kout a toaleta. Základní vybavení jako ručníky, toaletní a hygienické potřeby, povlečení zajišťuje hostitel, který nabízí i přístup k internetu, který není zpoplatněn. V bytovém domě se nachází výtah, je tedy vhodný i pro starší lidi.

Obrázek 4 Popis bytu na Airbnb



Zdroj: (39)

4.1 Podmínky pronájmu přes portál Airbnb

Délka pobytu je stanovena minimálně na 2 noci. Cena za noc se v průběhu roku stále mění v závislosti na sezónnosti a vytíženosti během měsíce, týdne. Cena za noc se pohybuje mezi částkami od 680-1150 korun. V období od dubna do září jsou ceny vyšší, mimo tuto sezónu jsou ceny v nižší cenové relaci, ale pokud majitel bytu usoudí, že poptávka stoupá, zvýší cenu za noc. Výjimkou jsou také svátky jako např. Vánoce, Silvestr aj., kdy je cena též ve vyšší. Cena opravdu závisí na poptávce daného bytu a uvážení provozovatele.

Hostitel si neúčtuje navíc poplatek za úklid, který provádí sám po odjezdu hostů, a pokud je potřeba i následně před příjezdem dalších hostů. Úklid zabere hostiteli 30 minut. V bytě je přísný zákaz kouření a hostitelem není zakázané brát si do bytu domácí mazlíčky.

Čas příjezdu a odjezdu je na domluvě s majitelem bytu, samotná cesta mu trvá 5 minut k pronajímanému bytu z jeho bydliště. Při příjezdu s hosty tráví 30 až 45 minut, kdy jim vždy poskytne potřebné informace, rady, zodpoví všechny dotazy kladené hosty a předá klíče od bytu, majitel si zakládá na komunikaci se zákazníky. Při odjezdu hosté zanechají pouze klíče na předem určeném místě v bytě a hostitel s nimi netráví žádný čas. Následně pouze byt uklidí a zkontroluje.

Host dále kromě ceny rezervace platí i servisní poplatek Airbnb, který se pohybuje od 0% až 20% z mezisoučtu rezervace, je vypočítám pomocí mnoha faktorů jako např. mezisoučet rezervací, délka pobytu a charakteristika nabídky. U dražších rezervací je cena poplatku nižší. Výslednou cenu pobytu host vidí v rekapitulaci rezervace, kde si lze zkontrolovat datum příjezdu/odjezdu a cenu včetně poplatků.

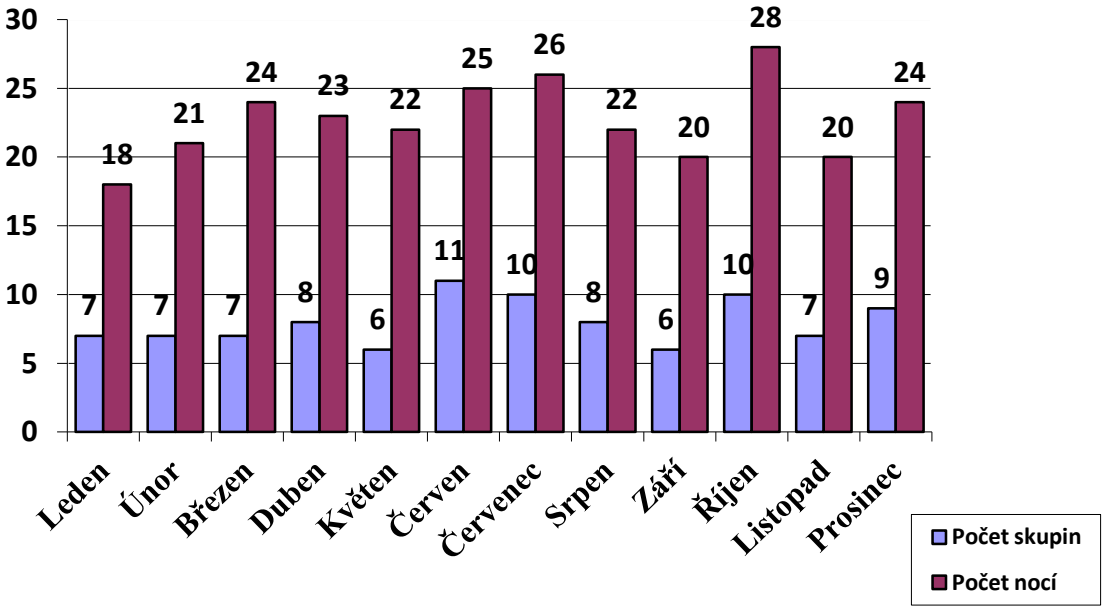
Hostitel také platí servisní poplatek Airbnb, zde se pohybuje okolo 3% z mezisoučtu ceny rezervace a je automaticky odčten z výplaty hostitele. Konkrétní výše poplatků lze najít v historii transakcí na airbnb.cz.

Pokud se host rozhodne zrušit rezervaci a učiní tak alespoň týden před začátkem pobytu, bude mu vráceno 50% z ceny za pobyt po odečtení servisního poplatku Airbnb, pokud to učiní méně jak 7 dní před příjezdem, nebude mu vráceno nic. Hostitel má velice přísné podmínky storno rezervací.

Za rok 2017 byl byt využit celkově 96 skupinami a strávili zde dohromady 275 nocí. Byt byl tedy využit ze 75,34%. Celkový průměrný počet skupin za měsíc byl 8, celkově strávených nocí 23 měsíčně a průměrně zde strávila jedna skupina necelé 3 noci. Nejvíce vytížené období bylo za měsíc červen, červenec a extrémní počet strávených nocí zde byl v měsíci říjen, který způsobila jedna skupina, která zde strávila 8 dní.

V grafu číslo 12 lze vidět, kolik skupin za jednotlivé měsíce byt navštívilo a kolik nocí zde strávili. Viz příloha I.

Graf 12 Obsazenost bytu v roce 2017

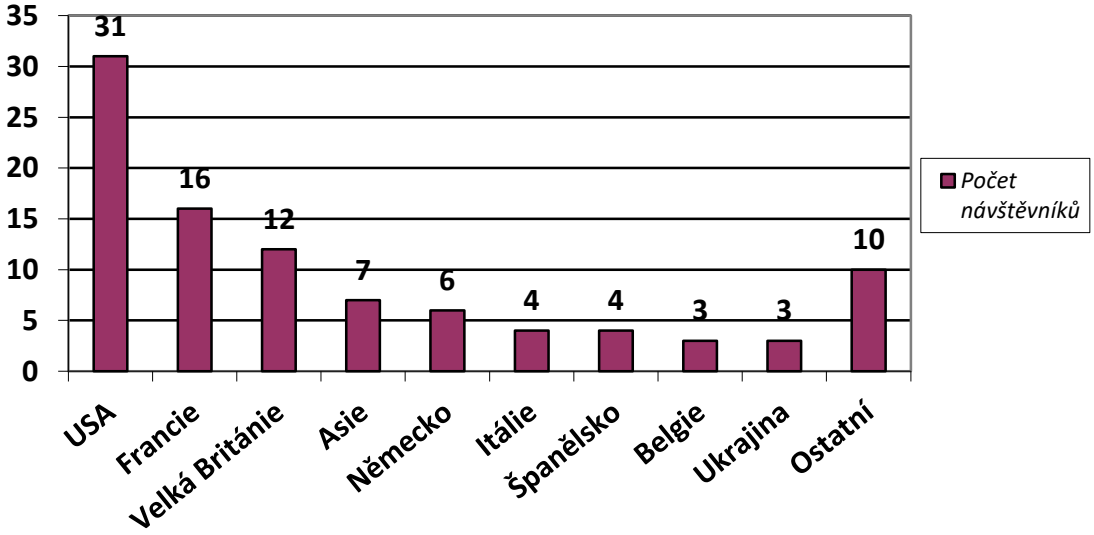


Zdroj: Vlastní zpracování

Zájem o pronájem tohoto konkrétního bytu mají pouze cizinci, nejvíce jich pochází z USA, Velké Británie, Francie a Asie. Je pro ně lákavé především blízké centrum od bytu a nízká cena za noc, byt je nejvíce využíván mladými páry. Graf číslo 13 zobrazuje četnost návštěvníků podle původu země.

V grafu nejsou zaznamenány země jako Maďarsko, Řecko, Dánsko, Estonsko, Rakousko, Polsko, Slovensko, Portugalsko, Turecko, Finsko a Austrálie, kde počet návštěvníků z těchto zemí byl vždy jedna.

Graf 13 Rozdělení počtu skupin dle zemí



Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.1 Náklady krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb

Při provozování krátkodobého pronájmu se do nákladů řadí implicitní a provozní náklady. Implicitní náklady znamenají částku, o kterou provozovatel přichází trávením času se zákazníky. Pokud by tento čas využil k jiné činnosti, která by byla finančně ohodnocena, získal by určitou sumu peněz, o kterou ale kvůli provozování Airbnb přichází. Implicitní náklady jsou tedy náklady obětované příležitosti. (2) (11)

V následující tabulce je shrnuto, kolik hodin za rok 2017 provozovatel bytu strávil s hosty při příjezdu, kdy jim byly předávány klíče, poskytovány potřebné informace a zodpovězeny všechny dotazy. Následně je zde vyčíslený čas strávený úklidem, výměnou povlečení a kontrolou bytu. Přibližně 1x za týden hostitel tráví čas nákupem spotřebního zboží a materiálem potřebného do bytu, čas tráví provozovatel i povinnostmi, které jsou ze zákona spojené s krátkodobým pronájmem, jako hlášení cizinců cizinecké policii, odvod místních a turistických poplatků a s tím spojené činnosti. K zjištění ušlé částky je třeba znát průměrnou čistou hodinovou mzdu za rok 2017, která činí 141kč/hod (počítáno s 8 hodinovými směnami při čisté roční mzdě 282 012kč, nejsou v pracovních dnech započítány placené svátky). (40) (41)

Tabulka 1 Implicitní náklady za rok 2017

Čas strávený s hosty při příjezdu + cesta	**40 min/1 skupina**
Úklid a kontrola bytu	**30 min/1 skupina**
Hlášení cizinecké policii + vedení domovní knihy	**10 min/1 skupina**
Časová náročnost plnění místních a turistických poplatků	**10 min/1 skupina**
Nákup spotřebního zboží + materiálu	**30 min/3 skupiny**
Průměrná čistá hodinová mzda za rok 2017	**141 Kč/hod**
Celkem strávených hodin za rok 2017 při 96 skupin	**160 hodin**
Celkové implicitní náklady za rok 2017	**22.560 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování

Do nákladů při provozování krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb patří již zmíněné zákonem dané povinnosti. Mezi tyto povinnosti patří hlášení cizinců cizinecké policii a placení místních a turistických poplatků.

