

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Problémy sdílené ekonomiky

Bc. Kateřina Šmejkalová

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Kateřina Šmejkalová

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Problémy sdílené ekonomiky

Název anglicky

The Problems of Sharing Economy

Cíle práce

Tato práce se bude zabývat ubytovací službou sdílené ekonomiky, konkrétně platformy Airbnb, která je řazena mezi hlavní představitele trhu sdílené ekonomiky. Hlavním cílem práce je vymezení problémů, se kterými se sdílená ekonomika potýká, následně regulacemi, které by měly takové služby respektovat a porovnat rozdíly mezi Českou republikou a jinými státy. Dílčím cílem práce je komparace ekonomické výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu jedné bytové jednotky.

Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na dvě základní části, teoretickou a praktickou. Teoretická část shrne teoretický základ řešení problematiky s využitím odborných literárních zdrojů českých i zahraničních autorů. Praktická část bude věnována konkrétním problémům a regulacím jedné z nejvyužívanějších služeb sdílené ekonomiky – Airbnb. Bude využito metody komparace, kdy budou porovnány rozdíly regulací mezi několika státy. Dále bude použita komparace pro srovnání výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu. Z kvalitativních metod bude využit osobní rozhovor, který bude sloužit pro získání interních informací ze společnosti, která spravuje několik apartmánů v Praze a pronajímá je přes Airbnb. V práci bude také zmíněna koronavirová krize, a to jak ovlivnila pandemii fungování společnosti.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Ekonomika, sdílená ekonomika, spotřebitel, poskytovatel, regulace, Airbnb, služba, cena, legislativa, zákon.

Doporučené zdroje informací

BLAŽEK, J. – UHLÍŘ, D. *Teorie regionálního rozvoje : nástin, kritika, implikace*. Praha: Karolinum, 2011. ISBN 978-80-246-1974-3.

BOTSMAN, R. – ROGERS, R. *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption*. London: Harper Collins, 2010. ISBN 978-0-00-739591-0.

BRČÁK, J. – SEKERKA, B. – STARÁ, D. *Makroekonomie – teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-492-3.

GANSKY, L. *The mesh: why the future of business is sharing*. New York: Portfolio/Penguin, 2010. ISBN 15-918-4430-4.

HOLMAN, R. *Makroekonomie : středně pokročilý kurz*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-541-1.

PICHRT, J. – BOHÁČ, R. – MORÁVEK, J. *Sdílená ekonomika – sdílený právní problém?* Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.

STONE, B. *Uber a Airbnb mění svět. Příběhy sdílené ekonomiky*. Praha: Grada, 2019. ISBN 978-80-271-0779-7.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 11. 2020

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 29. 11. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2021

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 31.3.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Kopecké, Ph.D. za vstřícný přístup při vedení diplomové práce a za veškeré cenné rady a připomínky. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za podporu během celého studia.

Problémy sdílené ekonomiky

Abstrakt

Původní pojem sdílené ekonomiky představoval možnost poskytovatele nabídnout nadbytečnou kapacitu uživatelům, kteří ji potřebují či chtějí krátkodobě využít a uspokojí tak svou potřebu. V současnosti se však pojem odchyluje od původní definice a poskytovatelé nabízejí své služby především s cílem zisku. Nejčastěji se jedná o poskytování ubytovacích služeb a služeb osobní dopravy. Tato práce se věnuje sdílené ekonomice v sektoru ubytování, kdy se v teoretické části zabývá vymezením základních pojmů této formy ekonomiky a zaměřuje se na platformu Airbnb, které se podrobněji věnuje. V teoretické části jsou popsány aspekty sdílené ekonomiky, které by měly podléhat regulaci a jsou doporučeny Evropskou komisí. Práce zohledňuje i ochromení ekonomiky vlivem pandemie koronaviru.

Praktická část se zabývá problémy sdílené ekonomiky, především jejími právními úpravami v různých městech zemí Evropské unie, konkrétně v Amsterdamu, Barceloně, Berlíně a Praze. Porovnává rozdíly konkrétních regulací daných měst na základě detailní studie vybraných měst. V další části práce je provedena komparace ekonomické výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu. Dále je porovnán krátkodobý pronájem ve stejném časovém období v různých letech, a to mimo období pandemie a na jejím začátku. V závěru je provedeno zhodnocení výsledků.

Klíčová slova: ekonomika, sdílená ekonomika, spotřebitel, poskytovatel, regulace, Airbnb, služba, cena, legislativa, zákon

The Problems of Sharing Economy

Abstract

The original idea of sharing economy was to share the owner's assets to maximize the capacity of these assets and provide it to users who needs these assets for short-term use to satisfy their needs. Nowadays the original idea has changed since most of the providers share their assets with a target of profit. The sharing economy applies to many sectors but the most used platforms are in the housing and transportation. Theoretical part of the thesis is dedicated to general characteristics of the sharing economy and specialise in Airbnb platform. The theoretical part also deals with aspects of sharing economy which should be regulated as European Commission recommends. The thesis consider the pandemic situation since it affects the economy as well as the sharing economy.

Practical part is dedicated to problems of the sharing economy, especially to legislation in cities of European Union, particularly in Amsterdam, Barcelona, Berlin and Prague and it compares the differences of the legislation in between those cities. A part of the thesis compares the economic advantageousness of short-term and long-term rental and also the effect of the coronavirus on short-term rental in the exact same period of time but in different years.

Keywords: economics, sharing economy, consumer, provider, regulations, Airbnb, service, price, legislation, law

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	14
2.1 Cíl práce	14
2.2 Metodika	14
3 Teoretická východiska	15
3.1 Sdílená ekonomika	15
3.1.1 Konzumerismus	15
3.1.2 Charakteristika sdílené ekonomiky.....	16
3.1.3 Výhody a nevýhody sdílené ekonomiky.....	17
3.1.4 Subjekty sdílené ekonomiky	22
3.2 Platformy sdílené ekonomiky	25
3.2.1 Sdílená ekonomika v dopravě.....	25
3.2.2 Sdílená ekonomika v oblasti ubytování	26
3.3 Airbnb	27
3.3.1 Platforma Airbnb	27
3.3.2 Historie Airbnb	28
3.3.3 Airbnb a jeho fungování	28
3.3.4 Cena ubytování	29
3.3.5 Rozšíření služeb Airbnb.....	30
3.3.6 Reakce Airbnb na Covid-19	31
3.4 Aspekty sdílené ekonomiky podléhající regulaci	32
3.5 Koronavirová krize a její dopad na ekonomiku	35
4 Vlastní práce	39
4.1 Problémy sdílené ekonomiky	39
4.2 Regulace ve vybraných zemích Evropské unie.....	40
4.2.1 Právní úprava sdílené ekonomiky v České republice	40
4.2.2 Regulace města Amsterdam, Nizozemí	45
4.2.3 Regulace města Barcelona, Španělsko.....	48
4.2.4 Regulace města Berlín, Německo	51
4.3 Komparace právních úprav v jednotlivých městech	54

4.4	Výhodnost krátkodobého a dlouhodobého pronájmu jedné vybrané bytové jednotky	57
4.5	Krátkodobý pronájem.....	59
4.5.1	Výnosy z krátkodobého pronájmu	60
4.5.2	Náklady krátkodobého pronájmu.....	62
4.5.3	Zisk z krátkodobého pronájmu	64
4.5.4	Vliv pandemie na krátkodobý pronájem v měsících leden až březen za rok 2019 a 2020.....	64
4.6	Dlouhodobý pronájem.....	65
4.6.1	Vliv pandemie na ceny dlouhodobých pronájmů	66
4.6.2	Výnosy z dlouhodobého pronájmu	68
4.6.3	Náklady dlouhodobého pronájmu.....	69
4.6.4	Zisk z dlouhodobého pronájmu.....	70
4.7	Komparace krátkodobého a dlouhodobého pronájmu.....	70
5	Výsledky	72
5.1	Výsledky z porovnání regulací ve vybraných městech zemí EU.....	72
5.2	Výsledky porovnání ekonomické výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu.....	73
5.3	Shrnutí výsledků a doporučení	74
6	Závěr.....	76
7	Seznam použitých zdrojů.....	80
8	Přílohy	93

Seznam obrázků

Obrázek 1 Výhody a nevýhody sdílené ekonomiky	17
Obrázek 2 Subjekty sdílené ekonomiky a jejich vzájemné propojení	24
Obrázek 3 Logo společnosti Uber	26
Obrázek 4 Logo společnosti Couchsurfing.....	27
Obrázek 5 Logo společnosti Airbnb a jeho význam.....	28
Obrázek 6 Dopady vládních opatření na hrubou přidanou hodnotu daných sektorů v ČR IVQ/2019 – IIIQ/2020	36
Obrázek 7 Rozdělení města Barcelona na zóny v důsledku regulačních opatření	50
Obrázek 8 Fotografie vybraného bytu	58
Obrázek 9 Inzerát vybraného bytu k dlouhodobému pronájmu	66

Seznam tabulek

Tabulka 1 Příklady platformů různých sektorů sdílené ekonomiky	25
Tabulka 2 Rozlišení pojmů ubytovací služba vs. nájem.....	41
Tabulka 3 Komparace jednotlivých regulačních opatření ve vybraných městech	54
Tabulka 4 Výnosy z krátkodobého pronájmu.....	61
Tabulka 5 Výnosy z úklidů z krátkodobých pronájmů.....	62
Tabulka 6 Implicitní náklady krátkodobého pronájmu.....	63
Tabulka 7 Provozní náklady krátkodobého pronájmu.....	64
Tabulka 8 Zisk z krátkodobého pronájmu	64
Tabulka 9 Komparace stejných časových období mimo a v době pandemie	65
Tabulka 10 Meziroční porovnání průměrné ceny pronájmu v Praze za leden 2019, 2020, 2021 (1 m ² /měsíc).....	67
Tabulka 11 Průměrné ceny pronájmů v Praze za 1 m ² /měsíc za rok 2020.....	68
Tabulka 12 Výnosy z dlouhodobého pronájmu	69
Tabulka 13 Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu.....	69
Tabulka 14 Provozní náklady dlouhodobého pronájmu	70
Tabulka 15 Zisk z dlouhodobého pronájmu	70

Seznam grafů

Graf 1 Odhad návratu světového cestovního ruchu do původní úrovně.....	37
Graf 2 Míra obsazenosti bytu v roce 2019 v jednotlivých měsících v %	59
Graf 3 Komparace krátkodobého a dlouhodobého pronájmu	71

Seznam příloh

Příloha 1 Výpočet daně z příjmu.....	93
Příloha 2 Výpočet nákladů na spotřební materiál	94

1 Úvod

Sdílená ekonomika je fenomén, který je aktuálním a také kontroverzním tématem. Často vzbuzuje pozornost soudů kvůli neustále přibývajícím sporům v souvislosti s ekonomikou sdílení. I přestože se konzumní způsob života v současnosti stále často vyskytuje, princip sdílení ho částečně nahrazuje. Sdílená ekonomika totiž umožňuje vlastníkům aktiv poskytovat jejich nadbytečnou kapacitu uživatelům, kteří ji mohou krátkodobě využít a uspokojit tak svou potřebu. Služby sdílené ekonomiky se mohou poskytovat bezplatně nebo za odměnu. K rozvoji tohoto modelu ekonomiky výrazně přispěla digitalizace, jelikož k propojení poskytovatele a uživatele dochází pomocí digitálních platforem.

Hlavním předmětem práce je platforma Airbnb, která byla založena v roce 2008 a nabízí ubytování po celém světě. Značným problémem sdílené ekonomiky jsou regulační opatření, se kterými se země potýkají. V Evropské unii nebyla stanovena směrnice, která by regulovala sdílenou ekonomiku na unijní úrovni, proto je nutné, aby státy regulovaly na úrovni národní. Evropská komise však vydala doporučení, kterými se jednotlivé státy mohou při zavádění regulací řídit. Jedním z hlavních důvodů regulace v oblasti ubytovacích služeb je především zvyšování cen pronájmů ve městech, kde se hojně vyskytují nabídky ubytování přes platformu Airbnb, a snížení kvality života místních obyvatel. Z tohoto důvodu byly zavedeny v některých zemích zákazy či omezení poskytování ubytovacích služeb přes tyto platformy. Hlavní město Praha se snaží prosadit návrh, který by stanovil maximální počty dní či pokojů, které by bylo možné poskytovat ke krátkodobému pronájmu, avšak zatím neúspěšně.

V současné době je sdílená ekonomika v oblasti ubytování také značně omezena světovou pandemií nemoci COVID-19. V některých zemích byla zavedena taková opatření, která omezila cestování úplně. Například v České republice vláda v polovině března 2020 rozhodla o uzavření hranic, tudíž příliv turistů čelil výraznému propadu. V důsledku koronaviru se mnoho bytových prostorů začalo nabízet opět k dlouhodobým pronájmům, proto se ceny pronájmů snížily. Praha nyní usiluje o to, aby krátkodobé pronájmy po odeznění pandemie znovu neovládly město.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je vymezení problémů, se kterými se sdílená ekonomika v oblasti ubytovacích služeb potýká, a především regulacemi, které by měly poskytovatelé služeb respektovat. Hlavním cílem práce je porovnání rozdílů zavedených regulací ve vybraných členských zemích Evropské unie. Porovnání je provedeno mezi Českou republikou, Nizozemím, Německem a Španělskem.

Dílčím cílem práce je komparace ekonomické výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu jedné bytové jednotky nabízené v Praze. Ukazatelem, na jejímž základě je porovnání provedeno, je zisk z krátkodobého a dlouhodobého pronájmu. Vzhledem k současné situaci je zohledněna pandemie koronaviru a její vliv na krátkodobý pronájem.

2.2 Metodika

Diplomová práce je rozdělena na dvě základní části, teoretickou a praktickou. Teoretická část shrnuje teoretický základ řešené problematiky s využitím odborných literárních zdrojů českých i zahraničních autorů. Tato část práce je vypracována na základě studia odborné literatury a také mnoho zahraničních článků či dokumentů vydaných Evropskou komisí, jelikož se fenomén sdílené ekonomiky neustále vyvíjí a je nutná aktualizace informací.

Praktická část je věnována konkrétním problémům a regulacím jedné z nejvyužívanějších služeb sdílené ekonomiky v sektoru ubytování, a tím je Airbnb. Zpracování této části je založeno na analýze informací z veřejně dostupných zdrojů. Pro zhodnocení právních úprav různých zemí jsou využity právní normy sledovaných států. Následně je využita metoda komparace, kde jsou porovnány rozdíly regulací mezi čtyřmi městy států Evropské unie.

Na základě analýzy dat, které byly poskytnuty vlastníkem nemovitosti, je pomocí komparativní metody porovnána výhodnost krátkodobého a dlouhodobého pronájmu jedné bytové jednotky, která se nachází v Praze. Z kvalitativních metod je využit osobní rozhovor, který slouží k získání interních informací od majitele nemovitosti. Práce zohledňuje současnou koronavirovou krizi a porovnává ziskovost krátkodobých pronájmů před pandemií a během jejího průběhu.

3 Teoretická východiska

3.1 Sdílená ekonomika

Fenomén sdílená ekonomika je vysoce aktuální a také kontroverzní téma, které vzbuzuje pozornost médií, odborné i laické veřejnosti, ale i pozornost soudů, jelikož sporů v souvislosti se sdílenou ekonomikou stále přibývá (Hůlka, 2017).

Následující kapitoly se zabývají charakteristikou sdílené ekonomiky, její historií a tím, jak se dostala do dnešní podoby. Dále budou definovány subjekty, které ve sdílené ekonomice figurují, a popsány výhody a nevýhody toho typu ekonomiky.

3.1.1 Konzumerismus

Sdílené ekonomice předchází konzumní způsob života, který je stále aktuální, přestože se mnoho lidí snaží od tohoto způsobu života z určité části oprostit.

Konzumerismem je myšlena síla, která formuluje moderní společnost a udává vlastnictví jako jedinou variantu. Tato síla nutí spotřebitele kupovat další produkty, které nebudou nikdy naplno využity (Lindrová, a další, 2013). Kvůli konzumnímu způsobu života, kdy lidé nakupují další a další produkty, se v Tichém oceánu vytvořila tzv. „The Great Pacific Garbage Patch“, v překladu Velká tichomořská odpadová skvrna. Jedná se o největší skládku odpadu na světě, jež jak z názvu vyplývá, není na zemi, ale v oceánu. Tato odpadová skvrna je důkazem toho, jak společnost odmítá negativní dopady konzumerismu. Lidé nakupují tolik produktů, že je nedokážou ani spotřebovat nebo využít. Studie prokázaly, že lidé, kteří si mohou dovolit více nakupovat a zásobovat se materiálními věci, nejsou většinou o to více spokojeni se svým životem než lidé, kteří si to finančně dovolit nemohou (Botsman, a další, 2010).

Již v 19. století byl zaveden termín tzv. hyperspotřeby, který označoval a popisoval bohatství tehdejšího lidu. Lidé se snažili dát na odiv své bohatství a sociální postavení pomocí oděvů či drahých šperků, aby se odlišili od běžných lidí. Existují čtyři důležité faktory, kterými byla hyperspotřeba ovlivněna. Mezi ně patří moc přesvědčování, možnost nákupu ihned a platby později, zákon životního cyklu a faktor „just one more“. Moc přesvědčování souvisí s marketingovými praktikami, které na zákazníka cílí takovým způsobem, že zákazník bude zamýšlet koupit nejen produktu, který potřebuje, ale i produktu, po kterém určitým způsobem touží. Možnost nakoupit ihned a zaplatit později je spojena s půjčkou či placením na splátky. Zákon životního cyklu představuje životnost produktu.

Především mobilní telefony jsou měněny za nové modely, přestože jsou původní zařízení stále funkční. „Just one more“ faktor označuje množství nakoupeného zboží zákazníky. Lidé mají několik párů bot, ale nakupují stále další (Botsman, a další, 2010).

Dříve bylo sdílení v rámci komunit, jako barterování, půjčování nebo směna, běžné, ale postupem času došlo k nedůvěře a vazby mezi komunitami byly přetřhány. V poslední době, kdy se klade velký důraz na životní prostředí a ekologii, si začínají lidé uvědomovat, že konzumerismus není trvale udržitelný, proto se hledají různé alternativy, jimiž je právě způsob spotřeby založen na sdílení. Začínají se sdílet auta, kola, domy, schopnosti, čas, apod. Tato obnova tradičních forem sdílení, která je podpořena moderními technologiemi je označována jako sdílená ekonomika (Lindrová, a další, 2013).

3.1.2 Charakteristika sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika může být označena několika různými pojmy, například jako kolaborativní ekonomika, komunitní ekonomika, ekonomika peer-to-peer, či spoluspotřebitelství. Nejvyužívanější je však pojem sdílená ekonomika (Hůlka, 2017).

Pro tento typ ekonomiky není stanovena jednotná definice, avšak jednotlivé části různých charakteristik se obvykle shodují. Dle Evropské komise (2016) se jedná o „*obchodní modely, v nichž jsou činnosti usnadňovány platformami pro spolupráci, které vytvářejí otevřený trh pro dočasné využívání zboží nebo služeb často poskytovaných soukromými osobami.*“ Cambridgeský slovník definuje sdílenou ekonomiku jako ekonomický systém, který je založen na sdílení majetku a služeb lidí, kdy sdílení probíhá obvykle prostřednictvím internetu, a to buď bezplatně nebo za úplatu (Cambridge University Press, 2021).

Jak již bylo uvedeno, sdílená ekonomika se někdy označuje jako spoluspotřebitelství. To představuje horizontální občanskoprávní vztahy více než dvou nepodnikajících fyzických osob, tedy spotřebitelů. Tato forma spotřebitelství může být institucionalizovaná či neinstitutionalizovaná. Institucionalizované spoluspotřebitelství znamená, že několik fyzických osob založí spolek, jímž budou uspokojovat potřeby svých členů. Neinstitutionalizované spoluspotřebitelství představuje takovou formu spotřebitelství, kdy je jedna osoba vlastníkem určitého statku, který nevyužívá ke své potřebě v dostatečné kapacitě a přenechá ji na dočasnou dobu jiné osobě, obvykle za finanční odměnu. Často se také vyskytují případy, kdy podnikatelské subjekty začnou vykonávat podnikatelské činnosti

v oblasti sdílené ekonomiky, s cílem dosažení zisku. Objevují se i pokusy podnikatelské činnosti s cílem uniknout právním regulacím (Hůlka, 2017).

K rozvoji sdílené ekonomiky velmi přispěla digitální doba. Tato forma ekonomiky se začala rychle rozvíjet s nástupem online platforem, které umožňují a zjednodušují setkání nabídky s poptávkou. Sdílená ekonomika otevírá nové příležitosti pro aktiva, přes dovednosti, čas až po peníze, které mají být využity alespoň na úrovni, která se bude blížit jejich plné kapacitě (Gansky, 2010). Jedná se o sdílení statků s různými uživateli bez toho, aniž by bylo změněno vlastnictví sdíleného předmětu, nemovitosti, atd. (Tkadlec, 2017).

Sdílená ekonomika tedy umožňuje poskytovatelům nabízet jejich nadbytečnou kapacitu uživatelům, kteří mohou tuto kapacitu využít na určitou krátkou dobu a uspokojit tak svou potřebu (Úřad vlády ČR, 2017). Služby sdílené ekonomiky se mohou poskytovat bezplatně na základě rozdělení nákladů nebo za odměnu. V některých státech se tyto služby nepovažují za výdělečnou činnost, jestliže jsou poskytovány jako součást vzájemné výměny. Nejčastější formou sdílené ekonomiky je poskytování ubytovacích služeb a služeb osobní dopravy (Barancová, 2017).

3.1.3 Výhody a nevýhody sdílené ekonomiky

Jako každý trend, ať už v ekonomice či jiné oblasti, má své příznivce i odpůrce. Sdílená ekonomika není výjimkou a má také své výhody a nevýhody. Následující obrázek shrnuje klady a zápory, které jsou dále detailněji popsány.

Obrázek 1 Výhody a nevýhody sdílené ekonomiky



Zdroj: vlastní zpracování

Výhody

Nové propojení nabídky a poptávky

Výhodou sdílené ekonomiky je nová forma propojení nabídky s poptávkou. Propojení probíhá pomocí digitální platformy, která je komfortní pro uživatele, jelikož platforma slouží jako informační a komunikační nástroj a zpravidla bývá uživatelsky přívětivá. K platformě se lze připojit pomocí chytrého telefonu nebo počítače. Existuje zde výběr z několika nabídek, které jsou průběžně aktualizovány. Z pohledu poskytovatele je možné na platformách oslovit širší okruh potenciálních zákazníků (Veber, a další, 2016). Pro uživatele je atraktivní především cena, jelikož služby sdílené ekonomiky bývají často levnější než služby nabízené mimo ekonomiku sdílení (Úřad vlády ČR, 2017).

Efektivní využití aktiv

Sdílená ekonomika zefektivňuje vytěžování produktů či kapitálu. To znamená, že v momentu, kdy majitel aktivum nepotřebuje, může ho nabídnout za úplatu nebo bez žádosti na finanční odměnu. Tím pokryje náklady spojené např. s údržbou nebo si zlepší svou finanční situaci. V rámci sdíleného ubytování si poskytovatel může dovolit bydlení i v lukrativní lokalitě, kterou by si bez příjmu z takových poskytovaných ubytovacích služeb nemohl dovolit (Úřad vlády ČR, 2017). To samé lze uvést u dopravních služeb, jelikož majitel automobilu si bude moci díky dodatečnému příjmu dovolit koupit lepšího a dražšího automobilu.

