

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Bakalářská práce**

**Sdílená ekonomika – Airbnb**

**Sára Pourová**

© 2018 ČZU v Praze



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Sára Pourová

Provoz a ekonomika

Název práce

**Sdílená ekonomika – Airbnb**

Název anglicky

**Shared economy – AirBnb**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je komparace ekonomické výhodnosti pronájmu bytové jednotky v systému sdílené ekonomiky vůči pronájmu totožné jednotky běžným způsobem včetně zohlednění nákladů obětované příležitosti.

### Metodika

V teoretické části práce bude provedena deskripce základních mikroekonomických pojmů, nabídky, poptávky, tržní rovnováhy, zisku, tržeb, explicitních a implicitních nákladů, dále internetu, principu sdíleného pronájmu přes Airbnb. V praktické části bude srovnán ekonomický zisk sdíleného pronájmu přes Airbnb s klasickým pronájmem přes realitní kancelář.

**Doporučený rozsah práce**

30 – 40 stran

**Klíčová slova**

AirBnb, bytový fond, cestovní ruch, explicitní náklady, implicitní náklady, nájem, náklady, pronájem, tržby, zisk

---

**Doporučené zdroje informací**

- BRČÁK, J. – KUČERA, A. – SEKERKA, B. *Ekonomie trochu jinak*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-534-0.
- BRČÁK, J. – SEKERKA, B. *Mikroekonomie*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-280-6.
- HLAVÁČEK, Jiří; HLAVÁČEK, Michal. *Zobecněná mikroekonomie*. Praha: Karolinum, 2010, ISBN 978-80-246-1685-8.
- MANKIWI, Greg. *Principles of Microeconomics*. Mason: Cengage Learning, 2012. ISBN 978-0-538-45304-2.
- REES, R. – GRAVELLE, H. *Microeconomics*. New York: Pearson Education, 2004. ISBN 0-582-40487-8.
- RILEY, J. G. *Essential microeconomics*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 9780521827478.
- RUBINFELD, D. L. – PINDYCK, R. S. *Microeconomics*. Boston: Pearson, 2013. ISBN 978-0-13-304170-5.
- SAMUELSON, P. A. – NORDHAUS, W. D. *Microeconomics*. New York: McGraw-Hill, 1992. ISBN 0-07-054890-0.
- VARIAN, H. R. *Intermediate microeconomics : a modern approach*. New York: W.W. Norton & Company, 2010. ISBN 978-0-393-93424-3.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2017/18 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 11. 1. 2018

**doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 1. 2018

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Sdílená ekonomika – Airbnb" 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 14.3.2018

---

## **Poděkování**

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

# Sdílená ekonomika – Airbnb

## Souhrn

Teoretická část je zaměřena na popis mikroekonomie, dále vysvětluje pojmy jako je poptávka, nabídka a rovnováhu na trhu. Přibližuje pojmy jako jsou provozní a implicitní náklady, příjmy a zisky. Seznamuje s pojmy cestovního ruchu, nájmu, bytového fondu. Dalším tématem je internet, sdílená ekonomika a hlavní téma Airbnb.

Praktická část se zaměřuje na pronájem jednoho konkrétního bytu skrze dva druhy pronájmu. První druh je běžný dlouhodobý pronájem a druhý je pronájem krátkodobý přes portál Airbnb. Analyzuje náklady spojené s provozem bytu u obou druhů pronájmu. V závěrečné části této se řeší, z jakého pronájmu plyne vyšší zisk za zkoumané období roku 2017.

**Klíčová slova:** Airbnb, bytový fond, cestovní ruch, explicitní náklady, implicitní náklady, nájem, náklady, pronájem, tržby, zisk

# Shared economy - Airbnb

## Abstract

The first part of this thesis is devoted to the area of microeconomics, explaining shortly the terms like demand, supply, market equilibrium, operating or implicit costs, revenues and profits. Consequently, it introduces the topic of tourism, rent and housing stock. Moreover, this theoretical background brings into focus the Internet, shared economy and the key term of submitted thesis: Airbnb.

The second part shows a real process of a flat rental if two ways of renting are used. In this connection, a common long terms lease and a short one (through the Airbnb portal) are compared, their costs are summarized, and the obtained conclusions are presented. The survey period was the year of 2017.

**Keywords:** Airbnb, housing stock, tourism, explicit costs, implicit costs, lease, costs, rental, revenues, profit



# Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>13</b>
<b>2 Cíl práce a metodika.....</b>	<b>14</b>
2.1 Cíl práce .....	14
2.2 Metodika.....	14
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
3.1 Ekonomie.....	15
3.1.1 Makroekonomie .....	15
3.1.2 Mikroekonomie.....	15
3.2 Tržní ekonomika.....	16
3.2.1 Poptávka .....	16
3.2.1.1 Determinanty poptávky .....	17
3.2.2 Nabídka .....	18
3.2.2.1 Determinanty nabídky .....	19
3.3 Tržní rovnováha .....	19
3.3.1 Tržní nerovnováha .....	20
3.4 Teorie firmy .....	20
3.4.1 Náklady .....	21
3.4.1.1 Dělení nákladů .....	21
3.4.2 Příjmy firmy .....	22
3.4.3 Zisk.....	23
3.4.3.1 Účetní zisk .....	23
3.4.3.2 Ekonomický zisk .....	23
3.4.3.3 Zlaté pravidlo maximalizace zisku .....	23
3.4.3.4 Zisk v krátkém období .....	24

3.4.3.5	Ekonomický zisk v dlouhém období .....	24
3.5	Cestovní ruch.....	25
3.5.1	Druhy cestovního ruchu.....	25
3.6	Sdílená ekonomika.....	25
3.7	Dlouhodobý pronájem .....	26
3.7.1	Bytový fond a fond oprav .....	27
3.7.2	Daň z příjmu fyzických osob .....	28
3.8	Internet .....	28
3.8.1	Historie internetu.....	29
3.9	Airbnb .....	29
3.9.1	Logo.....	29
3.9.2	Ubytování.....	30
3.9.3	Služby Airbnb.....	31
3.9.4	Problémy Airbnb .....	32
<b>4</b>	<b>Praktická část.....</b>	<b>33</b>
4.1	Pronájem přes službu Airbnb .....	33
4.1.1	Náklady z krátkodobého pronájmu.....	36
4.1.1.1	Výpočet příjmu z krátkodobého pronájmu – ukázka.....	37
4.1.1.2	Příjem z krátkodobého pronájmu .....	38
4.1.1.3	Zisk z krátkodobého pronájmu.....	39
4.1.2	Přehled stránek Airbnb .....	39
4.2	Dlouhodobý pronájem .....	41
4.2.1	Náklady dlouhodobého pronájmu .....	42
4.2.1.1	Zisk z dlouhodobého pronájmu.....	43
<b>5</b>	<b>Zhodnocení výsledků.....</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>45</b>

7 Seznam použitých zdrojů .....	46
---------------------------------	----

8 Přílohy.....	49
----------------	----

### **Seznam obrázků**

Obrázek 1 - Graf poptávky .....	16
Obrázek 2 - Posun poptávky.....	17
Obrázek 3 - Graf nabídky.....	18
Obrázek 4 - Posun nabídky.....	19
Obrázek 5 - Tržní rovnováha.....	20
Obrázek 6 - Graf variabilních, fixních a celkových nákladů.....	21
Obrázek 7 - Křivka mezních, průměrných, průměrných variabilních a průměrných fixních nákladů .....	22
Obrázek 8 - Zlaté pravidlo maximalizace zisku v dokonalé a nedokonalé konkurenci.....	24
Obrázek 9 - Sdílená ekonomika v ČR.....	26
Obrázek 10 - Logo Airbnb.....	30
Obrázek 11 - náhled bytu .....	33
Obrázek 12 - hodnocení bytu přes portál Airbnb.....	41

### **Seznam tabulek**

Tabulka 1 - implicitní nákladu u krátkodobého pronájmu .....	37
Tabulka 2 - roční náklady za krátkodobý pronájem .....	37
Tabulka 3 - ukázka výpočtu příjmu z Airbnb za měsíc duben .....	38
Tabulka 4 - zisk z krátkodobého pronájmu .....	39
Tabulka 5 - výpočet ceny dlouhodobého pronájmu.....	42
Tabulka 6 - implicitní náklady dlouhodobého pronájmu .....	42
Tabulka 7 - náklady u dlouhodobého pronájmu .....	43
Tabulka 8 - zisk z dlouhodobého pronájmu za rok 2017 .....	43
Tabulka 9 - porovnání zisků .....	44

## **Seznam grafů**

Graf 1 - obsazenost bytu v roce 2017 .....	35
Graf 2 - Počet návštěvníků dle zemí.....	36
Graf 3 - Příjem za jednotlivé měsíce .....	39

# 1 Úvod

Cestování je v dnešní době skoro na denním pořádku každého z nás. Je mnohem jednodušší podívat se do všech zemí světa ať už za účelem dovolené, pracovní cesty, nebo návštěvou známých a přátel. Nabídka ubytování každým dnem roste jak v podobě hotelů, penzionů, tak i soukromých apartmánů apod. Všech forem a druhů ubytování je nespočet a zájemce má tedy neomezené možnosti při výběru toho pravého. Cestování je pro někoho synonymem odpočinku, pro jiného možností objevování nových míst a kultur a pro někoho nezbytnou součástí jeho života. Díky moderním technologiím je možnost získání veškerých informací při výběru letenek nebo ubytování otázkou několika minut.

Od roku 2008, kdy přišel na svět startupový projekt s tehdejším názvem Airbed & Breakfast, který nabízel sdílené ubytování v San Francisku, se tato forma ubytování pomalu rozvíjela i do jiných měst a zemí. Postupem času firma expandovala skoro do celého světa a přejmenovala se na dnes již známou firmu Airbnb. Díky skvěle načasovanému střetu poptávky a nabídky se po krátkodobém pronájmu firma stala nejznámějším a nepoužívanějším portálem na krátkodobý pronájem. Služba Airbnb napomáhá každému zákazníkovi najít přesně takové ubytování, které se nejvíce blíží jeho ideálním představám, za pomoci specifikování všech kritérií. Služba je výhodná i pro majitele nemovitosti, kterou například nevyužívá celoročně, nebo je úplně nevyužita. Majitel si stanoví cenu nájmu a poskytovaných služeb dle vlastních představ. V nabízených službách přes portál Airbnb se meze nekladou.

Právě nabízený krátkodobý pronájem je jedním z prostředků sdílené ekonomiky, která se zaměřuje na sdílení neúplně využitých prostor a věcí, které by mohli pomoci někomu dalšímu k získání užitku. Využití nabízených prostor, věcí nebo služeb, u kterých majitel rozhoduje, zda budou poskytovány zdarma nebo za poplatek.

Majitel jakékoli ubytovací jednotky má na výběr dva způsoby jeho pronájmu. Buď běžný dlouhodobý pronájem s jistým stálým příjmem anebo využitím krátkodobých pronájmů například pro turisty. V konečném rozhodnutí, který z těchto dvou způsobů je výhodnější využít je základem srovnat si potenciální náklady a výnosy z této činnosti. V potaz se musí brát veškerá rizika a hrozby, které ať už krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem přináší.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem bakalářské práce je komparace ekonomické výhodnosti pronájmu jedné konkrétní bytové jednotky dvěma způsoby. Prvním způsobem je krátkodobý pronájem v systému sdílené ekonomiky přes službu Airbnb. Druhý způsob je běžný dlouhodobý pronájem. V obou případech jsou zohledněné náklady obětované příležitosti. Komparace je provedena za období jednoho roku.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část bude vypracována podrobným nastudováním odborné literatury a internetových zdrojů. Bude specifikován pojem mikroekonomie a její podtémata, jako je tržní rovnováha, náklady, příjmy a zisky. Další téma je sdílená ekonomika a dlouhodobý pronájem. V závěru práce bude konkrétněji popsán portál Airbnb a s ním spojený krátkodobý pronájem nemovitostí.

V praktické části bude bližší seznámení s pronájmem konkrétního bytu přes portál Airbnb. Budou vyčísleny náklady a výnosy z krátkodobého pronájmu u modelového příkladu konkrétního bytu na Praze 1.

Další částí je zhodnocení dlouhodobého pronájmu u stejné bytové jednotky, vyčíslení nákladů a výnosů plynoucí z této formy pronájmu. Výpočty budou provedeny jako modelový příklad, zkoumaný za období roku 2017. V poslední části proběhne srovnání výhodnosti pronájmu z obou způsobů.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Ekonomie

*„Ekonomie studuje chování jednotlivců. Veškeré instituce, jsou firmy, banky, odbory, a dokonce i vládu redukuje na jednotlivce a zkoumáme principy ekonomického jednání jednotlivců. Proto říkáme, že ekonomie je věda o lidském jednání.“* (Holman, Ekonomie, 5. vydání, 2011, s. 1)

Základní ekonomická otázka řeší, co vyrábět, jak vyrábět a pro koho vyrábět. Co vyrábět znamená, jaké výrobky nebo služby vyrábět, v jakém množství a v jaké kvalitě. Otázka, jak vyrábět, se zaměřuje na vybírání zdrojů, kombinaci výrobních faktorů jako je půda, práce a kapitál. Řeší i jakou zvolit techniku a jak práci zorganizovat, aby byla výroba efektivní. Poslední otázka, pro koho vyrábět, se zaměřuje na distribuci finálního výrobku či služby do společnosti (Josef Brčák, 2010).

Ekonomie se dělí na dvě části na makroekonomii a mikroekonomii. Makroekonomie studuje ekonomiku jako celek a mikroekonomie se věnuje jednotlivému chování v ekonomice. Konkrétnější vysvětlení těchto pojmů bude v následující kapitole (Schiller, 2004).

#### 3.1.1 Makroekonomie

*“Makroekonomie studuje chování ekonomiky jako celku. Zkoumá celkovou úroveň národního produktu, zaměstnanosti, cen a zahraničního obchodu země.”* Makroekonomie má za cíl například vysokou úroveň produktu, nízkou nedobrovolnou nezaměstnanost a bilanci se zahraničím. Jako nástroje pro dosažení cílů používá fiskální politiku, monetární politiku a ekonomii vnějších vztahů (Paul A. Samuelson, 2013).

#### 3.1.2 Mikroekonomie

Mikroekonomie studuje chování jednotlivých ekonomických jednotek bez ohledu na to, jak velké jsou. Například chování domácností, firem, bank a investorů. Dále studuje fungování trhu výrobků a služeb, trhu práce a trhu přírodních zdrojů (Prof. Ing. Václav Jurečka, Mikroekonomie: 2., aktualizované vydání, 2013).

