

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Uber, Airbnb a další – nový ekonomický směr

Sandra Kavalírová

© 2018 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Sandra Kavalírová

Podnikání a administrativa

Název práce

Uber, Airbnb a další – nový ekonomický směr

Název anglicky

Uber, Airbnb and more – new economy direction

Cíle práce

Cílem práce je realizovat zisk prostřednictvím služby Airbnb, v určených pražských lokalitách.

Metodika

V teoretické části práce bude provedena deskripce nabídky a poptávky, tržní rovnováhy. Dále bude provedena deskripce služby Airbnb.

V praktické části práce budou realizovány nájmy bytových jednotek službou Airbnb a dojde k porovnání nákladů, výnosů a určení zisku.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Airbnb, mikroekonomie, nabídka, nájem, náklady, poptávka, podnájem, trh, výnosy

Doporučené zdroje informací

ALHADEFF, David. Microeconomics and Human Behavior: Toward a New Synthesis of Economics and Psychology. University of California Press, 1982. 204 s. ISBN: 0-520-04353-7.

BRČÁK, Josef, SEKERKA Bohuslav. Mikroekonomie. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 261 s. ISBN 978-80-7380-280-6.

FRANK, Robert. Microeconomics and Behavior. McGraw-Hill Education, 2009. 640 s. ISBN 0-07-337594-2.

JEHLE, Geoffrey Alexander a Philip J RENY. Advanced microeconomic theory. 2. ed. Boston, Mass. [u.a.]: Addison-Wesley, 2001, xiv, 543 s. ISBN 0-321-20453-0.

JUREČKA, Václav. Mikroekonomie. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2013, 366 s. ISBN 978-80-247-4385-1.

MANKIW, Greg. Principles of Microeconomics. Mason: Cengage Learning, 2012. 528 stran. ISBN 978-0-538-45304-2.

SOUKUPOVÁ, Jana. Mikroekonomie. Vyd. 3., dopl. Praha: Management Press, 2002, 548 s. ISBN 80-7261-061-9.

Předběžný termín obhajoby

2017/18 ZS – PEF (únor 2018)

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 13. 10. 2016

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 10. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2018

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 12.03.2018

Poděkování

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

Uber, Airbnb a další – nový ekonomický směr

Souhrn

Práce se zabývá komparací metody pronájmu pražského bytu nacházejícího se na Praze 1. Oproti klasickému pronájmu má majitel možnost pronajímat byt také krátkodobě prostřednictvím moderní služby Airbnb. V úvodu práce jsou definovány pojmy z oblasti ekonomie a je charakterizována sdílená ekonomika. K rozhodnutí kdy se vyplatí majiteli pronajímat byt na krátké a kdy na dlouhé období pomůže praktická část práce. Na základě vymezení celkových příjmů a výdajů, implicitních nákladů a opotřebení jednotlivého zařízení bytu plynoucí z reálného krátkodobého pronájmu a z odhadovaného alternativního dlouhodobého pronájmu po dobu jednoho roku budou výsledky postaveny do protikladu a následně vyhodnoceny.

Klíčová slova: Airbnb, sdílená ekonomika mikroekonomie, nabídka, nájem, náklady, poptávka, majitel, příjmy

Uber, Airbnb and more – new economy direction

Summary

The thesis deals with the comparison of the method of renting a Prague flat situated in Prague 1. In comparison with the classic lease, the owner is also able to rent an apartment for a short time through the modern Airbnb service. In the beginning of the thesis are defined the terms of economics and a shared economy is characterized. To decide when it is worthwhile to rent the apartment for a short time and for a long period will help the practical part of the work. Determining the total income and expense, implicit costs and wear and tear of an individual dwelling devices resulting from real short-term rentals and from an estimated alternative long-term lease for one year will result against each other and then evaluated.

Keywords: Airbnb, sharing economy, microeconomics, supply, rent, costs, demand, owner, revenues

Obsah

1. Úvod.....	11
2. Cíl práce a metodika.....	12
2.1. Cíl	12
2.2. Metodika	12
3. Literární rešerše	13
3.1. Ekonomie.....	13
3.2. Ekonomika	14
3.3. Trh	14
3.3.1. Tržní mechanismus	15
3.3.2. Poptávka.....	15
3.3.3. Nabídka	16
3.3.4. Tržní cena.....	17
3.4. Historický vývoj sdílené ekonomiky.....	18
3.5. Vývoj výpočetní techniky a internetu	20
3.6. Sdílení ve 21. století.....	21
3.7. Airbnb	22
3.7.1. Airbnb v České republice	23
3.8. Legislativa sdíleného ubytování.....	23
3.9. Povinnosti hostitele vůči státu v České republice.....	24
3.9.1. Odvod daní z provozování služby Airbnb	24
3.9.2. Lázeňský poplatek.....	25
3.9.3. Evidenční a domovská kniha	25
3.9.4. Ohlašování pobytu cizinců.....	26
3.9.5. Ostatní poplatky	26
4. Praktická část.....	27
4.1. Základní informace o bytové jednotce na portálu Airbnb.....	27
4.2. Obsazenost bytové jednotky	28
4.3. Celkové příjmy plynoucí z krátkodobého pronájmu	29
4.4. Celkové výdaje plynoucí z krátkodobého pronájmu	31
4.5. Dlouhodobý pronájem	35
4.6. Celkové příjmy plynoucí z dlouhodobého pronájmu	35
4.7. Celkové výdaje plynoucí z dlouhodobého pronájmu	36

4.8. Opotřebení bytové jednotky	37
4.9. Porovnání výsledků krátkodobého a dlouhodobého pronájmu.....	41
5. Diskuse a výsledky.....	43
6. Závěr	45
7. Seznam použité literatury	46
8. Seznam tabulek	50
9. Seznam obrázků.....	50
10. Seznam grafů.....	51
11. Přílohy.....	51

1. Úvod

V posledních letech největší rozmach v ekonomice můžeme zaznamenat v tzv. „sharing economy“ neboli sdílené ekonomice. Tento pojem úzce souvisí právě s rozvojem internetu. Pomocí vytvoření různých internetových portálů a následně mobilních aplikací, svojí jednoduchostí získává rapidním tempem více příznivců, kteří mohou svoje nevyužité zdroje či majetky sdílet a vytvořit tak velkou škálu nabídky v rámci sdílené ekonomiky.

Mezi aktuální lídry sdílené ekonomiky patří přepravní společnost Uber. Služba podobná taxi, která umožňuje řidičům být vlastním pánem a pracovat kdy chtějí a vydělat si kolik chtějí, aniž by byli vázáni na pracovní dobu. Klienti si pak pomocí právě mobilní aplikace lehce zavolají vůz s řidičem, kdykoliv potřebují.

Ve své práci se zaměřuji na službu Airbnb, která pomáhá majitelům nemovitostí v atraktivních lokalitách a otevírá tak možnost maximalizace jejich zisku pomocí krátkodobých pronájmů. Tato služba je stále více populární a to i díky novému trendu cestování „low-cost“ - nízké náklady a vytváří tak nový druh cestování. Fenomén Airbnb ale ovlivňuje i současnou situaci na realitním trhu. Společnost více investuje do koupě bytů a tak si pokládám otázku, zda-li se vyplatí nemovitost pronajímat dlouhodobě za smluvené ceny nebo zprostředkovávat pronájmy na krátké období za vyšší ceny.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl

Cílem práce je rozhodnout, který typ pronájmu je pro majitele bytu ziskovější na základě získaných výsledků z reálného krátkodobého pronájmu a odhadu alternativních příjmů a výdajů z klasického pronájmu bytu velikosti 2+kk situovaného na Praze 1.

Dílčím cílem je vyčíslení implicitních nákladů a porovnání opotřebení bytové jednotky z krátkodobého a dlouhodobého pronájmu.

2.2. Metodika

Literární rešerše přinese souhrnou deskripci tématu práce, kde budou vymezeny a formulovány základní pojmy z oblasti ekonomiky na základě studia odborné literatury. V jednotlivých kapitolách bude obecně popsána sdílená ekonomika od historie až po její současnost, společně s vývojem technologií a internetu. Nakonec následuje obecná deskripce služby Airbnb se zaměřením na její četnost a legislativu plynoucí z činnosti pronájmu bytu v České republice pomocí platformy sdíleného ubytování.

Praktická část bude zaměřena na hlavní cíl práce a to na výběr nejvýnosnějšího způsobu pronájmu pro vlastníka daného bytu. Rozhodnutí o výběru metody pronájmu nemovitosti bude postaveno na komparaci zjištěných celkových čistých příjmů vyplývajících z krátkodobého a dlouhodobého pronájmu. Zároveň analytická část práce bude poukazovat na vyskytující se implicitní náklady a jednotlivé opotřebení bytové jednotky z obou variant pronájmu a zahrne je do výsledného porovnání. To napomůže k přesnějšímu a snadnějšímu rozhodnutí výběru metody. V závěru práce bude určena metoda, která podle zjištěných výsledků bude přinášet majiteli větší výnosnost z činnosti pronájmu daného bytu.

3. Literární rešerše

3.1. Ekonomie

Ekonomie je společenská věda, která se zajímá o poznání značně důležité sféry života člověka a lidské společnosti. Zaobírá se problémy hospodářského života jako jsou tvorba bohatství a jeho rozdělování, hojnost a chudoba, zaměstnanost a nezaměstnanost, ceny a životní úroveň, inflace a dalšími důležitými oblastmi. (1)

Vymezení definice ekonomie jako vědní disciplíny není jednotné. Některá vymezení jsou velmi úzká a zjednodušující nebo naopak velmi obecná a všezahrnující. Rozdíly mezi nimi jsou v jejich lišících se přístupech k podstatě zkoumaných jevů či jsou odrazem vývoje pohledu vědců. Z celé této škály definic formulace v koncentrované podobě vyjadřující hlavní směr zkoumání v ekonomii zní takto:

„Ekonomie je vědou, která studuje způsob, jakým lidé používají vzácné, omezené zdroje k výrobě užitečných statků a služeb a jak si tyto statky a služby rozdělují a vzájemně směňují.“ (1) (2)

S ekonomii nepřetržitě souvisí politické, zdravotní, ekologické i ostatní problémy života. Ekonomické znalosti v zemi s tržním hospodářstvím jsou potřebné jak pro úspěšný výkon v zaměstnání, tak i pro vytváření osobního života, především pro lepší orientaci finančního prostředí, pro přijímání důležitých životních rozhodnutí a pochopení hospodářského vývoje napomáhá predikovat dopady současných ekonomických procesů pro budoucnost. (1) (2)

Ekonomická oblast je tradičně rozdělena do dvou širokých oblastí, které jsou úzce spojené. Mikroekonomie je studium toho, jak jednotlivé ekonomické subjekty stát, firmy a domácnosti rozhodují a jak se vzájemně ovlivňují na konkrétních trzích. Makroekonomie je studium ekonomického dění, které se týká agregovaného pohledu na národní hospodářství jako celek a na jeho zapojení do světové ekonomiky. Mikroekonomik by mohl studovat dopad kontroly nájemného na bydlení v Praze, vliv zahraniční konkurence na automobilový průmysl v České republice nebo účinky povinné školní docházky na výdělků pracovníků. Makroekonomik by mohl studovat dopady půjček ze strany vlády, změny v čase v ekonomické míře nezaměstnanosti nebo alternativní politiky podporující růst národních životních standardů. (2) (3)

3.2. Ekonomika

Ekonomika je souhrn hospodaření na určitém území, konkrétní hospodaření jednotlivců, institucí, firem či státu. Jde vlastně o uplatnění ekonomie v praxi. (4)

Část společenského života, která je spjatá s ekonomickou činností. Cílevědomá hospodářská činnost zaměřená na výrobu, výměnu a spotřebu materiálních a nemateriálních statků a služeb. Cíl ekonomiky vymezuje uspokojování potřeb společnosti. (5)

S pojmem ekonomika se nejčastěji vyskytuje spojení nadnárodní, národní či podnikové hospodářství. (5)

Hlavní rozdíl mezi slovy ekonomie a ekonomika, která mají k sobě velmi blízko, je v diferenciaci předmětu ekonomického zaměření. Ekonomie zkoumá vztahy subjektů a jak trh funguje, kdežto ekonomika data zpracovává, analyzuje a číselně vyhodnocuje. (6)

3.3. Trh

Slovo „Trh“ je obecný pojem, pod kterým si obvykle v reálném ekonomickém životě lidé vybaví místo, kde najdou nabízené a poptávané statky a služby. Samotný trh je podle druhu ekonomických statků s jakými obchodujeme dále konkretizován. (5)

Z hlediska zjednodušené ekonomické teorie, je trh místo, kde se střetává nabídka s poptávkou. Dochází zde k uskutečňování transakcí a dochází k vzájemné výměně výrobků a služeb mezi subjekty prostřednictvím směny. K výměně výsledků činností dochází v rámci reálného setkávání prodávajících a kupujících nebo ve virtuálním prostředí. (1) (2)

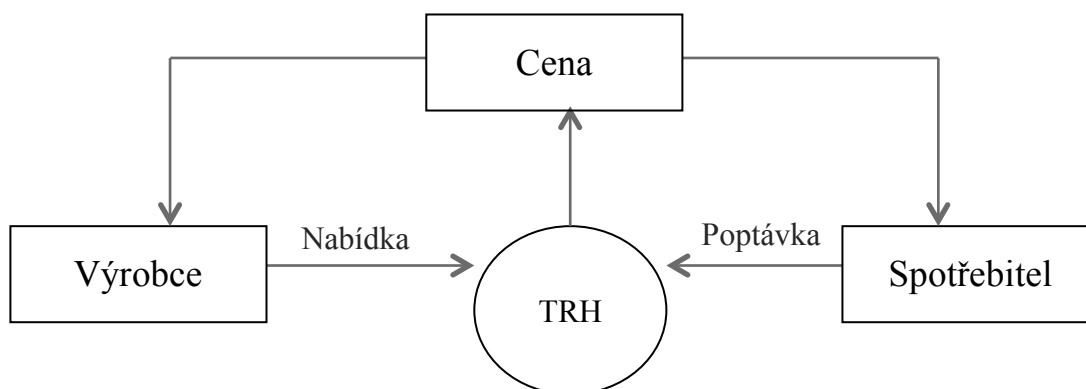
K diferenciaci trhu došlo v důsledku vývoje výroby, nárůstu potřeb tržních subjektů a jeho následného zvětšení. Z hlediska věcného, podle množství a druhu zboží, mikroekonomie rozlišuje agregátní, dílčí nebo individuální trh, a z hlediska územního místní, národní a světový. Podle stupně organizovanosti na trh organizovaný a neorganizovaný. Podle předmětu tržních transakcí, podle toho co subjekty prodávají a nakupují, se trh rozlišuje na trh výrobních faktorů (trh práce, trh půdy a přírodních zdrojů a trh), finanční trh (trh kapitálu, trh peněz) a trh výrobků a služeb. (5)