Snížení transakčních nákladů

Sdílení také významně snižuje transakční náklady. Ronald Coase označuje transakční náklady jako náklady, které je nutné vynaložit při jakékoliv směně na trhu (Hořejší, a další, 2012). Botsman (2010) popisuje, že na nákup v supermarketu musíme vynaložit energii, čas, práci s vytvořením seznamu nákupu, cestu do i z obchodu atd. Tento příklad představuje transakční náklady a popisuje, že náklady nezahrnují pouze cenu nákupu, ale zohledňují i čas, vynaloženou práci, cestu a snahu člověka. Digitální nástroje umožňují tyto transakční náklady minimalizovat, jelikož ušetří spoustu času. Příkladem může být nákup knihy. V dávných dobách by člověk musel obejít všechna knihkupectví v okolí, což by zabralo velké množství času, ale i tak by nebylo zaručeno, že danou knihu nalezne. Pomocí

digitálních platforem může knihu objednat i z jiného města či dokonce státu a ušetří spoustu času (Felländer, a další, 2015).

Transakční náklady lze klasifikovat na vyhledávací a informační náklady, vyjednávací náklady a realizační náklady (Veber, a další, 2016).

Ekologický přístup

Na počátku sdílené ekonomiky se očekávalo, že tento typ ekonomiky bude mít pozitivní dopady na životní prostředí a udržitelnost. Důsledkem toho byl předpoklad, že celkový počet vyráběného zboží se začne postupně snižovat, jelikož sdílení napomůže k jejich maximálnímu možnému využití (Frenken, a další, 2017). Lze uvést, že v praxi díky sdílené ekonomice můžou spotřebitelé spotřebovat více, i bez toho, aby se muselo začít vyrábět větší množství produktů. Tím, že se sníží produkce, sníží se i hrubý domácí produkt, což může být považováno i za negativum (Veber, a další, 2016). HDP určuje velikost domácího produktu a sleduje se jeho tempo růstu. Tempo růstu produktu je ukazatelem, který vyjadřuje, jestli se ekonomická výkonnost země zvyšuje či snižuje. Dle ukazatele je možné porovnat, jak si země vede na mezinárodní úrovni (Holman, 2018).

Přestože si od sdílené ekonomiky lidé slibují ekologický přístup, kromě sdílení automobilů, kde dochází ke značnému snížení emisí, nejsou další opodstatněné důkazy, že sdílená ekonomika je ekologičtější (Kockelman, 2021). Více ekologická varianta se vyskytuje při sdílení automobilů, kde bylo prokázáno, že přibližně 95% času životnosti jsou auta nečinná a nevyužitá. Lze předpokládat, jsou-li uváženy veškeré zdroje potřebné na výrobu nového automobilu, že zvýšení využití automobilu v rámci sdílení, může snížit produkci nových automobilů, jelikož lidé nebudou nová auta v takovém množství poptávat (Makower, 2009).

Utváření nových sociálních vazeb

Sdílená ekonomika přináší klady i v sociální rovině. Jelikož se na některých platformách setkávají lidé (poskytovatel-uživatel) přímo, tváří v tvář, lze předpokládat, že vzniknou nové sociální vazby. Platformy, které jsou nejúspěšnější pro vytváření nových sociálních vazeb jsou především v sektoru ubytovacích služeb, konkrétně Airbnb. Hostitelé se často stýkají se svými hosty, tráví s nimi čas a v některých případech se dokonce spřátelí. Hostitelé mají tak často kromě ekonomické, také sociální motivaci (Cansoy, a další, 2020).

Negativa

Nevytváří nový trh

Nevýhodou sdílené ekonomiky může být fakt, že tento typ ekonomiky nevytváří nový trh. Tato skutečnost je na pomezí kladů a záporů. Veber (2016) uvádí, že nevytváří nové zákazníky, ale pouze je přebírá stávajícím trhům. Dle úřadu vlády (2017) se například v ubytovacím sektoru jedná o podporu cestovního ruchu, jelikož skupina lidí, kteří si dříve z finančních důvodů nemohli dovolit cestovat, si díky přívětivějším cenám cestování dovolit mohou.

Růst cen nemovitostí

Negativní dopad v sektoru ubytovacích služeb má možné zvyšování cen nemovitostí. Vzhledem k tomu, že krátkodobé sdílené ubytování významně roste, je pro vlastníka nemovitosti často výhodnější pronajímat své služby krátkodobě v rámci Airbnb, než je poskytnout k pronájmu dlouhodobému. Následkem je to, že se mohou zvýšit ceny dlouhodobých pronájmů v lokalitách, které jsou oblíbené hosty sdíleného ubytování. Místní lidé jsou tak z ekonomického hlediska nuceni poskytnout své domovy turistům, aby v dané lokalitě mohli nadále zůstat (Úřad vlády ČR, 2017).

Bezpečnostní riziko

Dříve, kdy sdílená ekonomika nebyla tak populární, představovaly její platformy určité riziko. Před rozvojem technologií nebylo možné ověřit identitu osob či provádět platební transakce. Nyní je určité bezpečnostní riziko stále přítomné, jen se ho platformy snaží eliminovat. Při využívání ekonomiky sdílení se jedná o spojení dvou či více neznámých partnerů, kteří si navzájem poskytují služby. Tito partneři spoléhají na systém hodnocení aktérů, který je všem dostupný. V případě nového uživatele poskytujícího služby je nutné ověření platformou a důvěra ze strany uživatelů. Platformy často provozují telefonní linky či online zákaznickou podporu, kterou lze využít v případě nespokojenosti s poskytovanou službou. Přestože existují různá bezpečnostní opatření jako je ověření identity a pravidla chování na dané platformě, nelze platformy označit za stoprocentně bezpečné, jelikož chování uživatelů nelze plošně kontrolovat (Úřad vlády ČR, 2017).

Často se uživatelé setkávají s diskriminací menšin a rasistickými projevy, kterým nelze zabránit. Ve Spojených státech bylo zjištěno, že Afroameričané či jiní příslušníci

negroidní rasy inzerují své produkty až o 12 % méně než ostatní vlastníci za stejný typ produktu (Edelman, a další, 2014). Negroidní rasa bývá častěji odmítána uživateli např. v ubytovacím i dopravním sektoru. Ve službách ubytování bylo prokázáno, že nabídky lidí europoidní rasy jsou spíše akceptovány než nabídky od lidí negroidní rasy (Edelman, a další, 2017). V dopravním sektoru bylo zjištěno, že uživatelům negroidní rasy jsou častěji rušeny jízdy. Řidiči často ruší jízdy takovým lidem, jejichž jméno se nezdá býti europoidního původu, ale právě afroamerického (Ge, a další, 2016).

Omezení sociální interakce

V pozitivních dopadech je uvedeno zvyšování sociální interakce. To má ale také určitá úskalí. Platforma sice propojuje uživatele a v některých případech lidé mohou vstupovat do dlouhodobých vztahů, ale postupem času se vztahy stávají méně trvanlivými, jelikož se aktéři podílejí na sdílené ekonomice především z ekonomického hlediska, ne sociálního. Subjekty na straně nabídky i poptávky se navzájem hodnotí a právě hodnocení je důležitým základem důvěry v uživatele. Postupem času aktéři nasbírají takový počet hodnocení, na které se spoléhá, že není nutná osobní interakce.

Osobní setkání se také omezilo kvůli technologickému vývoji, jelikož majitel se například při poskytnutí ubytování nemusí s uživatelem vůbec potkat. Osobní předání i odevzdání klíčů bylo nahrazeno schránkami, které se většinou umístí a zabezpečí řetězem v okolí obydlí a cestovatel si klíče vyzvedne v této schránce pomocí PIN kódu, který mu poskytovatel předem sdělí (Frenken, a další, 2017).

Regulace

Regulace představují spíše určitý problém. Sdílená ekonomika by měla být v určitých mezích regulována, někteří autoři však uvádějí, že přílišná regulace omezuje rozvoj nového modelu ekonomiky (Allen, a další, 2014). Samotným regulacím se podrobně věnuje kapitola 4.2.

3.1.4 Subjekty sdílené ekonomiky

V různých definicích sdílené ekonomiky se pracuje se třemi typy subjektů, které se účastní směnných vztahů v rámci sdílené ekonomiky. Jedná se o zprostředkovatele, poskytovatele a uživatele.

Zprostředkovatel

Základem fungování sdílené ekonomiky je zprostředkovatel, který umožňuje propojení vlastníků a spotřebitelů, neboli střetnutí nabídky a poptávky. Zprostředkující subjekt musí plnit určité předpoklady. Musí neustále vyhledávat a disponovat dostatečnou kapacitou nabídek, které jsou předmětem sdílení, např. ubytování, automobily, nářadí, apod. Dále je potřeba zabezpečit rychlou a jednoduchou cestu, aby mohla být umožněna vzájemná komunikace potenciálních partnerů a musí zamezit nekalým praktikám (Úřad vlády ČR, 2017).

Zprostředkovateli odpovídá smlouva o zprostředkování, která je součástí Občanského zákoníku, č. 89/2012 Sb., konkrétně § 2445, který uvádí: „*Smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi*“ (ČESKO, 2012).

Ke spojení subjektů na straně nabídky a poptávky dochází pomocí digitální platformy (Úřad vlády ČR, 2017). Platforma je softwarová i hardwarová základna, díky které mohou pracovat programy, operační systémy, aplikace a různé komponenty počítače (IT slovník). Typickým nástrojem pro přístup k digitálním platformám jsou aplikace pro mobilní zařízení. Tyto platformy umožňují okamžité spojení vzájemně si neznámých aktérů. Tím se sdílení rozšiřuje i do prostoru, který není v rámci rodiny či sousedské komunity (Úřad vlády ČR, 2017).

Zprostředkování může probíhat ve formě C2C (consumer-to-consumer) a P2P (peer-to-peer), což znamená zprostředkování služby zákazníkem zákazníkovi nebo spotřebitelem spotřebiteli. V takovém případě je charakter digitální platformy pouze zprostředkovatelský. Může se také jednat o model C2B2C (consumer-to-business-to-consumer), kdy role digitální platformy není pouze zprostředkovatelská, ale zároveň stanovuje podmínky zprostředkování (např. stanovuje cenu a provizi) (Úřad vlády ČR, 2017).

Pro navázání obchodního vztahu mezi poskytovatelem a uživatelem je nutné vytvořit určitou míru digitální důvěry. Důvěra je obvykle založena na hodnocení dostupném na profilu poskytovatele. Čím větší počet nejvyššího možného hodnocení poskytovatele, tím lepší pocit vzbuzuje u uživatelů, kteří se ohlížejí po určité formě sdílené ekonomiky.

Mezi nejznámější platformy sdílené ekonomiky patří Airbnb a přepravní služba Uber.

Poskytovatel

Poskytovatelem je míněna osoba vlastnící nebo disponující aktivy, časem, dovednostmi, které sdílí za účelem získání finanční odměny nebo pouze se záměrem snížit své náklady. Poskytovatel stojí na straně nabídky. Může jim být soukromá osoba, která nabízí své služby příležitostně nebo osoba, která jedná v rámci výkonu svého povolání. V takovém případě se jedná o profesionální poskytování služeb (Úřad vlády ČR, 2017).

Pokud poskytovatel splňuje základní znaky Občanského zákoníku, č. 89/2012 Sb., § 420, jedná se o podnikatele. Občanský zákoník definuje podnikatele jako osobu, která „*samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele*“ (ČESKO, 2012). Pokud osoba splňuje daná kritéria definující podnikatele, měla by být posuzována jako osoba, která jedná v rámci své podnikatelské činnosti. Dle občanského zákoníku je podnikatelem ten, kdo podniká bez ohledu na to, jestli má k podnikatelské činnosti příslušné podnikatelské oprávnění (Elischer, a další, 2018). V případě, že nesplňuje kritéria uvedená v občanském zákoníku, jedná se o soukromou osobu, která svá aktiva poskytuje příležitostně.

Pro to, aby mohla být konkrétní činnost považována za podnikání či nikoliv, rozhoduje výkon takové činnosti, zdali je jeho četnost poskytování vysoká, dále motiv, jestli poskytovatel usiluje o zisk, nebo výše obrátu (Elischer, a další, 2018).

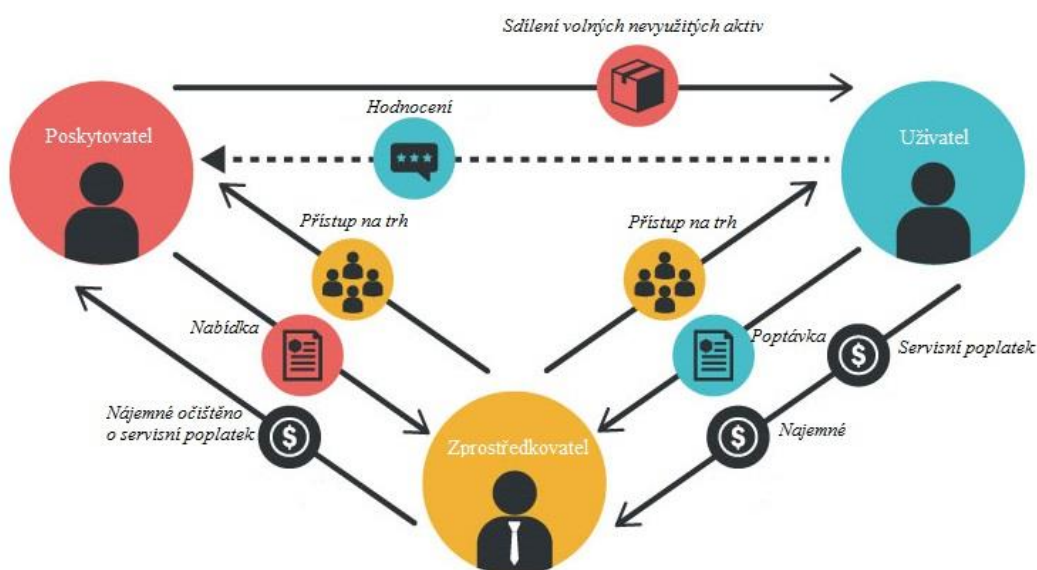
Uživatel

Uživatelem je míněna osoba, která stojí na straně poptávky. Potřebnými aktivy nedisponuje, proto využívá nabízené služby poskytovatelem (Úřad vlády ČR, 2017). Poptává aktiva, která krátkodobě potřebuje k uspokojení své potřeby. Tato aktiva má jiná osoba v přebytku a je ochotna je nabízet. Setkání aktérů může být cílené, protože se aktéři

znají nebo může dojít k vzájemnému propojení subjektů prostřednictvím digitální platformy (Veber, a další, 2016).

Uživatel by měl být chráněn právem. Definice spotřebitele je uvedena v občanském zákoníku, č. 89/2012 Sb., § 419 a uvádí, že „spotřebitelem je každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná“ (ČESKO, 2012). Pokud na straně poskytovatele nevystupuje podnikatel, aplikace spotřebitelského práva není možná (Elischer, a další, 2018).

Obrázek 2 Subjekty sdílené ekonomiky a jejich vzájemné propojení



Zdroj: vlastní zpracování dle (Business Model Toolbox, 2021)

Jak je z obrázku č. 2 zřejmé, sdílená ekonomika propojuje výše uvedené subjekty. Mezi nimi probíhají různé transakce a tržní mechanismy. Oba zúčastnění mají přístup k platformě, kde mohou nabízet či poptávat služby a aktiva sdílené ekonomiky. Zprostředkovatelem je většinou digitální platforma, na které se tak střetává nabídka s poptávkou. Aby platforma byla určitým způsobem výdělečná nebo mohla pokrýt své náklady na provoz, musí si účtovat servisní poplatky. Servisní poplatky se strhávají jak poskytovateli služeb, tak uživateli. Platba za službu nebo aktivum, jinak označeno jako nájemné, je převedeno poskytovateli v plné výši.

3.2 Platformy sdílené ekonomiky

Jak již bylo zmíněno, nejčastější formou sdílené ekonomiky je poskytování služeb osobní dopravy a ubytovacích služeb. Může se ale jednat i o finanční služby, pracovní sílu, vzdělání, hudbu, videa a cloudové služby.

Tabulka 1 Příklady platforem různých sektorů sdílené ekonomiky

Odvětví	Mezinárodní firmy	Domácí firmy
Doprava	Uber, Lyft, Blablacar	Liftago, HoppyGo
Ubytování	Airbnb, Couchsurfing	Flatio, Mojechaty
Finance	Kickstarter, GoFundMe	Zonky, Hithit
Služby a nájem práce	Freelancer, TaskRabbit	LidskáSíla, Hlídačky.cz
Vzdělávání	Coursera, Khan Academy	Seduo, Nostis
Média	Spotify, Apple Music, Netflix	Alza media
Cloudové služby	Google, Icloud, Dropbox	Ulož.to

Zdroj vlastní zpracování dle (Deloitte, 2017)

3.2.1 Sdílená ekonomika v dopravě

V dopravě má sdílená ekonomika vysoký potenciál. Může se jednat o společnou dopravu, ale také o přímé sdílení aut. Sdílení aut, tzv. „carsharing“, je model autopůjčovny, kde je možné vypůjčit si auto, které vlastník v danou chvíli nepotřebuje. Pro vlastníka vozu je vypůjčení výhodné, protože za jinak nevyužitě vozidlo získá určitou finanční odměnu. Pro uživatele, který si auto vypůjčí, je sdílení aut výhodné z toho důvodu, že zaplatí za pronajaté auto výrazně méně, než kdyby si auto půjčil v normální autopůjčovně.

Společná doprava nabízí volná místa v autě, jestliže se cíl trasy účastníků shoduje. Jedná se např. o službu Blablacar, která je určena na delší trasy. Společnou jízdou je také myšlena služba, která nabízí operativní jízdy v krátkém časovém horizontu. Jedná se o službu podobnou klasickému taxi, s tím rozdílem, že poskytovatel služby není zaměstnancem, ale pouze smluvním řidičem. Jedná se o občana, který nabízí svou volnou časovou kapacitu řidiče a své vozidlo. Nejznámější společností je společnost Uber, známá po celém světě. Smluvním řidičem Uberu se může stát kdokoliv, kdo má k dispozici auto a platný řidičský průkaz. Aplikace Uber propojuje požadavky uživatelů a nabídky

poskytovatelů, v tomto případě řidičů. Uživatel je obeznámen s délkou a cenou dopravy ještě před tím, než se jízda uskuteční (Deloitte, 2017).

Uber

První idea o platformě Uber vznikla v roce 2008, kdy Garrett Camp a Travis Kalanick navštívili Paříž. Kolegové si chtěli objednat taxi, ale kvůli sněhové bouři bylo vozidel taxislužby nedostatek. Oba začali přemýšlet, jak by bylo možné tuto nepříjemnost změnit a tak vznikl postupně nápad založit alternativní taxi.

Podoba Uberu byla inspirována bondovským filmem, kdy je v jedné konkrétní scéně při jízdě v autě záběr na telefonní displej, kde je zobrazena grafická ikona auta, jak se blíží na mapě k cíli. Tento obrázek utkvěl Garrettovi Campovi v hlavě. Camp žil v San Franciscu, kde poptávka po taxi také značně převyšovala nabídku. Camp se rozhodl tento nedostatek taxi služeb využít a přišel tak s nápadem založit UberCab (Stone, 2019). Byla vytvořena aplikace, kterou využívali jak řidiči, tak zákazníci. Uber tak poprvé začal fungovat v roce 2009 v San Franciscu. V roce 2011 společnost expandovala do města, kde byla původní myšlenka zrozena, tedy do Paříže. V roce 2014 začala působit služba UberPool. Ta znamená, že cestující, kteří mají stejný cíl trasy, mohou jet společně jedním vozem a rozdělit si náklady. Uber funguje v 63 zemích světa a více než 700 měst (Uber, 2021).

Obrázek 3 Logo společnosti Uber



Zdroj: (Uber, 2019)

3.2.2 Sdílená ekonomika v oblasti ubytování

Platformy umožňující krátkodobé ubytování patří k nejvyužívanějším typům sdílené ekonomiky. Jedná se o krátkodobé pronajmutí prostoru na několik dní nebo dlouhodoběji v řádech několika měsíců. Prostorem může být sdílený pokoj, soukromý pokoj, soukromý byt, dům apod. Poskytnutí ubytování je většinou za úplaty, ale cena bývá zpravidla nižší než při ubytování v hotelu, přestože nabízené služby jsou srovnatelné. Mezi nejznámější

platformy patří Couchsurfing a Airbnb, kterému bude věnována samostatná kapitola (Sundararajan, 2016).

Couchsurfing

Couchsurfing je platforma, která spojuje cestovatele z celého světa a poskytuje možnost ubytování či alespoň poznání nových lidí na nových místech. Pro využívání Couchsurfingu je nutné se zaregistrovat a ověřit si profil, aby byl profil věrohodný a úplný. Jako člen je možné „přespání na gauči“ u jiných členů, kteří vám možnost přespání nabídnou. Pokud uživatel zná termín a destinaci své cesty, může dopředu založit žádost a čekat, zdali se mu ostatní členové, kteří mají místo k přespání, ozvou nebo může sám kontaktovat lidi, které si vyfiltruje podle destinace. Samotné poskytnutí ubytování bývá zpravidla bezúplatně (Sundararajan, 2016).

Obrázek 4 Logo společnosti Couchsurfing



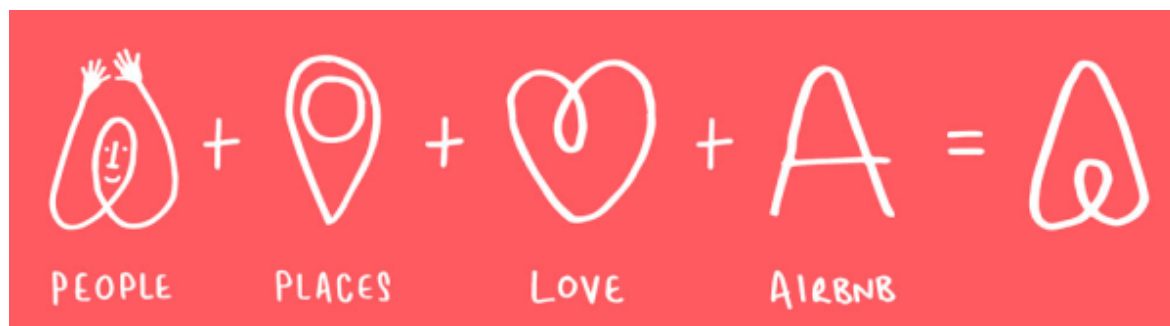
Zdroj: (The Savvy Backpacker, 2011)

3.3 Airbnb

3.3.1 Platforma Airbnb

Airbnb je celosvětová komunita cestovatelů, která byla založena roku 2008 v San Franciscu v USA. V současnosti platformu využívá až 4 miliony hostitelů po celém světě, kteří ubytovali více než 800 milionů hostů, v přibližně 100 tisících měst. Hostitelé jsou obyčejní lidé, kteří sdílejí s hosty své každodenní povinnosti a nabízejí jim pocit domova a vzájemného propojení. Airbnb věří, že zodpovídá za hostitele i hosty a tím, že bude oběma zúčastněným stranám poskytovat potřebnou pomoc a společně s jejich zaměstnanci a investory bude jejich oporou, vybuduje trvale úspěšnou společnost (Airbnb, 2021).