Hlášení pobytu cizinců v České republice cizinecké policii majitel bytu musí nejpozději do 3 dnů od zahájení ubytování. Hlášení zprostředkovává pomocí online formuláře, kdy u Služby cizinecké policie musí být již zaregistrován a vlastní tzv. IDUB, identifikátor ubytovatele. S hlášením cizinců je spojené i vedení domovní knihy v listinné podobě, kde provozovatel pronájmu zaznamenává podrobné údaje o všech ubytovaných cizinců vč. dětí (celé jméno, datum narození, státní občanství, číslo dokladu, termín ubytování). Domovní knihu musí uchovávat i po skončení provozování Airbnb po dobu 6 let. Slouží jako monitorování cizinců na území ČR v případě potřeby policie. Provozovateli tak vznikají implicitní náklady, které jsou zahrnuty v tabulce č. 1. (97)

Povinnost placení místních a turistických poplatků vzniká provozovateli pronájmu z každé ubytované osoby starší 18 let a zároveň mladší 70 let, která se ubytovala za účelem

rekreace, pokud je zde nájemník za účelem služební cesty, poplatek provozovatel platit nemusí. Výše poplatku je dána závaznou vyhláškou obce. V Praze je výše poplatku stanovena na 15 korun za každou osobu účtovanou za 1 den. Poplatek vzniká za každý den pobytu, kromě dne příjezdu. Poplatky se platí měsíčně, nejpozději vždy do 15. dne následujícího měsíce, kdy se též musí podat vyplněný formulář, který obsahuje celkový počet dnů pobytu ubytovaných osob, které podléhají poplatku a celkovou částku poplatku. Provozovatel hradí místní a turistické poplatky buď elektronicky pomocí online formuláře, nebo lze hradit poplatky osobně na odboru daní, poplatků a cen Magistrátu hl. m. Prahy v Jugmannově ulici č. 35/29 na Praze 1. Provozovatel Airbnb na Praze 2 hradí poplatky elektronicky, vznikají mu tak menší implicitní náklady, než pokud by hradil poplatky osobně na Magistrálu hl. m. Prahy. (97) (98)

Implicitní náklady spojené s místními a turistickými poplatky jsou uvedeny v Tabulce č. 1 a celková suma místních a turistických poplatků v Tabulce č. 2. Celková suma poplatků za rok 2017 je vypočítána jako součin celkového počtu dnů osob, které podléhají poplatku a sazbou určenou vyhláškou obcí, v Praze je to konkrétně 15 Kč za jednu osobu, která zde strávila jeden den.

Tabulka 2 Výpočet výše místních a turistických poplatků

Celkový počet ubytovaných osob 2017	146 osob
Celkový počet dnů u osob podléhajících poplatku	**143 dnů**
Výše poplatku za 1 os. /1 den v Praze	**15 Kč**
Celková výše místních a turistických poplatků za rok 2017	**2.145 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

Dále do nákladů majitele patří provozní náklady bytu. Provozní náklady platí majitel bytu zálohově společenství vlastníků jednotek, kdy částku má vždy vlastník bytové jednotky předem smluvenou se správcem bytové jednotky. Patří sem náklady na správu domu a pozemku, tyto náklady se rozúčtovávají mezi vlastníky jednotek podle velikosti jejich podílu na společných částech. Provozovateli Airbnb vznikají náklady vlastní správní činnosti, přičemž vlastník bytu platí určitou sumu peněz bez ohledu na velikosti podílu na společných částech, zde se náklady mezi vlastníky jednotek musí rozdělovat rovným

dílem, podle provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo aj… Viz Příloha III.

Každoročně společenství vlastníků jednotek vyúčtovávají reálnou výši nákladů vlastníkům bytových jednotek a vznikají nedoplatky či přeplatky. Pokud reálné náklady převyšují paušální roční částku, kterou vlastník bytu zaplatil, vrátí mu společenství vlastníků jednotek zpět odpovídající přeplatek, pokud reálné náklady převyšují roční paušální částku, vlastník bytové jednotky musí zaplatit odpovídající nedoplatek. Viz Příloha III, Příloha IV..

V tabulce číslo 3 jsou vyčísleny provozní náklady provozovatele Airbnb za rok 2017, dále přičtena suma peněz, která mu byla vrácena z důvodu přeplatku za elektřinu a regulované služby. Nakonec jsou přičteny náklady implicitní a uvedena výsledná hodnota celkových nákladů za rok 2017 provozovatele krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb.

Tabulka 3 Celkové provozní náklady za rok 2017

Celkové roční náklady při nahlášení jedné osoby v užívání	
Úklid domu	1040,49
Odvoz odpadu	766,70
Elektřina společných prostorů	495,54
Teplo-spotřeba	4325,80
Ohřev TUV	3411,70
Vodné a stočné	3036,20
Vodné a stočné pro TUV	1569,80
Výtah	242,23
Různé	388,00
Pojistné	248,37
Odměna správci	2305,05
Administrativní náklady	165,34

Režijní náklady	**2881,68**
Internet	**5988,00**
Elektřina a regulované služby	**6611,47**
Fond oprav	**6504**
Pojištění nemovitosti	**3500**
Celkové roční náklady 2017	**43.480,37Kč**
Náklady implicitní 2017	**22.560 Kč**
Celkové náklady vlastníka	**66.040,37 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování, Viz příloha II., Viz příloha III., Viz příloha IV.

4.1.2 Výpočet příjmu z krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb

V následující tabulce je názorně vypočítán příjem z krátkodobého pronájmu bytové jednotky na Praze 2 přes portál Airbnb. Ceny za noc se během roku liší, v ukázce je výpočet příjmu za měsíc říjen, který byl pro majitele v roce 2017 nejvíce prosperující (počítáno bez storno rezervací). Během měsíce říjen byl byt pronajat na 28 nocí. Pro přehlednost v tabulce je uveden v prvním sloupci datum rezervace, v druhém sloupci počet strávených nocí, následně určená částka provozovatelem pronájmu za noc, celková částka za pobyt. Airbnb si účtuje poplatek okolo 3-6% z mezisoučtu ceny rezervace a je vždy odečten z výplaty hostitele, výše poplatku z konkrétního pobytu je uveden v pátém sloupci. Výsledný příjem hostitele z jednotlivých rezervací je vypočten v šestém sloupci, a to odečtením poplatku z celkové částky rezervace účtované hostům. Následně jsou všechny čisté příjmy (po odečtení poplatků) sečteny a vyčíslen příjem hostitele za měsíc říjen. Viz příloha I.

Tabulka 4 Výpočet příjmu hostitele za měsíc říjen 2017

Datum rezervace	Počet strávených nocí	Cena za noc	Celková cena za rezervaci	Poplatek Airbnb za rezervaci	Celkový příjem za pobyt

2. 10. – 3. 10.	**2**	**945,-**	**1890,-**	**68.61,-**	**1821.39,-**
4. 10. – 5. 10.	**2**	**945,-**	**1890,-**	**68.61,-**	**1821.39,-**
6. 10. – 8. 10.	**3**	**945,-**	**2835,-**	**98.53,-**	**2736.47,-**
10. 10. – 11. 10.	**2**	**940,-**	**1880,-**	**51,-**	**1829,-**
13. 10. – 14. 10.	**2**	**940,-**	**1880,-**	**51,-**	**1829,-**
15. 10. – 16. 10.	**2**	**945,-**	**1890,-**	**68.61,-**	**1821.39,-**
17. 10. – 24. 10.	**8**	**842,-**	**6736,-**	**243.87,-**	**6492.13,-**
25. 10. – 26. 10.	**2**	**720,-**	**1440,-**	**52.29,-**	**1387.71,-**
27. 10. – 29. 10.	**3**	**945,-**	**2835,-**	**98.53,-**	**2736.47,-**
30. 10. – 31. 10.	**2**	**800,-**	**1600,-**	**58.08,-**	**1541.92,-**
Celkový příjem za měsíc říjen 2017					**24016.87,-**

Zdroj: vlastní zpracování, Viz Příloha I.

4.1.3 Celkový příjem za rok 2017 z krátkodobého pronájmu přes Airbnb

V tabulce číslo 5 jsou vyčísleny celkové příjmy hostitele za jednotlivé měsíce v roce 2017, z grafu číslo 14 lze vidět, že největší příjem měl hostitel za měsíc červenec, což neodpovídá předpokladu nejvyššího příjmu za měsíc říjen, kdy byl byt nejvíce vytížen, tento fakt způsobily poplatky hostitele za storno rezervací, které má velice přísné a také to způsobily proměnlivé ceny za noc. Nejmenší příjem měl naopak za měsíc leden. Hostitel má velkou pravděpodobnost, že poptávka po jeho bytu bude na Airbnb vysoká, jelikož cena za noc je nízká oproti ostatním nabídkám. Ale stále nemá 100% jistotu, že poptávka bude pořád takto vysoká. Pokud by majitel bytu pronajímal byt dlouhodobě, věděl by přesnou měsíční částku, kterou by mu nájemník zasílal.

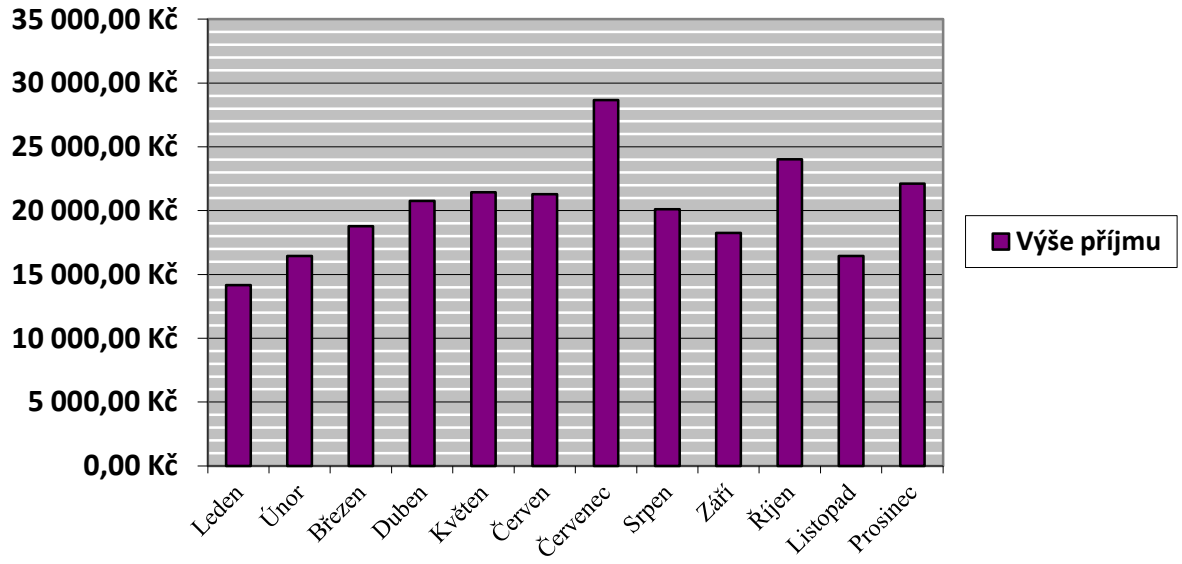
Tabulka 5 Celkové příjmy za rok 2017

Měsíc	Celkový příjem
Leden	**14 160,-**
Únor	**16 455,-**
Březen	**18 793,-**

Duben	**20 751,-**
Květen	**21 438,-**
Červen	**21 289,-**
Červenec	**28 673.97,-**
Srpen	**20 112.02,-**
Září	**18 244.04,-**
Říjen	**24 016.87,-**
Listopad	**16 447.88,-**
Prosinec	**22 122.66,-**
Celkový příjem za rok 2017	**242 503.4,-**

Zdroj: vlastní zpracování, Viz Příloha I.

Graf 14 Celkové příjmy za rok 2017



Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.4 Výsledný zisk z krátkodobého pronájmu 2017

Výsledný zisk z krátkodobého pronájmu 2017 získáme odečtením provozních a implicitních nákladů, celkové částky poplatků a daně z příjmu od celkových příjmů za rok 2017. Majitel bytové jednotky uplatňuje tzv. paušální výdaje procentem z příjmů. Pro

výpočet výdajů procentem z příjmu konkrétně z pronájmů je dána výše výdajů 30% z celkových příjmů. Viz příloha V.

V tabulce č. 6 je uvedena suma celkových příjmů 2017, celkových nákladů 2017, celkové sumy poplatků a uvedena hodnota daně z příjmu za rok 2017. Celkový zisk za rok 2017 z krátkodobého pronájmu je tedy 148 855,17 Kč.