3.3.1. Tržní mechanismus

Proces, ve kterém vzájemnou interakcí nabídky a poptávky, dochází k výsledkům určení ceny a množství směňovaného zboží. Tržní mechanismus určuje obsah trhu, kde za hlavní prvky a zároveň nejpodstatnější tržní kategorie považujeme: Tržní subjekty, poptávku, nabídku, tržní cenu a tržní konkurenci. (5)

V tržním koloběhu se hledají odpovědi na tři základní ekonomické otázky: Co se bude vyrábět a kolik? Pro koho se bude vyrábět? Jak se bude vyrábět? (1)

Obrázek č.1 Tržní mechanismus



Zdroj: vlastní tvorba dle předlohy (5)

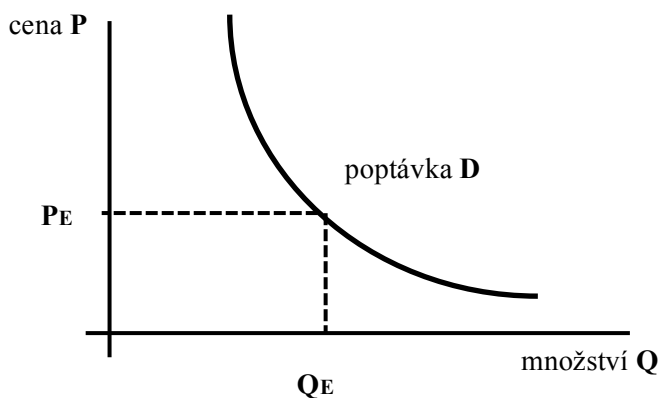
3.3.2. Poptávka

Poptávka vyznačuje chování kupujících. Vymezuje vztah v závislosti mezi požadovaným množstvím poptávky a tržní cenou zboží, za které jsou kupující ochotni dané zboží koupit. (2) (5)

Ekonomická teorie rozlišuje poptávku:

- individuální – poptávka jednoho kupujícího po různém druhu zboží;
- tržní (dílní) – souhrn všech individuálních poptávek po určitém zboží nebo službě;
- agregátní – poptávka všech lidí v určitém státě v určitém období po všech možných statcích. (2)

Graf č.1 Křivka poptávky



Zdroj: vlastní tvorba dle předlohy (2)

Poptávané množství závisí na několika faktorech jako například disponibilní důchod spotřebitele, dostupnost jiného zboží, preference a zájmy kupujícího, ale většinou je rozhodujícím faktorem cena. Z pravidla jsou spotřebitelé ochotni koupit při vysoké ceně malé množství zboží, protože lze substituovat zboží jiným, relativně levnějším, které bude uspokojovat jejich potřeby stejně dobře. (1) (7)

S tím souvisí zákon klesající poptávky, který vyjadřuje, že s růstem ceny poptávané množství klesá za podmínek *ceteris paribus* – za jinak neměnných okolností a obráceně, při poklesu ceny se poptávané množství bude zvyšovat. (2)

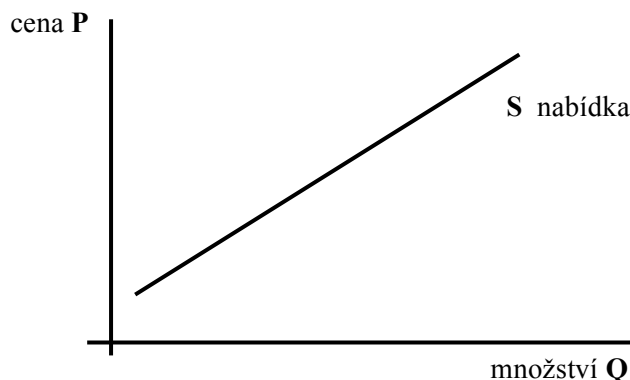
3.3.3. Nabídka

Nabídka vyznačuje chování prodávajících. Vymezuje schopnost a ochotu prodat určité množství zboží v určitém čase a místě za danou cenu. (2)(5)

Ekonomická teorie rozlišuje nabídku:

- individuální – nabídka jednoho výrobce určité služby nebo statku;
- tržní (dílní) – souhrn všech individuálních nabídek výrobců určitého zboží nebo služby;
- agregátní – souhrn všech nabídek výrobců v daném státu v určitém časovém období. (2)

Graf č.2 Křivka nabídky



Zdroj: vlastní tvorba dle předlohy (2)

Nabízené množství je ovlivněno cenami výrobních faktorů daného produktu, technickými pokroky nebo cenami alternativních produktů. Všeobecně je pro výrobce výhodnější prodávat zboží za vyšší ceny. Velký objem produkce zároveň s vyšší cenou přinese větší výtěžek výrobcí a ten může následně pořídit další výrobní faktory. (1)

Zákon rostoucí nabídky vysvětluje, že s růstem ceny roste nabízené množství tržních výstupů, a nabízené množství naopak klesá společně s poklesem ceny. (2)

3.3.4. Tržní cena

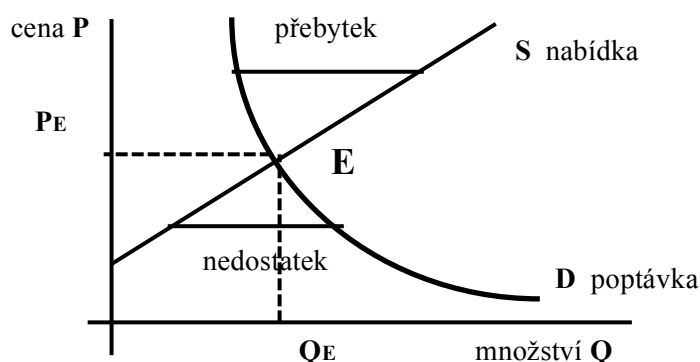
Cena je veličinou danou trhem, která je funkčně vázaná na poptávce a nabídku. Teprve vzájemná součinnost poptávky a nabídky stanovuje množství a ceny prodaného a nakoupeného zboží na trhu. Ke sjednocení rozdílných dílčích zájmů prodávajících a kupujících dojde až v okamžiku, kdy vznikne tzv. rovnovážná cena. (5)

Rovnovážná cena je taková cena za kterou jsou ochotni kupující koupit statky nebo služby a prodávající budou za tuto cenu nabízet přesně to množství zboží. Pokud nastane takový stav na trhu, tržní síly se vyrovnají, protože se křivka poptávky a křivka nabídky, nastane situace kdy nevzniká přebytek ani nedostatek zboží na trhu a poptávané množství se rovná právě množství nabízenému a tím vznikne tržní rovnováha. Rovnováha na trhu se značí pomocí velkého „E” – Equilibrium. Celá situace má krátkého trvání a to díky stále měnící se podmínkám na trhu. (5) (7)

Tržní nerovnováha nastává ve dvou případech. V případě přebytku zboží nebo jeho nedostatku. Pokud převyšuje poptávané množství jeho nabídku, cena na trhu je menší než

rovnovážná, je důsledkem nedostatek zboží. Nedostatek vyvolává soutěž kupujících o výrobek, kteří jsou ochotni zaplatit i vyšší cenu a výrobci reagují zvyšováním ceny, růstem nabízeného množství a kupující poptávané množství snižují. Naopak stav kdy poptávané množství je nižší než nabízené, cena na trhu je vyšší než rovnovážná, je důsledkem přebytek zboží. Přebytek nastává tehdy, kdy spotřebitelé nejsou ochotni kupovat výrobky, protože jsou drahé. Kvůli odstranění přebytku na trhu jsou výrobci nuceni snižovat ceny výrobku, snižují nabízené množství a kupující poptávané množství zvyšují. (5)

Graf č.3 Rovnováha nabídky a poptávky



Zdroj: vlastní tvorba dle předlohy (5)

3.4. Historický vývoj sdílené ekonomiky

První prvky sdílení sahají až k počátku civilizace. Mnoho sociologů a vědců předpokládá, že člověk moudrý neboli druh *Homo sapiens sapiens* využíval, za účelem přežívání, přínosů sdílení a společné spotřeby už od prvopočátku svého bytí. Díky tomu, že lidé využívali kooperativního chování přispěli tak k rozvoji prosociální edukace. (8)

V ekonomice se sdílí odjakživa. Je možné říci, že nejde o žádnou integraci nového konceptu s moderní dobou. Celý systém sdílení byl podpořen v předindustriální době kdy lidé žili relativně v malých komunitách, které dávaly možnost vyšší míry sociální kontroly a existovala tak nezbytná důvěra, díky níž se zvyšovala ochota lidí sdílet. Důvěru malých a pevně spjatých komunit narušil, až příchod průmyslové revoluce. (9)

Termín průmyslová revoluce se označuje za hospodářský, technologický a sociální převrat, který se odehrával v několika etapách nejen v Evropě, ale také v Severní Americe v 18. a 19. století. Za příčinu stagnace vývoje sdílené ekonomiky se považuje objev

parního stroje a revoluce v oblasti dopravy. Kontinuálně s rozvojem železnice se umožnila mobilizace obyvatelstva a hojná část populace začala žít ve městech. Nutnost sdílet, se stala spíše možností s rostoucím blahobytem společnosti. Urbanizace měla za následek zvýšení anonymity lidí a společně s ostatními důsledky revoluce snížila míru důvěry a tím sdílení začalo být hůře realizovatelné. (10)

V potaz berou studie celkovou proměnu společnosti, především již zmíněnou urbanizaci a zvyšování gramotnosti obyvatelstva (povinná školní docházka, vynález žárovky, rozvoj tištěných medií a periodik). Tyto inovace měly za následek formování nových myšlenkových proudů – ideologií. V tehdejší době publikovali svoje názory skrze nově vznikající média a zároveň tak ovlivňovali masovou společnost. Pro účely této bakalářské práce je zásadní zrod budovatelsko-socialistické ideologie Karla Marxe a jeho kolegy Friedricha Englese. Tyto názory byly snadno formulovány a jednoduše distribuovány skrze expandující mediální prostředí. (11)

Socialismus, ideologie která se vytvářela v době průmyslových revolucí v 19. století ve Francii, Německu a Velké Británii. Ekonomický systém charakterizovaný společným vlastnictvím. Proud, který usiluje o vybudování rovnostářské společnosti na základě družstevního nebo společenského vlastnictví, eventuálně centrálního řízení se zachováním soukromého vlastnictví. Podle socialistů tento model řízení přinese společnosti prospěch všem bez rozdílů, nikoliv jen omezené skupině lidí. (12)

Název ideologie – komunismus vychází z latinského „communis“, což znamená společný. Uspořádání komunistické společnosti odmítá třídní rozdíly mezi lidmi a ekonomická síla se generuje rovnostářským pojetím společnosti. Nově vznikající komunistické organizace přidávají komunistické ideologii revoluční charakter. Soukromé vlastnictví ustupuje a prostředky kterými je komunismus nastolován nejsou vždy na počátku 20. století demokratické a mírové. Trvaleji získávají komunisté plnou moc v Rusku 1917. Vladimír Iljič Lenin, prosazuje komunismus po 2. sv. válce do zemí východního bloku včetně tehdejšího Československa. (13)

Celková ekonomika během první poloviny 20. století až do 80. let byla ovlivněna i společným státním vlastnictvím. V hospodářství prakticky neexistovala konkurence ani soukromý sektor. Míra státní kontroly byla obrovská a stát zasahoval do všech sfér hospodářství a podnikové subjekty neměly téměř žádnou možnost pro vlastní iniciativu. Ruku v ruce s centrálním systémem šla i monopolizace ekonomiky. Socialistická vláda tak

měla snahu po snazším řízení jednotlivých subjektů a podařilo se jí vytvořit všezahrnující monopoly. Skutečný problém v ekonomice nastal tehdy, kdy ekonomické centrum nebylo schopno odhadnout poptávku po individuálních statcích. V tržní ekonomice informační funkci poskytují ceny, které byly v socialistickém režimu fixní. Na jedné straně byly důsledkem přebytky zboží, nebo naopak nedostatek jiných druhů zboží kvůli kterým se tvořily fronty, pořadníky, černý trh a podplácení. Komunistická vláda považovala centrální plán za efektivnější oproti tržnímu systému. Plánování prostupovalo celou socialistickou ekonomikou. Celkové ekonomické prostředí nevedlo ke snaze o zlepšení technologií a podniky neměly zájem o zlepšování kvality svých služeb. Teoreticky měly být sestavovány pětileté plány, ale v reálném prostředí se plánování zaměřilo pouze na jedno roční období. Kvůli nezdarům zajistit plnění plánů, a s celkovým zhoršováním ekonomické situace, postupně došlo ke snižování požadavků na podniky. (12) (14)

Úpadek komunismus vyvolal následné ekonomické reformy a ekonomickou transformaci – přechod od příkazového centrálně řízeného hospodářství k tržní ekonomice. Transformace hospodářství se zejména odrazila ve změně vlastnických vztahů (privatizací a restitucí majetku), ve změnách celého právního systému (tvorba nových zákonů) a v zakládání nových institucí. Ekonomika tak získala nový směr s prvky již známého kapitalismu. Kapitalismus je ekonomický systém, který je založený na soukromém vlastnictví, dělbě práce, akumulaci kapitálu a dobrovolné směně zboží a služeb mezi lidmi. (14)

Postupem času rostla ekonomická aktivita a s úbytkem nedostatku spotřebního zboží, začal klesat smysl sdílené ekonomiky. K opětovnému rozkvětu přispěla recese z roku 2008 a 2009, která zapříčinila pokles ekonomického blahobytu a nárůst nezaměstnanosti. Rozvoj a inovace v moderních technologiích, chytrých telefonů, aplikací a internetového pokrytí rozmach sdílené ekonomiky výrazně usnadnil a urychlil. (9)

3.5. Vývoj výpočetní techniky a internetu

První koncepce, která předcházela vzniku Internetu je síť Arpanet. Velký ambiciózní projekt první testovací sítě byl financován Pentagonskou agenturou ARPA (Advanced Research Project Agency) na území Spojených států amerických, který byl žádoucí kvůli řešení armádních vývojových a národních výzkumných projektů. Síť byla rozdělena na dvě

armádní sítě Arpanet a Milnet. Později postupně uživatelé proměnili síť pro sdílení výpočetních zdrojů a hlavním provozem se stala výměna informací a osobních zpráv. Výzkumníci měli na strojích, podporující síť Arpanet, svůj osobní účet a svoji adresu pro elektronickou poštu. V průběhu 70-tých let se síť Arpanet výrazně rozšířila. Výhoda oproti jiným počítačovým sítím byla možnost připojení různých typů počítačů. Kvůli problému vzájemné komunikace mezi sítěmi byl vyvinut protokol TCP/IP, který je používán dodnes. (15)