Obrázek 5 Logo společnosti Airbnb a jeho význam



Zdroj: (d'Urban, 2014)

Logo společnosti je tvořeno kombinací čtyř symbolů. První symbol „people“ představuje lidi, kteří jsou platformou spojováni. Symbol „places“ znázorňuje místa, jelikož prostřednictvím Airbnb se ubytovává mnoho cestovatelů, kteří poznávají nové destinace. „Love“ představuje lásku a A jako počáteční písmeno Airbnb.

3.3.2 Historie Airbnb

Prvotní nápad vytvořit platformu Airbnb vznikl z prosté potřeby spolubydlících zaplatit svůj nájem. V roce 2007 se Brian Chesky a Joe Gebbia dozvěděli, že v San Franciscu, kde bydleli, se bude konat konference průmyslového návrhářství. Zjistili, že většina hotelů je plně zarezervovaná, proto se rozhodli nabídnout tři matrace pro návštěvníky konference. Vytvořili provizorní webovou stránku airbedandbreakfast.com, kde si příjíždějící návrháři mohli místo zarezervovat. Za jednu noc vydělali několik amerických dolarů. Po odjezdu ubytovaných se rozhodli, že by bylo vhodné tuto myšlenku dále rozvíjet. Spojili se svým přítelem Nathanem Blecharczykem, absolventem IT, který jim pomohl vytvořit platformu, kde si uživatelé mohli navzájem zprostředkovat ubytování. Název Airbnb je odvozen z původního „AirBedandBreakfast“ (Stone, 2019).

3.3.3 Airbnb a jeho fungování

Na úvodní stránce si host vybere místo, kam plánuje vycestovat, zadá období, ve kterém se chce ubytovat a určí, kolik osob bude celkem cestovat. Po zadání se mu zobrazí veškeré nabídky, které jsou volné v zadaném termínu a mají dostatečnou kapacitu na ubytování všech cestujících osob. Host má možnost si vyfiltrovat nabídky, které odpovídají jeho požadavkům. Je možné si vybrat mezi soukromým, hotelovým či společným pokojem

nebo také celou nemovitostí. Filtry nabízejí také výběr preferované lokality, nastavení cenového rozpětí za jednu noc, počet pokojů, vybavení a mnoho dalších.

Airbnb má dva typy uživatelů – hostitel a host, kteří se musí zaregistrovat. Hostitel nabízí a poskytuje ubytování. Jelikož chce platforma zajistit hostům příjemné pobyty, žádá hostitele, aby splňovali určité požadavky. Mezi požadavky patří vysoký index odpovědí. To znamená, aby hosté získali odpovědi na své otázky do 24 hodin. Dále musí schvalovat žádosti o ubytování, pokud mají volný termín. Hostitelé by se také měli vyvarovat rušení rezervací příjíždějícím hostům. Důležitým prvkem, podle kterého se hosté i hostitelé často orientují je hodnocení, které si navzájem po skončení pobytu udělují. Hostitelé by měli poskytovat základní vybavení ve svých ubytováních, jako je povlečení, ručníky a základní hygienické potřeby. Inzerát hostitele by měl obsahovat informace o lokalitě, vybavení, časech tzv. check-inu (čas příjezdu do ubytování) a check-outu (čas odjezdu) a pravidly, které je nutné dodržovat (noční klid, zákaz kouření, atd.) (Airbnb, 2021).

Pokud hostitelé splňují určité požadavky, mohou získat status tzv. superhostitele. Superhostitelé většinou nabízejí nadstandardní služby a výjimečnou pohostinnost. Mezi tyto požadavky patří celkové hodnocení, které musí být alespoň 4,8 z 5. Během jednoho roku musí poskytnout 10 a více pobytů a jejich index odpovědí je alespoň 90 %. Míra zrušených rezervací musí být menší než 1 %. Airbnb kontroluje splňování těchto požadavků čtvrtletně, pokud hostitel podmínky splňuje, získá nebo si udrží svůj status superhostitele. Výhodou je větší viditelnost v nabídce nemovitostí a větší důvěra od hostů. Superhostitel má často větší výdělků díky důvěře hostů a získává různé bonusy (Airbnb, 2021).

Hosté žádající o ubytování se musí na platformě registrovat a poskytnout několik informací (celé jméno, email, telefonní číslo, představení o své osobě, souhlas s pravidly ubytování a platební údaje). Někteří hostitelé mohou vyžadovat ověření totožnosti hosta. Tehdy musí host poskytnout fotografii dokladu totožnosti a nahrát ji do svého profilu Airbnb. Tyto informace jsou chráněny a nikdy nejsou sdíleny ani s hostitelem nebo jinými uživateli platformy. Jedná se pouze o zvýšení bezpečnosti a o možnost bojovat proti podvodům (Airbnb, 2021).

3.3.4 Cena ubytování

Konečná cena za rezervaci pobytu zahrnuje několik položek - sazba za noc, servisní poplatky, poplatky za úklid, v některých případech také poplatky za hosta navíc, kauce,

místní daně a v některých zemích daň z přidané hodnoty. Sazbu za noc si stanovuje hostitel sám, většinou na základě srovnatelných nabídek ve svém okolí. Hostitel může dle svého uvážení zahrnout poplatek za úklid. Jedná se o jednorázový poplatek, aby byly pokryty náklady na úklid ubytování. Servisní poplatek je účtovaný společností Airbnb a zajišťuje nepřetržitou komunitní podporu pro hosta. Pro většinu hostů představuje tento poplatek méně než 14,2 % z ceny rezervace očištěnou od poplatků Airbnb a daní. Servisnímu poplatku podléhají i hostitelé. Ti musí zaplatit poplatek ve výši 3 %. Na některé se vztahuje poplatek vyšší, např. hostitelé zprostředkovávající ubytování v Itálii. Hostitelé mohou ceny měnit v návaznosti na sezónu, svátky nebo poskytovat speciální slevy pro déle trvající pobyty (Airbnb, 2021).

Částka za ubytování je stržena v momentě, kdy hostitel přijme provedenou rezervaci. Z vybrané platební metody bude stržena celková částka, která je ještě 24 hodin po příjezdu hosta zadržena společností Airbnb. Až tehdy, kdy je host spokojeně ubytovaný a vše je dle očekávání, je částka uvolněna a převedena hostiteli (Airbnb, 2021).

Airbnb podporuje několik platebních metod dostupných ve většině zemí. V určitých zemích jsou k dispozici ještě další možnosti platby. Většina zemí akceptuje hlavní kreditní, debetní a předplacené kreditní karty (Visa, Mastercard). Dále jsou také akceptovány metody jako Apple Pay, Google Pay nebo Paypal (Airbnb, 2021).

3.3.5 Rozšíření služeb Airbnb

V roce 2016 přišla společnost Airbnb s novinkou, kdy mimo ubytování začala nabízet novou službu tzv. Airbnb Experiences, která napomáhá cestovatelům poznat místní kulturu, kuchyni, popovídat si s místními lidmi a poznat tak zemi z jiného úhlu pohledu. Každý hostitel, který chce sdílet své hobby, dovednosti nebo odbornost, má možnost ji sdílet s ostatními. Hostitel má z nabízených zážitků další finanční příjem a cestovatelé odjíždějí s nezapomenutelnou zkušeností. Airbnb každou nabízenou aktivitu pečlivě kontroluje a pro zveřejnění musí splňovat určité podmínky. Pro rezervaci zážitku není nutné se přes Airbnb ubytovat. Zážitky mají různou podobu a délku trvání, někdy se jedná o kulinářské workshopy místní kuchyně, jindy celodenní túry (Airbnb, 2021).

Po zasažení celého světa pandemií Covid-19 a nařízení zákazu cestování, společnost Airbnb přišla s možností prožít zážitky alespoň virtuálně. Jedná se o platformu Airbnb Online Experiences, nabízející online videokurzy s lidmi z celého světa. Tato platforma

umožňuje poskytovatelům zážitků získat alespoň nějakou částku z jinak ušlého zisku. Nabízí se např. meditace s mnichy, virtuální prohlídky, kurzy vaření nebo výživové a fitness workshopy (GlobeTrender, 2020)

Další službou jsou Airbnb Adventures, představující vícedenní balíčky výletů poskytované místními odborníky. Nejedná se o přeplněná turistická místa a trasy, ale o unikátní, méně frekventovaná místa. Výlety probíhají v menší skupině lidí a jejich délka se pohybuje od 2 do 10 dnů. V ceně je zahrnuto ubytování, stravování a aktivity, které jsou na programu v rámci výletu. Dobrodružství jsou určena pro všechny cestovatele, za různé ceny, pro různé zájmové skupiny a na různá místa. Mezi nabízené dobrodružství patří například stanování ve Švédsku pod polární září, výlet na safari v Keni nebo cestování na Vespě po Toskánsku (Airbnb, 2021).

Airbnb potěší i náročné hosty se svou službou Airbnb Luxe, která nabízí přepychové domovy. Jedná se o pobyty na míru, kdy je zákazník při rezervaci přes Airbnb Luxe spojen se specializovaným designérem pobytů, který vyhoví jeho speciálním požadavkům. Host si může zajistit vlastního šéfkuchaře, osobního řidiče nebo také chůvu pro děti. Aby se ubytování mohlo zařadit do programu Airbnb Luxe, je posouzeno více než 300 kritérií z hlediska vynikajícího stavu a pečlivé údržby (Airbnb, 2021).

3.3.6 Reakce Airbnb na Covid-19

Současná globální pandemická situace přinesla v různých zemích světa různá opatření. Airbnb v reakci na pandemii vytvořila své vlastní standardy, které se vztahují jak na hostitele, tak i hosty. Bezpečnost je pro společnost nejvyšší prioritou, proto se uživatelé platformy musí zavázat k dodržování bezpečnostních a úklidových postupů proti šíření nemoci Covid-19. Hosté i hostitelé jsou povinni nosit roušky při osobních setkáních a je nutné mezi sebou dodržovat dostatečnou vzdálenost. Hostitelé se dále zavazují k vylepšenému úklidu, který zahrnuje použití dezinfekčních prostředků. Při úklidu je hostitel povinný mít nasazenou roušku a mít ochranné rukavice (Airbnb, 2021).

3.4 Aspekty sdílené ekonomiky podléhající regulaci

Na počátku nebyla sdílené ekonomice věnována příliš velká pozornost. Postupem času se ale nový model ekonomiky začal rozvíjet a některé dříve malé společnosti se staly většími a začaly vystupovat na národní, v některých případech i nadnárodní úrovni, kdy dosahovaly vysokého výsledku hospodaření, jelikož byly hojně využívány (Munkøe, 2017). V České republice se sdílená ekonomika dostala do povědomí široké veřejnosti a v roce 2019 bylo zjištěno, že třetina populace využívá některé služby ekonomiky sdílení (Investiční web, 2020). Dle průzkumu společnosti Ipsos bylo zjištěno, že v roce 2019 využívalo platformu Airbnb 11 % obyvatel České republiky, přepravní služby platformy Uber dokonce 14 % obyvatelstva (Euro.cz, 2020).

S postupným rozvojem sdílené ekonomiky se na trhu začaly vyskytovat asymetrie informací, kdy prodávající byli více informovaní o produktech než kupující. Proto bylo nutné zavést určitá regulační opatření, aby se této informační asymetrii a nedůvěře mezi aktéry trhu ekonomiky sdílení zabránilo. Digitální platformy nedůvěru mezi subjekty z části omezily, přesto sdílená ekonomika podléhá regulacím jako tradiční formy ekonomiky (Deloitte, 2017).

Hlavním cílem regulace sdílené ekonomiky je ochránit spotřebitele. Ta by v žádném případě neměla zvýšit regulatorní zátěž pro podnikatele daného sektoru, ale měla by být umírněná a otevřená, a to vzhledem k tomu, že ekonomika sdílení neustále roste a konkrétní úpravy brzy zastarávají (Hospodářská komora ČR, 2018).

Sdílená ekonomika poskytuje spotřebitelům a podnikatelům nové možnosti a příležitosti. Evropská komise (2016) uvádí, že pokud bude tento model ekonomiky odpovědně rozvíjen a podporován, může značně přispět k růstu a zaměstnanosti Evropské unie.

Ekonomika sdílení v některých sektorech získává významný podíl na trhu. Rychle se rozvíjející ekonomika láká nové podniky ke vstupu, proto je nutné řešit práva a povinnosti jejich aktérů. Touto problematikou se zabývala Evropská komise. Vydala Evropský program pro ekonomiku sdílení, který popisuje, jak by měly být stávající právní předpisy Unie uplatněny a zahrnuje pokyny, jak mohou účastníci sdílené ekonomiky čelit klíčovým problémům. Dále vymezila klíčové oblasti, které by členské státy měly zvážit při zavedení případných regulačních opatření. Mezi ně patří přístup platform sdílené ekonomiky na trh, odpovědnost, ochrana uživatelů a zdanění (Evropská komise, 2016).

Přístup na trh

Podniky, nabízející služby sdílené ekonomiky, vytvářejí nové trhy nebo vstupují na trhy tradiční ekonomiky a přebírají jejich zákazníky. Proto je nutné regulovat, v jaké rozsahu se mohou požadavky při přístupu nových platforem na trh vztahovat. Tyto požadavky mohou zahrnovat licenční závazky, koncese nebo požadavky na minimální nutnou kvalitu (velikost bytových jednotek, typ vozidel). Je nutné, aby byla stanovena pravidla, která jsou jasná a přiměřená tak, aby bylo možné obdržet povolení k provozu dané činnosti na neomezenou dobu. Podle Evropské komise (2016) nesmí tyto požadavky upřednostňovat sdílenou, ani tradiční formu ekonomiky.

Odpovědnost

Platformy jsou v rámci právních předpisů Evropské unie osvobozeny od odpovědnosti za informace, které uchovávají. Je to z toho důvodu, že jsou považovány jako informační společnosti poskytující služby z pozice zprostředkovatele. Jestli může být platforma zproštěna odpovědnosti za informace, záleží na jejím typu (Evropská komise, 2016).

Ochrana spotřebitele

Právní předpisy EU chrání uživatele, který bývá obvykle oproti obchodníkovi slabší stranou. U ekonomiky sdílení nelze jednoznačně vymezit, kdo je slabší stranou, která potřebuje určitou právní ochranu. Pokud poskytovatele nelze označit jako podnikatele, který jedná na vlastní odpovědnost za účelem zisku, tak taková transakce nebude podléhat právní úpravě o ochraně spotřebitele. Aby ochrana uživatele mohla vstoupit v platnost, je nutné vymezit poskytovatele jako podnikatele (Evropská komise, 2016).

Aby poskytovatel mohl být kvalifikován za podnikatele, je nutno zohlednit tři faktory: četnost služeb, motiv usilování o zisk a výši obrátu. Poskytovatelé nabízející služby nárazově, ne na pravidelné bázi, pravděpodobně nejsou podnikateli, jelikož jejich jednání nelze posuzovat jako podnikatelskou činnost s cílem získání nejvyššího možného zisku. Motiv usilování o zisk představuje faktor, který určuje, že za podnikatele může být považován takový poskytovatel, který usiluje o zisk, ne pouze o pokrytí nákladů. Čím vyššího obrátu poskytovatel dosahuje, tím spíše je označován za podnikatele. Tyto faktory nejsou při

samostatné aplikaci uplatněné odděleně dostačující, avšak jejich kombinace může určit, jestli se jedná o podnikatelskou činnost (Úřad vlády ČR, 2017).

Ochrana spotřebitelů je prováděna především před nekalými obchodními praktikami. Platformy by měly maximálně zvýšit svou důvěryhodnost, aby se uživatelé do sdílené ekonomiky zapojili bez strachu z podvodu (Evropská komise, 2016).

Nové pracovní příležitosti

Sdílená ekonomika přináší nové flexibilnější pracovní příležitosti, které se liší od tradičního zaměstnání. S tím přichází i úskalí, že nová pracovní místa nemusí být pravidelná a stabilní. Lidé tak často zastávají více než jednu práci, roste dočasná práce a práce na částečný úvazek. Pracovní právo mají v pravomocích členské státy, přesto Unie zveřejnila minimální standardy sociální politiky (Evropská komise, 2016).

EU definuje zaměstnance sdílené ekonomiky jako pracovníky. Ty představují osoby, které vykonávají pracovní poměr ve prospěch jiné osoby po určitou dobu, za kterou získávají odměnu. Existence pracovního poměru je dána třemi kritérii: vztah podřízenosti, povaha práce a odměna za odvedenou práci. Kritérium podřízenosti určuje, jestli poskytovatel služeb spolupracuje podřízeně vůči platformě. Platforma určuje pracovní podmínky či odměnu. Kritérium povahy práce je splněno, pokud poskytovatel služby vykonává činnost tak, aby přinesla hospodářskou hodnotu, která je dostatečně velká, že nepředstavuje vedlejší činnost (Vácha, 2017).

Pokud osoby pracující v sektoru sdílené ekonomiky poskytují služby pouze okrajově, nevztahuje se na ně tato definice pracovníků. Osoby, které nabízejí své služby prostřednictvím platformy častěji, se dle Unie považují za pracovníky nebo osoby samostatně výdělečně činné. Kritérium odměny rozlišuje pracovníky od dobrovolníků (Vácha, 2017).

Zdanění

Všechny hospodářské subjekty, včetně sdílené ekonomiky, podléhají zdanění. Existují pravidla, která určují daně z příjmu fyzických a právnických osob a daň z přidané hodnoty. EHSV zdůrazňuje, že pro nevytváření nadbytečných nákladů na dodržování předpisů je nutné, aby pravidla zdanění byla jasná a očekávatelná. V opačném případě by

došlo k ohrožení budoucnosti prosperujícího odvětví. Členské státy jsou tak nuceny daňové normy zjednodušovat a upřesňovat jejich uplatnění v rámci sdílené ekonomiky.

Problémem je určení, kdo podléhá či nepodléhá daňovým povinnostem, jelikož někteří poskytovatelé poskytují služby v rámci své profese, jiní je poskytují, aniž by poskytování bylo jejich profesí (Evropský hospodářský a sociální výbor, 2018). Veškeré transakce, které se uskutečnily prostřednictvím digitálních platform jsou dohledatelné ve formě digitální stopy. Vzhledem k jejich množství je nemožné všechny sledovat a kontrolovat, zda byly poskytnuté služby za úplatu správně a řádně zdaněny (Deloitte, 2017). Aby bylo dosaženo kontroly nad daňovými povinnostmi, bylo by vhodné využít digitální technologie k propojení podnikatelů a úřadů pro přenos a kontrolu potřebných informací (Hospodářská komora ČR, 2018).

3.5 Koronavirová krize a její dopad na ekonomiku

Současná situace ohledně viru SARS-CoV-2, který způsobuje onemocnění Covid-19 a způsobil celosvětovou pandemii, je ojedinělá. Žádná jiná krize nedokázala ochromit ekonomiku takovým způsobem, jako to dokázal koronavirus. Mezinárodní měnový fond dokonce popsal pokles ekonomiky jako nejhorší od Světové hospodářské krize, která se udála ve 30. letech (Jones, a další, 2021).

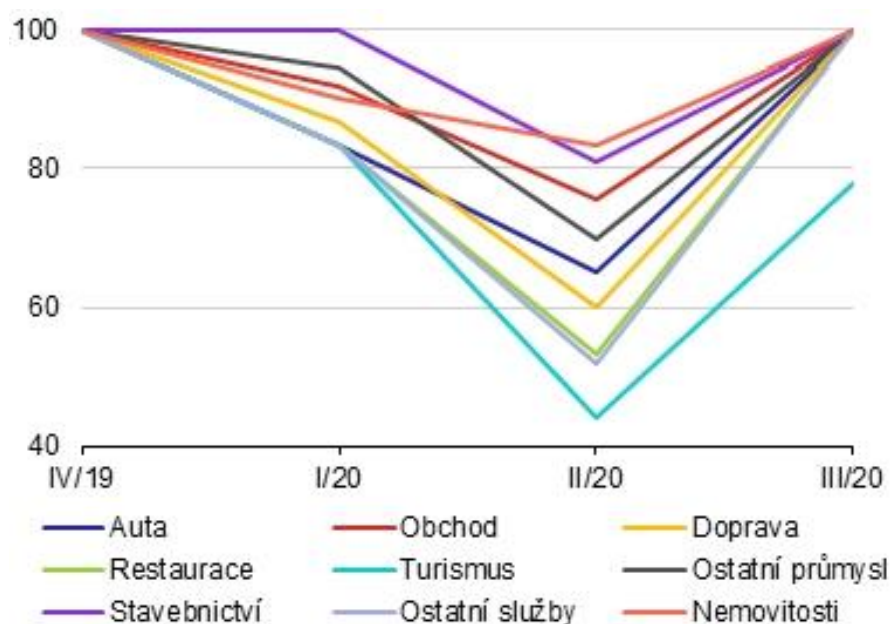
Před koronavirem, v roce 2019, nebyla ekonomika příliš silná, ale s příchodem nového roku se doufalo ve změnu (Deloitte, 2020). To se bohužel kvůli stále probíhající pandemii nenaplnilo. Ekonomická data nejsou zatím pro poslední kvartál roku 2020 zveřejněna, ale predikce ukazují, že HDP Evropské unie kleslo o 7,4 % (Statista, 2020). Světová ekonomika se podle odhadu Mezinárodního měnového fondu snížila za rok 2020 o 4,4 %, pro rok 2021 je predikován růst o 5,2%. Jedinou zemí, která zaznamenala ekonomický růst za rok 2020, byla Čína, a to o 2,3 % (Jones, a další, 2021). K jejímu růstu ekonomiky napomohla ochota obyvatel přizpůsobit se vládním opatřením, celosvětová poptávka po rouškách a zdravotnickém materiálu a skutečnost, že globální hospodářství se bez Číny a jejího exportu neobejde (iDNES.cz, 2021).

V České republice vláda zavedla několik opatření, která dočasně pozastavila ekonomickou aktivitu některých odvětví. V polovině března byl vyhlášen nouzový stav a vláda přijala řadu opatření, aby zamezila rozšiřování viru. Postupně byly zavřeny školy,

restaurace, hotely a další poskytovatelé služeb. Dále byly zrušeny veškeré hromadné akce a na určitou dobu došlo i k uzavření státních hranic (Ambriško, a další, 2020).

Následující obrázek č. 6 ukazuje dopad příslušných opatření v České republice na hrubou přidanou hodnotu daných sektorů. Jak je na obrázku znázorněno, nejvyššímu propadu čelí odvětví cestovního ruchu. Osa X znázorňuje určitá čtvrtletní období, osa Y znázorňuje index, jenž představuje omezený či neomezený provoz. Hodnota 100 představuje provoz neomezený vládními opatřeními. Třetí kvartál roku 2020 neznamena dosažení takové produkce, která byla dosahována před pandemií, ale pouze předpokládaný návrat do takových opatření, která nebudou omezovat provoz sektoru.