Tabulka 6 Zisk z krátkodobého pronájmu 2017

Krátkodobý pronájem Airbnb	Celkové příjmy	Celkové náklady	Celková suma poplatků	Daň z příjmu	Výsledný zisk
	242 503,4 Kč	66 040,37 Kč	2 145 Kč	25 462, 86 Kč	**148 855,17 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 Dlouhodobý pronájem

Bytová jednotka s adresou Mánesova 812/7, Praha Vinohrady, byla dříve pronajímána dlouhodobě. Byla určena maximálně pro dvě osoby, stejně jako to je nyní u krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb. Byt byl pronajat konkrétně jedné osobě. Majiteli bytu se tak zmenšily implicitní náklady, jelikož nemusel trávit čas předáváním klíčů, informací, nakupováním spotřebního zboží, úklidem, dále hlášením cizinců cizinecké policii a povinnostmi spojené s provozováním krátkodobého pronájmu. Provozní náklady byly pro majitele zmenšené o náklad elektřina a regulované služby, který byl přepsán přímo na nájemníka bytu a platil ho on sám a o náklad Internet, který si zařizoval sám nájemník. Majitel bytu nemusí platit žádné další poplatky, které vznikají při provozování krátkodobého pronájmu.

4.2.1 Náklady dlouhodobého pronájmu

Implicitní náklady u dlouhodobého pronájmu byly odhadnuty celkem na 21 hodin. Inzerát majiteli bytu trval vytvořit přibližně 30 minut, který vystavil na sociálních sítích. Komunikace a prohlídka bytu s potencionálními nájemníky zabrala majiteli dohromady 20 hodin. Celkem bylo 20 potencionálních zájemců, z nichž jeden byl konečný zájemce, s kterým následně strávil 30 minut navíc předáváním bytu a užitečných informací.

Tabulka 7 Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu

Tvorba inzerátu	**0,5 hodin**
Komunikace a prohlídka bytu s potencionálními nájemníky	**19 hodin**
Komunikace a prohlídka bytu s konečným nájemníkem	**1,5 hodiny**
Průměrná čistá hodinová mzda za rok 2017	**141 Kč/hod**
Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu	**2 916 Kč**
Implicitní náklady u krátkodobého pronájmu	22 560 Kč

Zdroj: (40) (41), vlastní zpracování

Implicitní náklady u dlouhodobého pronájmu jsou časově o 139 hodin kratší a o 19 644 Kč menší.

Stejně jako u krátkodobého pronájmu patři do nákladů kromě implicitních nákladů i provozní. Ty jsou ale na rozdíl od nákladů krátkodobého pronájmu zmenšené o náklad elektřina a regulované služby, který platí sám nájemce a o náklad Internet, který si zařizoval sám nájemce.

Tabulka 8 Provozní a celkové náklady dlouhodobého pronájmu

Celkové roční náklady při nahlášení jedné osoby v užívání	
Úklid domu	**1040,49**
Odvoz odpadu	**766,70**
Elektřina společných prostorů	**495,54**
Teplo-spotřeba	**4325,80**
Ohřev TUV	**3411,70**
Vodné a stočné	**3036,20**
Vodné a stočné pro TUV	**1569,80**

Výtah	**242,23**
Různé	**388,00**
Pojistné	**248,37**
Odměna správci	**2305,05**
Administrativní náklady	**165,34**
Režijní náklady	**2881,68**
Fond oprav	**6504**
Pojištění nemovitosti	**3500**
Celkové roční náklady	**30.880,9Kč**
Náklady implicitní	**2.916 Kč**
Celkové náklady vlastníka	**33.796,9 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování, viz příloha II, příloha III.

4.2.2 Celkový příjem z dlouhodobého pronájmu

Výše měsíčního nájemného bylo stanoveno majitelem bytu na 13.500 Kč bez výdajů za elektřinu a regulované služby a internet. Na rozdíl od krátkodobého pronájmu byl jeho měsíční příjem stále stejný a to 13.500 Kč. Celkové roční příjmy tedy byly 162.000 Kč. Při krátkodobém pronájmu jeho roční příjmy byly 242 503,4 Kč, což je o 80 503,4 Kč více jak u dlouhodobého pronájmu. U krátkodobého pronájmu ale nemá vždy jistotu, že poptávka po jeho bytu bude stále vysoká a dostačující, u dlouhodobého pronájmu má stálý měsíční příjem.

4.2.3 Celkový zisk z dlouhodobého pronájmu

Celkový zisk z dlouhodobého pronájmu bude vypočítán stejně jako u krátkodobého pronájmu. Z celkového příjmu budou odečteny implicitní, provozní náklady a daň z příjmu. Implicitní i provozní náklady jsou u dlouhodobého pronájmu menší. Majitel bytu netráví žádný čas s nájemníkem jako je to u krátkodobého pronájmu, implicitní náklady vznikaly pouze pří vytváření inzerátu, inzerování bytu, následných prohlídek a samotného

pronajmutí konečnému nájemníkovi. Provozní náklady dlouhodobého pronájmu jsou zmenšeny o částky za teplo a internet, které si platí sám nájemník.

V tabulce č. 9 můžeme vidět samotný výpočet celkového zisku z dlouhodobého pronájmu. Viz Příloha VI.

Tabulka 9 Celkový zisk z dlouhodobého pronájmu

Dlouhodobý pronájem	Celkové příjmy	Celkové náklady	Daň z příjmu	**Výsledný zisk 2017**
	162.000 Kč	33.796,9 Kč	17.010 Kč	**111.193,1 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

4.3 Kalkulace opotřebení bytu

4.3.1 Kalkulace opotřebení bytu u dlouhodobého pronájmu

U dlouhodobého pronájmu lze předpokládat kratší dobu opotřebení bytu než u krátkodobého pronájmu. Pronájemce základní vybavení v bytě zajistí a nájemník si následně dovybaví byt sám podle svých potřeb a vlastního vkusu. Vlastník bytu usuzuje, že chování nájemníka při dlouhodobém pronájmu bude šetrnější a ohleduplnější k vybavení bytu než u krátkodobého pronájmu. Pro pronájemce je důležité komu svůj byt pronajme, proto ze všech zájemců vybírá až po osobní schůzce, kdy si zjistí reference, zájmy a všechny potřebné informace od potencionálního nájemce nebo nejlépe byt pronajme osobě, kterou zná osobně nebo od svých známých. Konkrétní požadavky a kritéria ohledně běžného opotřebení bytu lze uvést do smlouvy s nájemníkem. Pokud je škoda zaviněna nájemcem, hradí náklady on sám, pokud chce nové vybavení a úpravu prostorů, náklady opět vznikají nájemci, ale musí vše konzultovat s majitelem bytu. Škody nezaviněné nájemce hradí majitel bytu.

Postupné opotřebení bytu u dlouhodobého pronájmu vlastník bytu určil na 10 let, kdy by musel celkově zrekonstruovat byt včetně renovace parket, výměny dlažby v koupelně a obložení koupelny dlaždičkami. Vymalování bytu by bylo vhodné po 5 letech.

V Tabulce č. 10, 11, 12, 13 lze vidět, co vše by zahrnovalo celkovou rekonstrukci bytu u dlouhodobého pronájmu. Ceny jsou získány od dostupných prodejců vybavení a odhadovaná doba rekonstrukce bere v potaz životnost samotných spotřebičů, doplňků a ostatního vybavení bytu. Konečné výdaje jsou přepočteny na roční výdaje. Rekonstrukce bytu vyžaduje větší sumu peněz, tudíž samotná realizace rekonstrukce bude záviset, zda majitel bytu bude mít dostatečné finance.

Tabulka 10 Náklady na celk. rekonstrukci bytu u dlouhodobého pronájmu za 10 let

Místnost	Náklady
Kuchyňský kout	**19.847,-**
Kuchyňský blok (vč. chladničky, varné desky)	17.999,-
Dřez + sifon ke dřezu	1.249,-
Kuchyňská páková baterie	599,-
Koupelna + Wc	**21.157,-**
Sprchová vanička + sifon	3.080,-
Sprchový set s baterií	2.222,-
WC set	5.099,-
Umyvadlo + zrcadlo	5.999,-
Umyvadlová armatura	1.999,-
Elektrický koupelnový radiátor + Digitální termostat s časovačem	2.758,-
Osvětlení	**4.828,-**
Bodové osvětlení (kuchyň)	299,-
Napájecí kabel	149,-
Dálkové ovládání	299,-
Stropní osvětlení (koupelna)	799,-
Žárovky LED	99,-
Závěsná lampa (pokoj)	999,-
Bodové osvětlení 2 kusy (pokoj)	798,-
Žárovky LED 3 kusy	387,-

Závěsná lampa (předsíň)	999,-
Doprava+montážní práce	13.855,-
CELKEM za 10 let	**59.687,-**
CELKEM ZA ROK	**5.968,7 Kč**

Zdroj: (42-63)

Tabulka 11 Náklady na renovaci parket u dlouhodobého pronájmu po 10 letech

Renovace parket	Rozměry/ počet kusů	Cena za 1 m^2 vč. práce/ cena za kus	Celková cena
Broušení parket + 2 vrstvy vysoce zátěžového polyuretanového laku	16 m^2	350 Kč	5.600 Kč
Tmelení	16 m^2	60 Kč	960 Kč
Renovace prahů	2 kusy	200/kus	400 Kč
Renovace stávajících lišt	8 kusů	30/ kus	240 Kč
CELKEM		**7.200 Kč**	
Celkem za 1 rok		**720 Kč**	

Zdroj: (64) (65)

Tabulka 12 Náklady na výmalbu u dlouhodobého pronájmu po 5 letech

Výmalba	Rozměry	Cena za 1 m^2 vč. práce	Celkem
Škrábání staré malby	64 m^2	20 Kč	1.280 Kč
Rozmytí oškrábané plochy + penetrace	64 m^2	20 Kč	1.280 Kč
Štukování stěn keraštukem	64 m^2	140 Kč	8.960 Kč
Výmalba	64 m^2	30 Kč	1.920 Kč

(Primalex- Bonus)			
Celkem		**13.440 Kč**	
Celkem za 1 rok		**2. 688 Kč**	

Zdroj: (66) (67)

Tabulka 13 Rekonstrukce dlažby a obkladů v koupelně po 10 letech

Dlažba v koupelně	**Rozměry**	**Cena za m^2**	**Celkem**
Odsekání keramické dlažby bez začištění podkladu	3,64 m^2	78 Kč	283,92 Kč
Penetrace podkladu pod vyrovnání lepidlem	3,64 m^2	10 Kč	36,4 Kč
Vyrovnání podkladu lepidlem (do 5mm)	3,64 m^2	92 Kč	334,88 Kč
Pokládka keramické dlažby vč. spárování	3,64 m^2	408 Kč	1485,12 Kč
Koupelnová dlažba	3,64 m^2	819 Kč	2.981,16 Kč
Obložení koupelny	**Rozměry**	**Cena za m^2**	**Celkem**
Odsekání keramického obkladu bez začištění podkladu	16 m^2	82 Kč	1312 Kč
Penetrace podkladu pro obklady a dlažby	16 m^2	10 Kč	160 Kč
Vyrovnání podkladu lepidlem	16 m^2	92 Kč	1.472 Kč
Montáž keramického obkladu vč. spárování	16 m^2	488 Kč	7.808 Kč
Nástěnný obklad	16 m^2	359 Kč	5.744 Kč

Celkem	**21.617,48 Kč**
Celkem za 1 rok	**2.161,75 Kč**

Zdroje: (68) (69) (70)

4.3.2 Kalkulace opotřebení bytu u krátkodobého pronájmu

Vlastník bytu při provozování krátkodobého pronájmu určil dobu celkové rekonstrukce bytu na 5 let. Výdaje by byly stejné jako u dlouhodobého pronájmu, navýšené o výdaje za vybavení bytu jako je nábytek, osvětlení, sada nádobí, doplňky a ostatní výrobky potřebné k samotnému obývání bytu. Doba celkové rekonstrukce je kratší než u dlouhodobého pronájmu, je to dáno především méně ohleduplnějším chováním nájemníků k vybavení bytu a kratší průměrnou hodnotou životnosti vybavení bytu než je u dlouhodobého pronájmu, proto jsou roční výdaje vyšší.