Počátkem 90. let minulého století přišla revoluce, která zapříčinila masové rozšíření internetu. Byl to vznik služby World Wide Web – pod již známou zkratkou www. Pomocí www stránek je snadné vyhledávat informace na počítači kdekoliv na světě a to patří mezi obrovskou výhodu internetu. (15)

Další pokrok, který směřoval ke snadnější komunikaci a propojení mezi uživateli internetu byl objev chytrého telefonu – „smartphone“. V roce 1993 se zrodil vedle tradičních telefonů, mobilní telefon s dotykovou obrazovkou a umožnil řadu dalších rozšiřujících funkcí zařízení. Současně s rozvojem mobilních operačních systémů, přišla široká škála aplikací. Od té doby se rapidně rozrostl IT segment. (16)

Sociální síť, jedna z nejranějších trendů moderní komunikace. Umožňuje uživateli rychlejší, pohodlnější komunikaci a sdílení informací mezi nimi. Popularita stoupá nejen u klasických uživatelů, ale také u velkých i malých firem nebo vzdělávacích institutů. Sociální sítě skrývají určitý druh marketingového média a vzhledem k jejich masovosti mají obrovský potenciál. (17)

Společným spojením všech technologických a technických aspektů, tedy internetu, chytrých mobilních telefonů, aplikací, sociálních sítí a dalších, sdílená ekonomika už jen exponenciálně roste. (17)

3.6. Sdílení ve 21. století

Pomocí moderních digitálních technologií sdílená ekonomika redukuje transakční náklady. Virtuální svět zejména ulehčuje způsob hledání protistrany v rámci pronajímání aktiv. Díky nižším transakčním nákladům může majitel svá aktiva pronajmout za nižší nájemní cenu a tudíž se aktiva stanou dostupnější i širšímu okolí lidí, kteří by si jinak nemohli zboží dovolit. Navíc ve sdíleném pronajímání se tak výrazně zvyšuje využití aktiv i v čase kdy jej držitel nevyužívá. (18)

Efekt důvěry, na které je sdílená ekonomika založena, řeší z části současné internetové platformy pomocí prověřování uživatelů a recenzních systémů. Recenze se vyskytují ve většině případů přímo na internetové stránce služby a potenciální uživatel snadno najde hodnocení od předchozích uživatelů. Tyto metody snižují faktor nedostatečné důvěry a napomáhají k rozšiřování sdílené ekonomiky. (9)

Podle ekonomických studií firmy Deloitte sdílená ekonomika přináší benefity jako vyšší využití kapacit v ekonomice, zvýšení kvality poskytovaných služeb, dostupnější luxusní zboží spotřebitelům nižší ekonomické třídy a úsporu přírodních zdrojů. (9)

Pro sdílenou ekonomiku existují další termíny jako sharing economy, collaborative economy, peer-to-peer economy, pooling economy. (18)

3.7. Airbnb

Tato společnost vznikla v roce 2008 v San Francisku ve státě Kalifornie ve Spojených státech Amerických a stala se jednou z nejvýznamnějších platform sdílené ekonomiky - největším zprostředkovatelem soukromého ubytování a řadíme ji mezi lídry mohutně se rozšiřujících se společností v rámci ekonomiky sdílení za posledních několik let na celém světě. (19)

Za hlavní myšlenkou konceptu Airbnb stojí Joe Gebbia a Brian Chesky, kteří v roce 2007 využili nastalé situace zcela vyprodaných hotelů kvůli blížící se mezinárodní designerské konferenci v San Francisku. Ve složité životní situaci, kdy neměli ani prostředky na platbu za pronájem bytu se zrodila myšlenka pronajmout tři nafukovací postele na podlaží v obývacím pokoji společně s ranní přípravou snídaně. Druhý den vytvořili jednoduché webové stránky a o šest dní později přivítali své první hosty. Po této úspěšné zkušenosti do spolupráce zařadili bývalého spolubydlícího Nathana Bleharczyka, který zdokonalil webové stránky a financoval poplatky s výnosy z internetového softwarového podnikání. V roce 2009 projekt získal první investory a původní název z Airbed&Breakfast byl zjednodušen na dnes již známou firmu Airbnb. Do začátku roku 2011, čtyři roky po první realizaci pronájmu společnost dosáhla na 1 milion nocí, v červenci více než 2 milionů a o rok později přesáhla rekordních 10 milionů rezervací. Airbnb otevřelo kanceláře v celé Evropě, včetně Londýna a Paříže, a po celém světě v Sao Paulu a Indii nebo v Moskvě. (20) (21) (22)

Internetový portál společnosti slouží primárně ke zprostředkování sdílení pokojů, domovů či jiných obyvatelných zařízení, které je firma schopna bez jakýkoliv komplikací a s velkou spolehlivostí prostřednictvím online světa nabízet či poptávat. (23)

Od klasických bytových prostor až po originální apartmány a vily, které jsou nabízeny v několika cenových relacích na komunitním trhu založeným na důvěře, v níž může kdokoli publikovat svůj inzerát a otevřít dveře cestovateli se nacházejí nabídky již ve více než 65 000 městech a 191 zemích světa. (23)

V rámci vývoje společnosti a její expanzi služeb se v posledním roce uživatelé setkávají s novou možností sdílet zážitky tzv. „Trips“. Tato nová sekce umožňuje hostiteli sdílet své místní zkušenosti a zájmy s hosty nebo pro ně přímo organizovat unikátní lokální zážitky. (23)

Cílem Airbnb je vytvořit prostředí, které lidi během jejich cestování propojí s místními kulturami a obohatí je tak o jedinečný zážitek z cest. (23)

3.7.1. Airbnb v České republice

Česká verze internetové platformy sdíleného ubytování Airbnb byla spuštěna v roce 2012, ale první nabídka prostřednictvím webu se objevila již v roce 2008 a to v hlavním městě Praze, kde je také dodnes největší koncentrace nabídek ubytování v České republice. Hned poté následují další větší města jako Liberec, Brno nebo Karlovy Vary. (24)

V Česku je v tuto chvíli 16 018 aktivních nabídek pronájmu z toho přes 13 000 nabídek jen v Praze, tomu napomáhá i fakt, že Praha je v posledních letech jedno z nejnavštěvovanějších měst Evropy. I společnost Airbnb zařazuje Prahu mezi desítku nejžádanějších destinací. Nejvíce nabízených bytů se vyskytuje na Praze 1, celkem 4 127 v průměrné ceně za noc 1 713 Kč, kde turista v pražském pronájmu přes službu Airbnb stráví v průměru 3,4 noci. (25) (26)

3.8. Legislativa sdíleného ubytování

Tento dramatický turistický rozmach, který se odehrává v české metropoli, umožňuje někdy i výrazně levnější ubytování než v klasických hotelech a zatímco u příjíždějících turistů a pronajímatelů ubytovacích zařízení se služba shledává s nadšením naproti tomu radnice a rezidenti z expanze tohoto fenoménu už tak nadšení nejsou. Ať už z nespokojenosti lidí v sousedních bytech, kteří si stěžují na nepořádek, hlučný noční život či

ze strany magistrátu z důvodu úniku povinností odvodu rekreačního nebo lázeňského poplatku za každého ubytovaného, který by měl majitel pronajímaných bytů odvádět, nebo podle zákona hlásit ubytované hosty cizinecké policii, zvažuje Praha regulace sdíleného ubytování a následuje tak kroky ostatních evropských metropolí. (26) (27)

V Berlíně je službu možné poskytovat pouze v těch nemovitostech, jejichž část zároveň obývá jejich pronajímatel. Ve Španělsku, přesněji v Barceloně se setkáme s regulací, která umožňuje krátkodobé pronájmy pouze v určitém ročním období a v Amsterdamu budou moct lidé pronajímat své nemovitosti pouze třicet dní v roce. Praha se zatím setkává s myšlenkou, kdy vlastníci by mohli pronajímat jen 100 nebo 120 dnů v roce nebo s návrhem, který by uvítala i samotná primátorka hlavního města Prahy Adriana Krnáčová, o vybírání jednotlivých poplatků přímo firmou Airbnb. Usměrněním a změnami podmínek sdíleného pronajímání v České republice se zabývá již skupina ministerstva místního rozvoje a zveřejnění návrhů regulace lze očekávat v nejbližší době. (26) (27)

3.9. Povinnosti hostitele vůči státu v České republice

První věc, kterou je třeba si uvědomit je, že služba Airbnb pouze zprostředkovává kontakty mezi hostiteli a zájemci o ubytování. Samotná smlouva se tedy uzavírá přímo mezi hostitelem a zájemcem a hostitel nese břemeno a odpovědnost za celou jeho činnost v souladu s právními předpisy a daňovými povinnostmi vůči státu i samotným podmínkám portálu Airbnb. Pokud majitel pronajímané nemovitosti (hostitel) nebude povinnosti dodržovat, podstupuje riziko sankcí ze strany správních úřadů, zejména úřadu finančního či živnostenského. Pokud cizincům poskytuje majitel bydlení přes Airbnb, je podle zákona o pobytu cizinců (§ 99, odst. 1) tzv. ubytovatelem. (28)

3.9.1. Odvod daní z provozování služby Airbnb

Ubytovací služby se poskytují v České republice jako pronájem dle zákona o daních z příjmů nebo dle živnostenského zákona. Poté co zvolí majitel nemovitosti jednu z těchto variant je vhodné ji dodržovat po dobu jednoho účetního období (ve většině případech kalendářní rok). (28)

Uzavírá-li majitel s hostem smlouvu o ubytování, která je možná uzavřít i ústně a je-li byt nebo pokoj pronajat více než 1 krát, stává se podle zákona a judikatury majitel

podnikatelem a vyžaduje jeho činnost živnostenské oprávnění o ubytovacích službách. Tento typ živnosti řadíme mezi živnost volnou a živnostník své příjmy z poskytování ubytovacích služeb daní podle §7 zákona o daních z příjmů. Ohlásit živnost živnostenskému úřadu a zaplatit správní poplatek 1 000 Kč je ubytovatel povinen do doby ještě před uskutečněním svého prvního pronájmu, přičemž adresa bytu, lišící se od bydliště poskytovatele by měla být uvedena jako provozovna. (29) (30)

Pokud majitel zvolí cestu druhou, kdy bude s hostem uzavírat nájemní smlouvu, živnostenský list není vyžadován a vlastník pronajímané nemovitosti se bude muset zaregistrovat k dani z příjmu na finančním úřadě a své příjmy bude zdaňovat jako příjmy z pronájmu podle §9 zákona o daních z příjmů. (29) (30)

3.9.2. Lázeňský poplatek

Dle zákona o místních poplatcích je majitel povinen v České republice odvádět lázeňský poplatek za všechny fyzické osoby, které přechodně a za úplatu pobývají v místech soustředěného turistického ruchu nebo v lázeňských místech za účelem rekreace nebo léčení, pokud osoby neprokáží jiný důvod svého pobytu. Jiným důvodem může být například pracovní cesta nebo studijní pobyt. (28)

Výši poplatku stanovuje obecní vyhláška a osoba odpovědná za odvedení poplatku městu je poskytovatel ubytování tedy ubytovatel. Pro ubytovatele na území Prahy je povinnost zaplatit sazbu stanovenou na částku 15 Kč za osobu na den. Poplatek se počítá za každý započatý den pobytu, vyjma dnu příchodu. Osoby uvedené v §3/1 zákona nepodléhají poplatku. Zejména se jedná o osoby mladší 18 let a starší 70 let nebo osoby zdravotně postižené. (30)

Lázeňský poplatek je ubytovatel povinen odvést do 15. dne následujícího měsíce po skončení ubytování. (30)

3.9.3. Evidenční a domovská kniha

V souvislosti s placením lázeňského poplatku má ubytovatel povinnost vést evidenční knihu, do které zapisuje informace o jeho všech hostech, i těch kteří přijeli za byznysem nebo studiem a poplatek se jich netýká. Do evidenční knihy je třeba zapsat dobu ubytování, účel pobytu, jméno a příjmení ubytovaných, adresu jejich místa trvalého pobytu či trvalého bydliště v zahraničí, číslo občanského průkazu nebo cestovního pasu. (28)

Domovskou knihu má povinnost vést každý ubytovatel podle zákona o pobytu cizinců, který poskytuje cizincům ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců. Nezáleží na tom, zda ubytovatel uzavřel s hostem smlouvu o ubytování nebo nájemní smlouvu či smlouvu s obdobným obsahem. Do domovní knihy musí majitel zaznamenávat podrobné informace o všech ubytovaných cizincích. Jméno a příjmení ubytovaného cizince, datum narození, státní občanství, číslo cestovního dokladu a počátek a konec ubytování. Smyslem domovní knihy je monitorování cizinců na území České republiky v případě potřeby ze strany policie. (28)

3.9.4. Ohlašování pobytu cizinců

Dle cizineckého zákona ubytovatel, který poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než 5 cizinců, má povinnost v České republice hlásit všechny hosty, včetně dětí, cizinecké policii. Vyjma ubytovávaných osob, které považujeme za osoby blízké. (28)

V případě, že se jedná o cizince z Evropské unie, ubytovatel musí hlásit cizinecké policii cizince tehdy, pokud jeho pobyt přesáhne delší dobu než 30 dnů. U cizinců ze států mimo Evropskou unii je povinen nahlásit každou osobu pobývajících i v případě pobytu pouze na 1 den. (28)

Tyto změny je povinen ubytovatel oznámit do 3 pracovních dnů po ubytování cizince. Pro zjednodušení a zrychlení procesu je možné provést ohlášení pomocí online formuláře na stránkách cizinecké policie. Ubytovatel je povinen vést evidenční knihu a v ní uvádět stanovené údaje. (30) (31)

3.9.5. Ostatní poplatky

Fyzická osoba, která je podnikatelem, hradí televizní nebo rozhlasový poplatek z každého televizního nebo rozhlasového přijímače, který je používán k podnikání nebo v souvislosti s ním podle § 5 odst. 3 zákona č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích. K placení televizního či rozhlasového poplatku je třeba registrace u Českého rozhlasu. (30)

4. Praktická část

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na výběr výhodnějšího způsobu pronájmu pro majitele bytové jednotky velikosti 2+kk o podlahové ploše 49 m² v centru Prahy. Porovnány jsou dvě možnosti pronájmů na základě vyplývajících příjmů a výdajů z krátkodobého a dlouhodobého pronájmu během kalendářního roku 2017 tedy časového horizontu 12 po sobě jdoucích měsíců a rozdílného budoucího opotřebení totožné bytové jednotky v obou případech.

Krátkodobý pronájem je realizován prostřednictvím platformy soukromého ubytování společnosti Airbnb. Aby došlo k adekvátní komparaci obou možností za stejných podmínek, pronájem na dlouhé období bude uskutečněn dle odhadu alternativních příjmů a výdajů.

