

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

Regulace služby Airbnb v Praze

Dominika Maněnová

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Dominika Maněnová

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Regulace služby Airbnb v Praze

Název anglicky

Regulation of Airbnb service in Prague

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zpracovat analýzu fungování ubytovací služby Airbnb, zhodnotit její aktuální působení v Praze a navrhnout vhodné možnosti regulace.

Metodika

Teoretická část bakalářské práce využívá metody studia dokumentu. Empirická část je zpracována s využitím metod statistické analýzy.

Doporučený rozsah práce

40 – 50 stran

Klíčová slova

Airbnb, hostitel, pronájem, nabídka, sdílené ubytování, ubytování, sdílená ekonomika, ubytovací služby, regulace

Doporučené zdroje informací

- GALLAGHER, Leigh. The Airbnb story: How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made billions... And Created Plenty of Controversy. New York: Houghton Mifflin Harcourt, 2017. ISBN 978-0-544-95266-9
- PICHRT, Jan, Radim BOHÁČ a Jakub MORÁVEK. Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.
- PICHRT, Jan, Radim BOHÁČ a Jakub MORÁVEK. Sdílená ekonomika tři roky poté – závěry a perspektivy. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-591-0.
- STONE, Brad. Uber a Airbnb mění svět: příběhy sdílené ekonomiky. Praha: Grada, 2019. ISBN 978-80-271-0779-7.
- VIDOVIČOVÁ, L. Stáří ve městě, město v životě seniorů. Praha: Masarykova univerzita, 2013. ISBN 978-80-7419-141-1

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

prof. Ing. Lukáš Čechura, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2021

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Regulace služby Airbnb v Praze" jsem vypracoval(a) 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 autor(ka) uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.03.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala prof. Inf. Lukáši Čechurovi, Ph.D., za jeho rady, připomínky a trpělivost při vedení bakalářské práce.

Regulace služby Airbnb v Praze

Abstrakt

Cílem této práce je analyzovat aktuální situaci na trhu s krátkodobými pronájemy přes Airbnb na území hlavního města Prahy a na základě zjištěných informací zhodnotit jednotlivé dopady a navrhnout možnosti regulace. Teoretická část práce využívá metodu studia dokumentu, přibližuje fenomén sdílené ekonomiky, model platformy Airbnb, legislativní povinnosti poskytovatelů a příklady regulací v jiných evropských metropolích. Empirická část práce je založena na práci s daty z veřejně dostupných listingů a jejich analýze. Pro rozbor dat jsou použity základní statistické ukazatele – průměr, medián, modus, podíl. Na základě výsledků jsou vyhodnoceny dosahy externalit na Prahu a navrženy regulace pro jejich zmírnění. Snížení vlivů jednotlivých negativních dopadů a zároveň splnění nároků na formulované požadavky naplňuje řešení v podobě vyjednávání přímo s platformou Airbnb, která by hostitele omezovala v rámci nastavení platformy a nástrojů pro správu pobytů.

Klíčová slova: Airbnb, hostitel, pronájem, nabídka, listing, sdílené ubytování, krátkodobé ubytování, sdílená ekonomika, ubytovací služby, regulace, Praha

Regulation of Airbnb service in Prague

Abstract

The thesis deals with analysis of the current situation on the market with short-term rentals via Airbnb in the capital city of Prague in order to evaluate the impacts and propose regulatory options. The theoretical part describes the phenomenon of shared economy and the basic model of the Airbnb platform. The thesis also defines legislative definition of leases over digital platforms and mentions regulations in other European cities, which serve as an inspiration for the proposed solutions. The empirical part of the work is based on data work and their analysis, which uses statistical indicators such as average, median, mode or proportion, to sort and evaluate selected externalities in Prague. The result of the work is an evaluation of the impact of externalities on Prague and proposals for regulation to mitigate them. The solution that fulfills both aspects of reducing negative impacts and meeting formulated requirements at the same time is to negotiate with Airbnb management directly, which allows limiting the host within the settings of the platform and tools for stay management.

Keywords: Airbnb, host, rental, listing, short-term rental, accommodation sharing, sharing economy, accommodation services, regulation, Prague

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika.....	11
3 Teoretická východiska	12
3.1 Sdílená ekonomika	12
3.1.1 Podstata sdílené ekonomiky	12
3.1.2 Vývoj sdílené ekonomiky	12
3.1.3 Typy sdílené ekonomiky	13
3.1.4 Přínosy i důvody k regulaci	14
3.1.5 Sdílená ekonomika a problém právní úpravy	15
3.2 Airbnb.....	15
3.2.1 Vznik Airbnb a původní myšlenka	16
3.2.2 Růst Airbnb do dnešní podoby.....	16
3.2.3 Komunita na Airbnb.....	17
3.2.4 Model Airbnb	18
3.2.4.1 Hostitel.....	18
3.2.4.2 Host.....	20
3.2.5 Nastavení výše ceny a poplatky	22
3.2.6 Obchodní příležitosti.....	23
3.2.7 Krátkodobé pronájmy jako business	24
3.2.8 Asociace profesionálních hostitelů v Praze	25
3.3 Legislativní povinnosti v ČR.....	26
3.3.1 Živnostenské oprávnění	26
3.3.2 Daň z přidané hodnoty	26
3.3.3 Daň z příjmu.....	27
3.3.4 Místní poplatky	30
3.3.5 Zdravotní pojištění a sociální zabezpečení	31
3.4 Externality Airbnb	31
3.5 Regulace v evropských městech.....	32
4 Empirická část práce	36
4.1 Airbnb v Praze.....	36
4.2 Aktuální nabídka v Praze	36
4.3 Koncentrace nabídek	37
4.4 Podíl Airbnb na počtu bytových jednotek	39
4.5 Airbnb v porovnání s dlouhodobým pronájmem	40

4.6	Typ ubytování	42
4.7	Dostupnost.....	43
4.8	Obsazenost	45
4.9	Počet listingů na uživatele.....	46
4.10	Profesionální hostitelé.....	46
4.10.1	Výnos a srovnání s dlouhodobými pronájmy	48
4.11	Legislativa jako základ pro regulace.....	52
4.11.1	Zavedené regulace a jejich výsledek	52
4.11.2	Dosavadní návrhy regulace.....	53
4.12	Východiska pro regulaci	54
4.13	Možnosti regulace	55
4.13.1	Vymáhání aktuálních pravidel, informovat lidi o jejich povinnost	55
4.13.2	Návrhy omezení ve spolupráci s Airbnb.....	56
4.13.3	Regulace nezávisle na Airbnb.....	57
5	Závěr	58
6	Seznam použitých zdrojů	60

Seznam obrázků

Obrázek 1: model servisního poplatku	23
Obrázek 2: rozdíl v posuzování nájmu a ubytovací služby podle zákona o dani z příjmu	28
Obrázek 3: Rozdělení území Prahy na správní obvody	37

Seznam tabulek

Tabulka 1: P2P společnosti a jejich rozdělení dle formy statků.....	14
Tabulka 2: Procentuální podíl Airbnb listingů na celkovém počtu bytových jednotek ve správních obvodech.....	40
Tabulka 3: Typy pokojů podle délky dostupnosti kalendáře.....	44
Tabulka 4: 10 profilů s největším počtem listingů.....	47
Tabulka 5: Služby nabízené hostiteli s největším počtem listingů	47
Tabulka 6: Obvyklé měsíční výnosy podle Airbnb (3/2021)	48
Tabulka 7: Obvyklé měsíční výnosy podle Airbnb (6/2018).....	49

1 Úvod

Rozvoj moderních technologií a rychlého internetu podnítl růst digitalizace mnoha odvětví a vývoj zcela nových konceptů. Sdílená ekonomika ve svém základu sice není novým konceptem, její přesun na pole digitálních platform a mobilních aplikací však představuje neustále rostoucí fenomén. Populární oblastí se stalo sdílené ubytování, nabízející pohodlné prostory se sníženými transakčními náklady, v blízkosti místních obyvatel a tedy i místní kultury, které cestovatelům zprostředkovávají nezapomenutelné a nevšední zážitky z cílové destinace. Největší platformou pro sdílené ubytování je služba Airbnb. Díky své široké nabídce ubytování a základní vizi, kterou je vytvoření bezpečné komunity lidí pro sdílení svých domovů, se stala oblíbenou alternativou k tradičním ubytovacím zařízením. S postupným růstem a vývojem platformy se začaly projevovat negativní dopady této služby a to především ve světových metropolích a oblíbených turistických městech. Při snaze službu Airbnb regulovat a zabránit nežádoucí externalitám však mnoho měst narazilo. Nové odvětví stojí mimo dosavadní právní úpravy a nové legislativní změny vyžadují mnoho času i úsilí. Rozšíření služby Airbnb a projevy s ní spojených externalit se vyhnuly ani Praze. Regulace jsou zkomplikovány právním rámcem, kdy jednotlivé novely nejsou dostačující nebo vyžadují zdlouhavý schvalovací proces, který brání k pružné reakci na působení služby. Každá strana má dvě mince, i v souvislosti s platformou Airbnb se objevují úporné snahy službu zcela zakázat.

Cílem této práce je proto analyzovat aktuální působení služby Airbnb v Praze, zhodnotit dosah jednotlivých externalit a na základě výsledků navrhnout možná řešení regulace, která by byla přijatelná pro obě strany, tedy s účelem zmírnit dosah negativní dopadů na hlavní město Prahu a zároveň podpořit uživatele sdíleného ubytování, kteří své byty příležitostně pronajímají.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je na základě analýzy aktuální situace na trhu s krátkodobými pronájmy prostřednictvím platformy Airbnb v Praze zhodnotit vlivy této platformy na město, rezidenty i místní bydlení a navrhnout přiměřené možnosti regulace.

2.2 Metodika

Práce je rozdělena na dvě hlavní části, teoretickou a empirickou. Teoretická část vychází z metody studia dokumentu. Na začátek přibližuje pojem sdílené ekonomiky a uvádí i základní přínosy a důvody k regulaci. Hlavní zřetel věnuje službě Airbnb a podrobnému vysvětlení fungování této platformy. Studie předkládá zařazení služby do české legislativy, negativní dopady služby a příklady regulací, které byly zavedeny v jiných metropolích.

Empirická část je věnována analýze postavení služby Airbnb na pražském trhu s krátkodobými pronájmy a rozboru jednotlivých faktorů způsobující nežádoucí dopady. Pro vypracování analýzy je použito několik zdrojů. Pokud není výslovně uvedeno, jedná se o zpracování vlastních výpočtů na základě souhrnných souborů dat poskytnutých webem Inside Airbnb. (www.insideairbnb.com), který sbírá údaje ze zveřejněných listingů a na jejichž též vypočítává podstatné ukazatele a vypracovává vlastní analýzu s jednotným konceptem, kterou poté aplikuje na celou řadu světových metropolí. Tyto ukazatele byly použity pro srovnání se zahraničními městy nebo pro potvrzení správnosti vlastních výpočtů. Obdobnou analýzu orientovanou výhradně na Prahu zpracovává datová platforma hlavního města Prahy Golemio (www.golemio.cz). Data pro zpracování zaopatřuje společnost Blahobyty, která se specializuje na správu bytů pro krátkodobé pronájmy prostřednictvím online platformem, výchozí soubor dat ale není k dispozici a proto jsou opět použity jen výsledné ukazatele. Pro následné přiblížení právních úprav a návrh řešení jsou použity další internetové zdroje vysvětlující právní problematiku a dosavadní navrhovaná právní východiska.

3 Teoretická východiska

3.1 Sdílená ekonomika

Pojem „sdílená ekonomika“ je zmiňován v posledních letech čím dál častěji. S postupným pronikáním konceptu sdílené ekonomiky do nejrůznějších odvětví se s ním lze setkat v oblasti ubytování, spolujízdy, a dokonce i financí. Přesto není stanovena jednotná definice, která by pojem jednoznačně vymezila.

3.1.1 Podstata sdílené ekonomiky

Sdílená nebo také kolaborativní ekonomika označuje formu spoluspotřebitelství, která je založena na společném užívání statků a služeb s cílem zvýšit jejich užítost a snížit transakční náklady s nimi spojené. (Pichrt, 2017)

Sdílení statků a poskytování služeb probíhá v rámci obchodního modelu s participací tří aktérů, a to konkrétně poskytovatele, uživatele a zprostředkovatele. V praxi se jedná zpravidla o soukromé osoby, jejichž vzájemné vztahy zprostředkovávají jednotlivé digitální platformy, specializující se v různých odvětvích. (Evropská komise, 2016) Vlastník v roli poskytovatele nabízí statky osobní spotřeby na dočasnou dobu uživatelům, který upřednostní její krátkodobé užití před jejím pořízením. Transakce jsou převážně zpoplatněny, ale existují i bezúplatné s hlavním důrazem na směnu, vzájemnou výpomoc nebo nevšední zážitek. (David, 2017)

3.1.2 Vývoj sdílené ekonomiky

Samotný systém sdílené ekonomiky není novým nápadem moderní doby, v historii se využíval už od počátku lidské společnosti. Vždy docházelo k sdílení a půjčování, ale především mezi úzkými skupinami lidí, tedy rodinami, přáteli nebo sousedy, kde existovala vzájemná interakce a důvěra, která dále podpořila ochotu sdílet. (Pichrt, 2017)

Opětovný rozmach ekonomiky sdílení ve 21. století podnítila hospodářská krize v letech 2008 až 2009 a její dopad na řadu ekonomických faktorů. Ochromení ekonomických aktivit, nárůst nezaměstnanosti, zvýšení spotřebních cen a pokles blahobytu vzbudily náklonnost ke

sdílení. Majitel předmětu uvítal možnost výtěžku, zájemce se spokojil s levnější variantou krátkodobého pronájmu. (David, 2017)

K nastartování tohoto trendu by nikdy nedošlo bez rychlého vývoje moderních technologií, konkrétně internetu a jeho globálního pokrytí nebo rozšíření chytrých telefonů s přístupem k datovým sítím. Díky těmto inovacím se otevřela možnost uspokojení nabídky a poptávky na poli digitálních platform a mobilních aplikací, které propojují uživatele z celého světa. Sdílení se tak posunulo na novou úroveň a přestalo být omezené na úzkou skupinu lidí. (Pichrt, 2017)

S řešením, jak v globální skupině navázat a udržet důvěru, která je nedělitelnou součástí sdílení, přišly průkopnické platformy ve formě systému takzvaných „reviews“. Uživatel musí být pro využití služby na platformě nejprve zaregistrován, po uskutečnění transakce se obě strany navzájem ohodnotí, případně doplní popis průběhu celé situace a jejich zkušenosti. Na základě tohoto hodnocení se další uživatelé rozhodují, zda je pro ně konkrétní jedinec dostatečně důvěryhodný a mají zájem s ním sdílení uskutečnit či nikoliv. (Stone, 2019)

3.1.3 Typy sdílené ekonomiky

Ekonomiku sdílení lze rozdělit na různé formy dle odlišných hledisek, například z finančního hlediska posoudit, jestli se jedná o bezplatnou službu v rámci určité komunity, nebo jsou služby zpoplatněny. Dále na základě druhu statku, zda je předmětem sdílení hmotný či nehmotný majetek, nebo podle úrovně vztahu mezi stranami. Existuje celá řada obchodních vztahů, mezi nejznámější se řadí vztahy označované zkratkami P2P, B2B a B2C. Zkrácený název B2B označuje „Business to business“ a definuje obchodní vztah na úrovni dvou a více společností. Vztah B2C neboli „Business to consumer“ představuje vazby mezi společností a koncovým spotřebitelem. Podstatný je zde poslední zmíněný vztah P2P, celým názvem „peer to peer“ (pro lepší pochopení v češtině „rovný s rovným“), který pojmenovává formu přímé komunikace mezi uživateli. (Veber, 2020)

Právě tento obchodní vztah je navázán mezi uživateli online platform zprostředkovávajících sdílení.