## 3.2 Tržní ekonomika

„Při každé tržní transakci musí být kupující a prodávající. Proávající je na straně nabídky, kupující na straně poptávky.“ (Schiller, 2004, str. 51)

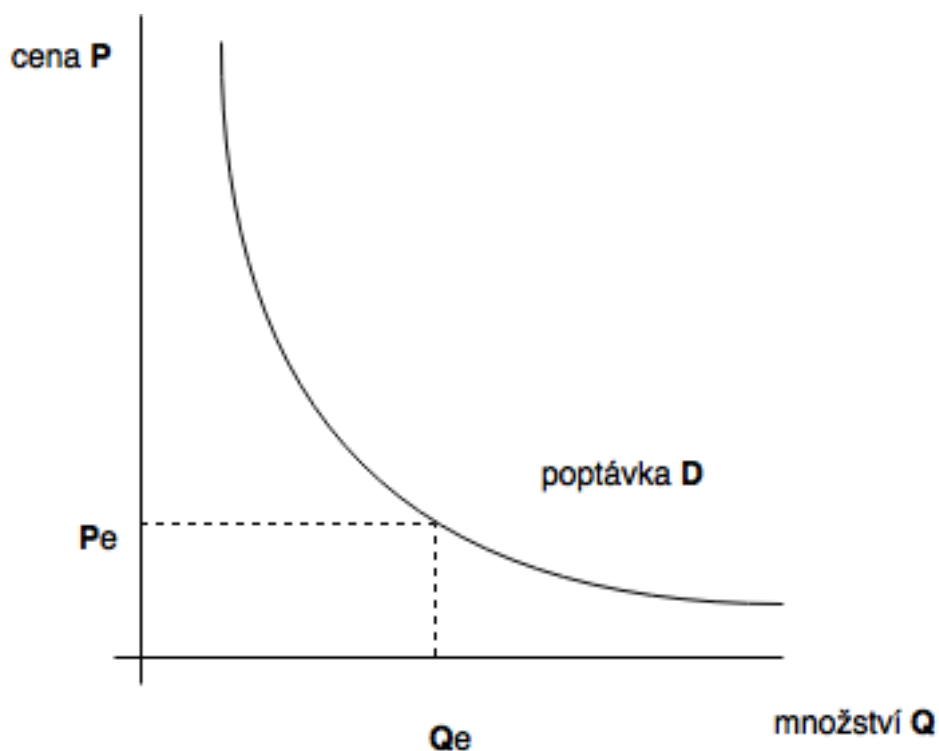
Trh je založen na vztahu nabídky a poptávky. Základem je analýza poptávky, nabídky a utváření tržní rovnováhy. S tím úzce souvisí pochopení tohoto vztahu a následná tvorba rovnovážného množství a cen (Miloslav Keřkovský, 2012).

### 3.2.1 Poptávka

„Poptávka ukazuje, jak závisí poptávané množství statku na ceně.“ (Holman, 2011, s. 29). Poptávku můžeme rozdělit na individuální poptávku, která vyjadřuje jednoho spotřebitele poptávajícího jeden výrobek nebo službu, druhý druh poptávky se nazývá tržní, poptávka všech spotřebitelů po daném výrobku nebo službě (Prof. Ing. Václav Jurečka, 2010).

Závislost poptávky je znázorněna pomocí křivky poptávky. Křivka je klesající a ukazuje, jak se změní kupované množství daného statku v závislosti na jeho ceně, při nezměnění důchodu kupujícího (Holman, Ekonomie, 5. vydání, 2011).

Obrázek 1 - Graf poptávky



Zdroj: vlastní zpracování



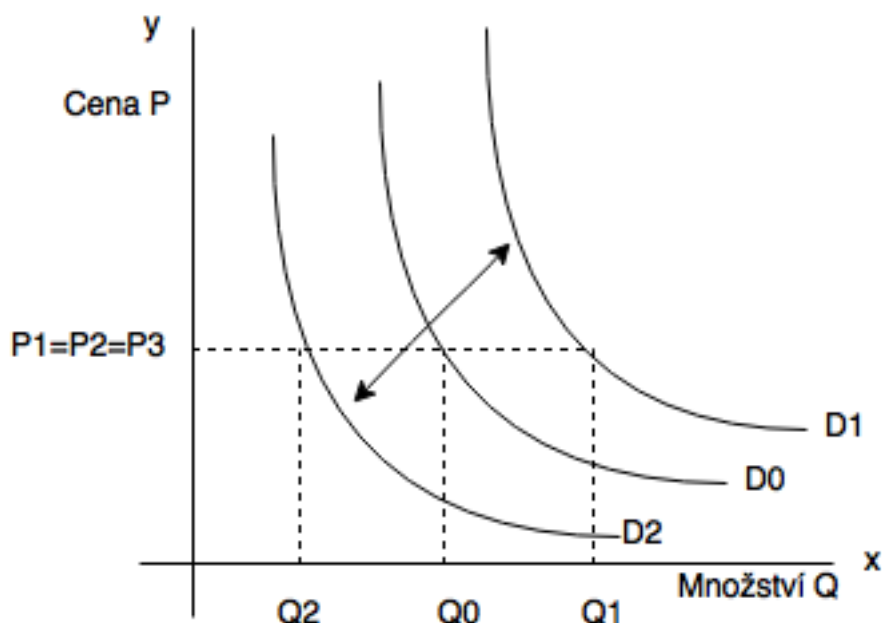
S rostoucí cenou, poptávané množství klesá, což znamená že křivka poptávky, je klesající. Platí zde zákon klesající poptávky (Prof.Ing. Václav Jurečka, Mikroekonomie: 2., aktualizované vydání, 2013).

### 3.2.1.1 Determinanty poptávky

Posun po křivce poptávky je jev, kdy se mění cena statku a ostatní determinanty, působící na poptávku, jsou konstantní. V tomto případě se mění pouze poptávané množství, nikoli celá poptávková křivka (Schiller, 2004).

Naopak, posun křivky poptávky, je jev, kdy se původní poptávková křivka posune a vytvoří se nová křivka poptávky. Tento posun ovlivňuje změna nominálního důchodu spotřebitele při nezměněné ceně a konstantním vlivu ostatních faktorů. Zvýší-li se důchod spotřebitele, bude si moci dovolit nakoupit větší množství daného statku. Zvýšení nominálního důchodu se projeví tak, že se křivka poptávky posune vpravo. Opačný jev je posun křivky vlevo, to zapříčiní snížení nominálního důchodu. Spotřebiteli se zmenší příjem a nakoupí menší množství statku (Josef Brčák, 2010).

Obrázek 2 - Posun poptávky



Zdroj: vlastní zpracování

Změna cen u ostatních statků, má za následek změnu poptávky. Mezi spotřebními statky jsou dva druhy vztahů. U substitutů, což jsou statky, které se mohou při spotřebě navzájem nahradit, se při vzrůstu ceny jednoho statku, zvýší poptávka po statku

substitučním. Statek substituční se stává v tu chvíli levnější, a proto poptávka po něm vzroste. Druhý případ je u statků, které se spotřebovávají současně. Tyto statky se nazývají komplementy. Pokud cena statku vzroste, klesne poptávka po jeho komplementu (Depken, Mikroekonomie bez předchozích znalostí, 2013).

K posunu celé poptávkové křivky tedy dochází, když se změní determinanty poptávky. Je to například změna důchodu, chutě jiných statků nebo očekávání (Schiller, 2004).

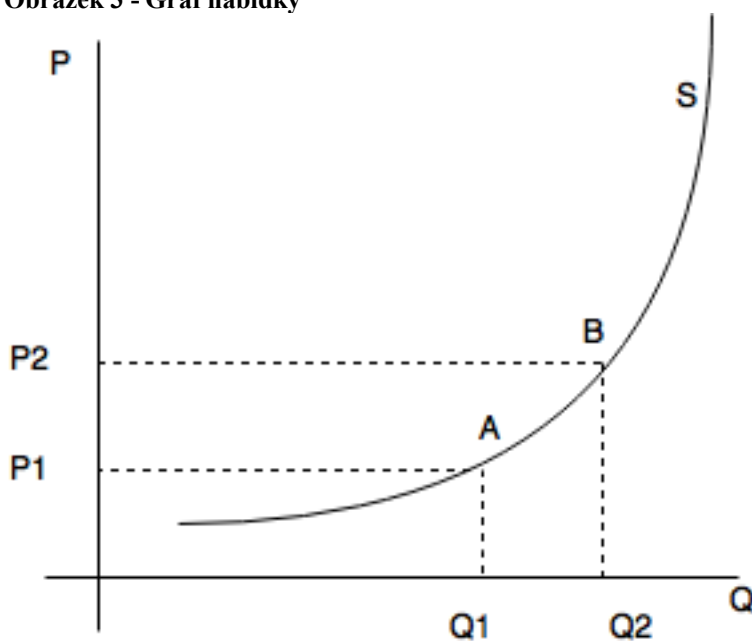
### 3.2.2 Nabídka

*„Celkové množství, které jsou prodávající ochotni a schopni prodat při alternativních cenách v daném časovém období.“ (Schiller, 2004, str. 57)*

Nabídku rozdělujeme na individuální nabídku, vyjadřující nabídku jedné firmy neboli výrobce, tržní nabídku, která je dána součtem individuálních nabídek na trhu a poslední druh je nabídka celková, jiným slovem agregátní a ta představuje souhrn všech statků se kterými přicházejí výrobci na trh (Miloslav Keřkovský, 2012).

Nabídka je vyjádřena křivkou nabídky, ve které je vidět vztah mezi cenou a množstvím. Křivka je rostoucí, protože výrobci chtějí prodávat co nejvíce produktů za co nejvyšší ceny. Platí zde zákon rostoucí nabídky (Prof. Ing. Václav Jurečka, Mikroekonomie: 2., aktualizované vydání, 2013).

Obrázek 3 - Graf nabídky

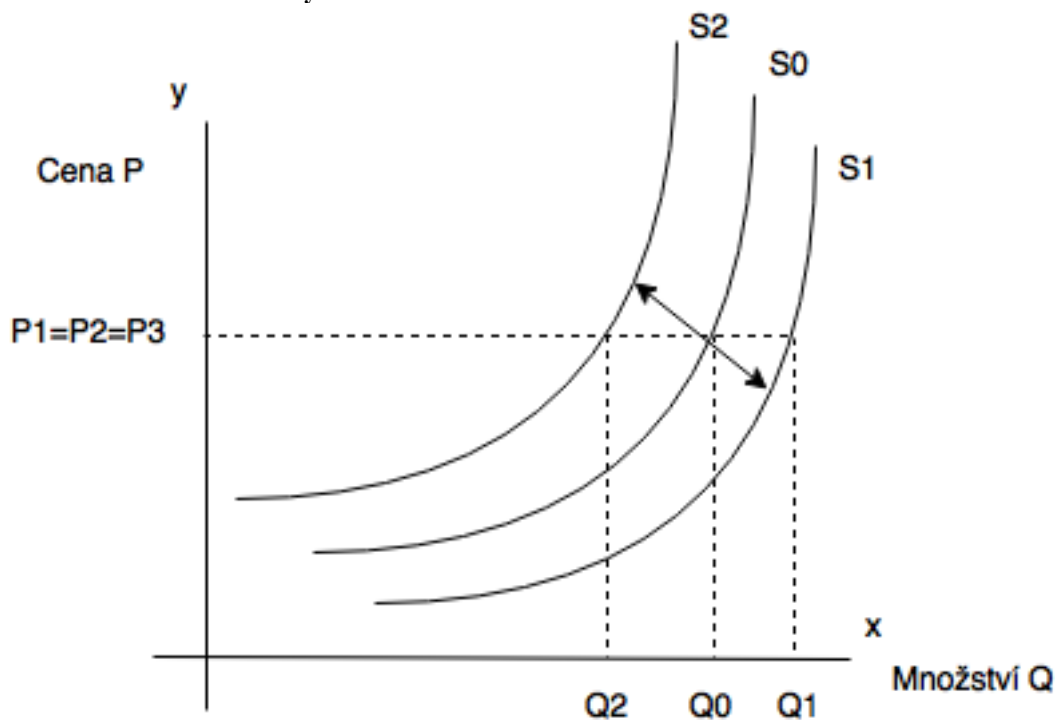


Zdroj: vlastní zpracování

### 3.2.2.1 Determinanty nabídky

Determinanty nabídky, jsou faktory, které ovlivňují posun křivky nabídky, tedy její nabízené množství. Patří sem například, úroveň technologie, klimatické podmínky a počasí, počet výrobců a tržní cena statku. Posun po křivce nabídky, ovlivňuje tržní cena statku. Změna ceny, znamená posun z jednoho bodu křivky do druhého a odpovídá tomu změna nabízeného množství. Druhý případ je posun celé křivky nabídky, při snížení nabídky se celá křivka posune doleva a při zvýšení doprava. Technický pokrok zpravidla vede k posunu celé křivky nabídky doprava. Naopak posun doleva, neboli snížení nabídky, zapříčiní očekávání růstu ceny v budoucím období (Josef Brčák B. S., 2013).

Obrázek 4 - Posun nabídky

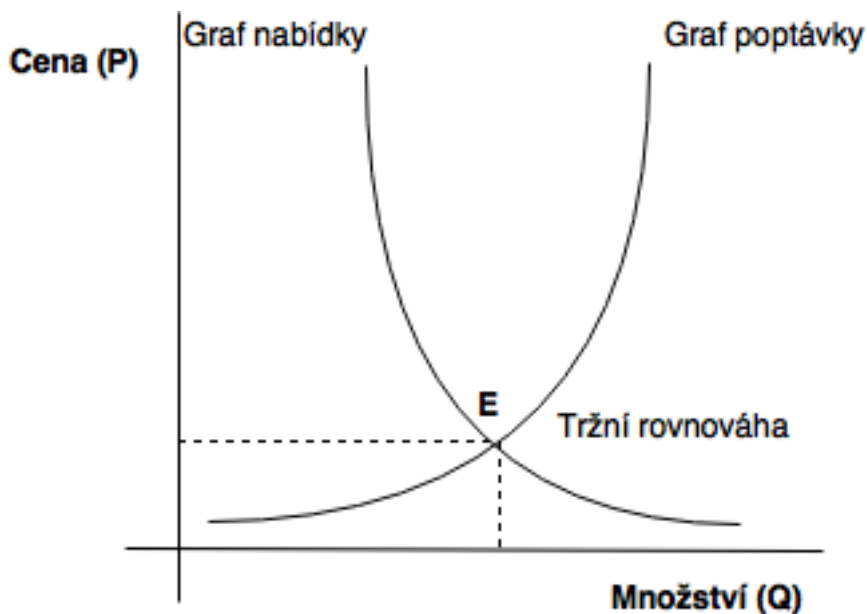


Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3 Tržní rovnováha

Trh je místo, kde se střetává poptávka s nabídkou neboli svádí dohromady kupující a prodávající. Cena, při které se poptávané množství rovná množství nabízenému, se nazývá rovnovážná cena. Tržní rovnováha se v praxi dlouhodobě vyskytuje vzácně, protože nabídka i poptávka se mění (Prof. Ing. Václav Jurečka, 2010).

Obrázek 5 - Tržní rovnováha



Zdroj: vlastní zpracování

### 3.3.1 Tržní nerovnováha

Tržní nerovnováha je stav na trhu, kdy je přebytek nebo nedostatek zboží. První případ se vyznačuje tím, že výrobci nabízejí větší množství výrobků, než je na trhu poptáváno. Zboží se hromadí a stává se z něj neprodejné zboží. Cena výrobku se musí snížit, aby poptávka po něm vzrostla. S rostoucí poptávkou bude klesat množství na straně nabídky a trh bude směřovat k bodu rovnováhy (Holman, *Ekonomie*, 5. vydání, 2011).

Pokud cena bude nižší, než cena rovnovážná na trhu vznikne nedostatek zboží, protože poptávané zboží bude větší než zboží nabízené a vznikne nedostatek tohoto zboží. Kupující si budou vědomi nedostatku na trhu a budou ochotni zaplatit vyšší cenu. Výsledek bude růst ceny až na hladinu rovnováhy (Josef Brčák B. S., 2013).

## 3.4 Teorie firmy

Firma, jako ekonomický subjekt, přeměňuje výrobní faktory (práci, půdu a kapitál) na výrobky a služby. Firma řeší, co bude vyrábět, jaké využije vstupy, jakou technologii použít při výrobě. Dále sem patří i rozhodování o tom, na jakém trhu bude firma realizovat svoji výrobu, kolik peněz bude věnovat výzkumu a kam umístí výrobu (Depken, *Mikroekonomie bez předchozích znalostí*, 2013).