Obrázek 6 Dopady vládních opatření na hrubou přidanou hodnotu daných sektorů v ČR IVQ/2019 – IIIQ/2020



Zdroj: (Ambriško, a další, 2020)

Dle obrázku 6 je zřejmé, že odvětví, které je zasaženo koronavirem v České republice nejvíce, je cestovní ruch. Dopady jsou uvedeny na hrubou přidanou hodnotu sektoru, jejímž souhrnem ze všech sektorů lze vyjádřit hrubý domácí produkt. Hrubá přidaná hodnota ve druhém kvartálu roku 2020 poklesla o necelých 11 %. Na poklesu se nejvíce podílel obchod, do kterého je zařazeno i ubytování, pohostinství a doprava, a to kvůli nepříznivému působení

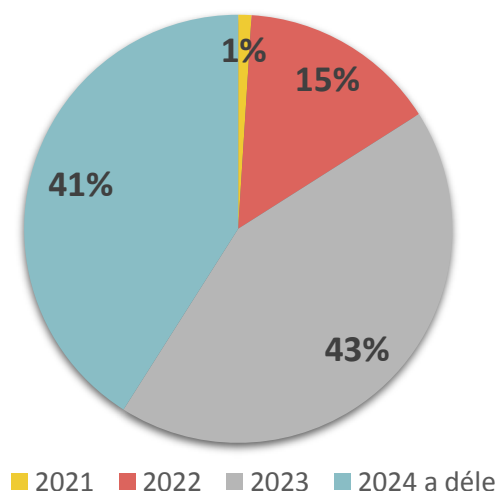
vládních omezení a jen pozvolnému otevírání hranic. Hrubý domácí produkt České republiky rostl podstatně pomaleji než bylo predikováno a v první polovině roku 2020 se významně propadl. Zahraniční poptávka po službách v oblasti turismu stále čelí silnému propadu, ale při uvolnění vládních opatření by mělo dojít ke zlepšení domácí ekonomiky. Při zlepšení se odhaduje zvýšení vývozu služeb o více než 6 % (Česká národní banka, 2020).

Takové zasažení nepostihlo pouze Českou republiku, nýbrž celý svět. V červenci 2020 více než 43 % veškerých světových destinací zavřelo své hranice cizincům. To zapříčinilo obrovský propad poptávky po cestování. Podle Světové organizace cestovního ruchu poklesly v roce 2020 příjezdy turistů ve sledovaném období (leden – říjen) o 72 % oproti roku 2019.

Prozatím zůstává poptávka po mezinárodním cestování potlačená, i přestože se začíná pomalu obnovovat díky rušení některých cestovních omezení, ale domácí cestovní ruch prokazuje růst. I přes růst tohoto typu cestování Světová organizace cestovního ruchu zjistila, že domácí turismus nedokáže plně nahradit mezinárodní cestovní ruch.

Krise je bohužel nevyzpytatelná a nelze říci, kdy se společnost dočká ústupu pandemie. Očekává se, že zavedení vakcíny a očkování světového obyvatelstva zvýší šance vrátit se do úrovně předchozích let. Jak je znázorněno na grafu č. 1, 43 % vědeckých odborníků Světové organizace cestovního ruchu odhadují, že návrat cestovního ruchu na úroveň předchozích let nastane nejdříve v roce 2023. 41 % expertů však odhaduje návrat v roce 2024 nebo dokonce později (World Tourism Organization, 2020).

Graf 1 Odhad návratu světového cestovního ruchu do původní úrovně



Zdroj: vlastní zpracování dle (World Tourism Organization, 2020)

Pro společnosti, které poskytují služby v rámci sdílené ekonomiky, má období koronaviru významné dopady a lze předpokládat, že některé společnosti sdílené ekonomiky budou čelit hrozbě zániknutí či opravdu zaniknou, ale samotný model ekonomiky sdílení nezmizí (Frolík, 2020).

Covid-19 má převážně nepříznivý dopad na ekonomiku, ale lze nalézt i výjimky, které zaznamenaly růst. Jedná se např. o dodatečnou službu UberEats společnosti Uber, která zajišťuje dovážku jídel z různých restaurací (Hossain, 2021). Naopak společnost Airbnb zaznamenala enormní propad kvůli pandemii koronaviru, a to až o 80 % během prvních šesti týdnů začátku pandemie. V květnu musela společnost propustit téměř 2 000 zaměstnanců, kteří představovali přibližně 25 % celkové pracovní síly. Airbnb očekávala kvůli pandemii pokles příjmů za rok 2020 o více než polovinu. Ředitel společnosti Brian Chesky předpokládá obnovu cestovního ruchu s určitou obměnou. Lidé budou nejspíše vyhledávat místa blíže svému bydlišti a místa, které jsou cenově dostupnější. Proto se firma rozhodla omezit investice do luxusních realit v AirbnbLuxe (Hospodářské noviny, 2020).

Omezení poskytování krátkodobých pronájmů v rámci platformy Airbnb podstatně zaznamenaly i poskytovatelé v České republice, především v Praze, kde je nabídek krátkodobých pronájmů nejvíce. Pražský magistrát se snaží využít stávající situace a prosadit regulaci služeb Airbnb, o kterou již dlouho usiluje (Hospodářské noviny, 2020). V rámci nouzového stavu vláda prosadila zákon, který umožňuje sdílet data o ubytovaných osobách prostřednictvím Airbnb s příslušnými úřady (Horáček, 2020).

Pandemie způsobila značný úbytek turistů, kteří tvoří většinu zákazníků ubytovacích služeb. Před nákazou Covid-19 byla bytová jednotka určená pro ubytovací služby, v lukrativní lokalitě centru Prahy obsazena v sezónních měsících z 85-90 %, v době pandemie byla obsazenost pouhých 30 % (Horáček, 2020).

4 Vlastní práce

4.1 Problémy sdílené ekonomiky

Jak již bylo zmíněno v kapitole 3.1.3 o výhodách a nevýhodách, sdílená ekonomika přináší i několik problémů. Jedním z nich je i problém právní úpravy.

Sdílená ekonomika je fenomén, který stále roste a není regulatorně uchopen. Členské země Evropské unie včetně České republiky se snaží k novému modelu ekonomiky postavit čelem a nastavit určitá pravidla. Cílem je naleznout taková řešení, která budou eliminovat negativní dopady, ale vhodně nastavenými právními úpravami bude nadále možné využívat modely sdílené ekonomiky (Úřad vlády ČR, 2017).

Původní myšlenka sdílené ekonomiky představovala propůjčení kapitálu v době, kdy ho majitel nevyužíval a bylo výhodné ho v této době vypůjčit za určitou odměnu někomu jinému. Principem sdílení je možné navýšit využití daného prostředku na maximum a získat finanční odměnu na náklady provozu. Původně se jednalo o skutečné sdílení, ale postupem času se začalo hovořit o tom, že poskytování ubytovacích služeb přesáhlo definici sdílení. V současnosti poskytovatelé ubytovacích služeb na platformách jako Airbnb vykazují znaky neregistrovaného podnikání se snahou dosažení co nejvyššího možného zisku. Platformy bývají kritizovány, že vytvářejí prostředí pro šedou ekonomiku, jelikož stát nemá dostatečné prostředky pro kontrolu.

Evropská unie doposud nevydala žádné směrnice, které by regulovaly činnost digitálních platform. Vydala pouze doporučení, kterými by se jednotlivé státy měly při zavádění regulací řídit. Evropská komise vydala dokument, kde popisuje ekonomiku sdílení jako obrovskou příležitost k růstu ekonomiky, která přináší i určitá negativa, která by se však měla regulovat na národní úrovni (Marianovská, a další, 2018).

K nejčastějším problémům, které způsobují krátkodobé pronájmy na digitálních platformách, především na Airbnb a platformách jí podobným, patří zvyšování cen nemovitostí a nájmu ve městech, snížení kvality životních podmínek a bezpečnostní hledisko. Krátkodobé pronájmy jsou poskytovány především turistům, kteří do Prahy často cestují. Jen v roce 2019 navštívilo Prahu více než 8 milionů cestujících, kteří ve městě přenocovali více než 18 milionů nocí (Prague City Tourism, 2019). Poskytování takových služeb bývá často výhodnější, než je samotný dlouhodobý pronájem, pokud není celosvětová pandemie, která tuto skutečnost mění. Z tohoto důvodu mnoho majitelů nemovitostí nabízí bytové prostory raději na digitálních platformách jako ubytovací zařízení než jako bytové

prostory k dlouhodobému pronájmu. Důsledkem toho je, že se snižuje nabídka trvalého bydlení a s tím se naopak zvyšují ceny nájemného. Kvůli nedostatku bytových jednotek si majitelé mohou dovolit navýšit cenu, jelikož poptávka je vysoká. Společně se zvyšováním cen nájmu v centru měst souvisí skutečnost, že místní obyvatelstvo se přesouvá na periferie, které jsou významně cenově přívětivější a vykazují kvalitnější životní podmínky. Centra měst se stala působištěm turistů, kteří do cizích zemí přijíždějí poznávat nová místa a kulturu, také se bavit a oslavovat. V některých případech se turisté dokonce dopouštějí vandalismu, což rozhodně omezuje kvalitní životní podmínky, a tím pádem tyto oblíbené lokality nejsou místem pro běžný život (Lambea Llop, 2017).

Sdílená ekonomika v sektoru ubytovacích služeb se potýká také s bezpečnostním rizikem. Aby mohl mít stát přehled o tom, kdo se pohybuje na území země, je nutné ve většině případů nahlásit pobyty cizinců městskému úřadu či policii. Nelze však zaručit, že poskytovatelé ubytování takto vždy učiní. Bezpečnostní riziko se týká i ochrany osobních údajů. Moderní technologie sice usnadňují mnoho činností a přestože se zdá, že jsou data zabezpečena, může dojít k jejich úniku. K úniku osobních dat došlo v září 2020 i společnosti Airbnb, kdy se někteří uživatelé mohli dostat do zpráv hostitelů a získali jejich osobní informace a adresy ubytovacích zařízení, které na platformě nabízejí. Tento únik dat byl rychle vyřešen a znovu zabezpečen, takže nebylo postihnuto mnoho lidí (Scroxton, 2020). Oproti tomuto případu, společnost Uber nabízející dopravní služby v září 2019 unikly osobní informace přibližně 57 milionů uživatelů (NortonLife, 2019).

4.2 Regulace ve vybraných zemích Evropské unie

Následující kapitola se zabývá konkrétními právními úpravami ve vybraných zemích Evropské unie. Kapitola vymezuje právní úpravu sdílené ekonomiky v sektoru ubytování v České republice a dále regulace, kterým podléhají města Amsterdam, Barcelona a Berlín.

4.2.1 Právní úprava sdílené ekonomiky v České republice

Ve výše uvedené kapitole byly zmíněny oblasti, kterými Evropská komise doporučuje členským státům zabývat se případnému zavádění regulací. S ohledem na to, že se diplomová práce zabývá především platformou Airbnb, je v této kapitole zohledněna úprava, která se týká především ubytovacího sektoru sdílené ekonomiky.

Pro legislativní úpravu je nutné vymežit činnost poskytovatele, zdali poskytuje ubytovací služby nebo nájem. Znaky, které odlišují činnost ubytovací služby od nájmu jsou popsány v tabulce č. 2.

Tabulka 2 Rozlišení pojmů ubytovací služba vs. nájem

	Ubytovací služba	Nájem
Doba pobytu	krátká či přechodná doba, opakovaně (dny, týdny)	delší období, jednorázově (měsíce, roky)
Účel	rekreační, pracovní	zajištění bytové potřeby (domácnosti)
Doprovodné služby	zahrnutý (úklid, výměna ložního prádla, průvodce, atd.)	nezahrnutý
Spotřeba energie, vodné	zahrnutá	nezahrnutá
Opravy a údržba	prováděny poskytovatelem (vlastníkem)	prováděny nájemcem
Cena	cena za den (zohledňuje sezónnost či svátky)	cena za měsíc

Zdroj: vlastní zpracování dle (Finanční správa, 2021)

Pronajímání nemovitostí není považováno za živnostenské podnikání, proto není nutné mít živnostenské oprávnění. Naopak poskytování ubytovacích služeb v rámci ekonomiky sdílení je považováno za podnikání a podléhá speciálním povinnostem, kterými se musí ubytovatelé řídit, aby jednaly v rámci mezích zákona. Mezi povinnosti ubytovatelů patří následující (Ombudsman, 2019).

Živnostenské oprávnění

Při poskytování ubytovacích služeb může poskytovatel těchto služeb jednat v rámci své podnikatelské činnosti nebo může poskytovat služby pouze příležitostně. V případě, že poskytovatel služeb v tomto sektoru podniká, podle živnostenského zákona č. 455/1991 Sb. musí tuto činnost vykonávat soustavně, samostatně, pod vlastním jménem, na svou zodpovědnost s cílem dosažení zisku. Takový ubytovatel musí mít živnostenské oprávnění.

Pokud poskytovatel nabízí možnost ubytování pravidelně a nedisponuje živnostenským oprávněním, provozuje nelegální podnikání. O příležitostnou činnost se jedná pouze tehdy, pokud nebylo poskytování ubytovacích služeb soustavné, ale pouze na zkoušku a dále ubytovací služby již nenabízí (Ombudsman, 2019). Při žádosti o živnostenský list je nutné předložit formulář s žádostí, občanský průkaz a zaplatit správní poplatek, který činí 1 000 Kč (Ziba, 2021).

Ochrana spotřebitele

Spotřebitelem je myšlen zákazník, kterého je poskytovatel povinen pravdivě informovat o charakteru a ceně poskytované služby, kterou musí správně účtovat. Dále je povinen vystavit doklad o platbě a neaplikovat nekalé obchodní praktiky. Spotřebitel nesmí být poskytovatelem diskriminován vůči jeho rase, národnosti, pohlaví, sexuální orientaci, apod. Pokud poskytovatelé ubytování sdílí se zákazníky sociální zařízení či jiné prostory, je možné ubytovat pouze jedno preferované pohlaví. Ochranu spotřebitele stanovuje zákon č. 634/1992 Sb. o ochraně spotřebitele a antidiskriminační zákon č. 198/2009 Sb. (Ombudsman, 2019).

Daň z příjmu

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů stanovuje, jak vysokou daň musí poskytovatel služby odvést ze svého příjmu. Zdanění příjmů se týká fyzických i právnických osob. Pokud poskytovatel podniká s živnostenským oprávněním, musí příjem zdanit dle § 7 jako příjem ze živnostenského podnikání. V takovém případě mohou osoby, které oprávnění vlastní, snížit příjem o reálné nebo skutečné výdaje. Jedná-li se o poskytovatele bez živnostenského oprávnění, příjem se daní dle § 7 jako příjem z podnikání. Poskytovatelé mající oprávnění i ti, co ho nemají, musí vést účetnictví a registrovat se k dani z příjmů. V případě, že se jedná o příležitostnou činnost, jejíž příjem během jednoho roku nedosahuje výše větší než 30 000 Kč je poskytovatel služby od daně osvobozen. Pokud jsou příjmy vyšší, musí se zdanit dle § 10 jako ostatní příjmy (Ombudsman, 2019).

Daň z přidané hodnoty

Poskytovatel ubytovacích služeb prostřednictvím digitálních platforem provozuje ekonomickou činnost, která podléhá povinnosti platit DPH. Zákon č. 235/2004 Sb. o dani

z přidané hodnoty rozlišuje osoby povinné k dani, plátcí daně a identifikované osoby. Ubytovatel, který podniká bez závislosti, zdali má živnostenské oprávnění, musí platit daň jako plátcce DPH nebo jako osoba identifikovaná k dani. Plátcce DPH musí daň odvádět, pokud se k dani dobrovolně zaregistruje nebo jeho roční obrat překročí 1 000 000 Kč. DPH se odvádí z částky, kterou poskytovatel přijmul ve formě platby za službu a ze servisních poplatků platform. Osoba identifikovaná k dani musí odvést DPH v případě, že poskytla služby prostřednictvím digitální platformy a zaplatila provozovateli servisní poplatek. Taková osoba odvádí DPH pouze ze servisního poplatku. Při příležitostné činnosti se DPH zpravidla neplatí, jelikož se takový typ činnosti nepovažuje za činnost ekonomickou (Ombudsman, 2019).

Místní poplatky

Do konce roku 2019 byl v platnosti zákon č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích, který byl novelizován zákonem č. 278/2019 Sb. Tato novela zákona je účinná od začátku roku 2020. Poplatníkem místního poplatku z pobytu je ubytovaný zákazník, jehož délka pobytu nepřesahuje 60 dní. Plátcem poplatku je poskytovatel ubytovací služby, který musí od poplatníka poplatek vybrat a odvést příslušné obci. Dle novely zákona § 3d může být poplatek stanoven v maximální výši 21 Kč za den pobytu. Jako ubytovatel je důležité vést evidenční knihu všech osob, kterým bylo poskytnuto ubytování (Ombudsman, 2019).

Cizinecká policie

Jestliže poskytovatel poskytne ubytování za finanční odměnu nebo ubytuje více než 5 osob jiné národnosti, je nutné, aby byl jejich pobyt ohlášen cizinecké policii. Tato povinnost se týká všech ubytovatelů, bez ohledu na to, zda mají či nemají živnostenské oprávnění. Cizince je nutné ohlásit do 3 pracovních dní pomocí online aplikace. Povinností ohlašovat pobyty cizinců se zabývá zákon č. 326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky (Ombudsman, 2019).

Pojistné na veřejné zdravotní pojištění

V případě podnikání jsou poskytovatelé služeb považovány za osoby samostatně výdělečně činné, proto se na ně vztahuje povinnost platit pojistné na veřejné zdravotní pojištění. Takové pojistné je upraveno zákonem č. 48/1997 Sb. o veřejném zdravotním

pojištění a zákonem č. 592/1992 Sb. o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění. Při příležitostné činnosti se pojistné platit nemusí (Ombudsman, 2019).

Pojistné na sociální zabezpečení

Jako osoba samostatně výdělečně činná je nutné plnit povinnosti také vůči okresní správě sociálního zabezpečení. Taková osoba musí oznámit zahájení vykonávané samostatně výdělečné činnosti, platit zálohy na pojistné důchodového pojištění a podávat přehled o příjmech a výdajích. V případě vedlejší činnosti musí poskytovatel služeb zaplatit pojistné tehdy, pokud dosáhl za uplynulý rok příjmu v určité výši. Tato výše je proměnlivá, pro rok 2020 činila 83 603 Kč a pro rok 2021 činí 85 058 Kč (Finance.cz, 2021). Problematika pojistného na sociálním zabezpečení je upravena v zákonu č. 589/1992 Sb. o pojistném na sociální zabezpečení, zákonu č. 155/1995 Sb. o důchodovém pojištění, zákonu č. 187/2006 Sb. o nemocenském pojištění a v zákonu č. 582/1991 Sb. o organizaci a provádění sociálního zabezpečení (Ombudsman, 2019).

Stavebněprávní povinnosti

Stavební úřady se zabývají tím, jak je daná stavba užívána a zdali je její užívání v souladu s povoleným účelem dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Účel stavby je vymezen kolaudací, ale je možné požádat o změnu účelu příslušné stavební úřady. Stavebním účelem může být například „stavba pro bydlení“, která definuje rodinný či bytový dům. Pro poskytování ubytovacích služeb je nutné mít stavbu zkolaudovanou jako „stavbu ubytovacího zařízení“ (Ombudsman, 2019).

Požární prevence a ochrana

Zajištění bezpečnosti při požáru stanovují vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb a č. 246/2001 Sb. o požární prevenci. Podle § 17a vyhlášky o technických podmínkách požární ochrany staveb může být v prostoru určeného pro ubytování osob maximálně 20 lůžek, pokud se jedná o stavbu jiného než ubytovacího zařízení. Tento prostor musí být vybaven zařízením, které automaticky detekuje a signalizuje požár (ČESKO, 2008). Vyhláška č. 246/2001 Sb. o požární prevenci stanovuje podmínky požárního nebezpečí. Stavby ubytovacích zařízení s více jak čtyřmi podlažními jsou

začleněny mezi stavby, jejichž podmínky pro zásah jsou složité. Proto musí být pro takové zařízení dle § 33 vyhlášky č. 246/2001 Sb. sestaven evakuační plán (ČESKO, 2001).

Veřejné zdraví

Zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví vymezuje v § 21a podmínky pro ubytovací služby. Poskytovatelé ubytovacích služeb jsou povinni vypracovat provozní řád, kde budou uvedeny podmínky činnosti, zásady prevence vzniku různých onemocnění, hygienické podmínky, jak zacházet s prádlem a čistit prostředí (ČESKO, 2000). Případné hygienické požadavky lze řešit s hygienickou stanicí.

Omezení

Praha považuje za nutnost využití koronavirové situace ke změně podmínek regulace sdílené ekonomiky v sektoru ubytování. Pandemie zásadně omezila poskytování takových služeb a snaží se o to, aby krátkodobé pronájmy po skončení současné situace koronaviru znovu neovládly Prahu (Magistrát hl. m. Prahy, 2020).

Hlavní město podalo parlamentu návrh, který má jednotlivým městským částem umožnit svou vlastní regulaci služeb krátkodobého ubytování. Po schválení návrhu by bylo jednotlivým částem Prahy umožněno omezit maximální počet dní, kdy lze poskytovat ubytování, omezit maximální počet osob v bytové jednotce či službu úplně zakázat. Podobný návrh sněmovna v roce 2019 již odmítla, proto nelze predikovat, zda bude návrh schválen (Aktuálně.cz, 2020).

Sankce

Poskytovatel ubytovacích služeb musí respektovat veškeré podmínky, které jsou stanoveny zákonem. V případě, že nebude jednat v souladu se zákonem, hrozí mu pokuta, která může být ve výši 1 milionu Kč (Horáček, 2020).

4.2.2 Regulace města Amsterdam, Nizozemí

Společnost Airbnb je považována za jednu z hlavních platforem sdílené ekonomiky. Své postavení udržuje jak celosvětově, tak konkrétně i v Amsterdamu v Nizozemí. Společnost zde začala působit od roku 2008 a od té doby rostla. Postupem času však byla

zavedena regulační opatření, která růst sdílené ekonomiky určitým způsobem omezila. Amsterdam se považuje za lídra v oblasti regulace sdílené ekonomiky, jelikož byl jedním z prvních měst, který se regulací sdílené ekonomiky začal zabývat. Je také jedním z prvních, který začal spolupracovat se společností Airbnb. Spolupráce započala v roce 2014 a zabývá se podporou odpovědného sdílení a zjednodušení placení turistické daně pro hostitele (Evropská komise, 2018).

V roce 2014 museli být pronajímatelé vlastníky nemovitostí, aby mohli poskytovat ubytovací služby. V té době byl stanoven maximální počet dní poskytování ubytování na 60, kdy v jednom ubytovacím zařízení mohly být ubytovány maximálně 4 osoby (Evropská komise, 2018). V roce 2015 se regulační opatření pozměnila a od tohoto roku platí, že poskytovatelé služeb musí být buď vlastníky, nebo musí mít alespoň povolení od vlastníka nemovitosti poskytovat takové služby (Hotrec, 2017). V případě, že poskytovatelé ubytovacích služeb vlastní více nemovitostí a chtějí služby poskytovat, mohou tyto služby poskytovat pouze v jedné z nemovitostí (Keycafe, 2021).

V současnosti krátkodobý pronájem v Amsterdamu podléhá několika dalším povinnostem. Nizozemský nejvyšší soud v lednu 2020 rozhodl, že hostitelé v rámci Airbnb nesmí poskytovat ubytovací služby, aniž by k tomu měli povolení. Je nutné dodržovat národní bytovou politiku, která zakazuje rekreační pronájmy bez oprávnění. V případě, že poskytovatel licenci nemá, poskytuje služby ilegálně (Boztas, 2020). Pro získání oprávnění je nutné požádat magistrát města o licenci. Každý poskytovatel s licenci získá registrační číslo, které by měl uvádět v inzerátech na zprostředkovatelských platformách. To umožní kontrolu, zdali poskytovatelé splňují veškeré požadavky a povinnosti dané právní úpravou státu (Dutch News, 2020). Povolení k poskytování ubytovacích služeb je pouze dočasné a lze o něj zažádat elektronicky. Licence stojí 45,80 EUR a je platná vždy do 1. dubna následujícího kalendářního roku bez ohledu na to, kdy bylo o povolení zažádáno (City of Amsterdam, 2021).

