

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

DIPLOMOVÁ PRÁCE



MANAGEMENT FIREM

Vysoká škola ekonomie a managementu

info@vsem.cz / www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS

Zhodnocení vybraných aktuálních trendů na českém realitním trhu – krátkodobé vs. dlouhodobé pronájmy
/ Evaluation of Selected Current Trends in the Czech Real Estate Market – Short-Term vs. Long-Term Rentals

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)

Říjen / 2020

JMÉNO A PŘÍJMENÍ STUDENTA / STUDIJNÍ SKUPINA

Kateřina Kudějová / MF20

JMÉNO VEDOUČÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

Ing. Pavla Vrabcová, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci na uvedené téma vypracoval/a samostatně a že jsem ke zpracování této diplomové práce použil/a pouze literární prameny v práci uvedené.

Jsem si vědom/a skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.

Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil/a, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř. k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: v Praze 29. 8. 2020

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí diplomové práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytla při zpracování mé diplomové práce.

Vysoká škola ekonomie a managementu

info@vsem.cz / www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SOUHRN

1. Cíl práce:

Cílem práce je zhodnotit stav krátkodobých a dlouhodobých pronájmů v ČR a posoudit jejich rentabilitu u 3 případových studií do konce roku 2019.

2. Výzkumné metody:

V teoreticko-metodologické části diplomové práce byla použita metoda literární rešerše, přičemž bylo čerpáno z aktuálních odborných tuzemských a zahraničních monografií a recenzovaných článků. Tato část definuje základní teoretické pojmy v oblasti pronajímání bytu, jsou zde popsány druhy pronájmů, motivátory těchto pronájmů a právní a daňové povinnosti. Dále jsou zmíněny funkce zprostředkovatelů na realitním trhu a determinanty, které ovlivňují výši nájmu. V analytické části diplomové práce je specifikována cílová skupina, množství bytů, příjmy, možné zisky či jiné statistické údaje za celou ČR v rámci obou druhů pronájmů. Dále jsou specifikovány platformy, které využívají vybraní podnikatelé. Následně jsou rozebrány 3 byty těchto 3 vybraných anonymních podnikatelů provozujících ubytovací služby na platformách Airbnb a Booking. Jsou zde rozebrány jejich měsíční příjmy a náklady, dále je vypočítán hrubý zisk, základ daně pro daňové účely, daňová povinnost a čistý zisk každého z podnikatelů. V další části jsou tyto 3 nemovitosti uvažovány v pronájmu dlouhodobém. Je zde vypočítán potenciální měsíční a roční příjem, hrubý zisk, základ daně pro daňové účely, daňová povinnost a čistý zisk každého z podnikatelů. Tyto rozborů čistých zisků krátkodobých a dlouhodobých pronájmů či podnájmů tří anonymních podnikatelů jsou komparovány mezi sebou na základě nákladů na ušlé příležitosti s ohledem na povinnosti pronajímatelů. Kritériem posouzení výhodnosti byla čistá hodinová mzda, vypočítaná z čistých zisků zahrnujících i náklady na ušlé příležitosti v podobě dlouhodobého pronájmu či podnájmů, snížených o množství času stráveného na dané činnosti nad rámec dlouhodobého pronájmu. V případě, že čistý zisk z dlouhodobého pronájmu přesáhl čistý zisk z poskytování ubytovacích služeb, je také vypočítána čistá hodinová mzda.

3. Výsledky výzkumu/práce:

V ČR se nachází 16 599 aktivních apartmánů poskytujících ubytovací služby, z toho 13 116 apartmánů je v Praze, jen 6 133 apartmánů je celých bytů poskytovaných pravidelně. Nejoblíbenější destinací je ale centrum Prahy. Pro krátkodobé pronájmy v soukromí jsou zajímavá i další turisticky zajímavá místa, je zde ale daleko nižší nabídka apartmánů. Dle statistik je zisk z krátkodobých pronájmů v soukromí velice nejistý, úspěšných hostitelů v Praze je pouze 1/3. Příjmy musí být dostatečně vysoké, aby pokryly příjmově horší měsíce a veškeré náklady, které mohou dosahovat až 2/3 příjmů. Vedle Prahy vychází příjmově velice dobře i Český Krumlov a Chomutov, ale zde je velice nízký počet aktivních nabídek. Dlouhodobý pronájem bude vždy vhodná investice, v celé ČR bydlí 19 % domácností v nájmu a 22,4 % je pronajatých bytů. Nejvyšší podíl nájemního bydlení je v Praze (31 % domácností, 184 186 bytů), dále je mnoho bytů k pronájmu v Brně a v Ostravě. Nájemní bydlení využívají nejchudší rodiny (55,9 %), ale i ty nejbohatší (38 %). Pronajímatelé mají pravidelný fixní příjem s nízkými náklady, s nízkou daňovou zátěží a minimální námahou. **Podnikatelka č. 1** sice měla vyšší čisté příjmy z krátkodobého pronájmu, ale z pohledu časové náročnosti se jí to nevyplatilo, pracovala totiž za čistých 23,89 Kč/h, 27,57 Kč/h, 74,04 Kč/h, až v posledním roce za 220,13 Kč/h. **Podnikatel č. 2**, který nemovitost vlastní, to měl podobně jako předchozí podnikatelka, ani v jednom roce by hostitel neměl čistou hodinovou mzdu vyšší než 200 Kč. Díky počáteční investici by podnikatel dokonce v prvním roce podnikání prodělal oproti dlouhodobému pronájmu 7 739,5 Kč/h. Podnikatel č. 2, který nemovitost nevlastní, měl v 1. 2 letech čisté hodinové mzdy pod 120 Kč/h, až ve 3. roce podnikání si vydělával 331,57 Kč/h. Při nezohlednění nákladů na ušlé příležitosti měl podnikatel čisté hodinové mzdy bez započítané počáteční investice v 1. 2 letech okolo 250 Kč/h, v posledním roce 331,57 Kč/h. S počáteční investicí, ale v 1. roce nevydělal nic a v 2. roce měl pouze

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

151,88 Kč/h. **Podnikatel č. 3**, který nemovitost vlastní, dopadl nejhůř ve všech letech totiž čisté zisky z dlouhodobého pronájmu převýšili zisky z krátkodobého pronájmu v soukromí. Čistá hodinová mzda tak činila bez započítané investice 16 170,93 Kč/h, 5 280,7 Kč/h a v posledním roce 24 121,5 Kč/h. Podnikatel by ještě k tomu pracoval o 143 h, 366 h a 271 h méně. I u Podnikatel č. 3, který nemovitost nevlastní, přesáhli čisté zisky z dlouhodobého podnájmu ty z krátkodobého, jeho čistá hodinová mzda činila 22 196,92 Kč/h, 8 978,2 Kč/h, 34 211,5 Kč/h bez investice. Při nezohlednění nákladů na ušlé příležitosti měl podnikatel čisté hodinové mzdy bez započítané počáteční investice 174,53 Kč/h, 391,86 Kč/h a v posledním roce 437,26 Kč/h. Se započítanou počáteční investicí by se mu dlouhodobý podnájem vyplatil až v posledním roce.

4. Závěry a doporučení:

S ohledem na všechna rizika a časovou náročnost provozování krátkodobých pronájmů v soukromí a neustále se zvyšujících tržních nájmů je výhodnější nemovitost pronajímat dlouhodobě. Nejvyšší potenciál obou druhů pronájmů je v Praze, je zde nejvíce aktivních nabídek i dlouhodobě pronajatých bytů, je vysoké měsíční průměrné nájemné i měsíční příjem z provozování krátkodobých pronájmů v soukromí. Podnikatelce č. 1 i Podnikateli č. 2, který vlastní nemovitost, se krátkodobé pronájmy nevyplatí, vyplatily by se jim sice finančně, ale ne s ohledem na časovou náročnost. Podnikateli č. 2, který nemovitost nevlastní, by se provozování krátkodobých pronájmů vyplatilo až v posledním roce, pokud by se počítalo s počáteční investicí. Provozování ubytovacích služeb v soukromí je finančně výhodné, ale pouze pokud nejsou zohledněny náklady na ušlé příležitosti. Podnikateli č. 3, který vlastní nemovitost, i ten co ji nevlastní, by se krátkodobé pronájmy nevyplatily ani finančně, vyplatí se jim nemovitost pronajmout či podnajmout dlouhodobě. Pokud u Podnikatele č. 3, který nemovitost nevlastní, nejsou započítány náklady na ušlé příležitosti vyplatilo by se mu provozování ubytovacích služeb, už od 2. roku, ale musel by mít nízkou počáteční investici.

KLÍČOVÁ SLOVA

Krátkodobé pronájmy, dlouhodobé pronájmy, nájem, sdílená ekonomika, míra obsazenosti

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SUMMARY

1. Main objective:

The goal of the work is to evaluate the state of short-term and long-term rentals in the Czech Republic and assess their profitability in 3 case studies by the end of the year 2019.

2. Research methods:

A literary research method was used in the theoretical-methodological section of the thesis and it was drawn on current professional domestic and foreign monographies and peer-reviewed articles. This section defines basic theoretical concepts in the field of renting an apartment, it describes the types of leases, motivators of these rentals, legal and tax obligations. Furthermore, there are also mentioned the functions and utility of real estate agents as well as predominant parameters affecting the price of rentals. In the analytical part of the thesis there are specified such parameters like target group, the number of apartments, income, possible profits and other statistical data for the whole Czech Republic within both types of rentals. There are also specified the platforms used by selected entrepreneurs. Subsequently, 3 apartments of 3 anonymous entrepreneurs who provide accommodation services via Airbnb and Booking platforms are discussed. Their monthly income and expenses are discussed, as well as the gross profit, the tax base for tax purposes, tax liability, and the final net profit of each entrepreneur. In the next part, these three properties are thought over in renting long-term lease. Potential monthly and annual income, the tax base for tax purposes, tax liability, and the final net profit of each entrepreneur are calculated there. These analyses of the final net profits of short-term and long-term rentals or subleases of 3 anonymous entrepreneurs are compared among themselves on the basis of opportunity costs, taking into account the obligations of landlords. The criterion for assessing profitability was the net hourly wage, calculated from actual net profits, including the cost of lost opportunities in the form of long-term rental, lowered by the amount of time spent on the activity beyond the long-term lease. If the net profit from a long-term rental exceeds the net profit from the provision of accommodation services, the net hourly wage is also calculated.

3. Result of research:

In the Czech Republic, there are 16 599 active apartments available for accommodation services, of which 13 116 apartments are in Prague, and only 6 133 of them are whole apartments provided regularly. The most popular destination is the center of Prague. Other places of tourists' interest are also attractive for short-term private rentals, but there is a much lower offer of apartments. According to statistics, the profit from short-term private rentals is very uncertain, only 1/3 of hosts in Prague can be evaluated as successful. Revenues must be high enough to cover lower-income months and any costs that can be as high as 2/3 of revenues. In addition to Prague, Český Krumlov and Chomutov also perform quite well in terms of income, but there is a very low number of active offers. Long-term rental will always be a suitable investment. In the whole Czech Republic 19 % of households live in rented accommodation, and 22,4 % of flats are rented. The highest share of rental housing is in Prague (31% of households, 184,186 flats), followed by many flats for rent in Brno and Ostrava. Rental housing is used both by the poorest families (55,9 %), but also by the richest (38 %). Landlords have a regular fixed income with low costs, a low tax burden, and minimal effort. **Businesswoman 1** had higher net income from short-term rent, but in terms of time efficiency, it did not pay off for her, as she worked for a net hourly wage 23,89 CZK, 27,57 CZK, 74,04 CZK, and only in the last year for 220,13 CZK. **Businessman 2**, who owns the property, had a similar situation as the previous businesswoman, and in no year the host would have a net hourly wage higher than 200 CZK. Due to the initial investment, the businessman would even suffer a loss of 7 739,50 CZK/h in the first year of business compared to the long-term lease. **Businessman 2**, who does not own a real estate, had net hourly wages below 120 CZK in the 1st and 2nd year, and only in the 3rd year of business he earned 331,57 CZK/h. If the costs of lost opportunities were not taken into account, the entrepreneur had a net hourly wage excluding the initial investment in the first two years of around 250 CZK, in the last year 331,57 CZK. However, when counting with the initial investment, in the 1st year he did not earn anything and

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

in the 2nd year he had only 151,88 CZK/h. **Businessman 3**, who owns the property, was in the most disadvantageous position in all years when evaluating the short term lease, as net profits from long-term rent exceeded profits from short-term private rent. The net hourly wage thus amounted to 16 170,93 CZK without an account of the investment, then 5 280,7 CZK, and in the last year 24 121,5 CZK. The businessman would also work 143 hours, 366 hours and 271 hours less. Even for Businessman 3, who does not own real estate, the net profits from long-term sublease exceeded those from the short-term, his net hourly wage was 22 196,92 CZK, 8 978,2 CZK, 34 211,5 CZK without investment. Excluding the cost of lost opportunities, the entrepreneur had a net hourly wage excluding the initial investment of 174,53 CZK, 391,86 CZK and in the last year 437,26 CZK. With the initial investment in mind, the long-term sublease would not pay off for him until the last year.

4. Conclusions and recommendation:

With regard to all the risks and time-consuming operation of short-term private rentals and constantly increasing market rents, it can be said that is more advantageous to rent a property in the long term. The highest potential of both types of rentals is in Prague, there are the most active offers and long-term rented apartments, there are high monthly average rents and monthly incomes from the operation of short-term private rentals. Short-term rentals will not pay off for Businesswoman 1 and Businessman 2, who own real estate, they would pay off financially, but not with regard to time efficiency. For Businessman 2, who does not own real estate, the operation of short-term rentals would not pay off until the last year, if the initial investment were to be considered. Operating private accommodation services is financially advantageous, but only if the opportunity costs are not taken into account. Both Businessman 3, who owns real estate, and also the one who does not own it, would not profit from short-term leases financially; for them it is worth renting or subletting the property in the long run. If in the case of Businessman 3 who does not own real estate the costs of missed opportunities are not included, it would pay off for him to operate accommodation services starting from the 2nd year, but he would have to have a low initial investment.

KEYWORDS

Short-time rentals, long-time rentals, rent, sharing economy, occupancy rate

JEL CLASSIFICATION

D31, R32, Z30

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Kateřina Kudějová
Studijní program:	Ekonomika a management (Ing.)
Studijní obor:	Marketing a reklama
Studijní skupina:	MF 20
Název BP:	Zhodnocení vybraných aktuálních trendů na českém realitním trhu – krátkodobé vs. dlouhodobé pronájmy
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	1 Úvod 2 Teoreticko-metodologická část 2.1 Základní teoretické pojmy v oblasti pronajímání bytu 2.2 Funkce zprostředkovatele na realitním trhu 2.3 Determinanty ovlivňující výši nájmu 2.4 Metodika práce 3 Praktická část 3.1 Platformy pro pronájmy 3.2 Rozbor 3 vybraných bytů v krátkodobém pronájmu 3.3 Rozbor 3 vybraných bytů v dlouhodobém pronájmu 3.4 Zhodnocení 4 Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none">• JAKUBÍKOVÁ, D. <i>Marketing v cestovním ruchu : Jak uspět v domácí i světové konkurenci</i>. Praha : Grada, 2012. 320 s. ISBN 978-80-247-4209-0.• JANKOVSKÝ, M., KOREC, E. <i>Co je v domě není pro mě! Jak investovat do nemovitosti bez rizika a bez starostí</i>. Praha : EKOSPOL, 2014. 170 s. ISBN 978-80-260-6135-9.• PALATKOVÁ, M. <i>Mezinárodní turismus : analýza pozice turismu ve světové ekonomice, změny mezinárodního turismu v důsledku globálních změn, evropské integrace a mezinárodní turismus</i>. Praha : Grada, 2013. 256 s. ISBN 978-80-247-4862-7.• TEMROVÁ, P. <i>Realitní Kuchařka : Praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice</i>. Praha : Amos repro, 2015. 179 s. ISBN 978-80-260-8359-7.
Harmonogram	<ul style="list-style-type: none">• Zpracování cílů a metodiky do 31. 11. 2018• Zpracování teoretické části do 31. 01. 2019• Zpracování výsledků do 31. 03. 2019• Finální verze do 01. 05. 2019
Vedoucí práce:	Ing. Pavla Kubová, Ph.D.

prof. Ing. Milan Žák, CSc.
rektor

V Praze dne 29. 8. 2018

Prof. Ing.
Milan
Žák CSc.

Digitálně podepsal Prof. Ing. Milan Žák CSc.
DN: cn=Prof. Ing. Milan Žák CSc., c=CZ, o=Vysoká škola ekonomie a managementu, a.s., givenName=Milan, sn=Žák, serialNumber=ICA-10393535

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Teoreticko-metodologická část	3
2.1	Základní teoretické pojmy v oblasti pronajímání bytu.....	3
2.1.1	Sdílená ekonomika	3
2.1.2	Problémy a přednosti sdílených služeb	4
2.1.3	Účastníci sdílené ekonomiky.....	7
2.1.4	Pronájem nemovitosti.....	8
2.2	Funkce zprostředkovatele na realitním trhu.....	10
2.2.1	Motivátory krátkodobého a dlouhodobého pronajímání nemovitosti	14
2.2.2	Právní a daňové povinnosti krátkodobého a dlouhodobého pronajímání	15
2.3	Determinanty ovlivňující výši nájmu.....	19
2.4	Metodika práce.....	21
3	Praktická část.....	25
3.1	Platformy pro pronájmy	25
3.1.1	Cílová skupina a množství bytů pro krátkodobé a dlouhodobé pronájmy	25
3.1.2	Příjmy z krátkodobých a dlouhodobých pronájmů	29
3.1.3	Využívané platformy danými 3 podnikateli.....	33
3.2	Rozbor tří vybraných bytů v krátkodobém pronájmu	34
3.2.1	Podnikatelka č. 1	35
3.2.2	Podnikatel č. 2	47
3.2.3	Podnikatel č. 3	56
3.3	Rozbor tří vybraných bytů v dlouhodobém pronájmu	64
3.3.1	Podnikatelka č. 1	65
3.3.2	Podnikatel č. 2	66
3.3.3	Podnikatel č. 3	67
3.4	Zhodnocení.....	68
4	Závěr.....	76
	Literatura	79
	Přílohy	I

Seznam zkratk

Airb. – Airbnb

Bez inv. – bez investice

ČSÚ – Český statistický úřad

Dl. – dlouhodobé

Fixní N – fixní náklady

Kr. – krátkodobé

Láz. popl – lázenský poplatek

Neupravený celk. zisk – neupravený celkový zisk

S inv. – s investicí

Seznam grafů

Graf 1 Počet aktivních apartmánů ve vybraných částech Prahy dle typu nabídky k 04/2020 . 26

Seznam tabulek

Tabulka 1 Podíl pravidelně kr. pronajímaných celých bytů na celkové kapacitě bytového fondu v Praze.....	27
Tabulka 2 Množství bytů v kr. a dl. pronájmu	28
Tabulka 3 Měsíční nájemné v kr. a dl. pronájmu.....	30
Tabulka 4 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2016 v Kč	36
Tabulka 5 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2016 v Kč	37
Tabulka 6 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2016 v Kč	38
Tabulka 7 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2017 v Kč	39
Tabulka 5 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2017 v Kč	40
Tabulka 6 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2017 v Kč	41
Tabulka 7 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2018 v Kč	42
Tabulka 8 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2018 v Kč	43
Tabulka 9 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2018 v Kč	44
Tabulka 10 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2019 v Kč	45
Tabulka 11 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2019 v Kč	46
Tabulka 12 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2019 v Kč	46
Tabulka 13 Příjmy Podnikatele č. 2 za rok 2017 v Kč.....	48
Tabulka 14 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 za rok 2017 v Kč	49
Tabulka 15 Zisk Podnikatele č. 2 za rok 2017 v Kč	49
Tabulka 16 Příjmy Podnikatele č. 2 za rok 2018 v Kč.....	51
Tabulka 17 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 za rok 2018 v Kč	52

Tabulka 18 Zisk Podnikatele č. 2 za rok 2018 v Kč	52
Tabulka 19 Příjmy Podnikatele č. 2 za rok 2019 v Kč.....	54
Tabulka 20 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 za rok 2019 v Kč	54
Tabulka 21 Zisk Podnikatele č. 2 za rok 2019 v Kč	55
Tabulka 22 Příjmy Podnikatele č. 3 za rok 2017 v Kč.....	57
Tabulka 23 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 3 za rok 2017 v Kč	57
Tabulka 24 Zisk Podnikatele č. 3 za rok 2017 v Kč	58
Tabulka 25 Příjmy Podnikatele č. 3 za rok 2018 v Kč.....	59
Tabulka 26 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 3 za rok 2018 v Kč	60
Tabulka 27 Zisk Podnikatele č. 3 za rok 2018 v Kč	60
Tabulka 28 Příjmy Podnikatele č. 3 za rok 2019 v Kč.....	62
Tabulka 29 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 3 za rok 2019 v Kč	62
Tabulka 30 Zisk Podnikatele č. 3 za rok 2019 v Kč	63
Tabulka 31 Výsledky Podnikatelky č. 1, vlatník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)	69
Tabulka 32 Výsledky Podnikatele č. 2, vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)	71
Tabulka 33 Výsledky Podnikatele č. 2, není vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)	72
Tabulka 34 Výsledky Podnikatele č. 3, vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)	74
Tabulka 35 Výsledky Podnikatele č. 3, není vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)	74

1 Úvod

Postupem času se celý svět vyvíjí, přizpůsobuje se současné době a aktuálním potřebám. Ekonomika roste, objevují se velké technologické pokroky a rozšiřuje se globalizace, jak publikuje Palatková (2014, s. 236). Současná doba přináší obrovský progres také v dopravě. Staví se nová infrastruktura, vylepšují se a zrychlují současné dopravní prostředky nejen pozemní, ale i lodní a letecké. Přeprava mezi státy se stává rychlejší a jednodušší, také díky vzniku volného pohybu obyvatel na území schengenského prostoru bez nutnosti vízové či jiné pohraniční kontroly. Dokonce i mimoevropské státy se stávají dostupnější pro lidi, kteří by si to dříve nemohli dovolit. Také vzdělání se přizpůsobilo dnešní době a velký důraz je kladen na výuku cizích jazyků. Dříve se lidé v České republice učili hlavně cizí jazyky přeshraničních států, dnes je nejdůležitějším cizím jazykem angličtina. Všechny tyto a další skutečnosti napomáhají k růstu cestovního ruchu.

Jistě si každý všiml nárůstu počtu cizinců ve svém okolí, i Brůžková (2017, s. 57) podporuje skutečnost, že celosvětový cestovní ruch dynamicky roste. Také do České republiky přijíždí spousta turistů za poznáním místních kultur. Spolu s jinými podněty i tento rozmach napomohl k tvorbě nových trendů, podle Brůžkové. Vznikají nové služby, staré zanikají nebo se inovují. Největším fenoménem 21. století je sdílená ekonomika, která se v posledních letech stává častým tématem nejen ve světě, ale i v České republice. Podle Marka et al. (2017, s. 4) sdílení aktiv není jen otázka moderní doby, provází svět už od nepaměti. Velký rozmach sdílené ekonomiky v 21. století se dle stejného autora projevil také na základě rozvoje digitálních technologií a pokrytí rychlým internetem. Dále zmiňuje, že k rozvoji sdílené ekonomiky také napomohl pokles ekonomické aktivity a nárůst nezaměstnanosti, čímž se některé zboží stalo pro řadu lidí nedostupné a pro vlastníky nevyužitých aktiv to je vhodná příležitost, jak si přivydělat.

Ať už je to situace v gastronomii, ubytovacích službách, taxislužbách či ostatních službách, podstatou sdílené ekonomiky je nabídnout někomu věc, kterou pronajímatelé vlastní, ale nevyužívají ji na 100 %. Spotřebitel má díky sdílené ekonomice možnost tu samou věc/službu využít za nižší cenu, než u nájmu běžného produktu/služby. Což znamená výhodu jak pro nájemce, tak i pro majitele. Další zvýhodněnou stranou je stát, jelikož vyšší dostupnost sdílených služeb snižuje náklady turistů a tím se zvyšuje cestovní ruch, který má dle Brůžkové (2017, s. 59) kladný účinek na vývoj makroekonomických ukazatelů (HDP, míra inflace, platební bilance).

Sdílená ekonomika je tedy prospěšná pro všechny tři strany, ale samozřejmě přináší i některá negativa. Například současné zákony v České republice se sdílené ekonomice teprve přizpůsobují, takže se objevuje nejistota v povinnostech uživatelů a tím se i snižuje důvěra v tyto služby. Dalším problémem jsou nesouhlas poskytovatelů běžných předražených služeb, kteří se nemohou vyrovnat s nižšími cenami těchto sdílených služeb. Každé podnikání, i když je třeba jen sdílené, by mělo mít nastavena pravidla, zde však nastává problém, spousta podnikatelů ve sdílené ekonomice si neuvědomuje, že i toto provozování činnosti přináší dané povinnosti. Nerespektují tedy pravidla a neodvádí státu a městským částem peníze, které mají ze zákona povinnost odvádět. Nejrozšířenějšími sdílenými službami v České republice jsou podle ekonomických novin (ČTK, 2017c) přeprava osob a ubytování, velký potenciál ale mají i sdílené finance. Velkým problémem také je, že sdílené služby opouští od původní myšlenky, u ubytování se již nenabízí pouze postel a snídaně, nyní se kupují byty za účelem pravidelného poskytování ubytovacích služeb (Hendrych, 2018).

ČSÚ (2018b) ve svém výzkumu o cestovním ruchu zjistil rostoucí počet hostů v ubytovacích zařízeních, který se výrazněji zvýšil v předchozích třech letech. V roce 2014 podle ČSÚ do České republiky přicestovalo přes 15,5 mil. lidí, v roce 2015 přicestovalo přes 17,1 mil. lidí,

v roce 2016 přes 18,3 mil. lidí a v roce 2017 dokonce přes 20 mil. lidí. Na základě těchto skutečností vznikají nové internetové portály mimo jiné i pro bydlení, které jsou mnohdy levnější než hotely a tím umožňují cestování i méně majetným lidem. Do České republiky tedy proudí spousta cizinců, kteří se mohou stát cílovou skupinou pro majitele nemovitostí.

Dle Menzlové (2016) dlouhodobý pronájem dokáže vynést přes 4 % hodnoty bytu za rok, u krátkodobého pronájmu lze vytvořit zisk dokonce až 3× větší, pokud si vlastník všechny služby zařizuje sám. Podle těchto statistik krátkodobý pronájem jistě vítězí, jenže jak to vypadá v praxi? Vyplatí se konkrétním podnikatelům poskytovat krátkodobé ubytování turistům nebo je pro ně lepší pronajmout nemovitost dlouhodobě? Předmětem této diplomové práce je ekonomicky a časově zhodnotit rozdíly konvenčních dlouhodobých pronájmů a ubytovacích služeb v soukromých bytech. Hodnocení, zda poskytování ubytování turistům v soukromých bytech ještě spadá do sdílené ekonomiky nebo jestli je či není vhodné provozování této činnosti, není předmětem této diplomové práce. Hlavním cílem práce je zhodnotit stav krátkodobých a dlouhodobých pronájmů v ČR a posoudit jejich rentabilitu u 3 případových studií do konce roku 2019.

V první části práce jsou popsány základní pojmy v oblasti pronajímání bytu. Je zde možné nalézt definice sdílené ekonomiky a jejich statistiky. Také jsou zde představeny výhody a úskalí, která přináší sdílená ekonomika spolu s krátkodobými pronájmy v soukromých bytech. Dále jsou definovány druhy pronájmů, motivátory k provozování těchto pronájmů, právní, daňové a jiné povinnosti. Následně jsou zmíněny funkce zprostředkovatele a determinanty ovlivňující výši nájmu krátkodobého i dlouhodobého.

V praktické části jsou nejprve charakterizovány cílové skupiny daných pronájmů a platformy, které byly využívány danými podnikateli. Dále jsou rozebráni tři konkrétní podnikatelé podnikající v krátkodobých pronájmech, je vypočten jejich zisk s ohledem na časovou náročnost a všechny daně, poplatky a povinnosti krátkodobých pronajímatelů. Následně jsou vyčísleny potenciální výnosy v dlouhodobém pronájmu těchto tří bytů vybraných podnikatelů s ohledem na časovou náročnost, všechny daně, poplatky a povinnosti dlouhodobých pronajímatelů.

V závěru práce jsou zjištěny zisky podnikatelů s ohledem na náklady ušlé příležitosti a jsou vyhodnoceny varianty využití jejich nemovitosti při pronájmu ve vybraných aktuálních trendech na českém realitním trhu. Diplomová práce ukáže možnosti, jakými lze pronajmout nemovitost. Tyto možnosti však závisí na individuálních preferencích každého člověka.

2 Teoreticko-metodologická část

Teoreticko-metodologická část práce přibližuje teorii dlouhodobých i krátkodobých pronájmů a napomáhá lépe porozumět možnostem využití nemovitosti. Je zde definována sdílená ekonomika, její uživatelé, úskalí a možné řešení, dále krátkodobé, dlouhodobé pronájmy a jejich výhody a nevýhody. Také jsou zde popsány determinanty ovlivňující výši krátkodobých i dlouhodobých nájmu. V závěru této části práce je možné nalézt metodiku práce, ve které jsou uvedeny nejužívanější informační zdroje a využití metody.

2.1 Základní teoretické pojmy v oblasti pronajímání bytu

V první řadě je tato část práce zaměřená na krátkodobý pronájem nemovitosti, který je relativně novým pojmem, v literatuře a českých zákonech se tedy vyskytuje jen výjimečně. Tento krátkodobý pronájem nemovitosti v soukromí je součástí sdílené ekonomiky, která je aktuálním tématem všech zemí. Velmi důležitým pojmem, na kterém je zčásti postavena i tato práce, je sdílená ekonomika. Podle Marka et al. (2017, s. 4) je tato ekonomika největším fenoménem 21. století. Sdílená ekonomika se dle stejného zdroje rychle rozvíjí a s ní tedy i krátkodobý pronájem. Vedle dlouhodobých pronájmů nemovitostí je proto v současné době možné využít sdílené ekonomiky a nemovitost pronajmout krátkodobě nebo i dokonce střednědobě, jak podotýká Nováková (2017).

2.1.1 Sdílená ekonomika

Pojem sdílené ekonomiky stále není ucelen, u každého autora je možné nalézt jiné definice. Například Veber et al. (2016, s. 8) vysvětlují sdílenou ekonomiku sdílením lidských a přírodních zdrojů několika uživateli, kteří se finančně podílí na výdajích majitele spojených s tímto statkem. Svobodová a Andera (2017, s. 64) uvádí, že díky platformě se propojí dodavatelé, kteří jsou ochotni sdílet svá aktiva, s dočasnými spotřebiteli.

Evropská komise (2016, s. 3) považuje sdílenou ekonomiku za typ obchodu, který je provozován prostřednictvím elektronické platformy, ta zprostředkovává možnost využít předmět či službu poskytovanou soukromými osobami. Svobodová a Andera (2017, s. 64) sdílenou ekonomiku definují jako běžné půjčování statků mezi lidmi, pomocí internetu, bez zbytečných mezičlánků.

ČTK (2018a) pro změnu uvádí, že sdílená ekonomika znamená pronájem, výměnu nebo sdílení majetku mezi lidmi. Sdílené služby mohou být poskytovány zdarma nebo za úplaty, doplňuje Marek et al. (2017, s. 4). Podle Technologické agentury ČR (2017, s. 11) se úplatou rozumí nejen finanční obnos, ale také výměna věcí. Marek et al. (2017, s. 5) je dále přesvědčen o tom, že pomocí sdílené ekonomiky mohou spotřebitelé využívat zboží, které by si jinak nemohli dovolit a vlastníci plně nevyužitých aktiv si mohou přivydělat ve flexibilní pracovní době. Technologická agentura ČR (2017, s. 12) za základní charakteristiku sdílené ekonomiky považuje skutečnost, že se při sdílení aktiva nezmění vlastnictví tohoto statku. Jako další charakteristiku autor uvádí vzájemné uspokojení potřeb účastníků. Svobodová a Andrea (2017, s. 82) věří, že sdílená ekonomika změnila podnikatelské prostředí a napomohla tak k přizpůsobení chování nových i stávajících podnikatelů.

Úřad vlády České republiky si nechal vytvořit výzkum o sdílené ekonomice (Technologická agentura ČR, 2017) pro vytvoření postoje k tomuto fenoménu 21. století. Tento výzkum publikuje, že sdílená ekonomika se dotýká spousty oblastí, rychle se vyvíjí a je jí potřeba vytvořit správné regulace. Je nutné definovat jednoznačná pravidla spolu se stabilními cenami, které zohledňují vnější náklady provozovatelů sdílených služeb. Sdílenou ekonomiku definuje

jako maximalizaci využití plně nevyužitých statků. Dle tohoto výzkumu (Technologická agentura ČR, 2017, s. 1) ještě nejsou k této ekonomice dostatečně přizpůsobena právní ustanovení a tím se vytváří prostor pro šedou ekonomiku. Tato nejistota pravidel sdílené ekonomiky brzdí rozvoj sdílení v Evropě a brání tak projevu výhod ze sdílení (Evropská komise, 2016, s. 2). Evropská komise (2016, s. 1) podotýká, že sdílená ekonomika přináší nové příležitosti, které je dobré vhodně podporovat, jelikož by mohla přispět k větší zaměstnanosti a zvýšit konkurenceschopnost. Lyons (2017, s. 149) ve své knize publikuje, že sdílená ekonomika vytvořila nejnižší formu zaměstnanců, kteří jsou vedeni jako nezávislí podnikatelé, pracují za málo peněz a nemají nárok na benefity ze statusu zaměstnance.

Technologická agentura ČR (2017, s. 10) zveřejňuje, že sdílená ekonomika vznikla poptávkou po nedostatku určitých služeb a nedostatečnou flexibilitou již existujících služeb. Podstatným nástrojem sdílené ekonomiky je podle stejného autora aplikace pro mobilní telefon, připojení k internetu a komunikační technologie. Charakteristikou sdílení je podle Vebera et al. (2016, s. 8) pronajímání aktiv, která již existují a nejsou 100% využívána svými vlastníky. Těmito aktivy mohou být produkty, prostory, dovednosti nebo vlastní čas, zmiňují dále stejní autoři. Zájemci určitá aktiva potřebují dočasně využít a elektronická platforma jim pomůže spojit se s vhodným pronájemcem za výhodnou cenu, přinese jim také určitý zážitek nebo jiný přínos (Veber et al., 2016, s. 8). Autoři zmiňují i fakt, že dostupnost užívání věci za poplatek může být výhodnější než toto aktivum vlastnit.

Dělení sdílených služeb je různé. Například Technologická agentura ČR (2017, s. 16) rozděluje sdílenou ekonomiku mezi kapitálové a pracovní platformy. V kapitálové platformě se jedná dle stejného zdroje o sdílení statků, které nejsou 100% využity a snaží se toto nevyužití maximálně napravit. Vedle sdílení prostorů sem autor řadí například úvěrové služby. Pracovní platformy dle Technologické agentury ČR (2017, s. 17) sdílí přebytečný čas poskytnutý nad rámec své výdělečné činnosti. Autor uvádí jako příklad některé služby v dopravě, např. Uber, který zužitkovává spíše přebytečný čas než kapitálový přebytek, řidič podstupuje jízdu z důvodu přepravy uživatele, ne přebytečného místa. Dalším příkladem může být dle autora krátkodobé hlídání psů přes českou platformu Doginni nebo LidskáSíla. Technologická agentura ČR (2017, s. 17) dále zmiňuje vedle kapitálových a pracovních platform platformové podniky, které ale nepovažuje za sdílenou ekonomiku, služby jsou totiž nabízeny podnikateli a jsou využívány pouze nové distribuční kanály. Zmíněny jsou například platformy Rohlík, Dáme Jídlo nebo Booking.

Veber et al. (2016, s. 12) rozdělují sdílenou ekonomiku podle předmětu sdílení. Příkladem jsou cestování, domov, peníze, zábava, móda, elektronika, doprava, děti, jídlo, práce, učení se a další typy. Na internetu se objevuje opravdu velké množství sdílených služeb. Reprezentativními příklady jsou hlídání psů (Doginni, 2014), úklidy (LidskáSíla, 2019), opravy (Hodinový manžel Praha, 2018; Supersoused, 2019), půjčky (Zonky, 2019), přeprava lidí (Blablacar, 2019; Uber, 2019; Liftago, 2018), přeprava jídla (Uber Eats, 2019), sdílení aut (Hoppygo, 2019; Car 4 Way, 2019), sdílení kol (Rekola, 2019) či ubytování.

2.1.2 Problémy a přednosti sdílených služeb

Ekonomické noviny (ČTK, 2017c) publikují, že sdílená ekonomika v České republice není stále dostatečně využita, mohla by přinést obrát až 60 miliard korun za rok, nyní vynáší sotva 2 miliardy korun. Bylo by vhodné stanovit správné regulace a sdílenou ekonomiku podpořit, navrhuje Evropská komise (2016, s. 4). Výzkum Technologické agentury ČR (2017, s. 4) doporučuje, aby tyto regulace braly na vědomí rozdílnosti sdílených a klasických služeb, podle toho vytvořily rozdílné povinnosti, popřípadě jednotnou dostatečně flexibilní regulaci, která zachová výhody všech druhů sdílených služeb.

Evropská komise zveřejňuje (2016, s. 4), že pružnější regulace by mohla zvýšit produktivitu, novým podnikatelům zjednodušit vstup na trh, tím by se snížila cena a spotřebitelům rozšířil výběr. Regulace by lidem poskytujícím sdílené služby na příležitostné bázi měla zjednodušit informační povinnosti a snížit administrativní zátěž (Evropská komise, 2016, s. 11). Podle Evropské Komise (2016, s. 3) by mezi hlavní motivace vlády při tvorbě regulace měly patřit hlavně boj proti daňovým únikům, ochrana turistů, veřejná bezpečnost, ochrana veřejného zdraví, zachování rovných podmínek s běžnými službami a náprava nedostatku dostupného bydlení pro občany.

První výhodou publikovanou Veberem et al. (2016, s. 17) je, že sdílená ekonomika vytvořila nový způsob propojení poptávky s nabídkou, která se uskutečňuje z pohodlí domova za použití pouze displeje počítače nebo mobilního telefonu. Autoři vidí výhodu hlavně ve velkém informačním zdroji, který je průběžně aktualizován. Líbí se jim i možnost uskutečnění transakcí online, které zároveň dokáží snížit transakční náklady.

Technologická agentura ČR (2017, s. 12) vidí velkou přednost v tom, že spotřebitel díky sdílené službě nemusí investovat do údržby statku, pouze zaplatí poplatek za dobu spotřeby. Vlastník zas díky krátkodobému pronájmu využije celý potenciál statku a tím pokryje i část nákladů na provoz a nákup statku, zmiňuje stejný autor. Další zmíněnou výhodou Veberem et al. (2016, s. 18) je, že si každý člověk může vedle běžné práce přivydělat jakoukoli sdílenou službou.

Podle Marka et al. (2017, s. 4) lidé ve sdílená aktiva věří, pomocí recenzí zabudovaných přímo do webové platformy, které píší lidé, jež službu využili. Často jsou určití provozovatelé doporučováni samotnou platformou, pokud splní určená kritéria (Airbnb, 2019a). Tato výhoda se může stát i nevýhodou. Například Evropská komise (2016, s. 8) zmiňuje problém falešných a zavádějících recenzí a vyzývá online platformy, aby se chovaly zodpovědně.

Další, sociální, výhodu uvádí Veber et al. (2016, s. 10). Uživatelé mají dle autorů zájem hlavně o pohodlí, zážitek a nízkou cenu oproti posilování sociálních vztahů. Dalším pozitivem sdílené ekonomiky je dle Technologické agentury ČR (2017, s. 9) ekologický aspekt, je totiž využito méně statků a energie na jejich využití.

Sdílená ekonomika, a tedy i pronájmy pomáhají růst celkové ekonomice, jak zmiňuje OECD (2016, s. 8), obzvláště tím méně krátkodobé pronájmy, které podporují cestovní ruch. Dle autora turisté utrácejí peníze za transport, jídlo a další služby, které jim vypomáhají při cestování. Dle OECD (2016, s. 1) cestovní ruch a s ním i sdílené služby přináší také zaměstnání lidem, kteří nemohou sehnat práci.

Podle Andreotti et al. (2017, s. 21) jsou pro spotřebitele i provozovatele motivace naprosto odlišné. Hlavní motivací spotřebitelů jsou podle výzkumu finanční výhody, které spočívají v ubytování s lepšími službami za nižší cenu. U provozovatelů je prý tato motivace znatelně nižší, zde převládá spíše motivace spojená se zábavou, sociální odpovědností a setkáním s novými lidmi.

Andreotti et al. (2017, s. 96) publikují, že poskytovatelé mají mnohem nižší jednostrannou motivaci ve finančních přínosech než spotřebitelé, ve vysoké míře totiž oceňují i společenské nebo sociální výhody plynoucí ze sdílení, i přestože se u sdílení bydlení mezi provozovateli a spotřebiteli nevytvářejí dlouhotrvající vztahy. Spotřebitele motivuje jednoznačně nejvíce ekonomický přínos dle výše uvedeného výzkumu.

Sdílené služby společně s krátkodobými pronájmy přináší různé **nevýhody**. První a základní problém zmiňují Veber et al. (2016, s. 19), kteří uvádí skutečnost, že sdílená ekonomika nevytvořila nový trh, pouze přebrala zákazníky tradiční ekonomice. Ovšem podnikatel č. 2 (2019a), viz příloha 2, s tímto tvrzením nesouhlasí, ospravedlňuje to tím, že v dnešní době již každá nově založená firma či nový segment bude konkurovat nějaké již fungující službě

či firmě. Také Technologická agentura ČR (2017, s. 42) tento výrok atakuje, podle ní sdílená ekonomika podporuje cestovní růst, protože mohou cestovat i lidi, kteří by si to dříve nemohli dovolit. Z toho tedy vyplývá, že sdílená služba část nového trhu vytvořila. Jakubíková (2012, s. 11) všem podnikatelům doporučuje, aby sledovali nové trendy, jinak na trhu dlouhodobě neuspějí.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (2018) poukazuje na trend růstu cen nemovitostí a nedostatek dostupného bydlení. Dle výzkumu CETY (Rod et al., 2018, s. 27) tato představa, že je to způsobené sdíleným ubytováním, není nikde dokázaná, je to jen jeden zanedbatelný faktor z mnoha dalších. Menzlová (2016) uvádí, že častým trendem současné doby se stává nákup nemovitosti pro krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem, objevuje se 20–30 % koupených bytů určených na tuto investici.

Lukešová (2018) zdůrazňuje skutečnost, že nemovitost sama o sobě nabývá hodnotu. Dle stejné autorky nemovitost koupená na začátku roku 2012 nabyla během pěti let hodnotu o 68 % vyšší. V současných podmínkách je ale koupě nemovitosti složitější, ČNB (2018) totiž zpřísnila pravidla pro získání hypotečních úvěrů. Dle stejného zdroje od 1. října 2018 si lidé mohou půjčit pouze devítinásobek svého čistého ročního příjmu a měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele.

Technologická agentura ČR (2017, s. 4) poukazuje na problém nedostatečné definice podnikání, doporučuje co nejdříve vytyčit, kdy se sdílená služba stává podnikáním, v jakém rozsahu je legální a kdy zakázaná. V současné době totiž není zcela jasně definována podnikatelská činnost sdílených služeb, české zákony stále ještě nejsou přizpůsobeny tomuto novému druhu ekonomiky.

Při zvažování, zda poskytovatelovy sdílené služby jsou podnikáním nebo jen příležitostnou činností, Evropské komise (2016, s. 5) doporučila 2 možnosti řešení. První možnost uvedla tak, že příležitostná služba by byla činnost, která by nedosáhla zisku, příjem z této služby by tedy pokryl pouze náklady s ní spojené. Další možnost, kterou Evropská komise (2016, s. 10) zmínila, je rozlišit tyto pojmy několika kritérii, kterými jsou velikosti obrátu, pravidelnost poskytování služeb, popřípadě motiv usilování o zisk.

Technologická agentura ČR (2017, s. 10) také poukazuje na fakt, že sdílená ekonomika nebyla vytvořena proto, aby byla provozována profesionály. Jenže například statistiky platformy Airbnb dokazují, že obrovskou část tohoto trhu pokrývají pronajímatelé s 5 a více nabídkami (Technologická agentura ČR, 2017, s. 53).

Dalším problémem zmiňovaným Technologickou agenturou ČR (2017, s. 14) je, že zprostředkovatelé vytvářejí kontrakt mezi poskytovateli a spotřebiteli, kterými jsou často 2 nepodnikající osoby. Dle stejného autora nelze tedy hovořit o vztahu podnikatel–spotřebitel, je nutná ochrana obou smluvních stran, která se ale doposud nikde v legislativě neobjevila. Dalším problémem uvedeným Technologickou agenturou ČR (2017, s. 17) je, že lidé z pracovních platforem nepodléhají pracovní právní ochraně a nepřispívají do systému sociálního zabezpečení.

Velice často zmiňovaným problémem mnoha autorů je nedodržování pravidel provozovatelů sdílených služeb. Česká republika si je vědoma problému nedodržování povinností a snaží se dostat jejich naplnění. Podle ČTK (2018b) již v roce 2018 zahájila kontrolu daňových povinností hlavně díky portálu Airbnb, od kterého získali informace o poskytovatelích. Již v roce 2017 Praha 1 zkontrolovala 45 majitelů bytů, kteří provozují krátkodobé pronájmy, z toho 14 provozovatelů buď nezdanilo vůbec, nebo zdanilo nesprávně, publikuje ČTK (2017b).

Zajímavým doporučením výzkumu Technologické agentury ČR (2017, s. 5) je povinnost zprostředkovatele automaticky poskytovat daňové správě určité informace o daňových poplatnících a jejich zdanitelných příjmech. To by vyřešilo problém s nedostatečnou informovaností státu, který zmiňuje Evropská komise (2016, s. 14). Také zmiňuje problém v existenci rozdílů ve zdanění v členských státech Evropské unie, které by se měly snažit o přiměřené povinnosti a zachování rovných podmínek. Zdroj dále upozorňuje na skutečnost, že některé státy mají vytvořené dohody s platformami takovým způsobem, že za své uživatele některé daňové povinnosti vybírají a automaticky odvádí státu. Tuto možnou variantu regulace podporuje většina lidí dle ČTK (2018h). Další možnost, kterou Evropská komise (2016, s. 14) zmiňuje a která by mohla napomoci ke snížení administrativních povinností uživatelů, je automatické předvyplnění daňového přiznání.

Jako další často zmiňovaný problém se objevuje nízká informovanost o ubytovaných lidech. Možným řešením by bylo, aby Airbnb zasílala vládě informace o zákaznících, kteří si rezervovali pobyt v České republice, tímto způsobem si dohodu vytvořila s platformou Čína dle ČTK (2018d).

Ubytovací služby ve sdílené ekonomice také negativně ovlivňují některé externality. Výzkum Technologické agentury ČR (2017, s. 3) uvádí například využívání veřejných služeb, na kterých se tato část segmentu vůbec nepodílí. Těmito veřejnými službami myslí například dotované MHD nebo úklid města.

2.1.3 Účastníci sdílené ekonomiky

Účastníky sdílených služeb jsou dle Evropské komise (2016, s. 3) poskytovatelé služeb, uživatelé služeb a zprostředkovatelé těchto služeb:

Poskytovatelé služeb nebo statků, dle Technologické agentury ČR (2017, s. 14), jsou osoby, které aktivně sdílejí svůj čas, své dovednosti, zdroje a aktiva za účelem přivýdělku. Stejný autor dále uvádí, že tyto statky poskytovatelé vlastní nebo alespoň mají možnost s nimi nakládat. Podle Evropské komise (2016, s. 5) sdílení může být provozováno příležitostně nebo profesionálně. Tyto dva druhy provozování a problém s nimi spojený je podrobněji popsán v následujících částech práce. Poskytovatel je dle různých platforem nahrazován přesnějším pojmenováním, kterými jsou například řidiči (Uber, 2019; Liftago, 2018), hostitelé (Airbnb, 2019a), majitelé (Flatio, 2019) a tak dále.

Andreotti et al. (2017, s. 96) přicházejí s myšlenkou, že ti, kteří sdílení ekonomiky provozují v rámci svého živobytí, mají častěji nižší vzdělání a nižší příjem. Vyšší finanční přínos, dle stejného autora, získávají většinou vzdělanější provozovatelé s lepšími dovednostmi. Mezi profesionály se velmi často objevují studenti, kteří mají omezené možnosti k pracovním příležitostem, a proto by regulační orgány měly brát v úvahu výhody z těchto nově vytvořených pracovních míst, dodává stejný autor. Autoři dále odhalili (Andreotti et al., 2017, s. 16), že poskytovateli jsou častěji muži.

Uživatelé sdílených služeb jsou osoby, které využívají dle svých potřeb služby provozované poskytovateli, uvádí Technologická agentura ČR (2017, s. 14). V běžné ekonomice je užíván spíše pojem spotřebitel, ten je definován v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který v § 419 uvádí, že spotřebitel je osoba, která využívá služeb od podnikatele a uzavírá s ním kontrakt mimo rámec své podnikatelské činnosti. Ve sdílené ekonomice je tedy spotřebitel nedostatečně definován, často se totiž může stát, že uživatel obdrží službu od nepodnikajícího subjektu (Technologická agentura ČR, 2017, s. 15). Tento pojem je stejně jako v případě poskytovatele detailněji obměňován podle daných platforem. Objevují se například pojmy,

jako jsou cestující (Uber, 2019), zákazník (Liftago, 2018), host (Airbnb, 2019a), nájemník (Flatio, 2019a) a další.

Posledním článkem jsou **zprostředkovatelé**, kteří zprostředkovávají služby poskytovatelů a nalézají jim vhodné uživatele, uvádí Technologická agentura ČR (2017, s. 14). Dle stejného autora, zprostředkovatelé vytvářejí vztah dvou častěji spíše nepodnikajících osob a uzavírají mezi nimi smlouvu prostřednictvím své platformy. Důležité je dle Technologické agentury ČR (2017, s. 1) rozlišovat různorodost služeb, které poskytují, užívají a zprostředkovávají.

2.1.4 Pronájem nemovitosti

Nájem (neboli pronájem) nemovitosti definuje v §§ 2201–2202 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, jako přenechání části nebo celé nemovitosti k dočasnému užívání nájemcem, který je povinen platit pronajímateli nájemné. Dle § 2207 nezbytné opravy provádí pronajímatel, běžnou údržbu zas nájemce. Nájem může být sjednán na dobu určitou anebo neurčitou dle Ševčíka et al. (2017, s. 188). Nájem na dobu určitou nelze vypovědět, pokud nebyly ve smlouvě ujednány důvody výpovědi dle § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nájem na dobu neurčitou se ukončí výpovědí dle § 2231, která má splatnost 3 měsíce v případě pronájmu nemovité věci.

Dle § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je **podnájem** definován tak, že nájemce přenechá užívací právo k věci třetí osobě se souhlasem pronajímatele. Dle § 2274 nájemce může dát část bytu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele pouze v případě, že v bytě trvale bydlí. Pokud si ale pronajímatel ve smlouvě vyhradí právo požadovat souhlas s přijetím dalšího člena do domácnosti, nevztahuje se tato právo na osobu blízkou, v každém případě je nájemce vždy povinnen nahlásit změnu počtu osob, uvádí § 2272 stejného zákona. Dle Taraby (2008, s. 58) podnájem nemůže trvat déle než nájem nemovitosti. Vzhledem ke skutečnosti, že většina pronajímatelů nabízí více jak 5 nabídek (Technologická agentura ČR, 2017, s. 2), je pravděpodobné, že je tato varianta v krátkodobých pronájmech často využívána.

Účastníci klasického pronájmu jsou dle §§ 2201–2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, pronajímatel a nájemce. Pronajímatel nemovitosti je v zákoně definován jako člověk, který má povinnost přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a je povinen udržovat tento předmět nájmu ve stavu vhodném pro užívání. Zákon definuje nájemce jako člověka, který podepsal nájemní smlouvu s pronajímatelem. Tento člověk může užívat předmět smlouvy k ujednanému účelu za povinnosti platit nájemné pronajímateli.

Podle Novákové (2017) je možné v dnešní době pronajímat svou nemovitost několika způsoby. Jsou jimi **krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé pronájmy**:

Krátkodobé pronájmy jsou dle Odehnala (2017) právně vyjádřeny jako sdílené ubytování v soukromých bytech. Dle autora lze krátkodobě pronajímat celý dům či byt, nebo pronajímat pouze pokoj či dokonce jen lůžko a ostatní části bytu či domu sdílet s místní rodinou či dalšími hosty. Dle typu ubytování tvořilo pronájem sdíleného pokoje 1,1 %, pronájem soukromého pokoje 17,9 % a 81 % pronájem celé domácnosti, jak zveřejnila ČTK (2018g). Další zajímavostí je dle stejného zdroje, že pouze 30 % pronajímatelů nabízí na Airbnb platformě pouze jednu nabídku, 56 % všech nemovitostí je pronajímáno osobami, které pronajímají 3 a více nemovitostí. Je tedy pravděpodobné, že hostitelé vedle svých vlastních nemovitostí nabízejí i pronajaté nemovitosti (ČTK, 2018g).

Sehnal (2018) zmiňuje, že žádný zákon nerozlišuje časovou hranici mezi krátkodobým a dlouhodobým pronájmem, pokud se opomene zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, který v § 56a odstavce 2 považuje krátkodobý nájem za nepřetržitý nájem

do maximálně 48 hodin. Sehnal (2018) ale uvádí, že tato skutečnost se neuplatňuje na ubytovací služby. Fojtík (2017, s. 2) za krátkodobý pronájem považuje pronájem přechodný nebo krátkodobý.

Sehnal (2018) považuje za nejdůležitější rozlišení od dlouhodobého pronájmu jeho účel a stanovení ceny pronájmu. Jako příklad krátkodobého pronájmu autor uvádí krátkodobou rekreaci a cenu pronájmu, která je stanovena za den či týden. Fojtík (2017, s. 7) publikuje, že krátkodobý pronajímatel vedle základních služeb (elektrina, teplo atd.) poskytuje například úklid pronajatých prostor, výměnu lůžkovin, toaletní potřeby, snídaně, popřípadě drobné opravy pronajatých prostor.

Nováková (2017) **střednědobé pronájmy** označuje jako kompromis mezi krátkodobým a dlouhodobým pronájmem. Dále prezentuje, že je to nejen varianta pro ubytování studentů vysokých škol, kteří nebydlí ve stejném městě, ale také například pro firmy, které potřebují dočasný domov pro své zahraniční odborníky. Podnikatelka č. 1 (2019a), viz příloha 1, dalším příkladem uvádí osoby žijící v daném městě, které provádí rekonstrukci své nemovitosti a potřebují si dočasně zařídit náhradní bydlení. Někteří autoři (Fojtík, 2017, s. 7; Technologická agentura ČR, 2017, s. 77) tento druh pronájmu nerozlišují od krátkodobých pronájmů.

Dle Sehnala (2018) je **dlouhodobým pronájmem** nájem, kde je nemovitost pronajímána nájemci za účelem uspokojení jeho bytových potřeb, nejedná se pouze o přenocování. Podle Fojtíka (2017, s. 7) v dlouhodobém nájmu pronajímatel poskytuje pouze základní služby, kterými jsou například dodávka elektřiny, vody, odvoz odpadu a podobně nezbytné služby. Dále stejný autor uvádí, že nájemce v dlouhodobém pronájmu provádí drobné opravy sám ve svých pronajatých prostorách.