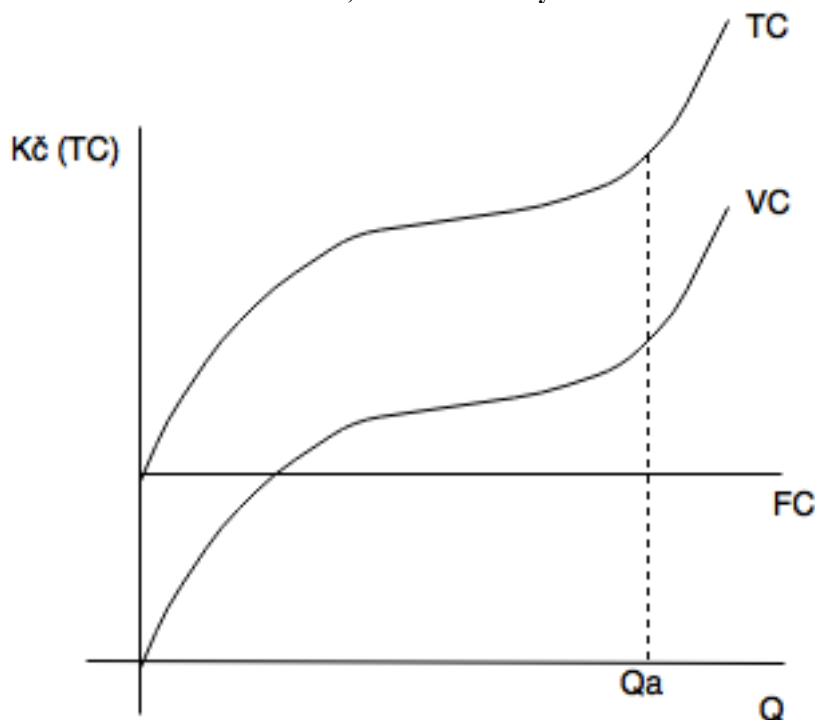
### 3.4.1 Náklady

Náklady se v ekonomické teorii rozlišují na explicitní a implicitní. Explicitní náklady, jsou náklady, které jsou reálně vynaložené v peněžní podobě. Například na nájem výrobních faktorů, nebo jsem patří mzdové náklady, náklady na nákup surovin, strojů a materiálu. Implicitní náklady firma reálně neplatí. Jde o náklady obětované příležitosti, jinak řečeno, jde o příjmy, které firma ztrácí tím, že využívá své zdroje určitým způsobem a mohla by je využívat způsobem jiným (Josef Brčák, 2010).

#### 3.4.1.1 Dělení nákladů

Dále dělíme náklady na fixní a variabilní. Změna celkových nákladů, se se změnou míry produkce také mění. Nezvyší se ale všechny náklady, v krátkém období to jsou fixní náklady, které se nezvyšují s objemem produkce ani s mírou výstupu. Příklad fixních nákladů je pronájem budov, strojů nebo pojištění. Podstata fixních nákladů je ta, že i když je objem výroby nulový, tak fixní náklady se musí platit vždy. Na rozdíl od toho, variabilní náklady se mění s mírou výstupů a s objemem výroby. To znamená, že rychlost růstu celkových nákladů je ovlivněna pouze variabilními náklady, protože fixní jsou neměnné (Schiller, 2004).

Obrázek 6 - Graf variabilních, fixních a celkových nákladů



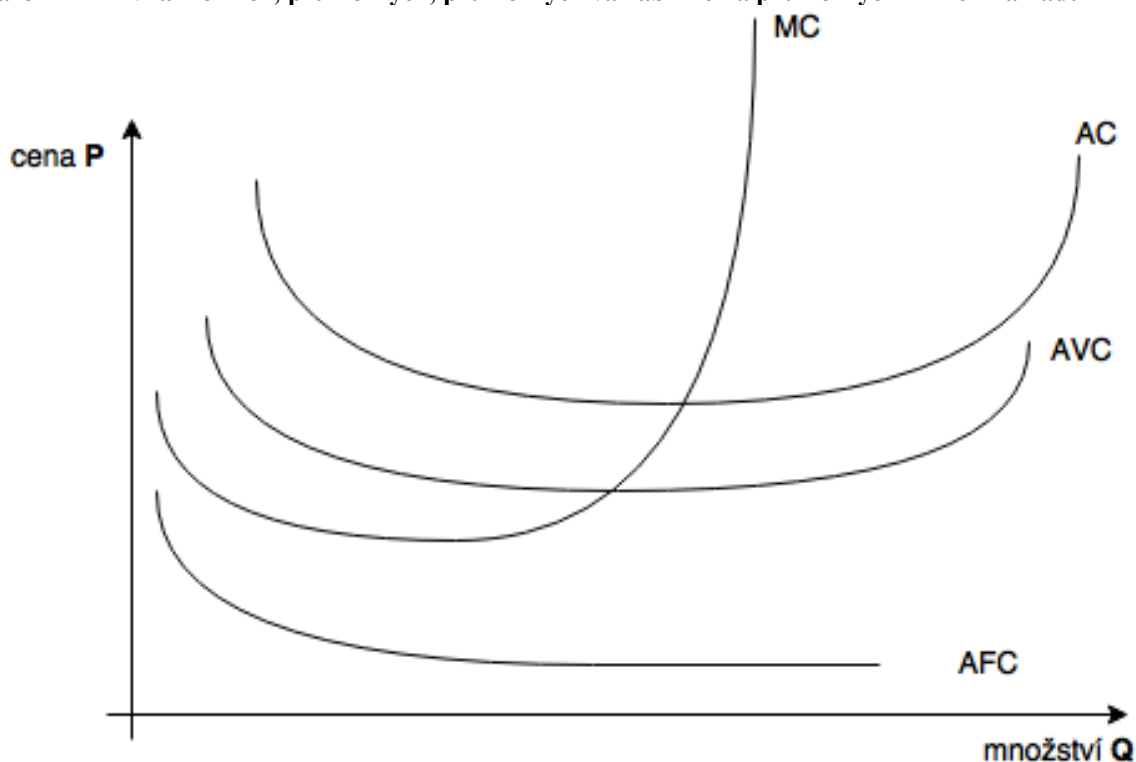
Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné neboli jednicové náklady, které při porovnání s průměrným příjmem, nebo cenou, umožní podniku určit, zda vyrábí se ziskem nebo ne. Jsou to celkové náklady dělené počtem vyrobených jednotek (Paul A. Samuelson, 2013).

Mezi nejdůležitější náklady se řadí mezní náklady. Mezní náklady vyjařují hodnotu zdrojů potřebných k výrobě jedné další jednotky (Schiller, 2004). „*Klesající výnosy při výrobě způsobují, že se mezní náklady zvyšují, když se zvětšuje objem výstupu.*“ (Schiller, 2004, str. 125)

Křivka mezních nákladů, protíná křivky průměrných variabilních nákladů a průměrných nákladů v jejich minimu (Paul A. Samuelson, 2013).

Obrázek 7 - Křivka mezních, průměrných, průměrných variabilních a průměrných fixních nákladů



Zdroj: vlastní zpracování

### 3.4.2 Příjmy firmy

Příjmy firmy, lze jako u nákladu rozdělit na celkové, průměrné a mezní příjmy. Celkový příjem, je částka, kterou firma prodejem svých výrobků získá. Vypočítá se, jako součin ceny a množstvím prodávaného statku. Průměrný příjem nám udává průměrnou cenu jedné jednotky. Poslední příjem je mezní příjem, který udává změnu celkového příjmu vyvolanou prodejem další vyrobené jednotky zboží. Mezní příjem se rovná ceně statku v dokonalé konkurenci (Miloslav Keřkovský, 2012).

### 3.4.3 Zisk

Ekonomové označují maximalizaci zisku jako základní cíl firmy a podnikání. Zisk firmy představuje částku, kterou firma získá za prodej svého výstupu, jinými slovy celkový příjem firmy. Firma musí hradit i nákup vstupů, jinak řečeno celkové náklady. Zisk je tedy definován jako celkový příjem firmy snížený o celkové náklady. Zisk je rozdělen na účetní a ekonomický zisk (Mankiw, 2001).

#### 3.4.3.1 Účetní zisk

Účetní zisk, je definován jako rozdíl celkových nákladů firmy a explicitních nákladů. Tento zisk firma získá, když prodá svoji produkci a uhradí reálně vynaložené náklady, například pojištění, nebo nájem budovy. Další rozdělení zisku je na hrubý a čistý. Hrubý zisk je před zdaněním a čistý po zdanění (Mankiw, 2001).

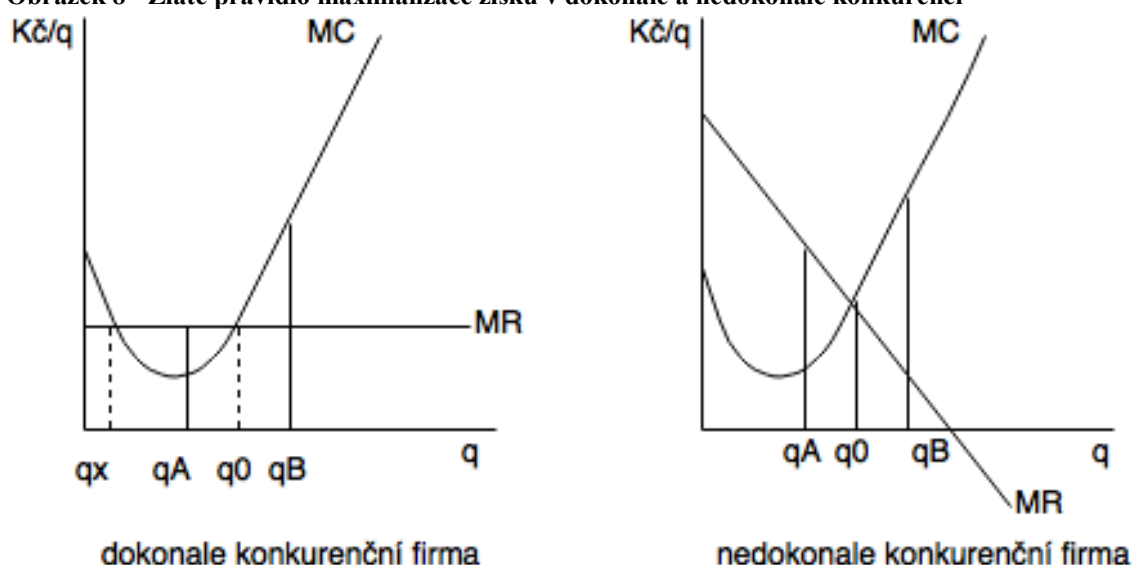
#### 3.4.3.2 Ekonomický zisk

Ekonomický zisk vypočítáme jako celkový příjem mínus celkové ekonomické náklady, jinak řečeno účetní zisk – náklady implicitní (Schiller, 2004).

#### 3.4.3.3 Zlaté pravidlo maximalizace zisku

Jde o vztah mezních příjmů a mezních nákladů. Mezní příjem uvádí změnu celkových příjmů firmy, jestliže firma vyprodukuje další jednotku produktu. Mezní náklady vyjadřují, jak se změní celkové náklady firmy, pokud firma vyprodukuje další jednotku produktu. Firma má zájem svoji produkci zvyšovat tak dlouho, dokud bude příjem z každé další prodané jednotky vyšší než náklad na její výrobu. Naopak, pokud bude náklad na výrobu vyšší než příjem z ní, bude produkci snižovat. Pokud se mezní příjem a mezní produkt bude rovnat, firma nebude mít zájem ani o zvyšování a ani o snižování produkce. Tato rovnost se nazývá zlaté pravidlo maximalizace zisku a platí pro každou firmu jak v podmínkách dokonalé, tak i nedokonalé konkurence (Josef Brčák B. S., 2010).

Obrázek 8 - Zlaté pravidlo maximalizace zisku v dokonalé a nedokonalé konkurenci



Zdroj: vlastní zpracování

#### 3.4.3.4 Zisk v krátkém období

Krátké období poznáme tak, že má alespoň jeden vstup fixní a počet firem na trhu je také fixní. Cílem firmy je maximalizace zisku, případně minimalizace ztráty. Když se firma ocitne v ztrátě, má na výběr dvě možnosti. První je pokračovat ve výrobě a druhá možnost je zastavení činnosti. Rozhodování mezi těmito možnostmi nám ovlivňuje úhrada nákladů. Pokud firma dokáže ve ztrátě uhradit své variabilní náklady, pokračuje ve výrobě. Naopak, když jsou celkové příjmy a variabilní náklady nulové, firma zastavuje činnost. To znamená, že maximální ztráta, kterou je firma ochotna připustit v krátkém období, je rovna jejím fixním nákladům (Josef Brčák B. S., 2010).

#### 3.4.3.5 Ekonomický zisk v dlouhém období

V dlouhém období jsou veškeré náklady variabilní. Firmy mohou na trh volně vstupovat i z něj odcházet. Pokud firmy v dlouhém období vykazují zisk, přiláká to další firmy k vstupu na trh. Přisun nových firem, zapříčiní snížení tržní ceny a zároveň snížení ekonomického zisku na nulu. Ovšem, při záporných ekonomických ziscích, firmy z trhu odcházejí, to vyvolá zvýšení tržní ceny a ekonomický zisk se opět dostane na nulu. To znamená, že v dlouhém období, firmy vykazují nulový ekonomický zisk (Mankiw, 2001).



### 3.5 Cestovní ruch

Obecná definice cestovního ruchu se definuje jako krátkodobý přesun lidí na jiné místo, než je místo jejich bydliště. Nelze přesně určit, jak daleko a na jakou dobu musí člověk cestovat, aby se dal považovat za turistu. Jinými slovy je cestovní ruch výsledek služeb jako je například ubytování, doprava a stravování (Susan Horner, 2003).

#### 3.5.1 Druhy cestovního ruchu

Druhy cestovního ruchu se dělí podle několika kritérií. První kritérium je platební bilance. Patří sem domácí cestovní ruch, kde se jedná o cestování v rodné zemi s nepřekročením hranic. Naopak u zahraničního cestovního ruchu jde o překročení hranic jednoho či více států, kam patří aktivní a pasivní cestovní ruch. Aktivní je definován jako příjezd cizinců do destinace neboli export služeb, které cizinci pořizují za cizí měnu. Pasivní je naopak výjezd domácích turistů do zahraničí, tím pádem import zahraničních služeb. Třetí rozdělení dle platební bilance, a to je cestovní ruch tranzitní, který je definován jako průjezd turisty přes území za cestou do jeho cílové destinace.

Způsobů dělení cestovního ruchu je mnoho. Dělí se také dle délky pobytu (krátkodobý, dlouhodobý), dle počtu účastníků (individuální, kolektivní) a například dle ročního období (sezónní, mimo sezónní) (Kateřina Ryglová, 2011).