Toto oprávnění je nutné pro nahlašování rekreačních pronájmů obci. Pronajímatel je povinen ohlásit městskému úřadu každý poskytnutý krátkodobý pronájem ještě před příjezdem hostů. V případě zrušení rezervace v době, kdy měl pobyt již probíhat, pronajímatel nemá nárok tyto dny využít k dalšímu pronájmu, jelikož nestihl odhlásit rezervaci před jejím uskutečněním. Přichází tak o možné dny, kdy může poskytovat ubytovací služby (City of Amsterdam, 2021).

Kontrola maximálního počtu dní je dána automatizovaným systémem, který při dosažení limitu maximálního počtu dní, přestane ubytování na zprostředkovatelské platformě nabízet (Evropská komise, 2018). Od roku 2019 byl snížen maximální počet dní možnosti poskytovat ubytování na 30 dní za rok a stále platí, že lze ubytovat maximálně 4 osoby najednou.

Z každého pobytu je nutné zaplatit místní turistickou daň (Keycafe, 2021). Ta činí od roku 2020 10 % z celkové ceny ubytování, bez DPH (City of Amsterdam, 2021). Vzhledem ke spolupráci města Amsterdam se společností Airbnb vybírá poplatky přímo město, které zastupuje v tomto případě majitele (Česká televize, 2018).

V roce 2020 město rozhodlo o určitém zákazu ubytovacích služeb, protože turisté přijíždějící do Amsterdamu znepríjemňují život místních. Vzhledem k tomu, že cílem je zajistit dobré místo pro trvalý život, rozhodlo město o úplném zákazu krátkodobých pronájmů v některých částech Amsterdamu. Zákaz platí ve třech částech města, které jsou součástí historického centra. Tento zákaz byl zaveden především z toho důvodu, že místní obyvatelé často bydlí na periferiích a centrum slouží jako ubytovny turistům. Před zavedením regulací se místní obyvatelstvo potýkalo s tím, že majitelé bytových jednotek vystěhovali své dlouhodobé nájemníky za účelem pronájmu své nemovitosti v rámci sdílené ekonomiky (Malá, 2020).

Poskytovatelé dále musí zahrnout veškeré výnosy z pronájmu do ročního daňového přiznání. Pokud má pronajímatel určitý příjem z pronájmu nemovitosti, musí tento příjem uvést, jelikož se na něj vztahuje daň z příjmu (City of Amsterdam, 2021). V případě, že se jedná o podnikatele, je poskytovatel povinen zaplatit daň z přidané hodnoty. DPH podléhá pronajímatel tehdy, pokud se jedná o osobu, která vykonává práci samostatně a jeho činnost je výdělečná (Belastingdienst, 2021).

Další právní úpravy, kterým sdílená ekonomika v sektoru ubytování v Amsterdamu podléhá, je zákon o prostorovém uspořádání nemovitosti (v holandštině jako „Wet op de Ruimtelijke Ordening“), zákon o zboží (tzv. „Warenwet“), který definuje ochranu spotřebitele či zákon o požární bezpečnosti (Evropská komise, 2018). Sociální a zdravotní pojištění je zajištěno automaticky v případě, že je osoba zaměstnaná či samostatně výdělečně činná a je nutné na něj přispívat (Evropská komise, 2012).

Za porušení právních úprav hrozí sankce až ve výši 21 000 EUR, tedy půl milionu Kč.

4.2.3 Regulace města Barcelona, Španělsko

Barcelona je hlavním městem Katalánska, jednoho z autonomních společenství Španělska. I zde je Airbnb nejvyužívanější platformou pro krátkodobý pronájem. První nabídka krátkodobého pronájmu v Barceloně byla na Airbnb zveřejněna v roce 2009. Hlavním důvodem regulace je zvyšování cen nájmu, kvůli kterému se místní obyvatelstvo přesouvá z centra na periferie města (Evropská komise, 2018).

Sdílená ekonomika v sektoru ubytování v Barceloně podléhá jak regionálním, tak městským regulacím. Katalánská vláda stanoví minimální požadavky, které je nutné splňovat, ale samotné městské úřady jednotlivých částí Barcelony mohou zavést přísnější opatření (Evropská komise, 2018). V srpnu 2020 vydala katalánská regionální vláda vyhlášku o ubytování turistů, jejímž cílem je zjednodušit a sjednotit regulace cestovního ruchu. Mnoho měst v oblasti Katalánska očekávala omezení, zákazy či nutnosti licence poskytovatelů, ale vyhláška regionální vlády nezahrnuje žádné povinnosti pronajímatele, který nabízí ubytovací služby na méně než 31 dní. Barcelona však s touto vyhláškou nesouhlasila, jelikož udělování licencí již dříve do jisté míry pozitivně ovlivnilo trh s dlouhodobými pronájmy, a připravila proto svou legislativu (O'Sullivan, 2021).

Radnice města Barcelona prosadila přísná kontrolní opatření a snaží se zajistit, aby poskytovatelé krátkodobých pronájmů dodržovali místní nařízení. Vzhledem k tomu, že v červnu 2018 vstoupila v platnost dohoda mezi Airbnb a městem Barcelona, má město přístup k datům všech nabídek ubytování v Barceloně. Tím je umožněna kontrola, zdali se neinzerují ilegální nabídky. Díky této smlouvě došlo k odstranění několika tisíc nabídek nemovitostí, které nerespektovaly právní úpravu (O'Sullivan, 2018).

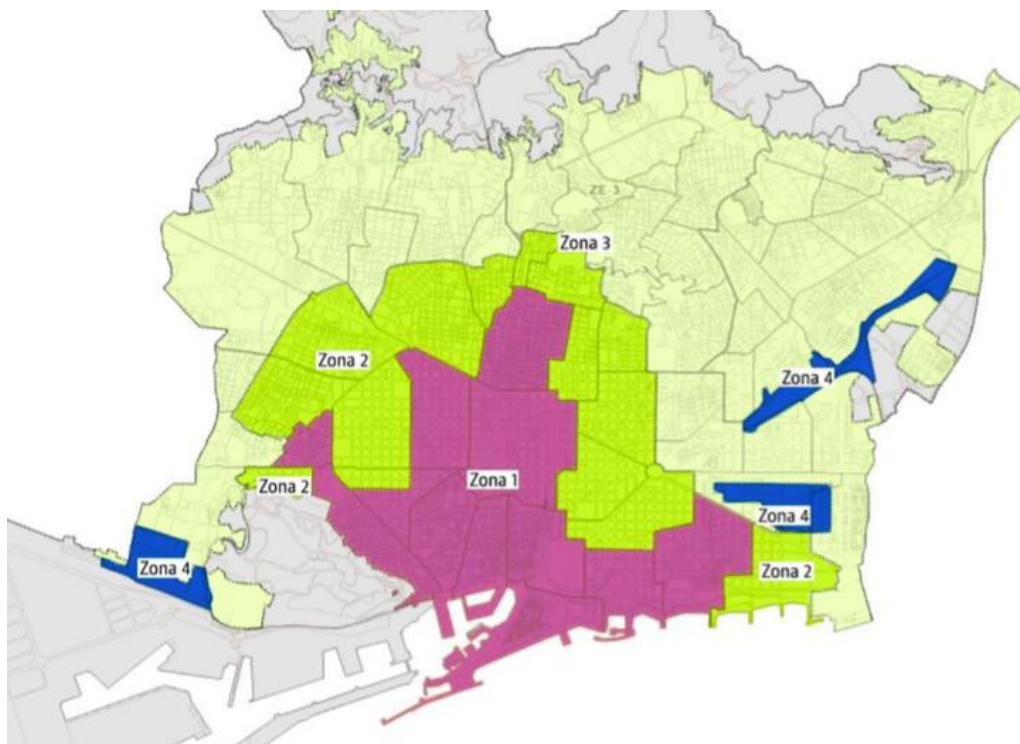
Jestliže poskytovatel nabízí pouze pokoj ve své primární bytové jednotce, tedy v nemovitosti, kterou trvale obývá, včetně doby, kdy je nemovitost pronajata, nevztahuje se na něj nutnost opatření licence. Tehdy je omezen pouze možný počet pronajatých pokojů, a to maximálně na 2 pokoje (Marianovská, a další, 2018).

V roce 2012 byl zaveden pojem „turistické zařízení“. V případě, že poskytovatel pronajímá celou svou nemovitost opakovaně za účelem zisku, je nemovitost považována za „turistické zařízení“. Regulacím podléhají bytové prostory pouze tehdy, jsou-li pronajaty v plném rozsahu (Airbnb, 2021). Pro poskytování celé nemovitosti na krátkodobý pronájem je nutné zaregistrovat nemovitost jako turistické zařízení na Katalánském turistickém registru a zaplatit poplatek (Hotrec, 2017). Ještě před touto registrací musí majitel získat

prohlášení o obyvatelnosti. Toto osvědčení je správní dokument, který deklaruje, zdali bytový prostor splňuje minimální životní podmínky a je vhodný k bydlení. Osvědčení také prokazuje, že bytová jednotka splňuje podmínky požární ochrany. Poplatek za prohlášení činí 144,45 EUR, v případě, že se jedná o druhou nemovitost stejného majitele, činí poplatek 72,23 EUR. Po odeslání žádosti do registru musí majitel nemovitosti požádat o prohlídku inspektorem, schválení a následné uvedení nemovitosti jako turistického zařízení. Aby mohla být nemovitost poskytována ke krátkodobému pronájmu, musí vlastník nemovitosti předložit prohlášení o ubytování turistů příslušnému úřadu. Poplatek za vystavení tohoto prohlášení je 227 EUR. Po vyhotovení prohlášení je majiteli přiřazeno registrační číslo, které je nutné uvádět u nabídek krátkodobých pronájmů na Airbnb (Keycafe, 2021). Registrační číslo není nijak časově omezené, jeho platnost zůstává zachována, pokud ubytování splňuje požadavky a podmínky stanovené předpisy. Pokud se podmínky pro ubytování od získání licence změnil, je nutné o tom informovat příslušné orgány (Airbnb, 2018).

Městské úřady mohou také určit, ve kterých městských částech lze či nelze poskytovat krátkodobé ubytování. Barcelona vytvořila plán na ubytování v rámci cestovního ruchu a rozdělila město na 4 zóny (viz obrázek č. 7). Každá zóna se potýká s odlišnými pravidly. V zóně 1, která je turisty nejvíce vyhledávaná, platí zákaz vydávání nových licencí na turistická zařízení již od roku 2015 a tyto licence nemohou být přepsány na jinou nemovitost. V zóně 2 platí rovněž zákaz vydávání nových licencí, ale je možné licenci přepsat na jinou nemovitost, která poskytuje stejný počet lůžek. V zóně 3 je povoleno vydávat nové licence na turistická zařízení. V zóně 4 je vydávání licencí omezené počtem (Evropská komise, 2018). Vzhledem k tomuto omezení má místní samospráva kontrolu nad počtem udělených licencí a tedy i nad počtem ubytovacích zařízení využívaným ke krátkodobému pronájmu (Marianovská, a další, 2018).

Obrázek 7 Rozdělení města Barcelona na zóny v důsledku regulačních opatření



Zdroj: (Evropská komise, 2018)

V případě poskytování ubytovacích služeb ilegálně hrozí pokuta ve výši 60 000 EUR, to je v přepočtu až 1,5 milionu Kč. (Beck, 2018). Při poskytování krátkodobých pronájmů je také důležité dodržovat podmínky, které udávají, že pronájem může být poskytnut v maximální délce 31 dní. Inzeráty poskytovatelů mohou být aktivní pouze 4, ne po sobě jdoucí, měsíce (Evropská komise, 2018).

Pronajímatel je povinen získat osobní údaje od všech ubytovaných hostů a ohlásit jejich pobyt do 24 hodin policii. Ohlášení probíhá online, pomocí webové aplikace (Evropská komise, 2018). I ve Španělsku platí antidiskriminační zákon, který zakazuje občanům diskriminovat jiné rasy, apod. a ochrana spotřebitele je stanovena Obecným zákonem o ochraně spotřebitele a uživatele. (ANED, 2019).

Dále musí být od hostů vybrána turistická daň. Ta ve městě Barcelona činí 2,25 EUR na osobu za den (Agència Tributària de Catalunya, 2021). Barcelonští poskytovatelé služeb musí z příjmů z krátkodobých pronájmů odvést příslušnou daň z příjmu. V případě, že poskytují nadstandardní služby, které jsou typické pro hotely, např. úklid během pobytu či

praní prádla, musí se poskytovatel stát podnikatelem tím, že požádá o živnostenské oprávnění a začne odvádět také daň z přidané hodnoty (Keycafe, 2021).

V současnosti se jedná o schválení nové právní úpravy, která by zakázala poskytovat soukromé pokoje na zprostředkovatelských platformách. V rámci opatření chránící dlouhodobý pronájem před krátkodobým bylo navrženo, že lidé mohou soukromé pokoje ve svém primárním ubytování pronajímat pouze pobytům trvajícím déle než 30 dní. Pokud by město tato opatření přijala, jednalo by se o nejpřísnější platné regulace na světě. Cílem tohoto zákona je snaha udržet kontrolu nad cestovním ruchem (O'Sullivan, 2021). Od roku 2021 se také plánuje omezit maximální počet hostů na 4 osoby (Catalan News, 2020).

Ve Španělsku je nutná registrace k sociálnímu a zdravotnímu pojištění, avšak veřejné zdravotnictví je bezplatné. Základní ošetření jsou poskytována zdarma, tudíž si obyvatelé nemusí platit zdravotní pojištění. Sociální pojištění je doporučeno platit (Evropská komise, 2012).

4.2.4 Regulace města Berlín, Německo

S platformou Airbnb se hojně setkávají i obyvatelé německého Berlína a to od roku 2011. Vzhledem k problémům, které s sebou platforma přinesla, se začala vláda problematikou sdílené ekonomiky především v sektoru ubytování zabývat (Evropská komise, 2018).

Stejně jako v předchozích uvedených městech, také zde Airbnb a jeho nabídka krátkodobých pronájmů začala zvyšovat ceny na realitním trhu. Regulacemi se město snaží této skutečnosti zabránit a zajistit místním obyvatelům dostupné bydlení. Ceny nájmu se zvyšují, jelikož lidé raději poskytnou krátkodobé ubytovací služby, které jsou většinou výnosnější než dlouhodobý pronájem. Tím se snižuje nabídka dlouhodobých pronájmů a jejich ceny rostou (Kim, 2016). Jen od roku 2009 do roku 2014 narostly ceny pronájmů o 56% (Cápová, 2016).

Již v roce 2013 přijal senát spolkové země Berlín tzv. „Zweckentfremdungsverbot-Gesetz“, označován jako Anti-Airbnb zákon, který zakazuje nesprávné využití nemovitostí. V doslovném překladu se jedná o zákon o zákazu zneužití bydlení. Zneužitím je nazván takový stav, kdy je nemovitost užívána k jiným než běžným obytným účelům. Jen s jeho

implementací se nabídky sdíleného ubytování snížily přibližně o 35 %. (Evropská komise, 2018).

V roce 2016 Berlín rozhodl o úplném zákazu pronájmu celých ubytovacích zařízení přes platformu Airbnb. Jednalo se o jeden z nejpřísnějších zákazů sdílené ekonomiky na světě (Beck, 2018). Poskytovatelé mohli pronajímat pokoje, ale ne celé nemovitosti. Takové opatření bylo schváleno již v roce 2014, ale stát poskytl majitelům dvouletou přechodnou lhůtu, aby se mohli na zákaz adaptovat, případně si najít dlouhodobé nájemníky (Adamcová, 2016). Tento zákaz vrátil na trh s dlouhodobými nájmy do konce roku 2017 více než 4 000 bytů (Beck, 2018).

V roce 2017 bylo zákonem povoleno, že pronajímatel může poskytovat své primární bytové prostory na platformách Airbnb, ale tyto služby může poskytovat pouze 182 dní v roce. Zároveň musí bytovou jednotku trvale obývat současně s hostem (Redeker Sellner Dahs, 2017). Roku 2018 byl tento zákon zrušen a od května stejného roku mohou poskytovatelé služeb opět pronajímat celé nemovitosti, ale pouze v případě, že získají od úřadů příslušných městských částí oprávnění. Primární nemovitost mohou pronajímat neomezeně. V případě, že vlastní více nemovitostí, své sekundární bytové prostory mohou pronajímat pouze 90 dní v roce. Sekundární nemovitostní je myšlena bytová jednotka, která není vlastníkem trvale obývaná (O'Sullivan, 2018).

Od srpna 2018 je také každý hostitel povinen při legálním poskytování ubytovacích služeb v rámci platformy Airbnb mít registrační číslo. Toto číslo by mělo být uvedeno v inzerátu poskytovatele (Carter, 2019). Získání registračního čísla představuje povolení poskytovat tyto služby legálně. V případě, že ve své primární nemovitosti pronajímáte plochu menší než 50 % z celkové plochy bytové jednotky, není nutné žádat o registrační číslo. V případě, že se jedná o pronájem plochy primární nemovitosti větší než 50 %, je nutné požádat o získání registračního čísla neboli licence. Licence je také potřeba v případě, že se jedná o pronájem sekundární bytové jednotky, kterou majitel trvale neobývá. Registrační číslo lze získat na základě žádosti, kterou lze podat elektronicky na příslušný okresní úřad (Airbnb, 2018). Registrační číslo stojí 100 EUR na primární bytovou jednotku, kterou lze krátkodobě pronajímat. Na sekundární byt je poplatek 150 EUR (Service-Portal Berlin, 2021). Platnost registračního čísla závisí na konkrétním případě, není stanovena jednotná doba platnosti (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2021).

Zákon o registraci udává poskytovatelům krátkodobého ubytování povinnost shromažďovat a uchovávat informace o všech hostech, kteří u nich byli ubytováni. Poskytovatel si může zakoupit přístup do webové aplikace, kde bude informace o hostech ukládat nebo může vytvořit svůj vlastní systém uchování dat s tím, že bude respektovat GDPR neboli Obecné nařízení o ochraně osobních údajů (Airbnb, 2021). Od roku 2014 Berlín také zavedl turistickou daň, která se vztahuje na veškeré cizince, kteří ve městě přenocují v ubytovacích zařízeních. Tuto daň jsou povinni zaplatit všechny fyzické i právnické osoby, které nabízejí krátkodobé ubytování za určitou cenu. V Berlíně městská daň činí 5 % z celkové ceny pobytu očištěná o DPH a poplatky (VisitBerlin, 2021).

Poskytovatel ubytovacích služeb podléhá dani z příjmu a dani z přidané hodnoty. Zákon o DPH stanovuje, že na krátkodobé pronájmy se vztahuje snížená sazba daně ve výši 7 % (Rudolph Rechtsanwälte, 2021). Dani z příjmu podléhají pronajímatelé nemovitostí, jejichž roční příjem za poskytování ubytovacích služeb je vyšší než 520 EUR. Příjmy je nutné zahrnout do daňového přiznání, jinak se považují za daňové úniky (MTR Rechtsanwälte, 2020).

Jelikož poskytování ubytovacích služeb je výdělečná činnost, je poskytovatel povinen platit příspěvky na nemocenské a důchodové pojištění a jiná pojištění, která se na Německo vztahují (Evropská komise, 2012).

Dle antidiskriminačního zákona, který je v Německu platný, nesmí poskytovatel služeb diskriminovat potenciální hosty dle národnosti, náboženství, apod. (Gesley, 2020). Ochrana spotřebitele před nekalými obchodními praktikami není vymezená samostatným zákonem o ochraně spotřebitele, ale samotná ochrana je definována v několika jednotlivých zákonech (Úšela, a další, 2019). Dalším aspektem, který je nutný při poskytování služeb sdílené ekonomiky splňovat je požární ochrana. Ta je ukotvena v zákoně, který určuje např. maximální možnou výšku budov a stanovuje, jaké podmínky je nutné dodržet, aby byla budova bezpečná a chráněná před požárem (Fire Engineering, 2021).

Při nedodržení zákona hrozila dříve pronajímatelům pokuta ve výši 100 000 EUR, od roku 2018 se sankce zpřísnily na 500 000 EUR, což je v přepočtu až 13 milionů Kč (O'Sullivan, 2018). Senát spolkové republiky také zřídil webovou stránku, kde lze anonymně nahlašovat podezření na ilegální pronajímání některých poskytovatelů (Evropská komise, 2018). Přestože jsou sankce za porušení zákona vysoké, poskytovatele služeb většinou nepostihne, jelikož při porušení zákona dostane před vysokou pokutou dvě upozornění.

Majitelé regulace často obcházejí takovým způsobem, že upravují popisky svých nabídek, aby přešli regulacím. Při zákazu pronajímání celé nemovitosti se mnohokrát majitelé obhájí tím, že do popisku nabídky uvedou, že po dobu pronájmu nebudou bytovou jednotku obývat a tím tak mohou turistům pronajmout celý byt (Blahobyty.cz, 2018).

4.3 Komparace právních úprav v jednotlivých městech

Tabulka 3 Komparace jednotlivých regulačních opatření ve vybraných městech

	Amsterdam	Barcelona	Berlín	Praha
oprávnění	licence, od magistrátu města	licence, od Katalánského turistického registru při pronájmu sekundárního bydlení	licence při pronájmu více než 50% plochy primární nemovitosti nebo pronájmu celého sekundárního bydlení	živnostenské oprávnění
cena oprávnění	45,80 EUR (1 270 Kč)	227 EUR (5 940 Kč)	150 EUR (3 925 Kč)	38,20 EUR (1000 Kč)
platnost oprávnění	do 1. dubna následujícího kalendářního roku bez ohledu na datum podání	neomezeně, pokud se nezmění kvalita nemovitosti	individuálně, není stanovena jednotná platnost	neomezeně
ochrana spotřebitele	ANO, zákon o zboží	ANO, obecný zákon o ochraně spotřebitele a uživatele	ANO, ale není jednotný zákon	ANO, zákon o ochraně spotřebitele
daň z příjmu	ANO	ANO	ANO, při příjmu nad 520 EUR/rok (13 610 Kč)	ANO, při příjmu nad 30 000 Kč/rok
daň z přidané hodnoty	ANO, pokud je poskytovatel podnikatel	ANO, pokud je poskytovatel podnikatel	ANO, snížená sazba 7%	ANO, pokud je roční obrat vyšší než 1 milion Kč
místní poplatky	ANO, 10% z pobytu	ANO, 2,25 EUR/den (59 Kč/den)	ANO, 5% z pobytu	ANO, 21 Kč/den

	Amsterdam	Barcelona	Berlín	Praha
ohlášení pobytu hostů	ANO, magistrátu	ANO, policii do 24 hodin	NE	ANO, cizinecké policii do 3 pracovních dnů
pojistné na veřejné zdraví	ANO	NE, veřejné zdravotnictví bezplatné	ANO	ANO
pojistné na sociální zabezpečení	ANO	ANO	ANO	ANO
určení stavebněprávních povinností	ANO, zákon o prostorovém uspořádání	ANO, Katalánský turistický registr	ANO, zákon o zákazu zneužití bydlení	ANO, stavební zákon
požární prevence a ochrana	ANO, dáno zákonem	ANO, dáno osvědčením o obyvatelnosti	ANO, dáno zákonem	ANO, dáno vyhláškou
maximální počet pokojů možný k pronájmu		maximálně 2 pokoje při pronájmu primárního bydliště	maximálně 50% plochy nemovitosti bez licence, jinak nutná licence	
počet dní možný poskytovat ubytování	30 dní/rok	31 dní/rok	v primárním bydlení neomezeně, v sekundárním 90 dní/rok	
počet osob v ubytování	4 osoby	od roku 2021 plán omezení na 4 osoby		
spolupráce s Airbnb	ANO, od roku 2014	ANO, od roku 2018	NE	NE
omezení	zákaz poskytování ubytovacích služeb v historickém centru	zákaz vydávání nových licencí v některých zónách	2016 – 2018 zákaz pronájmu celých nemovitostí	
sankce za porušení	až 0,5 milionu Kč	až 1,5 milionu Kč	až 13 milionů Kč	až 1 milion Kč

Zdroj: vlastní zpracování, pozn. ceny v eurech přepočítané při kurzu 1 EUR = 26,17 Kč a zaokrouhlené

V tabulce č. 3 jsou vymezeny rozdíly, které se v regulacích měst různých států vyskytují. Pro legální poskytování ubytovacích služeb je ve všech zkoumaných městech nutné oprávnění, ať už ve formě licence či založení živnosti. Pro získání licence je nutné zaplatit poplatek, který je v porovnání v Barceloně nejvyšší. Naopak v Praze je poplatek za zajištění oprávnění nejnižší. Aby mohl poskytovatel nabízet své prostory ke krátkodobému pronájmu, je nutné splnit určité stavebněprávní povinnosti. Tím je myšleno, že každou nemovitost, která je nabízena ke krátkodobému pronájmu, je nutno užívat v souladu s povoleným účelem dle daného zákona. Účel stavby se stanovuje kolaudací. V České republice tuto povinnost vymezuje stavební zákon, v Amsterdamu zákon o prostorovém uspořádání a v Berlíně se jimi zabývá zákon o zákazu zneužití bydlení. V Barceloně není povinnost upravena zákonem, ale poskytovatel je povinen zaregistrovat nemovitost jako turistické zařízení. Nemovitost musí také splňovat určité požadavky na požární prevenci a ochranu. Ta je ve vybraných zemích dána zákonem či vyhláškou.