Nájemní závazek vzniká mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřením nájemní smlouvy dle Ronovské et al. (2012, s. 22). Právníková webová stránka (Muj-pravnik, 2016) uvádí, že touto nájemní smlouvou oběma stranám vznikají práva i povinnosti. Tato práva a povinnosti jsou ujednána v nájemní smlouvě a dále je určuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v §§ 2255–2273. Nájemce může dle stejného zákona například v nemovitosti podnikat, chovat zvíře nebo přijmout dalšího člena do domácnosti, musí pouze oznámit pronajímateli zvýšený počet osob, musí ale také dodržovat obvyklá pravidla dle místních poměrů a dělat běžné údržby a opravy spojené s užíváním nemovitosti. Pronajímatel dle stejného zdroje musí zabezpečit nemovitost, aby byla způsobilá k užívání. Pronajímatel má možnost dle § 2248 ve smlouvě ujednat každoroční zvyšování nájmu.

Kruliš a Rezková (2016, s. 19) rozdělují pronajímání na **příležitostné a profesionální**:

Příležitostní pronajímatelé jsou podle Kruliše a Rezkové (2016, s. 19) lidé, kteří nabízejí dočasně svou nemovitost nebo část svého domova jako přivýdělek vedle běžné práce. Autoři zmiňují, že tito lidé většinou nemají zařízeno živnostenské oprávnění na provozování těchto služeb. **Profesionální** pronajímatele chápou Kruliš s Rezkovou (2016, s. 19) jako ty, kteří usilují o co nejvyšší zisk, aby oslovili, co největší okruh lidí, využívají k tomu jakékoli platformy.

Hranice, kdy příležitostná činnost přechází v profesionální činnost ve sdílené ekonomice, ještě stále není státem oficiálně ustanovena. Každý autor si rozdíl určuje dle svého mínění. Někteří autoři například stanovují hranici dle § 10 odstavce 3 písmene a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, kde je příležitostný příjem osvobozen od daně z příjmu, pokud tento příjem nepřesáhne 30 000 Kč.

Například Technologická agentura ČR (2017, s. 52) zkoumala množství pronajímatelů přes Airbnb platformu v určitých výdělečných skupinách. Překvapujících 45 % pronajímatelů si nevydělá víc jak 24 000 Kč za rok, 38,93 % pronajímatelů si vydělá nad 24 000 Kč,

ale maximálně 245 000 Kč za rok, pouze 14,36 % pronajímatelů si vydělá mezi 245 000 Kč až 735 000 Kč za rok a pouze 1,71 % pronajímatelů si vydělá více než 735 000 Kč za rok.

Technologická agentura ČR (2017, s. 53) hranici posuzuje také dle počtu dnů pronajímání za rok. Díky svému výzkumu zjistila, že při stanovení hranice 20 dnů je profesionálních pronajímatelů přes Airbnb platformu 79 %. Při zvýšení hranice na 30 dní by se množství profesionálních podnikatelů snížilo na 62 %. Největší zajímavostí tohoto výzkumu je, že 15,43 % všech pronajímatelů na Airbnb platformě publikují 3 a více nabídek. Z toho 7,4 % nabízí 5 a více nabídek, zabírají tím skoro celých neuvěřitelných 40 % všech publikovaných nabídek.

2.2 Funkce zprostředkovatele na realitním trhu

Účastníky sdílených služeb jsou, jak již bylo zmíněno v předešlé části práce, uživatelé, poskytovatelé a v neposlední řadě i velmi důležití zprostředkovatelé sdílených služeb. Podobné je to i na realitním trhu. Technologická agentura ČR (2017, s. 11) dále uvádí, že zprostředkovatel prostřednictvím digitální platformy propojuje osoby poptávající zboží či služby a osoby nabízející toto zboží či služby.

Zprostředkovatel dle Vebera et al. (2016, s. 9) bude fungovat, pokud budou sdílené služby přinášet vzájemný prospěch účastníkům, pokud sdílení bude mít jasné poslání, budou existovat statky, které nejsou dostatečně využity, a pokud jsou majitelé tyto statky ochotni sdílet. Zákazníci dle stejného zdroje budou sdílet statky, pokud z toho budou mít vyšší prospěch než z vlastnictví. Dále autoři zmiňují další determinant funkčnosti zprostředkovatele nutnost vytvořit jasná pravidla pro ocenění služeb poskytovateli.

Veber et al. (2016, s. 8) doporučují zprostředkovatelům nepřetržitě zabezpečovat dostatek nemovitostí pro sdílení, vytvořit plně fungující systém pro snadnou a rychlou cestu informování uživatelů až po uzavření kontraktu. Dále autoři zmiňují, že zprostředkovatel musí zabezpečit slíbené služby, vyhnout se nekalému jednání a zabezpečit platbu za zprostředkování. Podstatné je podle autorů (Veber et al., 2016, s. 9) získat povědomí o své platformě u potenciálních zákazníků i poskytovatelů, o kvalitě svých služeb a nákladů spojených se svým zprostředkováním. Zprostředkovatelé totiž dle Svobodové a Andera (2017, s. 64) profitují z provize z uskutečněných transakcí.

Vedle ubytovacích služeb mohou zprostředkovatelé nabízet i jiné doplňující služby, uvádí Evropská komise (2016, s. 8). Příkladem jsou EK například recenze platformy, hodnocení uživatelů, zprostředkování placení, pojištění a ověření totožnosti. Podle Kruliše a Rezkové (2016, s. 19) si zprostředkovatel za své služby účtuje poplatky, které si každá platforma určuje dle svého uvážení. Některé platformy vybírají dle autorů roční poplatky, jiné si berou provize od hostitelů nebo dokonce od obou stran procentem z ceny nájmu.

Podle Odehnala (2017) s velkým předstihem v množství nabízených bytů vede platforma Airbnb, která nabízí miliony ubytování. Další platformy sdíleného ubytování dle Odehnala poskytují HomeAway, Booking, Home-rent a řada dalších. Odehnal (2017) také zdůraznil, že krátkodobé pronajímání není úplně snadné a nehodí se pro každého.

V České republice jsou využívány následující **platformy pro krátkodobé a střednědobé ubytování**:

První z nich je platforma **Airbnb**. Dle Kutnarové (2018) se jedná o platformu, která byla založena v roce 2008 v San Francisku, když dva spolubydlící Brian Chesky a Joe Gebbia neměli na zaplacení nájmu. Dle autorky tyto dva kamarády napadlo vzít nafukovací matrace a provozovat na nich ubytování ve stylu „bed and breakfast“, což v překladu znamená zajištění

postele a snídaně. Cílem této služby bylo ze začátku pouze zajištění peněz na nájem, následně se k těmto spolubydlícím připojil Nathan Blecharczyk a s ním vytvořili přímo webovou stránku, která začala nabízet ubytování pro lidi, kteří si nemohli dovolit hotel, publikuje stejná autorka. Guttentag (2013, s. 3) nazývá službu platformy Airbnb rušivou inovací, která je méně formální, ale nabízí odlišné výhody než klasické služby, je levnější, jednodušší a výhodnější. Stejný autor předpověděl, že i přestože se tato služba zaměřuje na nejnižší úroveň trhu či dokonce vytváří zcela nový trh s omezenou velikostí a nízkou pravděpodobností zisku, i přesto může později dosáhnout až na úroveň dominantních společností. Aktuálně Airbnb (2019a) zprostředkovává pronájem ubytování pro cestovatele po celém světě.

Webová stránka Airbnb (2019d) nyní pobízí k vytvoření nabídky ubytování na jejich platformě téměř každého člověka, vedle celé nemovitosti, soukromého pokoje nebo sdíleného pokoje lidé mohou nabízet i třeba jen nafukovací matraci na zahradě. Stone (2019, s. 112) zmiňuje, že platforma nabízí dokonce i ubytování na zámku nebo v korunách stromů. Čím dál tím více lidí tuto příležitost využívá. Technologická agentura ČR (2017, s. 47) uvedla existenci 670 ubytovacích nabídek v Praze na konci roku 2012, v půlce roku 2017 nabídek bylo již 18 586. Je zde vidět extrémní nárůst této platformy.

Dle ekonomických novin ČTK (2018h) platformu Airbnb zná 44 % Čechů, znají ji hlavně lidé do 45 let, vysokoškoláci a ti, kteří žijí ve větších městech. Jiné ekonomické zprávy ČTK (2017a) uvádějí, že v České republice je 10 400 hostitelů vedených pouze u platformy Airbnb, jejich průměrný roční výnos je 51 000 Kč, s průměrnou obsazeností 38 nocí za rok. Spolu se vzrůstem nabídek roste i počet zákazníků Airbnb platformy, jak zveřejnila ČTK (2018e), v roce 2017 vzrostl počet zákazníků o 52 % na 1,02 mil., také vzrostl zájem i o mimopražské destinace převážně o Moravu a Slezsko. Nejčastějšími zákazníky jsou dle stejného autora Němci a Američané, kteří zůstávají u jednoho provozovatele průměrně 3,3 noci.

Technologická agentura ČR (2017, s. 48) ve svém výzkumu z roku 2017 zjistila, že platforma Airbnb zaujímá celých 48,2 % trhu krátkodobých pronájmů v Praze. Nabídka obsahovala dle stejného zdroje celých 72,58 % soukromých bytů a domů, z toho většina byla poskytnuta bez jakýchkoliv dodatečných služeb, soukromých pokojů bylo nabízeno 24,8 % a sdílených pokojů pouze 2,64 %. Všechny tyto typy nabídek jsou dle výzkumu (Technologická agentura ČR, 2017, s. 49) často využívány, vytiženost celých nemovitostí a soukromých pokojů je srovnatelná – okolo 50 %, u sdílených pokojů je vytiženost trochu nižší 33,2 %.

Další často využívanou platformou je **Booking**. Společnost Booking (2019c) vznikla v roce 1996 v Amsterdamu a snaží se usnadnit lidem poznat celý svět, vytvořila proto největší databázi těch nejlepších ubytování. Platforma dále uvádí, že jejich nabídka je v 228 zemích a obsahuje 28 338 983 bytových jednotek, vedle apartmánů, rodinných penzionů a hotelů zahrnuje třeba domy ve stromech nebo iglů. Na Booking (2019c) je každý den provedeno 1 550 000 objednaných nocí a v zákaznické podpoře, která zde funguje nonstop, jsou k dispozici zaměstnanci hovořící ve více než 40 jazycích. Kruliš s Rezkovou (2016, s. 18) tuto platformu nepovažují za sdílené ubytování. Vysvětlením autorů bylo hlavně to, že jsou na této webové stránce pronajímány pouze celé nemovitosti a ty jsou vždy provozovány podnikateli. ČTK (2018h) zveřejnila, že platformu Booking zná 63 % lidí z České republiky.

Platforma **Couchsurfing** (2019) je internetová služba, ve které je možné provést rezervaci ve vybrané lokalitě zcela zdarma a přespat u poskytovatele ubytování přímo u něj doma na gauči. Služba byla založena 1. ledna 2004, v současné době je vidět velká obliba této služby, do projektu je dle platformy nyní zapojeno více jak 2 mil. registrovaných členů z více než 230 zemí z celého světa.

U rezervací zdarma hrozí vysoké riziko nedůvěry, proto je na platformě Couchsurfingu (2019) zavedeno, že všechny osoby musí mít doloženou platnou aktuální fotografii, ověřenou trvalou

adresu, je zde možnost přihlášení přes Facebook a velkou roli hraje i hodnocení, která jsou často 100% a značí tedy bezpečnost těchto služeb. Sama platforma doporučuje využít jejich služby ve chvíli, když chce člověk zažít cizí kulturu nebo v případě, kdy se chce zdokonalit v cizím jazyce, vhodné jsou například eurovíkendy.

Flatio (2019b) je projekt sdíleného ubytování, který vznikl v roce 2017 přímo v Ostravě. Založila ho skupina mladých podnikavých lidí na základě již zaběhlých platforem jako Airbnb, Booking, uvádí o sobě webová stránka Flatia. Jedná se o zajištění bydlení, ale již není primárně na dobu 2 až 3 dnů, ale spíše na delší období. Zdroj tento pronájem nazývá střednědobým pronájmem. Flatio nabízí nejkratší časový termín pronájmu v délce 14 dní až po dobu 12 měsíců. Platforma doporučuje své služby například firmám pro dočasné ubytování svých zaměstnanců, nebo studentům, kteří studují v jiném městě. Výhoda oproti dlouhodobým pronájmům je dle Flatia (2019b), že nájemce zde neskládá žádnou provizi realitní kanceláři, neplatí žádné kauce a hlavně má možnost se ubytovat na požadovanou dobu pouze s úhradou již předem stanoveného nájmu zahrnujícího služby a internet.

Dle Flatia (2019b) firma ihned po založení expandovala i do Berlína a Varšavy. V tuto chvíli se Flatio vyskytuje mimo zmíněné destinace také na Slovensku (v Bratislavě), dále v Rakouském Salzburgu a Vídni, Polsko zastupuje zatím Varšava a Krakov a v Maďarsku je možné rezervovat byty v Budapešti. Česká republika má v tuto chvíli zastoupeno 10 měst, mezi které patří Brno, Český Krumlov, Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Olomouc, Ostrava, Plzeň, Teplice, Vrané nad Vltavou a hlavně Praha, kde je nejvíce nabízených bytů a to konkrétně 587 z celkových 1023 bytů v České republice a z celkových 2559 bytů v Evropě. Podnikatelka č. 1 (2019a) v příloze 1 prozradila, že Flatio je optimální varianta během turisticky neatraktivních měsíců v roce.

HomeAway (2006) se na svých stránkách profiluje jako největší kolekce příležitostných pronájmů za poloviční cenu v porovnání s hotelem. Dále publikuje, že se všemi členy rodiny (HomeAway, VoctionRentals, Vrbo atd.) mají 44 mil. návštěvníků každý měsíc a nabízí přes 1 mil. nabídek ubytování ve 190 zemích. Platforma ještě stále není přeložena do českého jazyka. Stejně jako Airbnb zprostředkovávají komunikaci účastníků a online platbu.

Platforma **Moje chaty** (2020) je menší služba založená a poskytovaná pouze na území ČR, zakládá si na domácím přístupu, proto každý zákazník dostane individuální nabídku podle své potřeby. Ve výsledku je tato platforma spíše realitní společností zajišťující možnost krátkodobé rezervace chaty, která není plně obydlena po celý rok. Ke dni 17. 7. 2020 platforma nabízí 905 chat k pronájmu.

Platforma **Student reality** (2019a) je server, jejímž zakladatelem je Radim Rezek, který jako student měl problém sehnat vhodné bydlení. Z tohoto důvodu dle stejného zdroje založil server poskytující zajištění spolubydlení nebo bydlení pro studenty, které se specializuje aktuálně na Prahu a Brno. Server Student reality (2019b) vydělává peníze za placené služby v komunikaci mezi uživateli a zviditelňování vlastních nabídek. Jeden z partnerů Student reality (2019c) je i webový portál pro zajištění střednědobého bydlení (Flatio).

Platforma **Trip Advisor** (2017) je největší cestovní mapa světa, která umožňuje cestujícím rozvinout plný potenciál každé cesty. Tato platforma je postavena na více než 661 mil. recenzích různých cestovních platforem, vedle recenzí ubytování jsou zde recenze zážitků, leteckých společností a restaurací. Stejná platforma porovnává ceny 200 zprostředkujících webových stránek ubytování pro nalezení nejvýhodnější nabídky. Jedná se v každém případě o největší podporu pro cestovatelskou komunitu na světě s průměrem 456 mil. návštěvníků každý měsíc dle platformy k 2. čtvrtletí roku 2018. Platforma Trip Advisor vlastní spoustu dceřiných společností, příkladem jsou Flipkey, Housetrip, Vacation homerentals atd.

Trivago (2020) není běžná zprostředkující platforma, je to webová stránka, která porovnává nabídky z různých rezervačních stránek na internetu. Oproti Booking společnosti či jiným ubytovacím portálům Trivago, dle webové stránky, není účastník rezervačního vztahu mezi cestovatelem a rezervační stránkou, je to pouze vyhledávací platforma, která si nechává platit provizi od poskytovatele ubytování za proklik na jejich konkrétní inzerci. Tato platforma tedy nevybírá žádné peníze od klientů a rezervace jsou vždy prováděny na stránkách daného poskytovatele. Na stránkách Trivago (2020) je v současné době více jak 2,5 mil. nabídek k ubytování v přibližně 190 zemích. Je zde možné nalézt nabídky od luxusních pětihvězdičkových hotelů až po byty k pronájmu. Výzkum ČTK (2018h) publikuje, že znalost této platformy je ve výši 86 %. Na internetu se objevuje více podobných srovnávačů, příkladem je platforma Hometogo (2019).

Dalšími platformami, které zprostředkovávají bydlení stejně jako Airbnb jsou platformy **Wimdu** a **9 flats**, tyto 2 původem německé platformy spojují své síly a dohromady nabízí přes 500 000 nabídek ubytování, je to zhruba ¼ Airbnb nabídky (Mobile applications, 2019). Ani jedna z těchto platform (Wimdu, 2020; 9Flats, 2020) ještě nenabízí stránky v českém jazyce, i přestože nabídky ubytování se v České republice objevují.

U dlouhodobých pronájmů je možné využít **realitních makléřů**, kteří následně vytvoří nabídku za zákazníka a využijí sami platformy na propagaci dané nabídky (Temrová, 2015, s. 86). Dle Kruliše a Rezkové (2016, s. 24) již realitní makléři zprostředkovávají i spolubydlení. Nacher (2015, s. 113) i Temrová (2015, s. 90) doporučují, aby se zákazník neuvazoval při spolupráci s realitní kanceláří k exkluzivnímu zastoupení, nepřináší to totiž žádné výhody pro zákazníka, spíše naopak.

Realitní makléři také využívají různé **platformy dlouhodobých pronájmů**, které napomáhají sdílet jejich nabídky. Mezi těmito platformami se objevují i takové, které jsou určeny i pro lidi, kteří si svou nemovitost chtějí pronajmout sami. Nejznámější takovouto webovou stránkou je platforma Bezrealitky, která má dle Kuriše a Rezkové (2016, s. 26) návštěvnost 300 000 lidí za měsíc, v nabídce má 1 500 bytů, 100 domů a 140 nemovitostí pro spolubydlení. Neplatí se zde žádná provize, pouze paušální platba ve výši 99 Kč na neomezenou dobu. Velice častou využívanou platformou realitními kanceláři je platforma Sreality, která má návštěvnost průměrně 700 000 lidí každý měsíc, platí se zde denní poplatek za inzerát ve výši 60 Kč pro soukromé osoby, jak uvádí Kruliš a Rezková (2016, s. 26). V současné době platforma Sreality (2020a) nabízí 79 527 nabídek prodeje a pronájmů. Dalšími platformami, které zmiňují Kruliš s Rezkovou (2016, s. 26–28), jsou Reality.idnes a Ulov Domov, každá z nich má návštěvnost 300 000 lidí za měsíc a nabízí okolo 5 000 bytů. Platforma Realitní revoluce, která má 3 900 000 návštěvníků za měsíc dle stejných autorů zveřejní nabídku za 400 Kč za měsíc nejen na svém portálu, ale i na 60 dalších, které ale nezahrnují největší platformy jako Sreality, Bezrealitky, Ulov domov. Jsou i platformy, zprostředkovávající pouze spolubydlení, největší platformou dle stejných autorů je server Spolubydlení, dalšími jsou například myFlatshare, Spolubydlici nebo Spolubydleni.

Na základě vysokého počtu provozovatelů krátkodobých pronájmů se objevují i platformy, které nabízejí výpomoc se správou nemovitostí, pro ty náročnější jsou i **platformy s komplexní správou nemovitosti** pro dlouhodobé pronájmy. Například Homerent platforma (2019) nabízí komplexní správu pro oba druhy pronájmů, za dlouhodobý pronájem si bere provizi 10 % z nájmu, u krátkodobého pronájmu cenu neuvádí. Platforma Seven Keys (2019) se zaměřuje na menší hostitele krátkodobých pronájmů, kterým zajišťují komplexní služby. Dle platformy si berou provizi 15 % měsíčního příjmu, pokud si hosté budou vyzvedávat klíče v centrální pobočce, nebo 20 %, pokud klíče bude předávat platforma. Nabízí také měsíční pronájem schránky za 950 Kč, kde se tento box nachází, už ale platforma neuvádí. Platforma Blahobyty

(2019) spravuje krátkodobé pronájmy, celkem má ve své správě 110 bytů a bere si za komplexní služby 15 % z měsíčního výnosu. Bohemia Estates (Kopecká, 2017) nabízí krátkodobý i dlouhodobý komplexní servis. Ve správě dlouhodobých pronájmů mají nyní dle stejného zdroje přes 700 nemovitostí, jako provizi si účtují 10 % měsíčního nájmu. V krátkodobém pronájmu slibují zákazníkům vyšší výnos až 7 % v porovnání s dlouhodobým pronájmem (Kopecká, 2017).

2.2.1 Motivátory krátkodobého a dlouhodobého pronajímání nemovitosti

Důležité je stanovit, proč si lidé, kteří vlastní nevyužitou nemovitost, měli vybrat zrovna krátkodobý pronájem namísto dlouhodobého. Také je samozřejmě důležité, jaké výhody a nevýhody tato služba přináší cílové skupině, pokud by totiž nebyla dostatečná poptávka po těchto službách, byla by zbytečná i nabídka. Je tedy nutné, obzvláště u krátkodobých pronájmů, aby tyto služby přinášely výhody oběma stranám. V případě dlouhodobých pronájmů v Praze tyto výhody nehrají takovou roli, protože poptávka po těchto pronájmech je vyšší než nabídka dle Jakešové (2019). Bydlení je totiž jedním ze základních potřeb každého člověka, publikují Jankovský s Korcem (2014, s. 38) a Temrová (2015, s. 28). Bohužel v dnešní době jsou ceny nemovitostí příliš vysoké, také se zhoršují podmínky pro získání hypotečních úvěrů, a tak většina lidí nemůže koupit vlastní bydlení a musí si ho pronajmout, publikuje Frait (2019, s. 3–9).

Mezi výhody krátkodobých pronájmů je možné zařadit například sociální výhodu, recenze, záruky pronajímatelů nebo také cenu krátkodobých pronájmů. Cena je podstatnou výhodou sdílené ekonomiky, jak již bylo zmíněno dříve, je tomu tak ale i v případě krátkodobých pronájmů.

Cena krátkodobého nájmu je dle Technologické agentury ČR (2017, s. 41) sice levnější než nezlevněný hotel, ale stále dražší než běžný dlouhodobý pronájem. Chudší spotřebitelé si mohou díky této dostupnější ceně dovolit vycestovat nebo zůstat v destinaci déle, zmiňuje také stejný autor. Menzlová (2016) publikuje, že krátkodobými pronájmy lze vydělat třikrát více než dlouhodobými pronájmy.

Technologická agentura ČR (2017, s. 41) vidí také výhodu v tom, že díky přivýdělkem ze sdílení vlastního bydlení si majitelé mohou dovolit dražší nemovitost v lukrativnější lokalitě. Andreotti et al. (2017, s. 20) zjistili, že poskytovatelé s vyšší kvalifikací mají vyšší motivaci k poskytování ubytování a tím jsou i schopnější vygenerovat více příjmů. Dle Andreotti et al. (2017, s. 79) krátkodobé pronájmy ale hlavně přináší zaměstnání pro lidi méně vzdělané s nižšími příjmy. Podle výzkumu Andreotti et al. (2017, s. 22) u většiny evropských zemí převládá motivace ekonomických výhod, výjimkami jsou Polsko a Švýcarsko, kde lidé upřednostňují sociální výhody.

Sociální výhodu zmiňuje Technologická agentura ČR (2017, s. 41). Ta popisuje, že cestovatelé chtějí zažít něco nového, potkat místní lidi a zažít jejich kulturu. Dále zdroj zmiňuje, že i vlastník může potkat cizí lidi a pokud má zájem, může s hosty strávit i nějaký čas. Podle Andreotti et al. (2017, s. 22) dokonce v některých státech Evropské unie převládá motivace setkávat se s lidmi nad motivací ekonomickou. Čím jsou lidé méně vzdělaní, tím roste jejich sociální motivace (Andreotti et al., 2017, s. 25). Tato skutečnost souvisí i s výší příjmu, u lidí s vysokým platem je sociální motivace o mnohem nižší (Andreotti et al., 2017, s. 60). U mladších lidí do 24 let je sociální motivace zase pro změnu vyšší (Andreotti et al., 2017, s. 23). Tuto výhodu o potkávání se s cizími lidmi obecně zmiňují muži, kteří pronajímají své nemovitosti (Andreotti et al., 2017, s. 22). Autoři také zmiňují, že takto vytvořené vztahy jsou jen krátkodobé.

Technologická agentura ČR (2017, s. 42) doporučuje provozovatelům, kteří rádi vaří, možnost hostům nabízet jako součást pobytu například snídaně. Dle autora mohou tuto službu zařadit přímo do ceny pobytu nebo s přírůžkou k ceně pobytu.

Technologická agentura ČR (2017, s. 42) zmiňuje výhodu **recenzí**, které napomáhají důvěře mezi účastníky ubytování. Hostitelé jsou dnes většinou platformou ohodnoceni recenzemi od lidí, kteří již jejich služby využili (Booking, 2019a; Wilkinson, 2015, s. 66). Na některých platformách dokonce i pronajímatelé hodnotí své nájemce (Airbnb, 2019c).

Aby hostitelé nepocítovali nejistotu ve svých hostech a hosté zase nejistotu v hostitelích, platformy poskytují určité **záruky**, jak popisují ve své práci Kruliš a Rezková (2016, s. 20). Dle stejných autorů, některé platformy hostitelům nabízejí pojištění, které vedle ochrany majetku řeší i úrazy návštěvníků. V případě problémů je možné volat na určité linky nebo kontaktovat přes platformu (Booking, 2019b). Podnikatelka č. 1 (2019a) vidí obrovskou výhodou pro majitele bytu v online platbách v rámci platformy, které zaručí jistotu obdržení domluvených peněz od nájemců a nemusí tedy řešit výběr v hotovosti, viz příloha 1. Dle Sehnala (2018) v krátkodobém pronájmu strany nejsou omezovány právní úpravou a mohou si ve smlouvě stanovit některá kritéria, která v dlouhodobém pronájmu nemohou. Specialista prodeje pojištění Žampach (2020), viz příloha 4, upozorňuje, že je při provozování krátkodobých pronájmů vhodné zřídit individuální podnikatelské pojištění, které je i finančně dražší. V případě dlouhodobého pronájmu dle Žampacha stačí klasické pojištění na nemovitost, popřípadě i na domácnost, pokud pronajímatel poskytuje i vybavení. Pojištění zodpovědnosti by si měl zřídit sám nájemce, to se totiž vztahuje pouze na realizátora škody, či členy jeho domácnosti, škoda v případě krátkodobých pronájmů by měla být kryta z cestovního pojištění hosta, dále upozorňuje stejný zdroj.

Výhodami dlouhodobých pronájmů je v každém případě to, že tento pronájem není spojen s tolika povinnostmi jako krátkodobý pronájem. Z práce Fojtíka (2017, s. 2) vyplývá, že na rozdíl od poskytování ubytovacích služeb, tento pronájem není považován za podnikání. Není tedy nutné žádat o povolení k činnosti, platit veřejné zdravotní pojištění, sociální pojištění či jiné poplatkové povinnosti, ani daň z přidané hodnoty se těchto pronajímatelů netýká, jsou totiž dle § 56a odstavce 1 zákona č. 235/1991 Sb., o DPH, od této daně osvobozeni.

Dlouhodobý pronájem dle Prešovského (2015, s. 183) přináší **dlouhodobý pasivní příjem**. Tento příjem je dle Jankovského a Korce (2014, s. 38) stabilní v podobě měsíčního nájemného, pokud se zrovna nemění nájemce (Syrový, s. 146). Další výhodou je, že nejdelší čas pronajímatel stráví při vyhledávání a uzavírání nové nájemní smlouvy a pak už se o byt vesměs nemusí starat. Pro vyhledávání nových nájemců Temrová (2015, s. 86–89) doporučuje využít realitních kanceláří, které všechny služby s tímto spojené vyřeší za majitele nemovitosti a provizi si vezme pouze od nalezeného nájemce. Ti nejnáročnější majitelé, kteří nechtějí mít s pronajímáním vůbec žádné starosti, mohou využít služeb platformou (Ideální nájemce, 2019), které převezmou všechna rizika na sebe.

2.2.2 Právní a daňové povinnosti krátkodobého a dlouhodobého pronajímání

Krátkodobé pronájmy s sebou přináší samozřejmě i aspekty, které lidi odrážejí od pronajímání svých nemovitostí, nebo i využívání těchto služeb. Těmito **aspekty krátkodobých pronájmů** jsou například povinnosti pronajímatelů a možné zásahy vlády.

Povinností krátkodobých pronajímatelů je opravdu hodně. V roce 2017 Generální finanční ředitelství vydalo prohlášení (Fojtík, 2017), kde jsou vypsány povinnosti poskytovatelů krátkodobých pronájmů v soukromí. Fojtík (2017, s. 1) na začátku prohlášení vysvětluje, že je toto krátkodobé ubytování považováno za **ubytovací službu** (dále jen krátkodobý pronájem

nebo krátkodobý pronájem v soukromí), je to totiž služba pro návštěvníky mimo jejich běžné bydlení. Není vůbec žádný rozdíl mezi tím, jestli je to pronájem pouze chaty, pokoje nebo celé nemovitosti, dokonce ani nezáleží na tom, pokud jsou nebo nejsou poskytovány denně úklidové služby. Dle autora jsou tyto ubytovací služby poskytovány obvykle na několik dní nebo i dokonce několik týdnů. Autor uvádí, že skoro všechno ubytování zprostředkované přes internetové platformy jsou ubytovací služby a nejsou tedy považovány za nájem.

Fojtík (2017, s. 8) uvádí, že lidé, kteří poskytují ubytovací služby za úplatu, musí provozovat tuto činnost jedinečně na základě **živnostenského oprávnění**. Ohlašovací povinnost živnostenskému úřadu upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání v § 45. Dle přílohy č. 4 stejného zákona je ubytovací služba živnost volná. Podle § 17 je nutné ohlásit živnostenskému úřadu i **místo provozovny**, to znamená místo, kde je ubytovací služba provozována. S provozovnou pak vzniká i povinnost zajistit **svoz odpadu** dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.

Dle § 5 odstavce 2 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, jsou poskytovatelé ubytovacích služeb **povinni k dani z přidané hodnoty**, jelikož využívají soustavně hmotný majetek pro získání příjmu. Dle § 6 odstavce 1 se pronajímatel stává plátcem DPH v okamžiku, kdy souhrn všech jeho příjmů z činnosti překročí 1 mil. Kč za 12 bezprostředně předcházejících kalendářních měsíců. Je nutné tento souhrn příjmů kontrolovat a v případě překročení se dle § 94 odstavce 1 zaregistrovat do 15. dne následujícího měsíce, dle § 6 odstavce 2 začíná platit daň z přidané hodnoty od prvního následujícího měsíce po registraci. Příloha č. 2 stejného zákona uvádí, že na ubytovací služby se vztahuje první snížená sazba daně, ta je dle § 47 odstavce 1 písmene b) ve výši 15 %.

Podle § 6g zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, je nutné vedle placení DPH z ubytovacích služeb také platit **DPH z přijaté služby od webové platformy**, která nemá sídlo ani pobočku v České republice. I přestože poskytovatel ubytovacích služeb není plátcem DPH, je dle § 6h povinen se přihlásit jako identifikovaná osoba do patnácti dnů ode dne, kdy přijala zdanitelné plnění od webové platformy podle § 97. Základem daně je v tomto případě provize placená webové platformě dle § 36 odstavce 1. K této úplatě se vztahuje základní sazba daně ve výši 21 % dle § 47 odstavce 1 písmene a). Fojtík (2017, s. 4) v hlášení uvádí jako příklad Airbnb platformu, které vzniká tato povinnost.

Dle právního rádce (Sehnal, 2018) se definice krátkodobého a dlouhodobého nájmu v zákoně č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, neobjevuje. I přesto je každý pronajímatel poplatníkem **daně z příjmu fyzických osob** a dle § 39 se musí zaregistrovat u příslušného správce daně do 15 dnů ode dne započetí činnosti nebo přijmutí příjmu z této činnosti. U krátkodobých nájmu jsou příjmy daněny v příjmech ze samostatné činnosti dle § 7 odstavce 1 písmene b) v případě, že má poskytovatel ubytovacích služeb živnostenské oprávnění, pokud nemá pak podle odstavce 1 písmene c). Rozdíl mezi těmito dvěma způsoby je v uplatňování nákladů procentem z příjmu dle § 7 odstavce 7 písmene b) a d). S živnostenským oprávněním je možné uplatnit 60 % nákladů z příjmu, maximálně však 600 000 Kč, bez živnostenského oprávnění pouze 40 % nákladů z příjmu s maximem 400 000 Kč. Sazba daně z příjmu fyzických osob je dle § 16 ve výši 15 %. Daň z příjmu je splatná jedenkrát za kalendářní rok dle § 21a. Dle § 38a se platí zálohy, pokud poslední známá povinnost přesáhla 30 000 Kč ve výši 40 % této poslední povinnosti, a to dvakrát ročně. Při překročení 150 000 Kč je záloha ve výši 25 % poslední známé povinnosti a platí se čtyřikrát ročně.

Dále je krátkodobý pronajímatel povinen platit pojištění na **veřejné zdravotní pojištění**. Zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění, v § 5 odstavce b) uvádí, že každý, kdo vykonává živnost, podnikání nebo nezávislé povolání, musí platit toto pojištění. Zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na veřejné zdravotní pojištění, v § 2 určuje výši tohoto pojištění

na 13,5 % vyměřovacího základu. Vyměřovacím základem se rozumí dle § 3a odstavce 1 50 % základu daně dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu. Dle § 7 stejného zákona se měsíčně platí zálohy na toto pojištění. Na ty, kteří vedle tohoto podnikání nemají jiné příjmy nebo je mají nízké, se vztahuje minimální vyměřovací základ ve výši minimální mzdy, tedy dvanásťnásobek poloviční průměrné mzdy dle § 3a odstavec 2.

Pronajímatel platí dále **sociální pojištění** dle zákona č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. Sociální pojištění zahrnuje důchodové pojištění, nemocenské pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti podle § 1. Dle § 2 písmene b) zákona č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění, je účast na nemocenském pojištění dobrovolná u osob samostatně výdělečně činných. Dle webových stránek České správy sociálního zabezpečení (2020) je osoba, která má činnost samostatně výdělečně činnou jako hlavní, povinna platit důchodové pojištění. Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění v § 10 odstavce 2 zakládá účast na důchodovém pojištění osob samostatně výdělečně činných, které vykonávají tuto činnost jako vedlejší, pouze pokud základ daně z této vedlejší činnosti překročí rozhodnou částku. Česká správa sociálního zabezpečení (2018; 2020a) tuto rozhodnou částku, v případě výkonu samostatné výdělečné činnosti po celý rok, stanovila v roce 2018 na 71 950 Kč, v roce 2019 na 78 476 Kč a v roce 2020 na 83 603 Kč. Sazba pojistného je podle České správy sociálního zabezpečení (2020b) stanovena ve výši 29,2 % vyměřovacího základu, ten je stejně jako u veřejného zdravotního pojištění ve výši 50 % základu daně dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu.

Do konce roku 2019 mohly některé obce vybírat poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt a poplatek z ubytovací kapacity dle § 1 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. V Praze mělo povinnost každé ubytovací zařízení vybírat na **poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt** dle §§ 1–3 obecně závazné vyhlášky č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský a rekreační pobyt 15 Kč za osobu, a to za každý započatý den pobytu. Dle § 4 vzniká ohlašovací povinnost nejpozději do 30 dnů od nabytí možnosti poskytovat ubytovací služby. § 6 ukládá povinnost tento poplatek vybírat a odvádět vždy do 15. následujícího měsíce na účet správce poplatku. Na **místním poplatku z ubytovací kapacity v Praze** dle § 1–3 obecně závazné vyhlášky č. 6/2011 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku z ubytovací kapacity musely ubytovací zařízení vybírat 6 Kč z každého využitého lůžka za den. § 5 ukládá povinnost odvádět tento poplatek za každé 3 měsíce, a to do konce měsíce následujícího po skončení kalendářního čtvrtletí. Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, v § 3 odstavci 2 písmeni b) vyjímá z povinnosti platit místní poplatek za osoby mladší 18 let a starší 70 let. § 3 odstavce 4 uvádí povinnost vést v souvislosti s těmito poplatky evidenční knihu. Povinnost odvádět tyto poplatky pro ubytovatele v soukromí byla sporná, na to upozorňuje i Novotný (2020), viz příloha 5, a proto vláda zavedla od začátku roku 2020 nový poplatek dle pozměnovacího zákona č. 278/2019 Sb., o místních poplatcích, který tyto dva původní sjednocuje do jediného **poplatku z pobytu** a zároveň upřesňuje plátce poplatku za poskytovatele pobytu v § 3f. Sazba v současné době činí dle § 3d nejvýše 21 Kč za osobu za každý započatý den pobytu, od roku 2021 bude tato sazba zvýšena na nejvýše 50 Kč. Zásadní změna se objevuje při pobytu hosta u jednoho ubytovatele delším než 60 kalendářních dní po sobě jdoucích, v takovém případě se na něj již poplatek vztahovat nebude vyplývá z § 3a stejného zákona.

Zákon č. 348/2005 Sb., o poplatcích za rozhlasové a televizní vysílání v § 5 odstavce 3 ukládá povinnost fyzické osobě, která je podnikatelem, platit **rozhlasový nebo televizní poplatek** z každého rozhlasového nebo televizního přijímače, který používá k podnikání. Dle § 6 činní rozhlasový poplatek 45 Kč a televizní poplatek 135 Kč za každý kalendářní měsíc.

Tímto jsou vyjmenovány všechny daňové a poplatkové povinnosti, povinnosti pronajímatelů tím ale nekončí. Další povinností je evidování tržeb dle zákona č. 112/2016 Sb., o evidenci

tržeb. Dle § 3–5 je povinná **evidovat tržby** každá fyzická osoba, která je plátcem daně z příjmu a může obdržet od svých zákazníků platbu v hotovosti nebo platební kartou, převod z účtu na účet tuto povinnost nezakládá. Provozovatel je povinen dle § 13 zažádat o autentizační údaje nejpozději před uskutečněním první evidované tržby a podle § 18 při každém přijetí platby v hotovosti nebo platební kartou zaslat datovou zprávu s údaji o tržbě správci daně a vystavit nájemci účtenku.

Krátkodobý pronajímatel je také povinen **vést účetnictví** dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, **nebo daňovou evidenci** dle § 7b zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu. Daňová evidence zaznamenává dle zdroje všechny příjmy, výdaje, majetek a dluhy.

Další ohlašovací povinností pronajímatelů je **hlášení místa pobytu** svých nájemců **cizinecké policii** dle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky. Dle Policie České republiky (2019) je povinen každý, kdo provozuje ubytování za úhradu, ohlásit ubytované cizince cizinecké policii, a to do 3 pracovních dnů od zahájení ubytování. Ubytovanými cizinci dle stejného autora se rozumí všichni cizinci, kteří nespádají do Evropské unie, anebo spadají a ubytovali se na déle než 30 dní. Nově je také od tohoto roku povinné **ohlásit správci domu podnikání** či jinou činnost provozovanou v bytě **a počet osob**, kteří v daný čas byt užívají dle § 1177 pozměnovacího zákona č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Dále Policie České republiky (2019) uvádí, že každý ubytovatel musí v souvislosti s hlášením místa pobytu cizinců **vést domovní knihu** v časovém uspořádání, která obsahuje začátek a konec ubytování, jméno, příjmení cizince, datum narození, státní občanství, číslo cestovního dokladu, číslo víza, trvalé bydliště v zahraničí, účel pobytu a podpis cizince. Zpracování těchto osobních údajů je stanovené zvláštním zákonem, a tedy dle § 18 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, není potřeba ohlašovací povinnost úřadu.

Některé státy v rámci **regulace krátkodobých pronájmů** omezily počet dní, kdy mohou poskytovatelé sdílet své nemovitosti přes Airbnb (Vaughan, Devario, 2016, s. 17). Vláda ČR o tom také přemýšlí, další možností je úplný zákaz. Jenže to by se České republice příliš nevyplatilo. Dokonce i Evropská Komise (2016, s. 4) doporučuje, aby absolutní zákazy a množstevní omezení sdílených služeb byly krajním řešením. Dle ekonomických zpráv ČTK (2018c) lidé využívající Airbnb služby utratili v Praze za 12 měsíců 853 mil. Kč. ČTK (2018h) také uvádí, že ani lidé tuto možnost regulace nepodporují. Oskam a Broswijk (2016, s. 36) ve svém výzkumu doporučují, aby výsledky regulací byly kontrolovány dle množství návštěvníků, počtu a závažnosti incidentů, vybraných daní a vývoje cen bydlení.

Možný neúspěch hostitelů zmiňuje platforma Realcity (2018), hlavním důvodem uvádí možnost nízké obsazenosti apartmánu, která je také ovlivněna vysokou konkurencí a polohou bytu daleko od centra. Stejný zdroj dále zmiňuje, že spousta provozovatelů ubytovacích služeb v soukromí si neuvědomuje časovou náročnost této činnosti, povinnosti a náklady s ní spojené. Podle Ly (2019) provozovatelé musí počítat mimo jiné i s náklady na účetnictví, daně, poplatky, úklid a opravy, u jednotlivce mohou činit náklady až polovinu výdělku. Dragoun (2017) upozorňuje hostitele, kteří přemýšlí o krátkodobém pronájmu, že musí hned na začátku dosáhnout vysoké kvality služeb, a proto je tato činnost jako přivýdělek nevhodná. I Kouktný, nyní spolumajitel firmy pro správu krátkodobých pronájmů, dle stejného zdroje, vydržel na počátku své kariéry svůj byt pronajímat pouze 1,5 roku vedle své práce, pak došel k závěru, že takhle se to dělat nedá. Najednou totiž hostitel nemá žádné volno, načež hosté si přijíždějí, kdy chtějí a očekávají, že budou mít nadstandardní služby, k tomu všemu se na provozovatele krátkodobých pronájmů velmi často kouká skrz prsty, dále zveřejňuje stejný zdroj. Často se objevují i problémy se sousedy dle Realcity (2018).

Další rizika, která zapříčiní upřednostnění dlouhodobého pronájmu nad krátkodobým pronajímáním, zmiňují Andreotti et al. (2017, s. 60–61). Jsou jimi například odpor k potkávání cizích lidí, odpor ke sdílení osobních věcí, neexistence nemovitosti a dalšího vybavení, nejistota v povinnostech pronajímatelů a legality této služby, nedůvěra v platformu a potenciální nájemce, nevidí v této aktivitě žádný užitek, krátkodobé pronajímání je pro ně příliš složité nebo jsou proti sdíleným službám. Další příčinou dle těchto autorů by mohlo být, že nemovitost pronajímají především vzdělanější lidé, kteří nutně nepotřebují další příjem, a proto raději použijí jednodušší způsob pronajímání. Krátkodobé pronájmy schválně nevyužívají převážně lidé vyššího věku nižšího vzdělání, s nižšími příjmy, nízkými znalostmi internetu a méně častým používáním internetu, jak zjistili Andreotti et al. (2017, s. 53). Největší obavy mají evropská lidé ve věku 45–65 let, nejmenší obavy mají Evropané ve věku 25–34 let (Andreotti et al., 2017, s. 64).

Mezi **nevýhody dlouhodobých pronájmů** z pohledu pronajímatele je možné zařadit například **výši ceny** nájemného, v porovnání s krátkodobými pronájmy je totiž daleko nižší, jak publikuje Menzelová (2016). Dlouhodobí pronajímatelé stejně jako krátkodobí pronajímatelé platí **daň z příjmu** dle zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu. Tento příjem je většinou daněn dle § 9, je zde možné využít náklady určené procentem z příjmu ve výši 30 % dle odstavce 4. Druhou možností je zdanění dle § 7 odstavce 2 písmene b), pokud je předmět nájmu zařazen v obchodním majetku, pak se ale na dlouhodobého pronajímatele vztahuje i povinnost platit daň ze sociálního a zdravotního pojištění stejně jako u krátkodobého pronájmu.

Další možnou nevýhodou pronajímatele jsou **záruky** dlouhodobých pronajímatelů. Sehnal (2018) zmínil, že u dlouhodobého pronájmu mají větší ochranu nájemci. Dle §§ 2255–2272 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, není možné nájemci zakázat chov zvířete nebo odmítnout přijetí dalšího člena domácnosti. Podle Ševčíka et al. (2017, s. 186) může nájemce, který v bytě trvale bydlí, pronajmout byt třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Pokud v bytě trvale nebydlí, musí mít dle stejných autorů písemný souhlas s tímto podnájmem. Sehnal (2018) dále zmiňuje, že pronajímatel může zvýšit nájem jen jednou ročně a vypovědět smlouvu jen v případech, které stanovuje zákon. Mezi tyto případy patří například i neplacení nájemného, ke kterému se váže tříměsíční výpovědní doba dle § 2288 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Bez výpovědní lhůty lze vypovědět smlouvu pouze v případě, pokud nájemce neplatil nájemné 3 a více měsíců, jak uvádí Ševčík et al. (2017, s. 188). Tento problém je možné eliminovat kaucí, složenou nájemcem při podpisu smlouvy, jak zmiňuje Ronovská et al. (2012, s. 28). Podle Pšenka (2017, s. 26) tato kauce může být sjednána maximálně do výše šestinásobku nájemného.

2.3 Determinanty ovlivňující výši nájmu

Beránek (2013, s. 168) zdůrazňuje důležitost výše ceny nájmu, podle něj je totiž cena základním faktorem při výběru nemovitosti. Cena by měla být stanovena na nejvyšší úrovni, za kterou jsou zákazníci ještě ochotni objednat službu a je vhodnější raději zvýšit kvalitu služeb než snížit cenu ubytování, zmiňuje stejný autor. V krátkodobém i dlouhodobém pronájmu jsou některé determinanty ovlivňující cenu nájmu velice podobné. Objevují se ovšem i některé faktory, které v ceně dlouhodobých pronájmů nehrají takovou roli jako v krátkodobých pronájmech, a naopak jsou i takové, které ovlivňují cenu hlavně u krátkodobých pronájmů a v dlouhodobých pronájmech se vůbec neobjevují.

Největšími determinanty v dlouhodobých pronájmech jsou lokalita, stav nemovitosti, velikost bytu a počet pokojů (Mazáčová, 2012; Temrová, 2015, s. 28). V krátkodobých pronájmech je vedle zmíněných dlouhodobých determinantů i termín pronájmu, typ krátkodobého pronájmu,

počet lidí, hodnocení a také zprostředkující platforma a její provize (Beránek, 2013, s. 169; Ert et al., 2015, s. 65; Marek et al., 2017, s. 4).

Prvním a velice podstatným determinantem ceny nájmu krátkodobého i dlouhodobého je **lokalita** nemovitosti. Mnoho autorů považuje polohu nemovitosti za největší faktor ovlivňující cenu nájmu. Mazáčová (2012) tomuto determinantu přiřazuje dokonce až 90 % ceny a ta se zvyšuje s životní úrovní v lokalitě. Stejná autorka i Temrová (2015, s. 28) zveřejňují, že nemovitosti v dobré lokalitě jdou vždy rychle obsazeny. Závisí dle Mazáčové (2012) také na množství zeleně, infrastruktuře a na vzdálenosti do centra města. Korec s Kovandou (2014, s. 20) kladou důraz na vzdálenost nemovitosti od metra a radí, aby byl byt vzdálen maximálně 3 zastávky od stanice metra.

Co se týká krátkodobého pronájmu je důležitá hlavně poptávka po těchto službách a ta je dle výzkumu ČSÚ (2018a, s. 1) vysoká. Výzkum uvádí za nejnavštěvovanější destinaci v České republice hlavní město Prahu. V prvních třech čtvrtletích roku 2018, dle stejného výzkumu, bylo v Praze ubytováno 85,1 % nerezidentů neboli zahraničních hostů a zbytek rezidentů neboli obyvatel České republiky žijící mimo hlavní město. Nejoblíbenějšími destinacemi v Praze jsou pro zákazníky Airbnb Nové město, Staré město a Žižkov, prozradil dále stejný výzkum. Také hraje velkou roli v lokaci nemovitosti dle Jankovského a Korce (2014, s. 65) občanská vybavenost, dostupnost veřejné dopravy, obchodů, restaurací, v dlouhodobém pronájmu také vzdálenost nemovitosti od škol a prací nájemníků.

Cenu nájmu ovlivňuje technický **stav nemovitosti**, důležité je dle Mazáčové (2012), zda je nemovitost po rekonstrukci, v jakém patře se byt nachází, jestli má nemovitost výtah, jaký je výhled z bytu, jestli obsahuje zahradu. Autorka zmiňuje i důležitost v zajištění pravidelného úklidu. Také Foltysová (2017) doporučuje před zahájením pronájmu byt zrekonstruovat tak, aby vypadal atraktivně. Temrová (2015, s. 148) se přiklání k výmalbě zdí na bílou nebo jinou neutrální barvu, která neodradí žádného nájemce. Stejná autorka doporučuje pronajímatelům dlouhodobého pronájmu, aby majitelé nabízeli byt bez starého vybavení. Dle Foltysové (2017) byty v přízemí jsou levnější než byty ve vyšších patrech, nájemníci se totiž mohou bát krádeží nebo sníženého soukromí zapříčiněného kolemjdoucími na ulici. Jankovský s Korcem (2014, s. 71) doporučují nemovitost na pronájem s výtahem a možností parkování. Korec s Kovandou (2014, s. 20) považují za determinant zvyšující cenu nájmu, pokud nemovitost obsahuje terasu a pěkný výhled.

V rozdílu ceny nájmu hraje roli i **velikost bytu a počet pokojů či lůžek**, uvádí Ert et al. (2015, s. 65). Například Jankovský s Korcem (2014, s. 82) publikují, že zisk dvakrát většího bytu je sice vyšší, ale není dvojnásobný, pokud se pronajímají tedy 2 malé byty, vyprodukují vyšší zisk než jeden velký byt. Dalším determinantem ceny je **vybavení bytu**. Dle Jakešové (2019) zařízený byt je možné pronajmout o 10 % až 15 % draž.

Zásadním faktorem rozhodujícím o výši nájmu v krátkodobých pronájmech je **období** uskutečnění **pronájmu**. Výrazně nejvyšší návštěvnost je podle výzkumu ČSÚ (2018a, s. 1) v červenci a v srpnu. Přibližně o 1/8 nižší návštěvnost, ale stále velice vysokou, výzkum přiřazuje měsícům květen, červen, září, říjen a prosinec. Měsíce listopad a březen jsou přibližně o další 1/8 návštěvnosti chudší dle stejného výzkumu. Výrazně nejchudší jsou měsíce leden a únor, které jsou o jednu polovinu návštěvnosti nižší než nejsilnější měsíce tohoto výzkumu. I Technologická agentura ČR (2017, s. 50) nejvýhodnějšími měsíci označuje letní měsíce s prosincem. Beránek (2013, s. 169) doporučuje mimo hlavní sezónu zvyšovat objem prodeje a snižovat cenu. Dle stejného autora není vhodné dávat příliš nízkou cenu, aby si zákazníci nemysleli, že jsou služby nekvalitní.

Cenu nájmu krátkodobých pronájmů ovlivňuje i **délka pobytu** hostů. Podle Podnikatelky č. 1 (2019a), viz příloha 1, některé platformy umožňují hostitelům poskytnout slevu při rezervaci

na delší období. Sleva v určité procentní výši se často poskytuje při rezervaci delší než jeden týden, popřípadě vyšší sleva při rezervaci na měsíc a více, vysvětluje stejný zdroj. Počet dní i výši slevy sídlo zdroje hostitel často určuje podle svého uvážení. Takto dlouhé rezervace ale nejsou příliš časté. V prvních devíti měsících roku 2018 podle výzkumu ČSÚ (2018a, s. 2) strávili v Praze v průměru nejvíce noci Rusové (3,7 dne), méně strávili v Praze v průměru Španělé a Italové (2,8 dne), následně Britové a Francouzi (2,6 dne), občané z Nizozemska a USA (2,5 dne), z Německa (2,3 dne), z Ukrajiny a Japonska (2,1 dne), z Rakouska a Polska (2 dny), ze Slovenska (1,9 dne), z Číny (1,8 dne) a v průměru nejméně dní v Praze přenocují občané z Jižní Koreje (1,6 dne).

V krátkodobých pronájmech je podstatnou determinantou ceny pronájmu **hodnocení** od zákazníků, kteří již službu využili, jak píše Marek et al. (2017, s. 4). Ert et al. (2015, s. 65) ve svém výzkumu zjistili, že nabídky apartmánů na Airbnb platformě mají často vysoké hodnocení, zákazníci se tedy rozhodují dle jiných zájmů a atraktivnosti hostitele z fotografie. Platforma Booking dokonce nemá žádné špatné hotely, systém hodnocení je totiž vytvořen tak, aby tyto recenze nadhodnocoval, zjistili Mellinas et al. (2015). Některé platformy, mezi které patří i Airbnb (2019b), ohodnocují vybrané provozovatele s výbornými výsledky statusem (Superhostitel v případě Airbnb platformy), který značí o jejich vysoké kvalitě. Dle Jakubíkové (2012, s. 26) zákazníci hodnotí, zda služby provozovatelů uspokojily všechny jejich potřeby nebo jestli byli provozovatelé příjemní. Tyto recenze napomáhají potenciálním hostům zvýšit důvěryhodnost nabídky, vyzkoumali Hlee et al. (2018).

Cenu ovlivňují i **nadstandardní zajištění služeb zdarma** v ceně ubytování. Dle Jakubíkové (2012, s. 27–36) je možné nabízet vedle ubytování i stravovací, průvodcovské, směnárenské služby, nebo také půjčovat kola, auta nebo jiné předměty. Temrová (2015, s. 155) zmiňuje **ceny konkurenčních ubytovacích zařízení**. Těmi jsou dle Palatkové (2014, s. 96) hotely, motely, hostely, ubytovny, chaty, kempy. Jakubíková (2012, s. 232) také zmiňuje determinanty ceny nájmu **náklady provozovatelů**, kterými jsou například poplatky bytu, poplatky platformy, lázeňské poplatky, daně a další povinnosti pronajímatelů. Mezi náklady je nutné zařadit i fond oprav, který nelze převést na nájemce. Tento fond oprav je dle Janečka (2015, s. 15) u poplatníka, který vede daňovou evidenci i daňově uznatelným výdajem ve chvíli uhrazení, pokud je použit pouze na provozní náklady. V případě, že by bylo z fondu oprav hrazeno technické zhodnocení, je následně odepisováno v odpisech nemovitosti, dle stejného zdroje.

2.4 Metodika práce

Klíčovým prvkem vypracování diplomové práce bylo prostudování příslušné literatury a seznámení se s vybraným tématem. Literární rešerše byla zaměřená na shromáždění teoretických poznatků o existujících možnostech pronajímání nemovitosti. Tato rešerše objasnila nové prvky ekonomiky, jejíž součástí je krátkodobé nebo střednědobé pronajímání nemovitosti. Práce je zaměřena pouze na poskytovatele ubytovacích služeb v České republice, které jsou fyzickými osobami.

V úvodní části je využita metoda deskripce teoretických poznatků o sdílené ekonomice a krátkodobých pronájmech v soukromí. Odborné zdroje o tomto tématu jsou v současné době velice omezené. Základní literaturou využitou v deskripci sdílené ekonomiky bylo sdělení komise evropského parlamentu (Evropská komise, 2016), rozbor sdílené ekonomiky v České republice vytvořený pro Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (Kruliš, Rezková, 2016), mezinárodní zdroj zhodnocující sdílenou ekonomiku v Evropě (Vaughan, Daverio, 2016), východiska sdílené ekonomiky (Veber et al., 2016), také bylo čerpáno ze statistik Ipsos (2018), Deloitte (Marek et al., 2017), OECD (2016), několika souhrnných zpráv ekonomických novin ČTK a dalších odborných knih. Tyto zdroje definovaly vlastnosti, výhody a nevýhody,

problémy a možné řešení sdílené ekonomiky, které odhalily vedle charakteristik fungování krátkodobých pronájmů i jejich předpokládaný budoucí rozvoj.