Příklady společností založené na P2P vztahu a jejich rozdělení podle formy statků:

Tabulka 1: P2P společnosti a jejich rozdělení dle formy statků

Statky	Sektor	Mezinárodní	Domácí
Hmotné	Doprava	Uber Taxify	Liftago Rekola
	Ubytování	Vrbo Airbnb	
nehmotné	Finanční - crowdfunding, P2P leding	Indiegogo Lending Club Kiskstarter	Zonky
	Služby - profesionální, osobní	TaskRabbit Innocentive Khan Academy	LidskáSíla.cz Doginni Nostis
	Vzdělávání	Coursera	Seduo

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

3.1.4 Přínosy i důvody k regulaci

Sdílení s sebou přináší mnoho výhod, především nabízí zcela nové propojení nabídky s poptávkou. V roli nabízejícího má uživatel díky digitální platformě možnost oslovit široké publikum potenciálních zákazníků, kteří zase ocení nejen rozsáhlou nabídku, ale i rychlost komunikace a aktuálnost nabídky. Obě strany tak navíc mohou vyřídit téměř vše týkající se jejich obchodu z pohodlí domova. Dalšími přínosy jsou snížené transakční náklady nebo vývoj nového odvětví, který vytváří netradiční obchodní příležitosti a nabízí nová pracovní místa. Základním přínosem, na kterém ekonomika sdílení stojí, je plné využití dostupných zdrojů. Zastánci sdílené ekonomiky často vyzdvihují přínos v podobě omezení nadbytečné spotřeby statků a z toho plynoucí zmírnění negativních dopadů a zatěžování životního prostředí. Tato relativní přednost má ale i druhou stranu. Příkladem může být platforma Uber pro sdílené jízdy, jejíž hlavní myšlenkou bylo naplnění a využití plné kapacity vozu. Na první pohled ekologické řešení, kdy namísto pěti prázdných automobilů je na silnici v provozu jen jedno plně obsazené vozidlo. Jinak je to ale v případě, kdy řidiči krouží po městě a čekají na budoucího zákazníka, a nakonec je auto poloprázdné. Tato situace naopak podporuje zatížení silnic a dopravní zácpy už v tak vytížených metropolích. Tento konkrétní příklad ukazuje na protichůdnost původní myšlenky a následné reality. Dalšími důvody

k regulaci je nerovnoměrné právní zatížení podobně podnikajících subjektů. Zmíněný Uber nabízel služby neprofesionálních řidičů, přitom taxikáři museli mít k provozování činnosti licenci a dodržovat mnoho dalších zákonů. Obdobným příkladem jsou ubytovací služby. Mnoho metropolí bojuje s rychlým růstem ubytovacích platforem a snaží se vymyslet efektivní způsob regulace. Tradiční hotely a penziony musí dodržovat celou řadu zákonů, ať už se jedná o podmínky podnikání, poplatky, odvod daní, nebo hygienické normy, které je nutné dodržet pod hrozbou sankcí. V případě sdíleného ubytování je koncept služeb velmi podobný, ale svou podstatou se od hotelů liší a tudíž na něj tyto zákony a regulace neplatí. (Veber, 2020)

3.1.5 Sdílená ekonomika a problém právní úpravy

Negativní aspekty sdílené ekonomiky často vychází z nedostatečné právní úpravy. Rozvoj platforem a jejich celosvětové rozšíření proběhlo a stále probíhá rychleji než jejich právní zařazení. Stávající právní úpravy tak často neodpovídají charakteru těchto služeb a snaha zařadit služby na již existující zákony vede k výkladovým a aplikačním chybám, které směřují k nejistotě a šedé ekonomice.

Je několik variant, jak právní cestou regulace služeb provést:

- Podřazení služeb pod stávající právní úpravy
- Vytvoření nové právní úpravy
 - Zahrnující celý sektor sdílené ekonomiky
 - Sektorově orientovaná úprava
- Kombinace podřazení služeb i vytvoření speciální úpravy

Zmíněné možnosti se liší v časové náročnosti přípravy právních úprav i následné složitosti legislativních procesů. Výběr je tedy podmíněn podrobením služeb důsledným analýzám a konkrétním zkušenostem. (Pichrt, 2019)

3.2 Airbnb

Platforma Airbnb patří mezi největší hráče na trhu ekonomiky sdílení v oblasti ubytovacích služeb. Sami zakladatelé definují Airbnb jako jeden z největších světových trhů s unikátními

autentickými místy pro pobyt a s nabídkou jedinečných zážitků, zakládající si na propojování lidí, budování vlastní komunity a důvěry. (Airbnb Inc., c2021a)

3.2.1 Vznik Airbnb a původní myšlenka

Nápad vznikl v roce 2007 v souvislosti s konáním Světového kongresu designu v San Francisku. V tu dobu oba budoucí zakladatelé Joe Gebbia a Brian Chesky řešili, jak ze svých nízkých příjmů zaplatí nájem. Joe přišel s nápadem využít příležitost blížící se konference, kdy všechny hotely ve městě byly obsazené a nabídnout tak mladým designérům místo k přespaní na karimatce, navíc s možností využití bezdrátového připojení, malého pracovního stolu a snídaně. Společně dali Gebbia s Cheskyem dohromady první stránku s názvem Airbedandbreakfest.com (v překladu nafukovací matrace a snídaně), kterou narychlo vytvořili na blogovací stránce Wordpress. Nejen, že si tímto způsobem vydělali dost na zaplacení nájmu, ale zároveň se pro ně tato zkušenost a možnost seznámení se s novými lidmi stala jedinečným zážitkem. (Gallagher, 2017)

3.2.2 Růst Airbnb do dnešní podoby

Oficiální stránka Airbeandbreakfast.com byla založena v roce 2008, nabízela pronájem několika pokojů a zprostředkovala jen několik málo rezervací. O rok později byl název zkrácen na dnešní podobu Airbnb.com a mezi inzeráty se již objevily kromě pokojů celé apartmány i domy. Lze zdůraznit několik zásadních změn, které vedly k významnému růstu a staly se základními pilíři pro úspěšné fungování platformy. První účinnou změnu pobízející růst vyvolalo zlepšení kvality inzerovaných fotografií. Poté bylo nutné zajistit, aby hostitelé byli ochotní s budoucím hostem komunikovat a pokud možno co nejrychleji odpovídat na jeho dotazy. To vyřešil index odpovědí, který ovlivňuje pozici ve výsledku vyhledávání. Dalšími podstatnými pokroky se stal systém online plateb a celkové přizpůsobení rozhraní webové stránky uživatelům tak, aby působila přehledně a k provedení určité operace stačil co nejnižší počet kliknutí. V roce 2010 Airbnb zveřejnilo mobilní aplikaci a přidalo se tak k revoluci chytrých telefonů. (Stone, 2019)

V tuto chvíli služba Airbnb operuje ve více než 100 000 městech v 220 zemích po celém světě. Nabídka se pyšní více než 7 miliony ubytovacími možnostmi a desítkami tisíc zážitků. (Airbnb Inc., c2021a)

3.2.3 Komunita na Airbnb

Jedním z vedlejších cílů Airbnb, na kterém si společnost zakládá, je vytvořit bezpečnou platformu s důvěryhodnou komunitou lidí, kteří se navzájem respektují a podporují tak, aby se každý mohl cítit v ubytování zprostředkovaném Airbnb tak jako doma kdekoli na světě. Z toho důvodu již během registrace Airbnb uživatele informuje o svých zásadách a hlavní vizi. Pro registraci je nutné zadat své celé jméno, datum narození a e-mail. Namísto e-mailové adresy je možné se registrovat pomocí účtů Google, Facebook nebo Apple ID. Kromě potvrzení obchodních podmínek se uživatel pro dokončení registrace musí zavázat, že bude všechny ostatní uživatele respektovat, závazek doslova zní:

Souhlasím, že se budu chovat ke všem lidem v komunitě Airbnb – bez ohledu na jejich rasu, náboženství, národnostní původ, národnostní příslušnost, barvu pleti, hendikep, pohlaví, genderovou identitu, sexuální orientaci nebo věk – s respektem, bez soudu a předsudků.

Bez odsouhlasení tohoto závazku nelze službu využívat, stejně tak bude uživateli odebrán přístup ke službě v případě, že by se diskriminační chování projevilo až v průběhu využívání služby. (Airbnb, Inc., c2021c)

Přímo po dokončení registrace není nový uživatel nucen k ověření totožnosti, nicméně budoucí hostitelé mohou ověření požadovat a stejně tak i Airbnb má právo si ho vyžádat z bezpečnostních důvodů. K ověření je dostačující ofocení úředně uznávaného dokladu totožnosti, tedy pasu, řidičského nebo občanského průkazu. Airbnb tyto údaje s jinými hostiteli ani dalšími uživateli nesdílí, ale v rámci svých možností a oprávnění ověřuje, zda je osoba skutečná a dosáhla 18ti let, v případě občanů Spojených států probíhá dokonce kontrola bezúhonnosti i registru pachatelů sexuálních deliktů. (Airbnb Inc., c2021d)

Airbnb svým uživatelům na webových stránkách také podrobně radí, jak se stavět k vzájemné bezpečnosti, dále doporučuje, jak celou řadu situací řešit a informuje o právech a povinnostech hostů i hostitelů. (Airbnb Inc., c2021b)

Ze zmíněného je patrné, že se nejedná jen o službu sdíleného ubytování, ale o setkávání se s lidmi, o sounáležitost a budování silné komunity. To také vysvětluje popularitu této platformy a důvod, proč lidé upřednostňují Airbnb před jinými ubytovacími zařízeními.

3.2.4 Model Airbnb

Airbnb funguje jako dvoustranný obchodní model, který tvoří na jedné straně hostitelé, poskytující své ubytování a druhou stranu představují hosté, hledající vhodné prostory pro svůj pobyt. Platforma se snaží pro obě tyto strany vytvářet prostředí pro naplnění jejich potřeb a dosahování jejich cílů.

3.2.4.1 Hostitel

Cíl hostitele je pronajmout nevyužitý prostor, ať už z důvodu potřeby zvýšení příjmu, nebo poznávání nových lidí či jiného důvodu. Podle Sary Dornican hostitelé čelí pěti výzám, a to konkrétně: 1. identifikovat vhodného kupce 2. zmírnit riziko pronájmu cizím osobám 3. bezpečně zpracovávat peněžní transakce 4. organizovaně zpracovávat pobyty 5. poznávat nové, podobně smýšlející lidi, sdílet své zkušenosti a učit se.

V prvním případě nabízí Airbnb hostitelům globální publikum, kterému mohou své prostory představit. Hostitelé mají možnost specifikovat své podmínky co se týče ceny, domovního řádu nebo dostupnosti. Vložení nabídky ubytování je přitom bez poplatků.

Klíčová je pro hostitele i zmíněná minimalizace rizik, jako je vykradení bytu, neopatrné zacházení hosta s majetkem nebo dokonce fyzické ohrožování. V takovém případě funguje systém již zmíněných reviews, který má rizikové hosty na platformě regulovat. Nadto platí záruka 1 milionu dolarů na pokrytí případné škody a zničení majetku. (Dolnicar, 2018)

Co se týče plateb, veškeré transakce jsou zprostředkovány online, zaniká tedy starost s manipulací peněz v hotovosti. Nadto hosté platí za ubytování předem Airbnb, které peníze pošle na účet hostitele do 24 hodin po příjezdu hosta. Je tak zajištěno, že hostitel o svou výplatu nepřijde. (Airbnb Inc., c2021f)

Ke správě pobytů vytvořilo Airbnb řadu nástrojů, které mají hostiteli správu pobytů v co největší míře usnadnit. Naproti tomu se od hostitelů očekává splnění čtyř základní podmínek. První podmínkou je rychlost odpovídání na zprávy od hostů ještě před vytvořením rezervace, která se měří pomocí tzv. indexu odpovědí, kdy je požadována reakce na zprávy s žádostí o rezervaci nebo dotazy k ubytování před rezervací do 24 hodin. Index odpovědí se pak měří jako procento počtu zodpovězených zpráv před rezervací do 24 hodin ku všem příchozím

žádostem za posledních 30 dní. Tento index jako jeden z faktorů následně ovlivňuje umístění nabídky ve výsledcích vyhledávání.

Dalším požadavkem je přijímání rezervací, to znamená, aby hostitel žádosti o rezervace pokud možno přijímal a redukoval zamítnuté žádosti. Důvodem je ušetření času a starostí hostům, kteří by byli nuceni při opakovaném odmítnutí hledat další alternativu ubytování a v konečném důsledku posílat i několik žádostí, což by mohlo některé hosty od využití služby odradit. Hostitel má proto k dispozici několik funkcí kalendáře, které mu umožňují spravovat dostupnost jednotlivých dní. Nastavit lze například délku období určující, s jakým předstihem je možné dané ubytování zarezervovat, nebo naopak jaký je nejzazší termín, do kdy host může rezervaci vytvořit.

Třetí podmínkou je omezit stornování již vytvořených rezervací, opět s ohledem na hosta, kterému by zrušení rezervace mohlo zásadně ovlivnit jeho plány. Tato podmínka je regulována sankcemi, nicméně Airbnb na svých stránkách uvádí výčet polehčujících okolností, za kterých je možné rezervaci zrušit bez finančních pokut. (Airbnb Inc., c2021e)

Posledním požadavkem je sdílení zpětné vazby ohodnocením hosta a jeho zkušenosti s ním. (Dolnicar, 2018)

Hostitelé, kteří dodržují tyto podmínky, mají navíc možnost stát se superhostiteli. Odznak superhostitele je odměna pro zkušené ubytovatele, kteří mají celkové hodnocení 4,8 hvězdičky a více, za poslední rok obstarali alespoň 10 pobytů nebo nejméně 3 rezervace v celkové délce 100 nocí, míra zrušených rezervací je menší než 1% (1 zrušená rezervace na 100 rezervací) a index odpovědí je alespoň 90%. Nabídky superhostitelů mají větší viditelnost ve výsledcích vyhledávání a odznak u profilu potvrzující spolehlivost a důvěryhodnost láká zájemce toto ověřené ubytování využít. Superhostitelé mají proto potenciál na značný výdělek. (Airbnb Inc., c2021g)

Superhostitel není jediným speciálním odznakem. Další program představuje Airbnb plus, který dává vyniknout ubytování s osobním designem a výjimečnou pohostinností. Zapojení se do programu je jen pro pozvané superhostitele, kteří důkladně dbají na pohodlí hostů,

čistotu prostor, jejich vybavení a jedinečný styl, který hostům prohlubuje zážitek z ubytování. (Airbnb Inc., c2021h)

3.2.4.2 Host

Motivy hostů pro využití služby jsou především úspora nákladů, zajímavá lokace ubytování, poznání místních komunit a odlišných kultur nebo navazování nových sociálních vazeb. Návštěvníci stojí před čtyřmi výzvami, a to 1. nalezení vhodného ubytování 2. získání přístupu k ubytování 3. zmírnění rizika zklamání a 4. rozšiřování zážitku z ubytování.

V prvním případě jde Airbnb hostům naproti a hned na vstupní webové stránce láká na tematické zážitky (sport, zábava, wellness, životní styl) i na nekonvenční ubytování (například domky na stromech, zámky nebo retro přívěsy). Pro cílené vyhledávání slouží řádek rozdělený na sekci lokalita, datum příjezdu, datum odjezdu a počet hostů. Po vyplnění preferencí se objeví seznam nabídek s nejpodstatnějšími informacemi (kapacita, velikost pronajímaného prostoru, vybavení, hodnocení) a vedle nich mapa zobrazující lokalitu (nikdy však přesnou adresu). Po kliknutí na konkrétní nabídku se zobrazí listing ve standardizované struktuře s podrobnějšími informacemi o prostoru (fotky, vybavení, dostupnost, krátký popis, domácí řád hostitele). (Dolnicar, 2018)

Nabídky ubytování se dělí do čtyř kategorií podle míry sdílení, tedy jak velká část bytu či domu je sdílená a jakou část má nájemník jen pro sebe. První kategorií, která zároveň reprezentuje většinu nabídek, tvoří apartmány nebo dokonce domy, které jsou nájemníkovi po rezervování kompletně k dispozici. Jsou tak vhodné rodiny s dětmi nebo pro hosty, kteří cestují na delší dobu a upřednostňují soukromí. Další skupinu představují soukromé pokoje v rámci jinak sdíleného apartmánu. Tato varianta nabízí kontakt s místními bez rušení vlastního soukromí. Třetí kategorií jsou sdílené pokoje v rámci sdíleného apartmánu či domu, tuto možnost využívají především zapálení cestovatelé, kteří vyhledávají kontakt s lidmi a preferují levnější ubytování. Poslední kategorií jsou hotelové pokoje, které mohou být jak soukromé, tak sdílené. Tyto pokoje jsou sice součástí profesionálních ubytovacích zařízení, avšak Airbnb na ně klade určité požadavky. Zaprvé by mělo jít o jedinečné ubytování, nikoliv o zařízení provozované obchodním řetězcem. Dalším předpokladem je zahrnutí společných místností pro setkávání lidí nebo pořádání společenských akcí. Hotelové pokoje jsou nabízeny nevhodnými hotely, motely, butikovými hotely, penziony, aparthotely,

hostely a dalšími. Součástí služeb mohou být snídaně nebo výměna ložního prádla Airbnb tak menším hotelům umožňuje rozšířit svou inzerci a vyrovnat fluktuaci obsazenosti v důsledku sezónnosti. (Airbnb Inc., c2021 i)

Jak již bylo zmíněno u hostitele, host se na něj může obrátit s dotazy ohledně ubytování. Komunikace probíhá přes platformu Airbnb a před vytvořením rezervace se zobrazují pouze křestní jména obou uživatelů. V této fázi navíc Airbnb skrývá určitý obsah zpráv, není například možné poslat e-mailovou adresu nebo telefonní číslo. Informace o uživatelích, celé jméno a telefonní číslo se odkryjí až po vytvoření rezervaci. Záměrem je předejít podvodům, spamům a zneužití informací.

Stejně tak jako u hostitele je pro zájemce o ubytování vytvořena snadná správa kalendáře, která zajišťuje jednoduchý proces rezervace podobný hotelovým rezervacím. Připsání peněz na hostitelův účet 24 hodin po check-inu je vítaným opatřením i pro hosty v případě, že by se ubytování ukázalo jako nepřijatelné nebo by vůbec neexistovalo a host by chtěl peníze vrátit. Existují i další rizika, kterým host čelí – Bude ubytování odpovídat fotkám na listingu? Co když se host nebude cítit na místě bezpečně? Snahou Airbnb je nejen předcházet konečným důsledkům takových situací, ale v první řadě vytvořit bezpečnou platformu s důvěryhodnou komunitou lidí. V případě obtíží je hostům k dispozici podpora Airbnb, na kterou se mohou kdykoliv obrátit a zároveň jim Airbnb slibuje pomoc s nalezením alternativního ubytování, pokud se necítí bezpečně nebo se jejich ubytování ukáže jako podvodné. (Dolnicar, 2018)

Platforma rozšiřuje zážitky cestovatelů a kromě ubytování nabízí i spojení s řadou hostitelů, kteří v cílové destinaci nabízí nevěšdní aktivity. Možnost nových zážitků dává motivaci k cestování a svádí hosty k prodloužení pobytu. Nabízených zážitků je nepřehledné množství, od kurzů jógy, přes vyrábění origami, až po kurz vaření místních specialit.