Z výnosů za krátkodobý pronájem je ve všech sledovaných zemích nutné odvést daň z příjmu a v některých případech i daň z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty se platí v Amsterdamu a Barceloně pouze v případě, že se jedná o podnikatele, v Berlíně platí snížená sazba DPH, která činí 7 %. V České republice je nutno odvést DPH v případě, je-li roční obrat vyšší než 1 milion Kč.

Další povinností poskytovatele služeb je ohlašování pobytů hostů a vybírání místních poplatků za lázeňský a rekreační pobyt. Ohlašování pobytů se ve městech sledovaných zemích liší. V Amsterdamu musí poskytovatel sdílet údaje o hostech s magistrátem, v Barceloně poskytují údaje policii a v Praze cizinecké policii. Pouze v Berlíně nemusí ohlašovat pobyty hostů, ale musí uchovávat informace o všech ubytovaných hostech. Každý stát má také v zákonech ukotvenou ochranu spotřebitele, kterým je spotřebitel chráněn před nekalými obchodními praktikami

V některých zemích EU se potýká sdílená ekonomika v sektoru ubytování s různými omezeními. Státy zavedly například maximální počet pokojů, který je možný pronajmát či počet dní a osob, které je možné ubytovat. Dalším omezením je například úplný zákaz poskytování služeb v určitých částech měst v případě Amsterdamu, či zákaz vydávání nových licencí v určitých zónách Barcelony.

Sankce, které země zavedly při nedodržování právních úprav, se liší. Nejvyšší pokuta za porušení hrozí poskytovatelům služeb v Berlíně, kdy může být až ve výši 13 milionů Kč, naopak nejnižší je v Amsterdamu, a to 0,5 milionu Kč.

Následující kapitola se bude zabývat porovnáním krátkodobého pronájmu s dlouhodobým, aby bylo možné zhodnotit, zdali je regulace v Praze nutná.

4.4 Výhodnost krátkodobého a dlouhodobého pronájmu jedné vybrané bytové jednotky

Následující kapitoly 4.4 – 4.7 se zabývají konkrétními náklady a výnosy z pronájmů. Krátkodobému i dlouhodobému pronájmu jsou věnovány samostatné kapitoly, kde jsou jednotlivé náklady a výnosy uvedeny. Z důvodu pandemie koronaviru je uvažována jedna bytová jednotka, jelikož před pandemií byla pronajímána přes platformu sdílené ekonomiky Airbnb. V důsledku zavedených opatření a omezení cestovního ruchu se majitel rozhodl tuto bytovou jednotku pronajmout dlouhodobě.

Nabízená bytová jednotka se nachází nedaleko Letenského náměstí na Praze 7, konkrétně v ulici U Studánky. Byt je typu 2+kk s výměrou 43 m² a je situován ve čtvrtém patře cihlového domu. Byt je plně vybaven a sestává z předsíně, komory, koupelny, obývacího pokoje spojeného s kuchyní a z ložnice, která je oddělena posuvnými dveřmi. Okna jsou orientována do vnitrobloku. Lokalita bytové jednotky je v klidné části Prahy, s výbornou dostupností. Z Letenského náměstí se lze dostat na metro linky A i C za pouhých 5 minut. Oblíbený park Stromovka se nachází 300 m od domu, dále je dostupný park Letná, který je vzdálený přibližně 500 m.

Obrázek 8 Fotografie vybraného bytu



Zdroj: foto poskytnuté majitelem bytu

Byt je vhodný ke krátkodobému pronájmu, jelikož dostupnost do centra je výborná. Hlavní turistická místa atraktivní pro turisty jsou v blízké vzdálenosti. Na Staroměstské náměstí se lze z bytu dostat chůzí za 25 minut, případně tramvají za 20 minut. Časová délka trasy na Malostranské náměstí a na Karlův most činí přibližně 15 minut tramvají. Na Pražský hrad se lze dostat také za 20 minut. Turisty oblíbená ulice Dlouhá se nachází 10 minut od bytu při využití městské hromadné dopravy. Parkování na Praze 7 je bohužel obtížné, místa jsou vyhrazena většinou pro rezidenty, ale v případě turistů cestujících autem je možné parkovat v garáži obchodního centra Stromovka, která se nachází 500 m od domu, nebo v podzemní garáži na Letenské pláni, která je vzdálená 800 m.

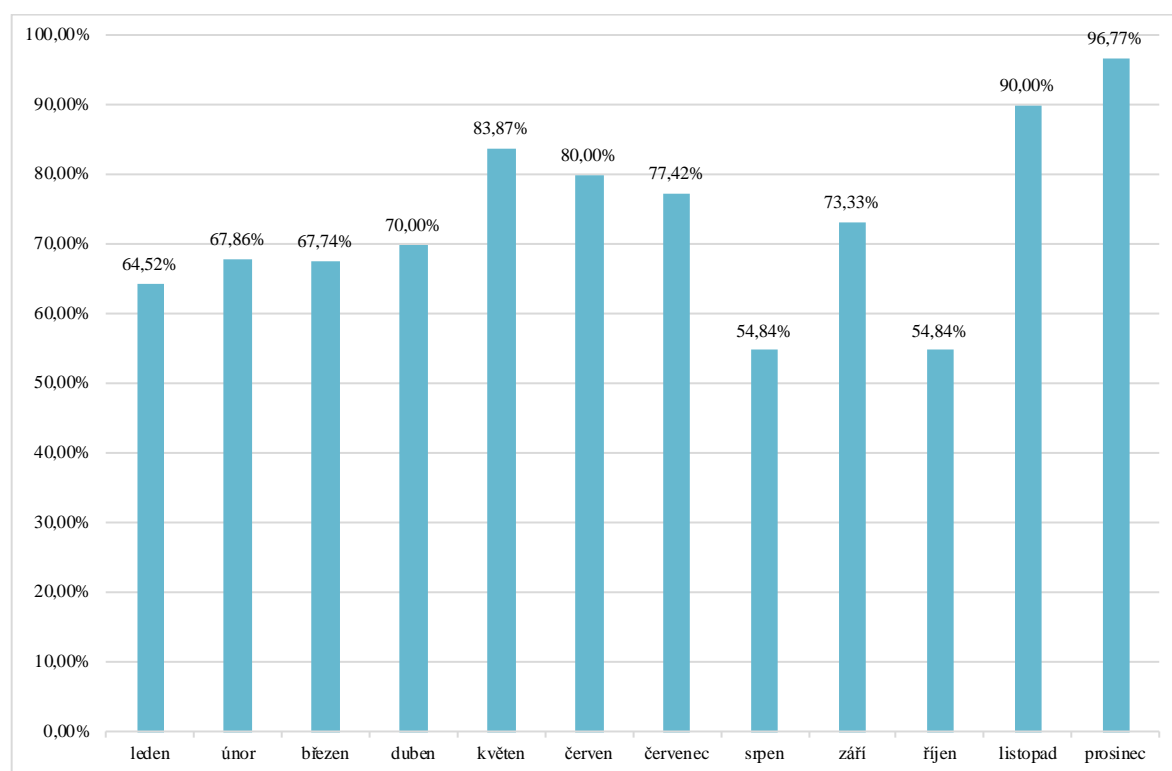
Byt je vhodný i pro dlouhodobý pronájem vzhledem k tomu, že se jedná o klidnou lokalitu s dobrou dostupností. Občanská vybavenost je v oblasti velmi dobrá. V blízkosti se nachází supermarket, lékárna, pošta, restaurace, základní škola, školka i kino.

4.5 Krátkodobý pronájem

Krátkodobý pronájem této bytové jednotky byl nabízen po celý rok 2019 až do března roku 2020. Tato kapitola se zabývá a hodnotí pouze rok 2019. Za tuto dobu byla bytová jednotka pronajata 76x, na 268 nocí. Byt byl většinu dní v měsících obsazen, pouze v srpnu a říjnu čelil propadu, ale stále vykazoval více než poloviční obsazenost. Majitel uvedl, že v srpnu a v říjnu vždy na týden zrušil možnost rezervování bytu, jelikož odjel na svou vlastní dovolenou a nesehnal náhradu, kdo by za něj zajistil chod ubytování hostů. Lze předpokládat, že to může být důvodem, proč byla obsazenost v těchto měsících nižší než v měsících ostatních.

Na grafu č. 2 je zaznamenána míra obsazenosti v jednotlivých měsících za rok 2019. Míra obsazenosti představuje počet obsazených dní v příslušném měsíci a je vyjádřena v procentech.

Graf 2 Míra obsazenosti bytu v roce 2019 v jednotlivých měsících v %



Zdroj: vlastní zpracování

Z počátku nebyl pronájem tohoto ubytování nijak omezen minimálním počtem nocí. Původně se mohli uživatelé služeb Airbnb v bytě ubytovat i na jednu noc, ale od září roku

2019 byla majitelem stanovena minimální délka pobytu alespoň na dvě noci. Cena za noc je proměnlivá v důsledku sezóny a ročních období. Mění se také v závislosti na státní svátky. Z dostupných dat vyplývá, že nejdražší bývá silvestrovská noc, která je v porovnání s průměrnou cenou za jednu osobu v období od prosince do ledna až o 62,5 % vyšší.

Hostům je také účtován poplatek za úklid a to hned při rezervování ubytování. Ten do října roku 2019 činil 490 Kč, od tohoto měsíce majitel poplatek zvýšil na 590 Kč. Bytový prostor je po každém odjezdu hostů vždy uklizen. Úklid zahrnuje i výměnu ložního prádla a poskytnutí čistých ručníků. Spolu s poplatkem za úklid je host povinen zaplatit servisní poplatek Airbnb, díky kterému platforma funguje a disponuje s nonstop zákaznickým servisem. Ten představuje dle Airbnb cca 14,2 % z mezisoučtu ceny, ale dle dostupných dat se ve skutečnosti servisní poplatky placené hostem pohybovaly v rozmezí přibližně od 11 % do 26 %, nejčastěji však činily přibližně 15 %.

Na krátkodobý pronájem se uplatňují také poplatky za zrušení rezervace. Jejich výše závisí na typu stornovacích podmínek. Pronajímatelé mohou využít flexibilní, mírné či přísné stornovací podmínky. Tyto jednotlivé typy podmínek stanovují, kolik dní před začátkem pobytu lze rezervaci bezplatně zrušit a případně, kolik činí storno poplatek za zrušení. Majitel vybraného bytu se rozhodl pro přísné podmínky zrušení, které stanovují, že rezervaci lze zrušit bezplatně pouze do 48 hodin od vytvoření rezervace a nejméně 14 dní před datem začátku pobytu. Rezervaci lze zrušit i později. V případě, že hosté zruší rezervaci nejméně 7 dní před začátkem pobytu, bude vráceno 50 % sazby za noc a poplatek za úklid, bez servisního poplatku. Pokud host zruší rezervaci méně než týden před příjezdem, peníze se mu nevrací (Airbnb, 2021).

4.5.1 Výnosy z krátkodobého pronájmu

Pronajímatel bytové jednotky nabývá příjmu ze samotného pronájmu bytu a z úklidu. Do příjmu lze zahrnout i místní poplatky, které je povinen od hosta vybrat. Celkové výnosy z krátkodobého pronájmu za rok 2019 činily 450 193,71 Kč.

Pronájem

Výnos z pronájmu závisí na počtu obsazených nocí. Za období od ledna do prosince 2019 bylo vytvořeno 76 rezervací na 268 nocí. Cena za noc byla v přepočtu na jednu osobu nejnižší koncem února, kdy činila 432 Kč na osobu za noc. Naopak nejvyšší byla

silvestrovská noc, která byla stanovena na 2 038 Kč na osobu za noc. Průměrná cena za noc činila 1 550 Kč. V porovnání s úplným centrem Prahy je cena o 33 % nižší než v samotném centru (Bajtler, 2018).

Dle tabulky č. 4 je zřejmé, že říjen byl nejvýdělečnějším měsícem a to i přesto, že míra obsazenosti byla necelých 55 %. Listopad byl naopak nejméně výdělečný. Je to z toho důvodu, že v bytě byl ubytovaný host, který se ubytoval poslední den v měsíci října a strávil v ubytování celkem 23 nocí. Výnosy se připsaly do měsíce října, proto se může zdát, že byl říjen nejvýnosnější, přestože byl nejméně obsazen. Celkový výnos z pronájmu za celý rok 2019 byl 403 618,71 Kč.

Tabulka 4 Výnosy z krátkodobého pronájmu

2019	Výnosy
Leden	20 969,71 Kč
Únor	20 629,00 Kč
Březen	21 340,00 Kč
Duben	32 352,00 Kč
Květen	47 344,00 Kč
Červen	39 600,00 Kč
Červenec	42 593,00 Kč
Srpen	30 780,00 Kč
Září	32 481,00 Kč
Říjen	56 103,00 Kč
Listopad	4 389,00 Kč
Prosinec	55 038,00 Kč
Celkem	403 618,71 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Úklid

Cena úklidu činila 490 Kč až do konce září 2019. Počátkem října byl úklid zvýšen na 590 Kč. Výnosy za úklid dosáhly výše 38 640 Kč, jak je patrné z tabulky č. 5.

Tabulka 5 Výnosy z úklidů z krátkodobých pronájmů

Období	Počet pobytů	Cena za úklid	Celkem
2019 leden – září	62	490 Kč	30 380 Kč
2019 říjen – prosinec	14	590 Kč	8 260 Kč
			38 640 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Místní poplatky

Místní poplatky je pronajímatel povinen od hostů vybírat a následně odvádět příslušnému úřadu hlavního města Prahy. V roce 2019 byla sazba místního poplatku za lázeňský a rekreační pobyt stanovena na 15 Kč na osobu za noc. Majitel bytu musel za tyto poplatky za období od ledna do prosince od hostů vybrat celkem 7 935 Kč.

4.5.2 Náklady krátkodobého pronájmu

Náklady krátkodobého pronájmu lze rozdělit na implicitní a provozní náklady. Implicitní náklady jsou takové náklady, které se reálně neplatí a představují tzv. náklady obětované příležitosti. Jedná se o výnos, který by mohl majitel získat, pokud by se věnoval jiné výdělečné činnosti (Brčák, a další, 2013). Druhým typem nákladů jsou provozní náklady, které zahrnují povinnosti majitele k zajištění chodu bytového prostoru.

Implicitní náklady

Implicitní náklady jsou v případě krátkodobých pronájmů jednorázové a opakované. Jednorázové náklady představují takové náklady, které je nutné vynaložit na začátku poskytování služeb. Poskytovatel musí vytvořit inzerát, který pak zpravidla používá několik dalších let. Dále se do implicitních nákladů zahrnují cesty k ubytování a předání klíčů hostům, úklid bytu a administrace. Administrací je myšlena povinnost majitele ohlašovat hosty na cizineckou policii a platit místní poplatky z lázeňského a rekreačního pobytu. Tyto činnosti je nutné provést pro každý pobyt odděleně. Nákup spotřebního materiálu lze však nakoupit dopředu pro více ubytovaných skupin.

Následující tabulka č. 6 zobrazuje implicitní náklady za rok 2019 a popisuje jednotlivé činnosti a jejich délku trvání. Provedení těchto činností bylo vyčísleno na 249,5

hodin za rok. Pro určení ušlého zisku bylo zjištěno, že hrubá měsíční mzda v prvním kvartálu roku 2019 činila 32 466 Kč. Průměrná čistá hodinová mzda se v tomto období pohybovala kolem 160 Kč (ČSÚ, 2021). Na základě dat z Českého statistického úřadu o průměrné mzdě byla vypočtena hodnota implicitních nákladů, která dosahovala výše 39 920 Kč.

Tabulka 6 Implicitní náklady krátkodobého pronájmu

Činnost	Počet hodin/skupina	Počet pobytů	Celkem hodin	Implicitní náklady/Ušlý zisk
Fotografie bytu a jejich úprava	1 hodin / ∞	neomezeně	1	160 Kč
Vytvoření profilu a nabídky na Airbnb	1.5 hodiny / ∞	neomezeně	1,5	240 Kč
Cesta k bytu, předání klíčů	1 hodina / 1 skupina	76	76	12 160 Kč
Nákup spotřebního materiálu	1 hodina / 4 skupiny	19	19	3 040 Kč
Úklid bytu	1,5 hodiny / 1 skupina	76	114	18 240 Kč
Administrace	0,5 hodiny / 1 skupina	76	38	6 080 Kč
Celkem			249,5 hodin	39 920 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Provozní náklady

Při krátkodobém pronájmu lze do provozních nákladů řadit náklady, které je nutné vynaložit na to, aby byl zajištěn provoz domácnosti a byly splněny veškeré povinnosti stanovené právní úpravou státu. Majitel je povinen zaplatit daň z příjmu (výpočet v příloze č. 1), daň z nemovitosti, pojištění majetku kvůli případným škodám způsobené hosty a příspěvek do SVJ. Poplatek do SVJ zajišťuje chod celého domu a zahrnuje například osvětlení v domě, úklid společných prostor, výtah a popelnice. Dále je nutné zaplatit spotřebu plynu, vody a elektrické energie, poplatky za internet a náklady na spotřební materiál. Platforma Airbnb účtuje hostiteli servisní poplatek ve výši 3 %. Hostitel je dále povinen odvést místní poplatky za lázeňský a rekreační pobyt, které vybral od hosta.

Tabulka 7 Provozní náklady krátkodobého pronájmu

Provozní náklady	Částka za rok
Daň z příjmu	27 000 Kč
Daň z nemovitosti	1 040 Kč
Spotřeba plynu	7 800 Kč
Spotřeba elektrické energie	5 360 Kč
Spotřeba vody	8 450 Kč
Poplatky za internet a televizi	5 540 Kč
Pojištění majetku	2 120 Kč
Náklady na spotřební materiál	6 996,87 Kč
Servisní poplatky	13 267,76 Kč
Místní poplatky	7 935 Kč
SVJ	25 200 Kč
Celkem	110 709,63 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.5.3 Zisk z krátkodobého pronájmu

V následující tabulce č. 8 je vyčíslen zisk z krátkodobého pronájmu. Ten byl vypočítán jako rozdíl mezi náklady a výnosy. Celkové výnosy zahrnují výnosy z pronájmu, z úklidu a z místních poplatků. V nákladech jsou zahrnuty náklady implicitní i provozní. Celkový zisk z krátkodobého pronájmu činí 299 564,08 Kč za rok.

Tabulka 8 Zisk z krátkodobého pronájmu

Výnosy	450 193,71 Kč
Náklady	150 629,63 Kč
Zisk	299 564,08 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.5.4 Vliv pandemie na krátkodobý pronájem v měsících leden až březen za rok 2019 a 2020

Z důvodu pandemie koronaviru se majitel v březnu 2020 rozhodl ukončit pronajímání své nemovitosti krátkodobě. Data byla z tohoto důvodu poskytnuta pouze do března roku 2020. V období od ledna do března v roce 2019 se uskutečnilo 17 pobytů ve vybrané bytové jednotce, naopak v roce 2020 v tom samém období pouze 11 pobytů. Lze předpokládat, že příčinou byla právě rozbíhající se pandemie, která již v ostatních zemích světa začala nabírat na síle. V únoru 2020 byla míra obsazenosti ubytování těsně pod polovinou, v březnu činila pouze 29 %. Březen roku 2020 byl likvidační pro pronajímatele

krátkodobých pronájmů v České republice, jelikož se 13. března uzavřeli české hranice a tudíž se výrazně omezil příliv turistů.

Z následující tabulky č. 9 vyplývá, že rozdíly v nákladech nejsou nijak markantní. Největší rozdíl je však u výnosů z pronájmů, který je v roce 2019 v měsících leden až březen o 27,4 % vyšší než v roce 2020. To lze vysvětlit právě omezením přílivu turistů a strachu z cestování v důsledku pandemie. Rozdíl v částce místních poplatků je zanedbatelný, přestože v roce 2019 bylo více pobytů. Je to z toho důvodu, že v roce 2019 činily místní poplatky 15 Kč/den, od roku 2020 se zvýšily na 21 Kč/den. V částce implicitních nákladů jsou v obou letech zahrnuty jednorázové náklady (fotografie a vytvoření inzerátu), přestože se vyskytly pouze jednou při založení profilu. Rozdíl v zisku ve sledovaném období je téměř 40 %.