Při rešerši přímo krátkodobých pronájmů v soukromí byly nejčastějšími zdroji české zákony a informace o povinnostech pronajímatelů vydané Generálním finančním ředitelstvím (Fojtík, 2017). Další oblastí rešerše byl dlouhodobý pronájem. Hlavními zdroji zde byly opět české zákony, články z ekonomických novin ČTK a také bylo využito několika článků z internetových stránek. Další rešerše byla provedena o zprostředkovatelích na realitním trhu za pomoci webových stránek daných platform zprostředkovávajících krátkodobé či dlouhodobé pronájmy. V této části práce byly popsány pouze příklady nejznámějších zprostředkovávajících platform zmíněných ve využívaných odborných zdrojích, v současné době jistě existuje i mnoho dalších méně známých zprostředkovatelů. Dále byla rešerše zaměřena na motivátory neboli výhody pronájmů a následně i nevýhody pronájmů spojené s právními, daňovými i jinými povinnostmi. Zdrojem rešerše determinantů ovlivňujících ceny krátkodobých i dlouhodobých nájmu byly převážně odborné knihy, některé internetové články a mezinárodní výzkumné články, zkoumající důvěru ve sdílenou ekonomiku (Ert et al., 2015) či hodnotící systém Booking společnosti (Mellianas et al., 2015) nebo výzkum o online recenzích (Hlee et al., 2018).

Praktická část je rozdělena do dvou částí. Úvodní část se zaměřuje na specifikaci cílové skupiny v rámci obou druhů pronájmů, množství bytů užívaných k pronájmům, příjmů, případně možných zisků z obou pronájmů či jiných statistických údajů v celé ČR. Důležitým informačním zdrojem o krátkodobých pronájmech jsou zde výzkumy firmy Deloitte (Vašata, 2020), Českého statistického úřadu (Vančura, 2020) a Technologické agentury ČR (2017). Sdílenou ekonomikou se zabývá výzkum Ipsos (2018) zaměřující se na ČR a Andreotti et al. (2017) zhodnocující Evropu. Dále bylo čerpáno z aktualizujících se statistik o krátkodobých pronájmech, například statistika Golemio (2020) se zaměřuje na Prahu a statistika Airdna (2019) zkoumá krátkodobé pronájmy v různých městech či obcích České republiky. Následně zde byly vytvořeny podrobnější charakteristiky platform, které byly využívány danými podnikateli, informačním zdrojem zde byly profily na platformách daných podnikatelů.

V této části je vytvořeno několik schémat, které napomáhají zhodnotit aktuální stav obou pronájmů na českém realitním trhu. Například v Grafu 1 je znázorněno množství aktivních nabídek provozujících krátkodobé pronájmy přes Airbnb platformu v různých částech Prahy dle druhu nabídky (celý byt, celý pokoj, hotelový pokoj, sdílený pokoj). Data jsou čerpána z webových stránek Golemio (2020). V tabulce 2 je zachyceno množství bytů užívaných pro oba druhy pronájmů a podíl počtu krátkodobých pronájmů vůči dlouhodobým pronájmům ve vybraných městech či obcích. Města či obce jsou vybrány a seřazeny na základě množství aktivních nabídek z Airdna (2020) statistiky, v posledním řádku jsou přidána data za celou Českou republiku. Za aktivní nabídku je přitom považován byt, který uskutečnil alespoň jeden pobyt na Airbnb či Vrbo platformě za posledních 12 měsíců, šetření bylo provedeno k datu 19.1.2020. Množství bytů, které byly pronajaty dlouhodobě jsou stanovena na základě dat z posledního sčítání bytů v roce 2011 (ČSÚ, 2011a; ČSÚ, 2011b). Protože absolutní číslo o počtu dlouhodobých pronájmů není samostatně příliš vypovídající, je v příloze 10 vytvořena tabulka, v níž se počítá poměr počtu bytů určených pro dlouhodobý pronájem z celkového množství obydlených bytů v daných městech a obcích a počtu bytů užívaných k dlouhodobému pronájmu. V tabulce 3 jsou zachyceny měsíční příjmy z krátkodobých a dlouhodobých pronájmů a následně je vypočítána i výhodnost krátkodobého pronámu oproti dlouhodobému pronájmu (příjmy z krátkodobého pronájmů mínus příjmy z dlouhodobého pronájmů). Stejně jako v předchozí tabulce jsou zachyceny data v obou pronájmech a obcích či městech již zmíněných a seřazených dle počtu aktivních nabídek. Měsíční příjmy z krátkodobého pronájmů jsou vzaty z Airdna (2020) platformy a znázorňují medián příjmů za posledních 12 měsíců,

měsíční příjmy z dlouhodobého pronájmu jsou vypočítány v příloze 12, průměrná plocha nájemního bydlení z posledního sčítání lidu, domů a bytů (ČSÚ, 2011b) krát průměrné měsíční nájemné z dlouhodobého pronájmu v daných městech či obcích vzaté od Ministerstva pro místní rozvoj ČR (2019). Daný zdroj nezobrazuje průměrné nájemné na Lipně nad Vltavou, a proto v této obci nejsou data uvedena.

V druhé části jsou uvedeny případové studie 3 podnikatelů působících v krátkodobých pronájmech. Tito podnikatelé chtějí zůstat v anonymitě, ale byli ochotni autorce diplomové práce poskytnout veškeré dokumenty a přístup do systému všech svých platform využíváných pro krátkodobý pronájem. Zde bylo možné získat podrobné údaje o příjmech, nákladech, rezervacích a dalších informacích za všechny roky jejich ekonomické činnosti. Další informace, které nebyly dohledatelné v poskytnutých zdrojích, jsou použity z rozhovorů s danými anonymními podnikateli (viz přílohy č. 1, 2, 3, 7, 8 a 9). Z těchto zdrojů byli postupně rozebráni všichni podnikatelé. Na začátku byl vždy popsán počáteční příběh podnikatele, poté druh nemovitosti a její charakteristiky a následně i počáteční investice.

U každého podnikatele byly vytvořeny 3 druhy tabulek za všechny roky činnosti všech podnikatelů. Do tabulek 4, 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25 a 28 byly autorkou vyhledány a zaneseny všechny údaje o měsíčních příjmech podnikatelů dle druhu zprostředkování rezervací. Příjmy byly rozebírány na základě obsazenosti a neobsazenosti apartmánu, tyto údaje jsou sesumerizovány do tabulek s názvem Obsazenost a délka rezervací všech podnikatelů za dané roky činnosti v přílohách 13–22 této práce. Do tabulek 5, 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26 a 29 byly autorkou vyhledány a zaneseny všechny pravidelné měsíční údaje o výdajích dle druhu nákladu. Z tabulek příjmů a pravidelných měsíčních nákladů byly vytvořeny ziskové tabulky 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24, 27 a 30 ve kterých je vypočítán zisk jednotlivých platform a neupravený zisk za každý měsíc činnosti každého podnikatele v každém roce podnikatelské činnosti. Zisk platformy Airbnb je vypočítán jako příjem této platformy minus provize této platformě minus DPH z provize této platformě. Zisk platformy Booking je vypočítán pouze jako příjem této platformy minus provize této platformy. Neupravený zisk je počítán z celkových měsíčních příjmů v příjmovém typu tabulek minus celkové pravidelné náklady v nákladovém typu tabulek.

Z neupraveného zisku je odečten nedoplatek nebo přičten přeplatek na elektřině a plynu, minus provozní náklady placené během celého roku činnosti, tímto způsobem byl vypočítán hrubý zisk. Ten byl následně upraven o daňově neuznatelné náklady a příjmy, výdaje uskutečněné v jiném roce a o příjmy a výdaje uskutečněné v tomto roce za rok předchozí, z tohoto upraveného zisku byl dále vypočítán základ daně počítaný skutečnými náklady. Základ daně počítaný procentem z příjmu byl vypočítán z celkového příjmu upraveného o příjmy uskutečněné v jiném roce a o příjmy uskutečněné v tomto roce za rok předchozí. Po výběru výhodnějšího základu daně byla vypočítána celková daňová povinnost. Následně byl vypočítán čistý zisk podnikatelů z hrubého zisku minus daňová povinnost. Tento čistý zisk podnikatelů byl doplněn o časovou náročnost všech povinností, které krátkodobí i dlouhodobí pronajímatelé musí uskutečňovat během činnosti. Tato časová ohodnocení jsou určena dle zkušeností daných podnikatelů. Na základě skutečnosti byla stejným způsobem vypočítána také daňová povinnost a čistý zisk Podnikatelů č. 2. a 3. se započítáním nákladů na pronájem nemovitosti.

Podobným způsobem byla vytvořena i další část, která se zabývala dlouhodobým pronájmem. Zde je navázáno na totožné nemovitosti daných podnikatelů v krátkodobých pronájmech. Výše ceny nájmu je stanovena dle výsledků Analýzy najemného v ČR (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019c), která znázorňuje průměrnou tržní cenu nájmu za m² v různých částech Prahy. Tato průměrná tržní cena nájmu pak byla vynásobena plochou bytu. Meziroční nárůst cen dlouhodobého nájemného je vypočítán jako součet průměrného indexu nájemného za daný rok

(po odečtení 100), uvedený v meziročním indexu spotřebitelských cen v Praze (ČSÚ, 2020b; ČSÚ, 2020d) a míry inflace v oblasti bydlení, voda, energie a paliva, uvedený v indexu spotřebitelských cen v ČR (ČSÚ, 2020c; ČSÚ, 2020e). Původně vypočítané tržní nájemné je platné k červnu roku 2019, pro získání nájemného na počátku roku 2019 je tedy meziroční pokles snížen o poměrnou část roku, stejným způsobem je upraven i index meziročního poklesu i v delších letech pronájmu. Následně byly vypočítány potenciální příjmy, náklady, hrubý zisk, daň a čistý zisk. Povinnosti pronajímatele byly stejně jako v krátkodobých pronájmech ohodnoceny časovou náročností.

Čistý zisk krátkodobého pronájmu byl snížen o náklady ušlé příležitosti, které představují čistý zisk z dlouhodobého pronájmu či z dlouhodobého podnájmu. Do tabulek 31–35 byly souhrnně vloženy výsledky počátečních investic, čistých zisků, časové ohodnocení obou druhů pronájmů u každého podnikatele. Tyto výsledky krátkodobých a dlouhodobých pronájmů jednotlivých podnikatelů byly komparovány mezi sebou na základě nákladů na ušlé příležitosti s ohledem na povinnosti pronajímatelů. Byl zde tedy vypočítán rozdíl vypočtených čistých zisků a časových ohodnocení z krátkodobých a dlouhodobých pronájmů, následně i hodinová mzda, za kterou krátkodobý pronajímatel pracoval, aby získal tento rozdíl čistých zisků. Pokud čistý zisk z dlouhodobého pronájmu či podnájmu převýšil čistý zisk z krátkodobého pronájmu, čistá hodinová mzda je do tabulky zanesena se záporným znamenkem. Tabulky 33 a 35 obsahují výsledky Podnikatelů 2 a 3, kteří nejsou majiteli nemovitostí, jsou zde tedy započítané náklady na skutečně pronajaté nemovitosti. V komparaci je pak jako náklad ušlé příležitosti zohledňován dlouhodobý podnájem. Na závěr byl zhodnocen stav krátkodobých a dlouhodobých pronájmů v ČR a posouzena jejich rentabilita u 3 případových studií do konce roku 2019. Kritériem posouzení byla čistá hodinová mzda, s ohledem na čistý zisk zahrnující i náklady na ušlé příležitosti v podobě dlouhodobého pronájmu či dlouhodobého podnájmu a množství času stráveného na dané činnosti.

Slabinou této diplomové práce je využití dat z posledního sčítání lidu a domů z roku 2011, je to jediný relevantní zdroj určující množství pronajatých bytů a průměrné plochy těchto pronajatých bytů. Další sčítání lidu a domů je plánováno v roce 2021. Další slabinou je průměrná čistá hodinová mzda, která je ovlivněna velikostí daňových odvodů, ty jsou zvažovány tak, že krátkodobý pronájem je jejich vedlejší činnost, a tudíž do daňové povinnosti nejsou zahrnovány žádné daňové slevy. Z důvodu nedostatku informací do výpočtu daňové povinnosti nebyl zahrnut ani odpis nemovitosti, který by mohl daňovou povinnost markantně ovlivnit. Další slabinou je, že výše ceny nájemného na Praze 1 je stejná u Podnikatele č. 2 i Podnikatele č. 3, protože zdroj (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019c) nezohledňuje stav nemovitosti.

3 Praktická část

V úvodu praktické části se čtenáři seznámí s charakteristikami využívaných platform daných podnikatelů. V další části jsou rozebráni 3 individuální podnikatelé podnikající v krátkodobých pronájmech v hlavním městě České republiky. Jsou detailně rozebrány jejich příjmy, výdaje, zisk, daňové a jiné povinnosti. Dále jsou představeny daně nemovitosti v dlouhodobých pronájmech, jsou zmíněny příjmy podnikatelů, jejich výdaje, zisk, daňové i jiné povinnosti. V závěru této části práce se nachází zhodnocení výsledků, které porovnávají varianty pronájmů.

3.1 Platformy pro pronájmy

Je nutné stanovit, jak velké jsou cílové skupiny krátkodobých i dlouhodobých pronájmů. Čím větší je totiž cílová skupina, tím jednodušší je pronajmout nemovitost. Důležité také je, jaký potenciál tyto dva druhy pronájmů mají, s tím úzce souvisí i výnosnost daných činností.

3.1.1 Cílová skupina a množství bytů pro krátkodobé a dlouhodobé pronájmy

Podstatnou informací pro tuto diplomovou práci je, jak velký potenciál mají **krátkodobé pronájmy** nebo také sdílená ekonomika. Podle zdrojů z teoretické části je tato ekonomika pro Českou republiku velice výhodná, i Evropská unie doporučuje České republice tento druh ekonomiky podporovat. Je tedy pravděpodobné, že se sdílená ekonomika bude dále rozvíjet i přesto, že v současné době sdílené služby nejsou stále příliš rozšířené. Například Ipsos (2018) zjistil, že pouze 29 % Čechů ví, co znamená sdílená ekonomika, ale přibližně 25 % lidí v České republice sdílenou službu využilo. Podle tohoto výzkumu pouze 8 % Čechů poskytuje sdílené služby a dalších 10 % o poskytování přemýšlí. Jiný výzkum o sdílené ekonomice (Andreotti, et al., 2017, s. 5) dokázal, že 18,7 % Evropanů nikdy neslyšelo o sdílené ekonomice a neví, co znamená, 62,5 % lidí ji vědomě nevyužívá, pouze 9,7 % ji využívá a jen 9,1 % ji nabízí.

Sdílené služby využívají spíše mladší lidé od 18 do 34 let (Andreotti, et al., 2017, s. 7), lidé, kteří jsou vzdělanější (Andreotti, et al., 2017, s. 9) a mají vyšší příjmy (Andreotti, et al., 2017, s. 10). Čím jsou Evropané starší a mají vyšší příjem a vyšší dosažené vzdělání, raději využijí klasické služby oproti sdíleným službám, protože je považují za pohodlnější (Andreotti, et al., 2017, s. 96). Při sdílení statků je tedy vhodné se zaměřit na vzorek mladších, vzdělaných lidí s vyšším příjmem. Podle Andreotti et al. (2017, s. 4) všichni účastníci sdílených služeb umí velmi dobře ovládat internet. Evropané s vyšším příjmem prý častěji využívají sdílenou ekonomiku jako zákazníci, oproti tomu Evropané s nižšími příjmy raději provozují sdílené služby. Nejčastějšími sdílenými službami v Evropě dle stejného výzkumu je sdílení aut a bydlení. Nemovitosti sdílí převážně majetnější lidé a u sdílení aut není nalezen žádný příjmový rozdíl (Andreotti, et al., 2017, s. 5).

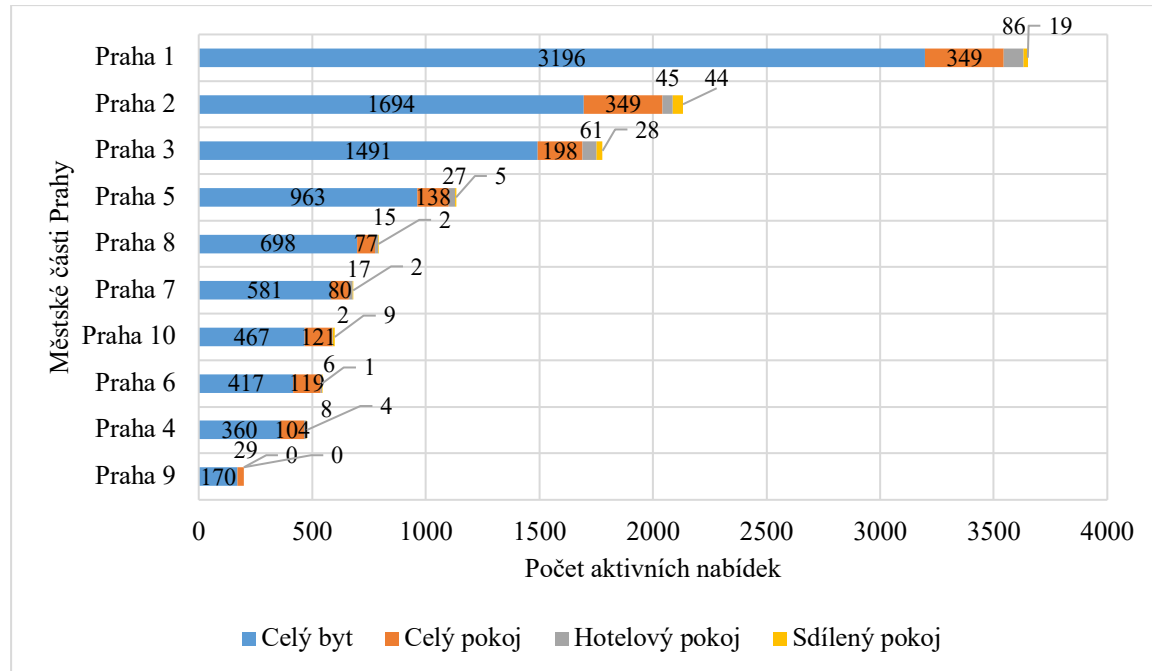
Pro spotřebitele a příležitostné poskytovatele sdílená ekonomika poskytuje finanční přínos a zábavu mladým, dobře vzdělaným, kvalifikovaným lidem s vyšším příjmem, jak dokládá Andreotti et al. (2017, s. 97). Profesionálové jsou podle stejného výzkumu většinou z nižších vrstev, toto je znatelné hlavně u sdílení aut přes Uber platformu. Dále Andreotti et al. (2017, s. 92) zjistili, že 13,7 % lidí provozuje sdílené služby na plný úvazek, 37,6 % je provozuje za účelem dobrého přivýdělku vedle hlavního příjmu a 48,7 % lidí si jimi přivydělává, ale nepotřebují to. Podle Andreotti et al. (2017, s. 96) jsou lidé, kteří se vyhýbají sdíleným ekonomikám, většinou podstatně starší lidé, s nižším vzděláním, spíše s nižšími příjmy a jsou jimi častěji ženy. Neradi sdílí vlastní zboží nebo netouží po kontaktu s cizími lidmi, což platí častěji u žen, muži spíše vyhledávají kontakt s cizími lidmi, jak zveřejnili stejní autoři.

Vašata (2020, s. 7) zmiňuje problém neustále se zvyšujícího množství turistů, například v Praze se meziroční průměrný nárůst pohybuje v řádu 300 000 lidí. Stejný zdroj také poukazuje

na hotely, které nemají takto vysoké kapacity, a proto se velice dobře vede platformám se sdíleným ubytováním, ty zaregistrovaly 34% nárůst nabídky, a to pouze za poslední 2 roky. Dle Českého statistického úřadu (Vančura, 2020, s. 20) se v roce 2018 v České republice ubytovalo pouze přes platformu Airbnb 1,16 mil. turistů. Analýza Golemio (2020) uvádí, že uskutečněných pobytů meziročně narůstá, v roce 2017 jich bylo 366 470, v roce 2018 460 080 a v roce 2019 505 560. I Češi dle Vančury (2020, s. 20) využívají služeb Airbnb, do zahraničí zamířilo přes platformu Airbnb 512 tisíc Čechů, pobyt v České republice využilo 115 tisíc Čechů. Dle Vančury (2020, s. 20) 80 % pobytů zahraničních turistů se odehrálo v Praze, atraktivita jiných měst ale také nabývá na síle, turistika se zde totiž zvýšila o 60 %, v Praze byl nárůst pouze 20 %.

Hostitelsky zcela nejoblíbenější je hlavní město ČR, vyplývá to i z analýzy Golemio (2020), která se specializuje přímo na data krátkodobých pronájmů v Praze a analyzuje data z webové stránky Airbnb a poskytnutých dat společnosti Blahobyty. Celkový počet aktivních nabídek (mají alespoň jednu recenzi za posledních 12 měsíců) byl v roce **2019 12 819** dle výsledků stejné analýzy, z toho **6 133 celých bytů** či domů, které byly poskytovány pravidelně. Oproti předchozímu roku celkový počet aktivních nabídek stagnoval, ale zvýšil se o 4,1 p.b. poměr pravidelně poskytovaných celých bytů (Golemio, 2020). Platforma PronajmuSe (2020) ve svých statistikách uvádí, že všechny byty nejsou aktivně nabízeny po celý rok, průměrná dostupnost se pohybuje okolo 44 %. Ke dni 14.4.2020 Golemio (2020) v Praze zaznamenala za posledních 12 měsíců 12 423 aktivních nabídek z nichž je 10 339 celých bytů, 1 690 celých pokojů, 275 hotelových pokojů, 119 sdílených pokojů. V Grafu 1 je zaznamenán počet aktivních nabídek (na horizontální ose) a typ nabídky v různých částech Prahy (na vertikální ose).

Graf 1 Počet aktivních apartmánů ve vybraných částech Prahy dle typu nabídky k 04/2020



Zdroj: Golemio (2020), vlastní zpracování.

Dle grafu 1 je jednoznačně nejvíce apartmánů na Praze 1, podíl ze všech aktivních nabídek v Praze činí $(3\ 650 / 12\ 423) = 29,38\ %$, z toho je 3 196 celých bytů. Nabídka je relativně vysoká i na Praze 2, kde je $(2\ 132 / 12\ 423) = 17,2\ %$ apartmánů a na Praze 3 se $(1\ 778 / 12\ 423) = 14,3\ %$ apartmánů. Na Praze 5 je $(1\ 133 / 12\ 423) = 9,1\ %$ apartmánů, na Praze 8 $(792 / 12\ 423) = 6,4\ %$, na Praze 7 $(680 / 12\ 423) = 5,5\ %$, na Praze 10 $(599 / 12\ 423) = 4,8\ %$,

na Praze 6 (543 / 12 423) = 4,4 %, na Praze 4 (476 / 12 423) = 3,8 %, na Praze 9 (199 / 12 423) = 1,6 %, části Prahy 11–22 a okrajové části Prahy jednotlivě nedosahují ani 1 % všech aktivních nabídek.

Vašata (2020, s. 9) poukazuje na velký podíl apartmánů určených pro krátkodobé pronájmy oproti celkové kapacitě bytů v různých částech centra Prahy. Nejvyšší podíl se dle autora objevuje ve Starém Městě a činí 24,8 % všech bytů v této lokalitě, v Novém Městě tento podíl činí 6,3 %, na Malé Straně 13,7 %, v Josefově 12,2 % a na Hradčanech 5,3 %. Statistika Galemio (2020) ovšem s tímto závěrem o vysokém podílu apartmánů určených pro krátkodobé pronájmy oproti celkové kapacitě bytů nesouhlasí, jelikož Vašata do svých výpočtů zařadil také byty, kde jsou sdílené pouze pokoje či příležitostné pronájmy bytů. V případě, že by došlo k očištění o zmíněné nabídky, podíl by činil dle stejných statistik 13,5 % ve Starém městě. Technologická agentura ČR (2017, s. 2) poukazuje na fakt, že množství nabízených lůžek sdílenou ekonomikou v Praze je podobné jako s počtem lůžek v běžných hromadných ubytovacích zařízeních.

V Tabulce 1 je znázorněn podíl pravidelně pronajímaných celých bytů užívaných ke krátkodobému pronájmu na celkové kapacitě bytového fondu podle správních obvodů Prahy. Ze statistik Golemio (2020) vyplývá, že k datu 29.2.2020 je pravidelně pronajímaných celých bytů v Praze přes platformu Airbnb 1,05 % (6 152) z celkového počtu bytových jednotek 587 832. Na Praze 1 je to 2 158 z 15 361 všech jednotek tedy 14,05 % celkové kapacity, $((3 650 - 2 158) / 15 361) \times 100 = 9,7$ % celkové kapacity na Praze 1 jsou sdílené pokoje či příležitostné nabídky. Na Praze 2 dosahuje poměr pravidelně pronajímaných celých bytů ku celkovému fondu bytů 4,31 %, na Praze 3 2,56 %, na Praze 7 1,54 %, na Praze 5 1,26 %, ostatní správní celky Prahy nedosahují ani 1 %. V dnešní době jsou tyto poměry nižší, jelikož data o bytových jednotkách jsou vzata z posledního sčítání lidu z roku 2011 (ČSÚ, 2011d), od té doby se v Praze vystavělo 44 637 bytů (ČSÚ, 2020a).

Tabulka 1 Podíl pravidelně kr. pronajímaných celých bytů na celkové kapacitě bytového fondu v Praze

Správní obvody	Bytový fond	Pravidelně kr. pronajímané celé byty	Podíl pravidelně kr. pronajímané celé byty ku bytovému fondu (%)
Praha 1	15 361	2 158	14,05
Praha 2	24 397	1 051	4,31
Praha 3	36 869	943	2,56
Praha 4	69 592	207	0,3
Praha 5	40 942	517	1,26
Praha 6	53 686	213	0,4
Praha 7	21 264	327	1,54
Praha 8	53 582	396	0,74
Praha 9	26 103	89	0,34
Praha 10	56 577	239	0,42
Praha	587 832	6 152	1,05

Zdroj: ČSÚ (2011d), Golemio (2020), vlastní zpracování

Data Statistiky Golemio (2020) vykazují meziroční pokles počtu nově registrovaných nabídek, a naopak růst počtu ukončených nabídek (minimálně 3 měsíce jsou neaktivní). Koutný, zakladatel platformy Blahobyty, již v roce 2017 v rozhovoru s ČTK (2017d) zmínil, že 23 % krátkodobých pronajímátelů během pár měsíců svoji činnost ukončí, nejlépe jsou na tom hostitelé v Praze, ale i zde je úspěšných pouze 50 % hostitelů. Data Golemia (2020) ukazují meziroční růst počtu nabídek na jednoho poskytovatele, v roce 2017 bylo zaznamenáno průměrně 1,86 nabídky na uživatele, v roce 2018 2,05 a v roce 2019 již 2,21. I Technologická agentura ČR (2017, s. 2) zveřejnila, že v Praze je často nabízeno jedním provozovatelem více než 5 nabídek.

Jak již bylo řečeno, bydlení přes různé platformy pro krátkodobé pronájmy se rozšiřují i v jiných městech. Počet aktivních nabídek je ale podstatně nižší. V tabulce 2 je znázorněno množství bytů užívaných pro krátkodobé a dlouhodobé pronájmy. Data o počtu bytů v krátkodobém pronájmu jsou vzata ze statistik Airdna (2020), vyjadřují pouze aktivní nabídky na Airbnb a Vrbo platformách a váží se k 19. lednu roku 2020. Statistika přitom za aktivní nabídku považuje apartmán, který byl v posledním roce poskytnut ke krátkodobému pronájmu a alespoň jedenkrát obsazen hosty.

Tabulka 2 Množství bytů v kr. a dl. pronájmu

Město či obce	Množství bytů v krátkodobém pronájmu	Množství bytů v dlouhodobém pronájmu	Podíl kr. ku dl. pronájmu (%)
Praha	13 116	184 186	7,1
Karlovy Vary	782	4 627	16,9
Brno	705	62 138	1,1
Ostrava	271	43 069	0,6
Děčín	258	7 272	3,6
České Budějovice	206	8 437	2,4
Český Krumlov	177	1 032	17,2
Liberec	175	13 029	1,3
Olomouc	149	11 835	1,3
Plzeň	117	16 321	0,7
Chomutov	111	5 463	2
Teplice	82	4 878	1,7
Zlín	79	7 629	1
Mariánské Lázně	78	1 315	5,9
Lipno nad Vltavou	76	131	58
Litoměřice	70	2 892	2,4
Hradec králové	49	8 337	0,6
Pardubice	49	10 630	0,5
Ústí nad Labem	49	9 716	0,5
Česká republika	16 599	920 405	1,8

Zdroj: Airdna (2020), ČSÚ (2011a), ČSÚ (2011b), vlastní zpracování.

Dle statistik Airdna (2020) druhé nejpočetnější město s aktivními nabídkami je v Karlových Varech, ze 782 nabídek jsou z 84 % byty. Třetí se umístilo Brno se 705 nabídkami, z nich je 77 % bytů. V Ostravě, Děčíně a Českých Budějovicích se aktivní nabídky pohybují v řádu 271 až 206 jednotek (Airdna, 2020). Města, která mají 177 až 100 aktivních nabídek jsou Český Krumlov, Liberec, Olomouc, Plzeň a Chomutov, desítky aktivních nabídek se nachází také v Teplicích, ve Zlíně, v Mariánských Lázních, na Lipně nad Vltavou, v Litoměřicích, v Hradci Králové, v Pardubicích a v Ústí nad Labem. V ČR je po sečtení aktivních nabídek ve všech městech uvedených danou statistikou 16 599 aktivních apartmánů. Platforma Airbnb (2020) ve skutečnosti ukazuje daleko vyšší počet apartmánů k možnému pronájmu. Například v Pardubicích k 19.1. roku 2020 platforma ukazuje 86 nabídek, aktivních bylo přitom dle statistik Airdna (2020) pouze 49.

Velká poptávka je bezpochyby po **dlouhodobých pronájmech**, nabídka není totiž příliš vysoká a lidé nemají na koupi vlastní nemovitosti. Poptávka po dlouhodobých pronájmech tedy vždy byla, je a bude. Do Prahy se lidé stěhují za práci i za studii, také rodiny se rozrůstají a děti osamostatňují. Všichni tito lidé musí někde bydlet, někteří z nich si koupí nemovitost, ale většina z nich spíše hledá dlouhodobý pronájem. Statistika ČSÚ (2019a) uvádí, že v celé ČR žilo v roce 2019 4 452 970 domácností, z nich bydlelo ve vlastním bytě či domě (38,7 % + 29,6 %) = 68,3 % domácností. Zábojníčková (2019) uvádí, že na vysokém % osobního vlastnictví má velký podíl porevoluční privatizace. V nájemním bydlení bydlelo v celé České republice 19 % domácností, zbylou část zastávalo družstevní bydlení a bydlení u příbuzných

či známých (ČSÚ, 2019a). Data Českého statistického úřadu (2019a), (2019b) vykazují nejvyšší podíl nájemního bydlení v roce 2019 v hlavním městě České republiky 31,4 %, v Libereckém kraji 25,5 %, v Ústeckém kraji 25 % a v Moravskoslezském kraji 24,1 %.

Nejčastěji (55,9 %) využívají nájemní bydlení nejchudší rodiny České republiky (spadají do skupiny 20 % nejnižších čistých příjmů v České republice v roce 2019), na druhou stranu i lidé nejbohatší (20 % lidí s nejvyšším čistým příjmem v České republice v roce 2019) žijí v nájemním bydlení, je jich 38 %, vyplývá to ze statistik ČSÚ (2019c). V nájmu bydlí spíše rodiny s jedním dítětem (24 %) nebo se třemi (22,8 %), rodiny se 2 dětmi bydlí spíše ve vlastním, v nájmu pouze 12,9 % (ČSÚ, 2019d). Stejný zdroj dat vykazuje, že čím více je pracujících členů v domácnosti tím ztlačně klesá podíl pronájmů. V nájmu bydlí hlavně mladé pracující domácnosti s věkem do 30 let (48,8 %), každých dalších 10 let toto procento viditelně snižuje (ČSÚ, 2019e). Platí, že čím větší obec, tím vyšší procento pronájmů (ČSÚ, 2019f).

Pro srovnání množství bytů v krátkodobém a dlouhodobém pronájmu jsou v tabulce 2 také data o počtu bytů, které byly pronajaty dlouhodobě dle posledního sčítání bytů v roce 2011 (ČSÚ, 2011a; ČSÚ, 2011b). Absolutní číslo počtu dlouhodobých pronájmů není samostatně příliš vypovídající, proto příloha 10 doplňuje tabulku 2 o celkový počet obydlených bytů a zároveň vypočítává poměr počtu bytů určených pro dlouhodobý pronájem a množství všech obydlených bytů v daných městech a obcích, kde byly stanoveny aktivní nabídky v krátkodobém pronájmu a celé České republice. Dle výsledků Přílohy 10 pouze v Českém Krumlově klesá podíl nájemního bydlení ku celkovému počtu obydlených bytů pod 20 %, ostatní města mají tento podíl relativně vysoký. Zcela viditelně nejvyšší podíl pronajatých bytů je na Lipně nad Vltavou 48,3 %, je to ale malá obec s pouze 271 obydlenými byty. V celé České republice je podíl dlouhodobě pronajatých bytů 22,4 %. Tabulka 2 dále zobrazuje podíl množství bytů pro krátkodobý pronájem versus dlouhodobý pronájem. I zde vyčnívá Lipno nad Vltavou s podílem 58 %. Zde je ale nutné nezapomenout, že data o dl. pronájmu jsou z roku 2011, od té doby bylo v Jihočeském kraji vystavěno 14 294 bytů (ČSÚ, 2020a). Každá nová jednotka v takto malé obci by značně změnila výsledky. Vysoké podíly se nachází také v dalších turisticky oblíbených oblastech v Českém Krumlově 17,2 %, Karlových Varech 16,9 %, v Praze 7,1 %, v Mariánských Lázních 5,9 %. V ostatních obcích se podíl krátkodobých oproti dlouhodobým pronájmům pohybuje pod 4 %.

3.1.2 Příjmy z krátkodobých a dlouhodobých pronájmů

Vedle cílové skupiny hostů a nájemců je budoucí potenciál postaven také na zisku pronajímatelů. Jak již bylo zmíněno v teoretické části, v případě dlouhodobého pronájmu jsou náklady, daňové povinnosti i časová náročnost relativně nízká, v případě krátkodobého pronájmu je tomu naopak, a ještě jsou s ním spojeny další nejistoty a případné problémy, příjem by tedy v tomto případě měl být výrazně vyšší.

V následující tabulce 3 je možné najít rozdíl měsíčních nájmů obou pronájmů, a to ve všech městech či obcích, kde se dle platformy Airdna (2020) objevují aktivní nabídky. Měsíční cena krátkodobého pronájmu představuje medián měsíčních příjmů z **krátkodobých pronájmů** za posledních 12 měsíců k lednu roku 2020. Je nutné doplnit, že měsíční mediánové ceny kr. pronájmů znamenají, že přesně 50 % hostitelů mají vyšší příjmy a 50 % nižší příjmy (Matematika, 2014). V Příloze 11 je možné dohledat průměrné příjmy za noc a mediánovou obsazenost v daných městech a obcích vypočítaná za posledních 12 měsíců k lednu roku 2020, data opět pochází z Airdna (2020) platformy. Průměrná cena za noc je stanovena pouze ze zabukovaných dní a mediánová obsazenost z nabízených termínů. Již v předchozí části práce bylo řečeno, že nabídky nejsou poskytovány po celý rok. Žádným překvapením není, že mediánová cena krátkodobého pronájmu za měsíc je nejvyšší v Praze s 30 300 Kč, je zde

totiž nejvyšší mediánová obsazenost (74 %), také je zde vysoká konkurence, která tlačí dolu průměrnou cenu pronájmu za den. Turisticky oblíbená destinace v Českém Krumlově dosahuje mediánové ceny krátkodobého pronájmu 25 900 Kč, konkurence je zde podstatně nižší, průměrná cena za den je vyšší než v Praze a mediánová obsazenost činí 57 %. Ještě vyšší průměrné ceny za den i vypočtené průměrné měsíční příjmy jsou na Lipně nad Vltavou (22 900 Kč) a v Chomutově (21 000 Kč), mediánová obsazenost u obou měst ale nedosahuje ani 50 %.

Tabulka 3 Měsíční nájemné v kr. a dl. pronájmu

Město či obce	Mediánová cena kr. pronájmu (Kč/měsíc)	Průměrná cena dl. pronájmu (Kč/měsíc)	Rozdíl pronájmů (kr. minus dl. pronájem)
Praha	30 300	18 300,8	11 999,2
Karlovy Vary	14 900	9 356,8	5 543,2
Brno	18 000	15 142,4	2 857,6
Ostrava	12 200	7 160,4	5 039,6
Děčín	17 500	8 947,3	8 552,7
České Budějovice	14 800	10 034	4 766
Český Krumlov	25 900	9 139,5	16 760,5
Liberec	16 800	8 525	8 275
Olomouc	15 800	11 917,5	3 882,5
Plzeň	15 000	10 493,5	4 506,5
Chomutov	21 000	8 139,6	12 860,4
Teplice	8 615	10 011	-1 396
Zlín	11 200	8 357,8	2 842,2
Mariánské Lázně	13 100	9 356,8	3 743,2
Lipno nad Vltavou	22 900	x	x
Litoměřice	11 500	8 985,6	2 514,4
Hradec králové	15 300	12 006	3 294
Pardubice	12 200	10 624	1 576
Ústí nad Labem	13 700	7 973	5 727

Zdroj: ČSÚ (2011b), Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019b), Airdna (2020), vlastní zpracování.

Město Brno, které je jedno z výraznějších měst v počtu aktivních nabídek má mediánový měsíční příjem 18 000 Kč, stejně jako u hlavního města České republiky je zde znatelná vyšší konkurence, relativně nízká průměrná cena za den a vysoká mediánová obsazenost (70 %). Děčín má mediánovou cenu měsíčního pronájmu 17 500 Kč, Liberec 16 800 Kč, Olomouc 15 800 Kč, Hradec Králové 15 300 Kč, Plzeň 15 000 Kč, všechny tyto města mají mediánovou obsazenost vyšší než 50 %, protože konkurence aktivních nabídek je nízká. Lázeňské město Karlovy Vary, které se umístily na druhém místě v počtu aktivních nabídek má průměrný měsíční příjem 14 900 Kč, mediánová obsazenost totiž nedosahuje ani 45 %. České Budějovice mají průměrnou cenu měsíčního pronájmu 14 800 Kč a Ústí nad Labem 13 700 Kč, obě tyto města mají nízkou konkurenci a mediánovou obsazenost nad 50 %. Města Mariánské Lázně (13 100 Kč), Ostrava (12 200 Kč), Pardubice (12 200 Kč), Litoměřice (11 500 Kč), Zlín (11 200 Kč), Teplice (8 615 Kč) mají nízké průměrné ceny i mediánovou obsazenost.

Realty (2018) i výsledky měsíčních mediánových cen kr. pronájmů poukazují na nejvýhodnější provozování krátkodobých pronájmů v Praze. Realty (2018) ale dále upozorňuje, že ani zde není jistota výtěžku, například za rok 2017 měla zisk pouze 1/3 pronajímatelů a každý 4 hostitel touto činností brzy ukončil, náklady a časová náročnost pronajímatelů je totiž příliš vysoká. Pokud se ale pronajímateli zadarí, může být zisk o 200 % vyšší než v případě dlouhodobého pronájmu, dále uvádí stejný zdroj. I Ly (2019) ve svém článku publikuje, že se se v současné době provozovatelům s jedinou nabídkou krátkodobého pronájmu nevyplácí, čím dál víc tyto služby obstarávají firmy, které mají větší množství

apartmánů a vytváří tím úspory z rozsahu. Tento názor sdílí i Matěj Koucký, nyní spolumajitel firmy pro správu krátkodobých pronájmů v článku Radka Dragouna (2017). Bureš (2019) tento názor dokonce prokázal ve statistice Hypoindexu, hostitelé provozující krátkodobé pronájmy svépomocí vydrží u této činnosti v průměru 6 až 12 měsíců, výsledkem je ztráta z investic do vybavení.

Dle České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí (2018) náklady činí až 2/3 příjmů. Na rozdíl od dlouhodobých pronájmů hostitel musí platit také elektřinu, plyn a vodu na svoje náklady, dále platí provize platformám, přes které nabízí svou nabídku, internet, náklady na drobné opravy, přípravky na úklid a hygienu, poplatky městu a za rozhlas či poplatky za úklid.

Platforma Ideální nájemce (2019b) na svých stránkách zveřejňuje statistiky, které odhalují trend trvale rostoucích **dlouhodobých cen pronájmů** za roky 2015 až 2019. V Praze tato statistika uvádí vzrůst nájemného o 40 %, v Brně o více než 25 %. Nejlépe meziroční vzrůst nájemného vykazuje ČSÚ (2020b), nájemné je totiž součástí výpočtu indexu spotřebitelských cen. Meziroční index nájemného vyjadřuje o kolik vzrostlo nájemné v porovnání s minulým rokem. Dle ČSÚ (2020b) je tento meziroční index nájemného v ČR v lednu roku 2018 102,1 %, roku 2019 103,8 % a roku 2020 104,2 %, v Praze tento index v lednu roku 2018 činil 104,1 %, roku 2019 106,3 % a roku 2020 104,6 %. Je tedy znatelný vyšší růst pronájmů v Praze. Míra inflace v části bydlení, voda, energie, paliva činila za rok 2018 3 %, v roce 2019 5,3 % (ČSÚ, 2020c). V ČR se tedy nájemné zvýšilo za rok 2018 o $(3,8 + 3) = 6,8$ %, za rok 2019 o $(4,2 + 5,3) = 9,5$ %, v Praze za rok 2018 o $(6,3 + 3) = 6,6$ % a za rok 2019 o $(4,6 + 5,3) = 9,9$ %.

Jak již bylo zmíněno v teoretické části cena nájemného závisí nejen na lokalitě, ale také na velikosti bytu, dispozicích, vybavení a jeho stavu. Platforma Ideální nájemce (2019b) uvádí, že 70 % nabídek na trhu jsou byty o dispozicích 1 + KK, 1 + 1, 2 + KK, 2 + 1. Vyšší zájem je o menší a levnější byty, nebo méně časté dispozice (například byt s dispozicí 4 + 1). Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019a, s. 43) z výzkumu o nájemném vyzorovalo, že s rostoucí rozlohou bytu klesá cena nájemného. Nejvýraznější pokles je pozorován v Pardubicích, pokud je byt větší o 10 %, nájemné na m² klesá průměrně o 3,3 %, v Liberci o 3,1 %, v Hradci Králové o 2,8 % a Českých Budějovicích o 2,6 %. V Brně, v Jihlavě, v Olomouci, v Plzni a ve Zlíně se nájemné sžuje o 2,1 %. Relativně nízký pokles je odhalen v Praze (1,8 %). V Chomutově, Karlových Varech, Mostě, Ostravě a Ústí nad Labem je tato odchylka nulová. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019a, s. 43) dále také vyzorovalo, trend klesajícího nájemného zapříčiněný vzdáleností bytu od centra města. Nejvyšší pokles je zaznamenán v Chomutově, průměrné nájemné bytu, který je o 10 % vzdálenější od centra města, se snižuje o 3,1 % na m². V Mostě průměrné nájemné poklesne za m² o 2,2 %, v Praze o 2 %, v Ústí nad Labem a Jihlavě o 1,7 %, v Karlových Varech a Plzni 1,5 %, v Českých Budějovicích 1,3 %, v Hradci Králové 0,9 %, v Brně, v Pardubicích a ve Zlíně 0,42 %.

V jaké výši se pohybují průměrné ceny dlouhodobých pronájmů za měsíc ve vybraných městech České republiky v červnu roku 2019 vyjadřuje tabulka 3. Těchto výsledků bylo dosaženo vynásobením průměrné plochy pronajatých bytů a průměrné tržní ceny dlouhodobých pronájmů na m² v daných městech, tento výpočet je znázorněn v příloze 12. Sledovány jsou pouze města či obce České republiky, ve kterých se nachází aktivní nabídky krátkodobých pronájmů dle statistiky Airdna (2020). Průměrná plocha nájemních bytů je stanovena dle posledního sčítání lidu a domů z roku 2011, je to v současné době nejrelevantnější zdroj, další sčítání lidu a domů se plánuje bohužel až na rok 2021 (ČSÚ, 2011c). Průměrná tržní cena dl. pronájmů za m² je využita z hodnotových map nájemného roku 2019 z analýzy nájemného v České republice, která byla vytvořena firmou Deollite pro Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019b).

Propočty odhalily, že stejně jako u krátkodobých pronájmů si na nejvyšší měsíční nájemné přijdou pronajímatelé v Praze (18 300,8 Kč). Vysoké nájemné je také v Brně (15 142, 4 Kč), Hradci Králové (12 006 Kč) a v Olomouci (11 917,5 Kč). Okolo 10 000 Kč průměrně za měsíc mají pronajímatelé v Pardubicích (10 624 Kč), v Plzni (10 493,5 Kč), v Českých Budějovicích (10 034 Kč), v Teplicích (10 011 Kč), v Karlových Varech (9 356,8 Kč), Mariánských Lázních (9 356,8 Kč) a v Českém Krumlově (9 139,5 Kč). Pod 9 000 Kč za měsíc mají v Litoměřicích (8 985,6 Kč), Děčíně (8 947,3), Liberec (8 525), Zlín (8 357,8), Chomutov (8 139,6). Nejnižší pronájmy jsou v Ústí nad Labem (7 973 Kč) a v Ostravě (7 160,4 Kč). Průměrné nájemné není stanoveno Na Lipně nad Labem, protože daný zdroj (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019b) určuje průměrné ceny za m² pouze ve městech či větších obcích.

Platforma Realtymix (2020a; 2020b), se zabývá nájemným v jednotlivých částech Prahy a objevuje mezi nimi vysoké rozdíly. Její statistika vychází na rozdíl od tržních cen nájmu v předchozím odstavci z nabídkových cen, z jejich stránek a z jiných platforem realitních kanceláří. Ministerstvo pro místní rozvoj (2019a, s. 62) poukazuje na rozdíl v nabídkových a tržních cenách, například v Praze se byty ve skutečnosti pronajmou o 8,4–14,8 Kč za m² méně. Nejvyšší průměrné ceny dlouhodobých pronájmů byly v lednu 2020 dle Realtymix (2020a; 2020b) v historickém centru Prahy, na Praze 1 činily 42 292 Kč, zde se ale také pronajímaly průměrně nevyšší plochy bytů (95 m²), na Praze 2 činily 31 905 Kč s průměrnou plochou 79 m². Dále dle statistiky nejlépe vychází průměrné nájemné na Praze 7, kde činily 29 645 Kč s průměrnou plochou 84 m², na Praze 6 je 25 478 Kč s průměrnou plochou 80 m, na Praze 3 24 670 Kč s průměrnou plochou 70 m², na Praze 5 24 492 Kč s průměrnou plochou 71 m, na Praze 8 21 435 Kč s průměrnou plochou 69 m², na Praze 10 19 052 Kč s průměrnou plochou 63 m², na Praze 4 17 800 Kč s průměrnou plochou 61 m², zcela nejnižší průměrné nájemné je na Praze 9 (16 990 Kč), kde byla i nejnižší průměrná pronajímaná plocha (56 m²).

Při **porovnání** mediánových cen krátkodobého pronájmu s dlouhodobým pronájmem je nutné si uvědomit, že mediánová cena je vypočtena z celého roku, jsou zde tedy započítávány výdělky za měsíce, které mají nižší příjmy a za měsíce s vyššími příjmy. Například výdělečnější měsíce duben až srpen musí pokrýt měsíce méně výdělečné březen, říjen, listopad či spíše nevýdělečné měsíce leden a únor. Tyto příjmy tedy určují příjmy z průměrných měsíců prosinec a září. Poslední sloupec tabulky 3 znázorňuje výhodnost krátkodobého pronájmu oproti pronájmu dlouhodobému. Nejvyšší výhodnosti jsou znatelné v Českém Krumlově 16 760,5 Kč a Chomutově 12 860,4 Kč, takto dobré výsledky jsou ale způsobené nízkou konkurencí aktivních nabídek, je jich totiž pouze 177 a 111, každá další nabídka by tento výsledek mohla rapidně změnit. Navíc v Českém Krumlově nabídka obsahuje pouze 53 % celých bytů, 68 % aktivních nabídek je poskytováno po 6–12 měsíců, 40 % jsou přitom obsazeny pouze na 1–90 dní v roce, 37 % na 3–6 měsíců (Airdna, 2020). V případě města Chomutov je sice nabízeno 80 % celých bytů, ale 60 % hostitelů zaplní svůj apartmán pouze po období 1–90 dnů, dalších 31 % 3–6 měsíců. Dále z šetření vychází nejlépe Praha s měsíčním rozdílem příjmů 11 999,2 Kč. V ostatních městech je výhodnost pod 9 000 Kč.

Dle statistik Bureše (2019) a České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí (2018) byty v centru města provozované správní firmou vydělají za rok po odečtení všech nákladů 8–12 % hodnoty bytu, byty v dlouhodobém pronájmu v okolí centra Prahy 8–11 % hodnoty bytu (Bureš 2019). Menzlová (2016) v roce 2016 zastávala podobný názor, výnos z krátkodobého pronájmu se dokáže vyšplhat až na 12 %, pokud si ovšem vlastník všechny služby zařizuje sám, v případě dlouhodobého pronájmu, zmínila pouze 4 %, ale v roce 2016, od té doby se nájemné výrazně zvýšilo. V případě krátkodobého pronájmu je ze zisku odváděna nejen daň z příjmu, ale i odvody na sociální a zdravotní pojištění.

Do doby, než nastala pandemie COVID-19, byla poptávka po nájemním bydlení vysoká, na jeden inzerát se na platformě Bezrealitky ozývalo v průměru od 7 do 40 lidí (Brož, 2019),

například v Praze trvala mediánová doba inzerce pronájmu nemovitosti 10,5–17 dní (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019a, s. 13), nebyl tedy problém obzvláště v Praze byt do několika dní pronajmout. V dubnu 2020 se na platformě Sreality (2020b) objevilo spoustu bytů, které byly používány pro krátkodobé pronájmy, jelikož ubytovací činnost byla na určitou dobu zcela zakázána (Babiš, 2020, s. 2), i turismus byl velice omezen a je předpoklad, že na určitou dobu i nadále bude. Tato pandemie nepostihla pouze realitní trh, ale i velkou část populace, kteří v této době řeší spíše existenční problémy a odkládají své investice na později (Černý, 2020). Nabídka na trhu dlouhodobých pronájmů tedy převyšuje poptávku a ceny dlouhodobých pronájmů prudce klesly, tento pokles byl dle statistiky Realtymix (2020a) v Praze během měsíce dubna 3 %, meziroční pokles k 31.4.2020 byl dokonce 11,1 %, v dubnu 2020 se pohybuje průměrné nájemné ve výši 22 922 místo 25 784 Kč. Firma Blahobyty (2020) ale věří, že ve chvíli, kdy se ekonomika zcela obnoví, vrátí se i ceny na realitním trhu.

3.1.3 Využívané platformy danými 3 podnikateli

Podnikatelé často kombinují více platform pro krátkodobý pronájem, nejužívanější platformou daných podnikatelů je **Airbnb** platforma. Velkou výhodou pro začínající podnikatele či osoby, které se rozhodnou tuto službu využívat, je pouze nutné vyplnění a ověření pravdivých údajů, aby se předešlo problémům s podvodnými účty. Dále již platforma nijak nelimituje majitele v souvislosti s tím, jak má jeho nabídka vypadat, co v ní má být obsaženo. Airbnb vybírá platby, které strhává při rezervaci z účtu přímo poptávajícího, a majiteli bytu zasílá peníze ihned po bezproblémovém ubytování hostů.

Cenu nájemného si hostitel upravuje v kalendáři dané platformy, ta si následně toto stanovené nájemné navýší o další své poplatky. Společnost Airbnb si za zprostředkování účtuje provizi od hostitele ve výši 3 % z příjmu každé uskutečněné rezervace, zveřejňuje v nápovědách platforma Airbnb (2019e). Tyto nápovědy platformy dále prozrazují, že si Airbnb strhává provizi i od hostů, a to v různé výši dle charakteru rezervace, ale dražší rezervace mají zpravidla nižší provizi. Stejný zdroj zveřejňuje, že provize hostů se může vyšplhat až na 20 % placené částky, pokud Airbnb musí odvádět i DPH.

Dle webové stránky AIRDNA (2019) je nyní v Praze 5 722 aktivních hostitelů, kteří nabízejí 13 013 aktivních nabídek, z toho jsou z 80 % nabízeny celé nemovitosti, 18 % soukromých pokojů a zbytek sdílených pokojů. Podle stejného zdroje jsou nabízeny nejvíce jednopokojové byty 48 %, časté jsou i dvoupokojové 27 %, méně časté pak studia 14 %, třípokojových se nabízí 8 % a jen minimum čtyř a pěti pokojových.

Platforma **Booking** má podobně jednoduché vytvoření nabídky jako předešlá Airbnb platforma. Booking platforma dříve nezabezpečovala vybírání plateb od hostů přes jejich systém, tuto možnost zavedla až v průběhu roku 2017. Před tímto rokem si hostitelé museli své pohledávky od hostů zabezpečit sami, provizi platili v následujícím měsíci po odjezdu hostů zprostředkované rezervace převodem na účet Booking společnosti. V současné době tuto platbu strhává platforma při rezervaci z účtu přímo poptávajícího a majiteli apartmánu zasílá peníze snížené o provizi až 15. dne následujícího měsíce, který je počítán od posledního dne rezervace.

V případě této platformy si hostitel v kalendáři platformy nastavuje cenu nájemného, ve které musí počítat i s provizí, kterou bude odvádět Booking společnosti. Tato provize může být různá, Booking společnost totiž nabízí možnost zvýšení základní provize, pokud chce hostitel zvýšit viditelnost své nabídky. Minimální provize je platformou stanovena na 12 % ze zprostředkované částky, pokud provozovatel přijme status pro preferovaná ubytování, tato provize je minimálně 15 %.

Airbnb platforma je hostitelsky přijatelnější než Booking platforma, nabízí totiž určité finanční náhrady, pokud hosté zničí jakékoliv vybavení. Oproti Booking platformě není možné firmu kontaktovat telefonicky, je možné pouze zaslat zprávu přes systém platformy. Na obou platformách je možné upravovat cenu nájemného i podle počtu osob, také je možné nastavovat různé slevy, to je u Booking platformy daleko jednodušší.

Vedle krátkodobých pronájmů je možné využívat i střednědobý pronájem. Portál **Flatio** dokáže zprostředkovat rezervace i na několik měsíců. Cena nájmu pronajímané nemovitosti je zde podobná jako reálná situace na trhu s dlouhodobými pronájemy v dané lokalitě. Kdyby zákazník zkoušel poptávat pronájem na pár měsíců i se zaplacením kauce u aktuálních nabídek na platformách dlouhodobých pronájmů, tak bude častěji neúspěšný, jelikož většina majitelů chce nájemce na co nejdelší období. Vytvoření nabídky na tomto portálu je ještě jednodušší než na předchozích dvou platformách. Velkou výhodou portálu Flatio je, že si tato společnost všechny nabídky, které uvede na svou webovou stránku, veškeré byty, osobně zkontroluje a také sama nafotí nemovitosti, takže se nemůže stát, že by si zákazník objednal ubytování, které by neodpovídalo nabídce v rezervačním systému. Flatio si dle nápovědy v profilu Podnikatelky č. 1 vybírá platby přes svůj systém ihned po online podpisu smlouvy od nájemců a majiteli bytu zasílá peníze do osmi dnů po bezproblémovém ubytování nájemců, pokud je smlouva uzavřena na delší období, nájemné za následující měsíce jsou pak odesílány ihned po obdržení plateb na jejich účet.