(Airbnb Inc., c2021j)

Lidé ale necestují jen za rekreací a volnočasovými aktivitami, mnoho zaměstnanců tráví na cestách i měsíce v rámci pracovních povinností. Airbnb proto vytvořilo Airbnb pro firmy s možností založení firemního účtu, v rámci kterého lze spravovat služební cesty nebo do

programu přidávat profily zaměstnanců. Ať už pracovník cestuje s rodinou nebo sám, Airbnb poskytuje pohodlí domova a soukromí, které se značně liší od hotelových apartmánů. Airbnb pro firmy je příležitostí i pro firemní akce, setkání nebo brainstorming. (Airbnb Inc., c2021k)

3.2.5 Nastavení výše ceny a poplatky

Výše ceny za ubytování je zcela na vůli hostitele. Airbnb nabízí možnost chytré volby cen, kdy inteligentní algoritmus reaguje na poptávku a upravuje cenu nabídky podle sezóny, svátků a jiných faktorů.

K základní sazbě za noc se připočítávají poplatky, a to poplatek za úklid, kterým si hostitelé pokrývají náklady spojené s úklidem ubytování, poplatek za hosta navíc, pokud počet hostů překročí stanovený limit, nebo kauce pro případ způsobení škody na majetku.

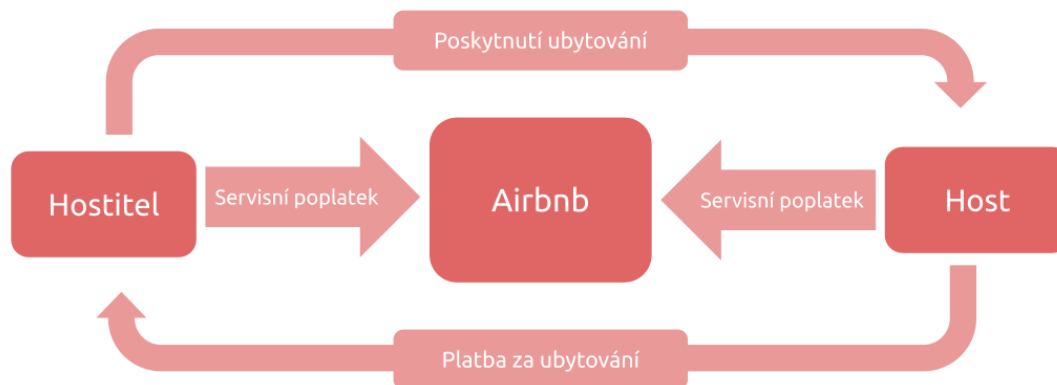
Součástí ceny je i servisní poplatek, který si účtuje Airbnb za zprostředkování služby. V některých zemích jsou započítané i místní daně a daň z přidané hodnoty.

Servisní poplatek je výplata platformě za zprostředkování služby. Platí ji tedy jak hostitel, tak host využívající službu. Hostitelům se z výplaty automaticky strhává servisní poplatek ve výši 3% z mezisoučtu, což označuje cenu za noc s poplatky za úklid a případně extra hosty, bez poplatků Airbnb a daní.

Většině hostům se strhává poplatek do 15% z mezisoučtu. V obou případech výši poplatků ovlivňují další faktory, v případě hostitele může být poplatek navýšen z důvodu přísnějších podmínek storna rezervace, u hostů záleží na délce pobytu nebo charakteristice ubytování. Hostitelům zážitků se účtuje 20% z celkové ceny, hosté v tomto případě servisní poplatek neplatí. Airbnb se poplatku vzdává u některých zážitků, které jsou společensky prospěšné.

(Airbnb Inc., c2021 m)

Obrázek 1: model servisního poplatku



zdroj: vlastní zpracování, 2021

Místní poplatky a daně z obsazenosti odvádí Airbnb automaticky jen v určitých státech. Je tedy na každém hostiteli, aby si zjistil veškeré relevantní informace týkající se odvodu daní a dodatečných poplatků místním úřadům. (Airbnb Inc., c2021n)

3.2.6 Obchodní příležitosti

Vztahy, které Airbnb zprostředkovává mezi hostiteli a hosty, podněcují obchodní příležitosti. Ty vyplývají především z potřeb hostitelů a jejich touhy maximalizovat zisk. Přímo Airbnb zprostředkovává služby profesionálních fotografů pro kvalitnější prezentaci ubytování, která je pro užívání služby jedním z klíčových faktorů. Pomáhá tak nejen hostitelům zvýšit poptávku po jejich ubytování, ale vytváří i pracovní příležitosti pro fotografy. (Airbnb Inc., c2021o)

Pravidelného hostitelství se týkají i další oblasti – správa jednotlivých pobytů, údržby a opravy prostor, úklid, praní ložního prádla nebo předání klíčů. Zabezpečení těchto složek může být jednak pracovní příležitostí pro místního zahradníka, údržbáře či prádelnu, tak i podnikatelskou příležitostí pro ty, kteří se rozhodli rozšířit tyto služby na profesionální úroveň. Příkladem může být společnost Keycafe, která zajišťuje boxy pro úschovu a předání klíčů, nebo Guesty, software pro usnadnění správy nemovitostí. (Dolnicar, 2018)

3.2.7 Krátkodobé pronájmy jako business

Netrvalo dlouho a z podnikatelské příležitosti vzešlo i profesionální hostitelství. Existuje řada firem, které svou podnikatelskou činnost založily na krátkodobých pronájmech. Tyto firmy buď majitelům platí fixní nájem a dál byt pronajímají na sebe, nebo nabízí správu bytů a účtují si provizi z pobytů. Tyto správcovské firmy pokrývají kompletní servis včetně komunikace s hosty, úklidu a údržby nemovitosti i administrativy. Majitelé tyto služby vítají, znamenají pro ně méně starostí, ušetření mnoho času a značné zhodnocení nemovitosti, jelikož krátkodobé pronájmy jim přináší výnos, kterého by při dlouhodobém pronájmu nedosáhli.

Tyto společnosti jsou daleko od toho, čemu se říká sdílené bydlení a spíše fungují jako profesionální ubytovací zařízení. Proto se setkávají s řadou kritiky a tlakem na jejich regulaci. Na otázky, jestli se nejedná o odchýlení se od sdíleného ubytování a zda by se proto mělo krátkodobé ubytování přes online platformy regulovat, se vedení Airbnb vyjadřuje nevyhraněně. Souhlasí, že Airbnb bylo založeno na myšlence sdílení a potvrzuje i neustálý vývoj platformy a přizpůsobování se dalším aktivitám. Podle manažera Airbnb na Východoevropské trhy Andrewa Verbitskyho je Airbnb platforma, kterou mají lidé možnost využít, a zda ji využijí pro sdílení, nebo profesionální pronajímání je na nich. (Černý, 2016) Anita Roth, ředitelka Airbnb pro výzkum veřejné politiky doplňuje, že jsou nakloněni s městy vyjednávat a nebrání se regulaci. Podle ní je však na místě rozlišovat mezi profesionálním hostitelstvím a příležitostným pronajímáním, kdy by uživatel neměl být svázán regulacemi, pokud chce byt pronajmout v době své nepřítomnosti nebo ho s někým sdílet. (Heller, 2018) Václav Gráf, manažer pro Airbnb v České Republice zase zdůrazňuje jedinečnost klientely, kterou si Airbnb získalo. Uživatelé služby podle jeho slov touží po jiném druhu cestování a zážitků, nejedná se tedy o zákazníky klasických hotelů, které by platforma přebírala. (Cvrček, 2016)

Při pohledu na profesionální hostitele a jejich listingy vyniká kvalita nabídek i prvotřídní služby – designové apartmány poskytující příjemné prostředí, stylové vybavení nebo multifunkční elektrospotřebiče. Komunikace s takovými hostiteli je rychlá a často nabízí i doplňkové služby jako odvoz z letiště nebo úschovu zavazadel před check-inem. Takoví

hostitelé jsou bezpochyby žádanější a mají vyšší obsazenost, což pro ně znamená i vyšší výnos. Díky vysokému standardu jejich profily často dosáhnou odznaku superhostitele, který jim zajistí ještě větší viditelnost v přehledu nabídek. Pro příležitostné pronajímatele to naopak znamená obsazenost nižší a mohou být takto vytlačováni z trhu.

3.2.8 Asociace profesionálních hostitelů v Praze

Řada z profesionálních hostitelů se v Praze sdružuje pod Českou asociací pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí. Jejich záměrem je ukázat na benefity krátkodobého pronajímání jak pro majitele, tak pro město. Majitel má například možnost svůj majetek lépe zhodnotit nebo si díky vyšším příjmům dovolit hypotéku, rozvoj cestovního ruchu pro změnu vytváří nová pracovní místa a podporuje lokální podniky, město získává peníze na místních poplatcích a stát zase na daních. Dále se sdružení staví za svobodu nakládat se svým majetkem podle své vůle a libovolně rozhodovat, komu a na jak dlouho byt pronajmout, samozřejmě s cílem pronajmout byt slušným hostům, kteří nebudou na obtíž sousedům. Zároveň se zavazují dodržovat všechny zákonem dané povinnosti, odvádět poplatky a pomoci úřadům v důslednější kontrole a vymahatelnosti již stanovených pravidel. (ČAPUS, 2017)

Jak je patrné, členové sdružení ne nepohybují v šedé ekonomice. Mimo to mají oproti jednotlivcům více prostředků a zkušeností, jak zajistit bezproblémové krátkodobé pobyty. Například společnost Blahobyty na svém blogu radí, jak v případě krátkodobých pronájmů vycházet se sousedy, jak předejít problémovým hostům a večírkům nebo doporučuje instalaci speciálních zařízení pro kontrolu počtu osob nebo měření hluku v apartmánu. V případě problému pak firma ví, jak reagovat a mají zaměstnance, kteří mají řešení problému na starosti. Ze zmíněného vyplývá, že jsou to spíše příležitostní hostitelé, kteří svůj byt pronajímají jen několikrát do roka, nemají zájem vyřizovat spojenou administrativu nebo o ní nemají dostatek informací, nikdy neslyšeli o zařízeních na měření hluku, nebo neví, jakou podporu na řešení situací nabízí přímo Airbnb. V regulačních opatřeních je tedy nutné dbát i na hledisko rozsáhlosti a složitosti povinností, jinak se opět podpoří profesionální firmy a příležitostné pronajímatele složitě regulace a rozsáhlá administrativa od projímání odradí. (Blahobyty, c2016)

3.3 Legislativní povinnosti v ČR

Dlouhou dobu nebylo jasné, kam sdílené ubytování právně zařadit, zda se jedná o pronájem nebo ubytovací služby. Finanční správa v roce 2017 vydala informaci o daňových povinnostech subjektů poskytujících ubytování prostřednictvím internetových platforem. Pronajímání bytů přes platformu Airbnb tak bylo zařazeno do kategorie ubytovacích služeb, která s sebou kromě daňových povinností nese i další závazky.

3.3.1 Živnostenské oprávnění

Pokud fyzická nebo právnická osoba poskytuje ubytovací služby soustavně, samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku, jedná se podle živnostenského zákona o podnikání, ke kterému je potřeba živnostenské oprávnění. K tomuto způsobu podnikání není potřeba odborná způsobilost a stačí tedy živnost volná. Pro získání živnosti je potřeba splnit podmínky stanovené živnostenským zákonem a zaplatit poplatek 1000 korun. Pokud osoba již vlastní živnostenské oprávnění, vyplněním formuláře ohlásí dodatečnou živnost a zaplatí poplatek 500 korun. (Ohlášení živnosti, 2018)

Majitel též musí být podle tohoto zákona nahlásit jako provozovnu a splnit podmínky, které na ní zákon klade. Ty se týkají především viditelného označení bytu jménem provozovatele, identifikačním číslem. (Vejvodová, 2017)

3.3.2 Daň z přidané hodnoty

Na poskytovatele ubytování se pro účely zákona o DPH pohlíží jako na osobu uskutečňující samostatně ekonomickou činnost, konkrétně činnost spočívající ve využití hmotného majetku s cílem pravidelného příjmu, a tedy osobu povinnou k dani. Při posuzování ekonomické činnosti se podle judikatury Soudního dvora Evropské unie nehledí na držení příslušného živnostenského oprávnění ani na výsledek činnosti, zda je výsledkem zisk nebo ztráta, ale na účel činnosti, kterým je získání příjmu.

V případě daně z přidané hodnoty nastávají dvě situace. Ubytovatel je buď plátcem DPH, nebo pouze osoba identifikovaná k dani, v obou případech DPH činí 21 %. O plátcem DPH se jedná v případě, kdy obrat za posledních 12 po sobě jdoucích měsíců překročil 1 milion korun, nebo pokud se k dani zaregistroval dobrovolně. V případě překročení stanoveného obrátu se

příhláška k registraci podává do 15 dne následujícího měsíce. Do DPH se započítává částka za poskytnuté ubytování a servisní poplatky. Plátce je tedy povinen se na místně příslušném finančním úřadě registrovat k dani, pokud tak ještě neučinil, dále podat daňové přiznání i kontrolní hlášení a nakonec daň odvést. Osobou identifikovanou k dani je každá osoba, která využívá služeb aplikace k poskytování ubytování a platí provozovateli, který sídlí mimo ČR, servisní poplatek za zprostředkování. Osoba identifikovaná k dani je stejně tak povinna se k DPH registrovat, podat daňové přiznání a DPH odvést, na rozdíl od plátců DPH ale nemusí podávat kontrolní hlášení a nemá nárok na odpočet. Základem pro výpočet daně je v takovém případě pouze servisní poplatek. Pokud ubytovatel jako osoba identifikovaná k dani v určitém měsíci žádné ubytování neposkytl, přiznání k DPH nepodává. (Fojtík, 2017)

3.3.3 Daň z příjmu

Ubytovatelů se dále týká daň z příjmu. Pro její určení bylo nutné stanovit, zda se podle zákona o dani z příjmu jedná o příjmy z nájmu podle § 9 nebo příjem ze samostatné činnosti podle § 7. Přehled srovnání, na základě kterého bylo rozhodnuto o zařazení krátkodobých pronájmů mezi ubytovací služby prezentuje obrázek č. 2 .

Obrázek 2: rozdíl v posuzování nájmu a ubytovací služby podle zákona o dani z příjmu

Nájem



- sjednán na delší dobu (měsíce/roky)
- za účelem zajištění bytové potřeby
- cena se udávána na měsíc i déle
- nejsou poskytovány dodatečné služby
- opravy i údržbu si nájemce provádí sám
- inzertce: realitní portály, tisk, letáky
- nájemce si obstarává energie (eletřina, plyn)

Ubytovací služby



- opakované ubytování (dny/týdny)
- za účelem rekreace
- cena je inzerována za den/týden
- dodatečné služby (výměna ložního prádla, úklid, snídaně)
- ubytovaný neprovádí údržbu ani opravy prostor
- inzertce:

Zdroj: vlastní zpracování dle Ubytování jako samostatná činnost nebo nájem nemovité věci, 2017

Pokud poskytovatel ubytování splňuje všechny znaky podnikání podle § 420 Nového občanského zákoníku, tedy se jedná o osobu vykonávající výdělečnou činnost soustavně, samostatně, na vlastní účet a odpovědnost, živnostenským nebo obdobným způsobem za účelem zisku, podléhá příjem dani z příjmu fyzických osob a je daněn podle § 7 zákona o daních z příjmů jako příjmy ze samostatné činnosti a fyzické osobě vzniká povinnost registrace k dani.

Příjmy se daní jako příjmy ze živnostenského podnikání (§ 7 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmu). Základ daně se určuje rozdílem mezi příjmy a výdaji vynaloženými na tuto činnost, přičemž pro výpočet mohou být použity výdaje reálné nebo paušální a to až ve výši 60 % z příjmů.

Ačkoliv má poskytovatel zákonnou povinnost vlastnit příslušné živnostenské oprávnění, finanční správa popisuje i možnost bez jeho držení. V případě absence živnostenského

oprávnění je na osobu pohlíženo jako na poplatníka provozujícího podnikatelskou činnost v souladu s §§ 420 až 422 Nového občanského zákoníku. Příjmy se poté daní jako příjmy z podnikání (§ 7 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů) a stejně tak je lze snížit o reálné nebo paušální výdaje, ale tentokrát jen ve výši 40 % z příjmu.

Pro obě varianty platí, že u reálných výdajů je podnikatel povinen vést účetnictví nebo daňovou evidenci a v případě paušálních výdajů vést evidenci příjmů a pohledávek. Z příjmů musí poskytovatel odvést také pojistné na zdravotní pojištění a sociální zabezpečení.

Poplatník je povinen se k dani registrovat u místně příslušného finančního úřadu do 15 dnů ode dne, v kterém začal vykonávat samostatnou činnost nebo přijal příjem ze samostatné činnosti. Po skončení zdaňovacího období poplatník podá daňové přiznání a daň odvede.