Dobu renovaci parket, výmalby bytu, rekonstrukci dlažby a obkladů by nechal stejnou jako u dlouhodobého pronájmu kvůli vysoké odolnosti materiálu a menšího rizika rychlejšího opotřebení nájemníky než je například u spotřebičů. (Viz Tabulka 11, 12, 13).

Portál Airbnb poskytuje hostitelům hostitelskou záruku, která by pokryla vynaložené výdaje hostitele za poškozený majetek či na potřebnou opravu prostorů bytu způsobené hostem. Hostitel by vše musel zdokumentovat, dodat fotky poškozeného majetku, oskenovat účtenky, a odeslat žádost o „Hostitelskou záruku“. Žádost musí být odeslána maximálně do 14 dnů od odjezdu hostů nebo před příjezdem dalších hostů, podle toho co nastane dříve. Maximální částka, kterou hradí Airbnb je 1 milion USD. (96)

V tabulce č. 14 lze vidět položky, které přibyly oproti výdajům u rekonstrukce při dlouhodobém pronájmu. Výsledné výdaje jsou vyděleny počtem let a určeny roční výdaje za rekonstrukci. Roční výdaje za rekonstrukci bytu při krátkodobém pronájmu jsou vyšší o 11.637 korun než u dlouhodobého pronájmu, kvůli více položkám a kratší dobou rekonstrukce.

Tabulka 14 Náklady na celk. rekonstrukci bytu u krátkodobého pronájmu za 5 let

Místnost	Náklady
Obývací pokoj + jídelna	**23.341 Kč**
Čalouněná postel – Dvoulůžko	7.990,-

Prostěradlo	399,-
Polštář 2 kusy	358,-
Přikrývka 2 kusy	998,-
Ložní prádlo 2 kusy	458,-
Noční stolek	599,-
Šatní skříň	2.990,-
Jídelní stůl	2.990,-
Židle 2 kusy	2.580,-
Zrcadlo	1.790,-
Závěsy	1.990,-
Věšák na dveře	199,-
Kuchyňský kout	**21.601,-**
Kuchyňský blok	17.999,-
(vč. chladničky, varné desky)	
Dřez + sifon ke dřezu	1.249,-
Kuchyňská páková baterie	599,-
Konvice na vaření vody	299,--
Sada hrnců	269,-
Sada nádobí	299,-
Sada příborů + příborník	447,-
Sada hrnků + skleniček	102,-
Kuchyňské prkénko	39,-
Odpadkový koš	299,-
Koupelna + Wc	**21.406,-**
Sprchová vanička + sifon	3.080,-
Sprchový set s baterií	2.222,-
Věšák do sprchy	249,-
WC set	5.099,-
Umyvadlo + zrcadlo	5.999,-
Umyvadlová armatura	1.999,-
Elektrický koupelnový	2.758,-
radiátor + Digitální termostat	

s časovačem	
Osvětlení	**5.027,-**
Bodové osvětlení (kuchyň)	299,-
Napájecí kabel	149,-
Dálkové ovládání	299,-
Stropní osvětlení (koupelna)	799,-
Žárovky LED	99,-
Závěsná lampa (pokoj)	999,-
Bodové osvětlení 2 kusy (pokoj)	798,-
Žárovky LED 3 kusy	387,-
Závěsná lampa (předsíň)	999,-
Stolní lampa	199,-
Doprava+montážní práce	16.654,-
CELKEM za 5 let	**88.029 Kč**
CELKEM ZA ROK	**17.605,8 Kč**

Zdroj: (42-63) (71-95)

5. Výsledky a diskuze

Při zhodnocování výsledků lze porovnávat u obou typů pronájmu náklady implicitní a provozní, náklady spojené s poplatky vzniklé s pronajímáním nemovitostí, výsledné zisky a postupné opotřebení bytu a jeho vybavení.

Při porovnávání provozních a implicitních nákladů jsou náklady o 1,95x menší u dlouhodobého pronájmu, a to konkrétně o 32.243,47 Kč. Tento rozdíl je dán především náklady implicitními a úbytkem výdajů za Elektřinu a regulované služby plus Internet. Z pohledu provozních a implicitních nákladů je tedy pro vlastníka bytu výhodnější provozovat dlouhodobý pronájem.

Při porovnávání výsledných zisků je pro majitele bytu naopak výhodnější provozovat krátkodobý pronájem. U krátkodobého pronájmu jsou výsledné zisky vyšší o 37.622,07 Kč, což je 1,34x více jak u dlouhodobého pronájmu, je to dáno vyššími tržbami u krátkodobého pronájmu, které činí o 80.503,4 Kč více jak u dlouhodobého pronájmu.

Při porovnávání nákladů na celkovou rekonstrukci bytu jsou roční náklady menší u dlouhodobého pronájmu. Celková rekonstrukce bytu u dlouhodobého pronájmu byla stanovena na dobu 10 let, proto jsou roční náklady o 17.206,85 Kč menší, což je 3,88x méně jak u krátkodobého pronájmu, u kterého byla stanovena celková rekonstrukce na dobu 5 let. Náklady na celkovou rekonstrukci bytu krátkodobého pronájmu zahrnují navíc položky, které v dlouhodobém pronájmu nejsou vyžadovány. U krátkodobého pronájmu lze požadovat finanční náhrady za zavinění škod na majetku či prostorech bytu po nájemníkovi anebo přímo po portálu Airbnb, tudíž by náklady vlastníkovi bytu nevznikaly. U dlouhodobého pronájmu lze požadovat finanční náhradu po nájemníkovi, ale jen pokud byla kritéria zaviněných škod nájemníkem uvedena v nájemní smlouvě. Zde nelze 100% říci, jak velké by provozovateli pronájmu vznikaly roční náklady na rekonstrukci bytu.

Při výpočtu implicitních nákladů u obou typů pronájmu bylo počítáno s orientační časovou náročností jednotlivých úkonů. Tudíž zde mohla vzniknout odchylka vypočtených hodnot nákladů od reálných implicitních nákladů. Která by se následně promítla do čistých zisků. Náklady na celkovou rekonstrukci bytu se mohou lišit podle potřeb vlastníka bytu, dostupných financí vlastníka a platných cen v době pořizování spotřebičů či rekonstrukce. Celková rekonstrukce muže nastat v různém časovém rozmezí. Zde hraje velkou roli chování nájemníků, v bakalářské práci je počítáno s průměrnou dobou životnosti

spotřebičů a vybavení bytu, v reálu se doba muže lišit, tudíž by se změnily i roční náklady na celkovou rekonstrukci.

I při vyšších provozních a implicitních nákladech, odvodu místních a turistických poplatků, rychlejšímu opotřebení vybavení bytu, je pro majitele výhodnější a ziskovější provozovat pronájem krátkodobý přes portál Airbnb.

Tabulka 15 Zhodnocení výsledků

	Krátkodobý pronájem	**Dlouhodobý pronájem**
Tržby	242.503,4 Kč	162.000 Kč
Náklady (implicitní + provozní)	66.040,37 Kč	33.796,9 Kč
Poplatky spojené s pronájmem	2.145 Kč	0 Kč
Daň z příjmu	25.462, 86 Kč	17.010 Kč
Roční náklady na rekonstrukci bytu	*23.175,55 Kč*	*5.968,7 Kč*
Výsledný zisk	148.855,17 Kč	111.193,1 Kč

6. Závěr

Krátkodobý pronájem umožňuje vlastníkům nemovitostí pronajmout byt či jen jeho část na určitý počet dnů za sumu peněz, kterou si sám majitel bytu stanoví. Na portálu Airbnb se střetává nabídka vlastníků nemovitostí a poptávka turistů po ubytování, kteří mají na výběr z mnoha nabídek. Pro turisty je více lákavé si pronajmout celý byt či dům na portálu Airbnb místo klasického pokoje v hotelu. Pro turisty je to většinou levnější varianta než si zakoupit noc v hotelu, a zároveň se v nemovitosti pronajaté přes Airbnb cítí lépe, mají zde větší soukromí a lépe poznávají kulturu dané země. Nevýhodou pro turisty je registrace na portálu Airbnb, rezervace pobytu na Airbnb je tudíž složitější než v hotelu a nemají po ruce personál, který by jim v případě potřeby ve zmiňovaném hotelu pomohl, kdežto v nemovitosti pronajaté přes Airbnb nemají nápomocný personál ani ochranku, mohou se tak cítit i v nebezpečí. Vše ale záleží na provozovateli pronájmu na Airbnb, zda je schopen nabídnout 24 hodinovou pomoc, a zda je schopen se s turisty domluvit na jejich konkrétních požadavcích.

Hlavním cílem této bakalářské práce byla komparace zisků za jeden uplynulý rok u bytu typu garsoniéry na Praze 2 u pronájmu krátkodobého přes portál Airbnb a pronájmu dlouhodobého. Zisk při krátkodobém pronájmu byl vyšší o 37.662,07 Kč, což je o 1,34x více jak při dlouhodobém pronájmu. Samotný zisk záleží vždy na příjmech, na výši nákladů a vzniklých poplatků za provozování pronájmu za uplynulý rok.

Dílčím cílem byla kalkulace nákladů a výnosů u krátkodobého a dlouhodobého pronájmu. Výnosy i náklady u krátkodobého pronájmu jsou více proměnlivé než u pronájmu dlouhodobého. Při porovnávání nákladů by bylo výhodnější pro vlastníka bytu provozovat dlouhodobý pronájem, kde jsou rapidně nižší náklady implicitní, provozovatel nemá žádné náklady za poplatky z provozování pronájmu a náklady na celkovou rekonstrukci jsou u dlouhodobého pronájmu též nižší, naopak při porovnávání výnosů by byl přínosnější krátkodobý pronájem, ale zde vzniká vlastníkovi bytu velké riziko, že poptávka po jeho nabídce nemusí být stále vysoká a dostačující. U dlouhodobého pronájmu má měsíční výnosy jisté na předem sjednanou dobu.

Další dílčí část bakalářské práce byla věnována celkové obsazenosti bytu za rok 2017. Nejvíce byl byt využit v měsících červen, červenec a říjen a to konkrétně nejvíce v měsíci říjen s počtem nocí 28. Cena za noc se v průběhu roku mění, tudíž nelze vždy říci,

že pokud byt byl nejvíce obsazen v těchto měsících, byly i tržby nejvyšší, jelikož do měsíčních tržeb jsou zahrnuty i storno poplatky za zrušené rezervace.

Provozovatel měl nájemníky pouze cizince, neměl ubytovaného žádného občana z České republiky. Nejvíce byl byt pronajat občanům z USA, Francie a Velké Británie a konkrétně nejvíce občanům z USA s počtem 31.

U provozovatelů krátkodobého pronájmu na portálu Airbnb je velké riziko, že nebudou správně postupovat podle zákonů daného státu. Neplní daňové povinnosti jako odvody daní z příjmů a placení poplatků za místní a turistické pobyty na území ČR a stát tak přichází o část, která by měla přispívat do státního rozpočtu, anebo do rozpočtu obce, kde vlastník bytu provozuje krátkodobý pronájem. Dalším problémem Airbnb shledávají sousedi provozovatelů Airbnb, znamená to pro sousedy větší hluk, znečištění společných prostorů, následné zvyšování nákladů na úklid, osvětlení a dalších provozních nákladů.