Cenu nájemného si hostitel upravuje v kalendáři dané platformy, ta si následně toto stanovené nájemné navýší o další své poplatky. Společnost Flatio si dle nápovědy v profilu Podnikatelky č. 1 za zprostředkování účtuje provizi od hostitele ve výši 7,5 % plus DPH z každého zprostředkovaného měsíčního nájmu. Tyto nápovědy platformy dále prozrazují, že Flatio je jediný poskytovatel střednědobých pronájmů ve střední Evropě a poptávka po těchto službách rychle roste.

3.2 Rozbor tří vybraných bytů v krátkodobém pronájmu

V této podkapitole budou rozebráni 3 anonymní podnikatelé poskytující v Praze krátkodobé ubytování v soukromích bytech. Na začátku je vždy popsán průběh, jak se jednotliví podnikatelé dostali k této činnosti. Následně jsou jednotlivě u každého podnikatele stanoveny investice vložené hned na začátku podnikání, jsou rozebrány příjmy a náklady, ze kterých se vypočítá zisk těchto krátkodobých pronájmů. Tento zisk je následně snížen o další poplatkové a daňové povinnosti, čímž pak vzniká čistý zisk podnikatele. Tato diplomová práce má za úkol porovnat, zda je výhodnější provozovat krátkodobý pronájem nebo dlouhodobý pronájem i s ohledem na časovou náročnost těchto dvou činností.

Co se týče činností jednotlivých podnikatelů, je nutné ohodnotit nejprve čas strávený na činnostech, které měly být uskutečněny před začátkem podnikání, které budou následně zahrnuty mezi počáteční investice všech tří podnikatelů. Každý člověk, který chce začít podnikat, si musí nejprve zajistit živnostenské oprávnění a ohlásit na místně příslušném živnostenském úřadě místo provozovny apartmánu. Přihlásit se k dani z příjmu a ohlásit zdravotní pojišťovně a sociálnímu úřadu začátek živnostenského podnikání. Přihlásit se k DPH z provize a v současné době i k místnímu poplatku z pobytu na místním úřadě, kde se nachází nemovitost. Dále je také nutné zřízení nabídky na platformách. Dle Podnikatele č. 2 (2019a), viz příloha 2, přihlašování k DPH z provize není jednoduché, ani úřednice si totiž nejsou jisté, jak se k tomuto poplatku přihlásit a jak ho odvádět. I Novotný (2020), viz příloha 5, uvedl podobnou zkušenost u přihlášení k původnímu lázeňskému poplatku. K časové náročnosti **administrativních úkonů na příslušných úřadech na počátku podnikání a vytvoření**

profilů na platformách se ani jeden z podnikatelů nevyjádřil jasně (viz přílohy 7, 8 a 9), ale schodli se na tom, že jim to zabralo **několik dní**.

Další povinnosti, které je nutné ohodnotit časovou náročností, jsou činnosti, které musí jednotliví podnikatelé uskutečňovat během svého podnikání. Mezi tyto povinnosti patří vedení daňové evidence, vedení evidenční knihy, vyplňování cizinců cizinecké policii. **Měsíční výpočet**, odvedení poplatku z pobytu, vytisknutí, vyplnění a odevzdání formuláře na místně příslušném úřadě polohy apartmánu. Měsíční výpočet, odvedení DPH z provize z rezervací platformy Airbnb, vytisknutí, vyplnění a odevzdání podepsaného formuláře na úřad dle **Podnikatelky č. 1 (2020)**, viz příloha 1, trvá **3 hodiny**. **Podnikatel č. 2 (2019a)**, viz příloha 2, tyto měsíční povinnosti ohodnotil **5 hodinami** a **Podnikatel č. 3 (2020)**, viz příloha 9, **4 hodinami**.

Roční výpočet, vyplnění, vytisknutí, odvedení daně a odevzdání daňového přiznání na finanční úřad, Přehled o příjmech a výdajích na sociální úřad a Přehled o příjmech a výdajích na danou zdravotní pojišťovnu podle **Podnikatelky č. 1 (2020)**, viz příloha 1, zaberou **3 hodiny**. **Podnikatel č. 2 (2020)**, viz příloha 8, i **Podnikatel č. 3 (2020)**, viz příloha 9, ohodnotili roční časovou náročnost **5 hodin**. Výpočet daňové povinnosti je založen na předpokladu, že pronajímatelé provozují tuto činnost jako vedlejší, a tudíž do daňové povinnosti nejsou zahrnovány žádné daňové slevy a jsou v některých případech i nižší odvody na pojistné sociálního zabezpečení. Z důvodu nedostatku informací do výpočtu daňové povinnosti nebyl zahrnut ani odpis nemovitosti, který by mohl daňovou povinnost markantně ovlivnit.

Ke všem těmto časovým ohodnocením je nutné přidat čas strávený na každé **předávce** uskutečněné během roku. Patří sem v první řadě přijetí rezervace přes platformu, zodpovězení otázek hostů, úklid nemovitosti, drobné opravy, předání apartmánu hostům, praní, sušení a žehlení prádla. Časové ohodnocení úklidu každého apartmánu je různé. Například Podnikatelka č. 1 (2019a), viz příloha 1, stráví úklidem bytu o 100 m² 2 až 3 hodiny svého času. Podnikatel č. 2 (2019a), viz příloha 2, stráví úklidem bytu o 59 m² 2 hodiny. Podnikatelka č. 1 (2019a), viz příloha 1, stráví při čekání na hosty 30 minut až 5 hodin, předání bytu pak zabere 15–25 minut. **Podnikatelka č. 1 (2020)**, viz příloha 7, ohodnotila celkovou časovou náročnost na jednu rezervaci na **7 hodin**, **Podnikatel č. 2 (2020)**, viz příloha 8, **5,5 hodiny**, **Podnikatel č. 3 (2020)**, viz příloha 9, **5 hodin**.

3.2.1 Podnikatelka č. 1

Majitelka apartmánu v bytě vyrůstala s rodiči, ti se následně odstěhovali mimo Prahu a Podnikatelka č. 1 (2019a), viz příloha 1, v bytě nakonec zůstala sama. V blízké době si našla přítele a odstěhovala se k němu, spolu se pak rozhodli, že by mohli zkusit byt pronajímat přes krátkodobé pronájmy turistům. Oba mají své vlastní zaměstnání, ale i přesto si dokáží úklidy i předání apartmánu zajistit sami.

Byt se sice nenachází v centru Prahy, ale nejrychlejší cesta do centra města zabere pouze 11 minut metrem podle platformy Seznam (2019). Poloha bytu je tedy velmi dobrá, nachází se přímo v městské části Praha 9 – Vysočany. Byt je situován dle Google Maps (2019) kousek od vstupu do stanice metra B a tramvajové i autobusové zastávky, což zajišťuje kompletní napojení veřejné dopravy do centra města i na letiště. V blízkosti apartmánu se nachází do vzdálenosti 1 km i 2 vlakové nádraží (Google Maps, 2019). Do roku 2019 bylo možné v okolí bytu parkovat zdarma narozdíl od centra Prahy. V okolí apartmánu je zajištěna dostupnost všech požadovaných služeb, v blízkosti metra je totiž rozsáhlé obchodní centrum. Byt je velký 100 m², s jeho dispozicemi 3+1 je možné komfortně ubytovat až 8 lidí. Dle Google

Maps (2019) se v docházkové vzdálenosti nachází kongresové centrum v hotelu Clarion a O2 aréna, apartmán také leží pouze 2 autobusové zastávky od Výstaviště Letňany.

Hned na počátku podnikání podnikatelka uvedla apartmán do reprezentativního stavu. Oprava bytu začala v únoru roku 2016, podnikatelka za ni zaplatila 134 442 Kč. Dále byl byt vybaven novým nábytkem, tato investice dohromady podnikatelku vyšla na 32 188 Kč. Bylo nakoupeno i nezbytné vybavení pro krátkodobý pronájem (ložní prádlo, nádobí, sušák na prádlo, koště, fén a další) za 18 321 Kč. **Celková investice na počátku podnikání** byla (134 442 + 32 188 + 18 321) = **184 951 Kč**. K těmto investicím je nutné připočítat **několik dní práce** za administrativní úkony na relevantních úřadech na počátku podnikání.

Podnikatelka začala svoji ekonomickou činnost v červnu **roku 2016**. Svůj apartmán nabízela nejprve jen na platformě Airbnb, až na konci roku zaměřila svou nabídku i na portál Booking. Již první měsíc měla podnikatelka relativně vysoký příjem, jak je vidět v tabulce 4, která znázorňuje veškeré příjmy roku 2016. Je to způsobené tím, že Podnikatelka č. 1 v prvním měsíci svého podnikání stanovila zavádějící ceny, aby co nejvíce obsadila svůj apartmán. Neobsazených dnů bylo totiž pouze 8 a příjem podnikatelky se za první měsíc podnikání vyšplhal pouze na 26 418,6 Kč. Je to totiž poměrně nízký příjem v porovnání s následujícím měsícem. V červenci měla totiž hostitelka příjem podstatně vyšší 45 676,31 Kč a neobsadila 5 dní z celého měsíce, což je oproti předchozímu měsíci pouze o 3 dny méně. Informace o obsazenosti apartmánu v roce 2016 jsou dohledatelné v příloze 13.

Tabulka 4 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2016 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Červen	26 418,6	0	0	26 418,6
Červenec	45 676,31	0	0	45 676,31
Srpen	30 192,72	0	0	30 192,72
Září	27 357,89	0	0	27 357,89
Říjen	30 619,19	0	0	30 619,19
Listopad	14 045,93	0	0	14 045,93
Prosinec	35 764,17	5 108	0	40 872,17
Celkem	210 074,81	5 108	0	215 182,81

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2016), vlastní zpracování.

Srpen byl pro hostitelku daleko horší, její příjem byl totiž přibližně o 15 000 Kč nižší než v červenci s neobsazenými 11 dny. V měsíci září se také tolik nedařilo, neobsadilo se 11 dní a příjem oproti předchozímu měsíci klesl ještě o další necelé 3 000 Kč. V říjnu měla hostitelka příjem podobný jako v srpnu, ovšem neobsazených dnů bylo tentokrát 14. Následující měsíc byl pro podnikatelku velice špatný, obsadila totiž pouze 10 dní z měsíce a příjem se vyšplhal pouze na 14 045,93 Kč. V měsíci prosinec byly obsazeny pouze 2 víkendy během prvních 14 dnů měsíce, druhá polovina měsíce v období okolo Vánoc a Silvestra byla zcela vyprodána. V tomto měsíci bylo neobsazeno 15 dní, i přesto byl tento měsíc pro podnikatelku druhým nejúspěšnějším měsícem tohoto roku. Hostitelka tento rok vybírala platby od hostů osobně, tudíž žádný příjem z prosince nezasáhl do následujícího roku. Celkový příjem prvního roku podnikání byl tedy 215 182,81 Kč.

Podnikatelka č. 1 si před zahájením své činnosti udělala živnostenské oprávnění na ubytovací služby. Pro daňové účely to tedy znamená, že může uplatňovat skutečné náklady nebo náklady ve výši 60 % příjmů. Při uplatnění nákladů **procentem** z příjmu je **základem daně** Podnikatelky č. 1 (215 183 × 0,4) = **86 073 Kč**. Výpočet skutečných nákladů je mnohem zdouhavější. Hostitelka měla během své činnosti v roce 2016 pravidelné měsíční náklady, které jsou uvedeny v tabulce 5.

Tabulka 5 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2016 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Červen	917,6	193	0	1 320	7 039	9 469,6
Červenec	1 593,31	335	0	1 560	7 039	10 527,31
Srpen	1 012,72	213	0	1 200	7 039	9 464,72
Září	959,89	202	0	1 140	7 039	9 340,89
Říjen	1 108,19	233	0	1 020	7 039	9 400,19
Listopad	491,93	103	0	600	7 039	8 233,93
Prosinec	1 256,17	0	0	0	7 039	8 295,17
Prosinec 2017	0	264	765	960	0	1 989
Celkem	7 339,81	1 543	765	7 800	49 273	66 720,81

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2016), vlastní zpracování

Měsíčně hostitelka odváděla provizi Airbnb společnosti za zprostředkování ve výši 3 % z příjmu každé rezervace. Nejvyšší provize pro Airbnb společnost byla tedy v měsíci červenec, a to ve výši 1 593,31 Kč, když měla podnikatelka nejvyšší příjem roku 2016 45 676,31 Kč. Provize se vyšplhala nad 1 000 Kč i v červenci, srpnu, říjnu a prosinci. V červnu a září se provize pohybovala těsně pod hranicí 1 000 Kč. Nejnižší provize byla v listopadu, když byl příjem pouze 14 045,93 Kč. Celkově odvedená provize Airbnb společnosti za tento rok byla ve výši 7 339,81 Kč. Provize pro platformu Booking byla nastavena ve výši 15 % zprostředkovaného příjmu. V prosinci se z příjmu 5 108 Kč jednalo o 765 Kč, které byly zaplacený na základě faktury v následujícím roce.

Dalšími měsíčními náklady hostitelky byly fixní náklady, mezi které jsou zahrnuty zálohy na elektřinu a plyn, poplatky za vodu, úklid a provoz společných prostor, odvoz odpadu a poplatky do fondu oprav. Z fondu oprav byly uskutečňovány pouze opravy baráku, výdaj je tedy i daňově uznatelným nákladem. Měsíční záloha těchto služeb byla stanovena ve výši 6 500 Kč, výdaj těchto poplatků za 7 měsíců byl tedy 45 500 Kč. Měsíční poplatek za internet, který je nutným vybavením krátkodobých pronájmů, je ve výši 359 Kč, dohromady za všech 7 měsíců 2 513 Kč. Dalším měsíčním fixním nákladem je poplatek za rozhlas a televizi ve výši 180 Kč, celkem tedy 1 260 Kč. Dohromady za celý rok tyto fixní náklady činí 49 273 Kč. Rozdíl celkových pravidelných měsíčních nákladů se tedy odvíjí podle provize Airbnb a Booking platformy.

Mezi pravidelně odváděné poplatky dále patří DPH z provize Airbnb společnosti a lázeňský poplatek, ke kterým se měla Podnikatelka č. 1 ze zákona přihlásit a odvádět je státu. V tomto roce o těchto povinnostech Podnikatelka č. 1 evidentně nevěděla, jelikož tyto poplatky po celý rok neodváděla. Pro porovnatelnost s dalšími roky a účel rozboru těchto nákladů je nutné tyto výdaje, které měly být správně zaplacený, dopočítat a zahrnout do těchto pravidelných plateb. Celkové DPH z provize uvedené v tabulce 2 se vypočte jako součet měsíčních DPH z provizí Airbnb společnosti a měsíční DPH se vypočítá z provize Airbnb společnosti vynásobené 21 %. Celková DPH z provize se tedy měla pohybovat ve výši 1 543 Kč, z této částky 264 Kč by bylo zaplacený v následujícím roce. Lázeňský poplatek již z platformy Airbnb Podnikatelky č. 1 není možné vypočítat, jelikož platforma zpětně neuchovává informace o množství hostů. Jsou ale známy informace o množství obsazených dní, které se vynásobí počtem osob. Předpoklad je, že se průměrně ubytovává polovina kapacity bytu. Celkový lázeňský poplatek se měl tedy přibližně pohybovat okolo $(130 \times 4 \times 15) = 7 800$ Kč, z této částky 960 Kč mělo být za měsíc prosinec odvedeno v následujícím roce. V součtu všech těchto nákladů činí pravidelné měsíční náklady v roce 2016 66 720,81 Kč.

V tabulce 6 je znázorněn neupravený zisk a zisky jednotlivých platform v roce 2016. Zisk Airbnb platformy je vypočítán z příjmů Airbnb platformy z tabulky 4 snížený o provizi Airbnb platformy a DPH z provize Airbnb společnosti z tabulky 5. Celkový zisk této platformy činí

201 192 Kč. Zisk Booking platformy je vypočítán z příjmu Booking platformy snížený o provizi této společnosti a činí 4 343 Kč. Průměrný zisk na jeden den rezervace za celý rok na platformě Airbnb činil $(201\,192 / 128) = 1\,571,81$ Kč na Booking platformě $(4\,343 / 2) = 2\,171,5$ Kč. Výhodnější v tomto roce byla tedy Booking platforma. Neupravený zisk hostitelky v tomto roce činí 148 462. Měsíční zisky roku 2016 jsou vypočítány z příjmů tabulky 4 snížené o pravidelné měsíční náklady tabulky 5.

Tabulka 6 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2016 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Červen	25 308	0	16 949
Červenec	43 748	0	35 149
Srpen	28 967	0	20 728
Září	26 196	0	18 017
Říjen	29 278	0	21 219
Listopad	13 451	0	5 812
Prosinec	34 244	4 343	30 588
Celkem	201 192	4 343	148 462

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2016), vlastní zpracování.

Neupravený zisk se musí ještě snížit o provozní náklady. Často kupovaným vybavením během krátkodobých pronájmů jsou například uklízení potřeby, šampóny, mýdla, toaletní papíry a prášky na praní. V tomto roce nejsou v dokumentech Podnikatelky č. 1 dohledatelné žádné výdaje za mýdla ani šampóny. Ostatní provozní náklady podnikatelku během roku 2016 vyšly pouze na 6 377 Kč. Neupravený zisk 148 462 Kč se tedy snížil o dalších 6 377 Kč. **Hrubý zisk** Podnikatelky č. 1, upravený o všechny náklady, činil v roce 2016 $(148\,462 - 6\,377) = 142\,085$ Kč.

Posledním výdajem podnikatelky jsou daně, které je podnikatelka povinna odvést státu. Daň z příjmu se vypočítá jako příjmy z ekonomické činnosti minus daňově uznatelné výdaje. Podnikatelka č. 1 nevede účetnictví, ale daňovou evidenci, je tedy nutné tento zisk upravit o výdaje, které byly uskutečněny v nadcházejícím roce, a náklady daňově neuznatelné. Daňově neuznatelným nákladem je DPH z provize ve výši 1 543 Kč, o kterou se zvýší zisk. Dle tabulky 2 je v nákladech tohoto roku dále zahrnuto 1 989 Kč, které měly být uskutečněny v následujícím roce, v této částce je ale zahrnuta prosincová část již upravovaných neuznatelných nákladů 264 Kč, o které se tato částka musí snížit, zisk se tedy zvýší o 1 725 Kč. **Základem daně** je tedy $(142\,085 + 1\,989 + 1\,725) = 145\,799$ Kč.

Pro podnikatelku by bylo výhodnější v tuto chvíli užít náklady procentem z příjmu, jelikož základ daně by byl daleko nižší. Jenže podnikatelka si může také uplatnit náklady investované před zahájením činnosti ve výši 184 951 Kč. **Základ daně** se tedy snížil na $(145\,799 - 184\,951) = -39\,152$ Kč. Na daních tedy hostitelka v prvním roce svého podnikání nezaplatila nic, také si v tomto roce nic nevydělala, jelikož celkové skutečné výdaje vynaložené podnikatelkou ve výši 258 048,81 Kč převýšily příjmy z krátkodobých pronájmů 215 182,81 Kč. Mezi výdaje byly zahrnuty pravidelné náklady (66 720,81 Kč), provozní náklady (6 377 Kč) i investice před zahájením činnosti (184 951 Kč). Podnikatelka tedy byla po prvním roce svého podnikání **ve ztrátě 42 866 Kč**. Pokud se opomine počáteční investice před zahájením činnosti, **čistý zisk Podnikatelky č. 1 v roce 2016** by činil **142 085 Kč**.

Také je nutné ohodnotit čas investovaný do této činnosti. Ročně podnikatelka strávila na povinnostech 3 hodiny, na měsíčních povinnostech $(3 \times 7) = 21$ hodin. Podnikatelka č. 1 v tomto roce také uskutečnila 37 úklidů a předávek, čas strávený na jednu předávku je 7 hodin. Dohromady tedy podnikatelka strávila na předáních bytu a jiných povinnostech $(3 + 21 + (37 \times 7)) = 283$ hodin za rok 2016.

V roce 2017 hostitelka vylepšila své příjmy. Celkově měla příjem 469 957,87 Kč, což je v porovnání s předchozím rokem velice srovnatelné, pokud by se předpokládalo, že na začátku roku by Podnikatelka č. 1 vydělala podobně jako v druhé polovině roku. Tento předpoklad by byl ovšem nevhodný, jelikož nejslabšími měsíci pro krátkodobé pronájmy jsou měsíce únor, březen a listopad. První polovina roku je tedy pro podnikatele s krátkodobými pronájmy těžší. Je to patrné i z tabulky 7, ve které jsou uvedeny celkové příjmy Podnikatelky č. 1 v roce 2017. Pouze 18 715,31 Kč z platformy Booking měsíce prosinec byl uskutečněn až v roce následujícím, podnikatelka si totiž platby za některé rezervace nechala zprostředkovat samotnou platformou.

Tabulka 7 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2017 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Leden	26 691	0	0	26 691
Únor	3 674,85	6 498,888	0	10 173,738
Březen	13 670,3	0	0	13 670,3
Duben	32 639,73	30 209,31	0	62 849,04
Květen	28 079,58	27 446,76	0	55 526,34
Červen	27 724,53	12 671,78	0	40 396,31
Červenec	48 740,37	18 995,58	0	67 735,95
Srpen	26 694,82	30 338,66	2 119	59 152,48
Září	22 754,49	26 871,01	0	49 625,5
Říjen	9 453,12	22 083,6	12 000	43 536,72
Listopad	4 385,08	0	2 400	6 785,08
Prosinec	4 500	10 600,13	0	15 100,13
Prosinec 2018	0	18 715,31	0	18 715,31
Celkem	249 007,87	204 431	16 519	469 957,87

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2017), vlastní zpracování.

Podnikatelka č. 1 nabízela svůj apartmán po celý rok na dvou platformách, kterými jsou Airbnb a Booking. V tabulce 4 je možné nalézt další kolonku s příjmy, které si hostitelka zprostředkovala sama. Přes platformu Airbnb během celého roku měla podnikatelka příjem $(249\,007,87 / 469\,957,87 \times 100) = 53\%$, z webové stránky Booking $(204\,431 / 469\,957,87 \times 100) = 43,5\%$ a z osobního zprostředkování $(16\,519 / 469\,957,87 \times 100) = 3,5\%$.

Nejslabším měsícem roku 2017 byl listopad, kdy příjmy nepřekročily ani 10 000 Kč a bylo obsazeno pouze 5 dní z měsíce. Další špatné měsíce byly únor, s příjmem 10 174 Kč s obsazenými 6 dny, a březen s 13 670,3 Kč s obsazenými 11 dny. Měsíc leden byl zajímavější, zde se příjem vyšplhal až na 26 691 Kč a bylo obsazeno 13 dní v měsíci. Měsíc prosinec pokořil o necelé 4 000 Kč hranici 30 000 Kč a byl obsazen skoro po celou polovinu měsíce. V červnu byl příjem 40 396,31 Kč s 23 obsazenými dny, v říjnu 43 536,72 Kč pouze s 12 obsazenými dny a v září byl příjem 49 625,5 s 19 obsazenými dny. Výbornými měsíci pro podnikatelku byly měsíce květen a srpen, příjem se totiž pohyboval mezi 55 000 Kč až 60 000 Kč a téměř všechny dny byly vyprodány. Mezi nejlepší měsíce se řadí měsíc duben, který měl příjem 62 849,04 Kč, i přestože v tomto měsíci chybělo do plné obsazenosti 5 dní. Zcela nejlepším měsícem byl pro Podnikatelku č. 1 v roce 2017 měsíc červenec s příjmem 67 735,95 Kč a plnou obsazeností. Informace o rezervacích a obsazenosti apartmánu v roce 2017 jsou dohledatelné v příloze 14.

Podnikatelka č. 1 si může opět vybrat mezi uplatňováním nákladů v procentní výši nebo náklady skutečně vynaloženými. Při uplatnění nákladů **procentem** z příjmu je **základem daně** Podnikatelky č. 1 v roce 2017 po odečtení příjmů přijatých v následujícím roce $((469\,957,87 - 18\,715,31) \times 0,4) = 180\,497$ Kč, po zaokrouhlení **180 400 Kč**. Skutečné

pravidelné měsíční náklady za rok 2017 jsou znázorněny v tabulce 5. Měsíc prosinec je zde rozdělen na výdaje placené v roce 2017 a výdaje zaplacené až v následujícím roce.

Tabulka 5 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2017 v Kč

	Airbnb	Booking	Airb. DPH	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	930	0	195	1 080	7 039	9 244
Únor	125,85	1 135,4	26	180	7 039	8 506,25
Březen	455,3	0	96	330	7 039	7 920,3
Duben	1 193,73	4 625,71	251	1 065	7 039	14 174,44
Květen	909,58	4 126,88	191	1 245	7 039	13 511,46
Červen	980,53	1 888,11	206	1 425	7 039	11 538,64
Červenec	1663,37	2 825,36	349	1 005	7 039	12 881,73
Srpen	949,51	4 521,11	199	1 125	7 039	13 833,62
Září	817,24	4 544,61	172	930	7 039	13 502,85
Říjen	339,88	3 408,74	71	390	7 039	11 248,62
Listopad	152,08	0	32	300	7 039	7 523,08
Prosinec	163,34	0	0	0	7 039	7 202,34
Prosinec 2018	0	5 221,7	34	570	0	5 825,7
Celkem	8 680,41	32 297,62	1 822	9 645	84 468	136 913,03

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2017), vlastní zpracování.

Celková provize Airbnb platformy se v tomto roce vyšplhala na 8 680,41 Kč. Provize Booking platformy je opět stanovena na 15 % příjmu ze zprostředkovaných rezervací. V prosinci byla tato provize ve výši 5 221,7 Kč odvedena až v lednu 2019. Za celý rok tato provize dosáhla 32 297,62 Kč. K DPH z provize Airbnb společnosti se Podnikatelka č. 1 stále nepřihlásila a daň tudíž neplatila, je tedy dopočítán z Airbnb provize vynásobením 21 %. Tato provize se měsíčně pohybuje v řádu několika stovek korun, za celý rok mělo být zaplaceno 1 822 Kč.

Majitelka apartmánu se hned na začátku roku 2017 přihlásila k placení lázeňského poplatku. Nejobsazenějšími měsíci byly měsíce květen, červenec a srpen, podle výši lázeňských poplatků i příjmů z pronájmů přijížděli hosté ve větších skupinách. Nejvyšší poplatek ve výši 1 425 Kč náleží měsíci červen, kdy příjmy dosáhly těsně nad 40 000 Kč. Je nutné podotknout, že z dětí pod 18 let, důchodců a lidí, kteří přijeli za prací, se tento lázeňský poplatek neodvádí, nelze tedy z tohoto poplatku přesně určit počet ubytovaných osob. Celkový lázeňský poplatek za rok 2017 činil 9 645 Kč.

Dále byly placeny měsíčně poplatky ve výši 6 500 Kč do fondu oprav, za úklidy, osvětlení společných prostor, vodu a odvoz odpadu, dohromady Podnikatelka č. 1 odvedla za 12 měsíců 78 000 Kč. Fond oprav byl v tomto roce využit pouze na opravy baráku, je tedy i daňově uznatelným nákladem. Měsíčně také odváděla poplatek 359 Kč za internet, který za celý rok činil 4 308 Kč. Podnikatelka č. 1 má v apartmánu velkou televizi a musí tedy povinně odvádět i poplatek 180 Kč za rozhlas a televizi, celkově za rok tedy za tento poplatek odvedla 2 160 Kč. Všechny náklady tohoto odstavce jsou zahrnuty do **fixních nákladů**, které v součtu za celý rok činily **84 468 Kč**.

Tabulka 6 uvádí zisk jednotlivých platform a neupravený zisk hostitelky v roce 2017. Zisk Airbnb v první kolonce je vypočítán pouze z příjmů Airbnb platformy minus všechny náklady související s touto platformou, jsou zde tedy zahrnuty provize Airbnb společnosti a DPH z provize Airbnb společnosti z tabulky 5. Stejným způsobem je vypočítán i zisk Booking platformy, zde není třeba odvádět DPH z provize, proto je jediným nákladem provize Booking společnosti.

Tabulka 6 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2017 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Leden	25 566	0	17 447
Únor	3 523	5 363,488	1 667,488
Březen	13 119	0	5 750
Duben	31 195	25 583,6	48 674,6
Květen	26 979	23 319,88	42 014,88
Červen	26 538	10 783,67	28 857,67
Červenec	46 728	16 170,22	54 854,22
Srpen	25 546,31	25 817,55	45 318,86
Září	21 765,25	22 326,4	36 122,65
Říjen	9 042,24	18 674,86	32 288,1
Listopad	4 201	0	-738
Prosinec	4 302,66	24 096,74	20 787,4
Celkem	238 505,46	172 133,38	333 044,84

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2017), vlastní zpracování.

Airbnb platforma dokázala zprostředkovat 142 rezervací průměrně dlouhých 3,4 dnů a vydělala Podnikatelce č. 1 za celý rok 238 505,46 Kč. Platforma Booking zprostředkovala pouze 79 rezervací dlouhé průměrně 2,9 dnů s celkovým výnosem 172 133,38 Kč. Zisk Airbnb společnosti zabírá $(238\,505,46 / 427\,157,84 \times 100) = 56\%$, Booking společnosti $(172\,133,38 / 427\,157,84 \times 100) = 40\%$ a zisk vlastních rezervací $(16\,519 / 427\,157,84 \times 100) = 4\%$. Pokud se tyto poměry porovnájí s příjmovými poměry, nejvýhodnější bude vlastní zprostředkování rezervace, za ni totiž není potřeba platit žádné provize. Při porovnání těchto ziskových poměrů a příjmových poměrů, je vidět nárůst podílu Airbnb platformy a snížení podílu Booking platformy. Je to způsobené tím, že platforma Booking má mnohem vyšší náklady než Airbnb společnost. Celkové náklady rezervace přes Airbnb platformu zaujímají dohromady malinko přes $(1 - (238\,505,46 / 249\,007,87)) = 4\%$ a u Booking platformy 15 %. Průměrný zisk na jeden den rezervace byl v tomto roce $(238\,505,46 / 142) = 1\,679,62$ Kč na Airbnb platformě a na Booking platformě dokonce $(172\,133,38 / 79) = 2\,178,9$ Kč.

Neupravený zisk v tabulce 6 je vypočítán z příjmů za rok 2017 tabulky 4 minus pravidelné měsíční náklady tabulky 5. Podnikatelka č. 1 vydělala v tomto roce bez jednorázových a provozních nákladů 333 044,84 Kč. Zisky na začátku roku nebyly nijak obrovské, obzvláště měsíce únor a březen byly velice slabé. Sezónní měsíce duben až říjen byly na druhou stranu pro hostitelku velice uspokojivé, kromě měsíce června, kdy zisky klesly pod 30 000 Kč. Takto nízký zisk byl evidentně způsoben špatným nastavením cen, jelikož obsazenost apartmánu v tomto měsíci byla v porovnání s jinými měsíci relativně vysoká. Nejlepším měsícem tohoto roku byl pro hostitelku červenec s výdělkem 54 854,22 Kč. Zisky měsíců duben, srpen a květen neklesly pod 40 000 Kč, měsíce září a říjen se držely mezi hranicí 30 000 Kč až 40 000 Kč. Prosincový zisk se přehoupl těsně nad 20 000 Kč. Nejhorším měsícem byl listopad, kdy hostitelka nedokázala pokrýt ani své náklady a skončila 738 Kč ve ztrátě.

Podnikatelka č. 1 v tomto roce investovala do zkrášlení apartmánu vybroušením podlahy a nákupem nového vybavení, průběžně také kupovala uklízecí a prací prostředky, nezbytné suroviny do kuchyně. Do provozních nákladů bylo celkově za tento rok zahrnuto 54 590 Kč. Hostitelka ještě v tomto roce zálohově platila elektřinu, dohromady hostitelka zaplatila za elektřinu a plyn nedoplatek 1 563 Kč.

Hrubý zisk v roce 2017, po odečtení nedoplatku na elektřinu a plyn a provozních nákladů, se rovnal $(333\,044,84 - 1\,563 - 54\,590) = 276\,891,84$ Kč. Pro daňové účely je zapotřebí tento hrubý zisk upravit o daňově neuznatelné náklady, o příjmy a výdaje uskutečněné v tomto roce za minulý rok a o příjmy a výdaje uskutečněné v následujícím roce. Mezi výdaje uskutečněné

v následujícím roce patří dle tabulky 5 provize Booking společnosti a lázeňský poplatek ve výši 5 791,7 Kč, které je potřeba přičíst. Naopak odečíst je nutné stejné položky, které byly vyškrtuty z minulého daňového přiznání ve výši 1 725 Kč, protože byly zaplacené v tomto roce. Další neuznatelnou položkou je DPH z provize ve výši 1 822 Kč, která se musí přičíst. Nakonec je nutné odečíst příjem, který byl uskutečněný v následujícím roce 18 715,31 Kč dle tabulky 4.

Základem daně vypočtené skutečnými náklady je $(276\,891,84 + 5\,791,7 - 1\,725 + 1\,822 - 18\,715,31) = 264\,065,23$ Kč. Pro podnikatelku je tedy výhodnější využít náklady vypočítané procentem z příjmu, kde základ daně vyšel na 180 497 Kč. Podnikatelka č. 1 si může uplatnit odpočet ztráty z minulého roku ve výši 39 152 Kč. **Upraveným základem daně** je tedy $(180\,497 - 39\,152) = 141\,345$ Kč, po zaokrouhlení **141 300 Kč**. Daň z příjmu činila $(141\,300 \times 0,15) = 21\,195$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(141\,300 \times 0,5 \times 0,135) = 9\,537,75$ Kč, po zaokrouhlení 9 538 Kč a sociální zabezpečení $(141\,300 \times 0,5 \times 0,292) = 20\,629,8$ Kč, po zaokrouhlení 20 630 Kč. **Daňové odvody** v roce 2017 dohromady činily **51 363 Kč**. **Čistý zisk** Podnikatelky č. 1 tedy byl ve výši $(276\,891,84 - 51\,363) = 225\,528,84$ Kč **bez** započtené počáteční **investice**, se započtením **investice** je $(225\,528,84 - 42\,866) = 182\,662,84$ Kč.

Roční časové povinnosti jsou ohodnoceny na 3 hodiny, čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(3 \times 12) = 36$ hodin. Podnikatelka č. 1 v tomto roce uskutečnila přes platformu Airbnb celkem 42 rezervací průměrně dlouhých 3,4 dnů a přes platformu Booking celkem 27 rezervací dlouhých průměrně 2,93 dnů plus 3 rezervace, které si hostitelka zprostředkovala sama. Na předávkách tedy Podnikatelka č. 1 strávila $((42 + 27 + 3) \times 7) = 504$ hodin. Dohromady tedy podnikatelka strávila na předávkách a jiných povinnostech $(3 + 36 + 504) = 543$ hodin za rok 2017.

V roce 2018 Podnikatelka č. 1 své příjmy opět vylepšila. Veškeré příjmy roku 2018 jsou uvedeny v tabulce 7 a jsou rozděleny na měsíční příjmy dle druhu zprostředkovatele. Podnikatelka č. 1 měla v tomto roce celkový příjem 542 112 Kč. Nejvyšší příjmy byly za měsíc květen 72 084 Kč, které převálcovaly nejlepší měsíc minulého roku o 17 230 Kč, a to i přes to, že do plné obsazenosti chybělo 5 dní. Stejně jako v předchozím roce si velmi dobře vedl i měsíc červenec s příjmem 67 188 Kč a nejvyšší obsazeností tohoto roku.

Tabulka 7 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2018 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Leden	11 600	18 957	0	30 557
Únor	0	16 351,03	0	16 351,03
Březen	15 620,99	11 625	0	27 246
Duben	4 430	47 387	0	51 817
Květen	3 505	68 579	0	72 084
Červen	22 760	33 013	0	55 773
Červenec	45 433,74	21 755	0	67 188
Srpen	15 092	47 474	0	62 566
Září	24 169,91	20 997	0	45 167
Říjen	27 076,75	0	4 800	31 877
Listopad	4 035	21 907	10 386	36 328
Prosinec	29 664,93	0	0	29 664,93
Prosinec 2019	0	15 494	0	15 494
Celkem	203 388,32	323 538	15 186	542 112

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2018), vlastní zpracování

Příjmu nad 60 000 Kč měl i měsíc srpen, měsíce duben a červen se držely s příjmem nad 50 000 Kč a příjem těsně okolo 45 000 Kč měly měsíce září a prosinec. Zbylé měsíce měly

příjem pod 40 000 Kč, překvapující byl listopad s příjmem 36 328 Kč, ve kterém byly obsazeny všechny víkendy. Vůbec nejhorším měsícem byl únor s 16 351,03 Kč s neobsazenými 17 dny. Informace o obsazenosti apartmánu v roce 2018 jsou dohledatelné v příloze 15.

Pokud by Podnikatelka č. 1 uplatňovala příjmy **procentem** z příjmu, **základem daně** v roce 2018 by bylo, po navýšení příjmů přijatých v tomto roce za minulý rok a snížení o příjmy přijaté v roce 2019 za tento rok, $((542\,112 + 18\,715,31 - 15\,494) \times 0,4) = 218\,133,324$ Kč, po zaokrouhlení **218 100 Kč**. Skutečné pravidelné náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2018 jsou znázorněny v tabulce 8. Měsíc prosinec je zde rozdělen na výdaje placené v roce 2018 a výdaje zaplacené až v následujícím roce.

Tabulka 8 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2018 v Kč

	Airbnb	Booking	Airb. DPH	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	421,1	3 344,01	88	375	7 039	11 267,11
Únor	0	2 713,23	0	0	7 039	9 752,23
Březen	567,05	1 880,26	119	630	7 039	10 235,31
Duben	160,83	7 480,47	34	990	7 039	15 704,3
Květen	127,21	9 942,33	27	1 110	7 039	18 245,54
Červen	826,15	4 951,96	174	1 050	7 039	14 041,11
Červenec	1 649,25	3 263,24	346	1 380	7 039	13 677,49
Srpen	547,83	7 120,81	115	1 095	7 039	15 917,64
Září	790,48	3 149,47	137	705	7 039	11 820,95
Říjen	982,96	0	171	420	7 039	8 612,96
Listopad	146,45	3 285,81	144	450	7 039	11 065,26
Prosinec	1 028,27	0	0	0	7 039	8 067,27
Prosinec 2019	0	2 324,05	216	855	0	3 395,05
Celkem	7 247,58	49 455,64	1 571	9 060	84 468	151 802,22

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2018), vlastní zpracování

Hostitelka odvedla v tomto roce celkovou provizi Airbnb společnosti ve výši 7 247,58 Kč a Booking společnosti 49 455,64 Kč. Některé provize Booking společnosti byly v tomto roce zvýšeny na 18 %, ostatní zůstaly stanoveny na 15 % příjmu ze zprostředkovaných rezervací jako v předešlých letech. V květnu činila tato provize skoro 10 000 Kč. Provize Booking společnosti v kolonce prosinec 2019 2 324,05 Kč je sice náklad tohoto roku, ale je výdajem následujícího roku.

Ve třetí kolonce tabulky 8 je vypočítána výše DPH z provize Airbnb společnosti. Část roku musela být dopočítána stejně jako v předchozích letech, jelikož Podnikatelka č. 1 se přihlásila k placení DPH z provize až v září. Za celý rok bylo na této DPH z provize zaplacen 1 571 Kč. Lázeňský poplatek byl odváděn hostitelkou a za celý rok činil 9 060 Kč. Mezi fixní náklady, stejně jako v předchozím roce, patří poplatky za byt, za internetové pokrytí, rozhlas a televizi, dohromady činily 84 468 Kč. Celkové pravidelné náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2018 činily 151 802,22 Kč.

Zisky jednotlivých platforem a neupravené zisky hostitelky v roce 2018 jsou uvedeny v tabulce 9. Airbnb platforma v tomto roce dokázala zprostředkovat 32 rezervací průměrně dlouhých 3,63 dnů a vydělala Podnikatelce č. 1 za celý rok 194 569,74 Kč. Platforma Booking zprostředkovala pouze 45 rezervací dlouhých průměrně 2,69 dnů s celkovým výnosem 274 082,25 Kč. Platforma Booking sice zprostředkovala o 13 rezervací více, ale obě platformy zprostředkovaly podobné množství dní, rozdíl byl pouze 5 nocí. Zisky Airbnb platformy by se měly více přibližovat ziskům Booking platformy. Z toho je tedy patrné, že i přesto, že má platforma Booking vyšší náklady, dokáže vydělat více peněz a hostitelka by ji měla upřednostňovat nad Airbnb platformou. Zisk Airbnb společnosti zabírá (194 569,74

$/ 483\,837,99 \times 100) = 40,21\%$ všech zisků, Booking společnosti $(274\,082,25 / 483\,837,99 \times 100) = 56,65\%$ a zisk vlastních rezervací $(15\,186 / 483\,837,99 \times 100) = 3,14\%$.

Tabulka 9 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2018 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Leden	11 090,9	15 612,96	19 289,86
Únor	0	13 637,8	6 598,8
Březen	14 934,94	9 744,6	17 010,54
Duben	4 235,17	39 906,35	36 112,52
Květen	3 350,79	58 637,02	53 838,81
Červen	21 759,85	28 061,08	41 731,93
Červenec	43 438,49	18 491,36	53 510,85
Srpen	14 429,17	40 352,96	46 648,13
Září	23 242,43	17 847,52	33 345,95
Říjen	25 922,79	0	23 263,79
Listopad	3 744,55	18 620,98	25 262,53
Prosinec	28 420,66	13 169,62	33 696,28
Celkem	194 569,74	274 082,25	390 309,99

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2018), vlastní zpracování

Neupravený zisk v tabulce 9 je vypočítán z celkových příjmů za rok 2018 tabulky 7 minus pravidelné měsíční náklady tabulky 8. Podnikatelka č. 1 vydělala v tomto roce bez jednorázových a provozních nákladů 390 309,99 Kč. Nejvyšší zisky měla hostitelka v květnu s 53 838,81 Kč a v červenci s 53 510,85 Kč. Vysoký zisk byl i v měsících červen 41 731,93 Kč a srpen 46 648,13 Kč. Ostatní měsíce nepřevýšily zisk 40 000 Kč. Měsíce duben, září a prosinec se udržely ziskem nad 30 000 Kč, říjen a listopad nad 20 000 Kč. Nejhoršími měsíci byly leden 19 289,86 Kč, únor 6 598,8 Kč a březen 17 010,54 Kč.

Hostitelka v tomto roce investovala do výmalby apartmánu a do nové pračky se sušičkou, dále nakoupila nerez nádobí, náhradu k mopu a svítidla, úklidové, prací prostředky, kafe a čaje. Celkové provozní náklady činily 49 866 Kč. Podnikatelka dále zaplatila nedoplatek 956 Kč na elektřinu a plyn. **Hrubý zisk** Podnikatelky č. 1 se v roce 2018 rovnal $(390\,309,99 - 49\,866 - 956) = 339\,487,99$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutno opět tento hrubý zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a příjmy a výdaje za minulý rok uskutečněné v tomto roce a dále o daňově neuznatelné náklady. Je nutné tedy hrubý zisk navýšit o příjmy za měsíc prosinec roku 2017, které byly přijaty v lednu roku 2018 ve výši 18 715,31 Kč. Dále se tento celkový zisk sníží o příjmy, které se uskutečnily v následujícím roce dle tabulky 7 ve výši 15 494 Kč. Daňově neuznatelným nákladem je DPH z provize ve výši 1 571 Kč, o které se musí hrubý zisk zvýšit. Mezi výdaje uskutečněné v následujícím roce patří dle tabulky 8 provize Booking společnosti, lázeňský poplatek a DPH z provize celkově ve výši 3 395,05 Kč, DPH z provize ve výši 216 Kč zahrnutá v této částce se musí odečíst, jelikož je již z hrubého zisku odečtena, částka $(3\,395,05 - 216) = 3\,179,05$ Kč tedy zvýší hrubý zisk a částka 5 791,7 Kč za stejné položky za minulý rok uskutečněné v tomto roce naopak sníží hrubý zisk. **Základem daně** vypočítaným ze skutečných nákladů je tedy $(339\,487,99 + 18\,715,31 - 15\,494 + 1\,571 + 3\,179,05 - 5\,791,7) = 341\,667,65$ Kč.

Podnikatelce č. 1 se tedy i v tomto roce vyplatí použít základ daně vypočtený procentem z příjmu, který vyšel 218 100 Kč. Daň z příjmu tedy činila $(218\,100 \times 0,15) = 32\,715$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(218\,100 \times 0,5 \times 0,135) = 14\,721,75$ Kč, po zaokrouhlení 14 722 Kč a sociální zabezpečení $(218\,100 \times 0,5 \times 0,292) = 31\,842,6$ Kč, po zaokrouhlení 31 843 Kč. **Daňové odvody** v roce 2018 dohromady činily **79 280 Kč**. **Čistý zisk** Podnikatelky č. 1 tedy byl v roce 2018 ve výši $(339\,487,99 - 79\,280) = 260\,207,99$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 3 hodiny a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech (3×12) = 36 hodin. Podnikatelka č. 1 v tomto roce uskutečnila přes platformu Airbnb celkem 32 rezervací průměrně dlouhých 3,63 dnů a přes platformu Booking celkem 45 rezervací dlouhých průměrně 2,69 dnů plus 2 rezervace, které si hostitelka zprostředkovala sama. Na předávkách tedy Podnikatelka č. 1 strávila $((32 + 45 + 2) \times 7) = 553$ hodin. Dohromady tedy podnikatelka strávila na předávkách a jiných povinnostech ($3 + 36 + 553$) = **592 hodin za rok 2018**.

V roce 2019 měla Podnikatelka č. 1 příjmy pouze o 12 939 Kč nižší v porovnání s předchozím rokem. Veškeré příjmy roku 2019 jsou uvedeny v tabulce 10 a mají stejná kritéria jako předchozí příjmové tabulky. Jedinou novinkou se zde objevují příjmy z platformy Flatio, podnikatelka totiž začala kombinovat krátkodobé pronájmy se střednědobými. Celkový příjem byl 529 173 Kč, nejméně úspěšnými měsíci byly červenec, duben, srpen a květen s příjmy nad 57 000 Kč. Nejnižší příjem je v únoru, díky platformě Flatio je ale stále o 3 114 Kč vyšší než v předchozím roce, a to se uskutečnilo pouze jediné předání. Střednědobý pronájem byl využit i přes vánoční svátky, příjmy jsou v tomto měsíci tedy nižší v porovnání s předchozím rokem, ale kompenzují to bezstarostné příjmy i v měsíci lednu.

Tabulka 10 Příjmy Podnikatelky č. 1 za rok 2019 v Kč

	Airbnb	Booking	Flatio	Jiné příjmy	Celkem
Leden	12 708,79	29 282,3	0	0	41 991,09
Únor	0	0	19 465	0	19 465
Březen	8 540	0	18 130	0	26 670
Duben	50 340	13 433,9	0	0	63 773,9
Květen	28 830	28 418,3	0	0	57 248,3
Červen	5 550	40 028,56	0	0	45 578,56
Červenec	31 767,69	39 967,5	0	0	71 735,19
Srpen	2 3630	37 339,3	0	0	60 969,3
Září	32 772	0	0	0	32 772
Říjen	4 350	41 475,28	0	0	45 825,28
Listopad	0	0	25 947	11 250	37 197
Prosinec	0	0	25 947	0	25 947
Celkem	198 488,48	229 945,14	89 489	11 250	529 172,62

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2019), vlastní zpracování

Pokud by Podnikatelka č. 1 uplatňovala příjmy **procentem** z příjmu, dílčím základem daně z ubytovacích služeb by bylo v roce 2019 po snížení příjmů z platformy Flatio, které jsou považovány za příjmy z pronájmu, a po navýšení příjmů přijatých v tomto roce za minulý rok a přeplatku z elektřiny a plynu $(529 173 - 89 489 + 15 494 + 16 389) \times 0,4 = 188 626,8$ Kč, po zaokrouhlení 188 600 Kč. Dílčí základ daně z nájmu činí $(89 489 \times 0,7) = 62 642$ Kč. **Základem daně** z příjmu je tedy $(188 626,8 + 62 642) = 251 268,8$ Kč, po zaokrouhlení **251 200 Kč**.

V tabulce 11 jsou znázorněny pravidelné náklady Podnikatelky č. 1 v roce 2019. Hostitelka odvedla v tomto roce celkovou provizi Airbnb společnosti ve výši 7 205,06 Kč a Booking společnosti 37 458,65 Kč. V květnu činila tato provize skoro 10 000 Kč. Provize Booking společnosti v kolonce prosinec 2019 2 324,05 Kč je sice náklad tohoto roku, ale je výdajem následujícího roku. Za celý rok podnikatelka zaplatila za DPH z provize Airbnb společnosti 1 513 Kč, za lázeňský poplatek 6 150 Kč, za fixní náklady zaplatila opět 84 468 Kč. Celkové pravidelné náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2019 činily 144 920,13 Kč.

Tabulka 11 Pravidelné měsíční náklady Podnikatelky č. 1 za rok 2019 v Kč

	Airbnb	Booking	Flatio	Airb. DPH	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	461,28	4 392,34	0	97	480	7 039	12 469,62
Únor	0	0	1 767,42	0	0	7 039	8 806,42
Březen	310,04	0	1 646,2	65	0	7 039	9 060,24
Duben	1 827,25	2 015,08	0	384	960	7 039	12 225,33
Květen	1 046,63	4 262,62	0	220	870	7 039	13 438,25
Červen	201,47	6 004,28	0	42	585	7 039	13 871,75
Červenec	1 153,25	6 282,55	0	242	900	7 039	15 616,80
Srpen	857,77	5 724,22	0	180	960	7 039	14 760,99
Září	1 189,48	0	0	250	900	7 039	9 378,48
Říjen	157,89	8 777,56	0	33	495	7 039	16 502,45
Listopad	0	0	2 355,9	0	0	7 039	9 394,90
Prosinec	0	0	2 355,9	0	0	7 039	9 394,90
Celkem	7 205,06	37 458,65	8 125,42	1 513	6 150	84 468	144 920,13

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2019), vlastní zpracování

Zisk jednotlivých platform a neupravený celkový zisk hostitelky v roce 2019 jsou uvedeny v tabulce 12. Airbnb platforma v tomto roce dokázala zprostředkovat 21 rezervací průměrně dlouhých 4,4 dnů a vydělala Podnikatelce č. 1 za celý rok 191 283,42 Kč. Platforma Booking zprostředkovala 18 rezervací dlouhých průměrně 3,8 dnů s celkovým výnosem 192 486,49 Kč. Platforma Airbnb sice zprostředkovala více rezervovaných dní, i přesto ale nepatrně vyšší zisk přinesla platforma Booking. Flatio zprostředkovalo 2 rezervace pokrývající 110 dní. Sama podnikatelka si zprostředkovala 1 rezervaci na 7 dní. Data o obsazenosti a počtu rezervací celkově i za každou platformu je dohledatelná v příloze 16.

Tabulka 12 Zisk Podnikatelky č. 1 za rok 2019 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Zisk Flatio	Neupravený zisk
Leden	12 247,51	24 889,96	0	29 521,47
Únor	0	0	17 697,58	10 658,58
Březen	8 229,96	0	16 483,8	17 609,76
Duben	48 512,75	11 418,82	0	51 548,57
Květen	27 783,37	24 155,68	0	43 810,05
Červen	5 348,53	34 024,28	0	31 706,81
Červenec	30 614,44	33 684,95	0	56 118,39
Srpen	22 772,23	31 615,08	0	46 208,31
Září	31 582,52	0	0	23 393,52
Říjen	4 192,11	32 697,72	0	29 322,83
Listopad	0	0	23 591,1	27 802,10
Prosinec	0	0	23 591,1	16 552,10
Celkem	191 283,42	192 486,49	81 363,58	384 252,49

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2019), vlastní zpracování

Neupravený zisk v tabulce 12 je vypočítán z celkových příjmů za rok 2019 tabulky 10 minus pravidelné měsíční náklady tabulky 11. Podnikatelka č. 1 vydělala v tomto roce bez jednorázových a provozních nákladů 384 252,49 Kč. Nejvyšší zisky měla hostitelka v červenci a dubnu s příjmy nad 50 000 Kč, nejhorším měsícem byl naopak únor, který byl stále výdělečnější než v minulém roce s pouze jedním uskutečněným předáním. V porovnání s předchozím rokem hostitelka měla neupravený celkový zisk pouze o 6 057,5 Kč nižší.

Hostitelka v tomto roce kupovala pouze úklidové a hygienické potřeby, set klíčů, televizní anténu a set talířů, hrníčků a misek, celkové provozní náklady činily 12 350 Kč. Podnikatelka dále dostala přeplatek 16 389 Kč na elektřinu a plyn. **Hrubý zisk** Podnikatelky č. 1 se v roce 2019 rovnal $(384 252,49 - 12 350 + 16 389) = 388 291,49$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutno opět tento celkový zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a příjmy a výdaje za minulý rok uskutečněné v tomto roce a dále o daňově neuznatelné náklady. Je nutné tedy celkový zisk navýšit o příjmy za měsíc prosinec roku 2018, které byly přijaty v lednu roku 2019 ve výši 15 494 Kč. Daňově neuznatelným nákladem je DPH z provize ve výši 1 513 Kč, o které se musí celkový zisk zvýšit. **Základem daně** vypočítaným ze skutečných nákladů je tedy $(388\,291,49 + 15\,494 - 1\,513) = 402\,272,49$ Kč.

Podnikatelce č. 1 se tedy i v tomto roce vyplatí použít základ daně vypočtený procentem z příjmu, který vyšel 251 300 Kč. Daň z příjmu tedy činila $(251\,200 \times 0,15) = 37\,680$ Kč, veřejné zdravotní pojištění se platí pouze ze základu daně podnikatelské činnosti $(188\,600 \times 0,5 \times 0,135) = 12\,730,5$ Kč, po zaokrouhlení 12 731 Kč a sociální zabezpečení $(188\,600 \times 0,5 \times 0,292) = 27\,535,6$ Kč, po zaokrouhlení 27 536 Kč. **Daňové odvody** v roce 2019 dohromady činily $(37\,680 + 12\,731 + 27\,536) = 77\,947$ Kč. **Čistý zisk** Podnikatelky č. 1 tedy byl v roce 2019 ve výši $(388\,291,49 - 77\,947) = 310\,344,49$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 3 hodiny a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(3 \times 12) = 36$ hodin. Podnikatelka č. 1 v tomto roce uskutečnila přes platformu Airbnb celkem 21 rezervací, přes platformu Booking 18 rezervací, přes Flatio 2 rezervace, plus 1 rezervaci si hostitelka zprostředkovala sama. Na předávkách tedy Podnikatelka č. 1 strávila $((21 + 18 + 2 + 1) \times 7) = 294$ hodin. Dohromady tedy podnikatelka strávila na předání bytu a jiných povinnostech $(3 + 36 + 294) = 333$ hodin za rok 2019.

3.2.2 Podnikatel č. 2

Podnikatel č. 2 (2019a), viz příloha 2, není v tomto případě přímým vlastníkem, jedná se o osobu, která daný byt používá pouze pro krátkodobé pronájmy. S vlastníkem bytu má sepsanou nájemní smlouvu, kde je i poskytnut souhlas s poskytováním ubytovacích služeb, dále uvádí stejný zdroj. Měl tedy štěstí, že objevil pronajímatele bytu, který upřednostňuje vysoký příjem a nelpí na tom, aby byl v bytě pouze vybraný nájemník, jak je často běžné. Samozřejmě tato situace se projevila i ve výši nájmu, který je o trochu vyšší, než by bylo při normálním pronájmu, tak aby to bylo výhodné pro obě strany. Vlastník nemovitosti tedy každý měsíc obdrží vyšší nájemné a Podnikatel č. 2 má možnost nemovitost využívat komerčně pro krátkodobé pronájmy.