Pronajímatel bytu, je zároveň jeho vlastníkem a bytová jednotka spadá pod společenství vlastníků bytových jednotek.

Všechny příjmy a některé výdaje z krátkodobého pronájmu byly po celý rok vedeny na devizovém účtu v eurové měně. Pro účely této práce bude cizí měna přepočtena jednotným kursem 26,29 Kč/EUR stanoveným podle § 38 odst. 1 zákona č. 586/1992 SB., o daních z příjmů, ve znění účinném do 31.12. 2017. (32)

4.1. Základní informace o bytové jednotce na portálu Airbnb

Majitel působící jako hostitel na webových stránkách Airbnb nabízí k pronájmu celý byt velikost 2+kk, který se nachází na Praze 1 na Jungmannově náměstí. Lokalita bytu je situována ve velmi oblíbené části města, přímo v samém srdci centru Prahy. V průběhu roku získal hostitel za hodnocení od již ubytovaných hostů status „superhostitel“, které označuje hostitele za zkušeného a poskytujícího spolehlivé služby a označení výrazně zvyšuje potenciální růst poptávky po této nabízené bytové jednotce.

Cena za noc se pohybuje v rozmezí pro jednoho hosta od 1 385 Kč do 1 904 Kč za jednu noc. Maximální kapacita obsazenosti bytu jsou tři osoby. Za každého hosta navíc si hostitel účtuje příplatek 395 Kč na noc a minimální délka pobytu je hostitelem stanovena na dvě noci. Cena během roku je flexibilní a je ovlivněna zejména podle ročního období, délky pobytu a či je pobyt uskutečněn v pracovních dnech o víkendů či o svátcích. Host

zaplatí za jednu noc pobytu o víkendu v průměru o 18,18 % více, tedy 260 Kč, oproti pobytu v klasický pracovní den. V období vánočních svátků cena narůstá na 1 840 Kč za noc a během dnů kolem nového roku je nárůst ceny celkem až o 50 % z původní běžné částky, tedy na 2 366 Kč za jednu noc.

Kromě klasického poplatku za ubytování je hostovi cena za celý pobyt navýšena o jednorázový poplatek účtovaný hostitelem na pokrytí nákladů na úklid ubytování 473 Kč a o servisní poplatek na podporu chodu platformy v průměru o 8-12 % z celkové částky pobytu. Další extra jednorázový poplatek, který může být hostovi účtován je za pozdní příjezd do apartmánu po 21h večer za 525 Kč. Pokud host provede rezervaci delší než sedm dní je mu poskytnuta sleva hostitelem 5 %, v případě rezervace na jeden celý měsíc, je udělena sleva ve výši 15 % z celkové sumy pobytu.

Podmínky zrušení rezervace ubytování ze strany hosta má hostitel nastaveny jako mírné. Ty opravňují hosta zrušit rezervaci pět nebo více dní před začátkem pobytu bez jakýkoliv sankcí a host získá zpět plnou finanční náhradu, minus servisní poplatky. Pokud, ale host zruší rezervaci méně než pět dní předem, první noc je nevratná a ze zbývajících cen za ostatní noci mu bude vráceno 50 %. Servisní poplatky jsou vratné za předpokladu, že dojde ke zrušení před příjezdem a do 48 hodin po rezervování. (33)

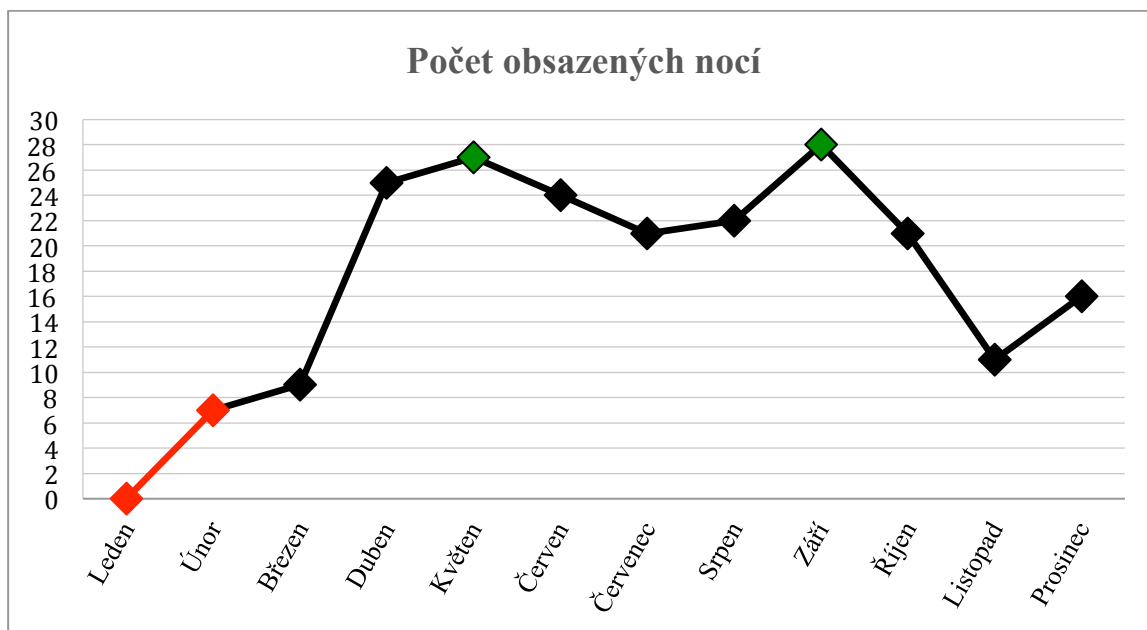
4.2. Obsazenost bytové jednotky

V průběhu roku obsazenost kolísala. Zejména měsíce květen a září byly pro majitele velice příznivé a tvořily dohromady 55 nocí z celkových 211 obsazených, což představuje ¼ z celkových provedených rezervací během sledovaného roku. Majitel byt pronajímá od 1.1. 2017, nová nabídka, bez žádných recenzí, tato situace mohla ovlivnit výsledek z měsíce leden, za který se neuskutečnila ani jedna rezervace a společně s měsícem únor se řadí mezi nejméně výnosné měsíce.

Za rok 2017 je míra obsazenosti apartmánu 56%. Celkem 211 obsazených nocí, 68 ubytovaných skupin a celkový počet 122 hostů, viz příloha II.

Velká fluktuace hostů je i z hlediska národnosti. Nabídku hostitele využívají hosté z celého světa. To potvrzuje i fakt, kdy kromě Evropanů, ubytování navštívili hosté z Austrálie a mezi nejčtetnější národnost patří obyvatelé ze Spojených států amerických a ze zemí, které se nacházejí na území Asijského kontinentu.

Graf č. 4 Obsazenost apartmánu v jednotlivých měsících v roce 2017



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z přílohy II

4.3. Celkové příjmy plynoucí z krátkodobého pronájmu

Celkové příjmy hostitele se odvíjí od obsazenosti bytové jednotky a ceny za noc podmíněnou vlivem měsíce. V souhrnu 211 obsazených nocí majitel za celý rok dosáhl příjmu ve výši 403 552 Kč ze samotného pronájmu. Z ostatních služeb narůstá příjem majiteli o účtovaný poplatek 473 Kč za úklid apartmánu z každého pobytu skupiny v celkové částce 32 179 Kč. Jelikož si hostitel stanovil podmínky poplatku pro hosty přijíždějící v pozdních večerních hodinách, vydělal extra příjem 2 104 Kč za příjezd čtyř skupin vyplývajících z těchto okolností. Celkový hrubý příjem majitele bytové jednotky z krátkodobého pronájmu po sečtení všech možných výtěžných položek účtovaných hostům za pobyt, činí po přepočtení devizové měny kurzem stanoveným pro rok 2017 celkem 437 835 Kč. Příjmy dosažené za jednotlivé kalendářní měsíce zobrazuje tabulka č. 1.

Tabulka č.1 obsahuje shrnutí základních informací o obsazenosti a celkových příjmů hostitele z pronájmu ubytování a ostatních poskytnutých služeb vztahujících se k pronájmu. V souhrnu je zahrnut celý rok 2017 a rozdělen po jednotlivých kalendářních měsících. Všechny čísla jsou uvedena v českých korunách a zaokrouhlena na celé koruny

nahoru. Červené řádky označují měsíce s nejnižší obsazeností, řádky vyznačené zelenou barvou naopak poukazují na nejpříznivější měsíce z hlediska obsazenosti. Přehled zobrazuje hrubý příjem před zdaněním a odečtením všech výdajů.

Tabulka č. 1 Obsazenost a celkové příjmy z krátkodobého pronájmu za rok 2017

Měsíc	Celkové příjmy z			Celkový počet		
	pronájmu	úklid	pozdní příjezd	obsazených nocí	skupin	hostů
Leden	0	0	-	0	0	0
Únor	9 700	1 420	-	7	3	6
Březen	13 011	1 893	-	9	4	6
Duben	48 561	3 785	1 052	25	8	12
Květen	55 055	3 313	526	27	7	14
Červen	44 114	3 786	-	24	8	13
Červenec	45 021	4 259	526	21	9	13
Srpen	41 405	3 313	-	22	7	18
Září	53 317	2 839	-	28	6	12
Říjen	38 069	3 786	-	21	8	15
Listopad	15 617	1 419	-	11	3	4
Prosinec	39 682	2 366	-	16	5	9
Celkem	403 552	32 179	2 104	211	68	122

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

Tabulka č. 2 Souhrn příjmů z krátkodobého pronájmu a souvisejících služeb

Příjmy	Cena	Celkový počet	Celkem v měně EUR	Celkem v měně CZK
ze samotného pronájmu	45-90 EUR/1 noc	211 nocí	15 350	403 552
za úklid	18 EUR/skupina	68 skupin	1 224	32 179
za pozdní příjezd	20 EUR/příjezd	4 pozdní příjezdy	80	2 104
Celkem	-	-	16 654	437 835
			Kurz 26,29 CZK/1 EUR	

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

4.4. Celkové výdaje plynoucí z krátkodobého pronájmu

Výdaje jsou rozděleny do dvou kategorií. Na kategorii provozní výdaje zahrnující provozní činnost apartmánu společně se souvisejícími výdaji, které vyplývají z podmínek a povinností majitele poskytující pronájem na krátké období. Druhá kategorie vyjadřuje implicitní náklady, které jsou spojeny se stráveným časem v rámci podnikající činnosti z pronájmu.

První položkou, kterou platí každý hostitel jsou 4 % z celkové částky za každou uskutečněnou rezervaci prostřednictvím portálu Airbnb. Při dosaženém příjmu 437 835 Kč zaplatí majitel společnosti Airbnb servisní poplatek 17 513 Kč. Majitel za spotřebu elektřiny, vody a topení během roku zaplatil celkem 13 704 Kč. Byt se vytápí elektrickými přímotopy a tudíž jsou náklady na topení zahrnuty v zálohách na elektrickou energii.

Položka ostatní poplatky zahrnuje pevné platby, které majiteli vyplývají ze vztahů v rámci společenství vlastníků bytových jednotek. Fond oprav 4 810 Kč a správa domu 83 Kč se platí měsíčně po dobu celého roku. Služby spadající pod správce domu jsou pojištění, úklid, energie společných prostor a odvoz odpadu. Dalším pravidelným měsíčním výdajem je internetový poplatek společnosti UPC, který činí 639 Kč. Celkově se majitel dostává na částku 69 599 Kč za rok. Jednotlivé položky jsou vypočteny na základě přílohy VIII.

Pevné platby = Fond oprav + Správa = 57 720 + 996 = 58 716 Kč

Předpis služeb = Pojištění + Úklid + Energie sp. prostor + Odvoz odpadu =

= 1 173 + 1 032 + 780 + 714 + 689 = 3 214 Kč

Poplatky za internet = 639 x 12 měsíců = 7 669 Kč

Za základní spotřební materiál jako je šampón, mýdlo, toaletní papír, odpadkové pytle, utěrky, ručníky a prostředky na úklid utratí hostitel v průměru 75 Kč za jednoho ubytovaného hosta. Extra položky tvořící spotřební materiál hostitel poskytuje každé příjíždějící skupině jako pozornost. Tento nákup položek nemusí být pro každého majitele stěžejní, ale hostitel tak vytváří hezčí atmosféru a lepší pocit hosta ze stráveného pobytu a to může mít pozitivní vliv na hodnocení apartmánu na profilové stránce nabídky a následně příznivý nárůst počtu rezervací. Každý host obdrží tradiční český alkoholický nápoj Pilsner Urquell a k dispozici má kávu, čaj, mléko a bonbóny po celou dobu pobytu. Položky navíc stojí hostitele v průměru 57 Kč na jednoho hosta. Za rok 2017 přivítal ve svém apartmánu hostitel celkem 122 hostů a výdaje za základní spotřební materiál a extra spotřební materiál tvoří sumu 17 202 Kč.

Neodvratné výdajové položky tvoří legislativní poplatky státu. Daň z nemovitosti za rok 2017 je vyčíslena na částku 590 Kč. Za celkem 122 ubytovaných hostů odvedl lázeňský poplatek státu podnikatel 6 105 Kč. Poslední povinností pro majitele poskytující nemovitost k provozování krátkodobých pronájmů je odvést pravidelně každý rok státu daň z příjmu. V tomto případě pronajímatel uplatňuje tzv. výdajový paušál 30 %. Daňový základ vypočtený uplatněním výdaje procentem z příjmu 30 % tvoří 306 485 Kč. Celkem v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období roku 2017 zaplatí poplatník 15% daň ze základu daně v celkové výši 45 972 Kč (34), viz příloha II., III. a VI.