7. Bibliografie

1. Holman, Robert. Ekonomie, 5. vydání. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2011. 978- 80-7400-006-5.

2. Samuelson, Paul. a Nordhaus, William. Ekonomie. Praha : Svoboda, 1991. 80-205-0192-4.

3. Prof. Ing. Václav Jurečka, CSc., a kolektiv. Mikroekonomie: 2., aktualizované vydání. Praha : Grada Publishing, a.s., 2013. 978-80-247-4385-1.

4. Keřkovský, Miloslav a Luňáček, Jiří. Úvod do mikroekonomie s využitím prvků distančního studia. Praha : C. H. Beck, 2012. 978-80-7179-365-6.

5. Hořejší, Bronislava; Soukupová, Jana a další. Mikroekonomie. Management Press, 2010. 978-80-7261-218-5.

6. Musil, Petr. Mikroekonomie. Aleš Čeněk, 2009. 978-80-7380-207-3.

7. MANKIW, Greg. Principles of Microeconomics. Cengage Learning, 2016. 978-13-0597-149-3.

8. Depken II, A. Craig. Mikroekonomie bez předchozích znalostí. Brno : BizBooks, 2013. 978-80-265-0037-7.

9. Holman, Robert. Dějiny ekonomického myšlení. C. H. Beck, 2017. 978-80-7400-641-8.

10. Synek, Miroslav. Podniková ekonomika, 5. přepracované a doplněné vydání. C. H. Beck, 2015. 978-80-7400-274-8

11. Bradley, R. Schiller. Mikroekonomie. Brno : Computer Press, 2004. 80-251-0109-6.

12. Pichtr, Jan. Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?. Wolters Kluwer ČR, 2017. 978-80-7552-874-2.

13. BOTSMAN, Rachel. Fastcompany.com. *The sharing economy lacks a shared definitiv*. [Online]. New York: Mansueto Ventures, LL. Poslední revize: 21. listopad 2013. Dostupné z: <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economylacks-a-shared-definition>.

14. Svobodová, Ivana; Andera Michal. Od nápadu k podnikatelskému plánu. Jak hledat a rozvíjet podnikatelské příležitosti. Grada, 2017. 978-80-271-0407-9

15. Lyons, Dan. Na odpis - Nešťastné příhody ze startupové bubliny. Host, 2017. 978-80-7577-182-7

16. Procházka, David. První kroky s internetem. 3., aktualizované vydání. Grada, 2010. 978-80-247-3255-8

17. Wikipedia: the free encyclopedia. *Internet*. [online]. St. Petersburg (Florida): Wikipedia Foundation. Poslední revize: 16. únor 2019. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Dekabromdifenyl_ether>.

18. BLAŽEJOVSKÁ, Klára. Nasprtej.cz. *Základní elementy trhu*. [online]. Poslední revize: 9. duben 2012. Dostupné z: <http://www.nasprtej.cz/gymnazium-j-k-tyla/zakladni-elementy-trhu>.

19. Urban, Jan. Teorie národního hospodářství. 3. vydání. Wolters Kluwer, 2011. 978-80-7357-579-3

20. KOZÁK, Antonín. Studuju.cz. *Nabídka, poptávka, tržní rovnováha*. [online]. Poslední revize: 22. říjen 2012. Dostupné z: <https://www.studuju.cz/latka-1677>.

21. VÍTEK, Daniel. Absolventi.gymcheb.cz. *Trh a jeho elementy*. [online]. Cheb. Dostupné z: <http://absolventi.gymcheb.cz/2010/davite/oktava2/oktava2.html>.

22. Miraslebl. *Produkční analýza a náklady firmy*. [online]. Dostupné z: <http://www.miras.cz/seminarky/mikroekonomie-n04-naklady.php>.

23. Miraslebl. *Chování firmy na dokonale konkurenčním trhu*. [online]. Dostupné z: <http://www.miras.cz/seminarky/mikroekonomie-n05-konkurence.php>.

24. PETŘÍČEK, Martin. Slideplayer. *Ekonomie*. [online]. Dostupné z: <https://slideplayer.cz/slide/11169585/>.

25. MAREK, Tomáš. ITlib Informačné technológie a knižnice. *Sharebrary: knihovny v ekonomice sdílení*. [online]. Poslední revize: leden 2013. Dostupné z: <http://itlib.cvtisr.sk/archiv/2013/1/sharebrary-knihovny-v-ekonomice-sdileni.html?page_id=2375>.

26. CZ.nic. Jak na internet. *Historie internetu.* [online]. Dostupné z: <https://www.jaknainternet.cz/page/1205/historie-internetu/>.

27. TOMANOVÁ, Amaya. CDR. *Příběhy legendárních startupů #1: Airbnb nemělo na nájem, tak nafouklo matrace*. [online]. Poslední revize: 18. říjen 2017. Dostupné z: <https://cdr.cz/clanek/pribehy-legendarnich-startupu-1-airbnb-nemelo-na-najem-tak-nafouklo-matrace>.

28. ČTK, Ekonomika. Aktuálně.cz. *Airbnb slaví 10 let. Češi si ze sdílené služby udělali tvrdý byznys bez pravidel*. [online]. Poslední revize: 10. srpen 2018. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/airbnb-fungovani-zdaneni-provize-cesko/r~3a19e7b69bab11e895620cc47ab5f122/v~sl:f14ce2e915ede7c1765d543b99cb2abb/>.

29. TABAROVÁ, Petra. IPodnikatel.cz: portál pro začínající podnikatele. *Inspirace: AirBnB*. [online]. Poslední revize: 15. prosinec 2014. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Podnikatelske-pribehy/inspirace-airbnb.html>.

30. POLOCH, Jiří. Markething.cz. *Airbnb – bydlete na cestách jako doma*. [online]. Poslední revize: 28. červenec 2014. Dostupné z: <http://www.markething.cz/airbnb-bydlete-na-cestach-jako-doma>.

31. TOMANOVÁ, Amaya. CDR. *Příběhy legendárních startupů #1: Airbnb nemělo na nájem, tak nafouklo matrace*. [online]. Poslední revize: 18. říjen 2017. Dostupné z: <https://cdr.cz/clanek/pribehy-legendarnich-startupu-1-airbnb-nemelo-na-najem-tak-nafouklo-matrace>.

32. REJFÍŘOVÁ, Lenka. Jen pro cestovatele.cz. *Jak funguje AirBnb: zkušenosti a tipy pro skvělé ubytování*. [online]. Poslední revize: 8. duben 2017. Dostupné z: <https://www.jenprocestovatele.cz/jak-funguje-airbnb-zkusenosti-a-tipy-pro-skvele-ubytovani/>.

33. NOVÁK, Tomáš. E&T Abroad. *Airbnb – co je to a jak to funguje*. [online]. Dostupné z: <https://etabroad.com/cs/airbnb-co-je-to-a-jak-to-funguje/>.

34. Airbnb.cz. *Co jsou to sousedství?*. [online]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/420/what-are-neighborhoods>.

35. VŠETEČKA, Roman. iDnes.cz. *Ubytovací AirBnB vám chce vydělat peníze i na plánování výletů*. [online]. Poslední revize: 18. listopad 2016. Dostupné z: <https://www.idnes.cz/technet/kratke-zpravy/airbnb-na-vylety.A161118_121155_tec-kratke-zpravy_vse>.

36. Airbnb.cz. *Co jsou to zážitky?.* [online]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1581/what-are-experiences>.

37. KUŽNÍK, Jan. iDnes.cz. *Airbnb nabídne nové služby. Luxusní ubytování i běžné B&B*. [online]. Poslední revize: 24. únor 2018. Dostupné z: <https://www.idnes.cz/technet/internet/airbnb-plus-nabidne-nove-sluzby.A180223_164523_sw_internet_kuz>.

38. Airbnb.cz. *Služební cesta.* [online]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/topic/1100/business-travel>.

39. BÁRA, Marek. Airbnb.cz. *Nice Studio in the City Center*. [online]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/rooms/7572160?guests=1&adults=1>.

40. Calendar.sk. *Fond pracovní doby - Česko 2017*. [online]. Dostupné z: <https://calendar.zoznam.sk/worktime-czcz.php?hy=2017>.

41. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Průměrné mzdy – Rychlé informace.* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prumerne-mzdy>.

42. TOPENILEVNE.cz. *Thermal KD-E*. [online]. Dostupné z: <https://www.topenilevne.cz/thermal-kd-e-450-960-p43321/>.

43. XXXLutz. *Koupelna Xora*. [online]. Dostupné z: <https://www.xxxlutz.cz/p/xora-koupelna-000392003503>.

44. XXXLutz. *Koupelna Xora*. [online]. Dostupné z: <https://www.xxxlutz.cz/p/xora-koupelna-000392003503>.

45. XXXLutz. *Kuchyňský blok Xora*. [online]. Dostupné z: <https://www.xxxlutz.cz/p/xora-kuchynsky-blok-002237001005>.

46. SIKO. *Jika*. [online]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/jika-80x80cm-ctvercova-8-5272-1-000-000-3-keramicka/p/8.5272.1.000.000.3>.

47. SIKO. *Vaničkový sifon.* [online]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/vanickovy-sifon-90mm-turboflow-54l-min-eturbo90/p/ETURBO90>.

48. SIKO. *Sprchová baterie.* [online]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/sprchova-baterie-nastenna-multi-multi-bez-sprchoveho-setu-150-mm-mu268/p/MU268>.

49. SIKO. *Hansgrohe Croma*. [online]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/hansgrohe-croma-100-croma-100-vario-unica-c-27771000/p/27771000>.

50. OBI. *OBI WC Set Puerto.* [online]. Dostupné z: <https://www.obi.cz/wc/obi-wc-set-puerto-podomitkovy-modul-s-konstrukci/p/4372884>.

51. IKEA. *Fyndig*. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/S09158185/>.

52. IKEA. *Lillviken.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/10311539/>.

53. IKEA. Lagan. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/10085027/>.

54. IKEA. *Nymane*. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/60397861/>.

55. IKEA. *Ledare.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/80363228/>.

56. IKEA. *Vaxjo*. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/40394284/>.

57. IKEA. *Gasgrund.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/40223857/>.

58. IKEA. *Hektar*. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/40296108/>.

59. IKEA. *Ryet.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/30388801/>.

60. IKEA. *Omlopp.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/70245179/>.

61. IKEA. *Fornimma.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/50394698/>.

62. IKEA. *Tradfri.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/30338849/>.

63. IKEA. *Kalkulačka služeb*. [online]. Dostupné z: <https://www.ik-customer-services.com/cz/>.

64. Liška dřevo - obchod. *Dřevěné lišty.* [online]. Dostupné z: <http://www.drevoobchod-liska.cz/64-listy>.

65. Renovace parket. *Ceník*. [online]. Dostupné z: <http://parkety-servis.cz/cenik/>.

66. Malby Černý. *Ceník prací.* [online]. Dostupné z: <http://www.malir-pokoju-naterac.cz/malovani-cenik-natery/>.

67. LOCOLOR. *Ceník*. [online]. Dostupné z: <http://www.malby-color.cz/cenik/>.

68. BauMax-x. *Dlažba mrazuvzdorná Broken*. [online]. Dostupné z: <https://www.baumax.cz/vrobek/dlazba-mrazuvzdorna-broken-white-1-89-844-8,7153.html>.

69. Ceníky řemesel. *Obkladači*. [online]. Dostupné z: <http://www.cenikyremesel.cz/ceniky/obkladaci>.

70. BauMax-x. *Nástěnný obklad Zebrina Marengo*. [online]. Dostupné z: <https://www.baumax.cz/vrobek/nastenny-obklad-zebrina-marengo-6017-5,4455.html>.