Jedná se o romantický byt v antickém stylu, který se nachází přímo v centru Prahy 1. Vzdálenost bytu od Václavského náměstí je pár minut chůzí, což zaručuje excelentní a velmi vyhledávanou lokalitu samotnými turisty. Možnost stravování v restauracích není časově omezena, jelikož restaurace a bary jsou zde otevřeny nonstop. V blízkosti bytu se nachází nemocnice, odpočinková zóna s parky a v docházkové vzdálenosti je i oblíbená pražská Náplavka. Pro přepravu veřejnou dopravou je možnost využít stanic metra A, B, C a tramvajovou dopravu. Ve vzdálenosti 15 minut chůzí se nachází i vlakové spojení se stanicí Hlavní nádraží. Parkování v této části Prahy není vhodné, jelikož většina míst je rezervovaných výhradně pro rezidenty s trvalou adresou. Je zde však možnost využít sdílená parkovací stání v okolních garážích přes platformu MR.PARKIT (2016). Tato služba stejně jako Airbnb nebo Booking sdílí místa a pronajímá je zájemcům. Garáže jsou dle stejného zdroje dostupné taktéž 24 hodin denně a cena je oproti venkovnímu placenému parkování podstatně zajímavější, jelikož 1 den vychází okolo 350–550 Kč.

Byt jako takový je o velikosti 59 m² a je složen ze dvou samostatně neprůchozích pokojů, vstupní chodby, odděleného záchodu a koupelny a taktéž samostatné kuchyně. Typové označení tohoto bytu je tedy 2 + 1. Apartmán pojme po úpravě pokojů hostitelem 6 osob. Menší pokoj obsahuje velkou manželskou postel pro 2 osoby a druhý větší pokoj má krom velké

manželské postele ještě rozkládací gauč pro další 2 osoby. Podnikatel č. 2 (2019) má nastavené fixní ceny pro 4 osoby a za každou další osobu navíc při rezervaci dostane extra peníze.

Podnikatel č. 2 (2019) si nemovitost pronajal v květnu roku 2017. Byt byl plně zrekonstruovaný, ale nevybavený. Podnikatel tedy investoval do nového nábytku **86 822 Kč**. Dále bylo nakoupeno nezbytné vybavení pro krátkodobý pronájem (dekorace, ložní prádlo, televize, vybavení do kuchyňské linky a další) za 33 590 Kč. Počáteční nákupy toaletních potřeb, uklízacích potřeb, mycích prostředků, pracích prostředků, fólie, olej, pepř, sůl, kafe a čaj stály Podnikatele č. 2 4 990 Kč. **Celková investice na počátku podnikání byla** $(86\,822 + 33\,590 + 4\,990) = \mathbf{125\,402\,Kč}$. K těmto investicím je nutné připočítat stejně jako u předešlé podnikatelky **několik dní** práce za administrativní úkony na relevantních úřadech na počátku podnikání.

V tabulce 13 jsou zobrazeny příjmy Podnikatele č. 2 v roce **2017**. Podle tabulky je zřejmé, že provozovatel začal hostit zákazníky v květnu, a to na platformě Airbnb, platformu Booking začal využívat o dva měsíce později. V roce 2017 Booking platforma již měla zavedené placení přes jejich účty, proto je nutné rozlišovat, jaké příjmy byly přijaty v následujícím roce. V prvním měsíci provozování činnosti hostitel dosáhl příjmu 23 835 Kč, a to měl obsazenu pouze 1/3 měsíce. Následující měsíc tento příjem zvýšil o více než 7 000 Kč s neobsazenými 14 dny, v září dosáhl hostitel stejného příjmu, i přestože neobsazených dní měl pouze 10. Při uvedení nabídky na Booking platformu v měsíci červenec se příjem vyšplhal na 58 540 Kč a neobsazené dny byly pouze 3. Měsíc srpen měl u hostitele nejvyšší úspěch, příjem totiž dosáhl 61 163 Kč a byly neobsazené pouze 2 dny. V říjnu měl hostitel také vysoký příjem 50 090 Kč, i přestože neobsadil skoro polovinu dní. Nejnižší příjem tohoto roku měl hostitel v listopadu 20 112 Kč, a to byly 2/3 měsíce neobsazené. Informace rezervací a o obsazenosti apartmánu v roce 2017 jsou dohledatelné v příloze 17. V prosinci měl hostitel vedle příjmů z obou platform také příjem získaný samotným Podnikatelem č. 2, a to ve výši 6 000 Kč, za celý měsíc vydělal 41 333 Kč. Za všech 8 měsíců měl Podnikatel č. 2 příjem 324 846,44 Kč.

Tabulka 13 Příjmy Podnikatele č. 2 za rok 2017 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Květen	23 834,74	0	0	23 834,74
Červen	31 535,41	0	0	31 525,41
Červenec	47 234,84	11 304,7	0	58 539,54
Srpen	26 460,04	34 702,8	0	61 162,84
Září	31 141,31	7 098,3	0	38 239,61
Říjen	26 560	23 529,6	0	50 089,6
Listopad	0	20 111,9	0	20 111,9
Prosinec	26 920	0	6 000	32 920
Prosinec 2018	0	8 412,8	0	8 412,8
Celkem	213 686,34	105 160,1	6 000	324 846,44

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2017), vlastní zpracování.

V případě výpočtu nákladů v procentní výši je nutné tento celkový příjem snížit o příjem 8 412,8 Kč, který byl přijat od Booking platformy v následujícím roce a tento příjem vynásobit 60 %, jelikož Podnikatel č. 2 má pro poskytování této činnosti živnostenské oprávnění a může tedy uplatňovat náklady v 60% výši. **Základ daně** vypočtený pomocí nákladů procentem z příjmu by tedy činil $((324\,846,44 - 8\,412,8) \times 0,4) = \mathbf{126\,574\,Kč}$.

Skutečné pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 v roce 2017 je možné najít v tabulce 14. První položkou je provize Airbnb společnosti, která se, jak již bylo řečeno u předchozí hostitelky, odvíjí od příjmů, které platforma zprostředkovala. Celková částka Airbnb provize se za část roku, po kterou podnikatel hostil své zákazníky, vyšplhala na 7 555 Kč. Podnikatel

č. 2 evidentně také nebyl obeznámen o povinnosti přihlásit se k placení DPH z provize Airbnb společnosti, jelikož nejsou dohledány žádné doklady o odvádění tohoto poplatku v tomto roce. Částky uvedené v tabulce jsou dopočítány autorkou práce, a to vynásobením provize Airbnb společnosti 21 %. Tyto celkové náklady měly v roce 2017 činit 1 587 Kč.

Tabulka 14 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 za rok 2017 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Květen	824,74	173,2	0	660	5 678	7 335,94
Červen	1 063,41	223,3	0	765	5 678	7 729,71
Červenec	1 661,84	349	1 681,45	1 665	5 678	11 035,29
Srpen	938,92	197,17	5 171,46	1 635	5 678	13 620,55
Září	1 125,05	236,26	1 052,66	1 080	5 678	9 171,97
Říjen	964,14	202,47	3 444,93	675	5 678	10 964,54
Listopad	0	0	2 929,57	300	5 678	8 907,57
Prosinec	977,18	0	0	0	5 678	6 655,18
Prosinec 2018	0	205,21	1 225,39	750	0	2 180,6
Celkem	7 555,28	1 586,61	15 505,46	7 530	45 424	77 601,35

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2017), vlastní zpracování.

Hostitel byl povinen platit také provizi Booking společnosti, kterou si volil nejčastěji ve výši 15 %, ovšem výjimečně platformě nabídl i 16% provizi. Za rok 2017 dohromady zaplatil za provize této platformě 15 505,46 Kč. Další položkou nákladů je lázeňský poplatek městské části Praha 1, ten je zpravidla nejvyšší v nejobsazenějších měsících a za celý rok se na něm odvedlo 7 530 Kč. Nejpodstatnější položkou nákladů je však pronájem nemovitosti. Hostitel totiž měsíčně od měsíce května platil 20 000 Kč za pronájem nemovitosti plus 5 000 Kč zálohu na poplatky spojené s pronájmem nemovitosti. Pro srovnatelnost s ostatními podnikateli budou výdaje spojené s pronájmem nemovitosti v jedné z variant opomenuty a do fixních nákladů budou zahrnuty pouze výdaje spojené s poplatky nemovitosti, poplatky za internet a poplatky za rozhlas a televizi. Měsíčně tedy hostitel odváděl 5 000 Kč za poplatky nemovitosti, 498 Kč za internetové spojení a 180 Kč za rozhlas a televizi. Celkem za 8 měsíců tohoto roku tyto fixní náklady činily 45 424 Kč. Celkové skutečné pravidelné náklady se v tomto roce vyšplhaly na 77 601,35 Kč. Ve skutečnosti byly pravidelné měsíční výdaje Podnikatele č. 2 spolu s nájmem ve výši $(77 601,35 + (20 000 \times 8)) = 237 601,35$ Kč.

Zisky jednotlivých platform a neupravené zisky hostitele v roce 2017 jsou uvedeny v tabulce 15. Stejně jako v předchozí části práce první 2 kolonky představují zisky platform vypočtené jako příjmy minus provize a jiné poplatky za zprostředkování rezervací u těchto webových stránek. Airbnb platforma v tomto roce dokázala zprostředkovat 33 rezervací průměrně dlouhých 3,24 dnů a vydělala Podnikateli č. 2 za 8 měsíců 204 535 Kč, průměrný zisk na jeden den rezervace činil za tento rok $(204 534,45 / 107) = 1 911,54$ Kč.

Tabulka 15 Zisk Podnikatele č. 2 za rok 2017 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Květen	22 836,8	0	16 498,8
Červen	30 238,7	0	23 795,7
Červenec	45 224	9 623,25	47 504,25
Srpen	25 323,95	29 531,34	47 542,29
Září	29 780	6 045,64	29 067,64
Říjen	25 393,39	20 084,67	39 125,06
Listopad	0	17 182,33	11 204,33
Prosinec	25 737,61	0	32 497,02
Celkem	204 534,45	82 467,23	247 235,09

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2017), vlastní zpracování.

Platforma Booking zprostředkovala za 6 měsíců 15 rezervací dlouhé průměrně 2,47 dnů s celkovým výnosem 82 467,23 Kč, průměrný zisk na jeden den rezervace činil za tento rok $(82\,467,23 / 37) = 2\,228,84$ Kč. I v centru Prahy se tedy vyplatí více platforma Booking, i přestože průměrné zisky za jeden den rezervace platformy Airbnb markantně stouply. Zisk Airbnb společnosti zabírá $(204\,534,45 / 293\,001,68 \times 100) = 69,80$ %, Booking společnosti $(82\,467,23 / 293\,001,68 \times 100) = 28,15$ % a zisk vlastních rezervací $(6\,000 / 293\,001,68 \times 100) = 2,05$ %.

Podobně jako příjmy nejvyšší zisky byly v měsících červenec a srpen, které dosáhly nad 47 500 Kč. Nejslabším měsícem byl listopad s 11 204 Kč. Součet všech měsíčních zisků v roce 2017 dohromady činil 247 235,09 Kč. Hostitel ale dále platil měsíčně zálohy pronajímateli za elektřinu a plyn, které jsou již zahrnuty ve fixních nákladech v předchozí tabulce, v tomto roce se neuskutečnil žádný přeplatek ani nedoplatek. Mezi provozní náklady je opět zahrnuto často kupované vybavení nutné pro krátkodobý pronájem, které nebylo zakoupeno před začátkem podnikání. Dohromady tyto výdaje činily 8 855 Kč. **Hrubý zisk** se tedy rovnal $(247\,235,09 - 8\,854,8) = 238\,380,29$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutno tento hrubý zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a o daňově neuznatelné náklady. Je nutné tedy hrubý zisk snížit o příjmy přijaté v roce 2018 dle tabulky 13 ve výši 8 412,8 Kč. Daňově neuznatelným nákladem je DPH z provize ve výši 1 586,61 Kč, o tuto částku je nutné zvýšit upravený zisk. Mezi výdaje uskutečněné v následujícím roce patří dle tabulky 14 provize Booking společnosti, lázeňský poplatek a DPH z provize celkově ve výši 2 180,6 Kč, z této částky je nutno odečíst část DPH z provize ve výši 205,21 Kč, o kterou byl zisk již upraven. Upravený zisk se tedy zvýší o $(2\,180,6 - 205,21) = 1\,975,39$ Kč.

Základem daně vypočítaným ze skutečných nákladů je tedy $(238\,380,29 - 8\,412,8 + 1\,586,61 + 1\,975,39) = 233\,529,49$ Kč. Podnikateli č. 2 by se tedy vyplatilo užít spíše základ daně vypočtený procentem z příjmu ve výši 126 569 Kč. Ovšem hostitel si může ještě snížit upravený zisk o výdaje uskutečněné **před** začátkem **podnikání** ve výši 125 402 Kč a tím si sníží **základ daně** na $(233\,529,49 - 125\,402) = 108\,127,49$ Kč, po zaokrouhlení na **108 100 Kč**. Daň z příjmu tedy činila $(108\,100 \times 0,15) = 16\,215$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(108\,100 \times 0,5 \times 0,135) = 7\,296,75$ Kč, po zaokrouhlení 7 297 Kč a sociální zabezpečení $(108\,100 \times 0,5 \times 0,292) = 15\,782,6$ Kč po zaokrouhlení 15 783 Kč. **Daňové odvody** v roce 2017 dohromady činily $(16\,215 + 7\,297 + 15\,783) = 39\,295$ Kč. **Čistý zisk** Podnikatele č. 2 bez započtení počáteční investice byl v roce 2017 ve výši $(238\,380,29 - 39\,295) = 199\,085$ Kč a s počáteční investicí $(199\,085 - 125\,402) = 73\,683$ Kč.

Ve skutečnosti Podnikatel č. 2 i s **placením nájemného** měl mít hrubý zisk $(233\,529,49 - (20\,000 \times 8)) = 73\,529,49$ Kč. Se započtením počáteční investice se Podnikatel č. 2 dostal do **ztráty** $(125\,402 - 73\,529,49) = 51\,872,51$ Kč. Na daních tedy hostitel nezaplatil nic. **Čistým ziskem** podnikatele **bez počáteční investice** je $(238\,380,29 - (20\,000 \times 8)) = 78\,380,29$ Kč a s **počáteční investicí** je $(78\,380,29 - 125\,402) = -47\,021,71$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 5 hodiny a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(5 \times 8) = 40$ hodin. Podnikatel č. 2 v tomto roce uskutečnil přes platformu Airbnb celkem 33 rezervací a přes platformu Booking celkem 15 rezervací plus 1 rezervace, kterou si hostitel zprostředkoval sám. Podnikatel č. 2 stráví na předávce přibližně 5,5 hodin. Na předávkách tedy Podnikatel č. 2 v roce 2017 strávil $((33 + 15 + 1) \times 5,5) = 269,5$ hodin. Dohromady tedy podnikatel strávil na předávkách a jiných povinnostech $(5 + 40 + 269,5) = 314,5$ hodin za rok 2017.

V roce 2018 hostitel již plně využíval obě platformy. V tabulce 16 je možné vidět veškeré příjmy z rezervací tohoto roku Podnikatele č. 2 dle zprostředkovatele. Platforma Airbnb

zprostředkovala za celý rok 51 rezervací a pokryla 171 dní s celkovým příjmem 328 739 Kč, což znamenalo pokrytí $(328\,738,57 / 500\,640,57 \times 100) = 65,66\%$ všech příjmů. Booking platforma zprostředkovala za celý rok 22 rezervací a obsadila jimi 67 dní, dosáhla celkového příjmu 165 902 Kč, což znamenalo $(165\,902 / 500\,640,57 \times 100) = 33,14\%$ všech příjmů. Pouze 6 000 Kč bylo zprostředkováno samotným hostitelem.

Tabulka 16 Příjmy Podnikatele č. 2 za rok 2018 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Leden	8 590	0	0	8 590
Únor	4 289	4 066	0	8 355
Březen	20 302,1	12 870	0	33 172,1
Duben	28 720	12 185	0	40 905
Květen	31 315	28 616	0	59 931
Červen	41 970	10 583	0	52 553
Červenec	50 478	0	0	50 478
Srpen	32 844	19 914	0	52 758
Září	30 409,47	31 571	0	61 980,47
Říjen	32 040	19 506	0	51 546
Listopad	20 891	16 399	0	37 290
Prosinec	26 890	0	6 000	32 890
Prosinec v 2019	0	10 192	0	10 192
Celkem	328 738,57	165 902	6 000	500 640,57

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2018), vlastní zpracování.

Nejslabšími měsíci tohoto roku, s ohledem na celkový příjem hostitele, byly leden a únor s příjmem pod 9 000 Kč, obsadilo se totiž pouze 4 a 5 dní. Ostatní slabší měsíce (březen a listopad) se udržely nad hranicí 33 000 Kč s neobsazenými 12 a 19 dny. Těsně nad 40 000 Kč se vyšplhal příjem měsíce dubna a prosince s 10 neobsazenými dny v těchto měsících. Kousek nad hranicí 50 000 Kč se pohyboval příjem měsíců červen, červenec, srpen a říjen. V červenci a srpnu byly neobsazené pouze 3 dny, v červnu 9 dní a v říjnu 7 dní. Vůbec nejsilnějším měsícem bylo září s příjmem 61 980 Kč, ve kterém nebyly obsazeny 4 dny. Velmi silným měsícem byl také plně obsazený květen s příjmem 59 931 Kč. Za celý rok Podnikatel č. 2 dosáhl příjmu 500 641,57 Kč. Informace o rezervacích a obsazenosti apartmánu v roce 2018 jsou dohledatelné v příloze 18.

Celkový příjem je nutné pro výpočet základu daně snížit o příjem, který je sice výnosem tohoto roku, přijat byl ale až v roce následujícím, jedná se o částku 10 192 Kč uvedenou v tabulce 13 jako příjmy roku 2019. Dále se celkový příjem musí zvýšit o příjem přijatý v tomto roce, přestože výnosem byl v předchozím roce, a tudíž byl vyškrtnut z daňového přiznání roku 2017, zde se jedná o částku 8 412,8 Kč uvedenou v tabulce 10. Upravený příjem tedy činí $(500\,640,57 - 10\,192 + 8\,412,8) = 482\,035,77$ Kč a **základem daně** vypočítaným náklady **v procentní výši** je $(482\,035,77 \times 0,4) = 192\,814,31$ Kč, po zaokrouhlení **192 800 Kč**.

Část skutečných nákladů Podnikatele č. 2 z roku 2018 je znázorněna v tabulce 17. Mezi tyto náklady je zařazena provize Airbnb společnosti v celkové výši 11 933,56 Kč. Dále sem patří DPH z provize Airbnb společnosti, ovšem Podnikatel č. 2 se ve skutečnosti přihlásil k placení této daně až v září tohoto roku, předchozí měsíce jsou tedy dopočítány autorkou práce a za celý rok činí 2 512 Kč. Hostitel také odvedl provizi Booking společnosti ve výši 24 955,88 Kč. Dalším nákladem je lázeňský poplatek, hostitel za něj v tomto roce odvedl 10 695 Kč. Hostitel měl stejně jako v předešlém roce fixní měsíční odvody na poplatky na provoz bytu ve výši 5 678 Kč, za celý rok zaplatil 68 136 Kč. Velikost celkových měsíčních nákladů je ovlivněna nejvíce výší provize Booking společnosti, která je v některých měsících rozdílná i třeba o tisícikoruny. Celkovými pravidelnými náklady roku 2018 je 118 232,44 Kč. Ve skutečnosti

byly pravidelné měsíční výdaje Podnikatele č. 2 spolu s nájmem ve výši $(118\ 232,44 + (20\ 000 \times 12)) = 358\ 232,44$ Kč.

Tabulka 17 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 za rok 2018 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	311,84	66	0	240	5 678	6 295,84
Únor	155,69	33	609,83	315	5 678	6 791,52
Březen	737	155	1 930,53	675	5 678	9 175,53
Duben	1 042,54	219	1 827,78	1 005	5 678	9 772,32
Květen	1 136,84	239	4 363,16	1 275	5 678	12 692
Červen	1 523,56	320	1 587,44	870	5 678	9 979
Červenec	1 832,17	385	0	1 680	5 678	9 575,17
Srpen	1 192,27	251	2 987,12	1 260	5 678	11 368,39
Září	1 103,99	232	4 735,55	915	5 678	12 664,54
Říjen	1 162,96	202	2 925,81	945	5 678	10 913,77
Listopad	758,43	205	2 459,88	375	5 678	9 476,31
Prosinec	976,27	0	0	0	5 678	6 654,27
Prosinec 2019	0	205	1 528,78	1 140	0	2 873,78
Celkem	11 933,56	2 512	24 955,88	10 695	68 136	118 232,44

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2018), vlastní zpracování.

Zisky jednotlivých platform a neupravené zisky hostitele v roce 2018 jsou uvedeny v tabulce 18. Airbnb platforma měla zisk za celý rok 2018 314 293,01 Kč, vydělala tak hostiteli $(314\ 293,01 / 451\ 046,13 \times 100) = 69,68$ % všech zisků. Booking společnost vydělala hostiteli za celý rok 130 753,12 Kč, tedy $(130\ 753,12 / 451\ 046,13 \times 100) = 28,99$ % všech zisků. Zisk vlastních rezervací činil 6 000 Kč, tedy $(6\ 000 / 451\ 046,13 \times 100) = 1,33$ % všech zisků. Průměrný zisk na jeden den rezervace za tento rok platformy Airbnb činil $(314\ 293,01 / 171) = 1\ 837,97$ Kč, platformy Booking $(130\ 753,12 / 67) = 1\ 951,53$ Kč.

Tabulka 18 Zisk Podnikatele č. 2 za rok 2018 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Leden	8 212,16	0	2 294,16
Únor	4 100,31	3 456,17	1 563,48
Březen	19 410,1	10 939,47	23 996,47
Duben	27 458,46	10 357,22	31 132,68
Květen	29 939,16	24 252,84	47 239
Červen	40 126,44	8 995,56	42 574
Červenec	48 260,83	0	40 902,83
Srpen	31 400,73	16 926,88	41 389,61
Září	29 073,48	26 835,45	49 315,46
Říjen	30 675,04	16 580,19	40 632,23
Listopad	19 927,57	13 939,12	27 813,69
Prosinec	25 708,73	8 663,22	33 553,95
Celkem	314 293,01	130 753,12	436 406,56

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2018), vlastní zpracování.

Nejvýnosnějšími měsíci zůstaly květen a září se ziskem nad 47 000 Kč. Rozhodně nejslabšími měsíci byl leden a únor, které nepřekonalý ziskovou hranici ani 2 500 Kč. Součet všech měsíčních zisků v roce 2018 dohromady činil 436 406,56 Kč. Hostitel v tomto roce obdržel přeplatek záloh na vodu a elektřinu od svého pronajímatele ve výši 6 952 Kč, který je potřeba přičíst k zisku. Hostitel na začátku roku nově vymaloval a opravil zdi ve svém apartmánu, také koupil psací stůl, prášky na praní, sprchové gely, toaletní papíry, odpadkové igelity a další drobné potřeby, které za tento rok představovaly částku 14 374 Kč. **Hrubý zisk** tedy činil $(436\ 406,56 + 6\ 952 - 14\ 374) = 415\ 080,56$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutno opět tento upravený zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a o daňově neuznatelné náklady. Zisk se tedy sníží stejně jako u výpočtu základu daně v případě procentuálního výpočtu o příjem z Booking platformy ve výši 10 192 Kč přijatý v roce 2019 a zvýší o příjem 8 412,8 Kč, které byly sice uskutečněny v roce 2017, ale hostitelem byly přijaty až v roce 2018, a tudíž nebyly v minulém roce do daňového přiznání zahrnuty. Daňově neuznatelným nákladem hostitele je zaplacená DPH z provize ze zprostředkování Airbnb platformy ve výši 2 512 Kč, která bude základ daně zvyšovat. Dále se upravený zisk zvýší o výdaje uskutečněné v následujícím roce, mezi které dle tabulky 14 patří 2 873,78 Kč, ovšem v této částce je zahrnuto i DPH z provize Airbnb společnosti, která tuto částku sníží na $(2\,873,78 - 205) = 2\,668,78$ Kč. Poslední položkou, která pro změnu sníží základ daně, jsou výdaje ve výši $(2\,180,6 - 205,21) = 1\,975,39$ Kč dle tabulky 17, které byly uskutečněny v tomto roce, ale nákladem byly v minulém roce, a tudíž byly i minulý rok vyřazeny z daňového přiznání.

Základem daně vypočteným skutečnými náklady je $(415\,080,56 - 10\,192 + 8\,412,8 + 2\,512 + 2\,668,78 - 1\,975,39) = 416\,506,75$ Kč, po zaokrouhlení **416 500 Kč**, je tedy daleko vyšší než základ daně vypočtený náklady v procentní výši, který činí **192 800 Kč**. Daň z příjmu tedy činila $(192\,800 \times 0,15) = 28\,920$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(192\,800 \times 0,5 \times 0,135) = 13\,014$ Kč a sociální zabezpečení $(192\,800 \times 0,5 \times 0,292) = 28\,148,8$ Kč, po zaokrouhlení 28 149 Kč. **Daňové odvody** v roce 2018 dohromady činily **70 083 Kč**. **Čistý zisk** Podnikatele č. 2 bez započtení počáteční investice tedy byl v roce 2018 ve výši $(415\,080,56 - 70\,083) = 344\,997,56$ Kč.

Ve skutečnosti Podnikatel č. 2 i s **placením nájemného** měl mít hrubý zisk $(416\,506,75 - (20\,000 \times 12)) = 176\,506,75$ Kč. V tomto případě se tedy vyplatí užít základ daně vypočtený skutečnými náklady a u daně z příjmu si může hostitel uplatnit odpočet z minulého roku za daňovou ztrátu, v případě veřejného zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení tento odpočet není možný. Základem daně je $(176\,506,75 - 51\,872,51) = 124\,634,24$ Kč a daň z příjmu tedy činí $(124\,600 \times 0,15) = 18\,690$ Kč, odvody na veřejném zdravotním pojištění $(176\,500 \times 0,5 \times 0,135) = 11\,913,75$ Kč, po zaokrouhlení 11 914 Kč a sociálním zabezpečení činí $(176\,500 \times 0,5 \times 0,292) = 25\,769$ Kč. **Daňové odvody** tedy činily **56 373 Kč**. **Čistým ziskem** bez počáteční investice je $(415\,080,56 - (20\,000 \times 12) - 56\,373) = 118\,707,56$ Kč, s počáteční investicí $(118\,707,56 - 47\,021,71) = 71\,685,85$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 5 hodin a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(5 \times 12) = 60$ hodin. Podnikatel č. 2 v tomto roce uskutečnil přes platformu Airbnb celkem 51 rezervací a přes platformu Booking celkem 22 rezervací plus 1 rezervace, kterou si hostitel zprostředkoval sám. Na předávkách Podnikatel č. 2 v roce 2017 strávil $((51 + 22 + 1) \times 5,5) = 407$ hodin. Dohromady tedy podnikatelka strávila na předávkách a jiných povinnostech $(5 + 60 + 407) = 472$ hodin za rok 2018.

V tabulce 19 jsou znázorněny veškeré příjmy Podnikatele č. 2 z rezervací v roce 2019 dle zprostředkovatele. Platforma Airbnb zprostředkovala za celý rok 46 rezervací a pokryla 163 dní s celkovým příjmem 318 352 Kč, což znamenalo pokrytí $(318\,352 / 533\,194 \times 100) = 59,7$ % všech příjmů. Booking platforma zprostředkovala za celý rok 20 rezervací a obsadila jimi 71 dní, dosáhla celkového příjmu 213 642 Kč, což znamenalo $(213\,642 / 533\,194 \times 100) = 40,1$ % všech příjmů. Pouze 1 200 Kč bylo zprostředkováno samotným hostitelem. Nejslabšími měsíci tohoto roku byly listopad s příjmem 20 400 Kč a únor s příjmem 23 225 Kč, i přestože byly měsíce obsazeny 16 a 17 dní. Nejlepšími měsíci byly naopak květen až srpen s příjmy nad 67 000 Kč a s velmi malou neobsazeností apartmánu. Za celý rok Podnikatel č. 2 dosáhl příjmu 533 194 Kč. Informace o rezervacích a obsazenosti apartmánu v roce 2019 jsou dohledatelné v příloze 19.

Tabulka 19 Příjmy Podnikatele č. 2 za rok 2019 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Leden	9 621	25 659	0	35 280
Únor	22 025	0	1 200	23 225
Březen	16 900	12 112	0	29 012
Duben	37 063	7 086	0	44 149
Květen	31 540	35 943	0	67 483
Červen	36 560	35 825	0	72 385
Červenec	34 723	36 987	0	71 710
Srpen	48 300	21 274	0	69 574
Září	35 500	0	0	35 500
Říjen	10 630	30 395	0	41 025
Listopad	20 400	0	0	20 400
Prosinec	15 090	0	0	15 090
Prosinec v 2020	0	8 361	0	8 361
Celkem	318 352	213 642	1200	533 194

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2019), vlastní zpracování.

Celkový příjem je nutné pro výpočet základu daně snížit o příjem, který je sice výnosem tohoto roku, přijat byl ale až v roce následujícím, jedná se o částku 8 361 Kč uvedenou v tabulce 19 jako příjmy roku 2020. Dále se celkový příjem musí zvýšit o příjem přijatý v tomto roce, přestože výnosem byl v předchozím roce, a tudíž byl vyškrtnut z daňového priznání roku 2018, zde se jedná o částku 10 192 Kč uvedenou v tabulce 16. Upravený příjem tedy činí $(533\,194 - 8\,361 + 10\,192) = 535\,025$ Kč a **základem daně** vypočítaným náklady v **procentní výši** je $(535\,025 \times 0,4) = 214\,010$ Kč, po zaokrouhlení **214 000 Kč**.

Část skutečných nákladů Podnikatele č. 2 roku 2019 je znázorněna v tabulce 20. Provize Airbnb společnosti stála podnikatele v celkové výši 11 556,53 Kč, DPH z provize Airbnb společnosti 2 313 Kč. Za provizi Booking společnosti podnikatel zaplatil 32 954,41 Kč. Dalším nákladem je lázeňský poplatek, hostitel za něj v tomto roce odvedl 10 155 Kč. Hostitel měl stejně jako v předešlém roce fixní měsíční odvody na poplatky na provoz bytu ve výši 5 678 Kč, za celý rok zaplatil 68 136 Kč. Celkové pravidelné náklady roku 2019 činily 125 114,94 Kč. Ve skutečnosti byly pravidelné měsíční výdaje Podnikatele č. 2 spolu s nájmem ve výši $(125\,114,94 + (20\,000 \times 12)) = 365\,114,94$ Kč.

Tabulka 20 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 2 za rok 2019 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	349,3	73	3 848,68	1 140	5 678	11 088,98
Únor	799,57	168	0	540	5 678	7 185,57
Březen	613,51	129	1 816,69	600	5 678	8 837,20
Duben	1 345,48	283	1 062,81	735	5 678	9 104,29
Květen	1 144,87	240	5 391,49	1215	5 678	13 669,36
Červen	1 327,09	279	5 373,78	990	5 678	13 647,87
Červenec	1 260,31	265	5 676,38	930	5 678	13 809,69
Srpen	1 753,56	368	3 467,55	840	5 678	12 107,11
Září	1 288,59	271	0	1 185	5 678	8 422,59
Říjen	385,86	81	4 954,08	990	5 678	12 088,94
Listopad	740,53	156	0	495	5 678	7 069,53
Prosinec	547,86	0	0	0	5 678	6 225,86
Prosinec 2020	0	0	1 362,95	495	0	1 857,95
Celkem	11 556,53	2 313	32 954,41	10 155	68 136	125 114,94

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2019), vlastní zpracování.

Zisky jednotlivých platform a neupravené zisky hostitele v roce 2019 jsou uvedeny v tabulce 21. Airbnb platforma měla zisk za celý rok 2019 304 482 Kč, vydělala tak hostiteli $(304\,482 / 408\,079,06 \times 100) = 74,61\%$ všech zisků. Booking společnost vydělala hostiteli za celý rok 180 687,59 Kč, tedy $(180\,687,59 / 408\,079,06 \times 100) = 44,28\%$ všech zisků. Zisk vlastních rezervací činil 1 200 Kč, tedy $(1\,200 / 408\,079,06 \times 100) = 0,29\%$ všech zisků. Průměrný zisk na jeden den rezervace za tento rok platformy Airbnb činil $(304\,482 / 163) = 1\,867,99$ Kč, platformy Booking $(180\,687,59 / 71) = 2\,544,9$ Kč.

Tabulka 21 Zisk Podnikatele č. 2 za rok 2019 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Leden	9 199	21 810,32	24 191,02
Únor	21 057	0,00	16 039,43
Březen	16 157	10 295,31	20 174,80
Duben	35 435	6 023,19	35 044,71
Květen	30 155	30 551,51	53 813,64
Červen	34 954	30 451,22	58 737,13
Červenec	33 198	31 310,62	57 900,31
Srpen	46 178	17 806,45	57 466,89
Září	33 940	0,00	27 077,41
Říjen	10 163	25 440,92	28 936,06
Listopad	19 503	0,00	13 330,47
Prosinec	14 542	6 998,05	15 367,19
Celkem	304 482	180 687,59	408 079,06

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2019), vlastní zpracování.

Nejvýnosnějšími měsíci zůstaly květen až srpen se ziskem nad 53 000 Kč a nejslabším měsícem byl listopad se ziskem 13 330,47 Kč. Součet všech měsíčních zisků v roce 2019 dohromady činil 408 079,06 Kč. Hostitel v tomto roce obdržel přeplatek záloh na vodu a elektřinu od svého pronajímatele ve výši 15 408 Kč, který je potřeba přičíst k zisku. Během roku hostitel zaplatil 11 827 Kč za úklidové prostředky a vybavení apartmánu. **Hrubý zisk** se tedy činil $(408\,079,06 + 15\,408 - 11\,827) = 411\,660,06$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutno opět tento hrubý zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a o daňově neuznatelné náklady. Zisk se tedy sníží stejně jako u výpočtu základu daně v případě procentuálního výpočtu o příjem z Booking platformy ve výši 8 361 Kč přijatý v roce 2020 a zvýší o příjem 10 192 Kč, které byly sice uskutečněny v roce 2018, ale hostitelem byly přijaty až v roce 2019, a tudíž nebyly v minulém roce do daňového přiznání zahrnuty. Daňově neuznatelným nákladem hostitele je zaplacená DPH z provize ze zprostředkování Airbnb platformy ve výši 2 313 Kč, která bude základ daně zvyšovat. Dále se hrubý zisk zvýší o výdaje uskutečněné v následujícím roce, mezi které dle tabulky 20 patří 1 857,95 Kč. Poslední položkou, která pro změnu sníží základ daně, jsou výdaje ve výši $(1\,857,95 - 205) = 1\,652,95$ Kč dle tabulky 17, které byly uskutečněny v tomto roce, ale nákladem byly v minulém roce, a tudíž byly i minulý rok vyřazeny z daňového přiznání.

Základem daně vypočteným skutečnými náklady je $(411\,660,06 - 8\,361 + 10\,192 + 2\,313 + 1\,857,95 - 1\,652,95) = 416\,009,06$ Kč, po zaokrouhlení 416 000 Kč, je tedy daleko vyšší než základ daně vypočtený náklady v procentní výši, který činí 214 000 Kč. Daň z příjmu tedy činila $(214\,000 \times 0,15) = 32\,100$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(214\,000 \times 0,5 \times 0,135) = 14\,445$ Kč a sociální zabezpečení $(214\,000 \times 0,5 \times 0,292) = 31\,244$ Kč. **Daňové odvody** v roce 2019 dohromady činily **77 789 Kč**. **Čistý zisk** Podnikatele č. 2 bez započtení počáteční investice tedy byl v roce 2019 ve výši $(411\,660,06 - 77\,789) = 333\,871,06$ Kč.

Ve skutečnosti Podnikatel č. 2 i s **placením nájemného** má základ daně $(416\,000 - (20\,000 \times 12)) = 176\,000$ Kč. V tomto případě se tedy vyplatí užít základ daně vypočtený skutečnými náklady. Daň z příjmu činí $(176\,000 \times 0,15) = 26\,400$ Kč, odvody na veřejném zdravotním pojištění $(176\,000 \times 0,5 \times 0,135) = 11\,880$ Kč a sociálním zabezpečení činí $(176\,000 \times 0,5 \times 0,292) = 25\,696$ Kč. **Daňové odvody** tedy činily **63 976 Kč**. **Skutečným ziskem** je $(411\,660,06 - (20\,000 \times 12) - 63\,976) = 207\,684,06$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 5 hodin a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(5 \times 12) = 60$ hodin. Podnikatel č. 2 v tomto roce uskutečnil přes platformu Airbnb celkem 46 rezervací a přes platformu Booking celkem 20 rezervací plus 1 rezervace, kterou si hostitel zprostředkoval sám. Na předávkách tedy Podnikatel č. 2 v roce 2017 strávil $((46 + 20 + 1) \times 5,5) = 368,5$ hodin. Dohromady tedy podnikatel strávil na předávkách a jiných povinnostech $(5 + 60 + 368,5) = 433,5$ hodin za rok 2019.

3.2.3 Podnikatel č. 3

Podnikatel č. 3 (2019a), viz příloha 3, také není vlastníkem nemovitosti, díky svému otci, který v daném bytě opravoval dřež, získal kontakt na majitelku, která se chystala nemovitost pronajmout. Podnikatel č. 3 využil příležitost, majitelku vyhledal s žádostí o pronájem, s možností v bytě poskytovat ubytovací služby, s čímž majitelka souhlasila.

Apartmán je o velikosti 59 m², z čehož 9 m² zabírá terasa s omezeným výhledem na Pražský hrad. Byt je složen z jednoho neprůchozího pokoje, jednoho průchozího pokoje, kuchyně, vstupní chodby a odděleného záchodu a koupelny. Typové označení tohoto bytu je tedy 2 + 1. V apartmánu je možné ubytovat maximálně 4 osoby. Byt se nachází v centru města Praha 1, je vzdálen pár minut chůzí od Václavského náměstí dle Google Maps (2019). Stejně jako u předešlého podnikatele, je poloha velmi dobrá ať z pohledu dostupnosti hromadné dopravy, stravovacích zařízení i historických památek města Prahy.

Podnikatel č. 3 si nemovitost pronajal v květnu roku 2017. Byt nebyl v příliš dobrém stavu, bylo zapotřebí opravit zdi a vymalovat, nakoupit vybavení a dekorace, které vylepší vzhled apartmánu. Všechn nábytek stál Podnikatele č. 3 dohromady 35 557 Kč. Podnikatel měl nemovitost pronajatou již od začátku května, byt tudíž připravoval pro krátkodobý pronájem 3 měsíce před začátkem podnikání a již po tuto dobu platil měsíční nájemné ve výši 10 000 Kč plus 4 238 Kč poplatky za nemovitost. Poplatky za 3 měsíce nevyužívané nemovitosti činí $(3 \times 4\,238) = 12\,714$ Kč. Nájemné s poplatky za 3 měsíce podnikání činí $(3 \times (10\,000 + 4\,238)) = 42\,714$ Kč. Dále bylo nakoupeno nezbytné vybavení pro krátkodobý pronájem, které činilo 39 787 Kč. Počáteční nákupy toaletních potřeb, uklízacích potřeb, mycích a pracích prostředků stály Podnikatele č. 3 5 455 Kč. **Celková investice bez nájemného na počátku podnikání byla** $(35\,557 + 39\,787 + 12\,714 + 5\,455) = 93\,513$ Kč. **Celková investice s nájemným na počátku podnikání činila** $(35\,557 + 39\,787 + 42\,714 + 5\,455) = 123\,513$ Kč. K těmto investicím je nutné připočítat stejně jako u předešlých podnikatelů **několik dní práce** za vyřizování dokumentů na relevantních úřadech při počátku podnikání.

Hostitel si sice nemovitost pronajal již v květnu, nabízet apartmán začal ale až v srpnu, a to na platformě Airbnb, na platformě Booking začal nabízet apartmán až o měsíc později. Je to patrné z tabulky 22, ve které jsou znázorněny veškeré příjmy z rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2017. Hostitel měl za 5 měsíců provozování činnosti v **roce 2017** celkový příjem 145 428,31 Kč. Z celkových příjmů platforma Airbnb zprostředkovala $(96\,732,29 / 145\,428,31 \times 100) = 66,52$ % příjmů s 19 rezervacemi a zaplnila tak 61 dní. Zbylých $(100 - 66,52) = 33,48$ % zprostředkovala platforma Booking, která zprostředkovala 5 rezervací a obsadila jimi 20 dní. Hostitel si nedokázal v roce 2017 zprostředkovat sám ani 1 rezervaci.

Tabulka 22 Příjmy Podnikatele č. 3 za rok 2017 v Kč

	Airbnb	Booking	Celkem
Srpen	34 799,31	0	34 799,31
Září	16 392,98	31 810,9	48 203,88
Říjen	22 690	5 652,35	28 342,35
Listopad	8 470	0	8 470
Prosinec	14 380	0	14 380
Prosinec 2018	0	11 232,77	11 232,77
Celkem	96 732,29	48 696,02	145 428,31

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2017), vlastní zpracování.

Nejvyšší příjem měl hostitel hned druhý měsíc podnikání a první měsíc, co využíval obě platformy, dosáhl tak v září 48 203,88 Kč s neobsazenými 8 dny. V prvním měsíci podnikání hostitel přijal 34 799,31 Kč, a to neobsadil 8 dní. Nejslabším měsícem byl listopad s příjmem 8 470 Kč s obsazenými pouze 5 dny. Měsíce říjen a prosinec dosáhly příjmu nad 25 000 Kč s neobsazeností 15 a 18 dní. Příjem prosince je ale ovlivněn rezervací, která proběhla přes Silvestr a zasáhla tudíž do Nového roku. Proto je zařazena v příjmech za měsíc leden v roce následujícím. Informace o rezervacích a obsazenosti apartmánu v roce 2017 jsou dohledatelné v příloze 20.

Celkový příjem je nutné pro výpočet **základu daně** upravit o příjem, který byl přijat v následujícím roce. Proto se celkový příjem sníží o příjem Booking společnosti 11 232,77 Kč za měsíc prosinec uskutečněný v roce 2018. **Upravený příjem** tedy činí 134 195,54 Kč a **základem daně vypočteným** náklady v procentní výši je $(134 195,54 \times 0,4) = 53 678,216$ Kč, po zaokrouhlení **53 600 Kč**.

Část skutečných nákladů Podnikatele č. 3 roku 2017 je znázorněna v tabulce 23. Podnikatel č. 3 zaplatil za provizi Airbnb společnosti 3 490,04 Kč. DPH z provize Airbnb společnosti Podnikatel č. 3 neplatil, přihlásil se k placení této daně až v následujícím roce, tyto měsíce jsou tedy dopočítány autorkou práce a za celý rok činí 2 512 Kč. Dalším skutečným nákladem je provize Booking společnosti, která byla po většinu roku v 15% výši, až v prosinci bylo této platformě nabídnuto 18 % za poskytnutí vyšší viditelnosti. Celkově hostitel za tento rok zaplatil na této provizi 7 383,1 Kč.

Tabulka 23 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 3 za rok 2017 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Srpen	1 249,34	262	0	1 110	4 238	6 859,34
Září	587,62	123	4 717,46	1 020	4 238	10 686,08
Říjen	823,61	173	827,55	660	4 238	6 722,16
Listopad	307,47	65	0	255	4 238	4 865,47
Prosinec	522	0	0	0	4 238	4 760
Prosinec 2018	0	110	1 838,09	510	0	2 458,09
Celkem	3 490,04	733	7 383,1	3 555	21 190	36 351,14

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2017), vlastní zpracování.

Za lázeňský poplatek hostitel zaplatil dohromady 3 555 Kč. Mezi fixní náklady patří zálohy na elektřinu a plyn a jiné poplatky spojené s chodem nemovitosti. Platí se měsíčně ve výši 4 238 Kč, zaplatil tedy 21 190 Kč za 5 měsíců. Nájemné je pronajímatelkou nastaveno na 10 000 Kč měsíčně, celkové fixní náklady za 5 měsíců by se tedy zvýšily o 50 000 Kč. Celkové pravidelné měsíční náklady v roce 2017 podnikatele stály 36 351,14 Kč.

Neupravené zisky a zisky obou zprostředkovávajících platforem Podnikatele č. 3 v roce 2017 jsou znázorněny v tabulce 24. Airbnb platforma měla zisk za všech 5 měsíců 92 509,25 Kč,

vydělala tak hostiteli $(92\,509,25 / (92\,509,25 + 41\,312,92) \times 100) = 69,13\%$ všech zisků. Booking společnost vydělala hostiteli zbylých 30,87 % všech zisků. Neupravený celkový zisk hostitele před dalšími úpravami byl v tomto roce 109 077,17 Kč. Průměrný zisk Airbnb platformy za jeden den rezervace byl za tento rok $(92\,509,25 / 61) = 1\,516,55$ Kč a u Booking platformy dokonce $(41\,312,92 / 20) = 2\,065,65$ Kč.

Tabulka 24 Zisk Podnikatele č. 3 za rok 2017 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Srpen	33 287,61	0	27 939,97
Září	15 681,96	27 093,44	37 517,8
Říjen	21 693,43	4 824,8	21 620,19
Listopad	8 097,96	0	3 604,53
Prosinec	13 748,38	9 394,68	18 394,68
Celkem	92 509,25	41 312,92	109 077,17

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2017), vlastní zpracování.

Jak již bylo řečeno, hostitel odváděl poplatky za byt pronajímatelce, ve kterých platil i zálohu na elektřinu a plyn, vyúčtování těchto záloh bude započteno až v následujícím roce, tudíž v tomto roce neměl přeplatek ani nedoplatek. Během činnosti byly nakoupeny další potřebné věci, kterými jsou například mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice, vysavač, toaletní a prací potřeby. Tyto provozní náklady přišly hostitele na 33 771 Kč. **Hrubý zisk** tedy činil $(109\,077,17 - 33\,771) = 75\,306,17$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutné tento hrubý zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a o daňově neuznatelné náklady. Zisk se tedy sníží stejně jako u výpočtu základu daně v případě procentuálního výpočtu o příjem z Booking platformy ve výši 11 232,77 Kč přijatý v roce 2018, který bude zahrnut do daňového přiznání v následujícím roce. Daňově neuznatelným nákladem hostitele je zaplacená DPH z provize ze zprostředkování Airbnb platformy ve výši 733 Kč, která bude základ daně zvyšovat. Dále se hrubý zisk zvýší o výdaje uskutečněné v následujícím roce, mezi které dle tabulky 23 patří 2 458,09 Kč, ovšem v této částce je zahrnuto i DPH z provize Airbnb společnosti, která tuto částku sníží na $(2\,458,09 - 110) = 2\,348,09$ Kč.

Základem daně vypočteným skutečnými náklady je $(75\,306,17 - 11\,232,77 + 733 + 2\,348,09) = 67\,154,49$ Kč, po zaokrouhlení 67 100 Kč, je tedy o trošku vyšší než základ daně vypočtený náklady v procentní výši, který činí **53 600 Kč**. Ovšem hostitel si může ještě snížit základ daně o výdaje uskutečněné před začátkem podnikání ve výši 93 513 Kč a tím si sníží základ daně na $(67\,154,49 - 93\,513) = -26\,358,51$ Kč. Na daních tedy podnikatel neodvedl nic. **Čistý zisk** Podnikatele č. 3 **bez** započtení **počáteční investice** byl v roce 2017 ve výši **75 306,17 Kč**. **S počáteční investicí** $(75\,306,17 - 93\,513) = -18\,206,83$ Kč.

Ve skutečnosti Podnikatel č. 3 i **s placením nájemného** měl mít základ daně $(67\,154,49 - (10\,000 \times 5)) = 17\,154,49$ Kč. V tomto případě se tedy vyplatí užít základ daně vypočtený skutečnými náklady. Se započtením počáteční investice se Podnikatel č. 3 dostal do ztráty $(17\,154,49 - 123\,513) = 106\,358,51$ Kč. Na daních tedy hostitel nezaplatil nic. **Čistým ziskem** hostitele bez počáteční investice bylo $(75\,306,17 - (10\,000 \times 5)) = 25\,306,17$ Kč a **s počáteční investicí** $(25\,306,17 - 123\,513) = -98\,206,83$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 5 hodin a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(4 \times 5) = 20$ hodin. Hostitel v tomto roce uskutečnil přes platformu Airbnb celkem 19 rezervací a přes platformu Booking celkem 5 rezervací. Podnikatel č. 3 (2019) stráví na předávce přibližně 5 hodin. Na předávkách tedy hostitel v roce 2017 strávil $((19 + 5) \times 5)$

= 120 hodin. Dohromady tedy podnikatel strávil na předávkách a jiných povinnostech (120 + 20 + 5) = **145 hodin za rok 2017**.

V tabulce 25 jsou znázorněny veškeré příjmy z rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2018. Hostitel měl celkový příjem za celý rok 2018 408 810,12 Kč. Z celkových příjmů platforma Airbnb zprostředkovala (251 925,95 / 408 810,12 × 100) = 61,62 % příjmů s 43 rezervacemi a zaplnila tak 158 dní. Platforma Booking zprostředkovala (145 384,17 / 408 810,12 × 100) = 35,56 % všech příjmů za pomoci 18 rezervací, kterými obsadila 64 dní. Hostitel si dokázal v tomto roce zprostředkovat sám 2 rezervace a obsadil jimi 7 dní.

Tabulka 25 Příjmy Podnikatele č. 3 za rok 2018 v Kč

	Airbnb	Booking	Jiné příjmy	Celkem
Leden	7 400	17 693,17	0	25 093,17
Únor	0	5 209	0	5 209
Březen	4 747	10 154	6 500	21 401
Duben	29 177	21 356	0	50 533
Květen	29 473	4 905	0	34 378
Červen	40 437,95	6 322	0	46 759,95
Červenec	46 426	0	0	46 426
Srpen	31 290	3 404	5 000	39 694
Září	14 053	38 893	0	52 946
Říjen	11 700	33 952	0	45 652
Listopad	14 202	3 496	0	17 698
Prosinec	23 020	0	0	23 020
Celkem	251 925,95	145 384,17	11 500	408 810,12

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2018), vlastní zpracování.

Nejvyšší příjem měl hostitel v dubnu 50 533 Kč, i přestože nedokázal obsadit 5 dní z měsíce. Velmi vysoké příjmy měl hostitel také v měsících červen a červenec, které přesáhly hranici 46 000 Kč, oba měsíce měly téměř plnou obsazenost. Příjmu 45 652 Kč dosáhl měsíc říjen s neobsazenými 6 dny. Mezi hranici 30 000 až 40 000 Kč se dostaly s neobsazenými 8 dny měsíce květen a srpen. Příjmu 25 093,17 Kč dosáhl měsíc leden, ten je ale ovlivněn rezervací s vysokým příjmem, který byl uskutečněn přes Silvestr minulého roku a zasáhl tak do roku 2018, v lednu bylo totiž obsazeno pouze 7 dní. Stejný princip je i v měsíci prosinec, ovšem v tomto roce nebyla přes Silvestr uskutečněna rezervace přes Booking platformu. Příjem tohoto měsíce tedy činí 23 020 Kč a neobsazených dní bylo 18. V měsíci březen byl příjem 21 401 Kč, který byl obsazen 14 dní, a to hlavně v závěru měsíce. Slabším měsícem byl listopad s příjmem 17 698 Kč s poloviční obsazeností a jako nejhorší měsíc skončil únor s příjmem 5 209 Kč s obsazenými 4 dny. Informace o rezervacích a obsazenosti apartmánu v roce 2018 jsou dohledatelné v příloze 21.

Celkový příjem je nutné pro výpočet **základu daně** zvýšit o příjem přijatý v tomto roce, přestože výnosem byl v předchozím roce, a tudíž byl vyškrtnut z daňového přiznání roku 2017, zde se jedná o částku 11 232,77 Kč uvedenou v tabulce 22. Další úpravy celkového příjmu nejsou potřeba, jelikož v tomto roce se neuskutečnil žádný příjem, který by byl výnosem tohoto roku, ale byl by přijat až v roce následujícím. Upravený příjem tedy činí (408 810,12 + 11 232,77) = 420 042,89 Kč a základem daně vypočítaným náklady v procentní výši je (420 042,89 × 0,4) = 168 017,156 Kč, po zaokrouhlení **168 000 Kč**.

Část skutečných nákladů Podnikatele č. 3 roku 2018 je znázorněna v tabulce 26. Mezi tyto náklady je zařazena provize Airbnb společnosti v celkové výši 9 145,22 Kč. Dále sem patří DPH z provize Airbnb společnosti, ke které se hostitel přihlásil až v srpnu tohoto roku, předchozí měsíce jsou tedy dopočítány autorkou práce. Dohromady tato daň za celý rok činila 1 915 Kč. Další položkou nákladů je provize Booking společnosti za zprostředkování rezervací,

kteřá byla řůzná v průběhu celého roku, střídala se 15% a 18% sazba. Celkově za ni hostitel zaplatil 24 657,52 Kč. Lázeňský poplatek stál hostitele v tomto roce dohromady 8 955 Kč. Poplatky ani zálohy na chod nemovitosti se od minulého roku nezměnily a hostitel tedy za celý rok na fixních nákladech zaplatil 50 856 Kč. Fixní náklady se započtením nájemného by se zvýšily o 120 000 Kč. Dohromady za všechny pravidelné platby hostitel bez nájemného utratil 95 528,74 Kč a s nájemným 215 528,74 Kč.

Tabulka 26 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 3 za rok 2018 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	268,63	56	3 184,77	240	4 238	7 987,4
Únor	0	0	937,61	60	4 238	5 235,61
Březen	172,3	36	1 827,72	570	4 238	6 844,02
Duben	1 059,25	222	3 844,08	795	4 238	10 158,33
Květen	1 069,86	225	882,96	735	4 238	7 150,82
Červen	1 467,81	308	1 137,9	1 110	4 238	8 261,71
Červenec	1 685,35	354	0	1 395	4 238	7 672,35
Srpen	1 135,95	239	510,76	1 290	4 238	7 413,71
Září	510,28	107	6 556,76	1 050	4 238	12 462,04
Říjen	424,71	74	5 250,48	705	4 238	10 692,19
Listopad	515,61	118	524,48	375	4 238	5 771,09
Prosinec	835,47	176	0	0	4 238	5 249,47
Prosinec 2019	0	0	0	630	0	630
Celkem	9 145,22	1 915	24 657,52	8 955	50 856	95 528,74

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2018), vlastní zpracování.

Neupravené celkové zisky a zisky obou zprostředkovávajících platform Podnikatele č. 3 v roce 2018 jsou znázorněny v tabulce 27. Airbnb platforma měla zisk za celý rok 240 865,73 Kč, vydělala tak hostiteli $(240 865,73 / (240 865,73 + 120 726,65 + 11 500) \times 100) = 64,56\%$ všech zisků. Booking společnost vydělala hostiteli $(120 726,65 / (240 865,73 + 120 726,65 + 11 500) \times 100) = 32,36\%$. Zbylé 3,08 % zisků si zprostředkoval hostitel sám. Celkový zisk po úpravě všech pravidelných měsíčních nákladů z Tabulky 20 činil 313 334,6 Kč. Průměrný zisk Airbnb platformy za jeden den rezervace byl za tento rok $(240 865,73 / 158) = 1 524,47$ Kč a u Booking platformy $(120 726,65 / 64) = 1 886,35$ Kč.