### 3.6 Sdílená ekonomika

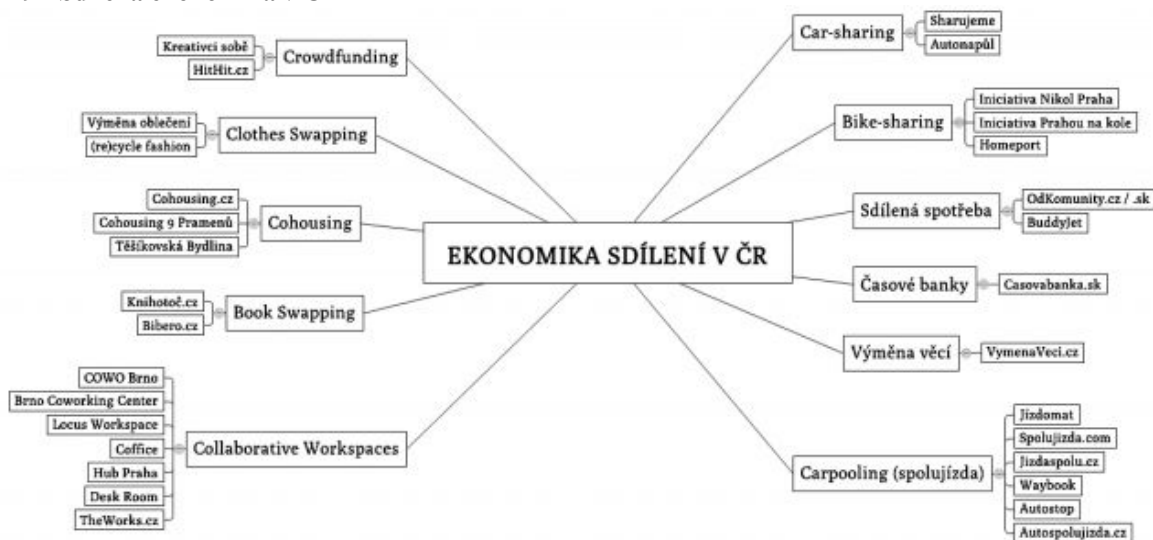
Hlavní myšlenka sdílené ekonomiky, je umožnit někomu přístup k věci či prostoru po určitou dobu. V principech sdílené ekonomiky jde převážně o sdílení nevyužitých prostorů někomu jinému, buď zdarma anebo za námi určený poplatek. Příklad způsobu sdílení je *peer-to-peer*, což v překladu znamená člověk člověku, jde tedy o komunikaci mezi samotnými uživateli (Botsman, 2013).

Sdílená ekonomika jako taková je jenom jedním z názvu pro jinak řečenou ekonomiku sdílení nebo ekonomiku platform, ale význam zůstává u všech stejný. Sdílená ekonomika nenabízí pouze sdílení nevyužitých statků nebo volného času, ale poptávka je i po sdílení volného času nebo dovednosti (Jan Pichrt, 2017).

V poslední době se pojem sdílené ekonomiky odráží i mimo nabídky krátkodobých pronájmu i v dalších oblastech jako je například doprava nebo finance. Jako příklad sdílené ekonomiky, která se pohybuje v sektoru dopravy je služba UBER. Ta nabízí zpoplatněný

převoz z místa na místo s řidičem, který se ve stejnou chvíli pohybuje v bezprostřední blízkosti zákazníka. S touto službou se pojí i rostoucí vlny protestů ze stran řidičů a provozovatelů taxislužeb, kteří tvrdí je služba UBER také taxislužba, popírá a nedodrhuje regulované zákony. Další společnost, ze sektoru financí je služba ZONKY. Tato služba poskytuje bezúčelové úvěry, kdy propojuje investory a uživatele, kteří mají nedostatek finančních prostředků (Jan Pichrt, 2017).

**Obrázek 9 - Sdílená ekonomika v ČR**



Zdroj: (Marek, 2013)

Sdílená ekonomika má pod sebou tři hlavní aktéry, je to uživatel, poskytovatel a zprostředkovatel. Uživatel je osoba, která vystupuje na straně poptávky, jinak řečeno spotřebitel, který využívá konkrétní službu sdílené ekonomiky. Poskytovatel je osoba, která stojí na straně nabídky a sdílí nějaký statek, čas nebo dovednost. V rámci výkonu svého povolání může být poskytovatel buď zaměstnancem nebo podnikatelem. Zprostředkovatel je v tomto případě digitální platforma, která sjednocuje poskytovatele a uživatele. Poskytuje jim prostor v digitálním světě k realizaci konkrétní činnosti (Jan Pichrt, 2017).

### 3.7 Dlouhodobý pronájem

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen “NOZ“), který nabyl účinnosti dne 1.1.2014, přinesl změny v souvislosti s nájmem bytu. Nájemní smlouva by měla být uzavřena písemně. Není to povinnost, ale možnost uzavřít také takzvaný „faktický nájem“, kde se nejedná o písemnou formu smlouvy, ale pouze o dohodu pronajímatele a nájemce,

který byt užívá po dobu tří let v tzv. „dobré víře“. Při uzavírání ústní formulací smlouvy, není nájemce plně chráněn před náhlou výpovědí ze strany pronajímatele.

Nájem může být smluven na dobu určitou nebo dobu neurčitou. Dle NOZ vzniklo nové pravidlo, že pokud bude nájem uzavřen na delší dobu, než je 50 let, bude se brát jako nájem na dobu neurčitou s tím, že v prvních 50 letech bude možnost nájem vypovědět z ujednaných důvodů v ujednané výpovědní době. Nájem lze vypovědět po uplynutí smluvené doby nájmu, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí.

Podnájem je v NOZ odlišen na dvě části. Zda nájemce v bytě trvale bydlí sám, nebo zda v bytě trvale nebydlí. V prvním případě není nutný souhlas pronajímatele, naopak v druhém případě, kdy je byt například v pronájmu třetí osoby, souhlas pronajímatele je povinný a vyžaduje písemnou smlouvu.

Je zákonem daná možnost, že si obě strany mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného. Zvyšování lze ve smlouvě neujednat anebo ho vyloučit. Při nedojednání může pronajímatel písemnou formou navrhnout zvýšení nájmu až do výše, která je srovnatelná s nájmy v okolí. Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí, může dát pronajímatel návrh k soudu. Zcela samostatně se řeší nájem družstevního bytu (Zákony centrum, nedatováno).

### **3.7.1 Bytový fond a fond oprav**

Vývoj městského bytového fondu začal už po roce 1991, kdy do vlastnictví hlavního města Prahy přešlo cca 194 000 bytů. V roce 2016 vlastnila Praha cca 35 000 městských bytů, což je přibližně 18 % bytového fondu. Magistrát měl ve své správě 9 000 bytů a zbylých 26 000 byla svěřeno do správy městských částí (Dolák, 2016).

*„Dle stávajících bytových politik a koncepcí většiny městských částí i hl. města Prahy by měl zůstat ve vlastnictví města pouze bytový fond pro zajištění potřeb sociálního bydlení a případně bytových potřeb osob potřebných pro zajištění kvalitního fungování veřejných služeb – policisty, učitele, hasiči atd.“ (Dolák, 2016)*

Bytový fond Prahy jako celku je odhadován na 610 000 bytů, přičemž podíl městských částí tvoří 5,7 %. Konkrétně Praha 1 vlastnila v roce 2016 1 568 městských bytů, což tvoří 10 % podílu bytového fondu, 32 % tvoří podíl bytů ve správě Magistrátu hlavního města Prahy a počet obyvatel na jeden městský byt byl 19 (Dolák, 2016).

Fond oprav je příspěvek, který hradí vlastník jednotky na správu domu nebo pozemku ve výši, která odpovídá jeho podílu na společných částech domu nebo pozemku.

Částka bývá obvykle vyjádřena korunovou sazbou za 1 metr čtvereční. Výše příspěvku je odhlasována a odsouhlasena dle pravidel na členských schůzích (Chytrý správce, 2015).

### 3.7.2 Daň z příjmu fyzických osob

Poplatníci daně z příjmu jsou fyzické osoby, které se dělí na daňové rezidenty a nerezidenty České republiky. Daňový rezident České republiky, je osoba, která má bydliště, nebo se zdržuje na území České republiky. Mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí. Daňový nerezident má daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy, které plynou ze zdrojů na území České republiky. Toto platí i pro rezidenty, kteří se zde zdržují pouze za účelem studia nebo léčení.

Předmětem daně z příjmu fyzických osob jsou:

- a) Příjmy ze závislé činnosti (§ 6),
- b) Příjmy ze samostatné činnosti (§ 7),
- c) Příjmy z kapitálového majetku (§ 8),
- d) Příjmy z nájmu (§ 9),
- e) Ostatní příjmy (§ 10).

Příjmem se rozumí jak příjem peněžní, tak i nepeněžní, získaný i směnou. Příjmy z nájmu se dělí na nájem nemovitých věcí nebo bytů a dále na nájem movitých věcí, kromě příležitostného nájmu podle § 10. Zdanění příjmů z pronájmu řeší zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Od příjmů získaných pronájemem je možnost odečíst výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů (Sbírka zákonů, 1992).

## 3.8 Internet

Globální systém navzájem propojených sítí se nazývá Internet. Například služba WWW (World Wide Web), neboli propojená síť hypertextových odkazů, je součástí internetu. Další služby, které internet nabízí je například možnost přesunu dat nebo elektronická pošta (Co je internet?, nedatováno).

Internet je organizovaná a mezinárodní spolupráce propojených sítí, která umožňuje komunikaci připojených počítačů. Poskytuje různé služby, například přístup k hypertextovým dokumentům (World Wide Web), přenos datových souborů nebo elektronickou poštu. Internet nikdo nevlastní a ani ho nikdo neřídí (Lubomír Nondek, 2000).

### **3.8.1 Historie internetu**

ARPANET byl projekt, který měl za úkol vytvořit elektronickou komunikační síť při vývoji nukleárních zbraní. V roce 1969 agentura ARPA, která byla financována Pentagonem, připojila 4 počítače. O dva roky později spojoval ARPANET patnáct počítačů a o dvanáct let později více než dvě stě počítačů. Protokol TCP/IP, který umožňuje komunikaci počítačů na všech úrovních operačních systémů byl přijat v roce 1982. Když v roce 1990 ARPANET zanikl, vznikla síť propojených hypertextových odkazů, jinak nazvaná WWW, na konci téhož roku. Vynálezce Tim Berners-Lee definoval pojmy URL (internetová adresa), HTTP (hypertextový přenos protokolů) a programovací jazyk HTML (Lubomír Nondek, 2000).

## **3.9 Airbnb**

Brian Chesky a Joe Gebbia, byli dva spolubydlíci z Kalifornie v San Franciscu, kteří si nemohli dovolit platit celý nájem. V roce 2007 se rozhodli pronajmout matrace v jejich bytě. Neslíbili pouze nocleh, ale i možnost snídaně v ceně a za tímto účelem založili internetové stránky. V roce 2008 byla založena firma Airbed & Breakfast, se kterou jim pomohl jejich kamarád Nathan Blecharczyk. Ve stejný rok, při prezidentských volbách, nechali na obaly od cereálií natisknout obličej kandidátů a začali je prodávat. O rok později byla firma zafinancována Paul Grahamem z firmy Y Combinator. Téhož roku, se rozhodli vylepšit jejich internetové stránky profesionálními fotkami bytů, které byly v seznamu na pronájem. Firma byla přejmenována na dnes už námi známé Airbnb. Během dalších dvou let expandovala do více než 89 zemí a rostla dál (Jordan Crook, 2015).

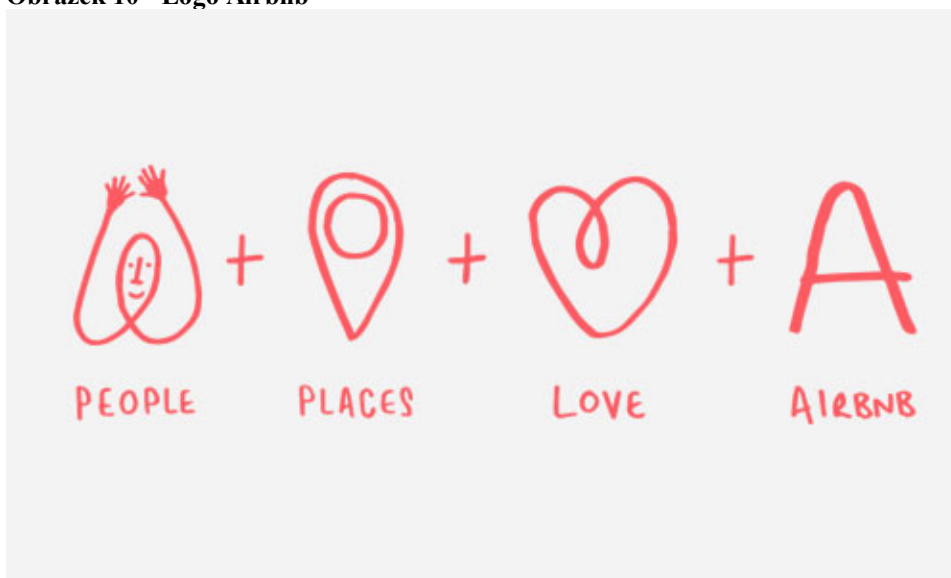
Roku 2009 bylo poprvé v Praze nabídnuto ubytování přes službu Airbnb. Popularita dále rostla a v 1. pololetí roku 2016 se až 32 % turistů, kteří navštívili Prahu, ubytovalo přes Airbnb (Jan Pichrt, 2017).

### **3.9.1 Logo**

Logo Airbnb vzniklo v roce 2008 a vytvořili ho zakladatelé samotného Airbnb, Brian Chesky a Joe Gebbia. Symbol reprezentuje lidi, kteří chtějí objevovat místa o kterých nikdy neslyšeli a které ani nemohou najít na mapě. Je to symbol míst, které dříve znaly pouze místní obyvatelé, od restaurací, přes kluby až po malé galerie, které se

nevyskytují v příručkách. Jeho tvůrci ho pojmenovali „Bélo“, jako univerzální symbol náležitosti (Armin, 2014).

**Obrázek 10 - Logo Airbnb**



Zdroj: (Brian Chesky, 2014)

Symbol jako takový je kombinací 4 samostatných symbolů. První je hlava, která reprezentuje lidi, druhá je ikona lokace, nebo místa, srdce je symbol lásky a poslední symbol A reprezentuje Airbnb (Clifford, 2014).

### 3.9.2 Ubytování

Výběr ubytování přes službu Airbnb je jednoduchý. Na úvodní stránce do vyhledávacího pole zájemci zadají místo, kam chtějí cestovat. Dále zadají termín cesty a počet hostů. Na stránce se jim zobrazí všechny volné nabídky na ubytování, ze kterých mohou vybírat. Stránka Airbnb nabízí i filtry, které zákazníci mohou použít na bližší specifikaci jejich přání (Airbnb, 2016).

První filtr se jmenuje typ pokoje. Zákazníci si mohou vybrat, zda chtějí celou nemovitost, soukromý pokoj nebo společný pokoj. Další filtr je cenové rozpětí, kde lze nastavit průměrnou cenu za noc, kterou je zákazník ochoten zaplatit. V dalších filtrech může zákazník označovat specifické vybavení, které na ubytování vyžaduje. Například bezdrátový internet, klimatizaci nebo TV. V neposlední řadě si může zákazník vybrat, jakým jazykem by měl jeho hostitel mluvit. Po vyspecifikování požadavků, služba Airbnb vyfiltruje pouze ty nabídky, které splňují všechny požadavky (Airbnb, 2016).

### 3.9.3 Služby Airbnb

„*Zážitky*“ – hostitelé, kteří tvoří takzvané zážitky přes službu Airbnb seznamují své hosty se svojí komunitou a s oblíbenými místy v okolí. Hostům to umožňuje silnější a hlavně nevšední zážitek na jejich cestě. Služba zážitků funguje pouze v omezeném počtu měst. Nabídka zážitků nabízí například lekce přípravy dezertů v Los Angeles, pěší prohlídku pamětihodností v Paříži, surfařský kurz na Bali nebo lepší poznání nočního života v New Yorku (Lawler, 2014).