Tabulka 9 Komparace stejných časových období mimo a v době pandemie

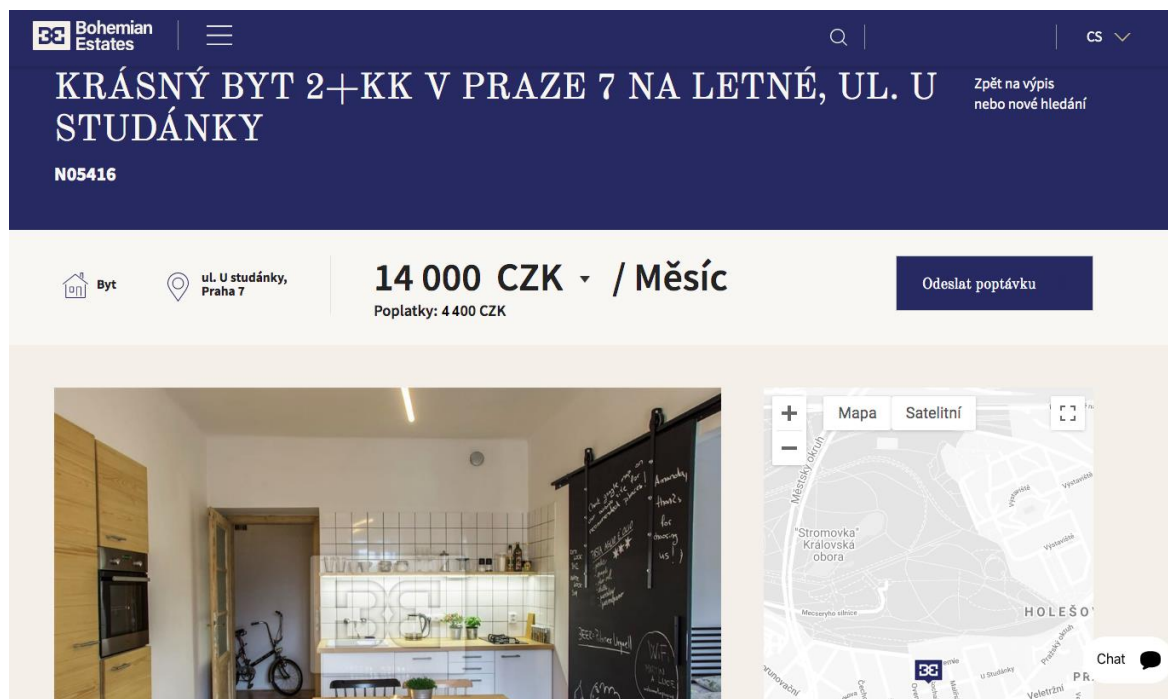
leden – březen	2019	2020
Výnosy	73 113,71 Kč	54 071,00 Kč
- z pronájmu	62 938,71 Kč	45 691,00 Kč
- z úklidu	8 330,00 Kč	6 490,00 Kč
- místních poplatků	1 845,00 Kč	1 890,00 Kč
Náklady	35 381,33 Kč	31 193,43 Kč
- implicitní náklady	9 240,00 Kč	6 120,00 Kč
- provozní náklady	26 141,33 Kč	25 073,43 Kč
Zisk	37 732,38 Kč	22 877,57 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.6 Dlouhodobý pronájem

Vzhledem k pandemické situaci, která v České republice začala v březnu 2020 a stále se nezlepšuje, se majitel rozhodl ukončit nabídku bytu na krátkodobý pronájem přes platformu Airbnb a tento byt začal pronajímat dlouhodobě. Z tohoto důvodu komparace ekonomické výhodnosti zohledňuje jeden stejný byt. Měsíční cena dlouhodobého pronájmu byla v březnu 2020 stanovena na 14 000 Kč za měsíc, za kterou majitel byt i nadále pronajímá.

Obrázek 9 Inzerát vybraného bytu k dlouhodobému pronájmu



Zdroj: (Bohemian Estates, 2021)

4.6.1 Vliv pandemie na ceny dlouhodobých pronájmů

Vzhledem k vládním opatřením v České republice, včetně uzavření hranic a zákazu krátkodobých pronájmů se vlastníci nemovitostí snažili obsadit byty dlouhodobými nájemníky (Horáček, 2020). Pro pronajímatele bytových jednotek je budoucnost krátkodobých pronájmů nejistá, proto se jeví dlouhodobý pronájem jako spolehlivější. Z toho důvodu se v realitních nabídkách kromě běžných inzerátů začaly objevovat nabídky nemovitostí, které byly dříve nabízeny prostřednictvím Airbnb. V únoru 2020 bylo v Praze zaznamenáno 13 116 aktivních nabídek bytů na Airbnb, v únoru roku 2021 to bylo 6 230 nabídek (Airdna, 2021). Jen na serveru Sreality.cz se nabídka bytů v Praze v době pandemie zvýšila o 9 000 inzerátů. Často také klesly nájemní ceny bytů. Praha 1 zaznamenala pokles až o 25 %. Výrazně také zlevnily byty se čtyřmi a více pokoji (Švejdová, 2020).

I sledovaný byt, kterým se práce zabývá, se právě z důvodu koronaviru začal nabízet na dlouhodobý pronájem.

Tabulka 10 Meziroční porovnání průměrné ceny pronájmu v Praze za leden 2019, 2020, 2021 (1 m²/měsíc)

	leden 2019 [Kč]	leden 2020 [Kč]	leden 2021 [Kč]	meziroční porovnání 2019/2020	meziroční porovnání 2020/2021
Praha 1	443	444	327	+ 0,23 %	- 26,35 %
Praha 2	394	406	329	+ 3,05 %	- 19,21 %
Praha 3	364	351	319	- 3,57 %	- 7,41 %
Praha 4	289	292	269	+ 1,04 %	- 8,22 %
Praha 5	351	346	291	- 1,42 %	- 15,61 %
Praha 6	316	319	278	+ 0,95 %	- 12,85 %
Praha 7	333	346	299	+ 3,90 %	- 13,01 %
Praha 8	312	312	287	± 0,00 %	- 6,41 %
Praha 9	282	305	269	+ 8,16 %	- 9,18 %
Praha 10	299	301	275	+ 0,67 %	- 8,97 %
kraj Praha	359	348	309	- 3,06 %	- 11,21 %

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat společnosti (Realitymix, 2021)

V tabulce č. 10 jsou porovnány průměrné ceny pronájmu bytové jednotky v Praze, uvedeny vždy za 1 m² za měsíc. Je zřejmé, že rozdíl mezi lednem 2019 a 2020 není ve většině městských částí Prahy nijak markantní, s výjimkou Prahy 9, která vykazuje větší nárůst ceny za pronájem. To lze odůvodnit tím, že Praha 9 zaostávala za ostatními městskými částmi Prahy, které nájem zvýšily již v dřívějších letech. V lednu 2019 vykazovala nejnižší cenu za 1 m² v porovnání s ostatními. Vzhledem k rostoucím platům se zvyšovaly ceny pronájmu především u nově uzavíraných smluv (ČTK, 2019). V důsledku počátku pandemické situace, která v České republice začala v březnu 2020, ceny pronájmů bytových prostor v hlavním městě Praha začaly klesat. Při porovnání cen z ledna 2020 a ledna 2021 je patrné, že ceny klesly o více než 11 %. Největší propad cen zaznamenala městská část Prahy 1, a to o 26,35%. To lze přikládat tomu, že bytové prostory v centru, které byly dříve využívány především ke krátkodobým pronájmům vzhledem k lukrativní lokalitě pro turisty, nemohly být cestujícími nyní obsazeny, a to z důvodu vládních opatření, která uzavřela hranice.

Z obrázku 6 v kapitole 3.5 vyplývá, že nejvíce byl omezen cestovní ruch, který způsobil omezený počet příjezdících hostů. Majitelům bytových jednotek, kteří dříve pronajímali své nemovitosti ke krátkodobým pronájmům, se vyplatilo snížit ceny pronájmů a poskytnout je k dlouhodobým pronájmům, aby své nemovitosti zaplnily.

Z následující tabulky č. 11 je zřejmé, že od dubna 2020 začaly ceny postupně klesat. Na začátku března byl v České republice zaznamenán první případ člověka nakaženého nemocí Covid-19. Postupně začal virus brát na síle a ochromil celou Českou republiku. To lze zjistit i z cen pronájmů v Praze, jelikož jak už bylo řečeno, majitelé nemovitostí snižovali ceny, aby zaplnili své bytové prostory místním obyvatelstvem a poskytl je na dlouhodobý pronájem.

Tabulka 11 Průměrné ceny pronájmů v Praze za 1 m²/měsíc za rok 2020

[Kč]	leden	březen	duben	květen	červenec	říjen	prosinec
Praha 1	444	427	406	388	351	336	327
Praha 2	406	407	389	372	356	356	329
Praha 3	351	351	358	340	335	335	319
Praha 4	292	296	290	279	273	280	269
Praha 5	346	345	340	325	318	302	291
Praha 6	319	302	297	289	290	286	278
Praha 7	346	348	333	321	309	310	299
Praha 8	312	307	312	301	301	290	287
Praha 9	305	305	303	288	292	293	269
Praha 10	301	306	299	287	287	286	275
kraj Praha	348	346	341	329	326	319	308

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat společnosti (Realitymix, 2021)

4.6.2 Výnosy z dlouhodobého pronájmu

Výnosy z dlouhodobého pronájmu dosahuje pronajímatel příjmy z pronájmu a příjmy z příspěvku do SVJ. Příjmy z pronájmu představují částku, která je stanovena v nájemní smlouvě, v případě tohoto bytu se jedná o 14 000 Kč. V nájemní smlouvě je uvedeno, že nájemník se zavazuje také k platbě poplatku do SVJ. Poplatek do SVJ je pro tuto bytovou jednotku stanoven na 2 100 Kč za měsíc. Je předpokládáno, že doba trvání pronájmu je 1 rok, stejně jako u krátkodobého pronájmu. Celkové výnosy za jeden rok činí 193 200 Kč.

Tabulka 12 Výnosy z dlouhodobého pronájmu

Výnosy	Částka
- z pronájmu	168 000 Kč
- z příspěvku na SVJ	25 200 Kč
Celkem	193 200 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.6.3 Náklady dlouhodobého pronájmu

Stejně jako u krátkodobého pronájmu se náklady rozlišují na implicitní a provozní. Implicitní náklady se výrazně liší od krátkodobého pronájmu, jelikož majitel bytu se rozhodl využít realitní společnost, která za něj najde nájemce. Provozní náklady jsou rozdílné v tom, že část nákladů je přepsána na nájemce.

Implicitní náklady

Implicitní náklady v tomto případě převážně opadají, jelikož majitel bytu se rozhodl pro využití realitní kanceláře, která pronájem bytu zajistí. Realitní kancelář pořídí fotografie a vytvoří inzerát, zajistí komunikaci s potenciálními nájemníky a se skutečným nájemníkem podepíše i nájemní smlouvu, případně vybere kauci na škody. Majitel musí pouze vynaložit čas na vybrání realitní kanceláře, které svou nemovitost svěří. Jedná se tedy o jednorázový náklad (Bohemian Estates, 2021). Pro výpočet je uvažována hodnota průměrné čisté hodinové mzdy 160 Kč, stejně jako u implicitních nákladů u krátkodobého pronájmu. Celkem tedy implicitní náklady činí 240 Kč.

Tabulka 13 Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu

Činnost	Počet hodin	Implicitní náklady/Ušlý zisk
Výběr realitní kanceláře	1,5	240 Kč
Celkem		240 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Provozní náklady

Provozní náklady dlouhodobého pronájmu se od krátkodobého velmi liší. Opadají zde náklady na spotřebu plynu, vody, energie, poplatky za internet a televizi a náklady na spotřební materiál. Tyto náklady si zajišťuje nájemce sám a majitel je těchto nákladů zbaven. Místní a servisní poplatky zcela opadají. Naopak přibyla provize realitní společnosti. Ta je

jednorázová a její částka je ve výši jednoho nájmu. Celkové provozní náklady dlouhodobého pronájmu činí 62 640 Kč.

Tabulka 14 Provozní náklady dlouhodobého pronájmu

Provozní náklady	Částka za rok
Provize realitní společnosti	14 000 Kč
Daň z příjmu	20 280 Kč
Daň z nemovitosti	1 040 Kč
Pojištění majetku	2 120 Kč
SVJ	25 200 Kč
Celkem	62 640 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.6.4 Zisk z dlouhodobého pronájmu

V následující tabulce č. 15 je vyčíslen zisk z dlouhodobého pronájmu. Ten byl vypočítán jako rozdíl mezi náklady a výnosy. Celkové výnosy zahrnují výnosy z pronájmu a z poplatků do SVJ. V nákladech jsou zahrnuty náklady implicitní i provozní. Celkový zisk z dlouhodobého pronájmu činí 130 320 Kč za rok.

Tabulka 15 Zisk z dlouhodobého pronájmu

Výnosy	193 200 Kč
Náklady	62 880 Kč
Zisk	130 320 Kč

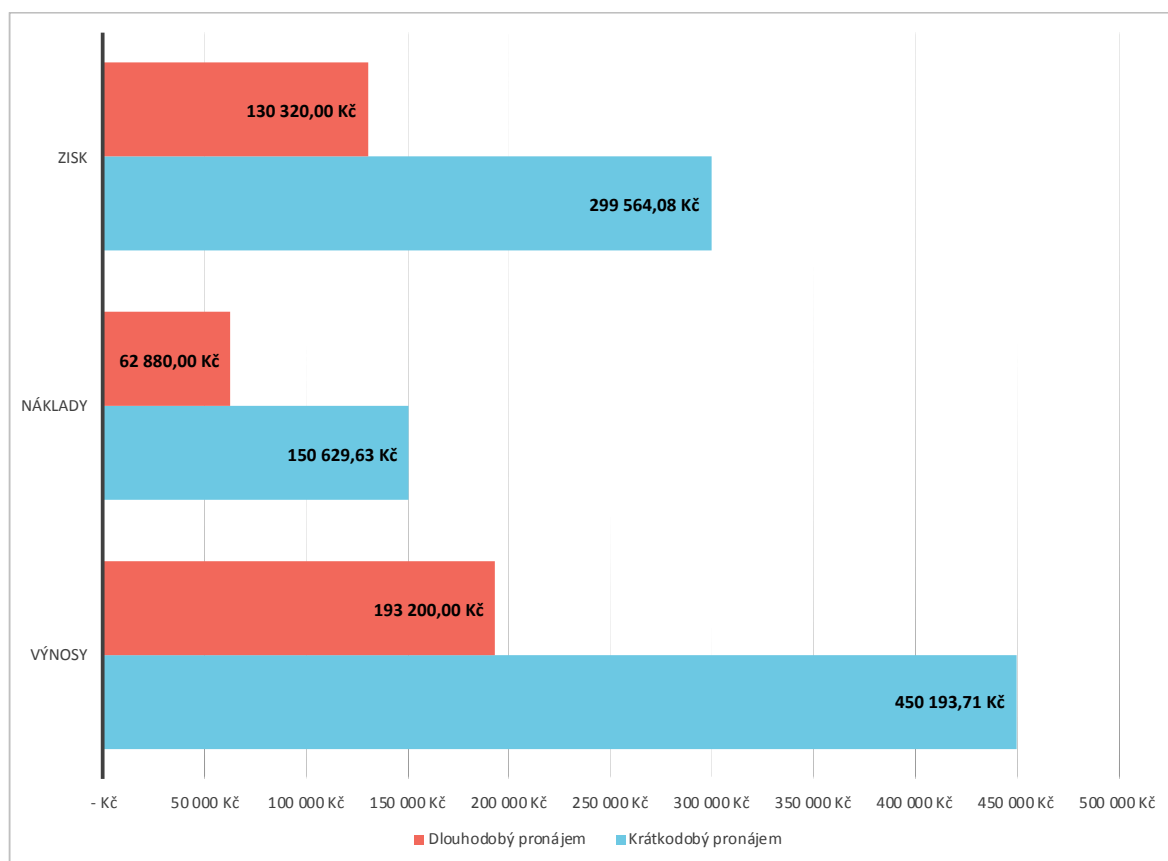
Zdroj: vlastní zpracování

4.7 Komparace krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

Krátkodobý a dlouhodobý pronájem se, jak je z grafu č. 3 zřejmé, liší ve všech ohledech. U této bytové jednotky jsou náklady o 58 % vyšší při poskytování krátkodobého pronájmu. Největší rozdíl je u implicitních nákladů, které vykazují rozdíl až 99 %, jelikož implicitní náklady byly u dlouhodobého pronájmu vyčísleny na 240 Kč, oproti 39 920 Kč u krátkodobého pronájmu. Dlouhodobý pronájem je znevýhodněn především u daně z příjmu. U krátkodobého příjmu byla vypočtena daň na 27 000 Kč a u dlouhodobého 20 280 Kč. Rozdíl mezi daní z příjmu je tedy necelých 25 %. Při zohlednění výnosu, které jsou o 57 % vyšší u krátkodobého pronájmu, je dlouhodobý pronájem více zdaňován. Je to z toho důvodu, že poskytovatelé krátkodobého pronájmu mohou uplatnit 60 % daňový paušál,

zatímco pronajímatelé dlouhodobého pronájmu mohou uplatnit pouze 30 % daňový paušál. Výnosy krátkodobého pronájmu jsou také vyšší proto, že vybraný byt byl z velké části roku obsazen. To nemusí být pravidlem, jelikož někteří poskytovatelé ubytování poskytují tyto služby pouze příležitostně a není to jejich hlavní výdělečnou činností. Míra obsazenosti za celý rok 2019 byla 73,4 %. Graf č. 3 také znázorňuje rozdíl mezi celkovými zisky. U dlouhodobého pobytu byl zisk nižší o 56,5 %.

Graf 3 Komparace krátkodobého a dlouhodobého pronájmu



Zdroj: vlastní zpracování

5 Výsledky

5.1 Výsledky z porovnání regulací ve vybraných městech zemí EU

Praktická část diplomové práce shrnuje právní úpravu sdílené ekonomiky v několika zemích EU a jejich městech. Evropskou unií nebyly stanoveny směrnice, kterými by se státy měly řídit v oblasti regulace sdílené ekonomiky, avšak Evropská komise vydala dokument, který navrhuje doporučení, kterými by se jednotlivé státy měly řídit. Státy se problematikou regulace ekonomiky sdílení zabývají jednotlivě, a tím vznikají určité rozdíly v daných právních úpravách jednotlivých zemí. Tato práce se zabývala právními úpravami ve čtyřech členských zemích EU a jejich městech. Konkrétně se jednalo o Prahu, Amsterdam v Nizozemí, Berlín v Německu a Barcelonu ve Španělsku. Většina těchto měst se potýká s problémem enormní nabídky krátkodobých pronájmů, kterým se snižuje nabídka dlouhodobých pronájmů. Nemovitosti v centru měst jsou nabízeny pro krátkodobý pronájem a zvyšují tak ceny pronájmů dlouhodobých. Tím se obyvatelé měst přesouvají na periferie a centra jsou zaplněny z velké části turisty. Důsledkem je také zhoršení kvality životních podmínek místního obyvatelstva, jelikož dochází k častému porušování nočního klidu a vandalismu. Z toho důvodu se města začínají zabývat právními úpravami, které sdílenou ekonomiku v sektoru ubytování regulují.

Ve městech Amsterdam, Barcelona a Berlín je pro legální poskytování ubytovacích služeb nutné získání licence, která uděluje oprávnění poskytovat takové služby. Naopak v Praze je potřeba pouze živnostenské oprávnění. Licence se ve vybraných zemích také odlišují. Například v Barceloně a Berlíně je licence nutná pouze tehdy, pokud poskytovatel služeb nabízí ubytování v sekundárním bydlení, tedy v obydlí, které trvale neobývá. Při poskytování pokojů v jeho primárním obydlí, licence není nutná. Berlín má navíc dodatek k tomuto opatření a to, že pokud je pronájem plochy v primárním obydlí větší než 50 %, pak se nutnost licence vztahuje i na tento typ poskytování ubytování. Ceny licencí jsou různé, nejdražší oprávnění je v Barceloně, naopak nejlevnější v Praze.

Poskytovatelé služeb jsou povinni odvést daň z příjmu, v některých případech i DPH. Dále je nutné ve všech sledovaných městech odvádět místní poplatek za lázeňský a rekreační pobyt, jehož výše se v každém městě liší. V Amsterdamu a Berlíně není stanovena přesná částka tohoto poplatku, ale jedná se o procentuální podíl. V Amsterdamu je to konkrétně 10% z pobytu, v Berlíně 5% z pobytu. Barcelona a Praha mají stanovenou konkrétní částku, kterou je každý host povinen zaplatit za každý započatý den. V Barceloně se v přepočtu

jedná o necelých 60 Kč, v Praze poplatky činí 21 Kč za den. Hostitelé dále musí o ubytovaných hostech uchovávat informace a sdělovat je příslušným městským úřadům nebo policii.

Některá města v rámci regulačních opatření zavedla úplný zákaz poskytování ubytovacích služeb v rámci sdílené ekonomiky. Právě v období od roku 2016 do 2018 byl v Berlíně zaveden zákaz pronájmu celých nemovitostí, který byl následně zrušen. V současnosti platí zákaz poskytování ubytovacích služeb v některých částech měst, především v historických centrech Amsterdamu. V Barceloně platí zákaz vydávání nových licencí v určitých částech města. Dále jsou regulovány například počty dní za rok, kdy je možné ubytování poskytovat či počet pokojů, kde je možno hosty ubytovat. Praha zatím žádná omezení nemá, ale snaží se je prosadit.

5.2 Výsledky porovnání ekonomické výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu

Druhý úsek praktické části zhodnocuje a porovnává ekonomickou výhodnost krátkodobého a dlouhodobého pronájmu. Z důvodu pandemie koronaviru byla uvažována jedna bytová jednotka, jelikož majitel byt pronajímal krátkodobě přes platformu Airbnb, ale s příchodem světové pandemie se rozhodl poskytnout bytovou jednotku k dlouhodobému pronájmu. Údaje, které byly využity pro celkové porovnání krátkodobého a dlouhodobého pronájmu, vyplývají z dat za celý rok 2019 a jsou porovnány s výší nájmu, která byla stanovena v březnu 2020, kdy svět postihla pandemická situace a byt byl pronajat dlouhodobě.

Vybraná bytová jednotka se nachází u Letenského náměstí na Praze 7 a má výbornou dostupnost k hlavním turistickým místům. Disponuje i výbornou občanskou dostupností, proto je vhodná jak ke krátkodobému, tak i k dlouhodobému pronájmu. Z dostupných dat bylo při porovnání ekonomické výhodnosti krátkodobého a dlouhodobého pronájmu zjištěno, že v případě sledovaného bytu je krátkodobý pronájem o 56 % ziskovější než dlouhodobý. Důvodem vyššího zisku u krátkodobého pronájmu je především vysoká obsazenost bytu během roku. Lze předpokládat, že obsazenost je vysoká díky přívětivé ceně ubytování, jejíž průměr je 1550 Kč za noc, dobré lokalitě a dostupnosti do centra. Oproti samému centru Prahy je průměrná cena za noc v této bytové jednotce nižší až o 33 %.

Vzhledem k tomu, že míra obsazenosti při krátkodobém pronájmu byla vysoká, přesněji 73,4 % za celý rok, byly výnosy za krátkodobý pronájem podstatně vyšší oproti dlouhodobému pronájmu. Výnosy z krátkodobého pronájmu dosahovaly 450 193,71 Kč, což je v porovnání o 57 % více než u dlouhodobého pronájmu. Ty činily jen 193 200 Kč.

Náklady byly také vyšší u krátkodobého pronájmu, jelikož je poskytovatel služeb povinen zajistit veškerý chod a provoz ubytování. Do nákladů byly zahrnuty implicitní a provozní náklady, které se v porovnání s dlouhodobým pronájmem také velmi liší. U dlouhodobého pronájmu implicitní náklady téměř odpadly, jelikož se majitel bytu rozhodl najít nájemce pomocí realitní společnosti, která veškeré vyřizování s potenciálními nájemci zajišťuje. Provozní náklady se u dlouhodobého nájmu zvýšily o provizi realitní společnosti, ale odpadly povinnosti platit spotřebu energie, vody, plynu či poplatků za internet a místních a servisních poplatků Airbnb. Poplatky za spotřebu energie, vody, plynu a dalších byly převedeny na nájemce, tudíž jich byl majitel zbaven. Z těchto důvodů je poskytování ubytovacích služeb krátkodobě mnohem nákladnější než u dlouhodobého pronájmu.

I přes vysoké náklady, které jsou součástí krátkodobého pronájmu je tento typ pronájmu ziskovější než dlouhodobý pronájem. V důsledku vysoké obsazenosti vybrané bytové jednotky bylo dosaženo vyšších výnosů, a proto je krátkodobý pronájem rozhodně ziskovější. U sledované bytové jednotky byl zisk za roční krátkodobý pronájem 299 564 Kč, u dlouhodobého pronájmu by činil za stejné časové období pouze 130 320 Kč, což je o 56% méně.