Daňové přiznání nemusí podávat poplatník, který má příjem ze závislé činnosti, nemá jiné zdanitelné příjmy vyšší než 6 000 korun a podepsal u zaměstnavatele (plátce daně) prohlášení k dani. Pokud poplatník pracuje pro více zaměstnavatelů, prohlášení smí mít podepsané jen u jednoho z nich. (Fojtík, 2017)

Při poskytování ubytovacích služeb jen příležitostně, kdy roční úhrn příjmů nepřesáhne 30 000 Kč, zdaňují se dosažené příjmy jako tzv. ostatní příjmy podle § 10 zákona o daních z příjmů. Znamená to, že poskytovateli nevzniká registrační povinnost k dani, není ani povinen odvádět pojistné na důchodové a zdravotní pojištění, stejně tak nemusí vlastnit živnostenské oprávnění. Své příjmy může snížit pouze o reálné výdaje. Kancelář veřejného ochránce práv, 2019)

Daň příjmu právnických osob

Pokud je poskytovatelem právnická osoba, předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Základem daně je rozdíl mezi příjmy a výdaji při respektování věcné a časové souvislosti. (Fojtík, 2017)

3.3.4 Místní poplatky

Ubytovatelů se dále týká místní poplatek z pobytu. Předmětem tohoto poplatku je pobyt za úplatu v délce nejvýše 60 po sobě jdoucích kalendářních dnů u jednotlivého ubytovatele. Každá obec má právo zavést poplatek z pobytu a jeho výši si nastavit dle svých potřeb, horní hranice je omezena maximální sazbou. Pro rok 2020 činila maximální sazba 21 korun za osobu a den, od 1. ledna 2021 je maximální sazba navýšena na 50 korun za osobu a den. Poplatníkem je v tomto případě ubytovaná osoba, která v obci není přihlášená a jejíž délka pobytu nepřekročí stanovený limit. Poplatek se vztahuje na každý započatý den vyjma dne příjezdu. (Kučera, 2019)

Plátcem poplatku je ubytovatel, který se nejprve musí k poplatku registrovat na obecním úřadu do 30 dnů ode dne zahájení pobytu. V ohlášení musí uvést základní informace k identifikaci své osoby případně název právnické osoby, sídlo podnikatele, adresy všech míst, kde úplatný pobyt poskytuje včetně počtu lůžek. K registraci je dále potřeba kopie dokladu kolaudačního rozhodnutí o ubytovacím zařízení.

Plátce je pak povinen v měsíčním hlášení uvést součin počtu nocí a počtu ubytovaných osob, výjimky osvobozené od poplatku a celkovou částku poplatku, kterou odvede na účet příslušného správce poplatku. (Úřad městské části Praha 3, 2019)

Ubytovatel má dále povinnost vést evidenční knihu v elektronické nebo listinné podobě za každé zařízení nebo místo, v kterém pobyt poskytuje. V evidenční knize musí vést záznam s údaji o každé fyzické osobě, kterou za úplatu ubytoval. Jedná se konkrétně o datum pobytu, celé jméno, datum narození, celou adresu bydliště, číslo a druh průkazu totožnosti a nakonec výši vybraného poplatku nebo důvod osvobození od poplatku. Poplatek z pobytu a výjimky, na které se poplatek z pobytu nevztahuje jsou dále popsány v zákoně č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. (Úřad městské části Praha 3, 2019)

Při ubytování cizinců je dále povinnost ohlásit tuto skutečnost cizinecké policii a to do 3 pracovních dnů od zahájení pobytu. Cizincem se myslí občan EU a občan tzv. „třetího státu“. Tato povinnost se vztahuje na pravidelné i příležitostné ubytování a ohlášení lze jednoduše vyřídit přes internetovou aplikaci Ubyport nebo doložením papírového tiskopisu. (Kancelář veřejného ochránce práv, 2019)

3.3.5 Zdravotní pojištění a sociální zabezpečení

Spolu s registrací k dani z příjmu fyzické osoby je nutné oznámit zdravotní pojišťovně a správě sociálního zabezpečení zahájení podnikatelské činnosti a zaplatit zálohy na zdravotní pojištění a veřejné sociální zabezpečení. Výše záloh je určena podle druhu příjmu, zda se jedná o hlavní činnost a příjmy ze živnostenského podnikání nebo o vedlejší výdělečnou činnost. Oznámení je možné provést pomocí jednotného registračního formuláře již v rámci ohlášení živnosti. Dále je povinnost těmto institucím podat přehled o příjmech a výdajích za kalendářní rok, termín odevzdání je zpravidla do 30 dnů po odevzdání daňového přiznání. V případě závislé činnosti je nutné do daňového přiznání zahrnout potvrzení o zdanitelných příjmech, které je nutné si vyžádat od zaměstnavatele. (Bartušková, 2020)

3.4 Externality Airbnb

S dynamickým rozvojem platformy Airbnb je spojovaná řada negativních dopadů, kritizováno je i odchýlení se od základního principu sdílené ekonomiky a to, že má jít o sdílené ubytování, nikoliv pravidelné pronajímání celých prostor za účelem zisku. Jak uvádí Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, negativní externality se na města a kvalitu života místních obyvatel projevují především v těchto oblastech:

- 1) Nárůst cestovního ruchu, který vede k přeplnění měst a návalu turistů
- 2) Pravidelné pronajímání celých bytů, které vede ke zvyšování nájemného i cen bytů a omezení dostupnosti bytů pro místní obyvatele
- 3) Přemístění turistů do neturistických oblastí, jehož důsledkem je narušení života rezidentů

K problémům ve zmíněných oblastech se hlásí řada evropských měst. Státní orgány rovněž čelí problému šedé ekonomiky, kdy ubytovatelé neplní právní povinnosti a neodvádí daně ani místní poplatky. Vedení některých měst se proto postupně přiklonilo k řešení situace skrze striktní regulace. (Marianovská, 2018)

Při důkladném pohledu mají zmíněné externality hlubší dosah na kvalitu života ve městě i strukturu obyvatel. Zásadní význam představuje bydlení pro seniory, pro které se domov a

blízké sousedství stávají součástí jejich identity. Výraz identita není přehnaný, odkazuje na sounáležitost s místem bydliště, vzpomínky s ním spojené, dlouhodobé vztahy se sousedy nebo naučené každodenní rutiny s místem spjaté. Dlouhodobé setrvávání na jednom místě dává starším lidem pocit bezpečí a jistoty. Právě sounáležitost a vazba k místu rostou s věkem a projevují se jako neochota změny bydliště, i když jedinec musí čelit nepříjemným změnám a jejich negativním dopadům. Dalším aspektem je obava z vystěhování v případě pronájmu. Gentrifikace má tedy výrazný dopad především na starší obyvatele, samotný problém se ale týká všech věkových skupin. (Vidovičová, 2013)

3.5 Regulace v evropských městech

Berlín

Vedení města se k regulaci postavilo velmi striktně už v počátcích růstu Airbnb, aby předešlo negativním dopadům v podobě růstu cen bytů a jejich dostupnosti pro rezidenty. Již v roce 2014 tudíž rozhodlo o omezení ubytovacích služeb s platností od roku 2016, aby se hostitelé na tuto regulaci mohli připravit. Pronajímání ubytování přes Airbnb bylo zakázáno pod pokutou 100 tisíc eur, s výjimkou sdíleného bydlení, kdy majitel byt obýval a zároveň poskytované prostory netvořily více jak 50 % z celkové plochy bytu. V případě pronájmu celého bytu musel majitel získat povolení od města. (Gesley, 2016) Výsledek byl překvapující, počet nabídek za dva měsíce od platnosti omezení klesl o 40 %. (Settle in Berlin, 2016)

V roce 2018 došlo ke změně a lehkému zmírnění zákona. Berlíňané mohou od té doby pronajímat své hlavní bydliště bez omezení dnů nebo prostoru a další nemovitosti maximálně 90 dní v roce. V obou případech je nutné povolení od okresního úřadu, ten majiteli přidělí registrační číslo, které musí být zveřejněno u listingu. Porušení může být sankcionováno až pokutou 500 000 Eur. Úřad může ubytování majiteli omezit i z důvodu stížností sousedů.

Hlavním záměrem je v Berlíně zachovat myšlenku sdílení a majitelům ponechat možnost si přivydělat, ale přitom zamezit komerčnímu pronajímání. (Lindner, 2020)

Amsterdam

Amsterdam reagoval na rozšíření ubytovacích služeb také velmi brzy, v roce 2015 po dohodě se zastupiteli Airbnb vydalo město nařízení o možnosti pronajímat nemovitost s maximálním limitem 60 dnů a to navíc pouze na základě předběžné registrace u úřadu. Airbnb se zavázalo k vybírání a odvádění turistické daně za nájemce. V následujícím roce však stoupaly stížnosti místních obyvatel na překračování limitu a stále příliš velké množství turistů v ulicích. Město tak vyjednalo novou dohodu, v rámci které je povoleno pronajímat nemovitost v ročním úhrnu 60 dní a během jednoho pobytu smějí být ubytované maximálně 4 osoby. Kontrolu délky pobytu a počet hostů zajišťuje přímo Airbnb, kdy se kalendář po vyčerpání limitu zablokuje a v případě osob nedovolí navýšení jejich počtu. Majitelé mají dále povinnost o pronajímání informovat své sousedy a poskytnout kontaktní údaje pro případný výskyt problémů. (De Barrin, 2017)

Opatření město v roce 2018 ještě zpřísnilo a povolený limit nocí snížilo na polovinu, nabídka i přesto čítala kolem 25 000 bytů. Jen v roce 2019 přivítalo město 19 milionů návštěvníků, to je v průměru více než 50 tisíc turistů denně. (Wein, 2020)

Vedení města se proto minulý rok v červenci nakonec rozhodlo pro úplný zákaz Airbnb a podobných služeb v historickém centru města. V ostatních částech zůstává platný limit 30 dní v roce. Podle radního pro bydlení Laurence Ivense se při průzkumu 75 % obyvatel města vyjádřilo proti Airbnb, bylo tedy nezbytné regulace zavést. (Malá, 2020)

Paříž

Paříž je nejnavštěvovanější město světa a pro Airbnb představuje jeden z největších trhů, počet listingů se zde pohybuje kolem 60 tisíc bytů. (Inside Airbnb, 2020)

Během let 2015-2016 vyjednaly orgány města Paříž řadu dohod s Airbnb, jejichž výsledkem je, že Airbnb od hostů vybírá turistickou daň a odvádí ji orgánům města, hostitele rovněž e-mailem upozornění na překročení limitu 120 pronajatých dní v roce. Pokud si hostitelé přejí svůj byt pronajímat déle, musí nemovitost zaregistrovat jako turistické ubytování a získat povolení od městských úřadů. U listingu musí být uvedeno registrační číslo a dále zveřejněno, zda se jedná o aktivitu příležitostnou, pravidelnou nebo profesionální. Přetrvávajícím problémem je však přestupování těchto nařízení. (De Barrin, 2017)

Město vytvořilo portál zveřejňující lokaci zaregistrovaných ubytování, aby majitele k registraci motivovala, nicméně i po půl roce od zavedení těchto opatření mělo registrační číslo zhruba pouhých 20 % inzerovaných bytů. (Svoboda, 2018)

V roce 2018 Francie schválila zákon, který opravňuje za nelegální inzerát udělit pokutu až 12 500 eur. I přesto však většina hostitelů zůstává v šedé zóně. (Tomanka, 2019)

Barcelona

Barcelona je jedním z průkopníků v oblasti regulací krátkodobého pronájmu. Od roku 2012 jsou pro hostitele zavedená přísná pravidla. Majitel smí v bytě, který sám obývá, pronajímat nejvýše dva pokoje. Pronájmy mohou trvat maximálně 31 dní a dostupné mohou být maximálně 4 měsíce v roce. Pokud majitel zamýšlí pronajímat celý byt, musí se nejprve zaregistrovat do Katalánského registru cestovního ruchu a zaplatit poplatek. Přiřazené registrační číslo (představující licenci) musí být nahlášeno na příslušné radnici a uvedeno u zveřejněného listingu na Airbnb. (De Barrin, 2017)

Od roku 2015 však nedochází k udělování nových licencí pro centrální část Ciutat Vella (Staré Město). Lze tak obchodovat pouze s již vydanými licencemi, a to odkoupením licence od jiného hostitele nebo zakoupením licence spolu s nemovitostí. Ajuntament de Barcelona, 2016)

Nemovitost je zaregistrována pouze pokud splňuje bezpečnostní požadavky a minimální standardy kvality. Hostitelé musí být registrováni jako živnostníci a odvádět tedy daně z příjmu, daň z přidané hodnoty a turistické poplatky. Pro kontrolu a dozor nad plněním všech povinností byl vytvořen 20 členný tým inspektorů. (Marianovská, 2018)

Katalánská vláda i jako první v Evropské Unii udělila několik pokut přímo Airbnb. První z nich byla v roce 2014 a to ve výši 30 000 Eur za inzerování nabídek, které nesplňovaly nařízené podmínky a nebyly licencované a nařídila jejich odstranění. (Novoa, 2015)

Lisabon

Zcela jinou taktiku zvolil Lisabon. V půlce roku 2020 vytvořilo vedení města program s názvem „Jistý příjem“ a majitelé nemovitostí vybízí, ať své byty pronajímají městu.

Záměrem je poskytnout byty pro dlouhodobý pronájem s minimální hranicí pěti let a za přiměřenou cenu, jejíž nejvyšší částka by odpovídala třetině příjmu nájemce. Město by poté podle současné běžné tržní hladiny v Lisabonu nájem doplatilo. Město si slibuje, že kvůli koronavirové situaci majitelé nabídku využijí, zvláště ti, kterým vypadl pravidelný příjem z krátkodobých pronájmů. Výdělek z nájmu od města sice není stejně výnosný jako z pronajímání bytu turistům, v současné kolísavé situaci však nabízí spolehlivý a jistý příjem. (Bým, 2020)

Podle dostupných statistik slouží kolem 25 000 lisabonských bytů ke krátkodobému pronájmu. V rámci prvního kola programu se zatím povedlo získat kolem 200 bytů. (Brolík, 2020)

4 Empirická část práce

4.1 Airbnb v Praze

Tato kapitola je rozdělena do dvou částí. První část se věnuje analýze aktuálního postavení služby Airbnb v Praze a jejím záměrem je na základě dostupných informací ověřit dosah externalit této služby a ukázat na jejich pravou příčinu. V druhé části je cílem na vypracovaném podkladu navrhnout a diskutovat možná řešení pomocí různých způsobů regulace v souladu s českou legislativou.

4.2 Aktuální nabídka v Praze

Na základně souhrmných dat z ledna 2021 poskytnutých webem InsideAirbnb se na území Prahy vyskytovalo 7860 nabídek ubytování. Ve srovnání s minulým rokem, kdy nabídka v lednu čítala 14 545 listingů, došlo téměř k polovičnímu propadu. Obdobný úbytek prezentuje i analýza platformy Golemio.

Na aktuální čísla je nepochybně nutné pohlížet v souvislostech probíhající situace způsobené šířením viru Covid-19. Majoritní příčinnou ukončených nabídek je zamrzlý turismus z důvodu přísných opatření a uzavření státních hranic. Lze předpokládat, že ukončené nabídky jsou dočasně poskytnuté k dlouhodobému pronájmu, avšak jakmile to situace umožní, budou na platformě opět k dispozici.

Území Prahy se podle velikosti dělí na 10 městských obvodů, 22 správních obvodů a celkem 57 městských částí. Nadále jsou použity celky správních obvodů, pro lepší orientaci poslouží mapa správních obvodů na obrázku č. 3 .

Obrázek 3: Rozdělení území Prahy na správní obvody



Zdroj: Český statistický úřad, 2021

4.3 Koncentrace nabídek

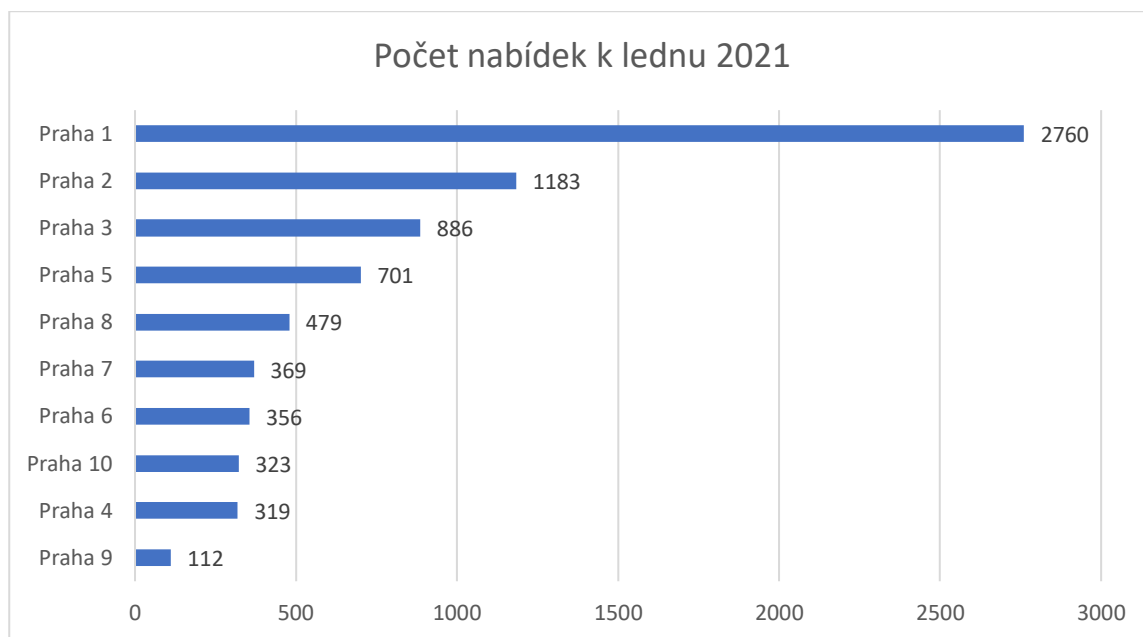
Jednu z jmenovaných externalit služby Airbnb představuje odsun rezidentů z centra v důsledku pronajímání bytů turistům. Na tuto skutečnost poukazuje rozmístění listingů v jednotlivých správních obvodech.