Tabulka č. 3 Celkové výdaje z krátkodobého pronájmu za rok 2017

Provozní činnost	Roční provozní výdaj v měně CZK
Servisní poplatek Airbnb (614 EUR)	17 513
Daň z příjmu	45 972
Daň z nemovitosti	590
Lázeňský poplatek	6 105
Spotřeba elektrické energie	10 715
Spotřeba vody	2 989
Ostatní poplatky	69 599
Základní spotřební materiál	10 248
Extra spotřební materiál	6 954
Celkem	170 685

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

Implicitní náklady nebo-li náklady obětované příležitosti. Náklady, které nikde nevidujeme, ale musí se s nimi počítat a proto jsou neoddělitelnou součástí při rozhodování a vyčíslení všech nákladů spojených s pronájem. U krátkodobého pronájmu hostitel tráví čas vytvářením a údržbou inzerátu, vyplňováním přihlašovacího formuláře cizince k cizinecké policii, administrativou spojenou s odváděním poplatků. Komunikací s každou novou přijíždějící skupinou o detailech rezervace a v neposlední řadě předání klíčů. Společně se závěrečnou kontrolou apartmánu po každém odjezdu ubytované skupiny a nákupem spotřebního materiálu, hostitel ročně stráví celkem 242 hodin těmito úkony, zatímco by příslušné hodiny mohl využít k jiné výdělečné činnosti. Aby došlo ke zjištění celkového ušlého zisku pronajímatele, počet hodin je vynásoben průměrnou čistou hodinovou mzdou za rok 2017, která činí po zaokrouhlení na celé koruny 137 Kč za hodinu. Alternativní náklady činí za celý rok celkem 33 083 Kč. (35)

Tabulka č. 4 Implicitní náklady z krátkodobého pronájmu za rok 2017

Implicitní náklady	Počet hodin	Ročně	Ušlá mzda
Administrativní činnost vedlejší	4 hodiny / ročně	4	547
Administrativní činnost spojená s hosty	1 hodina / skupina	68	9 296
Předání klíčů	1 hodina / skupina	68	9 296
Kontrola apartmánu	0,5 hodiny / skupina	34	4 648
Nákup spotřebního materiálu	1 hodina / skupina	68	9 296
Celkem	-	242 hodin	33 083 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

4.5. Dlouhodobý pronájem

Druhou možností majitele nemovitosti, je poskytnutí bytové jednotky k dlouhodobému pronájmu. Všechny příjmy a výdaje jsou pro zachování stejných podmínek pronájmu jako u krátkodobého odvozeny a dále zpracovány dle odhadu z příslušných zdrojů. Doba pronájmu vychází za předpokladu, že má nájemník podepsanou smlouvu na celý rok a byt je obsazen celých 12 měsíců. Byt je nájemníkovi pronajat s částečným základním vybavením zahrnující kuchyňskou linku, základní spotřebiče a základní koupelnové vybavení vč. sprchového koutu.

4.6. Celkové příjmy plynoucí z dlouhodobého pronájmu

Dlouhodobý pronájem je poskytnut za cenu pronájmu 18 500 Kč za měsíc a nezahrnuje výdaje spojené se spotřebou energií. Tyto výdaje si nájemník hradí individuálně. Výše nájmu za byt je odvozena z průměru měsíčních cen pronájmů z obdobných nabídek tří bytových jednotek s podobnou výměrovou plochou nacházející se ve stejné lokalitě, viz tabulka č. 5

Tabulka č. 5 Průzkum měsíčních nájmu obdobných bytových jednotek

Velikost bytu	Plocha	Ulice	Cena pronájmu + energií	Vybavený
2+kk	40 m ²	Jungmannovo náměstí	17 500 Kč + 2 500 Kč	Ano
2+kk	55 m ²	Navrátilova	18 500 Kč + 4 000 Kč	Ano
2+kk	60 m ²	Štěpánská	19 500 Kč + 4 300 Kč	Ano

Zdroj: (37)

Celkové odhadované hrubé příjmy tvoří z dlouhodobého pronájmu 222 000 Kč za rok 2017.

Tabulka č. 6 Souhrn příjmů z dlouhodobého pronájmu

Příjmy	Cena za měsíc	Celkový počet měsíců	Celkem
z pronájmu	18 500 Kč	12	222 000 Kč
Celkem	-	-	222 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

4.7. Celkové výdaje plynoucí z dlouhodobého pronájmu

Jako u krátkodobého pronájmu, jsou výdaje znovu rozděleny do dvou kategorií. Provozní výdaje, ale nyní tvoří méně položek. Daň z nemovitosti zůstává výdajem pro majitele bytu jako u předchozího způsobu pronájmu na krátké období ve výši 590 Kč za celý rok stejně jako povinnost odvést daň z příjmu. Majitel využije možnosti pro stanovení daňového základu pomocí metody výdajového paušálu za příjmy z pronájmu 30 %. Daňový základ tvoří 155 400 Kč. Celkem za celý rok je povinen majitel odvést finančnímu úřadu daň z příjmu ve výši 23 310 Kč. Položka provozní výdaje se skládá stejně jako u krátkodobého pronájmu z pevných plateb za fond oprav a správu domu. Dále z pojištění, úklid, energie společných prostor a odvoz odpadu. Pravidelná platba za internet majiteli odpadá. Proto provozní výdaje jsou nižší o částku 7 669 Kč a celkem tvoří 61 930 Kč za celý rok, viz příloha VIII.

$$\text{Pevné platby} = \text{Fond oprav} + \text{Správa} = 57\,720 + 996 = 58\,716 \text{ Kč}$$

$$\begin{aligned} \text{Předpis služeb} &= \text{Pojištění} + \text{Úklid} + \text{Energie sp. prostor} + \text{Odvoz odpadu} = \\ &= 1\,173 + 1\,032 + 780 + 714 + 689 = 3\,214 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Poslední položkou jsou drobné mimořádné údržby odhadnuty na 10 000 Kč ročně, viz tabulka č. 6.

Tabulka č. 6 Celkové výdaje z dlouhodobého pronájmu za rok 2017

Provozní činnost	Roční provozní výdaj v měně CZK
Daň z příjmu	23 310
Daň z nemovitosti	590
Provozní výdaje	61 930
Náklady na drobnou údržbu	10 000
Celkem	95 830

Zdroj: vlastní zpracování, 2018 viz. příloha II, III,

Implicitní náklady u tohoto způsobu pronájmu majitel odhaduje za rok 2017 na 12h. Během této doby se majitel věnoval potenciálním zájemcům a administrativě spojené s inzerátem bytu na sociálních sítích a webových stránkách, aby ušetřil za výdaje (např.

provize) spojené s pronájem prostřednictvím realitní kanceláře. Alternativní náklady tvoří odhadem za 12h za rok vynásobené průměrnou čistou hodinovou mzdou roku 2017 celkem 1 644 Kč.

Tabulka č. 7 Implicitní náklady z dlouhodobého pronájmu za rok 2017

Implicitní náklady	Počet hodin	Ušlá mzda
Administrativní činnost související s inzerátem	3 / jednorázově	411
Čas strávený na prohlídkách se zájemci o byt	5 hodiny / jednorázově	685
Čas strávený s nájemníky	3 hodiny / ročně	411
Administrativní činnost	1 hodiny / ročně	137
Celkem	12 hodin	1 644 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

4.8. Opotřebení bytové jednotky

Z každého způsobu pronájmu vyplývá průběžné opotřebení bytové jednotky. Menší opotřebení vestavěného vybavení je u krátkodobého ubytování, z důvodu využívání bytu hostem pouze k přespání na rozdíl u opotřebení z konvenčního pronájmu. V následujících odstavcích jsou uvedeny odhadované roční náklady na opotřebení provozního a investičního vybavení bytu během sledovaného roku. Podrobné ceny rekonstrukcí za byt a opotřebení vybavení za jednotlivé položky jsou vyčísleny v následujících tabulkách.

Každé vybavení má určitou dobu životnosti, která ovlivňuje výši ročních nákladů. Majitel považuje dobu životnosti stejně dlouhou jako je záruční doba zařízení. Pokud se na zařízení záruční doba nevztahuje, je doba životnosti stanovena odhadem. Na životnost investičního vybavení má velký vliv druh i kvalita použitého materiálu. Rekonstrukce či nákup nového provozního vybavení proběhne vždy po uplynutí doby životnosti.

Při volbě krátkodobého pronájmu majitel musí vybavit celý byt, proto výdaje na provozní vybavení dosahují částky 20 647 Kč ročně. Vzhledem k velké konkurenci nabídek, je nutné udržovat byt v jistém standard, viz tabulka č. 8.

Tabulka č. 8 Soupis nákladů na provozní vybavení – krátkodobý pronájem

Provozní vybavení - krátkodobý pronájem					
Předmět	Cena za ks	Ks	Cena celkem	Životnost	Roční náklad
Obývací pokoj					
Rozkládací gauč	14 999	1	14 999	5	3 000
Konferenční stůl	3 299	1	3 299	3	1 100
Stojací lampa	499	1	499	2	250
Kuchyň					
Stůl	3 000	1	3 000	3	1 000
Židle	800	3	2 400	3	800
Nádobí	990	1	990	1	990
Sklenice	29	8	232	1	232
Lednice	7 490	1	7 490	10	749
Elektrický sporák	8 990	1	8 990	10	899
Osvětlení	599	1	599	2	300
Nerezový dřez	999	1	999	5	200
Kávovar	2 999	1	2 999	2	1 500
Ložnice					
Postel dvojlůžko	3 999	1	3 999	5	800
Matrace	2 999	2	5 998	3	1 999
Šatní skříň	3 999	1	3 999	5	800
Noční stůl	899	1	899	5	180
Osvětlení	599	1	599	2	300
Koupelna					
Sprchový kout	4 299	1	4 299	10	430
Umyvadlo	1 699	1	1 699	10	170
Zrcadlo	1 099	1	1 099	2	550
Polička	150	1	150	2	75
Pračka	10 990	1	10 990	10	1 099
Wc	2 099	1	2 099	10	210
Záchodové prkénko	389	1	389	2	195
Fén	449	1	449	2	225
Žehlička	999	1	999	5	200
Osvětlení	399	2	798	2	399
Ostatní doplňky	6 000	1	6 000	3	2 000
Celkem					20 647 Kč

Zdroj: (37) (38) (39)

Při volbě klasického pronájmu, částečně vybaveného bytu, majitel odhaduje výdaje za provozní vybavení na celkových 6 477 Kč ročně, viz tabulka č. 9.

Tabulka č. 9 Souhrn nákladů provozního vybavení – dlouhodobý pronájem

Provozní vybavení - dlouhodobý pronájem					
Předmět	Cena za ks	Ks	Cena celkem	Životnost	Roční náklad
Kuchyň					
Lednice	7 490	1	7 490	6	1 248
Elektrický sporák	8 990	1	8 990	6	1 498
Osvětlení	599	1	599	2	300
Nerezový dřez	999	1	999	4	250
Koupelna					
Sprchový kout	4 299	1	4 299	6	717
Umyvadlo	1 699	1	1 699	6	283
Pračka	10 990	1	10 990	6	1 832
Wc	2 099	1	2 099	6	350
Celkem					6 477 Kč

Zdroj: (37) (38) (39)

Investiční rekonstrukce proběhnou v případě obou pronájmů v rozmezí 2-10 let. Odlišnosti jsou v časové délce opotřebení a jsou v pravidelných intervalech rekonstruovány dle doby životnosti zařízení. Celkové náklady spojené s odhadovanou rekonstrukcí budou stát ročně majitele 13 081 Kč při krátkodobém pronájmu a 8 277 Kč při pronájmu na dlouhé období viz tabulka č. 10 a č. 11.

Majitel si vymaluje byt sám, tudíž platí pouze cenu materiálu. Kalkulaci za stavební a bourací práce dělníků v tabulce č. 10 a č. 11. obsahuje příloha IX.

Výhody přechodného pronájmu může majitel shledat za případu poškození bytového zařízení hostem, kdy společnost Airbnb poskytuje pojistné krytí hostitelům až do výše 1 milionu amerických dolarů. U klasického pronájmu může riziko poškození vybavení minimalizovat uzavření nájemní smlouvy s nájemníkem. Běžně je budoucí nájemník povinen zaplatit majiteli kauci na byt ve výši jednoho až tří měsíčních nájmu.

Tabulka č. 10 Souhrn nákladů investičního vybavení – krátkodobý pronájem

Investiční vybavení - krátkodobý pronájem					
Předmět	Cena za m ²	m ²	Cena celkem	Životnost	Roční náklad
Rekonstrukce koupelny (nové obklady)	299	16	4 784	15	319
Rekonstrukce podlahy	159	46	7 314	6	1 219
Malování	5,5	111	610	2	305
Kuchyňská linka	-	-	23 699	6	3 949
Bourací práce - obklady	-	-	12 480	15	832
Bourací práce - podlaha	-	-	12 480	6	2 080
Stavební práce - obklady	-	-	8 064	15	537
Stavební práce - podlaha	-	-	20 884	6	3 840
Celkem	-	-	90 315 Kč	-	13 081 Kč

Zdroj: (37) (38) (39) (40)

Tabulka č. 11 Souhrn nákladů investičního vybavení – dlouhodobý pronájem

Investiční vybavení - dlouhodobý pronájem					
Předmět	Cena za m ²	m ²	Cena celkem	Životnost	Roční náklad
Rekonstrukce koupelny (nové obklady)	299	16	4 784	15	319
Rekonstrukce podlahy	159	46	7 314	10	731
Malování	5,5	111	610	4	152
Kuchyňská linka	-	-	23 699	10	2 370
Bourací práce - obklady	-	-	12 480	15	832
Bourací práce - podlaha	-	-	12 480	10	1 248
Stavební práce - obklady	-	-	8 064	15	537
Stavební práce - podlaha	-	-	20 884	10	2 088
Celkem	-	-	90 315 Kč	-	8 277 Kč

Zdroj: (37) (38) (39) (40)

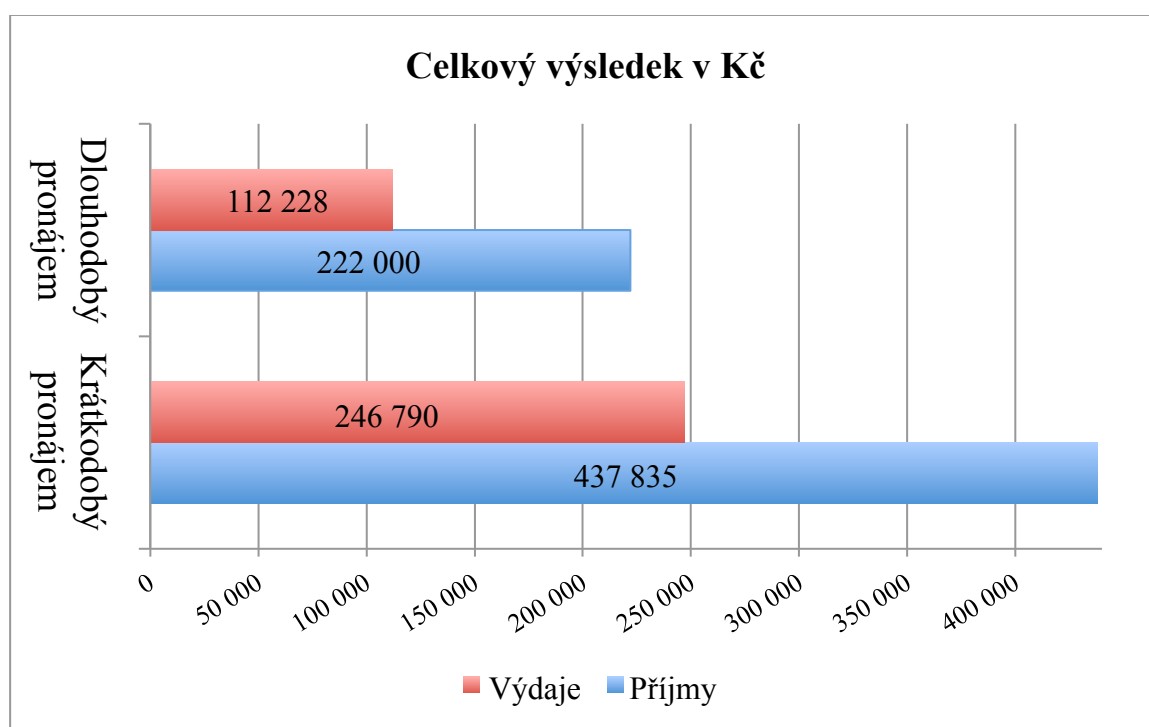
4.9. Porovnání výsledků krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

Z hlediska vypočtených hrubých příjmů za celý rok 2017 majitel pomocí krátkodobého pronájmu vydělal celkem 437 835 Kč to je skoro o dvojnásobek více oproti výdělku 222 000 Kč z dlouhodobého pronájmu.