71. IKEA. Sabovik. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/S29239459/>.

72. IKEA. *Ullvide.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/10342767/>.

73. IKEA. *Hampdan.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/60269726/>.

74. IKEA. *Grusblad.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/20271750/>.

75. IKEA. *Rodved.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/10304341/>.

76. IKEA. *Kullen.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/80309241/>.

77. IKEA. *Kvikne.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/80222281/>.

78. IKEA. *Ekedalen.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/70340826/>.

79. IKEA. *Ekedalen.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/60341015/>.

80. IKEA. *Hovet.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/50038213/>.

81. IKEA. *Fjaderklint.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/90369098/>.

82. IKEA. *Vattentat.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/20239595>.

83. IKEA. *Annons.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/90207402/>.

84. IKEA. *Samtidig.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/70346159/>.

85. IKEA. *Fornuft.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/70014999/>.

86. IKEA. *Snitta.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/00287295/>.

87. IKEA. *Fargrik.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/60143992/>.

88. IKEA. *Pokal*. [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/10270478/>.

89. IKEA. *Toftan.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/30344770/>.

90. IKEA. *Legitim.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/90202268/>.

91. IKEA. *Stodja.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/00177225/>.

92. IKEA. *Tjusig.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/70242656/>.

93. IKEA. *Ingared.* [online]. Dostupné z: <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/10365235/>.

94. TOPENILEVNE.cz. *Thermal KD-E*. [online]. Dostupné z: <https://www.topenilevne.cz/thermal-kd-e-450-960-p43321/>.

95. TOPENILEVNE.cz. *Digitální termostat*. [online]. Dostupné z: <https://www.topenilevne.cz/digitalni-termostat-tz-63-s-casovacem-pro-koupelnovy-radiator-p35182/>.

96. Airbnb.cz. *Hostitelská záruka Airbnb*. [online]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/guarantee>.

97. 5HVĚZD.CZ. *Povinnost č. 2: Platit místní poplatky.* [online]. Poslední revize: 20. březen 2017. Dostupné z: <http://5hvezd.cz/finance/airbnb-platit-mistni-poplatky/>.

98. Magistrát Hlavního města Praha. *Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.* [online]. Poslední revize: 10. únor 2015. Dostupné z: <http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_za_lazensky_nebo.html>.

8. Přílohy

Příloha I Celkový výčet rezervací na Airbnb v roce 2017 69
Příloha II Měsíční zálohy na náklady za bytovou jednotku vyúčtované v roce 2018 70
Příloha III Vyúčtování nákladů 2017 za bytovou jednotku 71
Příloha IV Roční vyúčtování elektřiny a regulovaných služeb za rok 2017 72
Příloha V Výpočet daně z příjmu krátkodobého pronájmu 72
Příloha VI Výpočet daně z příjmu dlouhodobého pronájmu 72

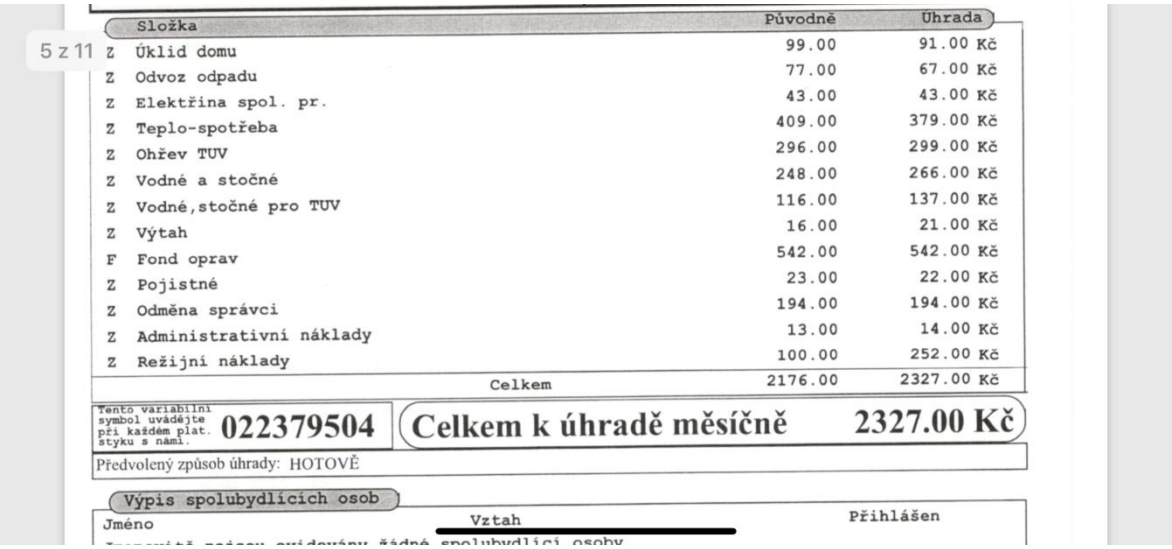
Příloha I Celkový výčet rezervací na Airbnb v roce 2017