„*Sousedství*“ – je další funkce stránky Airbnb, která dává turistům možnost najít ve svém bezprostředním okolí místa, která jsou jim nejvíce blízka a poskytují možnost potkat lidi, kteří mají stejné zájmy. Je zde na výběr několik typů sousedství, například klid a ticho, turistický noční život anebo nakupování. Tato funkce funguje pouze v několika městech na světě, ale určitě stojí za využití. Záložka sousedství obsahuje i fotografie míst v okolí, a stručný popis (Lawler, Tech Crunch, 2012).

„*Pracovní cesty*“ – Pracovní cesty je další služba stránky Airbnb. Nabízí speciální ubytování pro všechny, kteří jezdí na služební cesty po celém světě. Stránka nabídne podle kritérií nejlepší ubytování například s rychlou Wi-Fi sítí, s nejlepší dostupností do centra, prostředí vhodné pro práci a další výhody. Výdaje lze rovnou přesměrovat na firmu (Jet, 2017).

„*Airbnb Plus a Beyond od Airbnb*“ - zástupci Airbnb oznámili několik novinek na konferenci v San Francisku. Jedna z novinek se nazývá Airbnb Plus, což bude služba, která bude nabízet pouze vybrané, nejlépe hodnocené ubytování s nadstandartním vybavením a polohou. Zatím, bylo do této nové sekce zařazeno něco okolo 2 000 domovů. Druhá kategorie s názvem Beyond bude nabízet nejenom luxusní ubytování ale k tomu celý balíček poskytovaných služeb, které zařizuje hostitel. Nově bude vytvořena kategorie pro penziony a hotely s názvem B&B (Bed and Breakfast). Tato kategorie umožní hotelům i penzionům nabízet své služby přes stránku Airbnb. Poslední novinka byla nazvána Unikátní a v této sekci si bude moci zákazník najít ubytování například na hradě, nebo zůstat přes noc v iglú (Kužník, 2018).

### 3.9.4 Problémy Airbnb

Airbnb, jako jeden z neúspěšnějších startupových projektů, který se každým dnem rozšiřuje a rozvíjí své služby má i svá úskalí. Jednoduchý způsob a určitá anonymita tohoto podnikání přináší problematický výběr poplatků, placení daní, bezpečnostní riziko a nesplnění požadavků na elektronickou evidenci tržeb. V České republice je největší zájem soustředěn do hlavního města Prahy, kde je nabídka i poptávka po ubytování největší. Zájem hospodářské komory Prahy 1 je nalezení férových podmínek pro obě strany. Hlavní podmínka je samozřejmě zprůhlednění tohoto podnikání vůči ostatním poskytovatelům stejných služeb (Hospodářská komora Praha 1, nedatováno).

„Kodex řádného ubytovatele“ je shrnutí zákonných i etických podmínek, pro poskytovatele ubytování v hlavním městě. Je to výsledek vydaný právě Hospodářskou komorou Prahy 1, která se problematikou sdíleného ubytování dlouhodobě zabývá. Formulář, který slouží k identifikaci všech, kteří poskytují jakékoli ubytovací služby, byl vytvořen a upraven ve spolupráci s Úřadem Městské části Praha 1 (Hospodářská komora Praha 1, nedatováno).

Problémů se službou Airbnb je řada, například při poskytování ubytovacích služeb, je nutnost vlastnit příslušné živnostenské oprávnění, placení poplatků, při ubytování cizinců hlásit osoby na cizinecké policii, vést záznamy o ubytovávaných osobách apod. Ubytovací prostory musí být k tomuto účelu zkolaudované jinak než byty, které se pronajímají na dlouhodobý pronájem. Řada bytů využívaná na službu Airbnb toto nesplňuje. Jiný případ je ten, kdy nájemce byt užívá sám a přenechá jen pokoj na pronájem, jedná v souladu se zákonem (Paulenková, 2017).

V Paříži, je nájemné přes službu Airbnb omezeno na 120 nocí v roce. Nový limit byl zaveden po jeho úspěšné realizaci v Londýně a Amsterdamu. V roce 2016 Berlín zakázal pronájem celých bytů přes službu Airbnb s hrozbou velkých pokut. Zákon byl schválen v roce 2014 s přechodným dvouletým obdobím. Po kauze s jedním rezidentem z Berlína, byl zákon upraven a byty se mohou krátkodobě pronajímat až 182 dní v roce (Coffey, 2017).

Města jako San Francisco a New York, se pokoušely o vyčerpání služeb Airbnb. Byl zaveden program nazvaný „*jeden hostitel, jeden domov*“, který má zabránit jednotlivcům pronajímat v těchto městech více nemovitostí. Společnost Airbnb uvedla, že spolupracuje s více než 350 vládami po celém světě, aby ucelili pravidla na sdílení domů (Petroff, 2017).

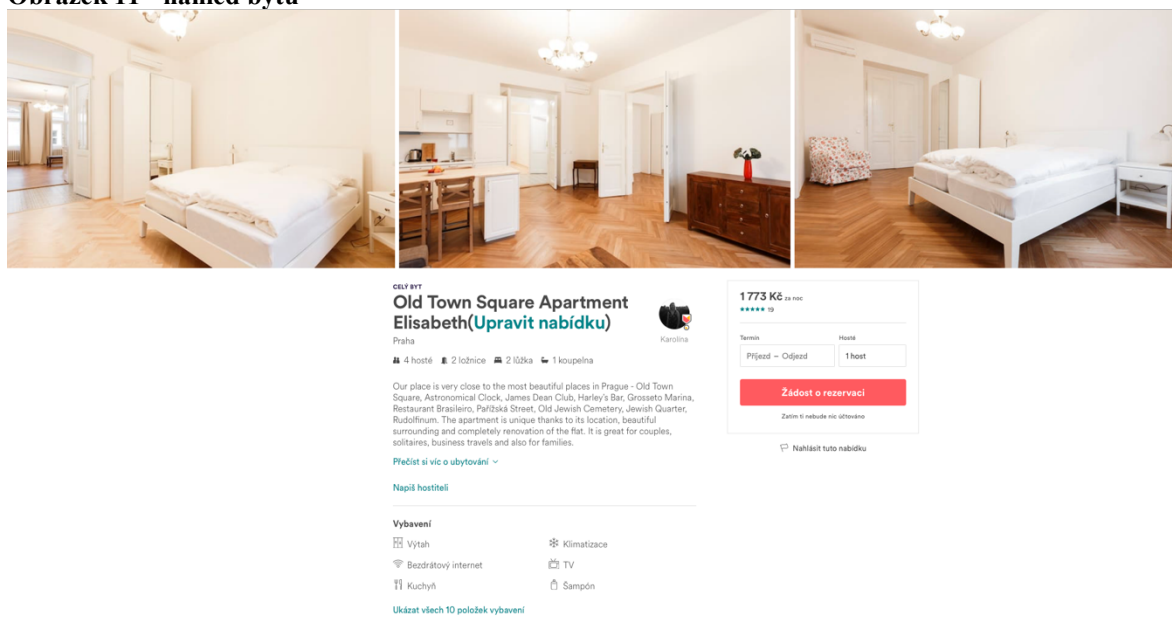


## 4 Praktická část

Praktická část bude založena na komparaci ekonomické výhodnosti pronájmu jedné konkrétní bytové jednotky v systému sdílené ekonomiky, vůči pronájmu stejné bytové jednotky přes realitní kancelář. Byt, který je situovaný na Praze 1 v Dušní ulici s rozlohou 80 m<sup>2</sup>, je velké lákadlo pro turisty. Byt se nachází ve staré části města Prahy, poblíž Staroměstského náměstí. V okolí bytu se nachází Pařížská ulice, Rudolfinum a mnoho restaurací, barů a dalších podniků. V bezprostřední blízkosti bytu se nachází stanice metra „A“ Staroměstská a tramvajová zastávka.

Byt se nachází ve čtvrtém patře domu s výtahem a je plně vybaven, je tedy vhodný jak pro pár, služební cesty tak i pro rodinu s dětmi. V bytě jsou dvě ložnice s manželskými postelemi. Plně vybavená kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Součástí ubytování je i základní vybavení jako ručníky, povlečení, mýdlo a základní vybavení kuchyně. Majitel bytu nabízí i bezdrátový internet, který je přístupný nonstop, klimatizaci a TV (Airbnb, 2016).

Obrázek 11 - náhled bytu



Zdroj: (Airbnb, 2016)

### 4.1 Pronájem přes službu Airbnb

Minimální délka pobytu je stanovena na dvě noci. Cena za noc se v průběhu roku mění. V období od září do března, je cena na noc ve výši 80 euro, od dubna do srpna je

vyšší a činí 120 euro. Cena se mění v závislosti na sezónnosti. Cena za úklid je 250,- Kč a nemění se v závislosti na délce ubytování. Hostovi je poplatek za úklid účtován hned při vytváření rezervace. Úklid se provádí vždy po odjezdu zákazníků a před příjezdem dalších návštěvníků. K celkové ceně za pobyt si služba Airbnb přičítá servisní poplatek.

V bytě je přísný zákaz kouření a pořádání večírků nebo akcí. Byt je podle majitelky nevhodný pro domácí mazlíčky, a proto jim je do bytu vstup zakázán. Příjezd je možný kdykoli po 14:00 hodině a odjezd po 12:00 hodině.

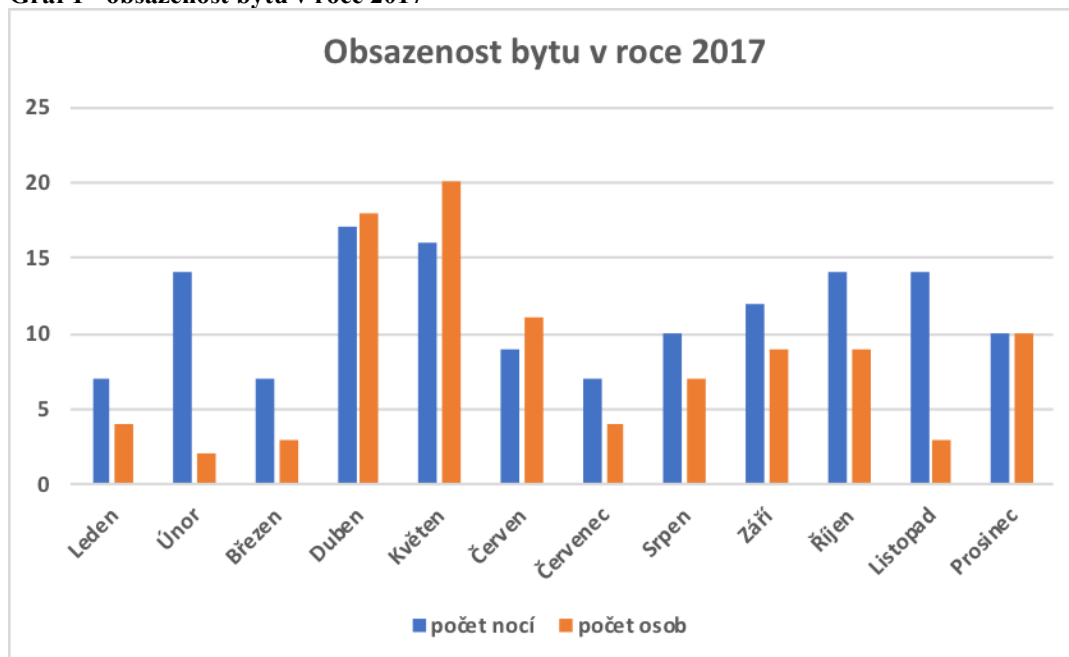
Zrušení rezervací do pěti nebo více dnů před začátkem pobytu, je zákazníkovi vyplacena plná finanční náhrada, snižená pouze o servisní poplatky. Při zrušení pobytu později než pět dní před začátkem, je poplatek za první noc nevratný, ale 50 % ceny za zbývající noci bude vrácena. Servisní poplatky jsou vratné pouze v případě zrušení pobytu do 48 hodin po rezervaci anebo před příjezdem.

Servisní poplatky Airbnb platí jak hostitel, tak host. Po dokončení každé rezervace se hostitelům účtuje servisní poplatek obvykle ve výši 6 %. Tento poplatek je vypočítán z mezisoučtu ceny rezervace, před připočtením daní a poplatků, a je odečítán z hostitelovy výplaty. Naopak hostům je účtován servisní poplatek ve výši 5-15 % po potvrzení rezervace.

Při vybrání ubytování se na stránce Airbnb zobrazí rekapitulace vybraného zájezdu. Je zde vidět přehled celé rezervace, zákazník si zde zkontroluje délku pobytu, druh ubytování, má přehled částky, kterou zaplatí za počet nocí, dále poplatky za úklid a již zmíněné servisní poplatky (Airbnb, 2016).

V grafu číslo 1 je vidět obsazenost bytu za rok 2017. Oranžové sloupce udávají počet osob, které za konkrétní měsíc navštívili ubytování a modré sloupce zobrazují počet nocí, které v ubytování zůstali. Za rok 2017 byl průměrný počet osob, které navštívili tento byt byl 9 osob. Průměrná délka pobytu byla 12 nocí. Byt je nejvíce vytížený přibližně od dubna do září, celkový počet obsazených nocí za minulý rok byl 137. Apartmán byl obsazený z 37,5 %.

Graf 1 - obsazenost bytu v roce 2017



Zdroj: vlastní zpracování

Byt je navštěvován lidmi z celého světa. Nejvíce osob, kteří za rok 2017 navštívili toto ubytování, bylo z Německa v celkovém počtu 14 osob. Na druhém místě jsou turisté z USA, kterých přijelo celkem 11. Na třetí příčce je s počtem 10 osob Itálie. Byt navštívili turisté například i z Číny, Francie, Argentiny nebo Izraele. Celkový počet návštěvníků byl rovný 100 návštěvníkům. Byt láká turisty z celého světa, především díky jeho lokaci, která je přímo v srdci centra Prahy. Přes jarní a letní měsíce je byt více navštěvován než v zimních měsících. Nejvíce vytižený měsíc za rok 2017 byl květen, kdy byl apartmán obsazen 16 dní a navštívilo ho celkem 20 osob.

Graf 2 - Počet návštěvníků dle zemí



Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.1 Náklady z krátkodobého pronájmu

Do nákladů při krátkodobém pronájmu se počítají i implicitní náklady, které tvoří náklady obětované příležitosti. Je to suma peněz, které mohl majitel získat, kdyby se místo krátkodobého pronájmu věnoval jiné činnosti. Každému hostovi je věnováno 1,5 hodiny času, při cestě za předáním klíčů, předáním apartmánu a případné pomoci. Při odjezdu hostů je další hodina času věnována výměně povlečení a kontrole celého apartmánu. Dále je zde započítán i čas strávený nákupem materiálu neboli spotřebního zboží do bytu. Celkový čas strávený těmito činnostmi je rovný 84 hodinám a při průměrné hodinové mzdě by vynesl 13 440,- Kč (kurzy, 2017).