Výdaje zahrnující provozní výdaje, implicitní náklady, opotřebení provozního a investičního vybavení jsou u krátkodobého pronájmu 2 krát vyšší. Celkové nižší výdaje při pronájmu bytu dlouhodobě, které majitel bude muset vynaložit se stávají výhodou této metody pronájmu.

K přehlednému grafickému porovnání poslouží graf č. 5.

Graf č. 5 Celkový výsledek z jednotlivých pronájmů za rok 2017



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z tabulky č. 10

Finální tabulka č.10 poskytuje možnost rychlého srovnání a vyhodnocení výhodnější metody pronájmu pro majitele bytu. Po odečtení všech výdajů od celkových hrubých příjmů vychází čistý příjem za celý rok vyšší u krátkodobého pronájmu celkem o 81 273 Kč.

Ačkoli dlouhodobý pronájem má výhodu nižších výdajů, celkový hrubý příjem není natolik vysoký, aby převýšil ve výsledku čistý příjem z pronájmu krátkodobého.

Pro majitele nemovitosti je tedy výhodnější byt pronajímat na krátké období.

Tabulka č. 12 Celkový výsledek z jednotlivých pronájmů za rok 2017

Za rok 2017	Pronájem	
	krátkodobý	dlouhodobý
Hrubé příjmy	437 835	222 000
Provozní výdaje	170 685	95 830
Implicitní náklady	42 377	1 644
Provozní vybavení	20 647	6 477
Investiční vybavení	13 081	8 277
Celkový čistý příjem	191 045 Kč	109 772 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

5. Shrnutí a výsledky

Tato kapitola shrnuje zjištěná data z praktické části bakalářské práce. K celkovému zhodnocení poslouží jednoduchá tabulka č. 13, která integruje všechny zjištěné položky do tří hlavních skupin. Hrubé příjmy u krátkodobého pronájmu, které se skládají z uskutečněného pronájmu apartmánu, provedeného úklidu a extra služeb za pozdní příjezd hostů. U dlouhodobého pronájmu pouze z příjmů za pronájem bytu. Od celkových hrubých příjmů se musí odečíst celkové výdaje zahrnující u obou pronájmů provozní výdaje, implicitní náklady, výdaje na provozní a investiční vybavení, aby vyšel celkový čistý příjem za celý sledovaný rok 2017.

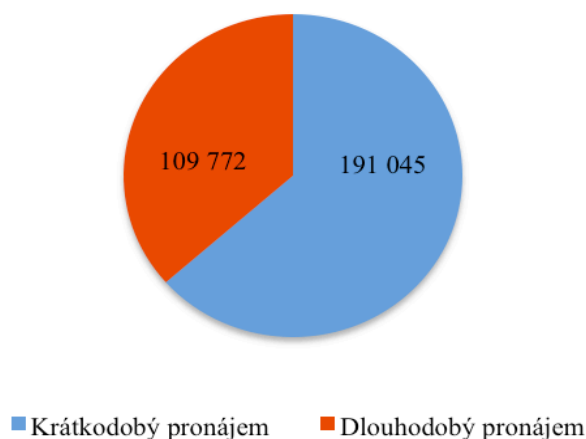
Tabulka č. 13 Celkový stručný přehled výsledků

	Pronájem	
	krátkodobý	dlouhodobý
Celkový hrubý příjem	437 835	222 000
Celkové výdaje	246 790	112 228
Celkový čistý příjem	191 045 Kč	109 772 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

Jestliže se na celkové výsledky pohlédne detailněji, majitel z krátkodobého pronájmu za rok 2017 utržil čistý příjem ve výši 191 045 Kč, tedy celkem o 81 273 Kč více, než by mohl vydělat, pokud by byt pronajal pomocí klasického pronájmu, kde by po odhadu alternativních příjmů a výdajů vydělal čistý příjem 109 772 Kč.

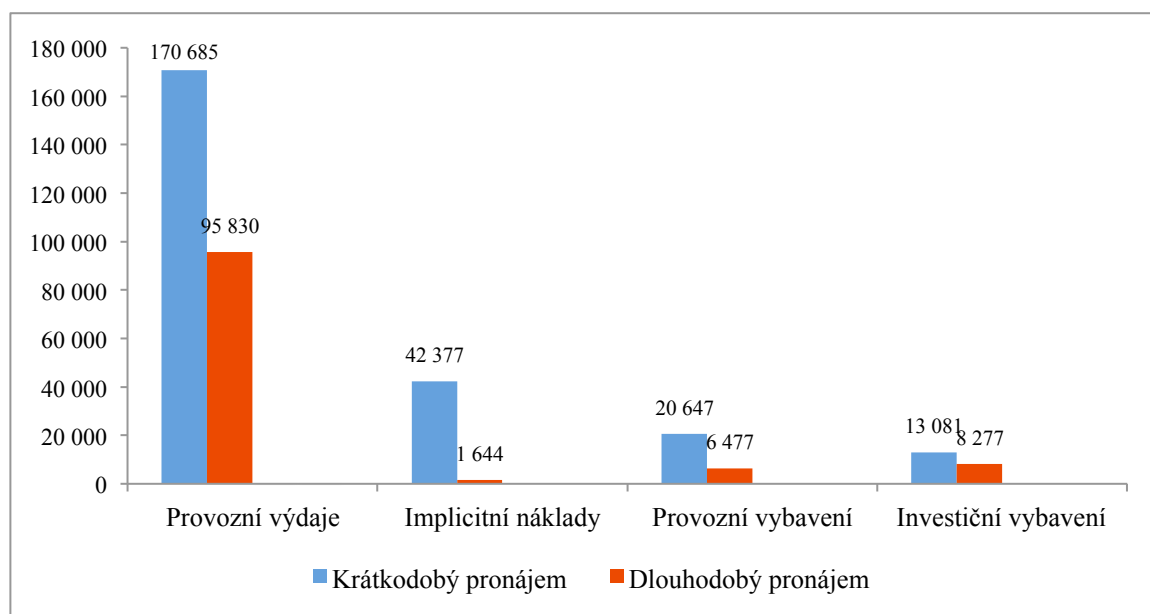
Graf č. 6 Celkový čistý příjem z pronájmů v Kč



Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

Provozní výdaje obsahují u obou pronájmů položky vyplývající z provozní činnosti a tvoří největší podíl celkových výdajů. Výdaj zahrnuje u dlouhodobého pronájmu příspěvek do fondu oprav a na správu domu. Dále pojištění, úklid, energie společných prostor a odvoz odpadu. Daň z příjmu a daň z nemovitosti. U krátkodobého pronájmu navíc poplatek za spotřebu energií, lázeňský a servisní poplatek, poplatek za internet a výdaje na spotřební materiál pro hosty. Implicitní náklady za krátkodobý pronájem jsou 25x vyšší než u konvenčního pronájmu. Což poukazuje na podnikatelskou činnost, která je i vysoce časově náročná. Opotřebení bytové jednotky určuje celkové budoucí výdaje, které majiteli během roku a dalších let nepochybně nastanou a musí s nimi kalkulovat. U krátkodobého nájmu provozní i investiční vybavení má frekventovanější sled opotřebení a je v každém směru nákladnější.

Graf č. 7 Rychlý náhled celkových výdajů v Kč



Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

Praktická část vymezuje, že i pouze s celkovou 56% obsazeností apartmánu během sledovaného roku 2017 při vyšších výdajích a větší časové vytíženosti, je výhodnější pro majitele zprostředkovávat krátkodobé pronájmy prostřednictvím služby Airbnb.

6. Závěr

Hlavním cílem práce bylo odhalit a vybrat ziskovější způsob pronájmu pro majitele bytu na Praze 1. Předmětem byl byt velikosti 2+kk o velikosti 49 m² v centru Prahy na Jungmannově náměstí. Po určení a komparaci celkových čistých příjmů vyplývajících z krátkodobého a dlouhodobého pronájmu daného bytu se ukázala jako výnosnější varianta pronájmu na krátké období.

Celkové hrubé příjmy z realizovaného krátkodobého pronájmu činily 437 835 Kč, po odečtení celkových výdajů ve výši 246 790 Kč majitel utržil celkový zisk **191 045 Kč** za celý sledovaný rok 2017. Z klasického pronájmu vyplývá celkový roční hrubý příjem 222 000 Kč. Hrubý příjem ponížený o kompletní výdaje ve výši 112 228 Kč, vymezuje celkový čistý roční příjem majiteli ve výši **109 772 Kč**.

Dílčím cílem práce bylo vyčíslení implicitních nákladů a porovnání opotřebení bytové jednotky z obou druhů pronájmu. Práce identifikovala sumární implicitní náklady plynoucí z činnosti provozování pronájmu na krátké období za celkem 42 377 Kč, u konvenčního pronájmu tomu bylo pouze ve výši 1 644 Kč. Komparace vymezuje nákladnější opotřebení bytové jednotky z poskytování krátkodobého pronájmu, kdy náklady dosáhly částky 33 728 Kč za rok, kdežto z dlouhodobého pronájmu byla roční částka vyčíslena o skoro polovinu méně a to 14 754 Kč.

Sdílená ekonomika je hospodářský systém, v němž jsou aktiva nebo služby sdíleny mezi soukromými osobami, ať již bezplatně nebo za poplatek. Moderní komunitní on-line platformy usnadňují přístup ke sdílení a poskytování právě těchto nabízených služeb a zboží.

Právě Airbnb je jedna z největších internetových platforem. Služba zaměřená na krátkodobý pronájem klasických bytových prostor až po originální apartmány a vily, propojující soukromé majitele volných nemovitostí se zájemci, kteří využívají sdíleného ubytování.

Seznam použité literatury

- (1) JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie. 2., aktualiz. vyd.* Praha: Grada, 2013, 366 s. ISBN 978-80247-4385-1
- (2) BRČÁK, Josef, SEKERKA Bohuslav. *Mikroekonomie.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, 261 s. ISBN 978-80-7380-280-6.
- (3) MANKIW, Greg. *Principles of Microeconomics.* Mason: Cengage Learning, 2012. 528 stran. ISBN 978-0-538-45304-2.
- (4) KOWALSKÁ, Radomíra. *Ekonomika pro střední zdravotnické školy.* Praha: Grada, 2014. Sestra (Grada). ISBN isbn978-80-247-5091-0.
- (5) VLČEK, Josef. *Ekonomie a ekonomika. 5., aktualizované vydání.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN isbn978-80-7552-190-3.
- (6) ekonomikaonline.cz *Rozdíl mezi ekonomikou a ekonomikou - ekonomikaonline.cz* [online]. 2015 [cit. 04.02.2018]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/338/rozdil-mezi-ekonomii-a-ekonomikou/>
- (7) SOUKUPOVÁ, Jana. *Mikroekonomie. Vyd. 3., dopl.* Praha: Management Press, 2002, 548 s. ISBN 80-7261-061-9.
- (8) PAGEL, Mark D, 2013. *Wired for culture: the natural history of human cooperation.* London: Penguin. ISBN 978-0-14-1031606.
- (9) Deloitte.com. *Sdílená ekonomika.* Deloitte Česká republika. [online] 2017. [cit. 04.02.2018]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/deloitte-analytics/articles/sdilena-ekonomika-studie.html>
- (10) SIRŮČEK, Pavel. *Hospodářské dějiny a ekonomické teorie: (vývoj, současnost, výhledy).* Slaný: Melandrium, 2007. ISBN isbn978-80-86175-03-4.
- (11) ŠVIHLÍKOVÁ, Ilona a Miroslav TEJKL. *Kapitalismus, socialismus a budoucnost, aneb, Mikeš už přišel.* V Praze: Rybka Publishers, 2017. ISBN 978-80-87950-44-9.
- (12) SOJKA, Milan. *Dějiny ekonomických teorií.* Praha: Havlíček Brain Team, 2010. ISBN 978-80-87109-21-2.
- (13) SERVICE, Robert. *Soudruzi: světové dějiny komunismu.* Praha: Argo, 2009. ISBN 978-80-257-0105-8.