Konkrétní výši nabídek za jednotlivé obvody Prahy 1 – Prahy 10 prezentují grafy č. 1 a č. 2. Tyto obvody pojímají podstatný podíl na celkovém počtu nabídek, v tomto roce nabídka čítá 7 488 listingů rozmístěných v prvních deseti obvodech, zbylých 372 listingů je rozprostřeno v obvodech Prahy 11 – Prahy 22.

Porovnání obou grafů ukazuje na téměř rovnoměrný pokles počtu nabídek na polovinu během posledních 12 měsíců. Znovu je tak nutné nepodcenit aktuální počty nabídek, které se sice mohou zdát přijatelnější a budit dojem zlepšení situace, nicméně jsou jen dočasné.

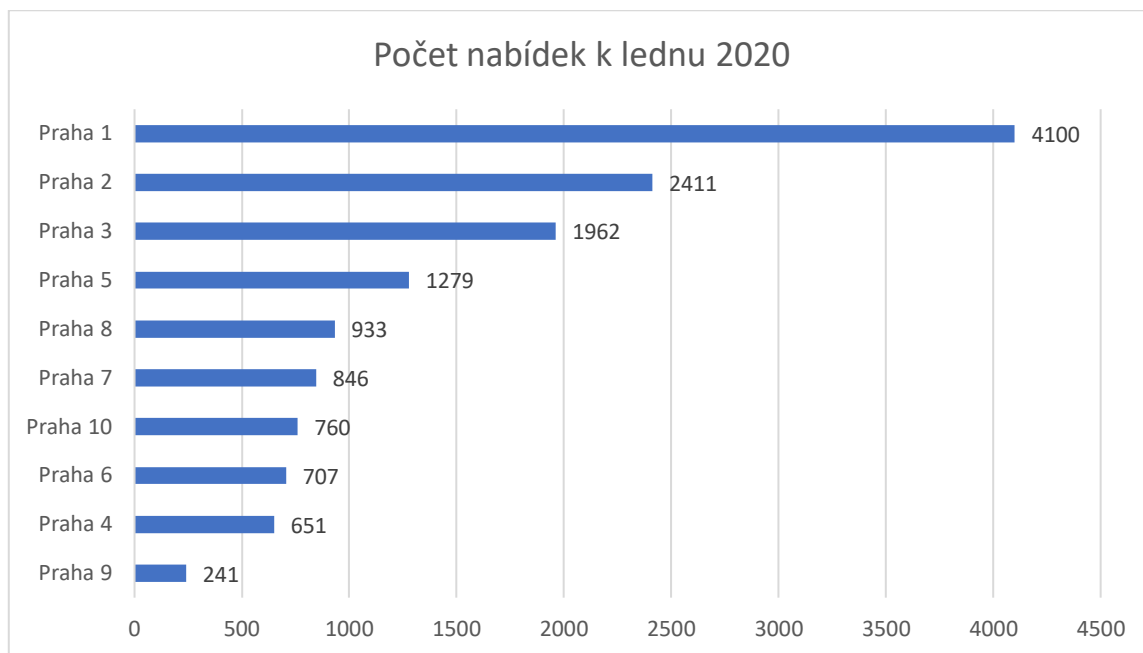
Jak potvrzují oba grafy, nabídky se koncentrují zvláště v obvodu Prahy 1, tedy právě v jádru centra. Aktuálně je zde nabízeno 2 760 bytů, přičemž minulý rok se nabídka vyšplhala až k 4 100 bytům. V obou případech počet nabídek mnohonásobně převyšuje ostatní obvody. Výrazně vyšší počet nabídek vykazuje také Praha 2, na jejímž území je v současnosti nabízeno 1183 bytů. Toto už tak vysoké číslo je poloviční oproti počtu nabídek v minulých letech. Významný podíl počtu nabídek je rozmístěn i na území Prahy 3, Prahy 5 a Prahy 8.

Graf 1 Počet Airbnb nabídek podle správních obvodů k lednu 2021



Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Graf 2: Počet Airbnb nabídek podle správních obvodů k lednu 2020



Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Samotná čísla nabídek nevypovídají o závažnosti situace. Je proto nutné se blíže podívat na množství všech bytových jednotek a určit, jaký poměr bytů zabírá Airbnb a kolik z těchto bytů je doopravdy vyjmuty z nabídky dlouhodobých pronájmů. Hlavní problém totiž nepředstavuje sdílení apartmánu v přítomnosti majitele, tyto byty lze proto z počtu listingů vynechat.

4.4 Podíl Airbnb na počtu bytových jednotek

Dle sčítání domů a bytů v roce 2011 vypracovaného Českým statistickým úřadem bylo na území Prahy 587 832 bytů, z toho 542 168 obydlených bytů.(ČSÚ, [2011])

Tato čísla jsou zastaralá, v tuto chvíli však není k dispozici přesnější údaj a pro demonstraci poměru jsou dostačující. Pokud se tedy celkový počet bytů pronajímaných přes Airbnb vydělí celkovým počtem obydlených bytových jednotek, vyjde najevo, že nabídka Airbnb bytů zaujímá méně než 1,5 % obydlených bytů. V případě minulých let činil poměr 2,5 % . Ani v jednom případě nelze mluvit o závratném podílu. Pokud se navíc počet Airbnb bytů zúží a vyřadí se ty, které jsou sdílené (a tedy rezidenty obydlené), vychází poměr se současným zastoupením 1,1 % Airbnb bytů na celkovém počtu obydlených bytových jednotek.

Tento údaj nezohledňuje přehled o koncentraci nabídek a velmi odlišně se situace jeví právě v kontextu menších oblastí. V minulém roce podíl všech nabízených bytů přes platformu Airbnb oproti celkovému počtu bytů v obvodu Prahy 1 tvořil téměř 34 %. V letošním roce je to necelých 23 %, v obou případech jde o alarmující číslo. V Praze 2 vykazoval tento podíl v minulém roce hodnotu 11 %, v letošním roce se snížil na 5,4 %. Vyšší podíl vykazovali v minulém roce dále Praha 3 s téměř 6 %, Praha 5 s přesně 3,5 % a Praha 7 s 4,3 %.

V ostatních oblastech a periferiích je poměr zanedbatelný a pohybuje se v řádech desetin i setin procenta. Nejvýraznější poměry zastoupení znázorňuje tabulka č. 2.

Tabulka 2: Procentuální podíl Airbnb listingů na celkovém počtu bytových jednotek ve správních obvodech

rok\oblast	Praha 1	Praha 2	Praha 3	Praha 4	Praha 5	Praha 6	Praha 7	Praha 8	Praha 9	Praha 10
1/2020	33,7	11,1	5,8	1,0	3,5	1,5	4,3	1,9	1,0	1,4
1/2021	22,7	5,4	2,6	0,5	1,9	0,7	1,9	1,0	0,5	0,6

Zdroj: vlastní zpracování 2021

Z tabulky vyplývá, že Airbnb byty mají značný podíl na bytových jednotkách v centru a v končeném důsledku vedou k zatížení centra turisty a zabránění bytů, které by mohly být obydleny rezidenty.

4.5 Airbnb v porovnání s dlouhodobým pronájmem

Omezení dostupnosti bytů pro rezidenty dokazuje rovněž srovnání počtu nabízených bytů (i domů, ale ty se pohybují v řádu jednotek) k dlouhodobému pronájmu s počty listingů na Airbnb. Výchozími údaji pro porovnání poslouží počty inzerovaných bytů a domů na realitních serverech.

Bez ohledu na další parametry, jako je stav bytu, velikost bytu, dostupnost hromadné dopravy a jiné, čítá nabídka na největším realitním serveru sreality.cz celkem 9002 inzercí bytů a 239 inzercí domů k dlouhodobému pronájmu (k 3.3.2021).

V Praze 1 je přes tento server inzerováno 1284 bytů k pronájmu, což je i přes aktuální koronavirovou situaci méně než polovina bytů oproti právě nabízeným bytům přes Airbnb v této lokalitě.

V porovnání s čísly z minulého roku je nabídka dokonce třikrát tak menší. V oblasti Prahy 2 je podobný počet a to 1245 inzerovaných bytů, pro Prahu 3 nabídka čítá už pouhých 871 bytů, u obou oblastí je nabídka takřka shodná jako u krátkodobých pronájmů. Před koronavirovou pandemií bylo v obou obvodech nabízeno dvakrát tak více bytů. Další realitní web Realingo inzeruje na území Prahy celkem 5 893 nabídek. V Praze 1 inzeruje pouze 601 bytů, o deset bytů méně pak v Praze 2 a v Praze 3 nabízí 523 bytů k pronájmu.

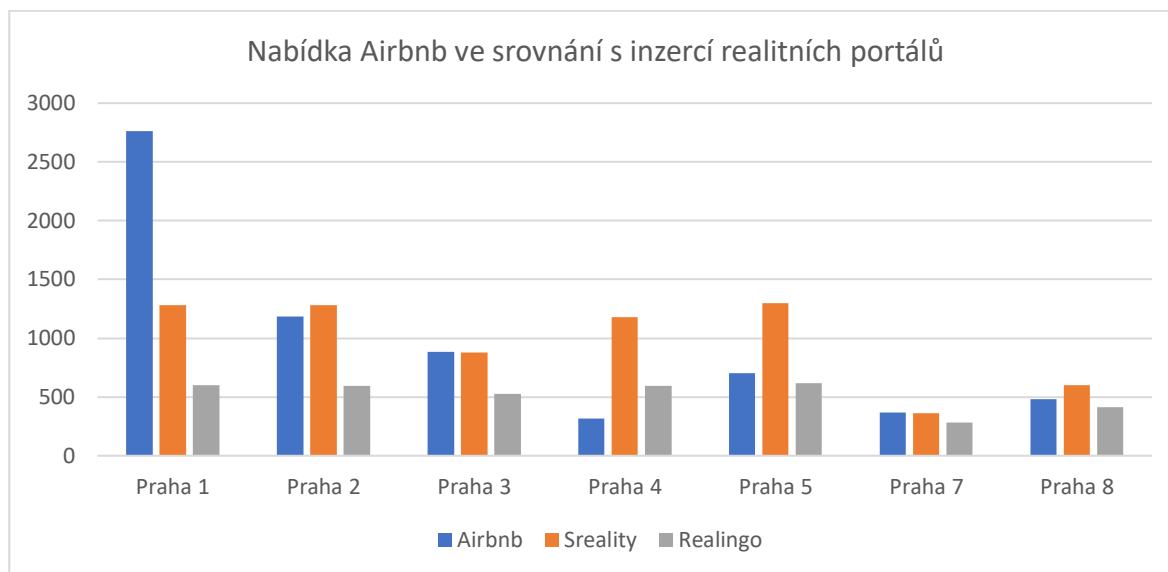
Tyto dva realitní portály jistě nevyčerpávají veškerou nabídku bytů k pronájmu a dá se tedy tvrdit, že celkový objem nabídek k dlouhodobému pronájmu jistě předčí krátkodobě nabízené byty. Na druhou stranu úbytek 8 tisíc bytů na Airbnb se nutně musí projevit na počtu nabídek k dlouhodobému pronájmu.

Podle studie vypracované Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy bylo na portálu sreality.cz inzerováno necelých 3 500 bytů v roce 2018. (Marianovská, 2018)

Nabídka dlouhodobých pronájmů tak byla více než 2x menší v letošním roce ve srovnání s nabídkami na Airbnb. V roce 2018 dokonce více než 2,5x menší, v té době čítala nabídka na Airbnb přes 9 200 bytů.

I přes nárůst bytů a domů k dlouhodobému pronájmu svou nabídkou Airbnb nadále konkuruje v obvodu Prahy 1, jak dokazuje i následující graf č.

Graf 3: srovnání nabídky Airbnb s nabídkou realitních portálů



Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Nárůst nabídky dlouhodobých pronájmů během koronavirové pandemie dokládají i statistiky společnosti Trigema. Podle informací počet bytů k dlouhodobému pronájmu meziročně vzrostl až o 105 %. (ČTK, 2021)

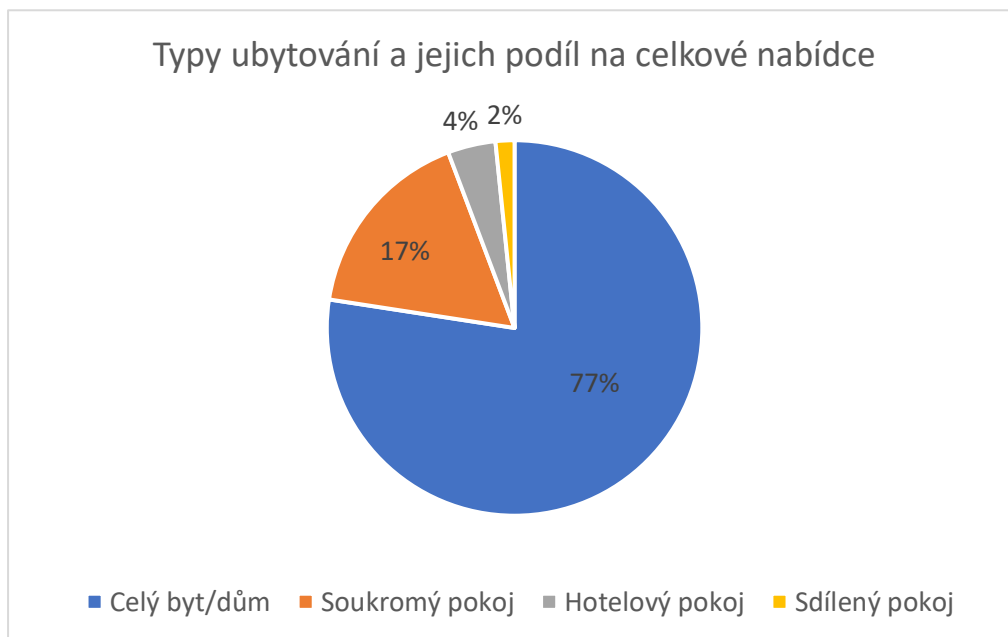
I společnost Deloitte potvrzuje zvýšení počtu pronájmů a doplňuje, že se jedná jen o přechodný stav. (Linhart, c2021)

4.6 Typ ubytování

Typem ubytování jsou míněny druhy pokojů, tedy zda se jedná o pronájem celého bytu či domu, samostatného pokoje, sdíleného pokoje nebo hotelového pokoje.

Z celkového počtu 7860 listingů, představuje 6086 nabídek celé byty a domy, 1322 nabídek je nabízených jako soukromé pokoje, 324 nabídek prezentuje hotelové pokoje a 128 nabídek tvoří sdílené pokoje. Už z těchto údajů je patrné, že uživatelé upřednostňují byty pronajímat celé, než je s někým sdílet.

Graf 4: Typy pokojů a jejich podíl na celkové nabídce Airbnb listingů



Zdroj: vlastní zpracování

Otázkou zůstává, kolik z těchto bytů je pronajímáno v době, kdy je majitel mimo své bydliště například v případě dovolené, nebo kdy je byt cíleně pronajímán pravidelně jako zdroj příjmu. Odpovědí mohou být data o dostupnosti kalendáře a míra obsazenosti.

4.7 Dostupnost

Pro analýzu nabídek je dostupnost důležité kritérium, pomáhá totiž odlišit nabídky, které slouží spíše ke sdílení ubytování a nabídky pravidelné, které často majitelé pronajímají krátkodobě pro zvýšení výdělku oproti dlouhodobému pronájmu.

Podle dat o dostupnosti kalendáře je v současnosti u 1209 nabídek nulová dostupnost, dá se tedy předpokládat, že tyto nabídky jsou dočasně nedostupné kvůli aktuální situaci a omezením, které znemožňují byty krátkodobě pronajímat. Jelikož ale listingy nejsou smazané, dá se značnou mírou jistoty odhadovat, že je hostitelé plánují v budoucnu znovu zaktivovat. Takový listing tedy může představovat nedostupnost kvůli prozatímnímu dlouhodobému pronájmu.

Ze zbylého množství, tedy 6651 nabídek, je 2038 dostupných do 90 dní, do 180 dní je nárůst o 1086 nabídek, od 180 dní do 365 dní je nabízeno 3527 listingů. Jak z předešlých čísel vyplývá, více než polovina nabídek je k dispozici déle než půl roku.

Tabulka 3: Typy pokojů podle délky dostupnosti kalendáře

	Celý byt/dům	soukromý pokoj	hotelový pokoj	sdílený pokoj
do 90 dní	1639	330	56	13
90 - 180 dní	867	185	20	14
180 - 365 dní	2621	645	177	84

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Z tabulky je patrné, že kategorie celých bytů významně převyšuje ostatní kategorie. Podstatný údaj představuje nabídka 2621 dostupných bytů a domů, které jsou k dispozici déle než půl roku. Tyto byty a domy se dají označit jako primárně sloužící ke krátkodobým pronájmům. Potvrzují tak ohlasy proti Airbnb, že se již nejedná původní princip sdílené ekonomiky, ale především o podnikání.