**Tabulka 1 - implicitní nákladu u krátkodobého pronájmu**

Cesta k pronajímanému bytu	1 hodina / 1 skupina
Nákup materiálu	1 hodina / 5 skupin
Výměna povlečení	0,5 hodiny / 1 skupina
Kontrola apartmánu	0,5 hodiny / 1 skupina
Pomoc hostům	0,5 hodiny / 1 skupina
průměrná čistá hodinová mzda	160 Kč/hodina
Celkem hodin za rok při 31 skupinách	84 hodin
<b>Implicitní náklady celkem</b>	<b>13 440,00 Kč</b>

Zdroj: (kurzy, 2017)

V níže uvedené tabulce jsou zobrazeny provozní náklady za rok 2017. Náklady se platí společenství vlastníků jednotek, které spravuje bytový objekt. Za každý rok se platí paušální částka, kterou má každý nájemník předem domluvenou s SVJ. U toho bytu činí 24 600,- Kč paušální částka. Při každoročním vyúčtování, se nájemníkovi buď vrací přeplatek, který vznikl, nebo nájemník doplácí částku, o kterou při vyúčtování přesáhl tedy nedoplatek. V tomto případě byla nájemníkovi vrácena částka přeplatku, která činila 7 601,88,- Kč. Do příspěvku je zahrnut plyn, elektřina, voda, dále odpad, poplatek za výtah, osvětlení a úklid společných prostor objektu. Jako poslední jsou zde započteny implicitní náklady, které činí 13 440,- Kč. Součet provozních a implicitních nákladů činil 30 438,12,- Kč.

**Tabulka 2 - roční náklady za krátkodobý pronájem**

<b>Roční náklady</b>		
<b>SVJ</b>	<b>plyn</b>	8 890,90 Kč
	<b>elektřina</b>	2 796,58 Kč
	<b>voda</b>	2 394,24 Kč
	<b>odpad</b>	462,00 Kč
	<b>výtah</b>	649,20 Kč
	<b>osvětlení</b>	433,60 Kč
	<b>úklid spol. prostor</b>	1 371,60 Kč
	<b>náklady svj za rok 2017</b>	<b>16 998,12 Kč</b>
	<b>roční paušál</b>	24 600,00 Kč
	<b>vráceno</b>	7 601,88 Kč
implicitní náklady		13 440,00 Kč
<b>celkové náklady za rok 2017</b>		<b>30 438,12 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.1.1 Výpočet příjmu z krátkodobého pronájmu – ukázka

V tabulce číslo 3, je ukázka výpočtu příjmů z pronájmu přes službu Airbnb za měsíc duben. V první sloupci je vidět datum, kdy byl byt pronajat. V dalších sloupcích je

počet nocí, které byly obsazeny a počet ubytovaných osob. Ve sloupci s názvem „země“ je stát, ze kterého hosti pocházejí. Cena za noc je zde 120 euro, která je stabilní od měsíce dubna až do srpna. Cena za pobyt je vynásobena počtem nocí, které host v ubytování stráví. Servisní poplatek, který odvádí sama služba Airbnb činí 8 % z ceny za pobyt. Ve sloupci „cena-poplatek Airbnb“ je rozdíl mezi cenou za pobyt a servisním poplatkem. V dalším sloupci je cena z eur převedena na české koruny. V neposlední řadě se odečítá cena za úklid, která je během roku stabilní a činí 250,- Kč, je odečtena vždy po ukončení pobytu. Celkový příjem z každého pobytu je vypočítán jako rozdíl sloupce „cena-poplatek Airbnb“ (ve kterém je odečten servisní poplatek za úklid od ceny za pobyt) a sloupce „úklid“. V posledním sloupci je součet příjmů z každého pobytu.

**Tabulka 3 - ukázka výpočtu příjmu z Airbnb za měsíc duben**

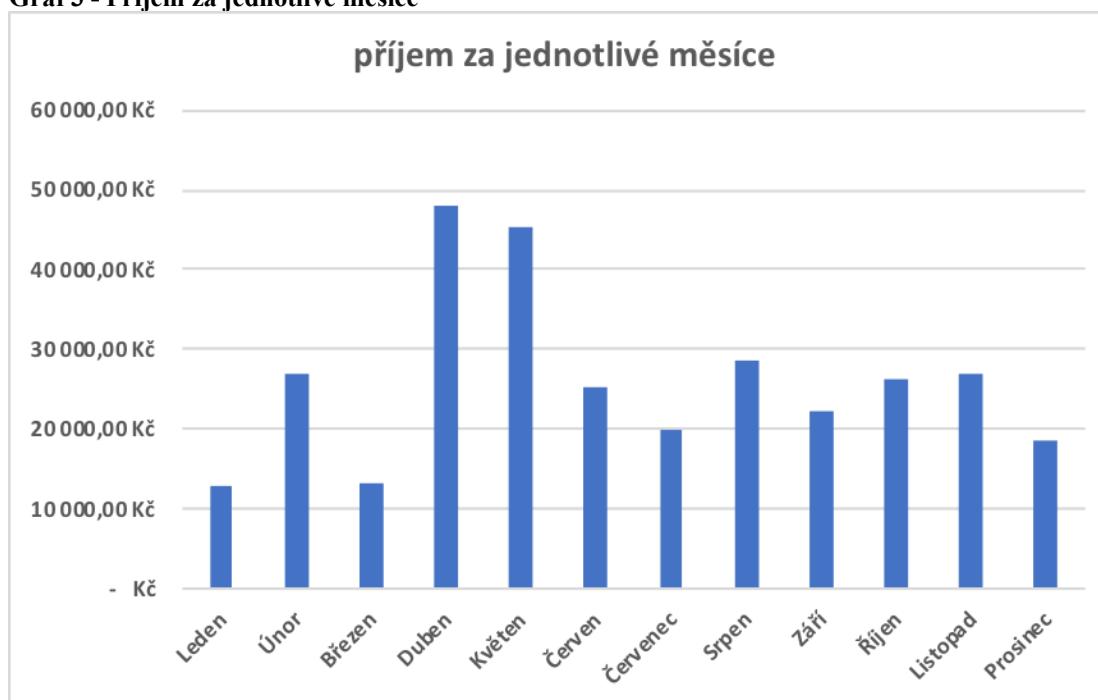
Datum	počet nocí	počet osob	země	cena za noc	cena za pobyt	servisní poplatek	cena - poplatek Airbnb	převod na czk	úklid	cekový příjem	celkový příjem za měsíc duben
<b>Duben</b>											48 109,84 Kč
30.3.-2.4.	3	3	USA	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč	
6.4. - 10.4.	4	4	Španělsko	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč	
13.4. - 17.4.	4	3	Norsko	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč	
20.4. - 23.4.	3	4	Mexiko	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč	
28.4. - 1.5.	3	4	Velká Británie	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.1.2 Příjem z krátkodobého pronájmu

Na grafu číslo 3 je přehled příjmů z pronájmu přes Airbnb za jednotlivé měsíce. V roce 2017 byl největší příjem v měsících duben, květen a srpen. V dubnu měl apartmán příjem 48 109,84,- Kč. Naopak nejmenší příjem přinesl měsíc březen a to částkou 13 299,76,- Kč. U krátkodobého pronájemání bytu je velké riziko v tom, že majitel nedokáže předem odhadnout, jak moc bude apartmán vytížený přes rok. Celkový příjem za apartmán v roce 2017 byl 314 540, 72,- Kč.

**Graf 3 - Příjem za jednotlivé měsíce**



Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.1.3 Zisk z krátkodobého pronájmu

V níže uvedeném grafu je vypočítán celkový zisk z krátkodobého pronájmu. Od celkových příjmů jsou nejprve odečteny náklady provozní i implicitní, které v součtu činí 30 438,12,- Kč. Dále je odečtena daň z příjmu, která je vypočítána v příloze číslo 5. Celkový zisk za rok 2017 po odečtení všech položek vyšel na 236 921,49,- Kč.

**Tabulka 4 - zisk z krátkodobého pronájmu**

Krátkodobý pronájem Airbnb	Celkový příjem za rok 2017	Náklady za rok 2017 (provozní + implicitní)	Daň z příjmu	Zisk za rok 2017
	314 540,72 Kč	30 438,12 Kč	47 181,11 Kč	236 921,49 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.2 Přehled stránek Airbnb

Všechny nabízené byty na stránce Airbnb jsou stejně graficky uzpůsobeny. Horní část stránky tvoří fotky ubytování, domu a jeho nejbližšího okolí, pod tím je přehled počtu ložnic, koupelen a maximální počet hostů, kteří mohou v ubytování přespat. Následuje popis ubytování, který vytváří sám majitel, aby zákazníkům do detailu přiblížil vše, co

zákazník může od ubytování čekat. Další část je přehled vybavení bytu a uspořádání ložnice, respektive míst na přespání. Důležité informace pravidel týkající se domu. Zrušení rezervací jsou vypsané v dolní části stránky. Jako poslední část stránky je hodnocení, které je rozděleno na dvě části. První část je všem známé ocenění hvězdičkami. Je zde šest kritérií, které zákazníci po pobytu označují hvězdičkami od jedné do pěti, tedy od nejhorší po nejlepší. Kritéria jsou přesnost, komunikace, čistota, lokalita, příjezd a hodnota. Poslední část hodnocení je textová, kde může člověk napsat všechny své dobré i špatné zkušenosti s ubytováním. Je to užitečné jak pro další potencionální zákazníky, kteří si mohou všechna hodnocení přečíst, tak i pro majitele, který díky hodnocení může nadále vylepšovat jednotlivá kritéria ubytování.

Hodnocení funguje i opačně a to tak, že každý zákazník, který si na Airbnb zarezervuje zájezd, má založený účet, přes který s majitelem bytu komunikuje. Po odjezdu zákazníka z výletu, majitel bytu píše hodnocení jemu, jestli nenastal problém ať už v komunikaci nebo závažnější problém, například porušení pravidel domu apod. Toto zpětné hodnocení dále slouží pro ostatní majitele ubytování po celém světě, kteří mohou díky špatnému hodnocení zákazníka odmítnout jeho rezervaci na další ubytování kdekoli na světě (Airbnb, 2016).



## Obrázek 12 - hodnocení bytu přes portál Airbnb

The screenshot displays an Airbnb listing for an apartment. At the top, there are navigation links: 'Přehled', 'Hodnocení', 'Hostitel', and 'Lokalita'. On the right, there are icons for 'Sdílet' and 'Uložit'. The main content area features a '19 hodnocení' (19 reviews) section with a search bar 'Hledat hodnocení'. Below this, there are five categories of reviews, each with a star rating: 'Přesnost' (5 stars), 'Kommunikace' (5 stars), 'Čistota' (5 stars), 'Lokalita' (5 stars), and 'Hodnota' (5 stars). A button 'Přeložit hodnocení do Češtiny' is present. The reviews are listed below, each with a profile picture, name, and date: Dusan (Srpen 2017), Jorge (Červenec 2017), Sophia (Červenec 2017), Jutta (Červen 2017), Roberto (Červen 2017), and Jens (Květen 2017). Each review includes a short text description. On the right side, there is a booking summary box showing '1773 Kč za noc' (1773 Kč per night) and '19' reviews. It includes a 'Termin' (Term) and 'Hosté' (Guests) section with a 'Příjezd - Odjezd' (Arrival - Departure) field and '1 host' (1 guest). A red button 'Žádost o rezervaci' (Request reservation) is visible, along with the text 'Zatím ti nebude nic účtováno' (Nothing will be charged to you yet) and a 'Nahlásit tuto nabídku' (Report this offer) link.

Zdroj: (Airbnb, 2016)

## 4.2 Dlouhodobý pronájem

Zkoumaný byt v ulici Dušní nebyl v minulosti dlouhodobě pronajímán. Při dlouhodobém pronájmu by se byt upravovat nemusel a mohl by tedy být rovnou využit pro dlouhodobé zájemce. Kapacita na krátkodobý pronájem byla určena pro 4 osoby, ta by zůstala stejná i při dlouhodobém pronájmu.

Při dlouhodobém pronájmu by byl ušetřen čas spojený se staráním se o hosty, ať už s předáním klíčů, nebo s případnou pomocí a celkovou péčí o ně. V tomto ohledu je časově výhodnější byt pronajímat přes dlouhodobý pronájem. Provozní náklady a poplatky by byly započítány v ceně nájmu.

Cena, za který by se totožný byt pronajímal dlouhodobě, byla odvozena z cen pronájmu podobně velkých bytů na Praze 1. Kritérium byl byt 3+kk o rozloze od 75 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>. Tyto kritéria splňovalo šest bytů. Průměrná cena za pronájem bytu v ulici Dušní,

byla odvozena od průměrných cen za metr čtvereční pronájmu by činila 436,32,- Kč. Za 80 m<sup>2</sup>, by měsíční cena pronájmu vyšla na 34 905,87,- Kč.

**Tabulka 5 – výpočet průměrné ceny dlouhodobého pronájmu**

	Rozloha/m <sup>2</sup>	Cena za měsíc	Poplatky zahrnutý	Zařízený		cena za m <sup>2</sup>
Byt č.1	78m <sup>2</sup>	29 500,00 Kč	NE	ANO		378,21 Kč
Byt č.2	78m <sup>2</sup>	22 000,00 Kč	NE	ANO		282,05 Kč
Byt č.3	75m <sup>2</sup>	35 000,00 Kč	NE	ANO		466,67 Kč
Byt č.4	75m <sup>2</sup>	35 000,00 Kč	NE	ANO		466,67 Kč
Byt č.5	80m <sup>2</sup>	30 000,00 Kč	NE	NE		375,00 Kč
Byt č.6	77m <sup>2</sup>	50 000,00 Kč	ANO	ANO		649,35 Kč
					průměrná cena za m <sup>2</sup>	436,32 Kč
					cena za byt s 80 m <sup>2</sup>	34 905,87 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.2.1 Náklady dlouhodobého pronájmu

U dlouhodobého pronájmu, byly implicitní náklady odhadnuty na 24 hodin za rok. Jedna hodina by byla věnována vytvoření inzerátu na pronájem bytu. Dvacet dva hodin by trvaly prohlídky bytu a komunikace s potencionálními zájemci a dále hodina, která by byla věnována předání bytu finálnímu nájemníkovi. Celkový čas je o 60 hodin kratší než u krátkodobého pronájmu. Celkové implicitní náklady by činily 3 840,- Kč (kurzy, 2017).

**Tabulka 6 - implicitní náklady dlouhodobého pronájmu**

vytvoření inzerátu	1 hodina
prohlídka bytu, komunikace se zájemci	22 hodin
předání bytu finálním zájemcům	1 hodina
průměrná hodinová mzda za rok 2017	160 Kč/hod
<b>celkové implicitní náklady</b>	<b>3 840,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Provozní náklady, které se platí do SVJ by zůstaly stejné jako u pronájmu krátkodobého, tedy 16 998,12,- Kč. Rozdíl je zde v nákladech implicitních, které u dlouhodobého pronájmu činí 3 840,- Kč. Součet provozních a implicitních nákladů u dlouhodobého pronájmu je 20 838,12,- Kč, což je o 9 600,- Kč méně než u pronájmu krátkodobého. U běžného pronájmu jsou náklady nižší z důvodu výrazně nižších implicitních nákladů.

**Tabulka 7 - náklady u dlouhodobého pronájmu**

<b>Roční náklady</b>		
<b>SVJ</b>	<b>plyn</b>	8 890,90 Kč
	<b>elektřina</b>	2 796,58 Kč
	<b>voda</b>	2 394,24 Kč
	<b>odpad</b>	462,00 Kč
	<b>výtah</b>	649,20 Kč
	<b>osvětlení</b>	433,60 Kč
	<b>úklid spol. prostor</b>	1 371,60 Kč
	<b>náklady svj za rok 2017</b>	<b>16 998,12 Kč</b>
	<b>roční paušál</b>	24 600,00 Kč
	<b>vráceno</b>	7 601,88 Kč
<b>implicitní náklady</b>		3 840,00 Kč
<b>celkové náklady za rok 2017</b>		<b>20 838,12 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.2.1.1 Zisk z dlouhodobého pronájmu

V tabulce číslo 8, je výpočet celkového zisku z dlouhodobého pronájmu za rok 2017. Od celkových příjmů jsou odečteny náklady jak provozní, tak implicitní a v neposlední řadě i daň z příjmu. Celkový zisk se tedy dostal na částku 275 861,77,- Kč. Příjem z dlouhodobého pronájmu je brán za 10 měsíců na rozdíl od příjmu z krátkodobého pronájmu, který je za celých 12 měsíců v roce. I tak je částka příjmů z dlouhodobého pronájmu vyšší.