Date	Type	Confirmation Co	Start Date	Nights	Guest	Listing	Details	Reference	Currency	Amount	Paid Out	Host Fee	Cleaning Fee
12/30/2017	Reservation	S5WFYF	12/29/2017	4	Fiona Forrest	Nice Studio in the City Center			CZK	4275		152.7	0
12/24/2017	Reservation	HMTTST2J4R	12/23/2017	4	Laura Hardy Ass	Nice Studio in the City Center			CZK	3874		132.82	0
12/21/2017	Reservation	HM2ZXNANQS	12/20/2017	3	Megan Purdon	Nice Studio in the City Center			CZK	2312.9		87.1	0
12/16/2017	Reservation	HMRYRQRYHS	12/15/2017	3	Alberto Madrid	Nice Studio in the City Center			CZK	2891.08		108.92	0
12/13/2017	Reservation	HMCDK3RMMK	12/12/2017	2	Bahar Dragon	Nice Studio in the City Center			CZK	1927.4		72.6	0
12/10/2017	Reservation	HMCWYH5S9B	12/09/2017	2	Qusai Dakdouk	Nice Studio in the City Center			CZK	1638.29		61.71	0
12/08/2017	Reservation	HM2XNKXANM	12/07/2017	2	Harrison Ross	Nice Studio in the City Center			CZK	1927.42		72.58	0
12/06/2017	Reservation	HMYCP9HBNN	12/05/2017	2	Victor Pallares	Nice Studio in the City Center			CZK	1541.92		58.08	0
12/02/2017	Reservation	HMW4M24F29	12/01/2017	2	Sophie Dervin	Nice Studio in the City Center			CZK	1734.65		65.35	0
11/30/2017	Reservation	HMRRWXKJAX	11/29/2017	2	Scott Clapson-Ta	Nice Studio in the City Center			CZK	1426.29		53.71	0
11/25/2017	Reservation	HMNN5AHR3B	11/24/2017	3	Winnie Lee	Nice Studio in the City Center			CZK	2601.99		98.01	0
11/22/2017	Reservation	HMK4HKTPXK	11/21/2017	2	Caroline Mares	Nice Studio in the City Center			CZK	1734.66		65.34	0
11/18/2017	Reservation	HME8KN3SWY	11/17/2017	3	Juliette Bienvenu	Nice Studio in the City Center			CZK	2601.96		98.04	0
11/12/2017	Reservation	HM5S345B2C	11/11/2017	2	Oleksandr Tesler	Nice Studio in the City Center			CZK	1734.65		65.35	0
11/08/2017	Reservation	HMT354J2FQ	11/07/2017	4	Antonio Gonzale	Nice Studio in the City Center			CZK	2698.33		101.67	0
11/03/2017	Reservation	HMRSFP2YN9	11/02/2017	4	Martin Connolly	Nice Studio in the City Center			CZK	3650		136.88	0
10/31/2017	Reservation	HMBEXXHNT2	10/30/2017	2	Matthias Jathe	Nice Studio in the City Center			CZK	1541.92		58.08	0
10/28/2017	Reservation	HMM9JSKTK4	10/27/2017	3	Stefania Fanelli	Nice Studio in the City Center			CZK	2736.47		98.53	0
10/25/2017	Reservation	HMHBHMFNC8	10/25/2017	2	Gabriela Aimo P	Nice Studio in the City Center			CZK	1387.71		52.29	0
10/19/2017	Reservation	HM5ZNXJJ9P	10/17/2017	8	Bruno Correia	Nice Studio in the City Center			CZK	6492.13		243.87	0
10/16/2017	Reservation	HMMBFTCBZH	10/15/2017	2	Alfonso Arias Pa	Nice Studio in the City Center			CZK	1821.39		68.61	0
10/14/2017	Reservation	HMWJFQCBR8	10/13/2017	2	Cathy Priest	Nice Studio in the City Center			CZK	1829		51	0
10/11/2017	Reservation	HMJTHCSEMK	10/10/2017	2	Caroline Fray	Nice Studio in the City Center			CZK	1829		51	0
10/07/2017	Reservation	HMXW8TJC8K	10/06/2017	3	Alexandre Berno	Nice Studio in the City Center			CZK	2736.47		98.53	0
10/04/2017	Reservation	HMFENX4WDD	10/04/2017	2	Haksoo Kim	Nice Studio in the City Center			CZK	1821.39		68.61	0
10/03/2017	Reservation	CQDEDE	10/02/2017	2	Sandra Graham	Nice Studio in the City Center			CZK	1821.39		68.61	0
09/29/2017	Reservation	HMC55MDHX8	09/28/2017	3	Jorge&Noe Rem	Nice Studio in the City Center			CZK	2742		100.62	0
09/18/2017	Reservation	STA2MD	09/17/2017	5	Livia Teixeira	Nice Studio in the City Center			CZK	4546		178.79	0
09/14/2017	Reservation	HM229EAW2Q	09/13/2017	3	Jose Maria Yegr	Nice Studio in the City Center			CZK	2745		94.65	0
09/10/2017	Reservation	HMA2EPDMK5	09/09/2017	3	Franciele Machai	Nice Studio in the City Center			CZK	2739		102.37	0
09/07/2017	Reservation	HMKYY5Q52W	09/06/2017	2	Yehor Kolchyba	Nice Studio in the City Center			CZK	1831.04		68.96	0
09/03/2017	Reservation	HMNYEM5YNK	09/02/2017	4	Hiela Haider	Nice Studio in the City Center			CZK	3641		150.66	0
08/29/2017	Reservation	HMKKN3DWND	08/28/2017	4	Rebecca McClea	Nice Studio in the City Center			CZK	3650		126.74	0
08/24/2017	Reservation	HM8FZ9SDD8	08/23/2017	4	Mary Pyle	Nice Studio in the City Center			CZK	3664		127.2	0
08/20/2017	Reservation	KT4N5D	08/19/2017	2	Dawid Skinder	Nice Studio in the City Center			CZK	1833		50.92	0
08/15/2017	Reservation	ZJ5NR5	08/14/2017	4	Silvia Biasin	Nice Studio in the City Center			CZK	3618		150.74	0
08/12/2017	Reservation	YEFWJB	08/11/2017	2	Jens Tillmann	Nice Studio in the City Center			CZK	1844		50.49	0
08/08/2017	Reservation	JTQYNX	08/07/2017	2	Emmanuel Fatal	Nice Studio in the City Center			CZK	1834		50.25	0
08/04/2017	Reservation	KMPE9R	08/03/2017	2	_____ ___	Nice Studio in the City Center			CZK	1838		50.34	0
08/02/2017	Reservation	HMKHJEJJ8E	08/01/2017	2	Ute Freitag	Nice Studio in the City Center			CZK	1831.02		68.98	0
07/31/2017	Reservation	5EF8JS	07/30/2017	2	Jennifer Soora	Nice Studio in the City Center			CZK	1859		50.25	0
07/29/2017	Reservation	HMYZWMPYK9	07/28/2017	2	Matej Macinga	Nice Studio in the City Center			CZK	1832		67.85	0
07/27/2017	Reservation	WFYE4J	07/26/2017	2	Ana_s Carboni	Nice Studio in the City Center			CZK	1847		51.29	0
07/23/2017	Reservation	HMHQY8ERBW	07/22/2017	3	Asso Kasuk	Nice Studio in the City Center			CZK	2601.97		98.03	0
07/20/2017	Reservation	HMMP89K2AY	07/19/2017	5	Viorica Gonta	Nice Studio in the City Center			CZK	5797		211.23	0
07/19/2017	Reservation	DM8SJJ	07/18/2017	7	Denise Jarrott	Nice Studio in the City Center			CZK	2864		100.49	0
07/17/2017	Reservation	HM8RJ8BTHT	07/16/2017	2	Brian Swayne	Nice Studio in the City Center			CZK	2221		70.13	0
07/14/2017	Reservation	KKSSSK	07/13/2017	3	Mathilde Enjolra	Nice Studio in the City Center			CZK	3192		101.31	0
07/11/2017	Reservation	943D25	07/10/2017	2	__ _	Nice Studio in the City Center			CZK	1861		50.98	0
07/08/2017	Reservation	HM4A3B95MP	07/07/2017	2	Janet Mula	Nice Studio in the City Center			CZK	1862		50.32	0
07/04/2017	Reservation	9S44F9	07/03/2017	3	Jani Beaka	Nice Studio in the City Center			CZK	2737		102.32	0
06/29/2017	Reservation	SJKJQJ	06/28/2017	3	Marina Kristofor	Nice Studio in the City Center			CZK	2637		75.32	0
06/27/2017	Reservation	HMAYSCRN43	06/26/2017	2	Tammy Ingram	Nice Studio in the City Center			CZK	1455		46.94	0
06/24/2017	Reservation	S2PB9E	06/23/2017	2	Kate K	Nice Studio in the City Center			CZK	1742		50.52	0
06/20/2017	Reservation	3KN32Q	06/19/2017	2	Dan Powell	Nice Studio in the City Center			CZK	1762		50.34	0
06/17/2017	Reservation	AXDJ3D	06/16/2017	2	Anna Chadbum	Nice Studio in the City Center			CZK	1839		51.1	0
06/16/2017	Reservation	TMYCEM	06/15/2017	3	Anina Weisshaar	Nice Studio in the City Center			CZK	1381		25.82	0
06/14/2017	Reservation	HMBT838X24	06/13/2017	2	Sanesha Rajago	Nice Studio in the City Center			CZK	1799		50.68	0
06/12/2017	Reservation	YBEPN9	06/11/2017	2	Ana Carolina Val	Nice Studio in the City Center			CZK	1825		48.04	0
06/10/2017	Reservation	HMRC2CZTXP	06/09/2017	2	Beno_t Patriarca	Nice Studio in the City Center			CZK	1834		50.23	0
06/05/2017	Reservation	A8BJ9H	06/04/2017	3	__ _	Nice Studio in the City Center			CZK	2896		102.53	0
06/02/2017	Reservation	BDA4CS	06/01/2017	2	Catherine Silva	Nice Studio in the City Center			CZK	2119		76.6	0
05/30/2017	Reservation	HMJQTRD2ZB	05/29/2017	2	Meredith Whitfiel	Nice Studio in the City Center			CZK	2132		76.13	0
05/30/2017	Reservation	BYBR8R	05/29/2017	3	Phinie Heng	Nice Studio in the City Center			CZK	1618		25.88	0
05/25/2017	Reservation	KNN5SZ	05/24/2017	4	David Bengio	Nice Studio in the City Center			CZK	3624		148.95	0
05/20/2017	Reservation	3EPWBQ	05/19/2017	3	Eunbi Lee	Nice Studio in the City Center			CZK	2742		102.53	0
05/16/2017	Reservation	MZQKZ9	05/15/2017	3	Dajung Lee	Nice Studio in the City Center			CZK	2764		77.48	0
05/11/2017	Reservation	JAKKJH	05/10/2017	4	Clarice Hudson	Nice Studio in the City Center			CZK	3630		146.17	0
05/03/2017	Reservation	HK8PS3	05/02/2017	6	Evgenia Makaro	Nice Studio in the City Center			CZK	4928		176.01	0
04/28/2017	Reservation	95MJ42	04/27/2017	3	U K	Nice Studio in the City Center			CZK	2718		97.07	0
04/26/2017	Reservation	HM9XN9Q28D	04/25/2017	2	Cindy Happiette	Nice Studio in the City Center			CZK	1837		50.32	0
04/21/2017	Reservation	FNH2QM	04/20/2017	4	Natasha Hyldage	Nice Studio in the City Center			CZK	3665		128.14	0
04/17/2017	Reservation	TRK3YA	04/16/2017	3	Liam McWade	Nice Studio in the City Center			CZK	2714		99.61	0
04/14/2017	Reservation	XMYAKH	04/13/2017	3	Tamar Liberman	Nice Studio in the City Center			CZK	2731		102.08	0
04/11/2017	Reservation	9YA2QE	04/10/2017	3	Carla Weinzeirl	Nice Studio in the City Center			CZK	2720		101.71	0
04/07/2017	Reservation	5MQHSC	04/06/2017	3	Barbara Tapia	Nice Studio in the City Center			CZK	2613		75.37	0
04/05/2017	Reservation	EWRKH9	04/04/2017	2	Nah Jieying	Nice Studio in the City Center			CZK	1753		50.82	0
03/30/2017	Reservation	ZQXAHS	03/29/2017	5	Yukako Ito	Nice Studio in the City Center			CZK	3890		151.57	0
03/24/2017	Reservation	YK2XM8	03/23/2017	3	David Sebert	Nice Studio in the City Center			CZK	2731		102.11	0
03/17/2017	Reservation	2FXSR2	03/16/2017	5	Eirini Dimangelo	Nice Studio in the City Center			CZK	3629		126.01	0
03/13/2017	Reservation	TQXFQA	03/12/2017	3	Elodie Nonclercq	Nice Studio in the City Center			CZK	2163		76.33	0
03/11/2017	Reservation	Z9W24X	03/10/2017	2	Stephan Und Fra	Nice Studio in the City Center			CZK	1441		50.58	0
03/08/2017	Reservation	KF5934	03/07/2017	3	Fran And Richar	Nice Studio in the City Center			CZK	2172		76.67	0
03/05/2017	Reservation	FN8AYM	03/04/2017	3	Francesco Fame	Nice Studio in the City Center			CZK	2767		77.59	0
02/28/2017	Reservation	Z88NBX	02/27/2017	4	Louise Vanneste	Nice Studio in the City Center			CZK	3629		146.13	0
02/24/2017	Reservation	P5MCCW	02/23/2017	3	Charlotte Seman	Nice Studio in the City Center			CZK	2469		77.16	0
02/19/2017	Reservation	3N3RAH	02/18/2017	3	Caitlin Thorne	Nice Studio in the City Center			CZK	2032		76.19	0
02/14/2017	Reservation	QCAMX4	02/13/2017	4	Jason Balluck	Nice Studio in the City Center			CZK	3308		103.36	0
02/10/2017	Reservation	SJ3W9K	02/09/2017	3	Ravi Ganatra	Nice Studio in the City Center			CZK	1742		50.5	0
02/07/2017	Reservation	Q99RDD	02/06/2017	2	Luis Zelaya	Nice Studio in the City Center			CZK	1647		51.44	0
02/04/2017	Reservation	JDKWBS	02/03/2017	2	Tom‡à KËaze	Nice Studio in the City Center			CZK	1628		51.69	0
01/28/2017	Reservation	ZYSKQM	01/27/2017	2	Philippine Souca	Nice Studio in the City Center			CZK	1657		51.8	0
01/21/2017	Reservation	9NERRZ	01/20/2017	3	Giorgia Milanese	Nice Studio in the City Center			CZK	2480		77.48	0
01/15/2017	Reservation	8JFQSJ	01/14/2017	3	Gianmarco De M	Nice Studio in the City Center			CZK	1166		13.1	0
01/14/2017	Reservation	3AZYFZ	01/13/2017	2	Sylvain Marquina	Nice Studio in the City Center			CZK	1565		51.3	0
01/09/2017	Reservation	EPTR4T	01/08/2017	3	Anna Selmeczi	Nice Studio in the City Center			CZK	2721		98	0
01/07/2017	Reservation	YTDR22	01/06/2017	2	Ananya Amarnat	Nice Studio in the City Center			CZK	1842		48.47	0
01/03/2017	Reservation	B2BHS5	01/02/2017	3	Klara Van Hoywe	Nice Studio in the City Center			CZK	2729		96.62	0

Zdroj: Airbnb.cz, vlastní zpracování

V prvním sloupci je uvedeno datum, kdy byla odeslána platba rezervace na účet provozovateli Airbnb. Ve čtvrtém je datum, kdy přijel nájemník do bytu, v pátém sloupci počet nocí kolik zde trávil. V desátém sloupci je uvedena celková částka za rezervaci po odečtení poplatku Airbnb. V dvanáctém sloupci je výše poplatku, kterou provozovatel Airbnb odvádí z každé rezervace. V posledním sloupci je poplatek za úklid, ale provozovatel si žádný neúčtuje, tudíž je tam 0.

Příloha II Měsíční zálohy na náklady za bytovou jednotku vyúčtované v roce 2018



	Složka	Původně	Úhrada
Z	Úklid domu	99.00	91.00 Kč
Z	Odvoz odpadu	77.00	67.00 Kč
Z	Elektřina spol. pr.	43.00	43.00 Kč
Z	Teplo-spotřeba	409.00	379.00 Kč
Z	Ohřev TUV	296.00	299.00 Kč
Z	Vodné a stočné	248.00	266.00 Kč
Z	Vodné,stočné pro TUV	116.00	137.00 Kč
Z	Výtah	16.00	21.00 Kč
F	Fond oprav	542.00	542.00 Kč
Z	Pojistné	23.00	22.00 Kč
Z	Odměna správci	194.00	194.00 Kč
Z	Administrativní náklady	13.00	14.00 Kč
Z	Režijní náklady	100.00	252.00 Kč
	Celkem	2176.00	2327.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi. 022379504

Celkem k úhradě měsíčně 2327.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