- (14) ŽÍDEK, Libor. *Transformace české ekonomiky: 1989-2004*. Praha: C. H. Beck, 2006. Beckova edice ekonomie. ISBN 80-7179-922-X.
- (15) HAUBEN, Ronda. *From the ARPANET to the internet*. [online]. 2001. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: http://www.columbia.edu/rh120/other/tcpdigest_paper.txt
- (16) CONNELLY, Charlotte. World's first smartphone celebrates 20 years. BBC News. [online]. 2014. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <http://www.bbc.com/news/technology-28802053>
- (17) PŘIKRYLOVÁ, Jana a Hana JAHODOVÁ. *Moderní marketingová komunikace*. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 9788024736228.
- (18) SUNDARARAJAN, Arun. *The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press, 2016. ISBN 9780262034579.
- (19) Airbnb Inc., 2017b. *Fast Facts*. Airbnb.com [online] 2017. [cit. 02.02.2018]. Dostupné z: <https://press.atairbnb.com/fast-facts/>
- (20) SALTER, Jessica. *Airbnb: The story behind the \$1.3bn room-letting website*. Telegraph. [online]. 2012. [cit. 30.01.2018]. Dostupné z: <http://www.telegraph.co.uk/technology/news/9525267/Airbnb-The-story-behind-the-1.3bn-room-letting-website.html>
- (21) VITAL, Anna. *How AirBnb Started - Infographic*. Adiomia Blog - Infographics, Design, and Content Marketing [online]. 2017. [cit. 30.01.2018]. Dostupné z: <https://blog.adioma.com/how-airbnb-started-infographic/>
- (22) BIZ, Carlson. *How Airbnb was founded: a visual history*. businessinsider. [online]. 2016 [cit. 30.01.2018]. Dostupné z: <http://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2/>
- (23) Airbnb, Inc., 2017a. *O nás*. Airbnb.cz [online]. 2017. [cit. 02.02.2018]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/about/about-us>
- (24) FRAŇKOVÁ, Ruth. *Prague books ninth place on Airbnb ranking*. Radio Praha. [online]. 2017 [cit. 02.02.2018]. Dostupné z: <http://www.radio.cz/en/business/prague-books-ninth-place-on-airbnb-ranking>

- (25) Pronajmuse.cz. *Praha, Česká republika*. Pronajmuse.cz [online] 2018. [cit.02.02.2018]. Dostupné z: <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic>
- (26) DRAGOUN, Radek. *Praha kvůli Airbnb zvažuje regulaci*. Pravniradce.ihned.cz. [online]. 2017. [cit. 02.02.2018]. Dostupné z: <https://www.prniradce.ihned.cz/c1-65859700-praha-kvuli-airbnb-uvazuje-o-regulaci-cim-dal-popularnejsiho-sdileneho-ubytovani-a-spusti-vysvetlujici-kampan>
- (27) SKOPÁ, Adéla. *Chystá se regulace Airbnb v Česku*. ihned.cz. [online] 2018. [cit. 02.02.2018]. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-66035120-airbnb-v-cesku-mozna-cekaji-nova-pravidla-pirati-tlaci-na-to-aby-firma-statu-posilala-prehledy-o-tom-kdo-byty-pronajima-a-kolik-vydela>
- (28) pravopodnikatele.cz. *Airbnb pronájem, právní povaha ubytování a doporučení pro podnikatele*. Pravopodnikatele.cz. [online]. 2017 [cit.12.02.2018]. Dostupné z: <https://pravopodnikatele.cz/airbnb-pronajem-pravni-povaha-ubytovani-doporuceni-pro-podnikatele>
- (29) Daňové zákony ..: úplná znění platná k .. Praha: Grada, 1999. ISBN 978-80-271-0766-7.
- (30) BUCHVALEK, Jiří. *Povinnosti poskytovatele krátkodobého ubytování*. Hblaw. [online]. 2006. [cit. 12.02.2018]. Dostupné z: <http://www.hblaw.eu/cz/aktuality/73-ubytovaci-sluzby.html>
- (31) Policie.cz. *Oznamování ubytovaných cizinců ubytovatelem*. Policie České republiky. [online]. 2018. [cit.12.02.2018]. Dostupné z: <http://www.policie.cz/clanek/oznamovani-ubytovanych-cizincu-ubytovatelem.aspx>
- (32) Finanční správa. *Pokyn GFŘ D-36*. Finanční správa [online]. 2018. [cit. 23.02.2018]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/novinky/2018/pokyn-gfr-d-36-8977>
- (33) Airbnb.cz. *Airbnb stornovací podmínky*. Airbnb [online]. 2017. [cit. 23.02.2018]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/home/cancellation_policies?guest_fee_policy=grace_period_48_hours#moderate

- (34) Finance.cz. *OSVČ a výdajový paušál v praktických příkladech*. Finance.cz [online]. 2017. [cit. 23.02.2018]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/494848-vydajove-pausaly/>
- (35) Český statistický úřad. *Průměrné mzdy - 3. čtvrtletí 2017*. ČSÚ [online]. 2018. [cit. 23.02.2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2017>
- (36) bezrealitky.cz. *prodej a pronájem nemovitostí bez provize*. bezrealitky.cz [online]. 2018. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz>
- (37) Sconto [online]. 2018 [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <https://www.sconto.cz>
- (38) JYSK [online]. 2018 [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <https://jysk.cz>
- (39) OBI [online]. 2018 [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <https://www.obi.cz>
- (40) cenikyremesel.cz. *Ceníky Řemesel*. Ceníky remesel [online]. 2018. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <http://www.cenikyremesel.cz/ceniky>
- (41) mesec.cz. *Jak vypočítat daň ze stavby a jednotky*. mesec.cz. [online]. 2018. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/danovy-portal/dan-z-nemovitych-veci/jak-vypocitat-dan-ze-stavby-a-jednotky/>
- (42) praha.eu. *Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt*. praha.eu. [online]. 2018. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_za_lazensky_nebo.html
- (43) pvk.cz *Cena vodného a stočného*. pvk.cz [online]. 2018. [cit. 25.02.2018]. Dostupné z: <http://www.pvk.cz/vse-o-vode/cena-vodneho-a-stocneho/>

7. Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Obsazenost a celkové příjmy z krátkodobého pronájmu za rok 2017	30
Tabulka č. 2 Souhrn příjmů z krátkodobého pronájmu a souvisejících služeb.....	31
Tabulka č. 3 Celkové výdaje z krátkodobého pronájmu za rok 2017.....	33
Tabulka č. 4 Implicitní náklady z krátkodobého pronájmu za rok 2017	34
Tabulka č. 5 Průzkum měsíčních nájmu obdobných bytových jednotek.....	35
Tabulka č. 6 Celkové výdaje z dlouhodobého pronájmu za rok 2017.....	36
Tabulka č. 7 Implicitní náklady z dlouhodobého pronájmu za rok 2017	37
Tabulka č. 8 Soupis nákladů na provozní vybavení – krátkodobý pronájem	38
Tabulka č. 9 Souhrn nákladů provozního vybavení – dlouhodobý pronájem	39
Tabulka č. 10 Souhrn nákladů investičního vybavení – krátkodobý pronájem.....	40
Tabulka č. 11 Souhrn nákladů investičního vybavení – dlouhodobý pronájem	40
Tabulka č. 12 Celkový výsledek z jednotlivých pronájmů za rok 2017.....	41
Tabulka č. 13 Celkový stručný přehled výsledků.....	42
Tabulka č. 14 Kalkulace lázeňského poplatku.....	55

8. Seznam obrázků

Obrázek č.1 Tržní mechanismus	15
Obrázek č.2 Vyúčtování elektřiny 1/2	59
Obrázek č.3 Vyúčtování elektřiny 2/2	59
Obrázek č. 4 Vyúčtování pevných plateb a služeb	60
Obrázek č. 5 Faktura za internet	61

9. Seznam grafů

Graf č.1 Křivka poptávky	16
Graf č.2 Křivka nabídky	17
Graf č.3 Rovnováha nabídky a poptávky.....	18
Graf č. 4 Obsazenost apartmánu v jednotlivých měsících v roce 2017	29
Graf č. 5 Celkový výsledek z jednotlivých pronájmů za rok 2017.....	41
Graf č. 6 Celkový čistý příjem z pronájmů v Kč.....	42
Graf č. 7 Rychlý náhled celkových výdajů v Kč.....	43

10. Přílohy

Příloha I Přihlašovací tiskopis cizince k cizinecké policii	52
Příloha II Kalkulace daň z příjmu 2017	53
Příloha III Kalkulace daň z nemovitosti 2017	54
Příloha IV Doklad o zaplacení daně z nemovitosti za rok 2017.....	54
Příloha V Tiskopis lázeňského poplatku.....	55
Příloha VI Kalkulace lázeňského poplatku.....	56
Příloha VII Vyúčtování elektřiny a vody.....	58
Příloha VIII Vyúčtování ostatní poplatky	60
Příloha IX Kalkulace práce dělníků a cena materiálu.....	62

Příloha I Přihlašovací tiskopis cizince k cizinecké policii

PRIHLAŠOVACÍ TISKOPIS CIZINCE (ŘSCP Č. 4/2015)

1. POBYT/ STAY
OD/FROM

PŘEDPOKLÁDANÝ POBYT DO/
SUPPOSED STAY TO:

2. PŘÍJMENÍ/ SURNAME:

3. JMÉNO/ FIRST NAME:

4. DATUM NAROZENÍ/ DATE OF BIRTH:

5. STÁTNÍ OBČANSTVÍ/ NATIONALITY:

6. ČÍSLO CESTOVNÍHO DOKLADU/ PASSPORT NO:

7. ČÍSLO VÍZA/ VISA NO:

8. TRVALÉ BYDLIŠTĚ V ZAHRANIČÍ/ DOMICILE ABROAD:

9. ÚČEL POBYTU V ČR/ PURPOSE OF STAY IN THE CZECH REPUBLIC

10. UBYTOVATEL/ PROVIDER OF ACCOMMODATION:

11. ADRESA POBYTU V ČR/ ADDRESS IN THE CZECH REPUBLIC:

12. PODPIS CIZINCE/ SIGNATURE OF ALIEN:

Zdroj: (31)

Příloha II Kalkulace daň z příjmu 2017

KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM

Celkový hrubý příjem	437 835 Kč
Daňový paušál	30 %
Daň z příjmu	15 %

Výdajový paušál = Celkové hrubé příjmy x 30%

Základ daně = Celkové hrubé příjmy – výdajový paušál

Daň = základ daně x 15%

$$131\,350 = 437\,835 \times 0,3$$

$$306\,485 = 437\,835 - 131\,350$$

$$45\,972 = 306\,485 \times 0,15$$

Daň z příjmu činí 45 972 Kč.

DLOUHODOBÝ PRONÁJEM

Celkový hrubý příjem	222 00 Kč
Daňový paušál	30 %
Daň z příjmu	15 %

Výdajový paušál = Celkové hrubé příjmy x 30%

Základ daně = Celkové hrubé příjmy – výdajový paušál

Daň = základ daně x 15%

$$66\,600 = 222\,000 \times 0,3$$

$$155\,400 = 222\,000 - 66\,600$$

$$23\,310 = 155\,400 \times 0,15$$

Daň z příjmu činí 23 310 Kč.

Příloha III Kalkulace daně z nemovitosti 2017

Výpočet daně z nemovitosti je pro obě varianty pronájmu stejná. Výpočet daně z nemovitosti vychází ze zákona 338/1992 Sb. České národní rady o dani z nemovitých věcí. (41)

Daň z nemovitosti

Celková výměra bytu	49 m ²
Základní sazba daně za jednotku	2 Kč / m ²
Základní koeficient daně	1,2
Koeficient podle velikosti obce	5

Daň z nemovitosti = Výměra x základní sazba x základní koeficient x koeficient obce
588 = 49 x 2 x 1,2 x 5

Daň z nemovitosti činí po zaokrouhlení na koruny nahoru 590 Kč.

Příloha IV Doklad o zaplacení daně z nemovitosti za rok 2017

DOKLAD O PŘIJATÉ PLATBĚ V HOTOVOSTI
číslo: 1170005589

Finanční úřad pro hlavní město Prahu
Územní pracoviště pro Prahu 1
Štěpánská 28
11233 PRAHA 1

Datum přijetí: 22.06.2017
Přijato na subjekt: [redacted] abilní symbol platby: 6711230570
Jungmannovo náměstí 764/4, PRAHA 1 - NOVÉ MĚSTO
110 00 PRAHA 1

Částka (Kč): 590.00
Slovy : **PĚTSETDEVADESÁT**
Účel : DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ
Převod na účet: 7755-77628031/0710
Poznámka :

[redacted]
.....
podpis složitele

**Finanční úřad
pro hlavní město Prahu**
Územní pracoviště pro Prahu 1
Štěpánská 619/28
112 33 Praha 1
.....
razítko - podpis příjemce

Příloha V Tiskopis lázeňského poplatku

Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, odbor daní, poplatků a cen,
Mariánské nám. 2, Praha 1, č. účtu: 30015-5157998/6000 PPF banka a.s.

Tiskopis - Ohlášení k místnímu poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt

Variabilní symbol	
Období	
Jméno a příjmení / Název organizace	
Rodné číslo / IČ	
Bydliště sídlo organizace	
Číslo účtu / kód peněžního ústavu	
Název a adresau ubytovacího zařízení	
Kapacita ubytování	
Počet dnů pobytu ubytovaných osob, podléhajících poplatku	
Poplatek Kč	
Datum, jméno a podpis plátce poplatku	

Pokyny k vyplnění ohlášení

1. Sazba poplatku je stanovena v částce 15,- Kč za osobu a za každý i započatý den pobytu, není-li tento dnem příchodu.
2. Vyplněné ohlášení předkládejte správci poplatku vždy do 15. dne každého následujícího měsíce na adresu: Magistrát hl. m. Prahy, odbor daní, poplatků a cen, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1 nebo datovou schránkou 48ia97h.
3. Dbejte na přesné vyplnění formuláře, zejména doplnění variabilního symbolu přiděleného Vám správcem poplatku.

Zdroj: (42)

Příloha VI Kalkulace lázeňského poplatku

Hostitel ubytoval celkem 122 hostů za rok 2017. Lázeňský poplatek, který vyplývá za hosta ubytovaného v Praze, je stanoven podle zákona o místních poplatcích na částku 15 Kč za den. Poplatek se počítá za každý den, mimo dnu příjezdu.

Tabulka č. 14 Kalkulace lázeňského poplatku

Lázeňský poplatek					
	Počet skupin	Počet hostů	Počet nocí	Lázeňský poplatek	Celkem za měsíc
Leden	0	0	0	0	0
Únor	1. skupina	2	2	60	
	2. skupina	2	2	60	
	3. skupina	2	3	90	210
Březen	1. skupina	1	2	30	
	2. skupina	1	2	30	
	3. skupina	2	3	90	
	4. skupina	2	2	60	210
Duben	1. skupina	2	3	90	
	2. skupina	2	4	120	
	3. skupina	2	2	60	
	4. skupina	2	2	60	
	5. skupina	2	3	90	
	6. skupina	2	5	150	
	7. skupina	2	3	90	
	8. skupina	2	3	90	750
Květen	1. skupina	1	2	30	
	2. skupina	3	4	180	
	3. skupina	2	4	120	
	4. skupina	2	5	150	
	5. skupina	3	4	180	
	6. skupina	1	3	45	
	7. skupina	2	5	150	855
Červen	1. skupina	1	3	45	
	2. skupina	2	4	120	
	3. skupina	2	4	120	
	4. skupina	2	3	90	
	5. skupina	1	2	30	
	6. skupina	2	3	90	
	7. skupina	1	1	15	
	8. skupina	2	4	120	630
Červenec	1. skupina	2	2	60	
	2. skupina	2	4	120	
	3. skupina	1	2	30	
	4. skupina	1	1	15	
	5. skupina	2	2	60	
	6. skupina	1	2	30	
	7. skupina	1	1	15	
	8. skupina	2	5	150	
	9. skupina	1	2	30	510
Srpen	1. skupina	3	3	135	
	2. skupina	3	2	90	
	3. skupina	2	4	120	
	4. skupina	2	4	120	

	5. skupina	3	2	90	
	6. skupina	3	2	90	
	7. skupina	2	5	150	795
Září	1. skupina	2	7	210	
	2. skupina	2	3	90	
	3. skupina	2	4	120	
	4. skupina	2	5	150	
	5. skupina	2	3	90	
	6. skupina	2	6	180	840
Říjen	1. skupina	2	3	90	
	2. skupina	2	3	90	
	3. skupina	2	2	60	
	4. skupina	1	2	30	
	5. skupina	2	4	120	
	6. skupina	2	2	60	
	7. skupina	2	3	90	
	8. skupina	2	2	60	600
Listopad	1. skupina	1	3	45	
	2. skupina	2	6	180	
	3. skupina	1	2	30	255
Prosinec	1. skupina	2	5	150	
	2. skupina	1	2	30	
	3. skupina	2	4	120	
	4. skupina	2	2	60	
	5. skupina	2	3	90	450
Celkem					6 105

Zdroj: vlastní zpracování, 2018.