Míru dostupnosti lze procentuálně vyjádřit jako podíl počtu dostupných nocí během roku. Celková průměrná dostupnost je kolem 50 %, průměrná dostupnost u nabídek s dostupných více než 60 dní tvoří dokonce 73 %.

Analýza zpracovaná webem InsideAirbnb také pracuje s mírou obsazenosti. V porovnání s městy, které prosadily regulace a zavedly roční limity je tato dostupnost v Praze velmi vysoká. Například Amsterdam vykazuje celkovou dostupnost 23,6 %, Berlín a Paříž 28,2 %. Naopak Barcelona i přes veškerá omezení přesahuje 67,1 %.

Dostupnost u některých nabídek může být zkreslená, jelikož některé z nich ji mají omezenou na určitou dobu dopředu. Například společnosti pro správu rezervací mohou mít s majitelem dohodnutou výpovědní lhůtu, která se může projevit právě v dostupnosti kalendáře, například tak, že byt je dostupný vždy jen 3 měsíce dopředu. Tyto byty se pak ve výpočtu vykazují jako příležitostné, ačkoliv se jedná právě o pravidelné pronajímání.

Dalším nedostatkem míry dostupnosti je, že ačkoliv byty jsou nabízené po celý rok, ve skutečnosti mohou být obsazené jen pár měsíců nebo i týdnů. Je proto nezbytné zvážit ještě jeden důležitý parametr a to obsazenost.

4.8 Obsazenost

Analýza zpracovaná webem Golemio rozděluje nabídky z hlediska obsazenosti na příležitostné a pravidelné. K zjištění obsazenosti využívá recenze, z každé recenze totiž vyplývá, že daný pobyt proběhl. Recenze jsou proto lépe vypovídající údaj pro zjištění obsazenosti než dostupnost kalendáře, kde mohou blokována období znamenat využití bytu pro jiné účely, například pro úklid nebo opravy apartmánu.

Příležitostné nabídky Golemio definuje jako ty, které mají obsazenost do 60 dnů v roce a druhou skupinu označuje jako pravidelné, které mají obsazenost přes 60 dnů v roce.

Analýza vychází z počtu 7212 aktivních nabídek, to jsou nabídky, které mají za posledních 12 měsíců alespoň 1 recenzi. Z toho tedy 5333 nabídek představuje ubytování příležitostné a zbylá část, tedy 2238 nabídek, zastupuje nabídky pravidelné. (Golemio, 2018)

To v porovnání s údaji o dostupnosti znamená, že i když je drtivá většina nabídek dostupná několik měsíců během roku, obsazené jsou byty jen několik týdnů. Na zřetel se musí brát sledované období, které je od února 2020 do února 2021. Lze tedy opět předpokládat, že číslo je zkreslené aktuální situací, která obsazenost u velké části bytů snižuje.

Vysoká obsazenost a neustálé střídání hostů může být problém pro sousedy, kterým pohyb cizinců v domě může vadit. V tomto případě se nemusí nutně jednat o problémové hosty, kteří dělají hluk nebo ničí společné prostory. Sousedé mohou mít pocit, že ztrácí soukromí a necítí se ve vlastním bydlení bezpečně. Další souvislostí, která vyplývá z výsledku obsazenosti je, že 89 % příležitostných nabídek tvoří celé apartmány a byty, dá se odhadovat, že tyto neobsazené byty mají ve skutečnosti obsazenost vyšší a pronajímají se tedy pravidelně za účelem zisku.

4.9 Počet listingů na uživatele

Dalším údajem, který ukazuje především na profesionální hostitele a správcovské firmy, je počet listingů na jednoho hostitele.

Nejpodstatnějšími informacemi pro porovnání je počet hostitelů s jednou nabídkou, množství listingů, které provozují největší hráči na trhu s krátkodobými pronájmy a poměr obou těchto čísel na celkové nabídce.

Hostitelů pouze s jedním listingem je 2337, což tvoří necelých 30 % z celkového počtu nabídek v Praze. 105 hostitelů spravuje 10 a více listingů, úhrnem tito hostitelé inzerují téměř 2200 nabídek, to je opět skoro 30 %. 10 hostitelů s největším počtem listingů pronajímá dohromady 586 ubytovacích prostor, z toho 560 představuje celé apartmány a domy, zbylých 25 zastupuje hotelové pokoje.

Z popsané situace vyplývá, že přes 70 % listingů je inzerováno hostiteli s dvěma a více nabídkami. Pro srovnání situace mezi různými městy se uplatňuje průměrný počet listingů na hostitele, který se nyní rovna 2,2 nabídek na hostitele. Tyto fakty opět dokazují, že se jedná předně o cílené pronajímání bytů za účelem zisku než forma sdílení.

Pro srovnání s městy, kde platí určité regulace, se podle InsideAirbnb v regulovaném Berlíně a Paříži podíl listingů inzerovaný hostiteli s 2 a více listingy pohybuje okolo 20 %. V Barceloně se i přes veškerá omezení se tento podíl pohybuje lehce přes 60 %.

4.10 Profesionální hostitelé

Za největšími hostitelskými profily zpravidla stojí správcovské firmy, které mají krátkodobý pronájem jako formu podnikání. Na Airbnb to bohužel nelze na první pohled rozpoznat, tyto firmy uvádí jen jméno hostitele a jen menšina profilů nese přímo název společnosti. Některé firmy mají více hostitelských profilů, které pak zaštiťují pod jeden společný profil.

10 nejpočetnějších profilů ukazuje následující tabulka

Tabulka 4: 10 profilů s největším počtem listingů

Jméno hostitele	počet bytů
Alex And Kate	111
Anton & Vika	84
Josef	53
Holiday	52
Romana	51
Petr	49
Michal & Friends	48
Klara	48
Prague For You	47
Jan & Jana & Boris	43

Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Tabulka 5: Služby nabízené hostiteli s největším počtem listingů

Hostitelé	Služby	Povinnosti	Společnost
Alex And Kate	odvoz, ručníky/ložní prádlo, hygienické vybavení, vždy k dispozici	cizinecká policie, místní poplatek	Ruterra apartments
Anton & Vika	odvoz za poplatek, vylepšený úklid, ložní prádlo, úschova zavazadel zdarma, vždy k dispozici	místní poplatek	
Josef	superhostitel, výjimečně dobré hodnocení (Airbnb plus), vylepšený úklid		
Holiday	vylepšený úklid, vynikající pohostinství, vždy k dispozici		
Romana	zařízení auta, soukromé prohlídky po Praze, vždy k dispozici		
Petr	vylepšený úklid, vždy k dispozici		Petr Rosenberg
Michal & Friends	superhostitel, vylepšený úklid, doporučení na místní podniky a zážitky		Prague Place s.r.o.
Klara	vylepšený úklid, vynikající pohostinnost, doprava z letiště zdarma, vždy k dispozici, ložní prádlo, hygienické potřeby		
Prague For You	vylepšený úklid, pomoc s dopravou i prohlídkami po Praze, ložní prádlo, vždy k dispozici		
Jan & Jana & Boris	vylepšený úklid, vždy k dispozici, doporučení na místní podniky a zážitky	cizinecká policie	

Zdroj: vlastní zpracování dle Airbnb.cz, 2021

Tabulka č. 5 prezentuje nabízené služby těchto profesionálních hostitelů. Jen tři hostitelé informují své hosty o povinnostech spojených s ubytováním. Dá se usuzovat, že někteří hostitelé hosty neinformují předem, ale při předání klíčů s nimi tyto záležitosti vyřeší. Všichni hosté ale disponují určitým standardem služeb, které zvyšují atraktivitu ubytování.

4.10.1 Výnos a srovnání s dlouhodobými pronájemy

Výnos je jedním z hlavních důvodů pronajímání. Je logické, že turisté přijíždějící na pár dnů jsou ochotni za ubytování zaplatit více než dlouhodobý nájemník. Ceny na Airbnb se liší v závislosti na lokalitě, dispozici bytu a počtu hostů. Platforma Airbnb cenu dále přizpůsobuje i sezónním výkyvům, aby se vyrovnala nabídka s poptávkou.

Airbnb nabízí srovnání přibližného výdělku podle navolených parametrů, kterými jsou právě oblast, typ pokoje a počet hostů. Vypočítaný výnos odpovídá 50% obsazenosti a průměrným cenám za ostatní krátkodobé pronájmy v určené oblasti a za dané období.

Tabulka 6: Obvyklé měsíční výnosy podle Airbnb (3/2021)

Typ ubytování	Počet hostů	Obvyklý výnos - Praha Kč/měsíc	Obvyklý výnos - Praha 1 Kč/měsíc
celá nemovitost	2	10 020	12988
celá nemovitost	3	10 520	13909
celá nemovitost	4	11 521	15152
celá nemovitost	5	12 604	17204
soukromý pokoj	1	5 496	6575
soukromý pokoj	2	6 931	8654
soukromý pokoj	3	7 534	9245
společný pokoj	1	4 141	5335

Zdroj: vlastní zpracování

Podstatné jsou ceny za celou nemovitost, které určují, zda se majiteli vyplatí krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem. Podle ReaLimitymix.cz se aktuální měsíční ceny nájmu v Praze pohybují v průměru lehce pod 20 tisíci korun. Krátkodobý pronájem se při 100% obsazenosti pohybuje nad touto úrovní, nicméně ve skutečnosti se jedná o obsazenost nižší. Z důvodu vysoké poptávky je v tabulce zařazena i Praha 1, která sice vykazuje vyšší výnos, ale

průměrná měsíční cena se taktéž pohybuje na vyšší úrovni, v průměru kolem 28 500 korun. (RealityMIX.cz, c1999-2021)

Při 70% obsazenosti celého apartmánu na Praze 1 čtyřmi hosty činí průměrný výplata zhruba 21 200 korun. Ceny tedy v průměru nejsou až o tolik rozdílné a nyní stále klesají.

Pro přesnější srovnání mimo aktuální situaci je vhodné porovnat ceny z minulých let.

Stejný nástroj pro výpočet přibližných cen využil pro obdobnou analýzu i Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy na jaře roku 2018, výsledky jsou zapsány v tabulce č. 7.

Tabulka 7: Obvyklé měsíční výnosy podle Airbnb (6/2018)

Typ ubytování	Počet hostů	Obvyklý výnos - Praha Kč/m	Obvyklý výnos - Praha 1 Kč/m
celá nemovost	2	16 005	22 087
celá nemovost	3	16 005	23 059
celá nemovost	4	17 146	26 881
celá nemovost	5	21 082	33 052
soukromý pokoj	1	8 903	10 835
soukromý pokoj	2	9 936	15 578
soukromý pokoj	3	10 589	16 602
společný pokoj	1	5 950	9 328

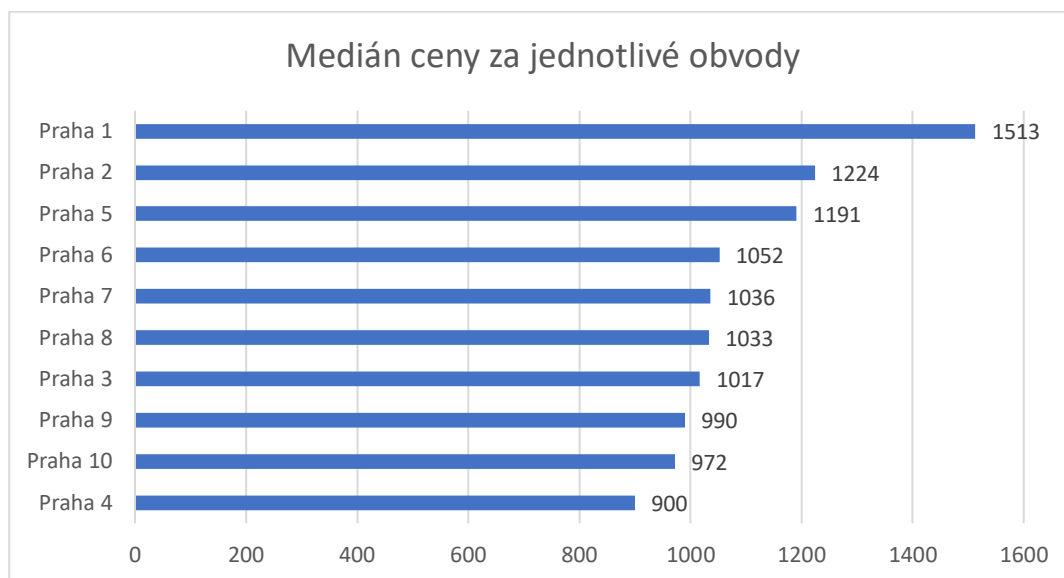
Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Průměrná cena nájmu v té době činila 25 500 korun a pro Prahu 1 dokonce kolem 40 tisíc korun. V porovnání s cenami v tabulce se ceny pohybují na podobné úrovni.

Je patrné, že ceny krátkodobého a dlouhodobého pronájmu se ve srovnání těchto přibližných cen výrazně neliší.

Pro srovnání mohou posloužit jiné parametry a to modus a medián cen Airbnb nabídek za jednu noc. Na základě dat z webu InsideAirbnb medián činí 1500 Korun a modus 1200 Korun. V takovém případě by při 70% s cenou 1200 Kč/noc by výdělek činil 25 200 korun. Ceny se liší v jednotlivých obvodech, jak znázorňuje i graf č. 5.

Graf 5: Medián ceny v jednotlivých správních obvodech



Zdroj: vlastní zpracování, 2021

Tabulky i graf potvrzují, že poptávka po centru je vysoká a zvedá tak cenu pronájmů. To zároveň vysvětluje i vysoký podíl bytů právě na Praze 1.

Z porovnání pronájmů vyplývá, že krátkodobý pronájem není výhodný pro každý byt, záleží na jeho specifikách, lokalitě a také na hostiteli, který může ovlivnit vzhled a poutavost nabídky, která mu přinese vyšší obsazenost.

Firma Blahobyty na svých stránkách slibuje, že výnosy z krátkodobých pronájmů jsou až o 100 % vyšší, než při dlouhodobém pronájmu. Firmy jako je tato mohou zaručit vysoké výnosy právě díky svým profesionálním službám, ať už jde o lákavý listing, zajištění kvalitního vybavení, netradičního designu, ale také rychlost odpovědí, rychlé opravy v případě vyskytnutí se závady na bytě a další. Uvedené služby zajistí vysokou obsazenost a také stálou klientelu. Profily takových to firem se rovněž obvykle dostanou do programu superhostitelů, který zvyšuje atraktivitu i viditelnost nabídky a v konečném důsledku zvyšuje i potenciální zisky, jak ukazuje již zmíněná tabulka č. 5

Je očividné, že koronavirová krize má významný vliv na ceny nájmu. Omezením cestování majitelé bytů přišli o krátkodobé nájemníky a ceny klesly, aby se byty opět co nejrychleji obsadily. Z uvedeného ale nelze vyvodit, že by primárně Airbnb tlačilo na růst cen.

Výše výplat také ukazují na to, že pronájem se vyplatí jen v některých lokalitách a v případě splnění určitých standardů na ubytování, nebo musí být pro hosty jiným způsobem atraktivní. Pokud hostitel byt pronajímá sám, vysoký standard a s ním spojené služby jako je úklid a praní zaberou několik hodin času. Hostitel tak není schopný pronajímat několik bytů a zároveň zajistit vysokou kvalitu služeb. Tento fakt potvrzuje i Matěj Koutný, zakladatel firmy Blahobyty, podle jeho vyjádření každý čtvrtý hostitel po pár měsících ubytování přestane nabízet. (ČTK, 2017)

Pro majitele tedy přichází v úvahu právě profesionální firmy. Všechny zmíněná východiska podporují profesionální hostitele, kteří jsou připraveni služby poskytnout a zajistit tak majiteli značný výnos. Nezkušeným hostitelům se vyplatí spíše ubytování sdílené, ať už se jedná o soukromý nebo sdílený pokoj, kdy vlastník v bytě žije a pronájem je pro něj výhodný přivýdělek.

Co se týká růstu cen, zmíněné faktory ukazují zvýšenou poptávku po bytech v centru, která podporuje růst cen a tento vzrůstající podíl může vést k odsunu rezidentů do okrajových oblastí. Následnými dopady je nejen vyhlazení centra, ale i dojíždění místních za prací a zatížení hlavních tras.

Pro vysvětlení růstu cen je potřeba se na poptávku a cenovou hladinu podívat z větší perspektivy. Na nabídku a poptávku bytů mají vliv i další faktory. V Praze se podle Českého statistického úřadu každý rok vystaví mezi 5-6 tisíci nových bytových jednotek. (ČSÚ, [2011a])

Celkový přírůstek obyvatel je v Praze ale každoročně vyšší, například za roky 2017-2019 činil přírůstek v průměru 14,5 tisíc obyvatel. (Krajská správa Českého statistického úřadu v hl. m. Praze, 2020)

Podle developerů jsou byty navíc prodané ještě dříve, než jsou dokončené. (Sattler, 2021)

Nedostatek bytů a neuspokojená poptávka tlačí cenu bytů vzhůru. Drahé byty, které si lidé nemohou dovolit vedou jednak k vyšší poptávce po nájmu, která zvyšuje následně cenu nájmu, a také z důvodu, že pokud majitel chce mít výnos z bytu jako z investice, zvýší i cenu nájmu. Lze proto tvrdit, že Airbnb sice zabírá byty k pronájmu a podporuje tak zdražování bytů, ale není hlavní příčinou a ceny by bez ohledu na Airbnb nadále stouply.