Tabulka 27 Zisk Podnikatele č. 3 za rok 2018 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Neupravený zisk
Leden	7 075,37	14 508,4	17 105,77
Únor	0	4 271,39	26,61
Březen	4 538,7	8 326,28	14 556,98
Duben	27 895,75	17 511,92	40 374,67
Květen	28 178,14	4 022,04	27 227,18
Červen	38 662,14	5 184,1	38 498,24
Červenec	44 386,65	0	38 753,65
Srpen	29 915,05	2 893,24	32 280,29
Září	13 435,72	32 336,24	40 483,96
Říjen	11 201,29	28 701,52	34 959,81
Listopad	13 568,39	2 971,52	11 926,91
Prosinec	22 008,53	0	17 140,53
Celkem	240 865,73	120 726,65	313 334,6

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2018), vlastní zpracování.

Hostitel v předchozím roce platil ve fixních nákladech zálohy na elektřinu a plyn, pronajímatelka mu v tomto roce vyplatila přeplatek ve výši 3 391 Kč. Během roku byly

dokupovány pouze toaletní a prací potřeby dohromady ve výši 6 200 Kč. **Hrubý zisk** tedy činil $(313\,334,6 + 3\,391 - 6\,200) = \mathbf{310\,525,6\,Kč}$.

Pro výpočet základu daně z příjmu je nutno opět tento upravený zisk upravit o příjmy a výdaje uskutečněné v jiném roce a o daňově neuznatelné náklady. Zisk se tedy zvýší stejně jako u výpočtu základu daně v případě procentuálního výpočtu o příjem z Booking platformy ve výši 11 232,77 Kč přijatý v tomto roce, který byl vyškrtnut z daňového přiznání v minulém roce. Daňově neuznatelným nákladem hostitele je zaplacená DPH z provize ze zprostředkování Airbnb platformy ve výši 1 915 Kč, která bude základ daně zvyšovat. Dále se hrubý zisk zvýší o výdaje uskutečněné v následujícím roce, mezi které dle Tabulky 26 patří 806 Kč, ovšem v této částce je zahrnuto i DPH z provize Airbnb společnosti, která tuto částku sníží na $(806 - 176) = 630$ Kč. Naopak hrubý zisk se sníží o výdaje uskutečněné v tomto roce, které byly nákladem v roce předchozím a byly tak vyškrtnuty z daňového přiznání ve výši 2 348,09 Kč.

Základem daně vypočteným **skutečnými náklady** je $(310\,525,6 + 11\,232,77 + 1\,915 + 630 - 2\,348,09) = 321\,955,28$ Kč, po zaokrouhlení **321 900 Kč**, je tedy daleko vyšší než základ daně vypočtený náklady v procentní výši, který činí 168 000 Kč. Pro daň z příjmu je možné odpočíst daňovou ztrátu z minulého roku $(168\,000 - 26\,358,51) = 141\,641,49$ po zaokrouhlení 141 600 Kč. Daň z příjmu tedy činí $(141\,600 \times 0,15) = 21\,240$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(168\,000 \times 0,5 \times 0,135) = 11\,340$ Kč a sociální zabezpečení $(168\,000 \times 0,5 \times 0,292) = 24\,528$ Kč. **Daňové odvody** v roce 2018 dohromady činily **57 108 Kč**. **Čistý zisk** Podnikatele č. 3 bez započtení počáteční investice tedy byl v roce 2018 ve výši $(310\,525,6 - 57\,108) = \mathbf{253\,417,6\,Kč}$. **S počáteční investicí** $(253\,417,6 - 18\,206,83) = \mathbf{235\,210,77\,Kč}$.

Ve skutečnosti Podnikatel č. 3 i s **placením nájemného** měl mít **základ daně** $(321\,955,28 - (10\,000 \times 12)) = 201\,955,28$ Kč, po zaokrouhlení **201 900 Kč**. I v tomto případě se tedy vyplatí užít základ daně vypočtený procentuálními náklady ve výši **168 000 Kč**. Se započtením daňové ztráty z minulého roku činí upravený základ daně $(168\,000 - 98\,206,83) = 69\,793,17$ Kč, po zaokrouhlení 69 700 Kč. Daň z příjmu činí $(69\,700 \times 0,15) = 10\,455$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(168\,000 \times 0,5 \times 0,135) = 11\,340$ Kč a sociální zabezpečení $(168\,000 \times 0,5 \times 0,292) = 24\,528$ Kč. **Daňové odvody** za rok 2018 činí **46 323 Kč**. **Čistým ziskem** hostitele **bez počáteční investice** bylo $(310\,525,6 - (10\,000 \times 12) - 46\,323) = \mathbf{144\,202,6\,Kč}$ a **s počáteční investicí** $(144\,202,6 - 98\,206,83) = \mathbf{45\,995,77\,Kč}$.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 5 hodin a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(4 \times 12) = 48$ hodin. Hostitel v tomto roce uskutečnil přes platformu Airbnb celkem 43 rezervací a přes platformu Booking celkem 18 rezervací a 2 rezervace, které si hostitel zprostředkoval sám. Na předávkách hostitel v roce 2017 strávil $((43 + 18 + 2) \times 5) = 315$ hodin. Dohromady tedy podnikatel strávil na předávkách a jiných povinnostech $(315 + 48 + 5) = \mathbf{368\,hodin\,za\,rok\,2018}$.

V tabulce 28 jsou znázorněny veškeré příjmy z rezervací Podnikatele č. 3 za **rok 2019**. Hostitel měl celkový příjem za celý 387 632,09 Kč. Z celkových příjmů platforma Airbnb zprostředkovala $(202\,191 / 387\,632,09 \times 100) = 52,16$ % příjmů s 31 rezervacemi a zaplnila tak 115 dní. Platforma Booking zprostředkovala $(106\,798,09 / 387\,632,09 \times 100) = 27,55$ % všech příjmů za pomoci 11 rezervací, kterými obsadila 44 dní. Hostitel v tomto roce začal využívat platformu Flatio, Platforma mu zprostředkovala 2 rezervace vždy na 2 měsíce celkově za 78 643 Kč. Nejvyšší příjem měl hostitel v měsících duben až červen s příjmem nad 40 000 Kč, mezi úspěšné měsíce by se měl zařadit i říjen, jelikož listopadový příjem z Booking platformy patří do tohoto měsíce, hosté totiž odjížděli 1. listopadu. V tomto roce neměl hostitel žádné špatné měsíce, nejnižší příjem byl v nepopulárních měsících únor a březen, kdy Podnikatel č. 3 využil platformy Flatio a nemusel se o byt ani hosty starat. Z celého roku

tak měl Podnikatel č. 3 pouze 94 neobsazených dní z celého roku. Informace o rezervacích a obsazenosti apartmánu roku 2019 jsou dohledatelné v příloze 22.

Tabulka 28 Příjmy Podnikatele č. 3 za rok 2019 v Kč

	Airbnb	Booking	Flatio	Celkem
Leden	5 345	17 435,46	0	22 780,46
Únor	0	0	17 958	17 958
Březen	0	0	17 359	17 359
Duben	29 390	13 110,74	0	42 500,74
Květen	32 605	12 043,1	0	44 648,1
Červen	19 445	24 182,01	0	43 627,01
Červenec	38 230	0	0	38 230
Srpen	34 181	48 80,95	0	39 061,95
Září	22 340	15 938,79	0	38 278,79
Říjen	20 655	10 284,64	0	30 939,64
Listopad	0	8 922,4	21 663	30 585,4
Prosinec	0	0	21 663	21 663
Celkem	202 191	106 798,09	78 643	387 632,09

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2019), vlastní zpracování.

V tomto roce se neuskutečnil žádný příjem, který by byl výnosem minulého roku ani příjem, který by byl výnosem tohoto roku, ale byl by přijat až v roce následujícím. Celkový příjem tedy činí 387 632,09 Kč. Dílčím základem daně z pronájmu počítaný procentem z příjmu je $(78 643 \times 0,7) = 55 050,1$ Kč a dílčím základem daně z podnikatelské činnosti je $(106 798,09 + 202 191) \times 0,4 = 123 595,636$ Kč. Celkový **základ daně** činí 178 645,736 Kč, po zaokrouhlení **178 600 Kč**.

Část skutečných nákladů Podnikatele č. 3 roku 2019 je znázorněna v tabulce 29. Provize Airbnb společnosti činila v celkové výši 7 340,3 Kč, DPH z provize Airbnb společnosti 1 542 Kč, provize Booking společnosti 16 540,28 Kč a provize Flatio 7 140,79 Kč. Lázeňský poplatek stál hostitele v tomto roce dohromady 6 060 Kč. Na fixních nákladech zaplatil podnikatel stejně jako minulý rok 50 856 Kč. Fixní náklady se započtením nájemného by se zvýšily o 120 000 Kč. Dohromady za všechny pravidelné platby hostitel bez nájemného utratil 89 479,37 Kč a s nájemným 209 479,37 Kč.

Tabulka 29 Pravidelné měsíční náklady Podnikatele č. 3 za rok 2019 v Kč

	Airbnb	Airb. DPH	Booking	Flatio	Láz. popl	Fixní N	Celkem
Leden	194,03	41	2 615,32	0	45	4 238	7 133,35
Únor	0	0	0	1 630,59	0	4 238	5 868,59
Březen	0	0	0	1 576,2	0	4 238	5 814,20
Duben	1 066,89	224	1 966,61	0	915	4 238	8 410,50
Květen	1 183,79	249	1 806,46	0	825	4 238	8 302,25
Červen	705,9	148	3 627,3	0	945	4 238	9 664,20
Červenec	1 387,89	291	0	0	780	4 238	6 696,89
Srpen	1 240,79	261	795,49	0	870	4 238	7 405,28
Září	811,05	170	2 598,38	0	735	4 238	8 552,43
Říjen	749,96	158	1 676,36	0	945	4 238	7 767,32
Listopad	0	0	1 454,36	1 967	0	4 238	7 659,36
Prosinec	0	0	0	1 967	0	4 238	6 205,00
Celkem	7 340,3	1 542	16 540,28	7 140,79	6 060	50 856	89 479,37

Zdroj: Podnikatele č. 3 (2019), vlastní zpracování.

Neupravené celkové zisky a zisky všech zprostředkovávajících platform Podnikatele č. 3 v roce 2019 jsou znázorněny v tabulce 30. Airbnb platforma měla zisk za celý rok 193 309 Kč,

vydělala tak hostiteli $(193\,309 / (193\,309 + 90\,258 + 71\,502,21) \times 100) = 54,44\%$ všech zisků. Booking společnost vydělala hostiteli $(90\,258 / (193\,309 + 90\,258 + 71\,502,21) \times 100) = 25,42\%$. Zbýlých 20,14 % zprostředkovala platforma Flatio. Celkový zisk po úpravě všech pravidelných měsíčních nákladů z Tabulky 29 činil 298 153 Kč. Průměrný zisk Airbnb platformy za jeden den rezervace byl za tento rok $(193\,309 / 115) = 1\,681$ Kč a u Booking platformy $(90\,258 / 44) = 2\,051$ Kč.

Tabulka 30 Zisk Podnikatele č. 3 za rok 2019 v Kč

	Zisk Airbnb	Zisk Booking	Zisk Flatio	Neupravený zisk
Leden	5 110	14 820,14	0	15 647,11
Únor	0	0,00	16 327,41	12 089,41
Březen	0	0,00	15 782,8	11 544,80
Duben	28 099	11 144,13	0	34 090,24
Květen	31 172	10 236,64	0	36 345,85
Červen	18 591	20 554,71	0	33 962,81
Červenec	36 551	0,00	0	31 533,11
Srpen	32 679	4 085,46	0	31 656,67
Září	21 359	13 340,41	0	29 726,36
Říjen	19 747	8 608,28	0	23 172,32
Listopad	0	7 468,04	19 696	22 926,04
Prosinec	0	0	19 696	15 458,00
Celkem	193 309	90 258	71 502,21	298 153

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2019), vlastní zpracování.

Hostitel v předchozím roce platil ve fixních nákladech zálohy na elektřinu a plyn, pronajímatelka mu v tomto roce vyplatila přeplatek ve výši 2 178 Kč. Během roku byly dokupovány stejně jako v předchozím roce toaletní a prací potřeby dohromady ve výši 7 800 Kč. **Hrubý zisk** tedy činil $(298\,153 + 2\,178 - 7\,800) = 292\,531$ Kč.

Pro výpočet základu daně z příjmu se tentokrát hrubý zisk nebude upravit o příjmy uskutečněné v jiném roce, protože se neuskutečnily. Daňově neuznatelným nákladem hostitele je zaplacená DPH z provize ze zprostředkování Airbnb platformy ve výši 1 542 Kč, která bude základ daně zvyšovat. Naopak hrubý zisk se sníží o výdaje uskutečněné v tomto roce, které byly nákladem v roce předchozím a byly tak vyškrtnuty z daňového přiznání ve výši 630 Kč.

Základem daně vypočteným skutečnými náklady je $(292\,531 + 1\,542 - 630) = 293\,443$ Kč, je tedy podstatně vyšší než základ daně počítaný procentem z příjmu 178 600 Kč. Daň z příjmu tedy činí $(178\,600 \times 0,15) = 26\,790$ Kč, veřejné zdravotní pojištění se platí pouze z podnikatelské činnosti a činí tedy $(123\,500 \times 0,5 \times 0,135) = 8\,336,25$ Kč, po zaokrouhlení 8 337 Kč a sociální zabezpečení $(123\,500 \times 0,5 \times 0,292) = 18\,031$ Kč. Daňové odvody v roce 2019 dohromady činily 53 158 Kč. **Čistý zisk** Podnikatele č. 3 tedy byl v roce 2019 ve výši $(292\,531 - 53\,158) = 239\,373$ Kč.

Ve skutečnosti Podnikatel č. 3 i s **placením nájemného** měl mít **základ daně** vypočítaný skutečnými náklady $(293\,443 - (10\,000 \times 12)) = 173\,443$ Kč, po zaokrouhlení 173 400 Kč. Základ daně vypočítaný v procentní výši je nepatrně vyšší **178 600**. I přesto se ale vyplatí využít tento základ daně, protože daňové odvody jsou nižší z důvodu nižšího dílčího základu daně z podnikatelské činnosti počítaného procentem z příjmu. Daň z příjmu činí $(178\,600 \times 0,15) = 26\,790$ Kč, veřejné zdravotní pojištění $(123\,500 \times 0,5 \times 0,135) = 8\,336,25$, po zaokrouhlení 8 337 Kč a sociální zabezpečení $(123\,500 \times 0,5 \times 0,292) = 18\,031$ Kč, celkové daňové odvody činí 53 158 Kč. **Čistý zisk** tedy byl $(292\,531 - 120\,000 - 53\,158) = 119\,373$ Kč.

Roční časové ohodnocení na daňové povinnosti je 5 hodin a čas strávený na jiných měsíčních povinnostech $(4 \times 12) = 48$ hodin. Hostitel v tomto roce uskutečnil přes platformu Airbnb

celkem 31 rezervací, přes platformu Booking celkem 11 rezervací a přes platformu Flatio 2 rezervace. Na předávkách hostitel v roce 2019 strávil $((31 + 11 + 2) \times 5) = 220$ hodin. Dohromady tedy podnikatel strávil na předávkách a jiných povinnostech $(220 + 48 + 5) = 273$ hodin za rok 2018.

3.3 Rozbor tří vybraných bytů v dlouhodobém pronájmu

Tato podkapitola diplomové práce má za úkol vypočítat, jak by si stály totožné byty vybraných anonymních podnikatelů, kdyby je namísto krátkodobých pronájmů pronajímali dlouhodobě. Stejně jako v předchozí části, která pojednávala o krátkodobých pronájmech, jsou zde rozebrány příjmy a náklady, ze kterých se vypočítá zisk těchto dlouhodobých pronájmů. Tento zisk je následně snížen o další poplatkové a daňové povinnosti a tím je vypočítán čistý zisk podnikatele. Tento čistý zisk podnikatele je následně doplněn o ohodnocený čas, který by pronajímatel strávil při provozování této činnosti.

Mezi činnosti jednotlivých podnikatelů je nutné nákladově ohodnotit nejprve čas strávený na činnostech, které měly být uskutečněny již před začátkem podnikání. Tyto nákladově ohodnocené činnosti budou následně zahrnuty mezi počáteční investice všech tří podnikatelů. Oproti krátkodobým pronájmům není potřeba pro tuto činnost vytvářet živnostenské oprávnění ani se přihlašovat k jednotlivým úřadům. Do počáteční investice je nutné zahrnout pouze úvodní výdaje na opravy bytu a čas strávený pro nalezení nájemníka. Dle Podnikatele č. 2 (2019) je vhodné využít realitní kancelář, vedle právní jistoty a ověření zájemce totiž pronajímateli ušetří spoustu drahocenného času. Stejný zdroj dodává, že za tuto službu pronajímatel nebude platit žádnou provizi, tu si totiž realitní kancelář vezme od budoucího nájemce. Jak již bylo řečeno v teoretické části, není vhodné podepisovat ani exkluzivní smlouvu, popřípadě jen krátkodobě. **Časová náročnost na nalezení realitní kanceláře**, podpis smlouvy o zastupování a předání klíčů od nemovitosti a podpisu smlouvy s novým nájemcem je ohodnocena Podnikatelem č. 2 (2020), viz příloha 8, přibližně na **4 hodiny**.

Další povinnosti, které je nutné ohodnotit časovou náročností, jsou činnosti, které jsou uskutečňovány během dlouhodobých pronájmů. Mezi tyto povinnosti patří pouze roční výpočet daně z příjmu a podání **daňového přiznání**, to je ohodnoceno Podnikatelem č. 2, viz příloha 8, na **2 hodiny**. Pronajímatel má dále za povinnost provádět větší opravy bytu, menší opravy provádí nájemce na vlastní náklady. Tyto větší opravy jsou výjimečné.

Vítězslav Gebas (2019), viz příloha 6, vlastník realitní kanceláře Gebas Reality, zmínil, že ceny dlouhodobých nájmu v Praze se za poslední 3 roky zvýšily o 30 %. I Jakešová (2019) zmiňuje nárůst průměrného nájmu o 40 % za posledních 5 let. Dále uvádí, že větší byty se dají pronajmout během dvou měsíců, menší byty se v současné době pronajmou okamžitě. Nejvěrohodněji ovšem meziroční růst nájemného vystihuje průměrný meziroční index spotřebitelských cen v oblasti nájemného z bytu přímo v Praze. V roce 2016 činil 100,4 %, v roce 2017 102,8 % (ČSÚ, 2020d), v roce 2018 105,5 %, v roce 2019 105,1 % (ČSÚ, 2020b). Tento index je nutné doplnit o míru inflace, ta činila v roce 2016 0,6 %, v roce 2017 1,7 % (ČSÚ, 2020e), v roce 2018 3 % a v roce 2019 5,3 % (ČSÚ, 2020c). Za rok 2016 tedy nájemné vzrostlo o $(0,4 + 0,6) = 1$ %, v roce 2017 o $(2,8 + 1,7) = 4,5$ %, v roce 2018 o $(5,5 + 3) = 8,5$ %, v roce 2019 o $(5,1 + 5,3) = 10,4$ %. Výše nájemného u daných bytů je stanovena na základě dat z výsledků analýzy nájemného v ČR (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019c), průměrné tržní nájemné je zde členěno dle městských částí Prahy a jsou platná k červnu roku 2019. Meziroční růst tržního nájemného je tedy nutné snížit o polovinu $(10,4 / 2) = 5,2$ %.

3.3.1 Podnikatelka č. 1

Z výsledků analýzy nájenného v ČR vyplývá (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019c), že na Praze 9 je průměrná tržní hodnota nájenného 262 Kč za m². Podnikatelka č. 1 vlastní byt o velikosti 100 m², tržní hodnota nájenného je tedy k červnu roku 2019 $(262 \times 100) = 26\,200$ Kč. **Na začátku roku 2019** by tedy **nájem** činil $(26\,200 / (1 + 0,052)) = 24\,905$ Kč. Této částce odpovídají i nabídkové ceny nájmu podobných nemovitostí na platformě Srealit (2019), dle šetření se nabídkové ceny pohybují okolo 25 000 Kč za měsíc plus poplatky. Je však nutné připomenout, že nabídkové ceny jsou vyšší než tržní ceny. **Na začátku roku 2018** by byl nájem o 8,5 % nižší než nájem na začátku roku 2019, měsíční příjem by tedy byl $(24\,905 / (1 + 0,085)) = 22\,954$ Kč. **Na začátku roku 2017** by byl nájem o 4,5 % nižší než nájem na začátku roku 2018, měsíční příjem by tedy byl $(22\,954 / (1 + 0,045)) = 21\,966$ Kč. Podnikatelka č. 1 poskytovala krátkodobý pronájem od července roku 2016. Na začátku července roku **2016** by byl tento nájem o $(1 / 12 \times 7) = 0,583$ % nižší, činil tedy $(21\,966 / (1 + 0,00583)) = 21\,839$ Kč.

Podnikatelka č. 1 by stejně jako před zahájením krátkodobých pronájmů musela nemovitost uvést do reprezentativního stavu, aby jej bylo možné pronajmout za relativně vysoké peníze. Uskutečnily by se tedy stejné opravy bytu ve výši **134 442** Kč. V tuto chvíli by se dala nemovitost reprezentovat jako částečně vybavená. Bylo by možné byt nabízet plně vybaven, pokud by se zainvestovalo do nábytku podobně jako v případě krátkodobých pronájmů ve výši **32 188** Kč. Pro dlouhodobý pronájem není zapotřebí nakupovat žádná prostěradla, povlečení, ručníky, čisticí prostředky, prací prostředky ani toaletní prostředky během celého pronájmu. Jediným nákladem pronajímatelky by byl fond oprav, který nelze převést na nájemce.

Mezi tyto počáteční investice je také zapotřebí zahrnout čas strávený na nalezení nájemníka. Jak již bylo zmíněno výše, nejvhodnější a nejúspěšnější variantou je využít realitní kancelář, která všechny činnosti související s nalezením nájemce vyřeší za pronajímatele. Pronajímatel tedy na nalezení nájemce stráví pouze **4 hodiny času**.

Měsíčním výdajem Podnikatelky č. 1 je fond oprav, který je nutné každý měsíc od příjmu odečítat. Tento fond oprav je ve výši 25 Kč za metr čtvereční každý měsíc, činí tedy $(25 \times 100) = 2\,500$ Kč. Náklady za 7 měsíců činí $(2\,500 \times 7) = 17\,500$ Kč. Tento fond oprav je ovšem daňově uznatelným nákladem, pouze v případě, že nebyl použit na rekonstrukci baráku, mohli z něho být zaplacený pouze opravy, které nezhodnocují nemovitost. V tomto roce se uskutečnily pouze opravy.

V červenci roku **2016** by měsíční nájem činil 21 839 Kč. Za 7 měsíců by se **příjem** z dlouhodobých pronájmů vyšplhal na $(21\,839 \times 7) = 152\,873$ Kč. V případě zdanění pronájmu dle § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, je možno uplatnit 30 % nákladů z příjmu. **Základem daně procentem z příjmu** je $(152\,873 \times 0,7) = 107\,011,1$ Kč, po zaokrouhlení **107 000 Kč**. Podnikatelce se ale vyplatí užít základ daně vypočítaný skutečnými náklady, pronajímatelka si totiž může uplatnit počáteční investici, která dohromady i s nábytkem činila $(134\,442 + 32\,188) = 166\,630$ Kč, je tedy vyšší než všechny příjmy tohoto roku. **Čistý zisk** pronajímatelky by činil $(152\,873 - 17\,500) = 135\,373$ Kč, **s počáteční investicí** by skončila **ve ztrátě** $-(135\,373 - 166\,630) = 31\,257$ Kč. Na dani z příjmu by tedy pronajímatelka v tomto roce nic neodvedla. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

V roce **2017** by měsíční nájem činil 21 966 Kč a za celý rok $(21\,966 \times 12) = 263\,592$ Kč. Fond oprav je ve výši $(25 \times 100 \times 12) = 30\,000$ Kč za celý rok. Náklady vypočtené procentem z příjmu činí $(263\,592 \times 0,3) = 79\,077,6$ Kč. Již není nutné počítat náklady ve skutečné výši, jelikož té procentní výše nedosáhnou. **Základem daně** je tedy $((263\,592 \times 0,7) = 184\,514,4$ Kč. Je možné základ daně upravit o odpočet za ztrátu z minulého roku. Upraveným základem daně

je tedy $(184\,514,4 - 31\,257) = 153\,257,4$ Kč, po zaokrouhlení **153 200 Kč**. Daň z příjmu by činila $(153\,200 \times 0,15) = 22\,980$ Kč. **Čistý zisk** pronajímatelky by činil v tomto roce $(263\,592 - 30\,000 - 22\,980) = 210\,612$ Kč **bez ztráty z minulého roku** $(210\,612 - 31\,257) = 179\,355$ Kč **se započítáním ztráty**. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

V roce **2018** by měsíční nájem činil 22 954 Kč a za celý rok $(22\,954 \times 12) = 275\,448$ Kč. Základ daně vypočtený procentem z příjmu činí $(275\,448 \times 0,7) = 192\,813,6$ Kč, po zaokrouhlení 192 800 Kč. Daň z příjmu je tedy $(192\,800 \times 0,15) = 28\,920$ Kč. **Čistý zisk** pronajímatelky by činil $(275\,448 - 30\,000 - 28\,920) = 216\,528$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

V roce **2019** by **příjem** činil 24 905 Kč a za celý rok $(24\,905 \times 12) = 298\,860$ Kč. **Základ daně** vypočtený procentem z příjmu činí $(298\,860 \times 0,7) = 209\,202$ Kč, po zaokrouhlení **209 200 Kč**. Daň z příjmu je $(209\,200 \times 0,15) = 31\,380$ Kč. **Čistý zisk** pronajímatelky by činil $(298\,860 - 30\,000 - 31\,380) = 237\,480$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

3.3.2 Podnikatel č. 2

Podnikatel č. 2 má tuto nemovitost od roku 2017 pronajatou za 20 000 Kč plus poplatky ve výši 5 000 Kč, v prvním roce nabízel nemovitost 8 měsíců. Z výsledků analýzy nájemného v ČR vyplývá (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019c), že na Praze 1 je průměrná tržní hodnota nájemného **501 Kč za m²**. Podnikatel č. 2 má byt o velikosti 59 m², tržní hodnota nájemného je tedy k červnu roku 2019 $(501 \times 59) = 29\,559$ Kč. **Na začátku roku 2019** by tedy **nájem** činil $(29\,559 / (1 + 0,052)) = 28\,098$ Kč. **Na začátku roku 2018** by byl nájem o 8,5 % nižší než nájem na začátku roku 2019, měsíční příjem by tedy byl $(28\,098 / (1 + 0,085)) = 25\,897$ Kč. Podnikatel č. 2 poskytoval krátkodobý pronájem od května roku 2017. **V květnu roku 2017** by byl tento nájem o $(4,5 / 12 \times 8) = 3$ % nižší než nájem na začátku roku 2018, činil tedy $(25\,897 / (1 + 0,03)) = 25\,143$ Kč.

Podnikatel č. 2 neprováděl v bytě žádné rekonstrukce, ty byly totiž provedeny samotnou majitelkou bytu. Byt byl vybaven již při předávce vestavěnou skříní a kuchyňskou linkou, byl tedy částečně vybaven. Bylo by ale možné byt nabízet plně vybaven, pokud by se zainvestovalo do nábytku podobně jako v případě krátkodobého pronájmu, investice by byla ve výši **86 822 Kč**. Žádné další vybavení by nebylo potřeba kupovat. Ale je nutné mezi počáteční investice zahrnout čas pronajímatele strávený na nalezení nájemníka za pomoci realitní kanceláře, které zabere **4 hodiny času**.

Měsíční příjem v roce **2017** činil **25 143 Kč**. Za 8 měsíců by se příjem z dlouhodobých pronájmů vyšplhal na $(25\,143 \times 8) = 201\,144$ Kč. Základem daně vypočteným procentem z příjmu je $(201\,144 \times 0,7) = 140\,800,8$ Kč. Pronajímatel si ale může uplatnit počáteční investici do nábytku, která činila 86 822 Kč a fond oprav, který je v tomto roce daňově uznatelným, jelikož se na baráku uskutečňovali pouze opravy, žádné rekonstrukce. Tento fond oprav je ve výši 20 Kč za metr čtvereční každý měsíc, činí tedy $(20 \times 59) = 1\,180$ Kč. Náklady za 8 měsíců činí $(1\,180 \times 8) = 9\,440$ Kč. **Základem daně** vypočteným skutečnými náklady je $(201\,144 - 86\,822 - 9\,440) = 104\,882$ Kč, po zaokrouhlení **104 800 Kč**. Pronajímatel by v tomto roce výpočtem skutečných nákladů zaplatil na dani z příjmu $(104\,800 \times 0,15) = 15\,720$ Kč. **Čistý zisk** pronajímatele by za rok 2017 činil $(201\,144 - 9\,440 - 15\,720) = 175\,984$ Kč **bez investice, s investicí** $(175\,984 - 86\,822) = 89\,162$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

Měsíční příjem činil v roce 2018 25 897 Kč, za celý rok $(25\,897 \times 12) = 310\,764$ Kč. Základem daně vypočtený procentem z příjmu je $(310\,764 \times 0,7) = 217\,534,8$ Kč a daní z příjmu $(217\,500 \times 0,15) = 32\,625$ Kč. Výdajem je opět fond oprav ve výši $(1\,180 \times 12) = 14\,160$ Kč za celý rok. Čistý zisk pronajímatele by tedy činil $(310\,764 - 14\,160 - 32\,625) = 263\,979$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou 2 hodiny.

Měsíční příjem činil v roce 2019 28 098 Kč, za celý rok $(28\,098 \times 12) = 337\,176$ Kč. Základem daně vypočtený procentem z příjmu je $(337\,176 \times 0,7) = 236\,023,2$ Kč a daní z příjmu $(236\,000 \times 0,15) = 35\,400$ Kč. Výdajem je opět fond oprav ve výši $(1\,180 \times 12) = 14\,160$ Kč za celý rok. Čistý zisk pronajímatele by tedy činil $(337\,176 - 14\,160 - 35\,400) = 287\,616$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou 2 hodiny.

Podnikatel č. 2 ve skutečnosti není vlastníkem nemovitosti a má nemovitost pronajatou, majiteli bytu platí měsíčně 20 000 Kč plus poplatky. Nájemné není příliš vysoké, a tak se mu nabízí varianta následného dlouhodobého podnájmu nemovitosti. Počáteční investice by v tomto případě činila výdaje za nábytek ve výši 86 822 Kč. V roce 2017 by měl základ daně vypočítaný skutečnými náklady $(201\,144 - (8 \times 20\,000)) = 41\,144$ Kč a s počáteční investicí $(41\,144 - 86\,822) = -45\,678$ Kč. V roce 2018 by byl základem daně vypočtený skutečnými náklady $(310\,764 - (12 \times 20\,000)) = 70\,764$ Kč, je výhodnější než základ daně počítaný procentem z příjmu 217 534,8 Kč. Ze základu daně lze ještě odečíst ztrátu z minulého roku $(70\,764 - 45\,678) = 25\,086$ Kč. Daň z příjmu činí $(25\,000 \times 0,15) = 3\,750$ Kč. Čistý zisk podnajímatele by činil $(70\,764 - 3\,750) = 67\,014$ Kč. V roce 2019 by byl základem daně vypočteným skutečnými náklady $(337\,176 - ((12 \times 20\,000))) = 97\,176$ Kč, je znova výhodnější než základ daně počítaný procentem z příjmu 236 023,2 Kč. Daň z příjmu činí $(97\,176 \times 0,15) = 14\,576,4$ Kč. Čistý zisk podnajímatele by činil $(97\,176 - 14\,576,4) = 82\,599,6$ Kč.

3.3.3 Podnikatel č. 3

Byt se nachází na Praze 1 a je velký stejně jako u předchozího pronajímatele. Tržní hodnota nájemného je tedy na začátku roku 2019 i 2018 stejná jako u předchozího pronajímatele 28 098 Kč a 25 897 Kč, liší se pouze v roce 2017, protože Pronajímatel č. 3 poskytoval krátkodobý pronájem pouze 5 měsíců. Na začátku srpna roku 2017 by měsíční nájem byl o $(4,5 / 12 \times 8) = 3$ % nižší než nájem na začátku roku 2018, činil by tedy $(25\,897 / (1 + 0,03)) = 25\,143$ Kč.

Podnikatel č. 3 neprováděl v bytě žádné rekonstrukce, byly provedeny jen menší opravy zdí. Byt byl vybaven starou kuchyňskou linkou, byl tedy částečně vybaven. Bylo by ale možné byt nabízet plně vybaven, pokud by se zainvestovalo do nábytku podobně jako v případě krátkodobého pronájmu, investice by byla ve výši 35 557 Kč. Žádné další vybavení by nebylo potřeba kupovat. Ale je nutné mezi počáteční investice zahrnout čas pronajímatele strávený na nalezení nájemníka za pomoci realitní kanceláře, které zabere 4 hodiny času.

Měsíční nájem v srpnu roku 2017 činí 25 143 Kč. Za 5 měsíců by se příjem z dlouhodobých pronájmů vyšplhal na $(25\,143 \times 5) = 125\,715$ Kč. Měsíčním nákladem fond oprav, který je nutné každý měsíc od příjmu odečítat. Tento fond oprav je ve výši 20 Kč za metr čtvereční každý měsíc, činí tedy $(20 \times 59) = 1\,180$ Kč. Náklady za 5 měsíců činí $(1\,180 \times 5) = 5\,900$ Kč, v tomto roce jsou daňově uznatelným nákladem. Základem daně vypočteným procentem z příjmu je $(125\,715 \times 0,7) = 88\,000,5$ Kč. Pronajímatel si ale může uplatnit počáteční investici do nábytku, která činila 35 557 Kč. Základem daně vypočteným skutečnými náklady je $(125\,715 - 35\,557 - 5\,900) = 84\,258$ Kč, po zaokrouhlení 84 200 Kč. Pronajímatel by v tomto roce výpočtem skutečných nákladů zaplatil na daní z příjmu $(84\,200 \times 0,15) = 12\,630$ Kč. Čistý zisk pronajímatele by za rok 2017 činil $(125\,143 - 12\,630 - 5\,900) = 106\,613$ Kč bez počáteční

investice, s počáteční investicí $(106\,613 - 35\,557) = 71\,056$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

Měsíční nájem v **roce 2018** činí 25 897 Kč, za celý rok $(25\,897 \times 12) = 310\,764$ Kč. Základem daně vypočtený procentem z příjmu je $(310\,764 \times 0,7) = 217\,534,8$ Kč a daní z příjmu $(217\,500 \times 0,15) = 32\,625$ Kč. Výdajem je opět fond oprav ve výši $(1\,180 \times 12) = 14\,160$ Kč za celý rok. **Čistý zisk** pronajímatele by tedy činil $(310\,764 - 14\,160 - 32\,625) = 263\,979$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

Měsíční nájem v **roce 2019** činí **28 098 Kč**, za celý rok $(28\,098 \times 12) = 337\,176$ Kč. Základem daně vypočtený procentem z příjmu je $(337\,176 \times 0,7) = 236\,023,2$ Kč a daní z příjmu $(236\,000 \times 0,15) = 35\,400$ Kč. Výdajem je opět fond oprav ve výši $(1\,180 \times 12) = 14\,160$ Kč za celý rok. **Čistý zisk** pronajímatele by tedy činil $(337\,176 - 14\,160 - 35\,400) = 287\,616$ Kč. Časové ohodnocení za výpočet, vyplnění a podání daňového přiznání jsou **2 hodiny**.

Podnikatel č. 3 ve skutečnosti **není vlastníkem** nemovitosti a má nemovitost pronajatou za velmi nízké nájemné 10 000 Kč měsíčně plus poplatky. Nabízí se mu tedy zajímavá varianta následného **dlouhodobého podnájmu** nemovitosti. **Počáteční investice** by v tomto případě činila výdaje za nábytek a výdaje za nájem i s poplatky, které byly vynaloženy za dobu přípravy bytu. Poplatky jsou sníženy o fond oprav, který je v nich zahrnut, protože ty platí pouze majitel nemovitosti. Počáteční investice tedy činí $(35\,557 + 42\,714 - (1180 \times 3)) = 74\,731$ Kč. V roce **2017** by měl základ daně vypočítaný skutečnými náklady $(125\,715 - (5 \times 10\,000)) = 75\,715$ Kč a s počáteční investicí $(75\,715 - 35\,557) = 40\,158$ Kč, po zaokrouhlení 40 100 Kč. Tento základ daně je výhodnější než základ daně v procentní výši 88 000 Kč. Daň z příjmu by činila $(40\,100 \times 0,15) = 6\,015$ Kč. **Čistý zisk** by tedy byl bez počáteční investice $(75\,715 - 6\,015) = 69\,700$ Kč a s investicí $(69\,700 - 35\,557) = 34\,143$ Kč. V roce **2018** by byl základem daně vypočtený skutečnými náklady $(310\,764 - (12 \times 10\,000)) = 190\,764$ Kč, je opět výhodnější než základ daně počítaný procentem z příjmu 217 534,8 Kč. Daň z příjmu činí $(190\,700 \times 0,15) = 28\,605$ Kč. **Čistý zisk** podnajímatele by činil $(190\,764 - 28\,605) = 162\,159$ Kč. V roce **2019** by byl základem daně vypočtený skutečnými náklady $(337\,176 - ((12 \times 10\,000))) = 217\,176$ Kč, je znova výhodnější než základ daně počítaný procentem z příjmu 236 023,2 Kč. Daň z příjmu činí $(217\,100 \times 0,15) = 32\,565$ Kč. **Čistý zisk** podnajímatele by činil $(217\,176 - 32\,565) = 184\,611$ Kč.

3.4 Zhodnocení

Z pohledu poskytování ubytovacích služeb v soukromých bytech, je vysoká pravděpodobnost, že se sdílená ekonomika a s ní i krátkodobé pronájmy budou nadále rozvíjet a stát jí v tom nebude výrazně překážet, tyto služby jsou totiž výhodné z pohledu hostitele, hostů, státu a s ním i celé ekonomiky. Ovšem množství aktivních nabídek v posledních letech neroste, spíše naopak upadá. Problémem je dále fakt, že se tento trh velice profesionalizuje a krátkodobé pronájmy v soukromí poskytují hlavně firmy, hostitelů, jako jednotlivců, kteří provozují tyto služby pro přivýdělek, je velice málo. Nemají totiž úspory z rozsahu, jako firmy poskytující více nemovitostí. Nenabízí ani tak kvalitní služby, mají tedy horší nabídky a tím horší recenze. Nad provozováním ubytovacích služeb a povinností s nimi spojené stráví spoustu času, přičemž výpomoc by se jim příliš nevyplatila. Turisté směřují hlavně do hlavního města České republiky, je to znatelné i na velké nabídce aktivních apartmánů v Praze 12 819, z nich je ale pouze 6 133 celých apartmánů, které jsou pronajímány pravidelně. Nejoblíbenější destinací je ale centrum Prahy, kde se nachází i přes největší počet nabídek nejvyšší obsazenost apartmánů v porovnání s celou Českou republikou. Pro krátkodobé pronájmy v soukromí jsou zajímavá i jiná větší města, nebo turisticky oblíbené destinace, je zde ale daleko nižší nabídka apartmánů.

Zisk z krátkodobých pronájmů v soukromí je velice nejistý, úspěšných hostitelů v Praze je pouze 1/3. Dále je velice důležité umístění apartmánu, výnosnost oproti dlouhodobému pronájmu je totiž pouze v centru Prahy, v okolních částech Prahy je již v roce 2019 téměř podobná. Příjmy totiž musí být na tolik vysoké, aby zvládly pokrýt příjmově horší měsíce a veškeré náklady, které mohou dosahovat až 2/3 příjmů. Oproti dlouhodobému pronájmu hostitelé totiž musí platit i internet, vodu, plyn, energie, drobné opravy, hygienické a úklidové potřeby, provize webovým platformám, odvody městu, sociální a zdravotní pojištění, DPH. Vedle finančních výdajů hostitelé musí zajistit úklid apartmánu, nákupy, opravy, komunikaci s hosty, předávání apartmánu hostům a správní povinnosti. Příjmově vychází velice dobře i Český Krumlov a Chomutov, ale zde je velice nízký počet aktivních nabídek. V Českém Krumlově obsadí svou nabídku na 7-12 měsíců pouze 23 % hostitelů, v Chomutově pouze 9 %.

Pronajímat nemovitost dlouhodobě bude vždy vhodná investice, je totiž spousta lidí, mladých i starších, kteří si vlastní bydlení nemohou dovolit. V celé České republice bydlí 19 % domácností v nájmu a 22,4 % je pronajatých bytů. Čím větší obec, tím větší procento pronájmů. Nejvyšší podíl nájemního bydlení je tedy v Praze (31 % domácností, 184 186 bytů), dále je mnoho bytů k pronájmu v Brně a v Ostravě. Nájemní bydlení sice nejčastěji využívají nejchudší rodiny (55,9 %), ale 38 % rodin spadá i do skupiny domácností s nejvyššími čistými příjmy. Na rozdíl od krátkodobých pronájmů, je velká poptávka po nájemním bydlení i mimo centrum měst. Pronajímatelé mají pravidelný fixní příjem s nízkými náklady, s nízkou daňovou zátěží a minimální námahou. Meziročně přitom tržní cena nájmu narůstá minimálně v letech 2015-2019. Zmíněný stav o stavu krátkodobých a dlouhodobých pronájmech nyní narušila pandemie COVID-19, zainteresovaní ale věří, že až se ekonomika zcela obnoví vrátí se i ceny na reálním trhu.

Z pohledu konkrétních podnikatelů, je vhodné provést počáteční investice do opravy bytu a popřípadě i vybavení nemovitosti u obou druhů pronájmu, zvyšuje totiž cenu nájmu i cenu ubytování. U krátkodobých pronájmů je tato investice navýšena ještě o další výdaje na ručníky, prostěradla, povlečení a kuchyňské vybavení, je tedy vyšší než u dlouhodobých pronájmů, ale zanedbatelná oproti celkové investici na rekonstrukci a vybavení apartmánu. U krátkodobých pronájmů je časová náročnost před začátkem provozování činnosti ohodnocena na několik dní, u dlouhodobých pronájmů jen 4 hodiny, pokud je pro nalezení nájemníka využita realitní kancelář.

Čisté zisky a časové náročnosti v krátkodobém i dlouhodobém pronájmu za všechny roky činnosti **Podnikatelky č. 1** jsou uvedeny v tabulce 31. Čistý zisk v krátkodobých pronájmech je podle předpokladu vyšší, ovšem překvapivě tento zisk není nijak markantní oproti dlouhodobému pronájmu. Například za 7 měsíců v roce 2016 byl tento zisk pouze o $(142\,085 - 135\,373) = 6\,712$ Kč vyšší. A k tomu ještě hostitelka pracovala o $(283 - 2) = 281$ hodin více, než kdyby nemovitost pronajala dlouhodobě. Hostitelka pracovala za $(6\,712 / 281) = 23,89$ Kč za hodinu.

Tabulka 31 Výsledky Podnikatelky č. 1, vlatník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)

	Krátkodobý pronájem		Dlouhodobý pronájem		Čistá hodinová mzda	
	Čistý zisk	Časová náročnost	Čistý zisk	Časová náročnost	S investicí	Bez investice
Počáteční investice	184 951	Několik dní	166 630	4		
2016	142 085	283	135 373	2	0	23,89
2017	225 528,84	543	210 612	2	11,21	27,57
2018	260 207,99	592	216 528	2	74,04	74,04
2019	310 344,49	333	237 480	2	220,13	220,13

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2016; 2017; 2018; 2019), vlastní zpracování.

V roce 2017 hostitelka vydělala oproti dlouhodobému pronájmu o $(225\,528,84 - 210\,612) = 14\,916,84$ Kč víc, a přitom pracovala o $(543 - 2) = 541$ hodin déle. V tomto roce tedy pracovala za hrozných $(14\,916,84 / 541) = 27,57$ Kč za hodinu. V roce 2018 Podnikatelka č. 1 vydělala oproti dlouhodobému pronájmu o $(260\,207,99 - 216\,528) = 43\,679,99$ Kč víc, pracovala tedy za $(43\,679,99 / (592 - 2)) = 74,04$ Kč za hodinu. V roce 2019 hostitelka vydělala oproti dlouhodobému pronájmu nejvíce ze všech let $(310\,344,49 - 237\,480) = 72\,864,49$ Kč. V tomto roce také využila střednědobého pronájmu a díky tomu má i nižší časovou náročnost, oproti dlouhodobému pronájmu hostitelka pracovala o $(333 - 2) = 331$ hodin více. Její čistá hodinová mzda byla $(72\,864,49 / 331) = 220,13$ Kč za hodinu.

Pokud by se mezi čisté zisky započítala i počáteční investice, Podnikatelka č. 1 by v prvním roce podnikání u obou pronájmů nevydělala nic, v krátkodobých pronájmech by totiž hostitelka splatila pouze $(142\,085 / 184\,951 \times 100) = 76,82$ % počáteční investice, v dlouhodobém $(135\,373 / 166\,630 \times 100) = 81,24$ % počáteční investice, v dlouhodobém pronájmu byl tedy splacen vyšší podíl počáteční investice. V roce 2017 by byl zisk s počáteční investicí v krátkodobém pronájmu $(210\,612 + 135\,373 - 166\,630) = 179\,355$ Kč, v dlouhodobém pronájmu $(132\,755 + 207\,168 - 166\,630) = 173\,293$ Kč. Rozdíl čistých zisků mezi jednotlivými pronájmy by byl $(179\,355 - 173\,293) = 6\,062$ Kč a hostitelka by tedy v tomto roce pracovala za $(9\,369,84 / (543 - 2)) = 11,21$ Kč.

V případě krátkodobého pronájmu měla podnikatelka v roce 2016 průměrný měsíční zisk ve výši $(142\,085 / 7) = 20\,297,86$ Kč, v dlouhodobém pronájmu $(135\,373 / 7) = 19\,339$ Kč. Rozdíl činí pouze 958,86 Kč. V roce 2017 byl průměrný čistý zisk krátkodobého pronájmu $(225\,528,84 / 12) = 18\,794,07$ Kč, v dlouhodobém pronájmu $(210\,612 / 12) = 17\,551$ Kč, hostitelka tedy každý měsíc vydělala průměrně o 1 243,07 Kč více. V roce 2018 byl průměrný zisk krátkodobého pronájmu $(260\,207,99 / 12) = 21\,684$ Kč, v dlouhodobém pronájmu $(216\,528 / 12) = 18\,044$ Kč. Hostitelka tedy v tomto roce každý měsíc vydělala průměrně o 3 640 Kč více. V roce 2019 byl průměrný zisk krátkodobého pronájmu $(310\,344,49 / 12) = 25\,862$ Kč a dlouhodobého pronájmu $(237\,480 / 12) = 19\,790$ Kč. Průměrný měsíční rozdíl byl tedy 6 072 Kč.

Pokud by se odpracované hodiny v krátkodobém pronájmu přepočítaly na den, v roce 2016 by Podnikatelka č. 1 průměrně pracovala $(283 / 7 / 30) = 1,35$ hodin denně, v roce 2017 $(543 / 365) = 1,49$ hodin denně, v roce 2018 $(592 / 365) = 1,62$ hodin denně a v roce 2019 $(333 / 365) = 0,91$ hodin denně. Kdyby bylo možné čas rozdělit na jednotlivé dny, bylo by vše daleko jednodušší. Bohužel tento strávený čas není možné rozdělit na každý den v roce, nejdelší čas zaberou předávky v určité dny a v určité hodiny. Vzhledem k tomu, že Podnikatelka č. 1 stráví na jedné předávce 7 hodin, je poměrně obtížné vedle krátkodobých pronájmů chodit do normální práce s běžnou pracovní dobou, která obnáší nepřetržitě 8 hodin pracovní doby. Pokud by přece jen krátkodobý pronajímatel pracoval na plný úvazek ve svém zaměstnání, musel by mít zařízenou flexibilní pracovní dobu a pracoval by minimálně (8 hodin zaměstnání + 7 hodin předávka) = 15 hodin. Podnikatelka tedy musí v určité dny pracovat od rána až do večera, pracuje i o víkendech, a pokud si nesežene člověka, který by ji zaskočil, nemůže odjet nikam na dovolenou. Mohla by odjet pouze v zimě, kdy apartmán není tolik obsazený.

Vzhledem k tomu, že krátkodobý pronájem je opravdu hodně pracný, nabízí se možnost využití brigádníka. Bohužel zisk oproti dlouhodobému pronájmu není nijak markantní a využitím brigádníka by se zisk z krátkodobého pronájmu ještě snížil. Například v roce 2018 byl rozdíl čistých zisků obou pronájmů 43 679,99 Kč, hostitelka by mohla brigádníkovi vyplatit maximálně $(43\,679,99 / 77) = 567,27$ Kč za jednu předávku, za tyto peníze by mohla využít jedinečně individuální uklízečku, ani úklidovou firmu by totiž nedokázala zaplatit. V roce 2019 už by firmě zaplatit dokázala, měla by totiž na jednu předávku $(72\,864,49 / 42) = 1\,734,87$ Kč.

Například firma Cleanfactory (2019), která nabízí úklid nemovitosti přímo pro účely krátkodobých pronájmů, by uklidila tuto nemovitost za 750 Kč, také by se byla schopna starat o prádlo, za které by hostitelka zaplatila průměrně 350 Kč. Tato cena patří k relativně nižším oproti jiným firmám (Uklidmi, 2019), (Maid Provider agency, 2019). Nabízí se ještě možnost využití platformy Blahobyty (2019) s komplexní správou nemovitosti, která si účtuje 15 % ze zisku, za předpokladu podobných zisků apartmánu ve správě této firmy by v roce 2018 jejich provize činila $(390\,309,99 \times 0,15) = 58\,546,5$ Kč. Podnikatelka by tedy nakonec vydělala méně než v dlouhodobém pronájmu, protože provize platformy by převýšila čistý zisk s náklady na ušlé příležitosti ve výši 43 679,99 Kč.

Na začátku roku 2019, kdy jsou měsíce při krátkodobých pronájmech téměř neobsazené, Podnikatelka č. 1 (2019a) zkusila úspěšně využít i portál Flatio, který využívají lidé pro střednědobé zajištění ubytování, a to v rozmezí 14 dní až 3 měsíců. Po detailním rozboru zisků jednotlivých měsíců je patrné, proč se k tomuto kroku majitelka bytu rozhodla. Klienti využívající krátkodobé cestování mají totiž své oblíbené (sezónní) či neoblíbené (mimosezónní) měsíce, to může dokonce způsobit, že má hostitelka tak málo rezervací, že náklady za byt převýší příjmy. Díky využití platformy Flatio Podnikatelka č. 1 dokázala v těchto neatraktivních měsících s minimální poptávkou po bydlení (leden, únor, listopad) snížit náklady a čas strávený na předávkách.

Po celkovém rozboru krátkodobých i dlouhodobých pronájmů Podnikatelky č. 1 se krátkodobé pronájmy oproti dlouhodobým nevyplatí, i přestože zisk z krátkodobých pronájmů je vyšší, časová náročnost na tento druh pronájmu je podstatně větší. Pokud by podnikatelka č. 1 chtěla dále provozovat krátkodobé pronájmy, určitě by tuto činnost měla dále kombinovat s platformou Flatio na střednědobé pronájmy, protože až v posledním roce se podnikatelka dostala na přijatelnou čistou hodinovou mzdu 220,13 Kč. V předchozích letech by se Podnikatelce č. 1 vyplatilo nemovitost pronajmout dlouhodobě a přibrat si ke své současné práci brigádu, podnikatelka by se pak nemusela bát, jestli dostane nejistých 74,04 Kč čistého příjmu za hodinu, za které hostitelka pracovala v roce 2018.

Čisté zisky a časové náročnosti v krátkodobém i dlouhodobém pronájmu za všechny roky činnosti **Podnikatele č. 2** jsou uvedeny v tabulce 32. Za 8 měsíců podnikání v roce 2017 byl zisk oproti dlouhodobému pronájmu o $(199\,085 - 175\,984) = 23\,101$ Kč vyšší a hostitel pracoval o $(314,5 - 2) = 312,5$ hodin více, než kdyby nemovitost pronajal dlouhodobě. Hostitel pracoval tedy za $(23\,101 / 312,5) = 73,92$ Kč/h. V roce 2018 hostitel vydělal oproti dlouhodobému pronájmu o $(344\,998 - 263\,979) = 81\,019$ Kč více, a přitom pracoval o $(472 - 2) = 470$ hodin déle. V tomto roce tedy pracoval za $(81\,019 / 470) = 172,38$ Kč/h.

Tabulka 32 Výsledky Podnikatele č. 2, vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)

	Krátkodobý pronájem		Dlouhodobý pronájem		Čistá hodinová mzda	
	Čistý zisk	Časová náročnost	Čistý zisk	Časová náročnost	S investicí	Bez investice
Počáteční investice	125 402	Několik dní	86 822	4		
2017	199 085	314,5	175 984	2	-7 739,5	73,92
2018	344 998	472	263 979	2	172,38	172,38
2019	333 871	433,5	287 616	2	107,2	107,2

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2017; 2018; 2019), vlastní zpracování.

V roce 2019 hostitel vydělal oproti dlouhodobému pronájmu nejvíce $(333\,871 - 287\,616) = 46\,255$ Kč a pracoval o $(433,5 - 2) = 431,5$ hodin více. Jeho čistá hodinová mzda byla $(46\,255 / 431,5) = 107,2$ Kč/h. V případě krátkodobého pronájmu měl podnikatel v roce 2017 průměrný měsíční zisk o $((199\,085 / 8) - (175\,984 / 8)) = 2\,888$ Kč vyšší než v dlouhodobém

pronájmu, v roce **2018 byl o** $((344\,998 / 12) - (263\,979 / 12)) = 6\,752$ **Kč vyšší** a v roce 2019 **o** $((333\,871 / 12) - (287\,616 / 12)) = 3\,855$ **Kč více**.

Pokud by se mezi zisky započítala i **počáteční investice**, v případě obou pronájmů by se splatila celková investice hned v prvním roce podnikání. V roce **2017** by byl čistý zisk s počáteční investicí v krátkodobém pronájmu $(199\,085 - 125\,402) = 73\,683$ Kč a v dlouhodobém $(175\,984 - 86\,822) = 89\,162$ Kč. V dlouhodobém pronájmu byl tedy čistý zisk vyšší než v krátkodobém pronájmu o $(89\,162 - 73\,683) = 15\,479$ Kč a pronajímatel by tedy s náklady na ušlé příležitosti pracoval za $(15\,479 / 2) = 7\,739,5$ Kč/h.

V předešlé části byl Podnikatel č. 2 zvažován jako vlastník nemovitosti. V tabulce 33 jsou zachyceny data, kde Podnikatel č. 2 **není vlastníkem nemovitosti**, ale má nemovitost pronajatou a platí si **nájemné ve výši 20 000 Kč**. První část tabulky znázorňuje čistý zisk z krátkodobého pronájmu se započítanými výdaji na pronájem nemovitosti. **V roce 2017** podnikatel v krátkodobém pronájmu vydělal pouze 78 380,29 Kč bez započítané počáteční investice, Pracoval by za $(78\,380,29 / 314,5) = 249,22$ **Kč/h**. Teprve **v roce 2018** si dokázal splatit svou počáteční investici a zůstal mu čistý zisk $(118\,707,56 + 78\,380,29 \text{ Kč} - 125\,402) = 71\,685,85$ Kč, pracoval tedy za $(71\,685,85 / 472) = 151,88$ /**h**. Bez započítané investice v tomto roce vydělal 118 707,56 Kč, pracoval tedy za $(118\,707,56 / 472) = 251,5$ **Kč/h**. Až **v roce 2019** vydělal 207 684 Kč a pracoval za $(207\,684 / 433,5) = 479,09$ **Kč/h**. V roce **2017** by měl hostitel s pronajatou nemovitostí průměrný zisk na měsíc $(78\,380,29 / 8) = 9\,797,54$ **Kč**, v roce **2018** $(118\,707,56 / 12) = 9\,892,3$ **Kč** a v roce **2019** $(207\,684 / 12) = 17\,307$ **Kč**.