**Tabulka 8 - zisk z dlouhodobého pronájmu za rok 2017**

Cena za měsíc	34 905,87 Kč
<b>Příjem za rok</b>	<b>349 058,70 Kč</b>
Náklady	16 998,12 Kč
Implicitní náklady	3 840,00 Kč
Daň z příjmu	52 358,81 Kč
<b>Celkový zisk za rok 2017</b>	<b>275 861,77 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 5 Zhodnocení výsledků

U dlouhodobého pronájmu vyšly celkové náklady nižší než u pronájmu krátkodobého. Příčinou jsou implicitní náklady, které jsou nižší u dlouhodobého pronájmu z důvodu času stráveného buď staráním se o apartmán a hosty, nebo vytvářením inzerátů. Rozdílná částka nákladů činí 9 600,- Kč.

Rozdíl je i v příjmech za rok 2017, větší roční příjem vyšel u dlouhodobého pronájmu, a to o 34 517,98,- Kč vyšší než u krátkodobého pronájmu. V potaz se musí vzít i to, že dlouhodobý pronájem je počítán pouze za 10 měsíců provozu, prázdné 2 měsíce jsou vyhrazeny na případné hledání nájemníka. Zatímco u krátkodobého pronájmu je příjem počítán za všechny obsazené měsíce, což se rovná 12 ti měsícům.

Z výsledné tabulky zisků je patrné, že v tomto případě by se majiteli vyplatilo byt pronajímat přes dlouhodobý pronájem. Krátkodobý pronájem by v tomto případě majiteli vynesl 236 921,49,- Kč, naopak zisk u dlouhodobého pronájmu činil 275 861,77,- Kč. Zisk byl tedy u běžného pronájmu o 38 940,28,- Kč vyšší.

Tabulka 9 - porovnání zisků

<b>Krátkodobý pronájem Airbnb</b>	<b>Celkový příjem za rok 2017</b>	<b>Náklady za rok 2017 (provozní + implicitní)</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>Zisk za rok 2017</b>
	314 540,72 Kč	30 438,12 Kč	47 181,11 Kč	236 921,49 Kč
<b>Dlouhodobý pronájem</b>	<b>Celkový příjem za rok 2017</b>	<b>Náklady za rok 2017</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>Zisk za rok 2017</b>
	349 058,70 Kč	20 838,12 Kč	52 358,81 Kč	275 861,77 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

## 6 Závěr

Cílem této bakalářské práce byla komparace výhodnosti pronájmu konkrétního bytu dlouhodobým pronájmem oproti pronájmu krátkodobému službou Airbnb. Služba Airbnb funguje na principu sdílené ekonomiky a setkává se zde nabídka s poptávkou po krátkodobém pronájmu. Byty jsou nabízeny vlastníky, za účelem zvýšení svého zisku.

U bytu situovaného na Praze 1 s rozlohou 3+kk byly nejdříve zjišťovány provozní a implicitní náklady u těchto druhů pronájmu. Dále byla vypočtena daň z příjmu a následně byl vyčíslen celkový zisk za sledované období roku 2017. U krátkodobého pronájmu činí celkový zisk po odečtení celkových nákladů a daně z příjmu 236 921,49,- Kč. Na rozdíl od dlouhodobého pronájmu, kde celkový zisk za rok vyšel vyšší o 38 940,28,- Kč a dosáhl částky 275 861,77,- Kč.

V tomto případě by se majiteli více vyplatil pronájem dlouhodobý. U tohoto pronájmu má majitel výhodu, že může počítat se stálým celoročním ziskem, zatímco u pronájmu Airbnb záleží zisk na obsazenosti bytu dle okolností, jako je například roční období. Výhoda pronájmu krátkodobého přes službu Airbnb je v tom, že majitel má větší možnost nabídnout více služeb, které případné hosty zaujmou. Může nabízet nadstandartní služby jako je doprava z letiště, provedení po památkách Prahy, poskytnutí parkovací karty na parkování v centru Prahy apod. Nadstandartní služby si samozřejmě může zpoplatnit. U služby Airbnb je ovšem nejdůležitější hodnocení od předchozích hostů. Lepšího hodnocení může majitel bytu dosáhnout nabídkou vhodných služeb a slev.

## 7 Seznam použitých zdrojů

1. **Holman, Robert.** *Ekonomie, 5. vydání.* Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2011. 978-80-7400-006-5.
2. **Josef Brčák, Bohuslav Sekera.** *mikroekonomie.* Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 978-80-7380-280-6.
3. **Schiller, Bradely R.** *Mikroekonomie.* Brno : Computer Press, 2004. 80-251-0109-6.
4. **Josef Brčák, Bohuslav Sekera, Roman Svoboda.** *Mikroekonomie - teorie a praxe.* Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2013. 978-80-7380-453-4.
5. **Prof. Ing. Václav Jurečka, CSc., a kolektiv.** *Mikroekonomie.* Praha : Grada Publishing, a.s., 2010. 978-80-247-3259-6.
6. **Miloslav Keřkovský, Jiří Luňáček.** *Úvod do mikroekonomie - s využitím prvků distančního studia.* Praha : autor neznámý, 2012. 978-80-7179-365-6.
7. **Prof. Ing. Václav Jurečka, CSc., a kolektiv.** *Mikroekonomie: 2., aktualizované vydání.* Praha : Grada Publishing, a.s., 2013. 978-80-247-4385-1.
8. **Mankiw, N. Gregory.** *Principles of Microeconomics (Second Edition).* místo neznámé : Harcourt College Publishers, 2001. 9780030270161.
9. **Paul A. Samuelson, William D. Nordhaus.** *Ekonomie.* místo neznámé : NS Svoboda, 2013. 978-80-205-0629-0.
10. **Depken, Craig A.** *Mikroekonomie bez předchozích znalostí.* místo neznámé : BizBooks, 2013. 978-80-2650-037-7.
11. **Lubomír Nondek, Lenka Řeňčová.** *Internet a jeho komerční využití.* Praha : Grada, 2000. 80-7169-933-0.
12. **Co je to WWW? IMIP.** [Online] <http://www.imip.cz/co-je-www/>.
13. **Susan Horner, John Swarbrooke.** *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času.* místo neznámé : Grada, 2003. 8024702029.
14. **Kateřina Ryglová, Michal Burian, Ida Vajčnerová.** *Cestovní ruch - podnikatelské principy a příležitosti v praxi.* Praha : Grada, 2011. 978-80-247-4039-3.
15. **Botsman, Rachel.** The sharing economy lacks a shared definition. *Fastcompany.* [Online] 21. listopad 2013. <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>.
16. **Jordan Crook, Anna Escher.** A brief history of Airbnb. *Tech Crunch.* [Online] 28. červen 2015. <https://techcrunch.com/gallery/a-brief-history-of-airbnb/slide/1/>.

17. **Armin.** All your bed are belong to us. *Under Consideration*. [Online] 17. červenec 2014. [https://www.underconsideration.com/brandnew/archives/new\\_logo\\_and\\_identity\\_for\\_airbnb\\_by\\_designstudio.php](https://www.underconsideration.com/brandnew/archives/new_logo_and_identity_for_airbnb_by_designstudio.php).
18. **Clifford, Catherine.** Airbnb, why the new logo? *Entrepreneur*. [Online] 17. Červenec 2014. <https://www.entrepreneur.com/article/235709>.
19. **Hospodářská komora Praha 1.** *Airbnb: Podnikatelská šance (zatím) bez jasných pravidel*. [Online] <http://www.hkpraha1.cz/projekty/airbnb/>.
20. **Kužník, Jan.** Technet Idnes. *Airbnb nabídne nové služby. Luxusní ubytování i běžné B&B*. [Online] 24. únor 2018. [https://technet.idnes.cz/airbnb-plus-nabidne-nove-sluzby-dn2-/sw\\_internet.aspx?c=A180223\\_164523\\_sw\\_internet\\_kuz](https://technet.idnes.cz/airbnb-plus-nabidne-nove-sluzby-dn2-/sw_internet.aspx?c=A180223_164523_sw_internet_kuz).
21. **Hospodářská komora Praha 1.** *HOSPODÁŘSKÁ KOMORA PRAHA 1 PŘEDSTAVILA KODEX ŘÁDNÉHO UBYTOVATELE*. [Online] <http://www.hkpraha1.cz/projekty/airbnb/kodex-radneho-ubytovatele/>.
22. **Paulenková, Kristína. Info.** *Vláda a města chtějí zatočit se sdíleným ubytováním AirBnb. Pronajímatele čekají pořádné problémy*. [Online] 17. duben 2017. <http://www.info.cz/byznys/vlada-a-mesta-chteji-zatocit-se-sdilenym-ubytovanim-airbnb-pronajimatele-cekaji-poradne-problemy-7897.html>.
23. **Coffey, Helen.** Independent. *Strict new rules imposed on Airbnb rentals in Paris*. [Online] 14. listopad 2017. <http://www.independent.co.uk/travel/news-and-advice/airbnb-paris-rules-new-rental-limit-bookings-stay-nights-latest-a8054771.html>.
24. **Petroff, Alanna.** CNN tech. *Airbnb to limit home rentals in its biggest city*. [Online] 14. listopad 2017. <http://money.cnn.com/2017/11/14/technology/business/airbnb-paris-rental-limits/index.html>.
25. **Zákony centrum.** *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*. [Online] <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>.
26. **Dolák, Pavel.** KPMG. *Voice of real estate- bytový fond hlavního města Prahy a jednotlivých městských částí*. [Online] 2016. <https://home.kpmg.com/cz/cs/home/promedia/tiskove-zpravy/2016/08/praha-bytovy-fond-prehled-studie.html>.
27. **Lawler, Ryan.** Tech Crunch. *Airbnb Experiments With 'Experiences,' Offering Everything From Bike Tours To Home-Cooked Meals*. [Online] 16. květen 2014. <https://techcrunch.com/2014/05/16/airbnb-experiences/>.
28. —. Tech Crunch. *Airbnb Launches Neighborhoods, Providing The Definitive Travel Guide For Local Neighborhoods*. [Online] 13. Listopad 2012.

<https://techcrunch.com/2012/11/13/airbnb-launches-neighborhoods-providing-the-definitive-travel-guide-for-its-guests/>.

29. **Jet, Johnny.** Forbes. *Are Business Travelers Using Airbnb?* [Online] 22. Srpen 2017.

<https://www.forbes.com/sites/johnnyjet/2017/08/22/are-business-travelers-using-airbnb/#39b6845f4ddf>.

30. **Airbnb.** *About us.* [Online] 4. prosinec 2016. <https://press.atairbnb.com/about-us/>.

31. **Sbírka zákonů.** Praha, Česká republika : Federální ministerstvo vnitra, 1992.

32. **Chytrý správce.** *Fodn oprav v SVJ.* [Online] 19. Květen 2015.

<https://www.chytryspravce.cz/novinky/vypocet-castky-do-fondu-oprav.htm>.

33. **kurzy.** *Mzdy - vývoj mezd, průměrné mzdy 2018 - 1 rok.* [Online] 4. prosinec 2017.

<https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/?imakroGraphFrom=1.1.2017>.

34. **Realitymix.** *Pronájem bytů v Praze - byty k pronájmu - 3+kk - Praha 1.* [Online]

<http://realitymix.centrum.cz/vypis->

[nabidek/?form%5Bfk\\_rk%5D=&form%5Bnemovitost\\_typ%5D%5B%5D=4&form%5Binzerat\\_typ%5D=2&form%5Bdispozice%5D%5B%5D=4&form%5Badres\\_a\\_kraj\\_id%5D%5B%5D=19&form%5Badres\\_a\\_region\\_id%5D%5B19%5D%5B%5D=19&form%5Bsearch\\_in\\_city%5D=&form%](http://realitymix.centrum.cz/vypis-nabidek/?form%5Bfk_rk%5D=&form%5Bnemovitost_typ%5D%5B%5D=4&form%5Binzerat_typ%5D=2&form%5Bdispozice%5D%5B%5D=4&form%5Badres_a_kraj_id%5D%5B%5D=19&form%5Badres_a_region_id%5D%5B19%5D%5B%5D=19&form%5Bsearch_in_city%5D=&form%)

35. **Jan Pichrt, Radim Boháč, Jakub Morávek.** *Sdílená ekonomika - sdílený právní problém?* Praha : Wolters Kluwer, 2017. 978-80-7552-874-2.

36. **Marek, Tomáš.** IT lib. *Sharebrary: knihovny v ekonomice sdílení.* [Online] 2013.

[http://itlib.cvtisr.sk/archiv/2013/1/sharebrary-knihovny-v-ekonomice-sdileni.html?page\\_id=2375](http://itlib.cvtisr.sk/archiv/2013/1/sharebrary-knihovny-v-ekonomice-sdileni.html?page_id=2375).

37. **Brian Chesky, Joe Gebbia.** LOGO DESIGN LOVE. *Airbnb introduces "the Bélo".*

[Online] 17. červenec 2014. <https://www.logodesignlove.com/new-airbnb-identity>.

38. **Airbnb.** Airbnb. [Online] 2016.

[https://www.airbnb.cz/rooms/15672000?preview\\_for\\_ml](https://www.airbnb.cz/rooms/15672000?preview_for_ml).



## 8 Přílohy

Příloha 1 – Celkový přehled příjmu z portálu Airbnb.....	50
Příloha 2 – Obsazenost bytové jednotky za rok 2017 .....	51
Příloha 3 – Počet návštěvníků za rok 2017 podle zemí.....	52
Příloha 4 – Příjem z portálu Airbnb za jednotlivé měsíce.....	53
Příloha 5 – Výpočet daně z příjmu.....	53

## Příloha 1 – Celkový přehled příjmu z portálu Airbnb

V níže uvedené tabulce je celkový přehled příjmů, který je získán z portálu Airbnb. V prvním sloupci je napsáno přesné datum obsazenosti za jednotlivé měsíce. V dalších sloupcích je počet nocí a osob také rozdělené dle měsíců v roce. Čtvrtý sloupec znázorňuje zemi, ze které hosti pocházejí. Sloupec „cena za noc“ jsou vidět rozdílné sazby za ubytování v roce 2017. V dalším sloupci je vypočítána sazba servisního poplatku, který činí 8 % z ceny za pobyt. Sloupec „cena – poplatek Airbnb“ je rozdíl ceny za pobyt a servisního poplatku. Dále jsou tyto částky převedeny kurzem 26,3 na české koruny. Aby byl získán celkový příjem musí být odečtena stabilní cena za úklid, která činí 250,- Kč. Sloupec celkový příjem byl získán odečtením poplatku za úklid od sloupce „převod na czk“. Za každý měsíc zvlášť je vypočítána suma příjmu za jednotlivé měsíce. Poslední sloupec je suma měsíčních příjmů.