4.11 Legislativa jako základ pro regulace

4.11.1 Zavedené regulace a jejich výsledky

Za poslední roky došlo ke změnám, které mají regulaci podpořit a také nastavit konkrétní pravidla pro Airbnb, ale i další online platformy v rámci sdíleného ubytování.

Důležitý krok představuje začlenění pronájmů přes online platformy do ubytovacích služeb, které dalo jasný rámec pro posuzování služby Airbnb z právního hlediska. Na rozdíl od pouhého nájmu je ubytovali uloženo mnoho povinností, jak již bylo zmíněno. Toho, kdo pronajímá byt dlouhodobě se totiž netýká živnostenské oprávnění, z nájmeného neodvádí pojistné na zdravotní pojištění a sociální zabezpečení ani daň z přidané hodnoty. Poskytovatel ubytovacích služeb si tak musí rozmyslet, zda se mu občasné ubytování s takovými podmínkami vyplatí. Složitá administrativa a poplatky příležitostně poskytovatele často odradí. Otázkou byla kontrola a vymahatelnost, finanční správě se nakonec podařilo v roce 2018 získat údaje o pronajímatelích, ačkoliv zatím není jasné, jakým způsobem se k těmto informacím dostala. Podle některých odhadů byly údaje zjištěny na základě transakcí při zasílání výplat hostitelům, finanční správa má totiž podle zákona možnost banky o tyto transakce požádat. Finanční správa na základě zjištění identity hostitelů provedla kontrolu plnění jejich povinností a zpětně získala přes 35 milionů korun, přesněji přes 15 milionů korun vybrala od poplatníků na dani z přidané hodnoty, přes 19 milionů korun doplatily fyzické osoby na dani z příjmu a necelých 47 tisíc korun zaplatily dohromady tři právnické osoby na dani z příjmu. (Novinky.cz, 2019)

Změny v povinnostech ubytovatelů přineslo i zavedení poplatku z pobytu, v němž se sloučily poplatky za rekreační a lázeňský pobyt. Zavedením poplatku z pobytu došlo ke sjednocení poplatků za krátkodobé pobyty, stejné poplatky tak odvádí hoteliér i poskytovatel ubytování v soukromí, bez ohledu na záměr pobytu nebo lokaci ubytování. Nevýhodou

v tomto případě je, že poskytovatel ubytování v soukromí se musí k registraci poplatku ohlásit sám, úřad tak nemůže poplatek jiným způsobem vymáhat. Finanční zpráva v roce 2018 sice získala údaje o hostitelích a předala je podle podepsaného memoranda Magistrátu hlavního města Prahy, který je následně z neplatičů vymáhal, ale další taková to kontrola zatím neproběhla.

V dubnu 2020 proběhla novela zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu. Zprostředkovatelé ubytování přes online platformy jsou nyní povinni sdílet informace s obecním živnostenským úřadem na základě jeho výzvy. Informace se týkají počtu uzavřených smluv o službě cestovního ruchu, celkové ceny za poskytnuté služby, adresy poskytovaného místa k pobytu a také totožnosti poskytovatele služby. Obecní živnostenský úřad je oprávněn poskytnuté informace předat jinému orgánu veřejné moci. Zákon byl schválen pod záminkou snadnějšího trasování nakažených osob v souvislosti s onemocněním Covid-19. (Frček, 2020)

Tento zákon měl zároveň za cíl do budoucna posloužit pro snadnější identifikaci poskytovatelů ubytování v soukromí a jejich kontrolu. Problémem je, že po půl roce od schválení zákona a obeslání několika zprostředkovatelů zatím nebyly vyžádané údaje poskytnuty. (Horáček, 2020)

4.11.2 Dosavadní návrhy regulace

V roce 2020 bylo navrženo několik variant regulací. Jedním z návrhů na omezení krátkodobých pronájmů představovalo otevírání dveří pomocí otisku prstu. Magistrát nabídl dotaci těchto zařízení bytovým družstvům a společenství vlastníků. Opatření by prý mělo zabránit hlavně profesionálním hostitelům, které pronajímají celé byty. (Heller, 2020)

Už jen ze zmíněných informací je jasné, že toto řešení postrádá smysl a diskutabilní je i zásah do soukromí. Pokud by se u zařízení vyskytla závada, nedostali by se do bytu ani dlouhodobí obyvatelé domu. Co se týče regulace Airbnb, omezilo by to veškeré typy ubytování, tedy i sdílené, jelikož majitel a host se nenachází v bytě vždy ve stejnou dobu, stejně tak by omezení bránilo v pronájmu v případě, kdy je majitel na dovolené nebo zrovna byt krátkodobě neobývá. Magistrát dále navrhl k zařízení nainstalovat také kameru a zaplatit

pojištění proti poškození zařízení. V konečném důsledku by se obyvatelé domu jistě zbavili pronajímání bytů přes Airbnb ve svém domě, ale toto řešení se nezdá ideální pro celoplošné zavedení. Nemělo by totiž v první řadě jít o úplný zákaz Airbnb, ale nastavení udržitelných pravidel.

Návrh pražské radní Hany Marvanové, který ale zatím neprošel ke schválení do sněmovny, představuje novela občanského zákoníku, která by doplnila druhý odstavec paragrafu 1175 a podpořila pravomoce společenství vlastníků jednotek: *„Pokud užívání společných částí neodpovídá účelu užívání bytu uvedenému v prohlášení a může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě, mohou pravidla pro užívání společných částí vlastníku určit přiměřená omezení.“* (ČTK, 2020a)

Novela na jedné straně řeší spokojenost rezidentů v domě, na druhé ale příliš omezuje vlastníky nemovitostí v případě, kdyby si společenství vlastníků ustanovilo, že při souhlasu většiny mohou krátkodobé pronájmy v domě zcela zakázat. Tato situace by nakonec mohla vést k nátlakům ohledně hlasování, nevraživosti mezi sousedy nebo dokonce k úplatkářství.

Dalším návrhem pod vedením Hany Marvanové je novela živnostenského zákona, která by obcím dala pravomoce vyhláškou nebo nařízením stanovenit maximální počet přenocování během roku, omezení počtu současně ubytovaných osob nebo období, kdy je možné ubytovací prostory pronajímat. Návrh byl předložen sněmovně, otázkou je, kdy se k jeho vyjednání projednávání dostanou poslanci. (ČTK, 2020b)

4.12 Východiska pro regulaci

Pro navržení regulací je v první řadě potřeba formulovat externality, které Airbnb způsobuje a které je nutné řešit:

- 1) Vysoký podíl pronajímaných bytů v oblasti Prahy 1
- 2) Vyšší nabídka Airbnb bytů než pro dlouhodobý pronájem
- 3) Růst profesionálních hostitelů na úkor těch, kteří službu využívají s původním principem sdílené ekonomiky
- 4) Obtěžování sousedů v případě častého střídání hostů v domě
- 5) Šedá ekonomika

Nyní je důležité si stanovit požadavky, které by regulace měly splňovat:

- 1) Oddělení profesionálních a příležitostných hostitelů
- 2) Srozumitelnost regulací
- 3) Vymahatelnost regulací a podchycení šedé ekonomiky
- 4) Zachování svobody nakládat se svým majetkem podle svého vůle
- 5) Přiměřenost

4.13 Možnosti regulace

Před zaváděním nových regulací je potřeba mít dost prostředků na vymáhání stávajících povinností. Příkladem je zmíněná novela zákona č. 159/1999 Sb. schválená s cílem získat totožnost hostitelů, kdy zprostředkovatelé zatím žádné informace na vyžádání neposkytly. Řešením je tak i nadále vyjednávat s platformami nebo zacílit regulace přímo na uživatele.

4.13.1 Vymáhání aktuálních pravidel, informovat lidi o jejich povinnost

V první řadě by uživatelé měli být dostatečně a srozumitelně obeznámeni se svými povinnostmi.

Magistrát hlavního města Prahy vytvořil web sdileneubytovani.cz obsahující relevantní informace i odkazy vedoucí přímo na webové stránky finanční správy, s cílem uživatele služby Airbnb o jejich povinnostech informovat. Při bližším pohledu je zarážející evidentní zanedbanost webu. Obsahuje sice informace pro poskytovatele i uživatele služby, ale v dosti zkráceném rozsahu a některé informace již nejsou v platnosti. Tato webová stránka by tedy mohla být obnovena a pravidelně aktualizována, s cílem veškeré relevantní informace shromáždit na tento web. Dále by odkazovala na elektronické vyřízení živnostenského oprávnění a daňového přiznání. Jedinou nevýhodou je místní poplatek, pro který v tuto chvíli neexistuje elektronická registrace.

Ve spojení se sdružením ČAPUS nebo jednou z profesionálních správcovských firem by mohl web předávat i rady o ohleduplném hostitelství a jak se vyvarovat problémovým hostům. Správa a provoz webu se v odhadu (s pokrytím různých možností jako je správa

webu agenturou nebo aktualizace a zabezpečení webu) pohybuje maximálně v deseti tisících korun. Informovanost hostitelů a jejich dodržování všech povinností vynese městu jen na místních poplatcích o několik řádů více.

4.13.2 Návrhy omezení ve spolupráci s Airbnb

Airbnb nechce poskytovat údaje o svých uživateli, ale je nakloněno přistoupit na vyjednávání a podílet se na tvorbě regulací. V případě spolupráce s vedením Airbnb by mohly být zavedeny omezení, které z pohledu uživatele představují minimální administrativní zátěž.

V první řadě by Airbnb mohlo odkazovat na zmíněné stránky, aby bylo zajištěno, že uživatelé jsou se svými povinnostmi obeznámeni.

Vhodným omezením krátkodobých pronájmů ve vytížených oblastech by mohly představovat limity pro počet pronajímaných dní během roku. Denní limit by poskytl možnost výdělku při příležitostném pronajímání a eliminoval by profesionální hostitele, pro které by pronájem přestal být výhodný. Řada bytů by se tak dostala zpátky mezi dlouhodobé pronájmy pro rezidenty. Dodržování stanoveného limitu by provádělo Airbnb na základě blokace kalendáře po dosažení daného limitu. Obdobnou dohodu o blokaci kalendáře uzavřelo s Airbnb i vedení města Amsterdam. Denní limity by přicházely v úvahu hlavně pro oblast Prahy 1, kde by limit mohl činit 90 dní a Prahy 2, kde by mohl být nastaven volnější limit 120 dní.

Nepříjemnosti a vyrušování sousedů by pomohl eliminovat minimální počet nocí. Limit nejméně 3 nocí by vyřadil jednodenní večírky a předešel častému střídání hostů v domě, které obtěžuje sousedy.

Déle ubytování turistů mají tendenci se k ubytování chovat s větší ohleduplností, to potvrzuje i Petr Městecký, předseda Spolu Snesitelné bydlení. (Chorá, 2020)

Řada turistů cestujících po kratší dobu by se vrátila zpět do hotelů a penzionů. Dodržené minimálního limitu by bylo opět nastaveno v kalendáři přímo na platformě Airbnb.

Podobnou restrikcí představuje omezení počtu hostů, které by omezilo pohyb cizích lidí v domě. Omezení by bylo zajištěno přes aplikaci při volbě počtu hostů. Některé byty podle nabídek Airbnb na Novém Městě a Malé Straně nabízí byty až pro 16 hostů. Maximální počet hostů by mohl být povolen maximálně do 10 hostů, pokud se nejedná o samostatný dům nebo hotelový pokoj. Omezit ubytování pro méně jak 8 hostů by znamenalo omezit ubytování pro větší rodiny.

Airbnb při jednání s pražským zastupitelstvem v minulosti navrhlo místní poplatky vybírat a odvádět za hosty, což by opět zmírnilo administrativu a předcházelo i šedé ekonomice a neodvádění poplatků. Plátců poplatků se však týkají evidenční povinnosti, které by nebyly tímto způsobem k dispozici. Musela by tedy proběhnout novela zákona o místních poplatcích, která by poplatky odvedené platformou Airbnb nebo případně dalšími digitálními platformami blíže specifikovala a upravila.

4.13.3 Regulace nezávisle na Airbnb

V případě nespolupráce vedení Airbnb s Prahou jsou regulace složitější z důvodu časově zdlouhavého legislativního procesu a následné kontroly dodržování stanovených zákonů. V úvahu by přicházela zmíněná novela živnostenského zákona. Formulace je ale příliš obecná a měly by být stanoveny maximální limity, v kterých by se obce pohybovaly.

5 Závěr

Bakalářská práce analyzuje situaci na trhu s krátkodobými pronájmy zprostředkovanými digitální platformou Airbnb na území hlavního města Prahy. Cílem práce bylo na základě souhrnných dat ze zveřejněných listingů a vybraných zdrojů ověřit rozsáhlost negativních vlivů této služby a navrhnout přiměřené řešení pro jejich odstranění. Analýza potvrdila nepříznivé dopady na centrum města a to především na oblast Prahy 1 a Prahy 2. Nejvíce nabídek je koncentrováno právě do těchto oblastí, v Praze 1 je i přes koronavirovou pandemii nabízeno téměř 3 tisíce bytů, v minulém roce počet dokonce přerostl přes hranici 4 tisíc nabídek. Ve srovnání s celkovým počtem bytových jednotek to znamená podíl 22,7 % v tomto roce pro oblast Prahy 1 a podíl 5,4 % pro oblast Prahy 2. V minulém roce se tento podíl v Praze 1 vyšplhal až na 33,7 % . Na tento nežádoucí jev poukazuje i stav nabídek na realitních portálech pro dlouhodobé pronájmy. Srovnání s realitními servery Sreality.cz a Realingo.cz, inzerující nejvíce bytů a domů k dlouhodobým pronájmům, prokázalo vyšší nabídku Airbnb bytů i v letošním roce, i přes celkové snížení téměř 8 tisíc listingů z důvodu omezeného cestování a zamrzlého turismu, které se vrátily zpět na trh s dlouhodobými pronájmy. Tyto faktory potvrzují významný podíl krátkodobě pronajímaných bytů a to zejména v centru a potvrzují obavy zatížení centra turisty a odsun rezidentů, kteří nemohou sehnat vhodné bydlení z důvodu omezené nabídky dlouhodobých pronájmů.

Transformaci služby Airbnb ze sdíleného ubytování na pronájem celých prostor za účelem zisku potvrzuje několik ukazatelů, a to podíl jednotlivých typů ubytování, dostupnost kalendáře a reálná obsazenost a počet listingů na jednoho hostitele. Rozdělení nabídky podle typu ubytování prezentuje značný podíl celých domů a bytů, které tvoří 77 % celé nabídky. Z této většiny je navíc opět 70 % dostupných déle jak 90 dní, což ukazuje na úmysl byty využívat v první řadě na krátkodobý pronájem, nikoliv na občasné sdílení v majitelově nepřítomnosti. Faktor obsazenosti upozorňuje na reálnou vytíženost ubytovacích prostor. Z 7212 nabídek bylo 2238 nabídek obsazeno déle než 60 dní, období ale ukazuje na období od února 2020 do února 2021 a musí se na něj nahlížet v souvislosti s aktuální situací. Časté střídání hostů v apartmánech může obtěžovat sousedy, kteří nabývají dojem ztráty soukromí a bezpečí. Pokud se navíc majitel neumí eliminovat problémové hosty, jsou ostatní rezidenti vystaveni nepříjemným incidentům například s opilými cizinci na společných prostorech, zničení společných prostor nebo rušení nočního klidu.

Využívání platformy za účelem podnikání dokazují počty listingů na hostitele. Ukazatel průměrného počtu listingů na jednoho hostitele vykazuje 2,2 nabídek na hostitele. Při bližším rozboru se ukazuje, že 70 % listingů je inzerováno hostiteli s dvěma a více nabídkami, 105 hostitelů spravuje 10 a více listingů a v úhrnu tito hostitelé inzerují necelých 2200 nabídek. Největších 10 hostitelů z pohledu množství nabídek si mezi sebe dělí 586 ubytovacích prostor.

Výnos je klíčovým důvodem pro krátkodobé pronajímání bytů a rozšíření profesionálních správcovských firem. Průměrné ceny mezi krátkodobými a dlouhodobými pronájmy se v důsledku příliš neliší, v obou případech se pohybují kolem 25 500 korun. Zvýšená poptávka po bytech v oblasti Prahy 1 zvyšuje výnos, ale stejně tak i ceny dlouhodobých nájmu. Výnos tedy záleží na více faktorech. Nejvíce se hostitelům vyplatí pronájem v oblasti Prahy 1, jelikož centrum láká turisty a vysoká poptávka zvyšuje cenu. Výše konečného výtěžku dále závisí na hodnocení hostitele, charakteristice konkrétního ubytování a nabízených službách. Lepšího hodnocení a dosahují profesionální hostitelé, kteří mají tyto pronájmy jako hlavní zdroj příjmů. Jak potvrzují i výsledky vyhledávání, tito hostitelé zabírají přední příčky a mají tak potenciál na vyšší obsazenost a tedy i vyšší výnos.

Pro navržení možných regulací je tedy hlavním cílem omezit počet nabídek v oblasti Prahy 1 a Prahy 2, přičemž vedlejším záměrem je omezit profesionální hostitele a podpořit původní koncept sdíleného ubytování ve formě příležitostných pronájmů. Regulace jsou smysluplné jedině když jsou vyhamatelné, jinak hrozí přesun odvětví do šedé ekonomiky. Proto je nejlepším možným řešením usilovat o vyjednávání přímo s vedením Airbnb. Přímo přes platformu by tak bylo možné nastavit denní limit pro zmíněné obvody, případně dále regulovat minimální počet osob nebo minimální počet nocí. Pro lepší informovanost dosavadních povinností by sloužil již zřízený web pražským magistrátem, který nyní vyžaduje aktualizaci a doplnění relevantních informací.