Tabulka 33 Výsledky Podnikatele č. 2, není vlastníkem nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)

	Krátkodobý pronájem				Dlouhodobý podnájem		Čistá hodinová mzda	
	Čistý zisk	Časová náročnost	Čistá hodinová mzda		Čistý zisk	Časová náročnost	S inv.	Bez inv.
			S inv.	Bez inv.				
Počáteční investice	125 402	Několik dní			86 822	4		
2017	78 380,29	314,5	0	249,22	41 144	2	0	119,16
2018	118 707,56	472	151,88	251,5	67 014	2	107,13	109,99
2019	207 684	433,5	479,09	479,09	64 611	2	331,57	331,57

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2017; 2018; 2019), vlastní zpracování.

V druhé části tabulky 33 jsou znázorněny čisté zisky z dlouhodobého podnájem. Pokud by Podnikatel č. 2 podnájel nemovitost dlouhodobě, měl by ve všech letech nižší čistý zisk než v krátkodobém pronájmu. Při provozování krátkodobého pronájmu u Podnikatele č. 2, který není vlastníkem nemovitosti, je nákladem na ušlé příležitosti dlouhodobý podnájem. Provozování ubytovacích služeb vyneslo oproti dlouhodobému podnájem **v roce 2017 bez** započítání počáteční investice $(78\,380,29 - 41\,144) = 37\,236,29$ **Kč**, podnikatel pracoval za $(37\,236,29 / (314,5 - 2)) = 119,16$ **Kč/h**. Pokud by se započítala počáteční investice, podnikatel by nevydělal nic v obou případech. **V roce 2018** by byl zisk s náklady na ušlé příležitosti bez započaté počáteční investice $(118\,707,56 - 67\,014) = 51\,693,56$ **Kč**, hostitel by tedy pracoval za čistou hodinovou mzdu $(51\,693,56 / (472 - 2)) = 109,99$ **Kč/h**. Se započatou investicí by byl rozdíl $((118\,707,56 + 78\,380,29 - 125\,402) - (67\,014 + 41\,144 - 86\,822)) = 50\,349,85$ Kč, čistá hodinová mzda by činila $(50\,349,85 / (472 - 2)) = 107,13$ **Kč/h**. **V roce 2019** by byl rozdíl zisků $(207\,684 - 64\,611) = 143\,073$ **Kč** a čistá hodinová mzda $(143\,073 / (433,5 - 2)) = 331,57$ **Kč/h**. V roce **2017** by měl hostitel s pronajatou nemovitostí bez započítané investice průměrný zisk na měsíc $(37\,236,29 / 8) = 4\,654,54$ **Kč**, v roce **2018** $(51\,693,56 / 12) = 4\,307,8$ **Kč** a v roce **2019** $(143\,073 / 12) = 11\,922,75$ **Kč**.

Pokud by se odpracované hodiny v krátkodobém pronájmu přepočítaly na den, v roce 2017 by Podnikatel č. 2 průměrně pracoval $(314,5 / 8 / 30) = 1,31$ hodin denně, v roce 2018 $(472 / 365) = 1,29$ hodin denně a v roce 2019 $(433,5 / 365) = 1,19$ hodin denně. Podnikatel č. 2 stráví na jedné předávce 5,5 hodiny, i tak je to poměrně obtížné vedle krátkodobých pronájmů chodit do normální práce s běžnou pracovní dobou, která obnáší nepřetržitě 8 hodin pracovní doby. Pro získání dobrých recenzí, je totiž důležité hostům umožnit flexibilní čas příjezdu.

Využití brigádníka bylo u Podnikatele č. 2, který nemovitost vlastní, možné v roce 2018, zisk oproti dlouhodobému pronájmu byl totiž $81\,019$ Kč, hostitel tedy měl obnos na 1 předávku $(81\,019 / 74) = 1\,094,85$ Kč. Brigádníka by tedy podnikatel mohl využít, minimálně třeba na úklid nemovitosti, tím by si ale snižoval výhodnost krátkodobého pronájmu. V roce 2019 by měl na 1 předávku pouze $(46\,255 / 67) = 690,37$ Kč. Hostitel s pronajatou nemovitostí mohl využít brigádníka pouze v roce 2019 rozdíl zisků byl totiž $143\,073$ Kč, na 1 předávku tedy měl obnos $(143\,073 / 67) = 2\,135,42$ Kč. V roce 2018 by měl na 1 předávku pouze $(50\,349,85 / 74) = 680,4$ Kč. Firma Cleanfactory (2019) by tento byt uklidila za 650 Kč, průměrně za 300 Kč by zajistila i veškeré prádlo. Pokud by si podnikatel nechal takto uklidit pokaždé, za celý rok 2019 by ho to stálo $((650 + 300) \times 67) = 63\,650$ Kč. Platforma Blahobyty s komplexní správou nemovitosti by si v roce 2019 vyúčtovala za komplexní správu provizi ve výši $((304\,482 + 180\,687,59) \times 0,15) = 72\,775,44$ Kč.

Po celkovém rozboru krátkodobých i dlouhodobých pronájmů Podnikatele č. 2, který nemovitost vlastní, se krátkodobé pronájmy oproti dlouhodobým nevyplatí. Podnikatel sice měl vyšší čisté zisky z krátkodobého pronájmu, ale časová náročnost byla příliš vysoká. Ani v jednom roce by hostitel neměl čistou hodinovou mzdu vyšší než 200 Kč. U podnikatele, který nemovitost nevlastní a byt si pronajímá za 20 000 Kč plus poplatky se krátkodobé pronájmy vyplatily, ale pouze pokud není počítáno s náklady na ušlé příležitosti v podobě dlouhodobého pronájmu. Vyplatily se mu hlavně v posledním roce podnikání, vydělával totiž průměrně za měsíc 17 307 Kč, jeho čistá mzda byla 479,09 Kč/h, v předchozích 2 letech se čistá hodinová mzda držela okolo 250 Kč/h, jenže není v ní započítána počáteční investice. V případě, že by se zohlednily náklady na ušlé příležitosti, vyplatilo by se provozování krátkodobých pronájmů až v posledním roce, kdy by měl hostitel čistou mzdu 331,57 Kč/h a vydělával by měsíčně průměrně 11 922,75 Kč. V obou případech by mohli podnikatelé využít pomocníka až v roce 2019.

Čisté zisky a časové náročnosti v krátkodobém i dlouhodobém pronájmu za všechny roky činnosti **Podnikatele č. 3** jsou uvedeny v tabulce 34. V roce 2017 za 5 měsíců podnikání byl zisk oproti dlouhodobému pronájmu o $(106\,613 - 75\,306,17) = 32\,341,85$ Kč nižší, a to hostitel pracoval o $(145 - 2) = 143$ hodin více, než kdyby nemovitost pronajal dlouhodobě, pracoval tedy **zadarmo**. Z pohledu dlouhodobého pronájmu měl čistou hodinovou mzdu $(32\,341,85 / 2) = 16\,170,93$ Kč. V roce 2018 hostitel také prodělal oproti dlouhodobému pronájmu $(263\,979 - 253\,417,6) = 10\,561,4$ Kč, a přitom pracoval o $(368 - 2) = 366$ hodin déle, znovu tedy podnikatel pracoval **zadarmo**. Z pohledu dlouhodobého pronájmu měl čistou hodinovou mzdu $(10\,561,4 / 2) = 5\,280,7$ Kč. V roce 2019 hostitel prodělal oproti dlouhodobému pronájmu $(287\,616 - 239\,373) = 48\,243$ Kč, pracoval tedy také **zadarmo**. Z pohledu dlouhodobého pronájmu měl čistou hodinovou mzdu $(48\,243 / 2) = 24\,121,5$ Kč. Bez započítané počáteční investice měl podnikatel ve všech letech vyšší **průměrný měsíční čistý zisk** z dlouhodobého pronájmu než z krátkodobého pronájmu. V roce **2017** byl tento rozdíl $((106\,613 / 5) - (75\,306,17 / 5)) = 6\,261$ Kč, v roce **2018** $((263\,979 / 12) - (253\,417,6 / 12)) = 880,12$ Kč a v roce **2019** $((287\,616 / 12) - (239\,373 / 12)) = 4\,020,25$ Kč.

Tabulka 34 Výsledky Podnikatele č. 3, vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)

	Krátkodobý pronájem		Dlouhodobý pronájem		Čistá hodinová mzda	
	Čistý zisk	Časová náročnost	Čistý zisk	Časová náročnost	S investicí	Bez investice
Počáteční investice	93 513	Několik dní	35 557	4		
2017	75 306,17	145	106 613	2	-35 528	-16 170,93
2018	253 417,6	368	263 979	2	-14 384,1	-5 280,7
2019	239 373	273	287 616	2	-24 121,5	-24 121,5

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2017; 2018; 2019), vlastní zpracování.

Pokud by se mezi zisky započítala i **počáteční investice**, v případě krátkodobých pronájmů by se v prvním roce podnikání splatilo ($75\,306,17 / 93\,513 \times 100$) = 80,53 % investice, v případě dlouhodobého pronájmu celá investice. V roce 2017 by tedy podnikatel neměl žádný příjem v krátkodobém pronájmu, v dlouhodobém pronájmu by příjem činil $(106\,613 - 35\,557) = 71\,056$ Kč, pronajímatel tedy v tomto roce na krátkodobém pronájmu z důvodu počáteční investice markantně prodělal. Jeho čistá hodinová mzda z dlouhodobého pronájmu by byla $(71\,056 / 2) = 35\,528$ Kč. V roce 2018 by byl zisk z krátkodobého pronájmu s počáteční investicí $(253\,417,6 + 75\,306,17 - 93\,513) = 235\,210,77$ Kč. Podnikatel by tedy prodělal $(263\,979 - 235\,210,77) = 28\,768,23$ Kč. Jeho čistá hodinová mzda z dlouhodobého pronájmu by činila $(28\,768,23 / 2) = 14\,384,1$ Kč.

V předešlé části byl Podnikatel č. 3 zvažován jako vlastník nemovitosti. V tabulce 35 jsou zachycena data, kde Podnikatel č. 3 není vlastníkem nemovitosti, ale má nemovitost pronajatou a platí si nájemné ve výši 10 000 Kč. První část tabulky znázorňuje čistý zisk z krátkodobého pronájmu. V prvním roce podnikání podnikatel v krátkodobém pronájmu vydělal pouze 25 306 Kč bez započítané počáteční investice a pracoval za $(25\,306,17 / 145) = 174,53$ Kč/h, teprve v dalším roce si dokázal splatit svou počáteční investici a zůstal mu čistý zisk $(25\,306,17 + 144\,203\text{ Kč} - 123\,513) = 45\,995,77$ Kč, pracoval tedy za $(45\,995,77 / 368) = 124,99$ Kč/h. Bez započítané počáteční investice pracoval za $(144\,202,6 / 368) = 391,86$ Kč/h. Až v roce 2019 vydělal 119 373 a pracoval za $(119\,373 / 273) = 437,26$ Kč/h.

Tabulka 35 Výsledky Podnikatele č. 3, není vlastník nemovitosti (v Kč, h, Kč/h)

	Krátkodobý pronájem				Dlouhodobý podnájem		Čistá hodinová mzda	
	Čistý zisk	Časová náročnost	Čistá hodinová mzda		Čistý zisk	Časová náročnost	S inv.	Bez inv.
			S inv.	Bez inv.				
Počáteční investice	123 513	Několik dní			74 731	4		
2017	25 306,17	145	0	174,53	69 700	2	0	-22 196,92
2018	144 202,6	368	124,99	391,86	162 159	2	-44 566,12	- 8 978,2
2019	119 373	273	437,26	437,26	184 611	2	-34 211,5	-34 211,5

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2017; 2018; 2019), vlastní zpracování.

Druhá část tabulky 35 znázorňuje čistý zisk z dlouhodobého podnájem. Podnikatel č. 3 by měl ve všech letech vyšší čistý zisk než v krátkodobém pronájmu, a to s podstatně nižší časovou náročností. Pokud by tedy Podnikatel č. 3 podnájal nemovitost dlouhodobě nevydělal by v prvním roce nic stejně jako v krátkodobém pronájmu, kvůli počáteční investici. Bez započítání počáteční investice by s náklady na ušlé příležitosti vydělal v krátkodobém pronájmu o $(69\,700 - 25\,306,17) = 44\,393,83$ Kč méně, pracoval by tedy v dlouhodobém pronájmu za $(44\,393,83 / 2) = 22\,196,92$ Kč/h. V roce 2018 by se započítanou počáteční investicí vydělal o $((162\,159 + 69\,700 - 74\,731) - (144\,202,6 + 25\,306,17 - 123\,513))$

= 111 132,23 Kč více než při provozování krátkodobých pronájmů a pracoval by za $(111\ 132,23 / 2) = 44\ 566,12$ Kč/h. Bez započítané počáteční investice by v tomto roce vydělal $(162\ 159 - 144\ 202,6) = 17\ 956,4$ Kč a pracoval by za $(17\ 956,4 / 2) = 8\ 978,2$ Kč/h. V roce 2019 by vydělal v dlouhodobém pronájmu o $(184\ 611 - 116\ 188) = 68\ 423$ Kč více a pracoval by za $(68\ 423 / 2) = 34\ 211,5$ Kč/h.

Pokud by hostitel chtěl využít uklízeč firmu, firma Cleanfactory (2019) by tento byt uklidila za 550 Kč, veškeré prádlo by zajistila za dalších 250 Kč. Pokud by si podnikatel, který nemovitost vlastní, nechal takto uklidit pokaždé, za celý rok 2018 by zaplatil $((550 + 300) \times 63) = 53\ 550$ Kč, v roce 2019 $((550 + 300) \times 44) = 37\ 400$ Kč. Pokud by dal podnikatel byt do komplexní správy firmě Blahobyty, zaplatil by za předpokladu podobných zisků v jejich správě v roce 2018 $((240\ 865,73 + 120\ 726,65) \times 0,15) = 54\ 238,86$ Kč.

Podnikateli č. 3, který je vlastníkem nemovitosti, se krátkodobé pronájmy vůbec nevyplatily, pokud by nemovitost pronajal dlouhodobě vydělal by ve všech zvažovaných letech více peněz. U Podnikatele č. 3, který není vlastníkem nemovitosti, nemovitost si pronajímá a poskytuje v ní ubytovací služby, si splatil počáteční investici až v druhém roce podnikání a až ve třetím roce podnikání začal vydělávat za přijatelných 437,26 Kč čistého zisku za hodinu. Kdyby měl nízkou počáteční investici vydělával by i v předchozím roce za přijatelnou hodinovou mzdu. Zajímavější variantou by pro podnikatele bylo podnajat nemovitost dlouhodobě, protože má s pronajimatelkou nastavené nízké nájemné, minimalizoval by si tím časovou náročnost a měl by jednoduché fixní měsíční příjmy. Podnikatel by ale musel mít od pronajímatele smluvně povolené následné podnajíování nemovitosti.

Podnikatel č. 3 (2019a), který nyní využívá 3 platformy, v rozhovoru zmínil, že měl občas problém s dvojími rezervacemi. Z výsledků obsazenosti apartmánů všech zvažovaných podnikatelů uvedených v příloze 13–22 vyplývá, že je ale vhodné využívat více platform. Podle průměrných čistých zisků všech podnikatelů je dobré upřednostňovat platformu Booking, přestože má vyšší náklady, dokáže totiž vydělat vyšší zisk.

Využití uklízečky či brigádníka, který zajistí úklid nemovitosti, popřípadě i předávku klíčů, je v některých případech možné. Podle Podnikatele č. 3 (2019) to ovšem není příliš efektivní, zmiňuje totiž, že je těžké najít schopnou a spolehlivou uklízečku, která půjde uklízet v tu chvíli, kdy je zrovna potřeba. Dále stejný zdroj uvádí, že většina lidí upřednostňuje spíše pravidelnou práci, tudíž by bylo vhodné na tuto práci zaučít a zaměstnat jedince, kterému by byl nabídnut měsíční plat. To ale není vhodné u jednoho pronajímatele s 8 až 9 předávkami za měsíc, kdyby předávek bylo například 30, tento brigádník by byl efektivnější. Nabízí se tedy možnost plné výpomoci v případě, že by podnikatel vlastnil či měl pronajaté a krátkodobě pronajímal více nemovitostí. Pak by totiž provozovatel mohl být ve své práci, zatímco by jeho brigádník všechno zařídil. Také by se snížily náklady z rozsahu a zefektivnil by se čas. Tento trend podporují i statistiky o počtu nabídek na 1 provozovatele.

Problémem krátkodobých pronájmů je, že sice v některých letních měsících mohou vydělávat markantně více peněz, ovšem v zimních neatraktivních měsících často prodělávají oproti dlouhodobému pronájmu. Hostitelé tedy pak v těch letních měsících musí vydělávat daleko víc, aby pokryli ty špatné měsíce. Nejlepší variantou, jak se vyhnout tomuto problému, je využití portálu Flatio pro střednědobé pronájmy, který zabezpečí poměrně příjem s podstatně menším pracovním úsilím.

V letních měsících lze pro úsporu časové náročnosti zajistit místo pro ukládání klíčů, kde by si je hosté mohli převzít a sami se ubytovat. To by hostitelům ušetřilo čas na každé předávce. Například v blízkosti bytu Podnikatelky č. 1 by bylo možné využít boxy na uložení zavazadel v obchodním centru Fénix, které jsou zcela zdarma. V centru města lze využít služeb platformy Keyguru (2019), hostitel by za 8 předávek klíčů v jednom měsíci zaplatil 720 Kč.

4 Závěr

Hlavním cílem práce bylo zhodnotit stav krátkodobých a dlouhodobých pronájmů v ČR a posoudit jejich rentabilitu u 3 případových studií do konce roku 2019. Na začátku práce je vysvětleno, jak funguje sdílená ekonomika, která nabízí novou možnost využití nemovitosti. Tato ekonomika se neuvěřitelným způsobem rozvíjí, protože přináší spoustu výhod pro všechny zúčastněné strany. Díky sdílené ekonomice tedy vznikla vedle dlouhodobého pronájmu i možnost pronájmu krátkodobého a střednědobého. S touto novou ekonomikou také ovšem vznikají nové problémy, jelikož české zákony tomuto druhu ekonomiky nejsou dostatečně přizpůsobeny. Ovšem Evropská unie ve svých vydaných doporučeních pro Českou vládu tuto ekonomiku doporučuje v ČR podporovat, podpoří se tím totiž mimo jiné i ekonomický růst.

V teoretické části práce a z části i v praktické je rozebírán potenciál krátkodobých a dlouhodobých pronájmů v Praze i celé ČR. Z této rešerše vyplývá, že krátkodobé pronájmy v turisticky atraktivních destinacích mají vysoký potenciál, zvyšuje se totiž cestovní ruch, mimo jiné i proto, že si mohou dovolit přicestovat lidé, pro které by hotely byly příliš drahé. Ovšem sdílená ekonomika je teprve na vzestupu, využívá ji zatím pouze ¼ české populace. Nejvíce sdílené služby využívají lidé ve věku 18 až 34 let, vzdělanější a s vyššími příjmy a dobrou orientací na internetu. Starší lidé s vyššími příjmy a vyšším vzděláním raději využívají klasické služby. Provozovatelé krátkodobých pronájmů nemají naprosto převládající motivaci finanční, dělají to, protože je to baví, cítí sociální zodpovědnost a rádi se setkávají s cizími lidmi. Potenciál dlouhodobých pronájmů je obrovský v celé ČR, obzvláště v dnešních podmínkách, kdy je omezené poskytování hypotečních úvěrů a většina lidí si tudíž nemůže koupit vlastní nemovitost a musí si bydlení pronajmout.

V práci jsou dále uvedeni reprezentativní zprostředkovatelé, kteří mohou být pronajímateli využití v rámci jejich činnosti. Také je zde vysvětleno, že největší výhodou krátkodobých pronájmů je vysoká cena nájemného, problémem ale je, že krátkodobý pronájem je nákladově i časově velmi náročný, obnáší totiž také spoustu povinností a na rozdíl od dlouhodobého pronájmu se zde odvádí mnohem více poplatků a daní. Další část popisuje, že nájemné je možné navýšit například díky dobrému umístění nemovitosti v žádané lokalitě, pokud je nemovitost zrekonstruovaná, pokud má balkón či terasu nebo dobrý výhled, má dobré vybavení a záleží také na tom, jak je nemovitost velká. V krátkodobém pronájmu hrají roli také hlavně recenze od hostů, období a délka pronájmu.

V ČR se nachází 16 599 aktivních apartmánů poskytujících ubytovací služby, z toho 13 116 apartmánů poskytuje služby v Praze a 6 133 celých bytů je zde poskytováno pravidelně. Nejoblíbenější destinací je ale centrum Prahy, kde se nachází i přes největší počet nabídek nejvyšší obsazenost apartmánů v porovnání s celou Českou republikou. Pro krátkodobé pronájmy v soukromí jsou zajímavá i další turisticky zajímavá místa, je zde ale daleko nižší nabídka apartmánů. Například v Karlových Varech a v Brně je aktivních nabídek pod 800, v ostatních turisticky atraktivní městech či obcích není jednotlivě ani 300 aktivních apartmánů. Dle statistik je zisk z krátkodobých pronájmů v soukromí velice nejistý, úspěšných hostitelů v Praze je pouze 1/3. Příjmy musí být na tolik vysoké, aby zvládly pokrýt příjmově horší měsíce a veškeré náklady, které mohou dosahovat až 2/3 příjmů. Vedle finančních výdajů hostitelé musí zajistit úklid apartmánu, nákupy, opravy, komunikaci s hosty, předávání apartmánu hostům a správní povinnosti. Příjmově vychází velice dobře i Český Krumlov a Chomutov, ale zde je velice nízký počet aktivních nabídek. V Českém Krumlově obsadí svou nabídku na 7-12 měsíců pouze 23 % hostitelů, v Chomutově pouze 9 %.

Pronajímat nemovitost dlouhodobě bude vždy vhodná investice, v celé České republice bydlí 19 % domácností v nájmu a 22,4 % je pronajatých bytů. Čím větší obec, tím větší procento pronájmů. Nejvyšší podíl nájemního bydlení je v Praze (31 % domácností, 184 186 bytů), dále

je mnoho bytů k pronájmu v Brně a v Ostravě. Nájemní bydlení využívají nejchudší rodiny (55,9 %), ale i ty nejbohatší (38 %). Na rozdíl od krátkodobých pronájmů, je poptávka po nájemním bydlení i mimo centrum měst. Pronajímatelé mají pravidelný fixní příjem s nízkými náklady, s nízkou daňovou zátěží a minimální námahou. Meziročně přitom tržní cena nájmu narůstá. Zmíněný stav o krátkodobých a dlouhodobých pronájmech nyní narušila pandemie COVID-19, zainteresovaní ale věří, že až se ekonomika zcela obnoví vrátí se i ceny na realitním trhu.

Některým podnikatelům se krátkodobé pronájmy nevyplatí ani z finančního pohledu natož pak z pohledu časové náročnosti. Například **Podnikatelce č. 1** se krátkodobé pronájmy z finančního pohledu vyplatily, měla totiž ve všech letech vyšší čisté zisky, než kdyby nemovitost pronajala dlouhodobě. Roční zisky s náklady na ušlé příležitosti v podobě dlouhodobého pronájmu činily 6 712 Kč, 14 916,84 Kč, 43 679,99 Kč a 72 864,49 Kč. Tyto zisky ale nejsou nijak výrazné, z pohledu časové náročnosti se podnikatelce vůbec nevyplatily. Bez započítané počáteční investice Podnikatelka č. 1 pracovala za čistých 23,89 Kč/h v prvním roce, v druhém roce za 27,57 Kč/h, v dalším roce za 74,04 Kč/h, až v posledním roce pracovala za přijatelných 220,13 Kč/h, čemuž napomohla snížením časové náročnosti využitím platformy flatio se střednědobými pronájmy. Nevýhodnost je hlavně způsobená vysokou časovou náročností na předávku, úklid stometrové nemovitosti a praní, sušení a žehlení prádla pro 4 až 8 lidí, to vše totiž zabere 7 hodin. V porovnání s ostatními podnikateli byly daleko vyšší výdaje na provozní náklady a o trochu větší i pravidelné měsíční náklady. Také by bylo velice obtížné krátkodobý pronájem této nemovitosti provozovat se současným plným pracovním úvazkem, ale podnikatelka si nemůže dovolit ani brigádníka, finanční výhodnost by totiž pak zanikla úplně. Podnikatelce by se tedy do roku 2018 vyplatilo spíše nemovitost pronajmout dlouhodobě a zařídit si brigádu, která by vynášela více než 74,04 Kč čistého na hodinu, jako tomu bylo v roce 2018.

Podnikateli č. 2, který nemovitost vlastní, se krátkodobé pronájmy oproti dlouhodobým nevyplatí. Podnikatel sice měl vyšší čisté zisky z krátkodobých pronájmů (23 101 Kč, 81 019 Kč, 46 255 Kč bez počáteční investice) ale časové náročnosti byly příliš vysoké (314,5 h, 472 h, 433,5 h). Ani v jednom roce by hostitel neměl čistou hodinovou mzdu vyšší než 200 Kč. Díky počáteční investici by podnikatel dokonce v prvním roce podnikání prodělal oproti dlouhodobému pronájmu 7 739,5 Kč/h.

U Podnikatele č. 2, který nemovitost nevlastní a byt si pronajímá za 20 000 Kč plus poplatky se poskytování ubytovacích služeb vyplatilo, ale pouze pokud není počítáno s náklady na ušlé příležitosti v podobě dlouhodobého pronájmu. Vyplatily se mu hlavně v posledním roce podnikání, vydělával totiž průměrně za měsíc 17 307 Kč, jeho čistá mzda byla 479,09 Kč/h. V předchozích 2 letech vydělával průměrně za měsíc kousek pod 10 000 Kč a čisté hodinové mzdy se držely okolo 250 Kč/h, jenže není v nich započítaná počáteční investice, to by totiž v prvním roce nevydělal nic a v 2. roce by měl čistou hodinovou mzdu 151,88 Kč/h. V případě, že by se zohlednily náklady na ušlé příležitosti, vyplatilo by se provozování krátkodobých pronájmů až v posledním roce, kdy by měl hostitel čistou mzdu 331,57 Kč/h a vydělával by měsíčně průměrně 11 922,75 Kč. V předchozích 2 letech by vydělával průměrně měsíčně okolo 4 500 Kč a čisté hodinové mzdy by se nepřehouply přes 120 Kč/h se započítanou počáteční investicí i bez ní. V obou případech by mohli podnikatelé využít pomocníka až v roce 2019.

Podnikateli č. 3, který je vlastníkem nemovitosti, se krátkodobé pronájmy vůbec nevyplatily, pokud by nemovitost pronajal dlouhodobě vydělal by ve všech zvažovaných letech více peněz (32 341,85 Kč, 10 561,4 Kč, 48 243 Kč bez počáteční investice) a pracoval by o 143 h, 366 h a 271 h méně. Čisté hodinové mzdy by činily bez investice 16 170,93 Kč/h, 5 280,7 Kč/h, 24 121,5 Kč/h a s investicí 35 528 Kč/h, 14 384,1 Kč/h, 24 121,5 Kč/h.

Podnikateli č. 3, který není vlastníkem nemovitosti, apartmán si pronajímá za 10 000 Kč na měsíc a poskytuje v něm ubytovací služby, tomu by se vyplatilo poskytování ubytovacích služeb už od 2. roku podnikání, ale musel by mít nízkou počáteční investici. Bez počáteční investice by měl totiž čistou hodinovou mzdu 391,86 Kč/h a v následujícím roce dokonce 437,26 Kč/h. Zajímavější variantou by pro podnikatele bylo podnajat nemovitost dlouhodobě, protože má s pronajimatelkou nastavené velmi nízké nájemné, minimalizoval by si tím časovou náročnost a měl by jednoduché fixní měsíční příjmy. Podnikatel by ale musel mít od pronajímatele smluvně povolené následné podnajíání nemovitosti. Pokud by podnikatel takto podnájal nemovitost neprodělal by oproti poskytování ubytovacích služeb 44 566,12 Kč/h, 34 211,5 Kč/h se započatou investicí a 22 196,92 Kč/h, 8 978,2 Kč/h, 34 211,5 Kč/h bez investice.

S ohledem na všechna rizika provozování krátkodobých pronájmů v soukromí a neustále se zvyšujících tržních nájmů je výhodnější nemovitost pronajímat dlouhodobě. Výhodnost těchto pronájmů je ale ovlivněna i osobností provozovatele, dle statistik totiž není suverénně nejvyšší preferencí rentabilita. V případě, že by podnikatelé chtěli nadále pokračovat v poskytování ubytovacích služeb, mohli by své výsledky vylepšit z pohledu výnosnosti i časové náročnosti a tím zvýšit výhodnost jejich provozování. Například 2 podnikatelé v roce 2019 využili v mimosezónních měsících portál Flatio pro střednědobé pronájmy. Z výsledků práce vyplývá, že se to podnikatelům vyplatilo, jelikož v těchto měsících je nízká poptávka po ubytovacích službách, a tedy vysoká neobsazenost apartmánů. Týká se to hlavně měsíce ledna, kdy je obsazenost velice nízká, jsou sice ještě relativně vysoké příjmy, ale ty jsou zkreslené příjmem z platformy Booking za rezervace uskutečněné na Silvestr. V únoru je neobsazenost podobná měsíci leden, dosahuje zpravidla cca 20 dní v měsíci u všech zvažovaných podnikatelů. I měsíce březen, listopad a začátek prosince bývají často neobsazeny a přinášejí tudíž nízké příjmy. Podnikatelé by měli nadále vedle portálu Flatio pro střednědobé pronájmy v mimosezónních měsících využít alespoň 2 platformy na krátkodobé pronájmy v sezónních měsících. V porovnání s platformou Airbnb je výhodnější upřednostňovat platformu Booking, která má sice vysoké náklady, ale i tak dokáže vydělat více peněz než platforma Airbnb.

Jednotliví podnikatelé by v některých případech mohli využívat úklidové služby na úkor snížení zisku a úspory stráveného času na činnost, ovšem snížila by se jim i finanční výhodnost krátkodobých pronájmů a časová náročnost by se snížila jen nepatrně. Více by se podnikatelům vyplatil brigádník, který by pokryl úklid, přivítání hostů a předání apartmánu. Takového brigádníka na poloviční či plný úvazek by si ale zvažovaní podnikatelé mohli dovolit pouze v případě, kdyby nabízeli více apartmánů. Nabízí se tedy možnost plné výpomoci v případě, že by podnikatel vlastnil či měl pronajaté a krátkodobě pronajímal více nemovitostí. Pak by totiž provozovatel mohl být ve své práci, zatímco by jeho brigádník všechno zařídil. Také by se snížily náklady z rozsahu a zefektivnil by se čas. Tento trend podporují i statistiky o počtu nabídek na 1 provozovatele. Při výběru dalších nemovitostí pro krátkodobé pronájmy z výsledků práce vyplývá, že je vhodné hledat menší, hezky vypadající byty, v centru Prahy, s co nejnižší počáteční investicí. Také je výhodné poradit se s daňovým poradcem, jak nejlépe snížit daňovou povinnost, jelikož v krátkodobých pronájmech je opravdu vysoká. Během provozování činnosti je vhodné co nejvíce snižovat provozní náklady, snažit se obsadit co nejvíce dnů úpravou cen a snižovat časovou náročnost, například využíváním úschoven klíčů.

Literatura

Primární zdroje

- GEBAS, V. *Nájemné*. Majitel realitní kanceláře Gebas Reality [Rozhovor]. Praha, 21.2.2019.
- NOVOTNÝ, L. *Časové ohodnocení*. Airbnb hostitel v Praze [Rozhovor]. Praha, 24.7.2020.
- PODNIKATEL č. 2. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatele č. 2. Praha, 2017.
- PODNIKATEL č. 2. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatele č. 2. Praha, 2018.
- PODNIKATEL č. 2. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatele č. 2. Praha, 2019.
- PODNIKATEL č. 2. *Časová náročnost* [Rozhovor]. Praha, 17.4.2020.
- PODNIKATEL č. 2. *Krátkodobé pronájmy* [Rozhovor]. Praha, 12.2.2019a.
- PODNIKATEL č. 3. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatele č. 2. Praha, 2017.
- PODNIKATEL č. 3. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatele č. 2. Praha, 2018.
- PODNIKATEL č. 3. Airbnb a Booking, Flatio platformy a faktury Podnikatele č. 2. Praha, 2019.
- PODNIKATEL č. 3. *Časová náročnost* [Rozhovor]. Praha, 17.4.2020.
- PODNIKATEL č. 3. *Krátkodobé pronájmy* [Rozhovor]. Praha, 10.4.2019a.
- PODNIKATELKA č. 1. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatelky č. 1. Praha, 2016.
- PODNIKATELKA č. 1. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatelky č. 1. Praha, 2017.
- PODNIKATELKA č. 1. Airbnb a Booking platformy a faktury Podnikatelky č. 1. Praha, 2018.
- PODNIKATELKA č. 1. Airbnb, Booking, Flatio platformy a faktury Podnikatelky č. 1. Praha, 2019.
- PODNIKATELKA č. 1. *Časová náročnost* [Rozhovor]. Praha, 17.4.2020.
- PODNIKATELKA č. 1. *Krátkodobé pronájmy* [Rozhovor]. Praha, 1.3.2019a.
- ŽAMPACH, P. *Pojištění v kr. a dl. pronájmu*. Specialista prodeje pojištění ve srovnávači Suri.cz [Rozhovor]. Praha, 30.7.2020.

Odborné knihy a časopisy

- 9FLATS. Feel like home away from home. *9flats.com* [online]. © 2020 [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.9flats.com>.
- AIRBNB. *Airbnb.cz* [online]. 2019a [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz>.
- AIRBNB. Co je servisní poplatek Airbnb? *Airbnb.cz* [online]. 2019e [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee?q=provize>.
- AIRBNB. Co je to superhostitel?. *Airbnb.cz* [online]. 2019b [cit. 2019-02-19]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/828/what-is-a-superhost>.
- AIRBNB. Jak fungují hodnocení?. *Airbnb.cz* [online]. 2019c [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/13/how-do-reviews-work?q=hodnocen%C3%AD>.
- AIRBNB. Kdo může hostit přes Airbnb? *Airbnb.cz* [online]. 2019d [cit. 2019-02-21]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/18/who-can-host-on-airbnb>.

AIRBNB. Pobyty v destinaci Pardubice. *Airbnb.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-01-24]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/s/Pardubice/homes?tab_id=home_tab&refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&query=Pardubice&source=structured_search_input_header&search_type=search_query&place_id=ChIJtQeTI0vJDUcRriT2zJSY1RI.

AIRDNA. *AIRDNA* [online]. 2019 [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview>.

AIRDNA. *AIRDNA* [online]. 2020 [cit. 2020-01-19]. Dostupné z: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview>.

ANDREOTTI, A., ANSELMINI, G., EICHHORN, T., HOFFMANN, C.P., JÜRSS, S., MICHELI, M. European Perspectives on Participation in the Sharing Economy. *Bi.edu* [online]. 2017 [cit. 2019-01-22]. s. 99. Dostupné z: <https://www.bi.edu/globalassets/forskning/h2020/participation-working-paper-final-version-for-web.pdf>.

ASOCIACE PRO ROZVOJ TRHU NEMOVITOSTI. Trend Report 2018 : realitní trh prosperuje, ceny rostou. *Hypoindex.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-05-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/trend-report-2018-realitni-trh-prosperuje-ceny-rostou/>.

BABIŠ, A. Usnesení vlády České republiky ze dne 23. dubna 2020 č. 454. *Vlada.cz* [online]. 23.4.2020 [cit. 2020-05-09]. s. 3. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/assets/media-centrum/aktualne/uv200423-0454.pdf>.

BERÁNEK, J., kolektiv. *Moderní řízení hotelového provozu*. Praha : MAG CONSULTING s.r.o., 2013. s. 338. ISBN 978-80-86724-45-4.

BLABLACAR [online]. 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.blablacar.cz>.

BLAHOBYTY. Až o 100 % vyšší výnos oproti dlouhodobým pronájmům. *Blahobyty* [online] 2019 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://blahobyty.cz>.

BLAHOBYTY. Blahobyty blog : Epidemie koroaviru a osud krátkodobých pronájmů v Praze. *Blahobyty* [online]. 12.4.2020 [cit. 2020-05-26]. Dostupné z: https://blahobyty.cz/blog/finance/_trashed/.

BOOKING. Hodnocení destinací od skutečných hostů. *Booking.com* [online]. © 1996–2019a [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: <https://www.booking.com/reviews.cs.html?label=gen173nr-1FCAEoggI46AdIM1gEaA-IAQGYAQm4ARjIAQ3YAQH4AQH4AQuIAgGoAgS4ArDz5-MF;sid=c682e6588d623a27e2ba4be8fd1f4ab5>.

BOOKING. Jak Vám můžeme pomoci?. *Booking.com* [online]. © 1996–2019b [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: https://secure.booking.com/content/cs.cs.html?label=gen173nr-1FCAEoggI46AdIM1gEaA-IAQGYAQm4ARjIAQ3YAQH4AQH4AQuIAgGoAgS4ArDz5-MF;sid=c682e6588d623a27e2ba4be8fd1f4ab5;from_footer=1.

BOOKING. O Booking.com™. *Booking.com* [online]. © 1996–2019c [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://www.booking.com/content/about.cs.html?aid=376392;label=bookings-name-gv93XFTmPT9AJQyZsMun4AS267754336469%3Apl%3Aata%3Apl%3Aap22%2C244%2C00%3Aac%3Aap1t1%3Aneg%3Afi%3Atiaud-297601666795%3Akwd-65526620%3Alp9062791%3Ali%3Adec%3Adm;sid=fb3cb1e06740c408e>.

BROŽ, F. Jeden inzerát, 650 zájemců. Byty se pronajímají nejrychleji v historii. *bezrealitky.cz* [online]. 12.3.2019 [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.fyi.cz/jeden-inzerat-650-zajemcu-byty-se-pronajimaji-nejrychleji-v-historii/>.

BRŮŽKOVÁ, P. Teoretická a metodologická východiska pro hodnocení efektů veřejné dopravy cestovního ruchu. *Mladá věda*. listopad 2017, ročník 5, č. 6, s. 52–64. ISSN 1339-3189.

BUREŠ, D. Vyplatí se pronajímat byt přes Airbnb? *hypindex.cz* [online]. 2019 [cit. 2020-03-04]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/vyplati-se-pronajimat-byt-pres-airbnb/>.

CAR 4 WAY. *car4way.cz* [online]. Poděbrady : 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.car4way.cz>.

CLEANFACTORY. Služby pro vaše pohodlí. *Clean Factory* [online]. 2019 [cit. 2019-06-15]. Dostupné z: <https://www.cleanfactory.cz>.

COUCHSURFING. Co je Couchsurfing?. *Couchsurfing* [online]. © 2019 [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <http://www.couchsurfing.cz/ubytovani-v-soukromi/#doma>.

ČERNÝ, P. Jaký dopad bude mít současná koronavirová pandemie na trh s bydlením v České republice?. *Statistika&My* [online]. Duben 2020 [cit. 2020-05-09]. s. 5. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/04/jaky-dopad-bude-mit-soucasna-koronavirova-pandemie-na-trh-s-bydlenim-v-ceske-republice/>.

ČESKÁ ASOCIACE PRONAJÍMATELŮ A UBYTOVATELŮ V SOUKROMÍ. Pronájmy v praxi. *Čapus* [online]. 2018 [cit. 2020-07-03]. Dostupné z: <http://capus.cz/position-paper/>.

ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ. Pojistné na důchodové pojištění. ČSSZ [online]. 12.2018 [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: <https://www.cssz.cz/cz/pojisteni-osvc/platba-pojistneho/pojistne-na-duchodove-pojisteni.htm>.

ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ. Povinná účast na pojištění. ČSSZ : OSVČ : Důchodové pojištění OSVČ [online]. 2020a [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.cssz.cz/web/cz/duchodove-pojisteni-osvc-povinna-ucast>.

ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ. Stanovení výše pojistného. ČSSZ : OSVČ : Důchodové pojištění OSVČ [online]. 2020b [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.cssz.cz/web/cz/osvc-duchodove-pojisteni-stanoveni-vyse-pojistneho>.

ČNB. ČNB zavádí nové limity na hypotéky. *Čnb.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html.

ČSÚ. Indexy spotřebitelských cen podle klasifikace COICOP – meziroční index. *Český statistický úřad* [online]. 6.8.2020d [cit. 2020-08-6]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&bkv=aW5kZXggc3BvdMWZZWJpdGVsc2vDvWNoIGNlbg..&vyhltext=index+spotřebitelských+cen&pvo=CEN08B1&z=T&f=TABULKA&katalog=all&evo=v2327 !_CEN08B1-2016_1&&evo=v2261 !_CEN08klasifikacelek_1&str=v2332.

ČSÚ. Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení hl. m. Prahy v 1. až 3. čtvrtletí 2018 (předběžné údaje). *Český statistický úřad* [online]. 2018a [cit.2018-12-27]. 4 s. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11236/26929654/RI_20181107.pdf.

ČSÚ. Obyvatelstvo, domy, byty a domácnosti podle Sčítání lidu, domů a bytů - ČR, kraje, okresy, SO ORP, správní obvody Prahy a města (sídla SO ORP) – 2011 : Tab. 361 Charakteristiky úrovně bydlení obydlých bytů podle období výstavby nebo rekonstrukce domu podle právního důvodu užívání bytu a podle druhu domu. *Český statistický úřad* [online]. 26.3.2011c [cit. 2020-06-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo-domy-byty-a-domacnosti-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-cr-kraje-okresy-so-orp-spravni-obvody-prahy-a-mesta-sidla-so-orp-2011-egrhq6c4dz>.

ČSÚ. Statistika: Ceny, inflace. Indexy spotřebitelských cen podle klasifikace ECOICOP - míra inflace. *Český statistický úřad* [online]. 11.5.2020c [cit. 2020-05-11]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=2198&katalog=31779&pvo=CEN08C2&ev=2597 ! CEN08B2-2018_1&ev=2494 ! CEN08klasifikacelek-kopie_1&str=2496.

ČSÚ. Statistika: Ceny, inflace. Indexy spotřebitelských cen podle klasifikace ECOICOP - meziroční index. *Český statistický úřad* [online]. 26.6.2020b [cit. 2020-06-26]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN08B2&z=T&f=TABULKA&skupId=2198&katalog=31779&pvo=CEN08B2&str=2498&ev=2597 ! CEN08B2-2018_1&ev=2494 ! CEN08klasifikacelek-kopie_1.

ČSÚ. Statistika: Ceny, inflace. Indexy spotřebitelských cen podle klasifikace COICOP - míra inflace. *Český statistický úřad* [online]. 6.8.2020e [cit. 2020-08-6]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&bkt=bcOtcMegaW5mbGFjZQ..&vyhltext=m%C3%ADra+inflace&katalog=al1&pvo=CEN08C1>.

ČSÚ. Tab. 10 Domácnosti podle pracovní aktivity a stáří osoby v čele: d/ Charakteristiky bydlení a vybavenost domácnosti (%). *Český statistický úřad: Příjmy a životní podmínky domácností - 2019 Kód: 160021-20* [online]. 2019e [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125571069/1600212010d.pdf/43a19479-6fcc-41ac-b37b-f9d94606f50d?version=1.2>.

ČSÚ. Tab. 10.01 Cestovní ruch v České republice (1989-2017). *Český statistický úřad : Statistika : Cestovní ruch : ČR od roku 1989 v číslech - Cestovní ruch* [online]. 2018b [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/61508910/32018118_1001.pdf/ea43eee1-1827-4490-b191-6d5ca4e7c01e?version=1.0.

ČSÚ. Tab. 11 Domácnosti podle pracovní aktivity a velikosti obce: d/ Charakteristiky bydlení a vybavenost domácnosti (%). *Český statistický úřad : Příjmy a životní podmínky domácností - 2019 Kód: 160021-20* [online]. 2019f [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125571069/1600212011d.pdf/a1b6e99d-50f5-408f-9a12-fae617b88443?version=1.0>.

ČSÚ. Tab. 118 Bytový fond v obci. *Český statistický úřad* [online]. 26.3.2011b [2020-06-26]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30732&pvo=OTOB118&sp=A&u=v61_VUZEM I_43_554782&str=v61.

ČSÚ. Tab. 14.1 Domácnosti podle krajů - 1. část d/ Charakteristiky bydlení a vybavenost domácnosti (%). *Český statistický úřad : Příjmy a životní podmínky domácností - 2019 Kód: 160021-20* [online]. 2019a [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125571069/16002120141d.pdf/820e96fb-30ca-479b-9aba-168d47515569?version=1.0>.

ČSÚ. Tab. 14.2 Domácnosti podle krajů - 2. část d/ Charakteristiky bydlení a vybavenost domácnosti (%). *Český statistický úřad : Příjmy a životní podmínky domácností - 2019 Kód: 160021-20* [online]. 2019b [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125571069/16002120142d.pdf/fdcbed0f-a1ab-423c-8eb3-409795604c16?version=1.0>.

ČSÚ. Tab. 2 Domácnosti podle decilového rozdělení čistých peněžních příjmů na osobu : d) Charakteristiky bydlení a vybavenost domácnosti (%). *Český statistický úřad: Příjmy a*

životní podmínky domácností - 2019 Kód: 160021-20 [online]. 2019c [2020-5-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125571069/160021202d.pdf/dd48c64b-f981-485e-9035-cbaa371d6fd1?version=1.0>.

ČSÚ. Tab. 21 Byty podle jejich obydlenosti a druhu domu a osoby v bytech a podle správních obvodů Prahy. *Český statistický úřad : Statistiky : Sčítání lidu, domů a bytů* [online]. 26.3.2011d [cit. 2020-07-19]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZVPH021&pvokc=&katalog=30731&z=T#w=>.

ČSÚ. Tab. 355 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle druhu a vlastníka domu. *Český statistický úřad: Území: Česká republika* [online]. 26.3.2011a [2020-06-26]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SPCR355&pvokc=&katalog=30732&z=T#w=>.

ČSÚ. Tab. 4.2 Dokončené byty v krajích ČR podle místa stavby (ročně) 02.06.2020 (kód: 200029-20). *Český statistický úřad: Vydáváme: Bytová a nebytová výstavba a stavební povolení - časové řady* [online]. 7.5.2020a [cit. 2020-05-11]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr.

ČSÚ. Tab. 6 Domácnosti podle počtu vyživovaných dětí a počtu pracujících členů. *Český statistický úřad : Příjmy a životní podmínky domácností - 2019 Kód: 160021-20* [online]. 2019d [cit. 2020-05-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125571069/160021206d.pdf/1b9381d4-1dd1-447c-b22c-e5cab7e9f84a?version=1.0>.

ČTK. Dvě třetiny lidí nepovažují sdílené ubytování za problém. *COT* [online]. 2018h [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://horeca.icot.cz/dve-tretiny-lidi-nepovazuji-sdilene-ubytovani-za-problem>.

ČTK. Populární pronájmy bytů Airbnb nejsou V Česku úspěšné. Každý čtvrtý hostitel po chvíli skončí. *E15.cz* [online]. 4.10.2017d [cit. 2020-05-12]. 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. Sdílené ubytování je u nás na vzestupu. *TTG* [online]. 3.8.2018g, © 2019 [cit. 2018-12-27]. Dostupné z: <http://www.ttg.cz/sdilene-ubytovani-je-u-nas-na-vzestupu>.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 14. listopadu 12:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News agency, 14.11.2017c. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/1963355684?accountid=159230>.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 22. dubna 12:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News agency, 22.4.2018a.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 25. září 12:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News Agency, 25.9.2018c.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 29. března 20:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News Agency, 29.3.2018d.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 30. července 12:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News agency, 30.7.2018b. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/2078362633?accountid=159230>.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 5. října 12:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News agency, 5.10.2017a. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/1946964225?accountid=159230>.

ČTK. Souhrn ekonomických zpráv ČTK 6. června 20.00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News Agency, 6.6.2018e. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/2050568831/BCFB7B90AE784210PQ/1?accountid=159230>.

ČTK. Souhrn zpráv ČTK z domova 7. října 12:00. *CTK Czech-Language News Service*. Praha : Czech News agency, 7.10.2017b. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/1947791478?accountid=159230>.

DOGINNI. *doginni.cz* [online]. 2014 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://www.doginni.cz/cs/>.

DRAGOUN, R. Vydělával přes Airbnb, teď se stará o cizí byty. Nejde to dělat jako melouch, vyhořel jsem, říká. *Aktuálně.cz* [online]. 24.9.2017 [cit. 2020-06-4]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/pres-airbnb-snadne-penize-nevydelate-sebere-vam-volny-cas-ve/r~8f8aaa369f8611e7b286002590604f2e/>.

ERT, E., FLEISCHER, A., MAGEN, N. Trust and reputation in the sharing economy : The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*, 30.9.2015, č. 55, s. 62–73.

EVROPSKÁ KOMISE. Sdělení komise evropskému parlamentu, radě, evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a výboru regionů [online]. 2016 [cit. 2019-02-08]. Brusel : Evropská komise. 16 s. Dostupné z: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=2ahUKEwjD686eksfgAhXOfX0KHTxODg8QFjACegQIBBAC&url=https%3A%2F%2Fec.europa.eu%2Fdocsroom%2Fdocuments%2F16881%2Fattachments%2F2%2Ftranslations%2Fcs%2Frenditions%2Fnative&usq=AOvVaw3cZcjPLk5>.

FLATIO. Flatio bydlení na pár měsíců. *Flatio* [online]. 2019a [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.flatio.cz>.

FLATIO. O nás. *Flatio* [online]. 2019b [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: <https://www.flatio.cz/stranka/o-nas>.

FOJTÍK, J. Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další). *Finanční Správa* [online]. 2017 [cit. 2019-02-17]. Praha: Generální finanční ředitelství. 13 s. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2017-10-11_Info_k_danovemu_posouzeni_povinnosti_poskytovatelu_ubytovacich_sluzeb.pdf.

FOLTYSOVÁ, P. Další faktory ovlivňující cenu nájmu. *Petra Foltysová* [online]. 9.10.2017 [cit. 2019-03-03]. Dostupné z: <http://www.petrafaltysova.cz/dalsi-faktory-ovlivnujici-cenu-najmu>.

FRAIT, J. Doporučení ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů – reakce a dosavadní realita. *CNB.cz* [online]. 2019 [cit. 2019-02-23]. Praha : ČNB. s. 23. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_pro_jevy/vystoupeni_projevy/download/frait_20181211_zlata_koruna.pdf.

GOLEMIO. Analýza sdílené ekonomiky Airbnb v Praze. *Golemio.cz : Sdílené ubytování* [online]. březen 2020 [cit. 2020-04-14]. Dostupné z: <https://golemio.cz/cs/node/18245>.

GOOGLE MAPS [online]. 2019 [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: www.maps.google.com.

GUTTENTAG, D. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 2013, s. 1192–1217. DOI: 10.1080/13683500.2013.827159.

HENDRYCH, L. Airbnb je třeba regulovat, původní myšlenka je pryč, shodují se odborníci. *Euractiv.cz* [online]. 28.5.2018 [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://euractiv.cz/section/prumysl-a-technologie/news/airbnb-je-treba-regulovat-puvodni-myslenka-je-pryc-shoduji-se-odbornici>.

HLEE, S., LEE, H., KOO, CH. Hospitality and Tourism Online Review Research : A Systematic Analysis and Heuristic-Systematic Model. *Sustainability*, 2018, ročník 10, č. 4, s. 1–27. DOI:10.3390/su10041141.

HODINOVÝ MANŽEL PRAHA. *Hodinovy-manzel-praha.eu* [online]. Praha, © 2018 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <http://hodinovy-manzel-praha.eu>.

HOMEAWAY. The world's largest selection of vacation rentals. *HomeAway* [online]. © 2006 [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://www.homeaway.com/info/about-the-family>.

HOMERENT. Naše služby. *HOMERENT* [online]. © 2019 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: https://www.home-rent.cz/nase_sluzby/#step1.

HOMETOGO. The World's Largest Holiday Rental Search Engine. *Hometogo* [online]. 2019 [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://www.hometogo.com.au>.

HOPPYGO [online]. Praha, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.hoppygo.com>.

IDEÁLNÍ NÁJEMCE. Jak se zvyšují ceny nájmu v Praze v Brně. *Ideální nájemce* [online]. 8.4.2019b [cit. 2020-01-20]. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/radce/vyvoj-cen-pronajmu>.

IDEÁLNÍ NÁJEMCE. My v Ideálním nájemci věříme, že profesionalita a spolehlivost jsou základem pro dlouhodobé vztahy se spokojenými klienty. *Ideální nájemce* [online]. 2019 [cit. 2019-03-09]. Dostupné z: <https://idealninajemce.cz/o-idealnim-najemci/jak-to-funguje>.

Internetové zdroje

IPSOS. Sdílenou ekonomiku využívá téměř čtvrtina Čechů. Stoupá podpora regulace. *CASE* [online] 2018 [cit. 2019-01-28]. s. 2. Dostupné z: https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2018-04/tz_ceska_asociace_sdilene_ekonomiky_ipsos_12.4.2018.pdf.

JAKEŠOVÁ, D. Rostoucí zájem o nájemní bydlení tlačí ceny nahoru, někde až o tisíce. *Idnes.cz* [online]. 1.2.2019 [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najem-pronajem-byt-ceny-zdravovani-najemni-bydleni.A190130_211036_viteze_daja.

JAKUBÍKOVÁ, D. *Marketing v cestovním ruchu : Jak uspět v domácí i světové konkurenci*. 2. vydání. Praha : Grada, 2012, s. 320. ISBN 978-80-247-4209-0.

JANEČEK, M. Pokyn GFŘ D-22 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. *Finanční Správa* [online]. 6.2.2015 [cit. 2020-08-7]. Praha: Generální finanční ředitelství. s. 57. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-zakony/Pokyn_GFR_D-22.pdf.

JANKOVSKÝ, M., KOREC, E. *Co je v domě není pro mě! Jak investovat do nemovitosti bez rizika a bez starostí*. 1. vydání. Praha : EKOSPOL, 2014, s. 170. ISBN 978-80-260-6135-9.

KEYGURU. Cena. *Keyguru* [online]. 2019 [cit. 2019-08-07]. Dostupné z: <http://keyguru.cz/cena>.

KOPECKÁ, L. Správa bytu na krátkodobý pronájem. *Bohemian Estates* [online]. Praha, © 2017 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://bohemianestates.com/sprava-nemovitosti/sprava-bytu-na-kratkodoby-pronajem>.

KOREC, E., KOVANDA, L. *Koupě bytu pod lupou aneb Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. 1. vydání. Praha : Ekospol, 2014, s. 99. ISBN 978-80-260-7247-8.

KRULIŠ, K., REZKOVÁ, A. Analýza vybraných sektorů sdílené ekonomiky v České republice. *Research Paper 2/2016*. Praha : Asociace pro mezinárodní otázky, 2016. s. 42.

KUTNAROVÁ, K. Neměli na nájem, tak pronajali matrace v obýváku. Před 10 lety vzniklo Airbnb, i díky Obamovi. *Lidovky.cz* [online]. 12.8.2018 [cit. 2019-02-03]. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/nemeli-na-najem-tak-pronajali-matrace-v-obyvaku-pred-10-lety-vzniklo-airbnb-i-diky-obamovi.A180810_113905_firmy-trhy_krku.

LIDSKÁŠILA.CZ [online]. 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://lidskasila.cz>

LIFTAGO [online]. Praha, 2018 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <http://www.liftago.cz>.

LUKEŠOVÁ, M. Nemovitost nad zlato. Do čeho se vyplatí investovat?. *Hypindex.cz* [online]. 2018 [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/clanky/nemovitost-nad-zlato-ceho-se-vyplatilo-investovat>.