Příloha VII Vyúčtování elektřiny a vody

Vyúčtování za elektřinu je vždy účtováno od června do června. Následující vyúčtování je za období od 8.6. 2016 – 5.6. 2017. Majitel pronajímal ubytování v roce 2017 a proto bude částka za období 2017 vynásobena krát dva, aby dostal přibližné reálné náklady za celý rok. Vyúčtování za vodu za rok 2017 by přišlo v květnu 2018, proto spotřebu vody bude majitel měřit pomocí stavu vodoměru v bytě a následně bude spotřeba vynásobena cenou stanovenou společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., která určuje cenu vody. Cena vody od 1.1.2017 je vyčíslena na částku 85,42 Kč/m³ vč. DPH. Dle informací pronajímatele bytu byla naměřena spotřeba vody celkem 35 m³ za rok 2017.
(43)

Spotřeba vody:

$$35 \times 85,42 = 2\,989 \text{ Kč}$$

Spotřeba elektřiny:

Detail z obrázku č. 2 a č. 3 za první pololetí roku 2017 ukazuje spotřebu 4 427,7 Kč bez DPH.

$$4\,427,7 \times 2 = 8\,855,4 \text{ Kč bez DPH}$$

$$8\,855,4 \times 21\% \text{ (sazba DPH)} = 10\,715 \text{ Kč za celý rok 2017}$$

Obrázek č. 2 Vyúčtování elektřiny 1/2

VYÚČTOVÁNÍ ZA SDRUŽENÉ SLUŽBY DODÁVKY ELEKTŘINY A SOUVISEJÍCÍCH SLUŽEB č. - list č. 2 ŘÁDNÉ VYÚČTOVÁNÍ



Číslo místa spotřeby:
EAN OPM:
859182400306481287
Produktová řada:
elektřina Stabíl 2012

Adresa místa spotřeby:
Jungmannovo náměstí
110 00 Praha 1

Obchodní produkt:
Přímotop
Distribuční sazba/Jistič:
D45D/3 x 20 A
Třída TDD:
TDD7

Historie spotřeby

tarif	spotřeba za období (MWh)	spotřeba za období (MWh)	spotřeba za období (MWh)
	13.06.2014-03.06.2015	04.06.2015-07.06.2016	08.06.2016-05.06.2017
VT	0,11	0,30	0,48
NT	0,60	1,56	2,38

Detail stanovení spotřeby

číslo měřidla	dílčí období				tarif	ZO*	počáteční	stav měřidla (MWh)		náso- bítel	spotřeba (MWh)
	od	do	tarif	ZO*				konečný	rozdíl		
T540598	08.06.2016	31.12.2016	VT	03		0,43800	0,66500	0,22700	1,00	0,22700	
T540598	08.06.2016	31.12.2016	NT	03		2,26800	3,40800	1,14000	1,00	1,14000	
T540598	01.01.2017	05.06.2017	VT	01		0,66500	0,91300	0,24800	1,00	0,24800	
T540598	01.01.2017	05.06.2017	NT	01		3,40800	4,64600	1,23800	1,00	1,23800	
celkem								2,85300		2,85300	

*Způsoby odečtu "ZO": 01 - Odečet utilitní společností; 03 - Automatický odhad

Detailní struktura vyúčtování

platba za distribuci		množství	měrná jednotka	jedn.sazba bez DPH (Kč)	podíl období	celkem bez DPH (Kč)
od 08.06.2016	spotřeba elektřiny VT	0,22700	MWh	221,49		50,28
do 31.12.2016	spotřeba elektřiny NT - stálý měsíční plat	1,14000	MWh	67,22		76,63
			měsíce	208,00	6,77000	1.408,16
od 01.01.2017	spotřeba elektřiny VT	0,24800	MWh	227,21		56,35
do 05.06.2017	spotřeba elektřiny NT - stálý měsíční plat	1,23800	MWh	70,58		87,38
			měsíce	214,00	5,17000	1.106,38
celkem za distribuci						2.785,18
platba za dodávku		množství	měrná jednotka	jedn.sazba bez DPH (Kč)	podíl období	celkem bez DPH (Kč)
od 08.06.2016	spotřeba elektřiny VT	0,22700	MWh	1.391,00		315,76
do 31.12.2016	spotřeba elektřiny NT	1,14000	MWh	1.197,00		1.364,58
	stálý měsíční plat		měsíce	79,00	6,76700	534,59
	daň z elektřiny	1,36700	MWh	28,30		38,69

NONSTOP
ZÁKAZNICKÁ LINKA
800 11 33 55
info@innogy.cz
www.innogy.cz

PORUCHOVÁ LINKA
1226

Obrázek č. 3 Vyúčtování elektřiny 2/2

Detailní struktura vyúčtování - pokračování

platba za dodávku		množství	měrná jednotka	jedn.sazba bez DPH (Kč)	podíl období	celkem bez DPH (Kč)
od 01.01.2017	spotřeba elektřiny VT	0,24800	MWh	1.391,00		344,97
do 05.06.2017	spotřeba elektřiny NT	1,23800	MWh	1.197,00		1.481,89
	stálý měsíční plat		měsíce	79,00	5,16700	408,19
	daň z elektřiny	1,48600	MWh	28,30		42,05
celkem za dodávku						4.530,72
platba za související služby		množství	měrná jednotka	jedn.sazba bez DPH (Kč)	podíl období	celkem bez DPH (Kč)
od 08.06.2016	systémové služby	1,36700	MWh	99,71		136,30
do 31.12.2016	podpora výkupu z OZE	1,36700	MWh	495,00		676,67
	činnosti operátora trhu			6,58	6,77000	44,55
od 01.01.2017	systémové služby	1,48600	MWh	93,94		139,59
do 05.06.2017	podpora výkupu z OZE	1,48600	MWh	495,00		735,57
	činnosti operátora trhu			4,90	5,17000	25,33
celkem za související služby						1.758,01
celkem za zúčtovací období						9.073,91

Výsledný palivový mix pro rok 2016

uhelné elektrárny 51 %, jaderné elektrárny 34 %, ostatní (neidentifikováno) 7 %, obnovitelné zdroje (OZE) 8 %.
Informace o dopadech výroby elektřiny na životní prostředí naleznete na www.chmi.cz a www.sujb.cz.

Výsledný palivový mix pro rok 2017

fosilní zdroje 55,10 %, jaderné zdroje 33,13 %, obnovitelné zdroje (OZE) 11,77 %. Informace o dopadech výroby elektřiny na životní prostředí naleznete na www.chmi.cz a www.sujb.cz.

Příloha VIII Vyúčtování ostatní poplatky

Položku ostatní poplatky obsahuje jak dlouhodobý, tak krátkodobý pronájem. Příspěvek do fondu oprav, poplatek za správu, pojištění, úklid, energie společných prostor, odvoz odpadu. U krátkodobého navíc platí majitel každý měsíc internet.

Obrázek č. 4 Vyúčtování pevných plateb a služeb

Vyúčtování pevných plateb a služeb za rok 2016

SVJ Jungmannovo nám. 764/4, Praha 1 IČ: 27219968

Období: 01.01.2016 - 31.12.2016

Uživatel: [redacted]

Jméno: [redacted]

Objekt: [redacted] VS: 764001
Jungmannovo náměstí [redacted] Praha 1

[redacted]
Jungmannovo nám. 764
110 00 Praha 1

Předpis pevné platby za rok 2016

NEDOPLATE

K -/

PŘEPLATEK

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Fond oprav	4810	4810	4810	4810	4810	4810	4810	4810	4810	4810	4810	4810	57720,0	
Zaplaceno	4681,5	4681,5	4681,5	2636,5	2636,5	2636,5	2636,5	2636,5	2636,5	20231,5	5273,5	5371,5	60740	3020,0
Správa	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	83,33	1000,0	
Zaplaceno	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	996,0	-4,0
CELKEM														3016,0

Předpis služeb za rok 2016

NEDOPLATE

K -/

PŘEPLATEK

Položka vyúčtování	Počet MJ na uživatele (osob)	Celkový počet MJ (osob)	Celk.náklad na zúct.jednotku dům (v Kč)	Průměrná cena za MJ na osobu(v Kč)	Náklady na MJ (Kč)	Předpisy - zaplacené (Kč)	Rozdí(Kč) (před-nákl)	
Vodné a stočné	1 os.	15	17608,00	1173,87	1173,87	1800,00	626,13	626,13
Pojištění	1 os.	15	15490,00	1032,67	1032,67	1008,00	-24,67	-24,67
Úklid	1 os.	15	0,00	0,00	780,00	780,00	0,00	0,00
Energie sp. Prostor	1 os.	15	10716,53	714,44	714,44	276,00	-438,44	-438,44
Odvoz odpadu	1 os.	13	8968,00	689,85	689,85	696,00	6,15	6,15
Celkem:						4560,00	169,17	169,17
								CELKEM

Částka za úklid převedena dle zápisu ze schůze 17.9.2014 do fondu oprav: 780,-Kč.

CELKOVÝ PŘEPLATEK ke dni 31.12.2016	předpis pevných plateb přeplatek	3016,0
	předpis služeb přeplatek	169,17
		3185,17

Vyúčtování je možné reklamovat do 30.6. 2017.

Případné nedoplatky uhradte na účet SVJ 35-5571700257/0100, variabilní symbol 764+číslo bytu do 30.6. 2017.

Přeplatky budou zaslány na účet, z kterého jsou hrazeny pravidelné měsíční platby do 30.7.2017.

Zpracovala: [redacted]

Kompletní účetní, ekonomické služby

a zpracování daní

E-mail: [redacted]@hu

Tel.: [redacted]

Obrázek č. 5 Faktura za internet

MOJE UPC VYÚČTOVÁNÍ

Vyúčtování číslo: 000000000
 Datum vystavení: 15.03.2017
 Datum zdan. píňní: 15.03.2017
 Datum splatnosti: 05.04.2017
 Forma úhrady: Převodem z účtu

UPC Česká republika, s.r.o.
 Závěšova 5
 140 00 Praha 4 - Nusle
 IČ: 00562262 DIČ: CZ00562262

UPC logo

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 18749, den zápisu 11.03.05

Líst 1/2

Jednoduché způsoby plateb:

QR Platba

JUNGMANNOVO NAM. 964/4
 110 00 Praha 1-Nové město

Platba přes terminál SAZKA

1800044512010006900009

Uhradte prosím **639,02 Kč** na účet **3983815/0300** pod variabilním symbolem **48518011** nejpozději do **02.04.2017**

Zúčtovací období: 15.03.2017 - 14.04.2017

CELKEM K PLATBĚ (včetně DPH)	639,02 Kč
-------------------------------------	------------------

Podrobný přehled vyúčtování najdete na dalších stranách.

Defový přehled	Cena	Celkem k platbě z minulého období	639,04 Kč
Celkový základ DPH 21 %	528,00 Kč	Přijaté platby za minulého období	-639,04 Kč
Celkem DPH 21 %	110,88 Kč	Přeplatek z minulého období	0,00 Kč
Nepodléhá DPH	0,14 Kč	Nedoplatek z minulého období	0,00 Kč
Celkem k platbě	639,02 Kč	CELKEM K PLATBĚ ZA ZUČTOVACÍ OBDOBÍ	639,02 Kč
		CELKEM PŘEPLATEK ZA VYÚČTOVÁNÍ	0,00 Kč
		CELKEM K PLATBĚ ZA VYÚČTOVÁNÍ (včetně DPH)	639,02 Kč

Převodce vyúčtování najdete na druhé straně nebo na moje UPC <https://my.upc.cz>. Pro detailní informace k vyúčtování jděte na www.upc.cz do sekce Přehled o zákazníkovi nebo nás kontaktujte na 241 005 100 v pracovní dny mezi 9 - 20 hodinou, o víkendech od 10 - 18.

Informace pro klienta:
 Děkujeme Vám za Vaši platbu a přeame mnoho příjemných chvílí, zážky, poučení i osobitku při využívání poskytovatelských služeb.

Využijte Moje UPC:

Přehled Vašich služeb, vyúčtování a přijatých plateb, kontaktní údaje a mnoho dalšího můžete nyní jednoduše kontrolovat na www.upc.cz v první záložce vpravo.

Děkujeme, že jste s námi.

Příloha IX Kalkulace práce dělníků a cena materiálu

Cena za stavební a bourací práce dělníků v tabulce č. 10 a č. 11, byla vypočtena za podmínek pracujících dvou nebo tří dělníků na každém prováděném úkonu rekonstrukce. Pracovní doba je standartních 8 hodin denně a doba pro dokončení jednotlivých činností je stanovena na 2 dny. V případě rekonstrukce obkladů jsou dělníci ohodnoceni 250 Kč za každý m² a za pokládání podlahy 227 Kč za m². Za bourací práce každý dělník obdrží 160 Kč na hodinu. (40)

Bourací práce

Počet hodin na 1 dělníka: $2 \times 8 = 16 \text{ h}$ (2 dny, 8h denně)

Mzda 160 Kč/h: $16 \times 160 \text{ Kč} = 4\,160 \text{ Kč}$

Počet dělníků 3: $4\,160 \times 3 = 12\,480 \text{ Kč}$

1) Podlaha - Krátkodobý pronájem (životnost 6 let): $12\,480 / 6 = 2\,080 \text{ Kč/rok}$

1) Podlaha - Dlouhodobý pronájem (životnost 10 let): $12\,480 / 10 = 1\,248 \text{ Kč/rok}$

2) Obklady – Krátkodobý i dlouhodobý pronájem (životnost 15 let): $12\,480 / 15 = 832 \text{ Kč}$

Práce rekonstrukce

1 činnost - Rekonstrukce podlahy 46 m²

Mzda 227 Kč/m²: $46 \times 227 = 10\,442 \text{ Kč}$

Počet dělníků 2: $2 \times 10\,442 = 20\,884 \text{ Kč}$

Krátkodobý pronájem (životnost 6 let): $20\,884 / 6 = 3\,480 \text{ Kč/rok}$

Dlouhodobý pronájem (životnost 10 let): $20\,884 / 10 = 2\,088 \text{ Kč/rok}$

2 činnost – Rekonstrukce obkladů 16 m²

Mzda 250 Kč/ m²: $250 \times 16 = 4\,032 \text{ Kč}$

Počet dělníků 2: $4\,032 \times 2 = 8\,064 \text{ Kč}$

Krátkodobý i dlouhodobý pronájem (životnost 15 let): $8\,064 / 15 = 537 \text{ Kč/rok}$