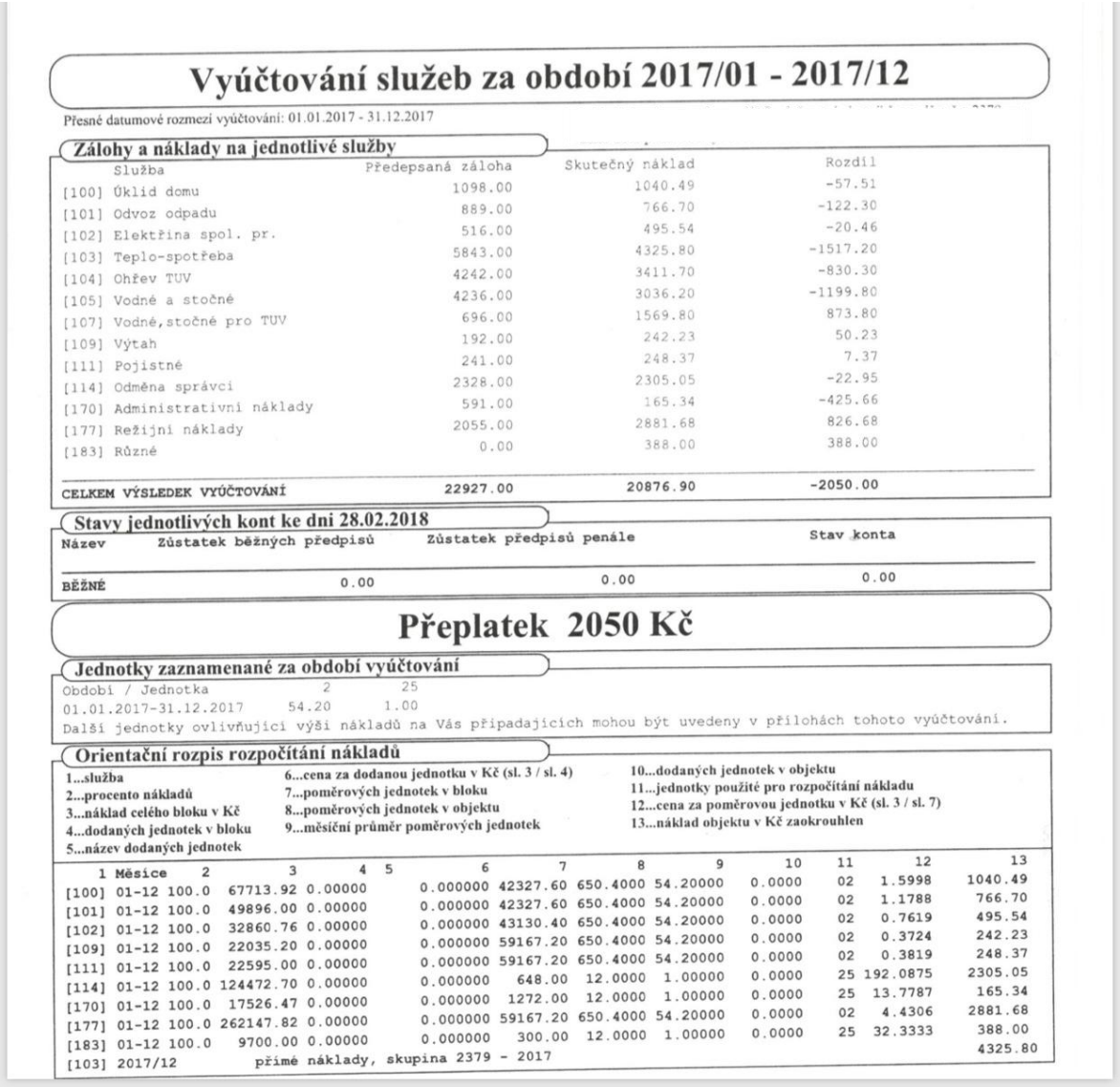
Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen

Zdroj: vlastní zpracování

Pro náš případ platí sloupec „Původně", jelikož rezervace probíhaly v roce 2017 a platily jiné ceny než v roce 2018. Sloupec „Úhrada" je platný v roce 2018.

Příloha III Vyúčtování nákladů 2017 za bytovou jednotku



Vyúčtování služeb za období 2017/01 - 2017/12

Přesné datumové rozmezí vyúčtování: 01.01.2017 - 31.12.2017

Zálohy a náklady na jednotlivé služby

Služba	Předepsaná záloha	Skutečný náklad	Rozdíl
[100] Úklid domu	1098.00	1040.49	-57.51
[101] Odvoz odpadu	889.00	766.70	-122.30
[102] Elektřina spol. pr.	516.00	495.54	-20.46
[103] Teplo-spotřeba	5843.00	4325.80	-1517.20
[104] Ohřev TUV	4242.00	3411.70	-830.30
[105] Vodné a stočné	4236.00	3036.20	-1199.80
[107] Vodné,stočné pro TUV	696.00	1569.80	873.80
[109] Výtah	192.00	242.23	50.23
[111] Pojistné	241.00	248.37	7.37
[114] Odměna správci	2328.00	2305.05	-22.95
[170] Administrativní náklady	591.00	165.34	-425.66
[177] Režijní náklady	2055.00	2881.68	826.68
[183] Různé	0.00	388.00	388.00
CELKEM VÝSLEDEK VYÚČTOVÁNÍ	22927.00	20876.90	-2050.00

Stavy jednotlivých kont ke dni 28.02.2018

Název	Zůstatek běžných předpisů	Zůstatek předpisů penále	Stav konta
BĚŽNÉ	0.00	0.00	0.00

Přeplatek 2050 Kč

Jednotky zaznamenané za období vyúčtování

Období / Jednotka	2	25
01.01.2017-31.12.2017	54.20	1.00

Další jednotky ovlivňující výši nákladů na Vás připadajících mohou být uvedeny v přílohách tohoto vyúčtování.

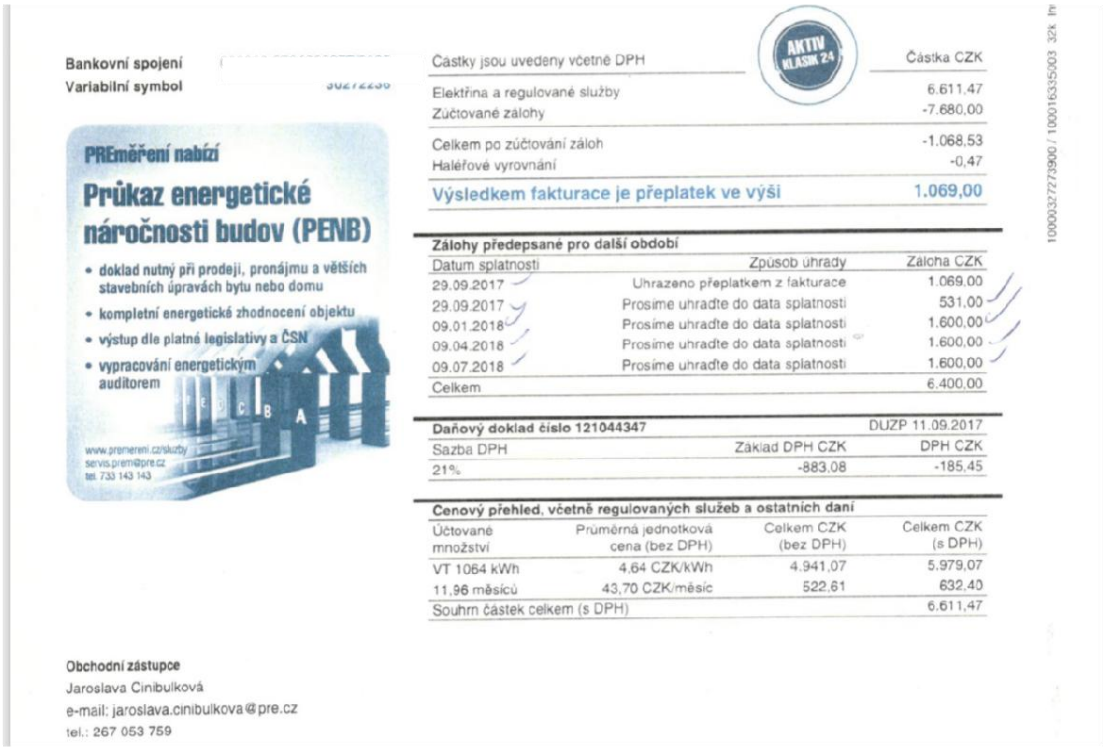
Orientační rozpis rozpočítání nákladů

1...služba
2...procento nákladů
3...náklad celého bloku v Kč
4...dodaných jednotek v bloku
5...název dodaných jednotek
6...cena za dodanou jednotku v Kč (sl. 3 / sl. 4)
7...poměrových jednotek v bloku
8...poměrových jednotek v objektu
9...měsíční průměr poměrových jednotek
10...dodaných jednotek v objektu
11...jednotky použité pro rozpočítání nákladu
12...cena za poměrovou jednotku v Kč (sl. 3 / sl. 7)
13...náklad objektu v Kč zaokrouhlen

1 Měsíce	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
[100] 01-12	100.0	67713.92	0.00000		0.000000	42327.60	650.4000	54.20000	0.0000	02	1.5998	1040.49
[101] 01-12	100.0	49896.00	0.00000		0.000000	42327.60	650.4000	54.20000	0.0000	02	1.1788	766.70
[102] 01-12	100.0	32860.76	0.00000		0.000000	43130.40	650.4000	54.20000	0.0000	02	0.7619	495.54
[109] 01-12	100.0	22035.20	0.00000		0.000000	59167.20	650.4000	54.20000	0.0000	02	0.3724	242.23
[111] 01-12	100.0	22595.00	0.00000		0.000000	59167.20	650.4000	54.20000	0.0000	02	0.3819	248.37
[114] 01-12	100.0	124472.70	0.00000		0.000000	648.00	12.0000	1.00000	0.0000	25	192.0875	2305.05
[170] 01-12	100.0	17526.47	0.00000		0.000000	1272.00	12.0000	1.00000	0.0000	25	13.7787	165.34
[177] 01-12	100.0	262147.82	0.00000		0.000000	59167.20	650.4000	54.20000	0.0000	02	4.4306	2881.68
[183] 01-12	100.0	9700.00	0.00000		0.000000	300.00	12.0000	1.00000	0.0000	25	32.3333	388.00
[103] 2017/12		přímé náklady, skupina 2379 - 2017										4325.80

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha IV Roční vyúčtování elektřiny a regulovaných služeb za rok 2017



Bankovní spojení
Variabilní symbol

PREměření nabízí

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB)

- doklad nutný při prodeji, pronájmu a větších stavebních úpravách bytu nebo domu
- kompletní energetické zhodnocení objektu
- výstup dle platné legislativy a ČSN
- vypracování energetickým auditorem

www.premereni.cz/sluzby
servis.prem@pre.cz
tel. 733 143 143

Obchodní zástupce
Jaroslava Cinibulková
e-mail: jaroslava.cinibulkova@pre.cz
tel.: 267 053 759

AKTIV KLASIK 24

Částky jsou uvedeny včetně DPH	Částka CZK
Elektřina a regulované služby	6.611,47
Zúčtované zálohy	-7.680,00
Celkem po zúčtování záloh	-1.068,53
Haléřové vyrovnání	-0,47
Výsledkem fakturace je přeplatek ve výši	**1.069,00**

Zálohy předepsané pro další období

Datum splatnosti	Způsob úhrady	Záloha CZK
29.09.2017	Uhrazeno přeplatkem z fakturace	1.069,00
29.09.2017	Prosíme uhraďte do data splatnosti	531,00
09.01.2018	Prosíme uhraďte do data splatnosti	1.600,00
09.04.2018	Prosíme uhraďte do data splatnosti	1.600,00
09.07.2018	Prosíme uhraďte do data splatnosti	1.600,00
Celkem		6.400,00

Daňový doklad číslo 121044347 DUZP 11.09.2017

Sazba DPH	Základ DPH CZK	DPH CZK
21%	-883,08	-185,45

Cenový přehled, včetně regulovaných služeb a ostatních daní

Účtované množství	Průměrná jednotková cena (bez DPH)	Celkem CZK (bez DPH)	Celkem CZK (s DPH)
VT 1064 kWh	4,64 CZK/kWh	4.941,07	5.979,07
11,96 měsíců	43,70 CZK/měsíc	522,61	632,40
Souhrn částek celkem (s DPH)			6.611,47

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha V Výpočet daně z příjmu krátkodobého pronájmu

Celkové příjmy	242 503,4 Kč
Paušální náklady 30%	72 751,02 Kč
Základ daně	169 752, 38 Kč
Daň z příjmu 15%	25 462,857 Kč

Příloha VI Výpočet daně z příjmu dlouhodobého pronájmu

Celkové příjmy	162 000 Kč
Paušální náklady 30%	48 600 Kč
Základ daně	113 400 Kč
Daň z příjmu 15%	17 010 Kč