6 Seznam použitých zdrojů

Knížní literatura

GALLAGHER, Leigh, 2017. *The Airbnb Story: How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billions...And Created Plenty of Controversy*. Boston (New York): Houghton Mifflin Harcourt. ISBN 978-0-544-95266-9.

PICHT, Jan, Radim BOHÁČ a Jakub MORÁVEK, ed., 2017. *Sdílená ekonomika - sdílený právní problém?*. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-874-2.

PICHT, Jan, Radim BOHÁČ a Jakub MORÁVEK, 2019 *Sdílená ekonomika tři roky poté - závěry a perspektivy*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-591-0

STONE, Brad, 2019. *Uber a Airbnb mění svět: příběhy sdílené ekonomiky*. Přeložil Jiří PONDĚLÍČEK. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-0779-7.

VIDOVIČOVÁ, Lucie, 2013. *Stáří ve městě, město v životě seniorů*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON). Studie (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-141-1.

Elektronické zdroje

AIRBNB INC., c2021a. About us. *Airbnb News* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-28]. Dostupné z: <https://news.airbnb.com/about-us/>

AIRBNB INC., c2021o. Pro Photography. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/d/pro-photography>

AIRBNB INC., c2021p. Registrační proces v Berlíně: Často kladené otázky. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/2342/registračn%C3%AD-proces-v%C2%A0berl%C3%ADn%C4%99-často-kladené-otázky>

AIRBNB INC., c2021f. Financials. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-28]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/d/financials>

AIRBNB INC., c2021e. Hospitality. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-28]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/hospitality>

AIRBNB INC., c2021g. Superhost. *Airbnb* [online]. Airbnb Inc., Dublin [cit. 2020-11-28]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/d/superhost>

AIRBNB INC., c2021h. Airbnb plus host. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-28]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/plus/host>

AIRBNB INC., c2021i. Jak si mám vybrat typ ubytování? *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-28]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/5/jak-si-mam-vybrat-typ-ubytovan%C3%AD>

AIRBNB INC., c2021k. Buď doma, kamkoli tě práce zavane. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2021-03-07]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/work?set_beve_on_new_domain=1613816112_M2U2MzljMDI1ZTFk

AIRBNB INC., c2021m. Co jsou to servisní poplatky Airbnb? *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1857/co-jsou-to-servisn%C3%AD-poplatky-airbnb>

AIRBNB INC., c2021n. Jak funguje výběr a odvádění daní z obsazenosti prostřednictvím Airbnb? *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb Inc. [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1036/jak-funguje-vyber-a%C2%A0odvaden%C3%AD-dan%C3%AD-z%C2%A0obsazenosti-prostrednictv%C3%ADm-airbnb>

AIRBNB, INC., c2021b. Hostitelství pobytů. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb [cit. 2020-12-01]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1435/zdroje-pro-hostitele-a-častokladené-otázky-týkaj%C3%ADc%C3%AD-se-nediskriminace>

AIRBNB, INC., c2021c. Nediskriminační zásady. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb [cit. 2020-12-01]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/2867/nediskriminačn%C3%AD-zásady>

AIRBNB, INC., c2021d. Identifikace a ověření. *Airbnb* [online]. Dublin: Airbnb [cit. 2020-12-01]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1237/jak-funguje-ověřen%C3%AD-totožnosti-na-airbnb#when>

AJUNTAMENT DE BARCELONA, 2016. Ciutat Vella suspends new licences for activities in public places. *Ajuntament de Barcelona* [online]. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 14.10. 2016 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/en/noticia/ciutat-vella-suspends-new-licences-for-activities-in-public-places_416480

BARTUŠKOVÁ, Hana, 2020. Jak přiznat státu příjmy z Airbnb a jaké změny přinesl koronavirus. *Hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 22. 7. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/airbnb-dane-danove-priznani-pojisteni/>

BENDA, Marek. Perspektivy sdílené ekonomiky. *Finanční a ekonomické informace, Dokumentační bulletin MF: Přehled dokumentovaných článků, knih, a dalších informačních zdrojů* [online]. Praha, Ministerstvo financí, odbor Rozvoj ICT, odd. Informační podpora a knihovna, 29.6. 2016, , 8-10 [cit. 2020-10-22]. ISSN 1804-7262. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Bulletin-knihovny-MF_2016-c-06_Financni-a-ekonomicke-informace-62016.pdf

Blahobyty [online], c2016. Praha: Curso [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://blahobyty.cz/blog/>

BROLÍK, Tomáš, 2020. Na turisty zapomeňte, pronajměte byt nám. *Respekt* [online]. Praha: Economia, 21. 7. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.respekt.cz/agenda/na-turisty-zapomente-pronajmete-byty-nam>

BÝM, Petr, 2020. Lisabonský postcovidový recept. *Stavební fórum* [online]. Praha: MSG holding, 21. 7. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.stavebni-forum.cz/cs/lisabonsky-postcovidovy-recept-na-airbnb/>

CVRČEK, Miroslav, 2016. Manažer české AirBnb: Turisty nekrademe, vytváříme vlastní. Pronajměte i vy svůj gauč. *Reflex* [online]. Praha: CZECH NEWS CENTER, 28. dubna 2016 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.reflex.cz/clanek/rozhovory/71107/manazer-ceske-airbnb-turisty-nekrademe-vytvarime-vlastni-pronajmete-i-vy-svuj-gauc.html>

ČAPUS, 2017. *ČAPUS* [online]. Praha: Česká asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <http://capus.cz>

ČERNÝ, Aleš, 2016. Manažer AirBnB: Praha je u nás čtvrtým nejžádanějším městem v Evropě. *IDNES.cz* [online]. Praha: Marfa, 20. března 2016 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/rozhovor-s-andrew-verbitsky-z-airbnb.A160318_154653_ekonomika_rny

ČSÚ, [2011a]. Bytová výstavba. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&pvo=STA001D320201B&vyhltext=počet+domů&bkvt=cG_EjWV0IGRvbcWv&z=T&f=TABULKA&katalog=all&u=v2388_VUZEMI_100_3018&&c=v1378~8_RP2019&str=v2388

ČSÚ, [2011b]. Obydlenost. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZVPH029&pvokc=&katalog=30731&z=T>

ČSÚ, 2021. Správní obvody hlavního města Prahy. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 15.01.2021 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/spravni-obvody>

ČTK, 2017. Populární pronájmy bytů Airbnb nejsou V Česku úspěšné. Každý čtvrtý hostitel po chvíli skončí. *E15.cz* [online]. Praha: CZECH NEWS CENTER, 4. října 2017 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/obchod-a-sluzby/popularni-pronajmy-bytu-airbnb-nejsou-v-cesku-uspesne-kazdy-ctvrty-hostitel-po-chvili-skonci-1338169>

ČTK, 2020a. Praha připravuje další návrh změny zákona kvůli Airbnb, vlastníci by mohli zakazovat krátkodobý pronájem Zdroj: *Lidovky.cz* [online]. Praha: Marfa, 23. září 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/praha-pripravuje-dalsi-navrh-zmeny-zakona-kvuli-airbnb-vlastnici-by-mohli-zakazovat-kratkodoby-prona.A200923_173148_firmy-trhy_livs

ČTK, 2020b. Společenství vlastníků by v Praze mohla zakázat Airbnb. *Seznam zprávy* [online]. Praha: Seznam.cz, 24. 9. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/praha-pripravuje-dalsi-navrh-zmeny-zakona-kvuli-airbnb-121144>

ČTK, 2021. Počet bytů k dlouhodobému nájmu v Praze vzrostl o 105 procent. *Seznam zprávy* [online]. Praha: Seznam.cz, 7. 2. 2021 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/pocet-bytu-k-dlouhodobemu-najmu-v-praze-vzrostl-o-105-procent-141174>

DAVID, Marek, Václav FRANČE, Petr NĚMEC, Edita BOLKOVÁ, Kateřina NOVOTNÁ a Kateřina KRCHNIVÁ, 2017. Sdílená ekonomika: bohatší bez vlastnictví. In: *Deloitte* [online]. Praha: Deloitte ČR [cit. 2021-03-03]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Sdilená-ekonomika.pdf>

DE BARRIN, Christian a Ramón ESTALELLA, 2017. Policy Priorities for a responsible and fair ‘collaborative’ economy. In: *Hotrec: Hospitality Europe* [online]. Brusel: HOTREC, 2017 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.hotrec.eu/wp-content/customer-area/storage/c6ab98527c30a95f0a51ca21205f469d/Policy-Priorities-for-a-responsible-and-fair-collaborative-economy.pdf>

DOLNICAR, Sara, 2018. *Peer-to-Peer Accommodation Networks: Pushing the boundaries* [online]. Oxford: Goodfellow Publishers Limited [cit. 2021-03-03]. ISBN 978-1-91196-53-6. Dostupné z: <https://library.oapen.org/viewer/web/viewer.html?file=/bitstream/handle/20.500.12657/30986/640674.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

EVROPSKÁ KOMISE, 2016. Sdělení komise evropskému parlamentu, radě, evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a výboru regionů. In: *Eur-lex* [online]. Brusel: Evropská komise, 2. 6. 2016 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0356&from=EN>

FOJTÍK, Jiří, 2017. Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další). In: *Finanční správa České republiky* [online]. Praha: Generální finanční ředitelství, 11. 10. 2017 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2017-10-11_Info_k_danovemu_posouzeni_povinnosti_poskytovatelu_ubytovacich_sluzeb.pdf

FRČEK, Vilém, 2020. Dostálová: Před uvolněním opatření musíme mít přehled i o digitální ekonomice typu Airbnb. *Ministerstvo pro rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 1. 4. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/dostalova-pred-uvolnenim-opatreni-musime-mit-preh>

GESLEY, Jenny, 2016. Germany: Law Restricting Airbnb and Other Vacation Rentals Takes Effect in Berlin. *Library of Congress* [online]. Washington: The Library of Congress, 24. 5. 2016 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.loc.gov/law/foreign-news/article/germany-law-restricting-airbnb-and-other-vacation-rentals-takes-effect-in-berlin/>

GOLEMIO, 2018. Analýza sdílené ekonomiky Airbnb v Praze. *Golemio: Prague city data* [online]. Praha: Datová platforma Golemio, 2018, aktualizace 1. 2. 2021 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://golemio.cz/cs/node/18245>

HELLER, Jakub, 2018. Jen za loňský rok je díky nám Česko o 10 miliard bohatší, tvrdí Airbnb Zdroj: *IDNES.cz* [online]. Praha: MARFA, 9. června 2018 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/airbnb-2017-studie-byty-nedostatek-praha-cesko-deset-miliard-milion-hostu.A180606_153435_domaci_hell

HELLER, Jakub, 2020. Bez otisku prstu vstup zakázán. Radnice zaplatí Pražanům nové zámky proti Airbnb. *Aktuálně.cz* [online]. Praha: Economia, 6. 3. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/regiony/praha/hosty-airbnb-maji-zastavit-zamky-na-otisk-prstu/r~295100105f8e11eab115ac1f6b220ee8/>

HORÁČEK, Jakub, 2020. Praha hrozí portálům typu Airbnb pokutami. Městským částem neposkytly nutné údaje. *IROzhlas* [online]. Praha: Český Rozhlas, 20. září 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/pokuty-airbnb-booking-kratkodoby-pronajem-udaje_2009201833_onz

CHORÁ, Magdalena, 2020. "Zítra už tu policii nezavoláš." Odpůrci Airbnb čelí výhrůžkám i pokrytectví politiků. *Aktuálně.cz* [online]. Praha: Economia, 26. 6. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/obyvatel-centra-nove-zakony-o-airbnb-jsou-nevymahatelne-je-t/r~b3d4e7beb6bf11eaa25cac1f6b220ee8/>

Inside Airbnb: Adding data to the debate [online], 2020. Inside [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <http://insideairbnb.com/paris/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

KANCELÁŘ VEŘEJNÉHO OCHRÁNCE PRÁV, 2019. Sdílená ekonomika, Ubytovací služby. In: *Ombudsman veřejný ochránce práv* [online]. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv, 2019 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.ochrance.cz/uploads-import/Letaky/Sdilena-ekonomika_Ubytovaci-sluzby.pdf

KRAJSKÁ SPRÁVA ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU V HL. M. PRAZE, 2020. Statistická ročenka hlavního města Prahy. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 18. prosinec 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/122362684/33012020.pdf/90db0e24-58b9-4348-8aff-86166358de76?version=1.9>

KUČERA, Petr, 2019. Nový poplatek za ubytování míří na Airbnb. Schváleno. *Peníze.CZ* [online]. Praha: Partners media, 15. 10. 2019 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti/409907-novy-poplatek-za-ubytovani-miri-na-airbnb-schvaleno>

LINHART, Miroslav, c2021. Vývoj na rezidenčním trhu v březnu 2020. *Deloitte* [online]. Praha: Deloitte [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/vyvoj-na-rezidencnim-trhu-v-breznu-2020.html>

MALÁ, Markéta, 2020. Amsterdam zcela zakázal Airbnb v centru. I Praha chce regulovat, nemá ale oprávnění. *Echo24.cz* [online]. Praha: ECHO MEDIA, 30. 7. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://echo24.cz/a/S35TB/amsterdam-zcela-zakazal-airbnb-v-centru-i-praha-chce-regulovat-nema-ale-opravneni>

MARIANOVSKÁ, Veronika a Michal NĚMEC, 2018. Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. města Prahy. In: *Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy* [online]. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2018 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenom-en-airbnb-a-jeho-dopady-v-kontextu-hl.m.prahy.pdf

NOVOA, Jaime, 2015. Cataluña becomes first Spanish region to legalize Airbnb. *NovoBrief* [online]. Spain: Espacio Media Incubator, 2015 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://novobrief.com/airbnb-legal-in-cataluna-barcelona/3286/>

Ohlášení živnosti, 2018. *Městská část Praha 8* [online]. Praha: MČ Praha 8, 30.11.2018 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://m.praha8.cz/ohlaseni-zivnosti.html?z=2>

REALITYMIX.CZ, c1999-2021. Průměrná cena pronájmu – za měsíc. *RealityMIX.cz* [online]. Praha: DALTEN media [cit. 2021-03-15]. Dostupné z:

<https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>

SATTLER, Robert, 2021. V Praze je rekordní zájem o nové byty. Nejvíce žádaný dvojpokoják vyjde na téměř šest milionů. *Forbes* [online]. Praha: Forbes, 27. ledna 2021 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://forbes.cz/v-praze-je-rekordni-zajem-o-nove-byty-nejvice-zadany-dvojpokojak-vyjde-na-temer-6-milionu/>

SETTLE IN BERLIN, 2016. The impact of the airbnb ban in Berlin – 6 months after. *Settle in Berlin: Beating Bureaucracy since 2011* [online]. Berlin: Settle in Berlin, 24. 11. 2016 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.settle-in-berlin.com/airbnb-ban-berlin/>

SVOBODA, Jiří, 2018. Paříž nadále razí proti Airbnb, na pokutách za nelegální pronájmy letos vybrala 1,3 milionu eur. *CzechCrunch* [online]. Praha: CzechCrunch, 2. 9. 2018 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.czechcrunch.cz/2018/09/pariz-nadale-razi-proti-airbnb-na-pokutach-za-nelegalni-pronajmy-letos-vybrala-13-milionu-eur/>

TOMANKA, Marek, 2019. Paříž žaluje Airbnb za nelegální inzeráty, žádá 12,5 milionu eur. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 11. 2. 2019 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/airbnb-pariz-zaloba-pokuta-inzerat-sdilene-ubytovani-turiste.A190211_101743_eko-zahranicni_mato

Ubytování jako samostatná činnost nebo nájem nemovité věci, 2017. In: *Etržby* [online]. Praha: Finanční správa, 2017 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: https://www.etrzby.cz/assets/cs/prilohy/Ubytovani_nebo_najem_EET_verejnost.pdf

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3, 2019. Místní poplatek z pobytu. *Městská část Praha 3* [online]. Praha: Úřad městské části Praha 3 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.praha3.cz/urad/potrebuji-vyridit/mistni-poplatek-z-pobytu>

VEBER, Jaromír, Vladimír KRAJČÍK, Libor HRUŠKA a Petr MAKOVSKÝ, 2016. Sdílená ekonomika. In: *Vysoká škola podnikání a práva* [online]. Praha: Vysoká škola podnikání a

práva, 6. 11. 2016 [cit. 2021-03-10]. Dostupné z: <https://www.vspp.cz/wp-content/uploads/2017/05/zprava.pdf>

VEJVODOVÁ, Alžběta, 2017. Rána pro Airbnb: Finanční správa vyrukovala s novým výkladem zákona. *Právní rádce* [online]. Praha: Economia, 29. 11. 2017 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://pravnicaradce.ihned.cz/c1-65972210-rana-pro-airbnb-financni-sprava-vyrukovala-s-novym-vykladem-zakona>

WEIN, Andrew, 2020. Banning Airbnb as a first step: Amsterdam no longer wants to be an amusement park. *Tourism Review News: Respected Voice of Tourism* [online]. Stockport, United Kingdom: Tourism Review Media, 6. 7. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.tourism-review.com/amsterdam-announced-banning-airbnb-news11614>