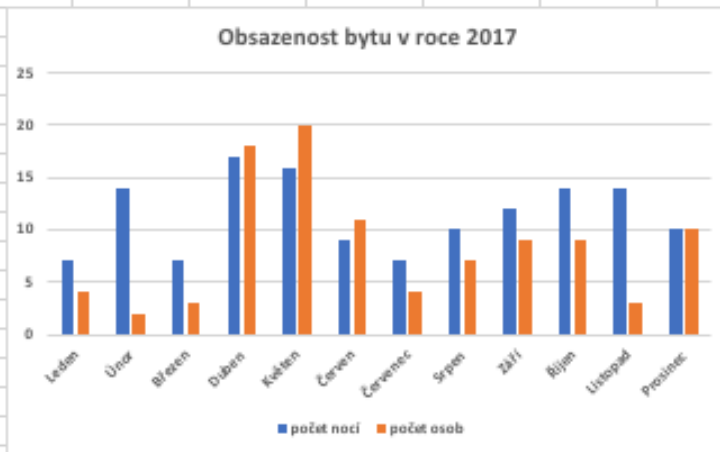
Datum	Počet nocí	Počet osob	Země	Cena za noc	Cena za pobyt	Servisní poplatek - Airbnb	Cena - poplatek Airbnb	Převod na czk	Úklid	Celkový příjem	Celkový příjem za měsíc	Celkem příjem za rok
<b>Leden</b>											13 049,76 Kč	314 540,72 Kč
14.1.-18.1.	4	2	Argentina	80,00 €	320,00 €	25,60 €	294,40 €	7 742,72 Kč	250,00 Kč	7 492,72 Kč		
2.1.-5.1.	3	2	Francie	80,00 €	240,00 €	19,20 €	220,80 €	5 807,04 Kč	250,00 Kč	5 557,04 Kč		
<b>Únor</b>											26 849,52 Kč	
6.2.-20.2.	14	2	USA	80,00 €	1 120,00 €	89,60 €	1 030,40 €	27 099,52 Kč	250,00 Kč	26 849,52 Kč		
<b>Březen</b>											13 299,76 Kč	
11.3.-18.3.	7	3	Slovensko	80,00 €	560,00 €	44,80 €	515,20 €	13 549,76 Kč	250,00 Kč	13 299,76 Kč		
<b>Duben</b>											48 109,84 Kč	
30.3.-2.4.	3	3	USA	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč		
6.4.-10.4.	4	4	Španělsko	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
13.4.-17.4.	4	3	Norsko	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
20.4.-23.4.	3	4	Mexiko	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč		
28.4.-1.5.	3	4	Velká Británie	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč		
<b>Květen</b>											45 206,32 Kč	
5.5.-7.5.	2	4	Itálie	120,00 €	240,00 €	19,20 €	220,80 €	5 807,04 Kč	250,00 Kč	5 557,04 Kč		
10.5.-14.5.	4	4	Izrael	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
20.5.-22.5.	2	4	Čína	120,00 €	240,00 €	19,20 €	220,80 €	5 807,04 Kč	250,00 Kč	5 557,04 Kč		
24.5.-28.5.	4	4	Německo	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
31.5.-4.6.	4	4	Itálie	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
<b>Červen</b>											25 381,68 Kč	
10.6.-13.6.	3	4	Německo	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč		
16.6.-18.6.	2	4	Belgie	120,00 €	240,00 €	19,20 €	220,80 €	5 807,04 Kč	250,00 Kč	5 557,04 Kč		
26.6.-30.6.	4	3	Norsko	120,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
<b>Červenec</b>											20 074,64 Kč	
4.7.-11.7.	7	4	Mexiko	120,00 €	840,00 €	67,20 €	772,80 €	20 324,64 Kč	250,00 Kč	20 074,64 Kč		
<b>Srpen</b>											28 535,20 Kč	
11.8.-14.8.	3	4	USA	120,00 €	360,00 €	28,80 €	331,20 €	8 710,56 Kč	250,00 Kč	8 460,56 Kč		
19.8.-26.8.	7	3	Slovensko	120,00 €	840,00 €	67,20 €	772,80 €	20 324,64 Kč	250,00 Kč	20 074,64 Kč		
<b>Září</b>											22 228,16 Kč	
6.9.-8.9.	2	3	Velká Británie	80,00 €	160,00 €	12,80 €	147,20 €	3 871,36 Kč	250,00 Kč	3 621,36 Kč		
10.9.-14.9.	4	2	Rusko	80,00 €	320,00 €	25,60 €	294,40 €	7 742,72 Kč	250,00 Kč	7 492,72 Kč		
17.9.-21.9.	4	2	Německo	80,00 €	320,00 €	25,60 €	294,40 €	7 742,72 Kč	250,00 Kč	7 492,72 Kč		
24.-26.9	2	2	USA	80,00 €	160,00 €	12,80 €	147,20 €	3 871,36 Kč	250,00 Kč	3 621,36 Kč		
<b>Říjen</b>											26 349,52 Kč	
3.10.-9.10.	6	4	Čína	80,00 €	480,00 €	38,40 €	441,60 €	11 614,08 Kč	250,00 Kč	11 364,08 Kč		
17.10.-22.10.	5	3	Švédsko	80,00 €	400,00 €	32,00 €	368,00 €	9 678,40 Kč	250,00 Kč	9 428,40 Kč		
27.10.-30.10.	3	2	Itálie	80,00 €	240,00 €	19,20 €	220,80 €	5 807,04 Kč	250,00 Kč	5 557,04 Kč		
<b>Lистопад</b>											26 849,52 Kč	
1.11.-15.11.	14	3	Švýcarsko	80,00 €	1 120,00 €	89,60 €	1 030,40 €	27 099,52 Kč	250,00 Kč	26 849,52 Kč		
<b>Prosinec</b>											18 606,80 Kč	
2.12.-6.12.	4	2	Španělsko	80,00 €	320,00 €	25,60 €	294,40 €	7 742,72 Kč	250,00 Kč	7 492,72 Kč		
15.12.-17.12.	2	4	Německo	80,00 €	160,00 €	12,80 €	147,20 €	3 871,36 Kč	250,00 Kč	3 621,36 Kč		
26.12.-30.12.	4	4	Francie	80,00 €	320,00 €	25,60 €	294,40 €	7 742,72 Kč	250,00 Kč	7 492,72 Kč		

Zdroj: (Airbnb, 2016)

## Příloha 2 – Obsazenost bytové jednotky za rok 2017

V níže uvedené tabulce, lze vidět výpočet obsazenosti bytové jednotky za celý rok 2017. První tři sloupce jsou totožné se sloupci z přílohy číslo 1. Vedle jsou provedeny součty sloupců „počet nocí“ a „počet osob“ za jednotlivé měsíce. Suma je vypočítána z důvodu vytvoření příloženého grafu.

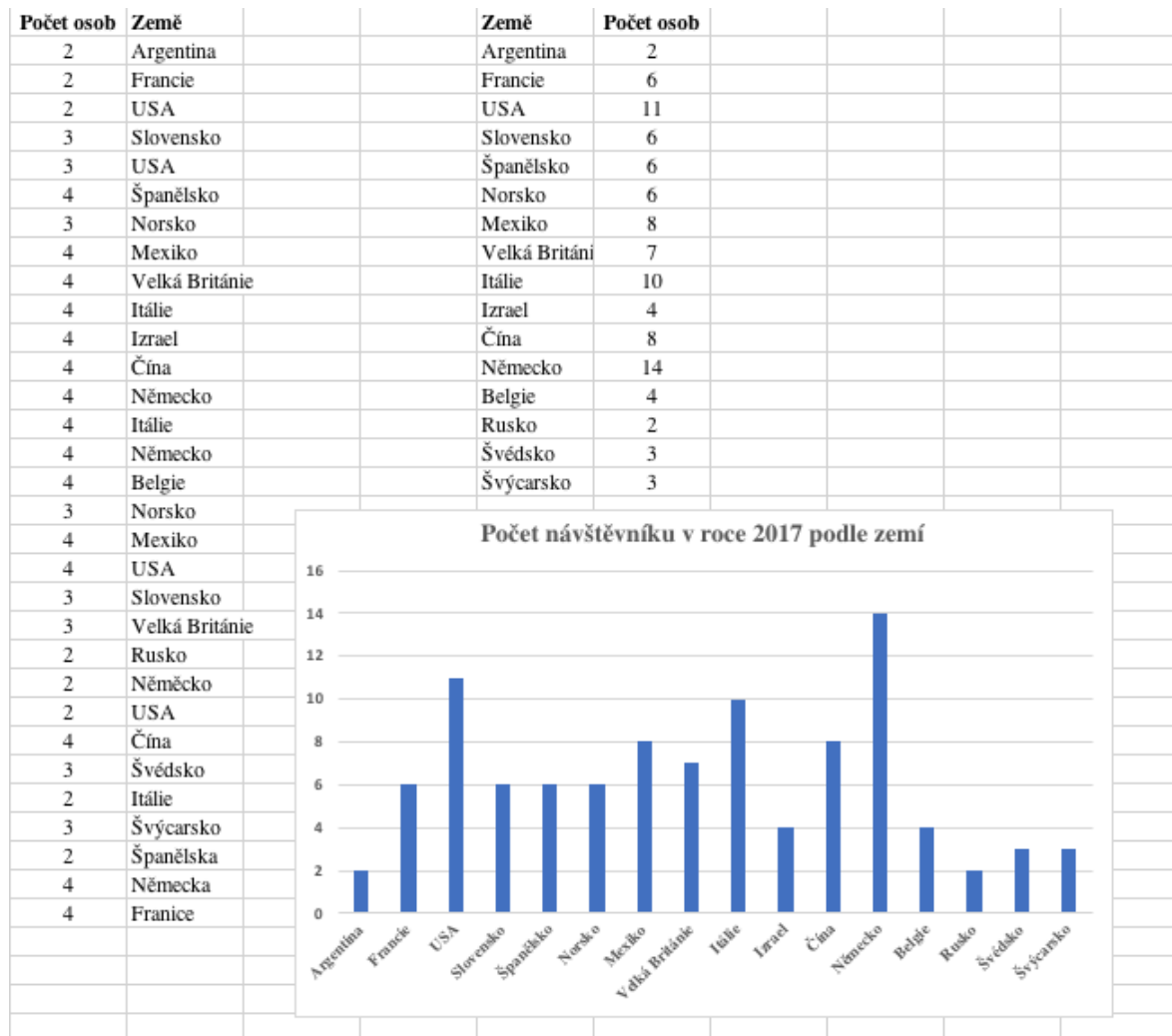
Datum	počet nocí	počet osob			počet nocí	počet osob
<b>Leden</b>				<b>Leden</b>	7	4
14.1. - 18.1	4	2		<b>Únor</b>	14	2
2.1. - 5.1.	3	2		<b>Březen</b>	7	3
<b>Únor</b>				<b>Duben</b>	17	18
6.2. - 20.2.	14	2		<b>Květen</b>	16	20
<b>Březen</b>				<b>Červen</b>	9	11
11.3 - 18.3.	7	3		<b>Červenec</b>	7	4
<b>Duben</b>				<b>Srpen</b>	10	7
30.3.-2.4.	3	3		<b>Září</b>	12	9
6.4. - 10.4.	4	4		<b>Říjen</b>	14	9
13.4. - 17.4	4	3		<b>Listopad</b>	14	3
20.4. - 23.4	3	4		<b>Prosinec</b>	10	10
28.4. - 1.5.	3	4		<b>celkem</b>	<b>137</b>	<b>100</b>
<b>Květen</b>				<b>průměr</b>	<b>11,416667</b>	<b>8,3333333</b>
5.5. - 7.5.	2	4				
10.5. - 14.5	4	4		<b>celkový počet obsazených nocí je 137</b>		
20.5. - 22.5	2	4		<b>rok 365</b>		
24.5. - 28.5	4	4				
31.5. - 4.6.	4	4		<b>neobsazených nocí je 228</b>		
<b>Červen</b>						
10.6. - 13.6	3	4		<b>obsazenost 37,5%</b>		
16.6. - 18.6	2	4				
26.6. - 30.6	4	3				
<b>Červenec</b>						
4.7. - 11.7.	7	4				
<b>Srpen</b>						
11.8. - 14.8	3	4				
19.8. - 26.8	7	3				
<b>Září</b>						
6.9. - 8.9.	2	3				
10.9. - 14.9	4	2				
17.9-21.9	4	2				
24.-26.9	2	2				
<b>Říjen</b>						
3.10. - 9.10	6	4				
17.10 - 22.1	5	3				
27.10. - 30.	3	2				
<b>Listopad</b>						
1.11. - 15.1	14	3				
<b>Prosinec</b>						
2.12. - 6.12	4	2				
15.12. - 17.	2	4				
26.12. - 30.	4	4				



Zdroj: vlastní zpracování

### Příloha 3 – Počet návštěvníků za rok 2017 podle zemí

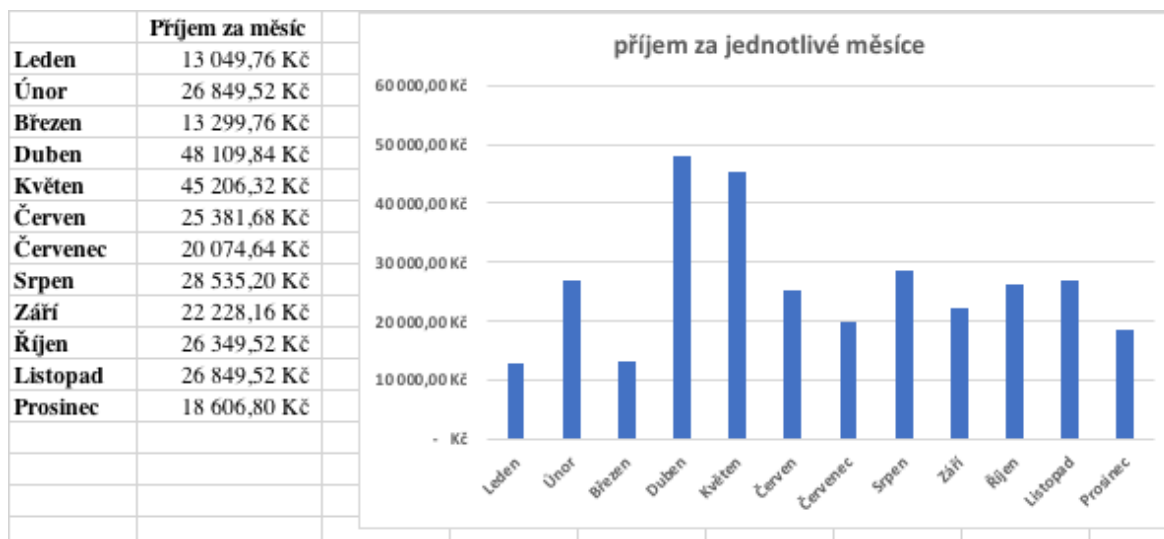
V další příloze je udělaná suma počtů osob dle zemí jejich původu. Z této sumy je vytvořen graf.



Zdroj: vlastní zpracování

#### Příloha 4 – Příjem z portálu Airbnb za jednotlivé měsíce

V tabulce uvedené níže, jsou sumy příjmů za jednotlivé měsíce. Z těchto sum je vytvořen graf.



Zdroj: vlastní zpracování

#### Příloha 5 – Výpočet daně z příjmu

Výpočet daně z příjmu je vypočtena zvlášť za krátkodobý a dlouhodobý pronájem. Z částky příjmu je vypočtena 15 % daň z příjmu. U krátkodobého pronájmu vyšla částka daně na 33 026,78,- Kč, oproti daně z dlouhodobého pronájmu, která byla vyšší a činila 36 651,16,- Kč.

<b>Krátkodobý pronájem</b>	
příjmy	314 540,72 Kč
daň z příjmu	33 026,78 Kč
<b>Dlouhodobý pronájem</b>	
příjmy	349 058,70 Kč
daň z příjmu	36 651,16 Kč

Zdroj: vlastní zpracování