LY, Nguyen Thuong. Z Airbnb je profí byznys. Trh ovládli podnikatelé, běžným lidem se pronájem vlastního bytu nevyplácí. *e15.cz* [online]. 2.11.2019 [cit. 2020-06-3]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/realita-a-stavebnictvi/z-airbnb-je-profi-byznys-trh-ovladli-podnikatele-beznym-lidem-se-pronajmy-vlastniho-bytu-nevyplaci-1363818>.

LYONS, D. *Na odpis: Nešťastné příhody ze startupové bubliny*. Host, 2017, s. 304. ISBN 978-80-7577-311-1.

MAID PROVIDER AGENCY. Služby krátkodobého pronájmu. *Maidprovider.cz* [online]. Praha, 2019 [cit. 2019-06-15]. Dostupné z: <https://www.maidprovider.cz/sluzby-kratkodobeho-pronajmu/>.

MAREK, D., FRANČE, V., NĚMEC, P., BOLKOVÁ, E., NOVOTNÁ, K., KRCHNIVÁ, K. Sdílená ekonomika : Bohatství bez vlastnictví. *Deloitte* [online]. 2017 [cit. 2018-12-28]. s. 27. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Sdilená-ekonomika.pdf>.

MATEMATIKA. Medián. *Matematika.cz* [online]. © 2006–2014 [cit. 2020-07-01]. Dostupné z: <https://matematika.cz/median>.

MAZÁČOVÁ, L. Nejčastější faktory ovlivňující cenu nemovitostí. *DVL* [online]. 10.4.2012 [cit. 2019-03-03]. Dostupné z: <http://www.dvl.cz/aktuality/nejcastejsi-faktory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>.

MELLIANAS, J.P., MARTÍNEZ MARÍA-DOLORES, S.M., BERNAL GARCÍA, J.J. Booking.com: The unexpected scoring systém. *Tourism Management*, 2015, ročník 49, s. 72–74. DOI: 10.1016/j.tourman. 2014.08.019.

MENZELOVÁ, K. Vyhledávaná investice: Koupě bytu na krátkodobý pronájem. *Lidovky.cz* [online]. 2016 [cit. 2018-12-06]. Dostupné z: http://ceskapozice.lidovky.cz/vyhledavana-investice-koupe-bytu-na-kratkodoby-pronajem-pe6-/tema.aspx?c=A161014_163844_pozice-tema_lube.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Analýza nájemného v České republice. Příloha 4: Přehled modelovaných tržních nájmů, části obcí – tabulková část.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 27.6.2019c [cit. 2020-08-06]. Dostupné z: <https://mmr.cz/getmedia/0ea0c9d0-43cb-451d-b7e0-4f1cc9c29546/MMR-PRL4-modelovane-najmy-casti-obci-tabulky.pdf.aspx?ext=.pdf>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Analýza nájemného v České republice. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 27.6.2019a [cit. 2020-03-02]. s. 70. Dostupné z: <https://mmr.cz/getmedia/64d1fb1f-7672-426c-a3ac-1d6c2ea9127e/MMR-MTR-Analyza-najemneho.pdf.aspx?ext=.pdf>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Analýza nájemného v České republice : Příloha 3: Přehled modelovaných tržních nájmů – tabulková část. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 27.6.2019b [cit. 2020-03-02]. Dostupné z: <https://mmr.cz/getmedia/f9ed19ed-e266-4086-8569-17ab5d3f9fc5/MMR-PRL3-modelovane-najmy-tabulky.pdf.aspx?ext=.pdf>.

MOBILE APLICATIONS. AIRBNB SOUPEŘÍ WIMDU A 9FLATS KONSOLIDOVAT - TECHCRUNCH - MOBILNÍ, POHYBLIVÍ - 2019. *cze.my-mobile-apps.com* [online]. © 2019 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://cze.my-mobile-apps.com/airbnb-rivals-wimdu>.

MOJE CHATY. Proč MOJECHATY.cz?. *MOJECHATY.cz* [online]. © 1991–2020 [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.mojechaty.cz/index.php?id=pm-0>.

MR.PARKIT. Parkování Praha Rezervujte online: Perfektní garáž pro Vaše auto. *MR.PARKIT* [online]. 2013–2016 [cit. 2019-04-12]. Dostupné z: <https://www.mrparkit.com>.

MUJ-PRAVNIK. Nájem bytu: Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. *MUJ-PRAVNIK.CZ* [online]. 10.2.2016, © 2018 [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/najem-bytu-prava-a-povinnosti-najemce-a-pronajimatele>.

NACHER, P. *Konec finančních negramotů v Čechách, aneb, Staré pravdy nerezaví : příslovími, přirovnáními, pořekadly, rčeními, lidovými moudry a citáty k větší finanční gramotnosti a sebevědomí, aneb, Co nám teta Kateřina neřekla*. 1. Vydání. Praha : Plot, 2015, s. 263. ISBN 978-80-7428-268-3.

NOVÁKOVÁ, J. Čtyři varianty, jak pronajmout byt. Výhody a nevýhody s nimi spojené. *Idnes.cz : Finance* [online]. 6.2.2017, © 1999–2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/moznosti-jak-pronajmout-byt-pro-a-proti.A170203_111443_viteze_sov.

ODEHNAL, J. Krátkodobé pronájmy (sdílené bydlení) - právní vyjádření. *Střecha*, 2017, č. 2. ISSN 2464-4641.

OECD. OECD Tourism Trends and Policies 2016 : Policy Highlights. Paříž: OECD. *Subturismo.gob.cl* [online]. 2016 [cit. 2019-01-20]. s. 10. Dostupné z: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=6&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjC_I2Ly4ThAhUHKVAKHdfcDGIQFjAFegQIBxAC&url=http%3A%2F%2Fwww.subturismo.gob.cl%2Fwp-content%2Fuploads%2F2015%2F10%2F20160229-Tourism-Trends-and-Policies.pdf&usg=AOvVaw0KYgpSAkvtrbW173B5mxGJ.

OSKAM, J., BOSWIJK, A. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2016, ročník 2, č. 1, s. 22–42.

PALATKOVÁ, M. *Mezinárodní turismus : analýza pozice turismu ve světové ekonomice, změny mezinárodního turismu v důsledku globálních změn, evropské integrace a mezinárodní turismus*. Praha : Grada, 2013, s. 256. ISBN 978-80-247-4862-7.

POLICIE ČR. Policie České republiky – Služba cizinecké policie. *POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY* [online]. © 2019 [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.policie.cz/clanek/hlaseni-pobytu-cizincu.aspx>.

PREŠOVSKÝ, A. *Jak rychle zbohatnout : Osvědčené rady i špinavé triky podnikatele na odpočinku*. Praha : Grada, 2015, s. 224. ISBN 978-80-247-9703-8.

PRONAJMU SE. Analytika: Prague, Czech Republic. *PronajmuSe.cz* [online]. 2020 [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic/details>.

REALCITY. Krátkodobé pronájmy. V Česku se jim nedaří tolik jako v zahraničí! Jak to? *Realty.cz* [online]. 14.9.2018 [cit. 2020-06-03]. Dostupné z: <https://www.realty.cz/magazin/12224/kratkodobe-pronajmy-v-cesku-se-jim-nedari-tolik-jako-v-zahranici-jak-to/>.

REALITYMIX. Průměrná cena pronájmu - za měsíc. *realitymix.cz* [online]. Leden 2020a [cit. 2020-03-03]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>.

REALITYMIX. Průměrná plocha bytu - pronájem. *realitymix.cz* [online]. Leden 2020b [cit. 2020-03-03]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>.

REKOLA [online]. Praha, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.rekola.cz>.

ROD, A., PETERKA, P., FANTA, M., VORLÍČKOVÁ, J. Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze. *eceta.cz* [online]. 2018 [cit. 2019-03-03]. Praha : CETA. s. 38. Dostupné z: <http://eceta.cz/wp-content/uploads/2018/09/Prague-Housing-Study-IV.1.pdf>.

RONOVSKÁ, K., DOBEŠOVÁ, L., MELZER, F., HRDLIČKA, M. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha : Grada, 2012, s. 128. ISBN 978-80-247-4204-5.

SEHNAL, O. Právní a daňové odlišnosti při dlouhodobém a krátkodobém nájmu. *Hospodářské noviny: Právní rádce* [online] 23.11.2018 [cit. 2019-02-16]. ISSN 1213-7693. Dostupné z: <https://pravniрадce.ihned.cz/c1-66352010-pravni-a-danove-odlisnosti-pri-dlouhodobem-a-kratkodobem-najmu>.

SEVEN KEYS. Služby pro krátkodobé pronajímatele. *Seven Keys* [online]. © 2019 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.sevenkeys.cz>.

SEZNAM. Jízdní řády : Beta. *Seznam.cz* [online]. © 1996–2019 [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.seznam.cz/jizdnirady>.

SREALITY. Byty k pronájmu Praha 1. *Sreality.cz* [online]. © 1996–2020b [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/praha-1>.

SREALITY. Vyberte si z 79 527 aktuálních nabídek realit. *Sreality.cz* [online]. © 1996–2020a [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz>.

SREALITY. Vyberte si z 84 845 aktuálních nabídek realit. *Sreality.cz* [online]. © 1996–2019 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz>.

STONE, B. *Uber a Airbnb mění svět : Příběhy sdílené ekonomiky*. 1. Vydání. Praha : Grada, 2019, s. 320. ISBN 978-80-271-2609-5.

STUDENTREALITY. Kde začíná příběh Studentreality?. *Studentreality* [online]. 2019a [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://www.studentreality.cz/page/about-project>.

STUDENTREALITY. Kolik stojí inzerce?. *Studentreality* [online]. 2019b [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://www.studentreality.cz/page/pricelist>.

STUDENTREALITY. Naši partneři. *Studentreality* [online]. 2019c [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://www.studentreality.cz/page/our-partners>.

SUPER SOUSED [online]. Praha, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.supersoused.cz>.

SVOBODOVÁ, I., ANDERA, M. *Od nápadu k podnikatelskému plánu : Jak hledat a rozvíjet podnikatelské příležitosti*. Praha : Grada, 2017, s. 232. ISBN 978-80-271-9984-6.

SYROVÝ, P. *Jak si spořit na důchod*. 1. Vydání. Praha : Grada, 2012, s. 160. ISBN 978-80-247-4479-7.

ŠEVČÍK, L., WELLECH, E., PŠENKO, R., KINCL, M. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku*. 1. Vydání. Praha : Albatros Media, 2017, s. 216. ISBN 978-80-265-0071-1.

TARABA, M. *Rádce nájemníka bytu*. 6. Vydání. Praha : Grada, 2008, s. 271. ISBN 978-80-247-2592-5.

TECHNOLOGICKÁ AGENTURA ČR. Analýza sdílené ekonomiky a digitální platform. *Vlada.cz* [online]. 2017 [cit. 2019-01-20]. Úřad vlády České republiky, 2017. s. 85. Dostupné z: https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf.

TEMROVÁ, P. *Realitní Kuchařka : Praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. Praha : Amos repro, 2015, s. 179. ISBN 978-80-260-8359-7.

TRIPADVISOR. O TripAdvisoru. *TripAdvisor* [online]. © 2017 [cit. 2019-03-04]. Dostupné z: <https://tripadvisor.mediaroom.com/CZ-about-us>.

TRIVAGO. Co je to trivago?. *Trivago* [online]. © 2020 [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://support.trivago.com/hc/cs/articles/360016002114-Co-je-to-trivago>.

UBER [online]. 2019 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.uber.com/cz/cs/>.

UBER EATS [online]. 2019 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.ubereats.com/cs-CZ/>.

UKLIDMI. Ceník úklidových služeb. *UKLID MI* [online]. © 2017–2019 [cit. 2019-06-15]. Dostupné z: <https://www.uklidmi.cz/cs/cenik/>.

VANČURA, P. Ubytování přes Airbnb láká turisty. *Statistika&my*, ročník 10, s. 42. [online]. únor 2020 [cit. 2020-04-20]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/03/18042002.pdf>.

VAŠATA, Z. Počet turistů roste rychleji než počet hotelových lůžek. Vydělávají na tom ubytovací platformy. *SmartRe : Real Estate magazín*, Deloitte, s. 20. [online]. únor 2020 [cit. 2020-04-20]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/about-deloitte/smart/SmartConstruction_20zima_CZ.pdf.

VAUGHAN, R., DAVERIO, R. *Assessing the size and presence of the collaborative economy in Europe*. Brusel : Evropská komise, 2016, s. 31. ISBN 978-92-79-67026-8.

VEBER, J., KRAJČÍK, V., HRUŠKA, L., MAKOVSKÝ, P., kolektiv. Sdílená ekonomika : „Vymezení metodologických postupů pro zajištění datové základny a ekonomických východisek pro regulatorní ošetření tzv. sdílené ekonomiky“. *Vspp.cz* [online]. 2016 [cit. 2019-01-20]. Praha : VŠPP. Verze 1,4. s. 52. Dostupné z: <https://www.vspp.cz/wp-content/uploads/2017/05/zprava.pdf>.

Willkinson, A. *The Creator's Code: The Six Essential Skills of Extraordinary Entrepreneurs*. New York : Simon & Schuster, 2015, s. 240. ISBN 978-1-4516-6609-0.

WIMDU. BEST CITY APARTMENT DEALS. *WIMDU* [online]. 2020 [cit. 2020-07-17]. Dostupné z: <https://www.wimdu.com>.

ZÁBOJNÍČKOVÁ, K., 2019. Nájemní bydlení je rozšířeno mezi chudšími domácnostmi. *Statistika&my* [online]. duben 2019 [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/04/najemni-bydleni-je-rozsireno-mezichudsimi-domacnostmi/>.

Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů

Zákon č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb

Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění

Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech

Zákon č. 187/2006 Sb., o nemocenském pojištění

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 235/2004 Sb., o daňi z přidané hodnoty

Zákon č. 278/2019 Sb., o místních poplatcích

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky

Zákon č. 348/2005 Sb., o poplatcích za rozhlasové a televizní vysílání

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 589/1992 Sb., o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Závazná vyhláška č. 27/2003 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku za lázeňský a rekreační pobyt

Závazná vyhláška č. 6/2011 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku z ubytovací kapacity

ZONKY [online]. Praha, 2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://zonky.cz>.

Přílohy

Příloha 1 Krátkodobé pronájmy, Podnikatelka č. 1 (2019a)	II
Příloha 2 Krátkodobé pronájmy, Podnikatel č. 2 (2019a)	III
Příloha 3 Krátkodobé pronájmy, podnikatel č. 3 (2019a)	V
Příloha 4 Pojištění v kr. a dl. pronájmu, Pavel Žampach (2020)	VII
Příloha 5 Časové ohodnocení, Novotný (2020)	VII
Příloha 6 Nájemné, Vítězslav Gebas (2019)	VIII
Příloha 7 Časová náročnost, Podnikatelka č. 1 (2020)	VIII
Příloha 8 Časová náročnost, Podnikatel č. 2 (2020)	IX
Příloha 9 Časová náročnost, Podnikatel č. 3 (2020)	X
Příloha 10 Podíl bytů užívaných pro dlouhodobý pronájem (nájemní byty) ku celkovému počtu obydlených bytů	XI
Příloha 11 Průměrná cena za noc a mediánová obsazenost v kr. pronájmu	XII
Příloha 12 Výpočet průměrného měsíčního nájemného z dl. pronájmů	XII
Příloha 13 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2016	XIII
Příloha 14 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2017	XIII
Příloha 15 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2018	XIV
Příloha 16 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2019	XIV
Příloha 17 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 2 za rok 2017	XV
Příloha 18 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 2 za rok 2018	XV
Příloha 19 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 2 za rok 2019	XVI
Příloha 20 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2017	XVI
Příloha 21 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2018	XVII
Příloha 22 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2019	XVII

Příloha 1 Krátkodobé pronájmy, Podnikatelka č. 1 (2019a)

Autorka práce:

Dobrý den,

po ústní domluvě Vám zasílám otázky ohledně krátkodobých pronájmů.

- 1) Jak jste se dostala ke krátkodobým pronájmům?
- 2) Jaké povinnosti jste musela dodržet při zahájení činnosti a jaké povinnosti musíte dodržovat nyní během činnosti? Zařizujete si tyto povinnosti sama? Kolik času Vám nebo Vaším zaměstnancům přibližně tyto povinnosti zaberou?
- 3) Jak fungují platformy, které využíváte?
- 4) Co si myslíte o tom, co se šíří v médiích o krátkodobých pronájmech?
- 5) Co byste doporučila lidem, pokud by chtěli nemovitost pronajmout dlouhodobě?

Předem děkuji za Vaše odpovědi.

S pozdravem a přáním hezkého dne,

Kateřina Kudějová

Podnikatelka č. 1:

Dobrý den,

ke krátkodobým pronájmům jsem se dostala díky příteli. Po tom, co se odstěhovali moji rodiče, jsem v bytě zůstala sama a můj přítel měl barák nedaleko. Ze začátku jsme to střídali, občas jsme byli u mě, občas u něj. Ale přišlo nám oběma zbytečné mrhat takhle dvěma dobrými nemovitostmi. Protože jsme měli nějaké úspory, rozhodli jsme se byt zrekonstruovat, nebyl totiž úplně v hezkém stavu. Obzvláště kuchyně byla velmi špatná, ta se musela celá zrekonstruovat. Přítel se pak začal zajímat o to, jak fungují krátkodobé pronájmy, nakonec jsme se během rekonstrukce rozhodli, že to zkusíme tímto způsobem. Vytvořili jsme si profil na Airbnb platformě a hned během pár hodin jsme dostali první rezervace. A takhle se to rozjelo. Pak jsem zjistila, že to nejsou úplně malé peníze, co jsme vydělali, tak jsem začala zjišťovat, jak to na konci roku budu danit. Pomalu jsem zjišťovala, co všechno mám za povinnosti plnit. Například udělala jsem si živnostenské oprávnění, nahlásila si provozovnu v bytě, který pronajímám. Když jsme se potom přesunuli na platformu Booking, úřad mě upozornil, že neplatím lázeňský poplatek, o kterém jsem vůbec netušila, že mám povinnost platit. Poté jsem si zjistila další věci, které jsem neplnila, jako psaní evidence a přihlášení se na cizineckou policii. Později jsem zjistila i povinnost platit DPH z provize. Ta se musí vypočítávat, odvádět a odnášet každý měsíc na úřad v jejich úřední hodiny, což není zrovna sranda, když u toho ještě člověk normálně pracuje. Všechno si dělám sama, kdyby mi to dělal někdo jiný, asi by se mi to nevyplatilo. Je to hodně práce. Úklid nemovitosti mi trvá tak 3 hodiny, přítelovi tak 2 hodiny. Horší je ale předávka, většinou se s hosty dohodneme na nějakou hodinu a oni přijedou minimálně o 30 minut později, spíše ale o hodinu nebo i třeba o 5 hodin. Teď už to děláme tak, že byt uklidíme a čekáme, až nám hosti napíšíu těsně před příjezdem. I tak tam většinou strávíme dost času čekáním. Předávka je pak rychlá, během 15–25 minut i se sepsáním evidence. Doma pak dám práť prádlo. Nejkratší verze je na 30 minut a většinou jsou alespoň 3 pračky. Pak ještě věšení, sušení a skládání prádla. Když to

hodně zjednoduším, tak bych dala alespoň hodinu na jednu pračku. Také nahlásím hosty cizinecké policii, pokud je to potřeba, to zabere tak 15–20 minut. Na konci každého měsíce vyplňuji daňové přiznání k DPH z provize a vzdušné, které pak podepsané musím odnést na úřad. Rovnou vyplňuji i přehled o příjmech a výdajích. Dohromady mi tyto povinnosti zaberou tak 3 h každý měsíc. Na konci roku pak udělám daňové přiznání, to je tak na tři hodiny, protože si furt nepamatuju, jak to mám udělat. Využívám pouze 2 platformy pro krátkodobé pronájmy Airbnb a Booking a letos jsem využila 3. střednědobou platformu Flatio, kterou jsem měla nastavenou na slabé měsíce. U Flatia si hosti rezervují byt minimálně na 14 dní a po dobu 3 měsíců, kdežto platforma Airbnb a Booking se zaměřuje na hosty a rezervace v průměru 2 až 5 dnů. Myslím, že to byla super varianta, nedala jsem úplně vysokou cenu, protože jsem se pro to rozhodla dost pozdě a chtěla jsem to zaplnit, ale zas jsem s tím neměla žádnou práci. Letos u mě byla ubytovaná rodina, která rekonstruovala svůj byt a bylo to úplně v pohodě. Airbnb platforma šlape dobře, zde můžeme dávat recenze i my na své hosty, což je oproti Bookingu výhoda. S Bookingem jsme měli ze začátku velké problémy, jelikož tato platforma ještě neměla zavedeny online platby a někteří lidé toho podvodně využívali. Později to naštěstí zavedla, teď už máme jistotu, že své peníze dostaneme. Na obou platformách si můžeme upravovat ceny, jak chceme, dokonce se tam dají nabízet i slevy na delší rezervace (týden, měsíc...) nebo jiné slevy. K tomu, co se šíří v médiích, se ani nechci vyjadřovat. Nechápu, proč to komentují lidé, kteří o tom nemají páru. Nevědí, jak to funguje, neví, co je s tím práce, a snaží se akorát zhoršovat podmínky, když už takhle jsou dost hrozné. Těm, co budou pronajímat nemovitost dlouhodobě, určitě doporučuji využít realitní kancelář, realitky zájemce prověřují, takže pak pronajímatelé mají vyšší jistotu.

Přeji hodně štěstí k diplomce,

Podnikatelka č. 1

Příloha 2 Krátkodobé pronájmy, Podnikatel č. 2 (2019a)

Autorka práce:

Dobrý den,

po ústní domluvě Vám zasílám otázky ohledně krátkodobých pronájmů.

- 1) Jak jste se dostal ke krátkodobým pronájmům?
- 2) Jaké povinnosti jste musel dodržet při zahájení činnosti a jaké povinnosti musíte dodržovat nyní během činnosti? Zařizujete si tyto povinnosti sám? Kolik času Vám nebo Vaším zaměstnancům přibližně tyto povinnosti zaberou?
- 3) Jak fungují platformy, které využíváte?
- 4) Co si myslíte o tom, co se šíří v médiích o krátkodobých pronájmech?
- 5) Co byste lidem doporučil, pokud by chtěli nemovitost pronajmout dlouhodobě?

Předem děkuji za Vaše odpovědi.

S pozdravem a přáním hezkého dne,

Kateřina Kudějová

Podnikatel č. 2:

Dobrý den,

Zasílám slíbené odpovědi

1) Ke krátkodobým pronájmům jsem se dostal skrz známého, který již měl pozitivní zkušenost s tímto podnikáním a při kalkulaci jsme došli k názoru, že i když nemám žádný vlastní byt k pronájmu, tak mohu zkusit si byt na tyto služby pronajmout. Začal jsem tedy intenzivně hledat vhodnou lokaci pro turisty a zároveň cenově přijatelný nájem, aby se na něm drobné výnosy mohly projevit. Po delším hledání jsem dostal svolení od majitele bytu na Praze 1 k následnému dalšímu pronájmu třetím osobám, což je uvedeno i v nájemní smlouvě.

2) Při detailním prostudování jsem zjistil, že poplatků je více, než by bylo vůbec potřeba a spousta lidí podnikajících v tomto sektoru o nich ani neví. Jedná se o placení tzv. lázeňského poplatku za každého hosta, který činí 15 Kč za den. Dále je zde potřeba evidovat osoby žijící mimo Evropu, kde každá osoba se musí nahlásit přímo na cizineckou policii skrz internetový odkaz. Dále je potřeba vést přímo evidenční knihu, kde musí být taktéž každá osoba zaevidována. Musí se zde uvádět osobní údaje hostů, což je v dnešní době skoro v rozporu s GDPR. I když jsem OSVČ osoba nepřesahující 1 mil. Kč výdělku za rok, což znamená jednoduše, že nejsem plátcem daně, tak jsem se musel přihlásit dokonce k dobrovolnému placení DPH z provize. Na úřadě bylo nejvíce vtipné, že ani neví, proč a jak se k tomu máte přihlásit, ale každopádně platit to chtějí. Jedná se o daň z provize, která je vtipně zdaněna dvakrát, jelikož jí Airbnb portál hradí i ve své zemi. Všechny tyto záležitosti si musím zařizovat sám, jelikož při veškerých odvodech za služby a placení nájemného za byt si nemohu dovolit zaměstnance. Jednodušší by pro mě samozřejmě bylo, kdybych mohl s úřady komunikovat skrz elektronickou metodu, a ne s každým papírem chodit na úřad, aby si ho mohli uschovat v tištěné verzi. Každý měsíc mi tyto záležitosti zaberou zhruba 5 hodin v součtu. Úklid bytu tak 2 hodiny.

3) Naučil jsem se platformy kombinovat, jelikož si tím diverzifikuji rozložení zájemců o nabízený byt. Mezi oblíbené a mnou využívané patří Booking a Airbnb. Více platformami ani nechci, protože i takhle se mi občas stávalo, že jsem měl dvojité rezervace.

4) Na tuto otázku si myslím, že se jedná o největší mýtus, o kterém se vyjadřují pouze lidé, kteří s touto službou nemají žádné zkušenosti a chtějí se jen zavděčit ostatním. Spousta politiků to dává do svých kampaní a snaží se díky tomu natáhnout lidi na svoji stranu. Jasně, když se na to podívám z pohledu vlastníka bytu a vím, že každý týden se vymění několik lidí v bytovém domě, tak to může být samozřejmě otravné a zde souhlasím, že může více lidí namítat, ale když pronajímáte byt řádně a máte v bytě vyhovující počet osob, tak je vše v pořádku. Do Prahy samozřejmě jezdí i skupiny lidí, kteří zde chtějí trávit nejvíce času popíjením v levných barech, ale většina turistů (přijíždějících hostů), kteří využívají můj pronajatý byt, jsou rodiny s dětmi či starší lidé, kteří rozhodně nepřijeli opíjet se v místních barech, ale přijeli kvůli poznání Prahy, historického centra a návštěvě historických památek. Dále je zde výmluva, že je to obrovská konkurence hotelům. Zde tedy nechápu, proč všechny hotely mají nabídky ubytování zadané přímo na Booking. V 21. století je konkurence všude a ve všech oborech a tyto aplikace jdou s dobou internetu a pohodlného cestování. V čem vidím největší problém, se kterým i já jako podnikatel souhlasím, je placení poplatků. Jen na Praze 1 je zhruba 10 tisíc bytů, provozujících tyto služby, a jen 1/3 z těchto bytů odvádí peníze za lázeňský poplatek. Městská část Praha 1 přišla s výborným řešením, kde chce zvýšit odvod za hosty z 15 Kč na 50 Kč za den, což pro spoustu poctivě pracujících podnikatelů může být likvidační. Pokud by daly pokuty a zakázaly činnost osobám, které tyto služby provozují a neodvádí za ně dané poplatky. Nad tímto řešením se za celou dobu nikdo nepozastavil, i když Praha tímto přichází měsíčně

o nemalé částky. Když si vezmu, že měsíčně na poplatkách odevzdám zhruba 1 000 Kč a poplatky, jak jsem říkal, odvádí 1/3 bytů, tak z 6 500 bytů dělá tato částka měsíčně zhruba 6,5 mil. korun, které jen městské části Praha 1 ztrácí od nepoctivých podnikatelů.

5) Pokud by člověk chtěl byt pronajmout dlouhodobě, tak z hlediska úspory času a efektivity při výběru vhodného klienta bych vždy využil služeb realitní kanceláře. Spousta lidí zbytečně využívá internetový server Bezrealitky.cz. Češi si totiž myslí, že rozumí všemu a je přece jednoduché dát si zdarma inzerát, odpovědět na pár zpráv a za chvíli mít pronajatý byt s uspokojivým nájemcem. Bohužel v dnešní době je problém, že spousta lidí absolutně nerozumí právnímu systému, což znamená, že většina podomácku napsaných či zkopírovaných nájemních smluv je špatně vyhotovena, což může být v budoucnu problém. Tyto služby nabízí realitní kancelář v základním servisu, protože mají vždy své právní oddělení a pokud by bylo něco špatně, tak je možné se na někoho obrátit se stížností, jelikož realitní kancelář odpovídá za správnost a platnost nastavených dokumentů. Dále je zde čas, který člověk ztratí při zajišťování prohlídek bytu. Každý potenciální nájemník má jiné časové možnosti a skupinové prohlídky nejsou úplně optimální. Spousta lidí má z předchozího hledání nasmlouvaných více schůzek na jeden den a neobtěžují se dát ani vědět, že na domluvenou schůzku nepříjdu. Výhoda realitní kanceláře je tedy primárně v zajištění řádné smluvní dokumentace, dále je vyřešen čas s prohlídkami, které má na starost daný makléř a o schůzkách informuje vlastníka telefonicky. Pro potenciální zájemce o byt je možné ještě následné ověření bezdlužnosti či jiných závazků, které by tížily nového nájemníka a hrozilo by, že jeho bonita placení by byla nedostačující, což běžný člověk pronajímající byt sám na vlastní pěst nemá šanci zjistit. Samozřejmě je tu otázka, že za tuto službu bude chtít realitní kancelář peníze, což se dá vyřešit tím, že provize makléři bude vyplacena ze strany nájemníka při podpisu smlouvy. U nabídek nájmu je tento pojem často označován jako + provize RK. Tato provize je závislá většinou na výši nájmu bez energií, v čem vidím jedinou nevýhodu, protože za stejné služby je cena provize na dvou různě velkých bytech vždy odlišná a z mého pohledu by měla být vždy fixní. Realitní kancelář samozřejmě bude tvrdit, že chce peníze i od vlastníka, ale to opravdu není nutné, jelikož konkurence je tak velká, že je možné oslovit konkurenční realitní společnost. Proto jako vlastník nemovitosti bych vždy využil služeb realitní kanceláře, ale kromě tzv. tipu pro makléře v případě dobře odvedené práce bych sám žádný jiný poplatek neplatil.

Hezký den

Podnikatel č. 2

Příloha 3 Krátkodobé pronájmy, podnikatel č. 3 (2019a)

Autorka práce:

Dobrý den,

po ústní domluvě Vám zasílám otázky ohledně krátkodobých pronájmů.

- 1) Jak jste se dostal ke krátkodobým pronájmům?
- 2) Jaké povinnosti jste musel dodržet při zahájení činnosti a jaké povinnosti musíte dodržovat nyní během činnosti? Zařizujete si tyto povinnosti sám? Kolik času Vám nebo Vaším zaměstnancům přibližně tyto povinnosti zaberou?
- 3) Jak fungují platformy, které využíváte?

- 4) Co si myslíte o tom, co se šíří v médiích o krátkodobých pronájmech?
- 5) Co byste lidem doporučil, pokud by chtěli nemovitost pronajmout dlouhodobě?

Předem děkuji za Vaše odpovědi.

S pozdravem a přáním hezkého dne,

Kateřina Kudějová

Podnikatel č. 3:

Dobrý den,

Vlastně to byla docela náhoda, jak jsem se k tomu dostal. Před dvěma roky se v médiích často mluvilo o krátkodobých pronájmech, bylo to opravdu oblíbené téma. Když jsem se o tom zmínil před mým otcem, který pracuje ve stavebnictví, mimo řeči zmínil, že zrovna rekonstruuje byt přímo v centru Prahy a že byl opravit dřež u sousedky majitelky rekonstruovaného bytu a že paní akorát skončil jeden nájemce a bude byt nabízet někomu dalšímu. Napadlo mě, že za touto sousedkou zajdu a řeknu, že bych měl o pronájem zájem. Ani jsem nečekal, že by to mohlo vyjít, protože v médiích se o krátkodobých pronájmech nemluvilo moc hezky. Paní si vzala nějakou dobu na rozmyšlenou, ale po pár dnech volala, že se s dcerou rozhodli mi to pronajmout. Následně jsme podepsali smlouvu s velmi výhodným nájemným.

Popravdě vůbec jsem předtím netušil, co všechno budu muset dělat. Zjišťoval jsem všechno průběžně během provozování. Původně jsem si myslel, že to bude brnkačka, jenže těch povinností je fakt hodně a do toho furt řešit úklidy a předávání klíčů. Je to docela náročné, když u toho člověk chodí do normální práce. Dokonce jsem řešil i někoho, kdo by mi vypomohl alespoň s úklidem, jenže je to relativně těžké sehnat někoho zodpovědného, na koho se dá spolehnout. Krom toho úplně to nebylo výhodné, jelikož jsem stejně musel uklízečce odvést ložní prádlo a prádlo si zase vyzvednout, často ten apartmán nebyl uklizený úplně podle představ, a hlavně mi to stejně nevyřešilo takovou úsporu času, kterou jsem očekával. Kvůli předání apartmánu jsem totiž stejně musel na apartmán jet a často čekal na hosty i třeba 2 hodiny. I přestože jsem s nimi vždy domluven, že budou volat 40 minut před příjezdem k apartmánu. To mi úplně nestálo za uspořené jednu až dvě hodiny úklidu. Bylo dost náročný i najít někoho, kdo mi půjde uklidit byt, popřípadě i přivítat hosty a předat jim klíče, když zrovna bude potřebovat, odveze si tam tašku s prádlem, a ještě bude vědět, jak co má dělat. Když už jsem někoho vyzkoušel, často se mě pak ptali, kdy bude potřeba další úklid či předávka, na tuto otázku bylo ale těžké vždy odpovědět, jelikož jsem zase nechtěl využívat brigádníka, když jsem si to mohl udělat sám.

Já využívám Airbnb a Booking platformy, fungují dobře. Platformy jsou jednoduše ovladatelné, občas jsem měl ale problém s dvojitými rezervacemi na stejný termín, protože se termíny nestačily na druhé platformě zablokovat automaticky. Teď to raději dělám ručně, vždy když přijde nová rezervace a další platformu bych z tohoto důvodu nechtěl.

Myslím si, že před těma dvěma lety se média snažila platformě Airbnb dost ublížit, ale naopak tuto službu dost zpropagovaly. Teď všude píšou o Airbnb, že ji budou omezovat, o Bookingu se ale nikdo moc nezmiňuje, a přitom je to úplně stejná služba, takže se obávám, že píšou o něčem, čemu vůbec nerozumí.

Dlouhodobý pronájem doporučuji, pokud člověk vlastní nemovitost a nechce se o nic starat, je to rozhodně jednodušší varianta.

Doufám, že to takto stačí, mějte hezký den,

Podnikatel č. 3

Příloha 4 Pojištění v kr. a dl. pronájmu, Pavel Žampach (2020)

Autorka práce:

Ahoj,

mám na tebe pár otázek. Píšu diplomovou práci na téma související s krátkodobými pronájmy v soukromých bytech a dlouhodobými pronájmy. Mohl by, jsi mi poradit, jaké bych si měla zařídit pojištění?

- 1) Pokud pronajímám nemovitost dlouhodobě
- 2) Pokud pronajímám nemovitost krátkodobě na IČO

Je mezi tím vůbec nějaký rozdíl?

Děkuji,

s pozdravem Kačka Kudějová

Pavel Žampach:

V případě pojištění bytu při normálním nájmu stačí pojistit běžným způsobem. Tedy pojištění nemovitosti s pojištěním domácnosti, pokud je byt vybaven vybavením od majitele bytu. Pojištění odpovědnosti je potřeba vždy nastavit případným nájemcem, jelikož se vztahuje jen na toho, kdo škodu způsobil a členy jeho rodiny žijící ve stejné domácnosti, nikoliv na majitele, který byt vlastní.

Pokud je byt využíván ke krátkodobému užívání je potřeba mít nastavenou pojistku podnikatelskou, kterou si pojišťovna počítá vždy individuálně a je samozřejmě i finančně dražší. Odpovědnost by měla být kryta případným pojištěním cizince z jeho cestovního pojištění.

Příloha 5 Časové ohodnocení, Novotný (2020)

Autorka práce:

Dobrý den,

Píši diplomovou práci na krátkodobé pronájmy. Mohli byste mi prosím zkusit ze své zkušenosti zodpovědět pár otázek?

- 1) Kolik hodin Vám přibližně zabraly dohromady administrativní úkony na příslušných úřadech na počátku podnikání? (živnostenské oprávnění, místo provozovny, přihlásit se

- k dani z příjmu a ohlásit zdravotní pojišťovně a sociálnímu úřadu začátek živnostenského podnikání, DPH z provize, místní poplatky, cizinecká policie)
- 2) Kolik hodin Vám na začátku podnikání zabralo zřízení nabídek na platformách?
 - 3) Kolik hodin Vám zaberou pravidelné měsíční povinnosti? (vedení daňové evidence či účetnictví, vedení evidenční knihy, vyplňování cizinců cizinecké policii, poplatek z pobytu, DPH z provize)
 - 4) Jestli jsem to dobře pochopila, povinnost platit lázeňský poplatek byla určitě, i přestože to nebylo právně správně, ale byla povinnost platit i poplatek z kapacity? Víím, že teď už je poplatek z pobytu.

Budu moc ráda, pokud mi odpovíte, děkuji

Kateřina Kudějová

Luděk Novotný:

To nebude jen tak. Obavam se, ze 1. a 2. jsem uz zapomnel, Dohromady nekolik dni, asi.

3. se mi deli s ostatnim podnikanim, ke vsemu DPH resim ctvrtletne a 4 otazku jsem uplne nepochopil. Kazdopadne poplatek z kapacity jsem nikdy neplatil.

Tak snad se najdou vhodnejsi respondenti.

Jo a jinak s lazenskym poplatkem to driv bylo taky problematicke, proto ze kdo se chtel zaregistrovat k jeho placeni, musel nejdriv donest potvrzeni o kolaudaci ubytovny. Ze by se takovy poplatek platil za byty, s tim zakony driv nijak nepocitaly, takze se poplatek platit vubec nedal. Az pozdeji to z toho predpisu vyhodili a k poplatku nas nechali zaregistrovat

Příloha 6 Nájemné, Vítězslav Gebas (2019)

Autorka práce:

Vít'o,

když seš ten realitní makléř, tak určitě budeš vědět, o kolik % se meziročně zvyšují ceny nájmu, vid'?' Potřebuji to do diplomové práce.

Vítězslav Gebas:

Záleží samozřejmě na lokalitě, ale o 20 % za poslední 3 roky se nájem zvýšil určitě, spíš se zvýšil o 30 %. A v lepších lokalitách i klidně o víc %. Taky by tě mohlo zajímat do tvé práce, v roce 2017 už se pomalu krátkodobý pronájem přestal vyplácet a na konci roku 2018 už většina lidí končila s krátkodobými pronájmy a začala pronajímat dlouhodobě.

Příloha 7 Časová náročnost, Podnikatelka č. 1 (2020)

Autorka práce:

Dobrý den,

na základě dohody zasílám otázky k časové náročnosti. Prosím pokuste se stanovit čas co nejpřesněji.

- 1) Kolik hodin Vám přibližně zabraly dohromady administrativní úkony na příslušných úřadech na počátku podnikání (živnostenské oprávnění, místo provozovny, přihlásit se k dani z příjmu a ohlásit zdravotní pojišťovně a sociálnímu úřadu začátek živnostenského podnikání, DPH z provize, místní poplatky, cizinecká policie) a zřízení nabídek na platformách?
- 2) Kolik hodin Vám průměrně zabere času jedna rezervace (přijetí, komunikace s hosty, úklid nemovitosti, drobné opravy, předání apartmánu hostům, praní, sušení a žehlení prádla)?

Děkuji a přeji hezký a bezpečný den,

Kateřina Kudějová

Podnikatelka č. 1:

Dobrý den,

Jak už jsem říkala minule, přihlašovala jsem se postupně. Rozhodně to bylo, ale vždy na dlouho. Než jsem zjistila, kde to je, kam mám jít, ty mě přehodili zase jinam. Určitě mi to zabralo několik dní. Jednu rezervaci bych ohodnotila průměrně tak 7 hodinami.

Pokud byjste ještě něco potřebovala, tak napiště

Podnikatelka č. 1

Příloha 8 Časová náročnost, Podnikatel č. 2 (2020)

Autorka práce:

Dobrý den,

na základě dohody zasílám otázky k časové náročnosti. Prosím pokuste se stanovit čas co nejpřesněji.

- 1) Kolik hodin Vám přibližně zabraly dohromady administrativní úkony na příslušných úřadech na počátku podnikání (živnostenské oprávnění, místo provozovny, přihlásit se k dani z příjmu a ohlásit zdravotní pojišťovně a sociálnímu úřadu začátek živnostenského podnikání, DPH z provize, místní poplatky, cizinecká policie) a zřízení nabídek na platformách?
- 2) Kolik hodin Vám zaberou roční povinnosti? (Daňové přiznání)
- 3) Kolik hodin Vám průměrně zabere jedna rezervace (přijetí, komunikace s hosty, úklid nemovitosti, drobné opravy, drobné opravy, předání apartmánu hostům, praní, sušení a žehlení prádla)?
- 4) Vy jste v minulém rozhovoru říkal, že pokud byjste dával byt pronajmout dlouhodobě, určitě byjste využil realitníka makléře. Předpokládám, že s tím máte již nějakou zkušenost. Kolik by pronajímatel v tomto případě strávil času? (vyhledání realitní kanceláře, schůzky, sepsání smlouvy a předání bytu)

- 5) Pokud pronajímáte byt dlouhodobě, jak dlouho Vám trvá udělat daňové přiznání pouze k dlouhodobému pronájmu.

Děkuji a přeji hezký a bezpečný den,

Kateřina Kudějová

Podnikatel č. 2:

Dobrý den,

Zasílám odpovědi.

- 1) Těžko říct kolik hodin jsem na tom strávil, určitě bych to spíš zhodnotil ve dnech než v hodinách. Co se týče profilu, tak to zabralo tak den.
- 2) Tak 5 hodin
- 3) Předávka 5,5 h
- 4) Ano, s tímto mám zkušenost. Byt tímto způsobem pronajímám. Na internetu je spousta realitních kanceláří, takže si stačí vzít telefon a nějaké obvolat. Samozřejmě je také vhodné se podívat na recenze. Pokud pak nebudete mít potřebu chodit na všechny schůzky se zájemci. Ocenil bych to tak a 4 hodiny.
- 5) Já mám daňové přiznání trošku složitější, ale pro dlouhodobý pronájem je jednoduché. Ohodnotil bych to tak na 2 hodiny.

Hezký den

Příloha 9 Časová náročnost, Podnikatel č. 3 (2020)

Autorka práce:

Dobrý den,

na základě dohody zasílám otázky k časové náročnosti. Prosím pokuste se stanovit čas co nejpřesněji.

- 1) Kolik hodin Vám přibližně zabraly dohromady administrativní úkony na příslušných úřadech na počátku podnikání (živnostenské oprávnění, místo provozovny, přihlásit se k dani z příjmu a ohlásit zdravotní pojišťovně a sociálnímu úřadu začátek živnostenského podnikání, DPH z provize, místní poplatky, cizinecká policie) a zřízení nabídek na platformách?
- 2) Kolik hodin Vám zaberou pravidelné měsíční povinnosti? (vedení daňové evidence či účetnictví, vedení evidenční knihy, vyplňování cizinců cizinecké policii, Lázeňský poplatek či poplatek z pobytu, DPH z provize).
- 3) Kolik hodin Vám zaberou roční povinnosti? (Daňové přiznání)
- 4) Kolik hodin Vám průměrně zabere jedna rezervace (přijetí, komunikace s hosty, úklid nemovitosti, drobné opravy, předání apartmánu hostům, praní, sušení a žehlení prádla)?

Děkuji a přeji hezký a bezpečný den,
Kateřina Kudějová

Podnikatel č. 3:

Dobrý den, zasílám odpovědi.

- 1) Vůbec nemám poněti, mohlo by to zabrat tak 3 možná 4 dny.
- 2) 4h
- 3) 5h
- 4) 5h

Také přeji hodně zdraví,

Podnikatel č. 3

Příloha 10 Podíl bytů užívaných pro dlouhodobý pronájem (nájemní byty) ku celkovému počtu obydlených bytů

Město či obec	Obydlené byty	Nájemní byty	Podíl nájemních bytů ku obydleným bytům (%)
Praha	542 168	184 186	34
Karlovy Vary	21 488	4 627	21,5
Brno	163 596	62 138	38
Ostrava	127 641	43 069	33,7
Děčín	21 037	7 272	34,6
České Budějovice	40 396	8 437	20,9
Český Krumlov	5 493	1 032	18,8
Liberec	42 679	13 029	30,5
Olomouc	43 070	11 835	27,5
Plzeň	73 158	16 321	22,3
Chomutov	21 108	5 463	25,9
Teplice	22 360	4 878	21,8
Zlín	31 702	7 629	24,1
Mariánské Lázně	5 812	1 315	22,6
Lipno nad Vltavou	271	131	48,3
Litoměřice	10 037	2 892	28,8
Hradec králové	39 744	8 337	21
Pardubice	38 414	10 630	27,7
Ústí nad Labem	39 660	9 716	24,5
Česká republika	4 104 635	920 405	22,4

Zdroj: ČSÚ (2011a), ČSÚ (2011b), vlastní zpracování.

Příloha 11 Průměrná cena za noc a mediánová obsazenost v kr. pronájmu

Město či obce	Průměrná cena z obsazených dní (Kč / den)	Obsazenost medián (%)
Praha	1 794	74
Karlovy Vary	1 467	42
Brno	1 184	70
Ostrava	1 131	48
Děčín	1 574	52
České Budějovice	1 403	50
Český Krumlov	1 861	57
Liberec	1 399	50
Olomouc	1 050	63
Plzeň	1 100	61
Chomutov	1 941	45
Teplice	888	39
Zlín	1 076	38
Mariánské Lázně	1 277	42
Lipno nad Vltavou	2 353	41
Litoměřice	1 068	43
Hradec králové	1 223	62
Pardubice	999	52
Ústí nad Labem	1 154	61

Zdroj: Airdna (2020), vlastní zpracování.

Příloha 12 Výpočet průměrného měsíčního nájemného z dl. pronájmu

Město či obce	Průměrná plocha nájemního bytu	Průměrné měsíční tržní nájemné (Kč / m ²)	Průměrná cena dl. pronájmu (Kč / měsíc)
Praha	68,8	266	18 300,8
Brno	67,6	224	15 142,4
Hradec Králové	69	174	12 006
Olomouc	68,1	175	11 917,5
Pardubice	66,4	160	10 624
Plzeň	67,7	155	10 493,5
Teplice	71,0	141	10 011
České Budějovice	69,2	145	10 034
Karlovy Vary	68,8	136	9 356,8
Mariánské Lázně	73,1	128	9 356,8
Český Krumlov	67,7	135	9 139,5
Litoměřice	70,2	128	8 985,6
Děčín	68,3	131	8 947,3
Liberec	68,2	125	8 525
Zlín	63,8	131	8 357,8
Chomutov	68,4	119	8 139,6
Ústí nad Labem	67	119	7 973
Ostrava	66,3	108	7 160,4
Lipno nad Vltavou	67,7	x	x

Zdroj: ČSÚ (2011b), Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019), vlastní zpracování.

Příloha 13 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2016

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- vace	Dny	Rezer- vace	Dny	Rezer- vace	Dny		Airb	Book.
Červen	4	22	0	0	4	22	8	5,5	0
Červenec	6	26	0	0	6	26	5	4,3	0
Srpen	6	20	0	0	6	20	11	3,33	0
Září	8	19	0	0	8	19	11	2,38	0
Říjen	6	17	0	0	6	17	14	2,83	0
Listopad	3	10	0	0	3	10	20	3,33	0
Prosinec	4	14	1	2	5	16	15	3,5	2
Celkem	37	128	1	2	38	130	84	3,46	2
% z celku	97 %	99 %	3 %	1 %					

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2016), vlastní zpracování.

Příloha 14 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2017

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- vace	Dny	Rezer- vace	Dny	Rezer- vace	Dny		Airb	Book.
Leden	3	13	0	0	3	13	18	4,3	0
Únor	1	3	1	3	2	6	22	3	3
Březen	4	11	0	0	4	11	20	2,75	0
Duben	5	16	3	9	8	25	5	3,2	3
Květen	7	18	6	12	13	30	1	2,57	2
Červen	3	18	2	5	5	23	7	6	2,5
Červenec	8	23	2	8	10	31	0	2,88	4
Srpen	4	18	3	13	7	31	0	4,5	4,3
Září	3	10	4	9	7	19	11	3,3	2,25
Říjen	2	4	2	8	4	12	19	2	4
Listopad	1	5	0	0	1	5	25	5	0
Prosinec	1	3	4	12	5	15	16	3	3
Celkem	42	142	27	79	69	221	154	3,1	2,9
% z celku	61 %	64 %	39 %	36 %					

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2017), vlastní zpracování.

Příloha 15 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2018

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Leden	1	5	2	5	3	10	21	5	0
Únor	0	0	3	11	3	11	17	0	3,7
Březen	2	8	3	4	5	12	19	4	0
Duben	1	2	5	13	6	15	15	2	2,6
Květen	1	2	7	24	8	26	5	2	3,4
Červen	5	12	6	13	11	25	5	2,4	2,2
Červenec	7	21	3	8	10	29	2	3	2,7
Srpen	2	8	6	18	8	26	5	4	3
Září	4	18	5	9	9	27	3	4,5	1,8
Říjen	4	20	0	2	4	22	9	5	0
Listopad	1	3	4	8	5	11	19	3	0
Prosinec	4	17	1	6	5	23	8	4,25	6
Celkem	32	116	45	121	77	237	128	3,63	2,69
% z celku	42 %	49 %	58 %	51 %					

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2018), vlastní zpracování.

Příloha 16 Obsazenost a délka rezervací Podnikatelky č. 1 za rok 2019

	Airbnb		Booking		Flatio		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Air b	Book.
Leden	2	7	1	4	0	0	3	11	20	3,5	4
Únor	0	0	0	0	1	28	1	28	0	0	0
Březen	1	3	0	0	0	28	1	31	0	3	0
Duben	4	17	1	4	0	0	5	21	9	4,25	4
Květen	3	14	2	10	0	0	5	24	7	4,7	5
Červen	1	3	4	12	0	0	5	15	15	3	3
Červenec	3	14	3	10	0	0	6	24	7	4,7	3,3
Srpen	3	12	3	12	0	0	6	24	7	4	4
Září	3	20	0	0	0	0	3	20	10	6,7	0
Říjen	1	3	4	16	0	0	5	19	12	3	4
Listopad	0	0	0	0	1	23	2	30	0	0	0
Prosinec	0	0	0	0	0	31	0	31	0	0	0
Celkem	21	93	18	68	2	110	41	271	94	4,4	3,8
% z celku	51 %	34 %	44 %	25 %							

Zdroj: Podnikatelka č. 1 (2019), vlastní zpracování.

Příloha 17 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 2 za rok 2017

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Květen	4	10	0	0	4	10	21	2,5	0
Červen	5	16	0	0	5	16	14	3,2	0
Červenec	7	23	2	5	9	28	3	3,3	2,5
Srpen	5	14	6	15	11	29	2	2,8	2,5
Září	5	16	2	4	7	20	10	3,2	2
Říjen	4	11	2	5	6	16	15	2,75	2,5
Listopad	0	4	2	6	2	10	20	0	3
Prosinec	3	13	1	2	4	15	16	4,3	2
Celkem	33	107	15	37	48	144	101	3,2	2,47
% z celku	69 %	74 %	31 %	26 %					

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2017), vlastní zpracování.

Příloha 18 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 2 za rok 2018

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Leden	1	4	0	0	1	4	27	4	0
Únor	1	3	1	2	2	5	25	3	2
Březen	3	12	2	7	5	19	12	4	3,5
Duben	4	15	2	5	6	20	10	3,75	2,5
Květen	7	19	4	12	11	31	0	2,71	3
Červen	6	17	1	4	7	21	9	2,83	4
Červenec	7	28	0	0	7	28	3	4	0
Srpen	4	16	3	12	7	28	3	4	4
Září	6	16	3	10	9	26	4	2,67	3,33
Říjen	6	17	3	7	9	24	7	2,83	2,33
Listopad	2	6	2	5	4	11	19	3	2,5
Prosinec	4	18	1	3	6	21	10	4,5	3
Celkem	51	171	22	67	74	238	127	3,35	3,046
% z celku	70 %	72 %	30 %	28 %					

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2018), vlastní zpracování.

Příloha 19 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 2 za rok 2019

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Leden	1	5	1	3	2	8	23	5	3
Únor	4	15	0	0	5	17	11	3,8	0
Březen	3	11	2	6	5	17	14	3,7	3
Duben	6	19	1	3	7	22	8	3,2	3
Květen	4	14	2	12	6	26	5	3,5	6
Červen	5	18	3	11	8	29	1	3,6	3,7
Červenec	3	16	3	11	6	27	4	5,3	3,7
Srpen	7	19	2	6	9	25	6	2,7	3
Září	4	18	0	0	4	18	12	4,5	0
Říjen	3	9	5	16	8	25	6	3	3,2
Listopad	5	16	0	0	5	16	14	3,2	0
Prosinec	1	3	1	3	2	6	25	3	3
Celkem	46	163	20	71	67	236	129	3,5	3,6
% z celku	69 %	69 %	30 %	30 %					

Zdroj: Podnikatel č. 2 (2019), vlastní zpracování.

Příloha 20 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2017

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Srpen	6	23	0	0	6	23	8	3,83	0
Září	4	11	2	13	6	24	6	2,75	6,5
Říjen	5	13	1	3	6	16	15	2,6	3
Listopad	2	5	0	0	2	5	25	2,5	0
Prosinec	2	9	2	4	4	13	18	4,5	2
Celkem	19	61	5	20	24	81	72	3,21	4
% z celku	79 %	75 %	21 %	25 %					

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2017), vlastní zpracování.

Příloha 21 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2018

	Airbnb		Booking		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Leden	1	4	1	3	2	7	24	4	3
Únor	0	0	1	4	1	4	24	0	4
Březen	1	4	2	6	4	10	17	4	3
Duben	5	16	2	9	7	25	5	3,2	4,5
Květen	6	21	1	2	7	23	8	3,5	2
Červen	7	25	1	3	8	28	2	3,57	3
Červenec	8	28	0	0	8	28	3	3,5	0
Srpen	4	18	1	2	6	20	8	4,5	2
Září	2	8	3	16	5	24	6	4	5,33
Říjen	2	8	5	17	7	25	6	4	3,4
Listopad	3	13	1	2	4	15	15	4,33	2
Prosinec	4	13	0	0	4	13	18	3,25	0
Celkem	43	158	18	64	63	222	143	3,68	3,56
% z celku	70 %	71 %	30 %	29 %					

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2018), vlastní zpracování.

Příloha 22 Obsazenost a délka rezervací Podnikatele č. 3 za rok 2019

	Airbnb		Booking		Flatio		Celkem		Neobsa- zené dny	Délka rezervace	
	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny	Rezer- -vace	Dny		Airb	Book.
Leden	0	0	1	3	0	0	1	3	28	0	3
Únor	0	0	0	0	1	28	1	28	0	0	0
Březen	0	0	0	0	0	31	0	31	0	0	0
Duben	6	24	1	6	0	0	7	30	0	4	6
Květen	4	14	1	5	0	0	5	19	12	3,5	5
Červen	3	10	2	9	0	0	5	19	11	3,3	4,5
Červenec	6	21	0	0	0	0	6	21	10	3,5	0
Srpen	4	19	1	2	0	0	5	21	10	4,75	2
Září	4	14	2	9	0	0	6	23	7	3,5	4,5
Říjen	4	13	3	10	0	0	7	23	8	3,25	3,3
Listopad	0	0	0	0	1	30	1	30	0	0	0
Prosinec	0	0	0	0	0	31	0	31	0	0	0
Celkem	31	115	11	44	2	120	44	279	86	3,71	4
% z celku	70 %	41 %	25 %	16 %	5 %	43%					

Zdroj: Podnikatel č. 3 (2019), vlastní zpracování.