Jelikož majitel bytu poskytl data od ledna 2019 do března 2020, byla v práci provedena komparace krátkodobého pronájmu v období od ledna do března v letech 2019 a 2020. Jedná se tedy o porovnání krátkodobého pronájmu před pandemií koronaviru a v období jejího počátku. Při zohlednění pandemie bylo zjištěno, že zisk krátkodobého pronájmu za sledované období od ledna do března byl před pandemií v roce 2019 ve výši 37 732 Kč, zatímco v roce 2020, tedy v období začátku pandemie, činil zisk 22 878 Kč. Rozdíl v zisku krátkodobého pronájmu v pozorovaném období je tedy téměř 40 %.

5.3 Shrnutí výsledků a doporučení

Při zohlednění právních úprav a porovnání výhodnosti pronájmu lze konstatovat, že v případě sledované bytové jednotky jsou regulace opodstatněné. Většina měst bojuje s nedostatkem bytových prostor pro dlouhodobý pronájem z důvodu využití takových

prostor k poskytování krátkodobého pronájmu. Pro majitele je ale krátkodobý pronájem v tomto případě rozhodně ziskovější. Sledovaná jednotka je díky své přívětivé ceně a atraktivní lokalitě obsazena téměř ze 75 % celého roku. Je nutné zmínit, že ne všechny nabídky krátkodobého pronájmu jsou takto ziskové a někteří poskytovatelé nedosahují takových výnosů jako majitel zmiňované jednotky.

V současnosti vznikají společnosti, které zajistí správu bytové jednotky za majitele, který se jejím provozem nemusí zabývat. Jen při navštívení stránek Airbnb a otevření profilů poskytovatelů lze zjistit, že většina nabízí přibližně 10 – 20 bytů ke krátkodobému pronájmu. Z tohoto důvodu je vhodné zvážit určitá omezení krátkodobých pronájmů a inspirovat se opatřeními v jiných zemích.

Z mého pohledu je vhodné začít zprvu důkladně kontrolovat poskytovatele služeb, zda nedochází k daňovým únikům. Pro důkladnou kontrolu poskytovatelů ubytování by hlavní město Praha a finanční správa mohla zahájit spolupráci s Airbnb, kdy by byl vytvořen systém, který by zajistil evidenci a odvod daní. Jen tímto krokem by dle mého názoru několik nabídek bylo staženo, jelikož by se eliminovali poskytovatelé, kteří služby nabízejí ilegálně. Pro některé poskytovatele služeb je krátkodobý pronájem pouze přivýdělkem, tudíž není na místě, aby byl nějak radikálně omezen počet nocí, kdy mohou být byty nabízené k pronájmu. Vhodné je rozhodně zavádění licencí, které udávají oprávnění legálního poskytování služeb. Lze se inspirovat opatřením v Barceloně, a v Praze zavést maximální možný počet licencí na každou městskou část, které je možné zakoupit pro poskytování služeb, nebo alespoň maximální počet bytových jednotek, který může poskytovatel nabízet. Tím se omezí počet bytů nabízených ke krátkodobému pronájmu a majitelé budou nuceni byty nabídnout k pronájmu dlouhodobě. Důležitá je při tomto opatření již výše zmíněná spolupráce s Airbnb, která by měla blokovat veškeré ilegální nabídky.

6 Závěr

Sdílená ekonomika představuje téma, které je aktuální a zároveň kontroverzní. Jeho původní definice představovala sdílení nadbytečných kapacit, které poskytovatelé nabízejí uživatelům bezplatně nebo za odměnu, aby mohly být rozděleny náklady na užívání. K propojení nabídky s poptávkou dochází pomocí digitálních platforem, proto rozvoji sdílené ekonomiky napomohla především digitalizace. V současnosti se princip sdílené ekonomiky odchýlil od původní definice a majitelé různých aktiv nabízí tato aktiva se záměrem dosáhnout co nejvyššího zisku. Sdílená ekonomika přináší několik problémů, mezi které patří i regulace, jimiž se práce zabývala. Přestože se sdílená ekonomika vyskytuje v několika sektorech, jako je například doprava, finance, vzdělávání a další, tato práce se zaměřovala pouze na ubytovací služby, konkrétně na platformu Airbnb.

Hlavním cílem diplomové práce bylo zaměřit se na problémy sdílené ekonomiky v oblasti regulací, jak se s regulacemi potýkají některé státy Evropské unie, či jaká platí omezení či opatření, která je nutná pro legální poskytování ubytování dodržet. Jednotlivé státy si regulace stanovují samy, jelikož Evropská unie nestanovila směrnice, které by musely dodržovat všechny unijní státy. Evropskou komisí byla vydaná pouze doporučení, kterými se státy mohou řídit při zavádění regulací. Regulace jsou zaváděny především z důvodu zvyšování cen nájemného v centrech měst a snížení kvality života. Právě v lokalitách, kde se hojně vyskytují nabídky krátkodobého pronájmu, se v důsledku zvyšování cen místní obyvatelé přesouvají na periferie měst, které nejsou pro turisty lákavé a centra měst začínají být vysídleny. Z toho důvodu začala města evropských států na tuto skutečnost reagovat a stanovila různá opatření, která se liší. Pro poskytování ubytovacích služeb je ve vybraných městech, kterými byly Amsterdam, Barcelona, Berlín a Praha, nutné oprávnění.

V Amsterdamu, Barceloně a Berlíně je potřeba licence, o kterou lze požádat příslušné úřady. Praha a obecně i Česká republika stanovuje pro poskytování ubytovacích služeb pouze povinnost získat živnostenské oprávnění. Ceny licencí a oprávnění se liší, nejdražší je získání licence v Barceloně, Praha je naopak nejlevnější, pokud nejsou uvaženy průměrné hrubé měsíční mzdy obyvatel daných států. Při zohlednění průměrných hrubých mezd je získání licence nejlevnější v Nizozemí. Platnost licence je ve sledovaných zemích různá, většinou není časově omezena, pouze v Amsterdamu je platná vždy do 1. dubna následujícího kalendářního roku bez ohledu na to, kdy byla žádost podána a licence udělena.

Poskytovatelé jsou nuceni plnit daňové povinnosti včetně daně z příjmu a v některých případech odvádět i daň z přidané hodnoty, dále také pojistné na veřejné zdraví či sociální zabezpečení. V průběhu ubytování hostů jsou hostitelé ve většině sledovaných zemích povinni odvádět místní turistické poplatky, které se v každé zemi liší, a ohlásit pobyt hostů příslušným úřadům. Hosté se v Amsterdamu ohlašují na magistrátu města, v případě Barcelony a Prahy hostitelé musí ohlásit hosty na policii či cizineckou policii. Berlín takovou úpravu v zákonech nemá, ale musí informace o hostech uchovávat. Pro poskytování ubytování je také nutné mít bytový prostor vhodně zkolaudovaný, převážně jako ubytovací nebo turistické zařízení, a dodržovat požární prevenci, jak je uvedeno v zákonech jednotlivých zemí.

Některé země se právě kvůli vysídlení různých částí měst rozhodly k radikálnímu opatření. Tím je například zákaz poskytování služeb v historických centrech. Dále jsou také stanoveny maximální počty dní v roce, kdy je ubytování možné poskytovat ke krátkodobému pronájmu. Barcelona dokonce omezila vydávání nových licencí. Praha je zatím benevolentní, ale snaží se o prosazení návrhu, aby byly krátkodobé pronájmy výrazněji regulovány a omezeny. Za nedodržení a porušení nařízení hrozí poskytovatelům sankce v řádech statisíců až milionů.

Dílčím cílem práce bylo zhodnocení krátkodobého a dlouhodobého pronájmu, kde byla sledována jedna bytová jednotka. Majitel byt pronajímal krátkodobě přes Airbnb, ale s příchodem pandemie nemoci Covid-19 se rozhodl začít byt nabízet k dlouhodobému pronájmu. Pandemie zasáhla celý svět a právě cestovní ruch byl nejvíce omezen. Vládní nařízení, která omezila pohyb mezi jednotlivými státy v důsledku uzavření hranic, rozhodně krátkodobým pronájmům nepřála. Mnoho majitelů své nabídky ubytovacích služeb z platforem stáhly a sháněly dlouhodobé nájemníky. To byl případ sledované jednotky, proto byla komparace krátkodobého a dlouhodobého pronájmu porovnána na jedné bytové jednotce. Bytová jednotka se nachází nedaleko Letné na Praze 7, odkud je výborná dostupnost do centra a k turisticky často navštěvovaným památkám. Byt je vhodný i k dlouhodobému pronájmu, jelikož je zde i výborná občanská dostupnost, včetně škol, supermarketů, apod. V této části práce bylo zjištěno, že v případě sledované jednotky je bezpochyby ziskovější krátkodobý pronájem. Je to z toho důvodu, že obsazenost bytu byla během celého roku přibližně 75 % a proto byly výnosy z pronájmu vysoké. Vysokou obsazenost lze přisoudit především dobré dostupnosti a přívětivé ceně, jelikož průměrná

cena tohoto ubytování je nižší o 33 % než v samotném centru. S vyšším výnosem jsou i náklady krátkodobého pronájmu podstatně vyšší, jelikož je potřeba zajistit chod ubytování a úklid bytu pro každý pobyt. Práce zohledňovala implicitní a provozní náklady. V porovnání s dlouhodobým pronájmem jsou implicitní náklady u dlouhodobého pronájmu zanedbatelné, jelikož se majitel při hledání dlouhodobého nájemce rozhodl využít realitní společnost, která za něj našla vhodného nájemníka a vyřídila vše potřebné. Při komparaci krátkodobého a dlouhodobého pronájmu bylo zjištěno, že u sledované jednotky je zisk z krátkodobého pronájmu o 56 % vyšší než u dlouhodobého pronájmu.

Při zohlednění pandemie koronaviru byl v práci porovnán krátkodobý pronájem za měsíce leden-březen za rok 2019 a 2020. Vzhledem k tomu, že v České republice byl první případ onemocnění Covidem-19 ohlášen v březnu 2020, bylo porovnání provedeno v roce 2019, kdy pandemie krátkodobý pronájem neovlivňovala a v roce 2020, kdy se pandemie začínala šířit a nakonec došlo k uzavření českých hranic. V tomto období se v roce 2019 uskutečnilo 17 pobytů, v roce 2020 proběhlo 11 pobytů. V porovnání byl zisk v roce 2019 o 40 % vyšší než v následujícím roce, který byl ovlivněn pandemií.

Vzhledem k tomu, že se v Praze nepodařilo prosadit návrhy k omezení krátkodobých pronájmu, pandemie koronaviru tato omezení vyřešila. Pandemie také výrazně ovlivnila ceny dlouhodobých pronájmu. Na Praze 1, která je součástí historického centra, byly ceny nájmu sníženy o 26 %. Na Praze 7, kde se nachází sledovaný byt, byl meziroční pokles v letech 2020/2021 13 %. Z tohoto důvodu se byty v těchto částí měst staly opět dostupnějšími. Omezilo se také rušení nočního klidu a tím se zvýšila kvalita života. Pro zachování takového stavu, tedy především zachování dostupného bydlení pro místní obyvatele v historických centrech měst, je nutné, aby po skončení pandemie opět neovládly centra měst turisté. Tudiž je potřeba, aby byla schválena určitá regulační opatření, která tomuto problému zabrání. Při zavádění takových opatření se lze inspirovat ve vybraných zemích, jejichž právní úprava byla v práci zkoumána. Je vhodné zvážit spolupráci s Airbnb a finanční správou pro kontrolu a evidenci daňových odvodů. Pro poskytování krátkodobého pronájmu by mohlo být dále povinné získat licenci. Počet těchto licencí, který by byl možný vydat, by byl limitován a lišil by se dle městských částí. Někteří poskytovatelé mají pronajímání krátkodobého ubytování jako formu přivýdělků, kdy nabízí svůj byt či pokoj v případě jejich nepřítomnosti, apod. Z mého pohledu není důležité uplatňovat regulace na tyto

poskytovatele, nýbrž na ty, kteří na svých profilech na platformě Airbnb nabízí 10-20 bytových prostor ke krátkodobému pronájmu.

7 Seznam použitých zdrojů

Adamcová, Pavla. 2016. Berlín omezuje ubytování přes Airbnb, bojuje proti vysokým nájmům. *Aktuálně.cz*. [Online] 3. Květen 2016. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/berlin-omezuje-ubytovani-pres-airbnb-bojuje-proti-vysokym-na/r~fad64db8111611e6a4100025900fea04/?redirected=1523126005>.

Agència Tributària de Catalunya. 2021. El uso turístico de las viviendas de las personas físicas. *Agència Tributària de Catalunya*. [Online] 2021. [Citace: 21. Únor 2021.] https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/02_doc_tributs/estades_turistiques/ModelHUT-llar-triptic-es.pdf.

Airbnb. 2021. About Us. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] <https://news.airbnb.com/about-us/>.

Airbnb. 2021. Cataluña / Barcelona. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 21. Únor 2021.] https://www.airbnb.com/help/article/862/catalu%C3%B1a-barcelona?locale=en&_set_bevev_on_new_domain=1612171818_YWI1OTEwZjAzYTFk.

Airbnb. 2021. Co jsou to servisní poplatky Airbnb? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/help/article/1857/co-jsou-to-servisn%C3%AD-poplatky-airbnb>.

Airbnb. 2021. Co jsou to Zážitky Airbnb? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] https://www.airbnb.cz/help/article/1581/co-jsou-to-z%C3%A1%C5%BEitky-airbnb?_set_bevev_on_new_domain=1612171818_YWI1OTEwZjAzYTFk.

Airbnb. 2021. Dobrodružství na Airbnb. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 26. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/d/adventures>.

Airbnb. 2021. Jak probíhá zrušení rezervace ubytování. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 2. Březen 2021.] https://www.airbnb.cz/home/cancellation_policies#strict-with-grace-period.

Airbnb. 2021. Jaké jsou podmínky pro rezervování na Airbnb? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] https://www.airbnb.cz/help/article/1170/jak%C3%A9-jsou-podm%C3%ADnky-pro-rezervov%C3%A1n%C3%AD-na-airbnb?_ga=2.216564054.19857601.1612171198-1468791.1612171198&_set_bevev_on_new_domain=1612171818_YWI1OTEwZjAzYTFk.

Airbnb. 2021. Jaké jsou základní požadavky Airbnb na hostitele? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/help/article/576/jak%C3%A9-jsou-z%C3%A1kladn%C3%AD-po%C5%BEadavky-airbnb-na-hostitele>.

Airbnb. 2021. Jaké jsou zdravotní a bezpečnostní požadavky na pobyty na Airbnb? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 26. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/help/article/2839/jak%C3%A9-jsou-zdravotn%C3%AD-a-%C2%A0bezpe%C4%8Dnostn%C3%AD-po%C5%BEadavky-na-pobyty-na-airbnb>.

Airbnb. 2021. Jaké platební metody Airbnb podporuje? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/help/article/126/jak%C3%A9-platebn%C3%AD-metody-airbnb-podporuje>.

Airbnb. 2021. Kdy zaplatím za rezervaci? *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/help/article/92/kdy-zaplat%C3%ADm-za-rezervaci>.

Airbnb. 2021. Luxury Retreats. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 26. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/luxury>.

Airbnb. 2021. Responsible hosting in Germany. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 18. Únor 2021.] https://www.airbnb.com/help/article/1391/responsible-hosting-in-germany?locale=en&_set_beve_on_new_domain=1612171818_YWIIOTEwZjAzYTFlk.

Airbnb. 2021. Superhost. *Airbnb*. [Online] 2021. [Citace: 25. Leden 2021.] <https://www.airbnb.cz/superhost>.

Airbnb. 2018. Catalonia's Home Sharing Registration Process: Frequently Asked Questions. *Airbnb*. [Online] 6. Srpen 2018. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://www.airbnb.com/help/article/2265/catalonias-home-sharing-registration-process-frequently-asked-questions>.

Airbnb. 2018. Neue Regeln für Home Sharer in Berlin: Das neue Zweckentfremdungsverbotsgesetz. *Airbnb*. [Online] 22. Červen 2018. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://news.airbnb.com/neue-regeln-fuer-home-sharer-in-berlin-das-neue-zweckentfremdungsverbotsgesetz/>.

Airdna. 2021. Vacation Rental Data Prague. *Airdna*. [Online] 2021. [Citace: 1. Březen 2021.] <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview>.

Aktuálně.cz. 2020. Praha ukázala své zbraně proti Airbnb. Omezení nocí i počtu hostů řeší novelou zákona. *Aktuálně.cz*. [Online] 21. Červenec 2020. [Citace: 24. Únor 2021.] <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/airbnb/r~62032b0cca5c11ea9d74ac1f6b220ee8/>.

Allen, Darcy a Berg, Chris. 2014. The sharing economy: How over-regulation could destroy an economic revolution. *Institute of Public Affairs*. [Online] Prosinec 2014. [Citace: 11. Únor 2021.] https://ipa.org.au/wp-content/uploads/archive/Sharing_Economy_December_2014.pdf.

Ambriško, Róbert, a další. 2020. Bezprostřední dopady pandemie covid-19 na českou ekonomiku. *Česká národní banka*. [Online] 2020. [Citace: 12. Únor 2021.] <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/tematicke-prilohy-a-boxy/Bezprostredni-dopady-pandemie-covid-19-na-ceskou-ekonomiku/>.

ANED. 2019. Spain B1. Anti-discrimination legislation. *The Academic Network of European Disability Experts*. [Online] 16. Květen 2019. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://www.disability-europe.net/dotcom/text/spain/b1-anti-discrimination-legislation>.

Bajtler, Martin. 2018. Airbnb v Praze slábne, říká analýza. Více lidí si ze služby dělá bussiness. *iDnes.cz*. [Online] 23. Listopad 2018. [Citace: 5. Březen 2021.] https://www.idnes.cz/praha/zpravy/airbn-v-praze-slabne-polovina-bytu-slouzi-k-podnikani.A181123_104133_praha-zpravy_rsr.

Barancová, Helena. 2017. Kolaborativna ekonomika – digitálna doba a ich reflexie pre ďalší rozvoj pracovného práva. In: Pichrt, Jan, Boháč, Radim, Morávek, Jakub (eds.). *Sdílená ekonomika - sdílený právní problém?* Praha : Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.

Beck, Luisa. 2018. Berlin had some of the world's most restrictive rules for Airbnb rentals. Now it's loosening up. *The Washington Post*. [Online] 28. Březen 2018. [Citace: 18. Únor 2021.] https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html.

Belastingdienst. 2021. Wanneer bent u ondernemer? En wanneer bent u ondernemer voor de btw? *Belastingdienst*. [Online] 2021. [Citace: 17. Únor 2021.] https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/hoe_werkt_de_btw/voor_wie_geldt_de_btw/ondernemer.

Blahobyty.cz. 2018. Jak je v Evropě Airbnb regulováno zákonem? #2. *Blahobyty Blog*. [Online] 26. Srpen 2018. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://blahobyty.cz/blog/airbnb/evrope-airbnb-regulovano-zakonem-2/>.

Blažek, Jiří a Uhlíř, Jan. 2011. *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace*. Praha : Karolinum, 2011. ISBN 978-80-246-1974-3.

Bohemian Estates. 2021. Krásný byt 2+kk v Praze 7 na Letné, ul. U Studánky. *Bohemian Estates*. [Online] 2021. [Citace: 5. Březen 2021.] <https://www.bohemianestates.com/bo-property/krasny-byt-2kk-v-praze-7-na-letne-ul-u-studanky/>.

Bohemian Estates. 2021. Pronájem nemovitosti. *Bohemian Estates*. [Online] 2021. [Citace: 5. Březen 2021.] <https://www.bohemianestates.com/realitni-sluzby-2/pronajem-nemovitosti/>.

Botsman, Rachel a Rogers, Roo. 2010. *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. London : Harpers Collins, 2010. ISBN 978-0-06-196354-4.

Boztas, Senay. 2020. Amsterdam's 20,000 Airbnb hosts must get tourist licences or stop operating, court rules. *The Telegraph*. [Online] 29. Leden 2020. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.telegraph.co.uk/news/2020/01/29/amsterdams-20000-airbnb-hosts-must-get-tourist-licences-court/>.

Brčák, Josef, Sekerka, Bohuslav a Svoboda, Roman. 2013. *Mikroekonomie - teorie a praxe*. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2013. ISBN-978-80-7380-453-4.

Business Model Toolbox. 2021. Sharing Economy. *Business Model Toolbox*. [Online] 2021. [Citace: 10. Únor 2021.] <https://bmtoolbox.net/patterns/sharing-economy/>.

Cambridge University Press. 2021. Sharing economy. *Cambridge Dictionary*. [Online] 2021. [Citace: 11. Únor 2021.] <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/sharing-economy>.

Cansoy, Mehmet, a další. 2020. Homo Varians: Diverse Earner Behaviors in the Platform Economy. *Boston College*. [Online] Zář 2020. [Citace: 10. Únor 2021.] <https://www.bc.edu/content/dam/bc1/schools/mcas/sociology/pdf/connected/Homo%20Varians-%20Diverse%20Earner%20Behaviors%20in%20the%20Platform%20Economy.pdf>.

Carter, Abi. 2019. Berlin proposes tougher measures against illegal Airbnb rentals. *I am Expat*. [Online] 17. Duben 2019. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.iamexpat.de/housing/real-estate-news/berlin-proposes-tougher-measures-against-illegal-airbnb-rentals>.

Catalan News. 2020. 'They ignore the law': Barcelona urges Airbnb to remove 1,000 flats. *Catalan News*. [Online] 8. Prosinec 2020. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://www.catalannews.com/society-science/item/they-ignore-the-law-barcelona-urges-airbnb-to-remove-1000-flats>.

Čápková, Michaela. 2016. Berlín zakázal Airbnb. Prý se díky tomu zdražují nájmy ve městě. *Echo24.cz*. [Online] 4. Květen 2016. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://echo24.cz/a/i3853/berlin-zakazal-airbnb-pry-se-diky-tomu-zdrazuji-najmy-ve-meste>.

City of Amsterdam. 2021. Toeristenbelasting. *City of Amsterdam*. [Online] 2021. [Citace: 17. Únor 2021.] https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case_%7B0924EA20-C74F-4C5A-BA51-3B639D30961D%7D.

City of Amsterdam. 2021. Vakantieverhuur melden. *City of Amsterdam*. [Online] 2021. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/melden/>.

City of Amsterdam. 2021. Vergunning vakantieverhuur: voorwaarden en aanvragen. *City of Amsterdam*. [Online] 2021. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/vergunning/>.

ČESKO. 2012. Zákon 89/2012 Sb. občanský zákoník. *Ministerstvo vnitra České republiky*. [Online] 12. Únor 2012. [Citace: 14. Únor 2021.] https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

ČESKO. 2008. Vyhláška 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb. *Ministerstvo vnitra České republiky*. [Online] 29. Leden 2008. [Citace: 14. Únor 2021.]

https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=23/2008&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

ČESKO. 2001. Vyhláška 246/2001 Sb. o požární prevenci. *Ministerstvo vnitra České republiky*. [Online] 29. Červen 2001. [Citace: 14. Únor 2021.] https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=246/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

ČESKO. 2000. Zákon 258/2000 Zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů. *Ministerstvo vnitra České republiky*. [Online] 14. Červenec 2000. [Citace: 14. Únor 2021.] https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=258/2000%20&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Česká národní banka. 2020. Zpráva o inflaci. *Česká národní banka*. [Online] 12. Listopad 2020. [Citace: 24. Únor 2021.] cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf. ISSN 1804-2457.

Česká televize. 2018. Amsterdam krotí Airbnb: Domy jsou na bydlení, ne na vydělávání peněz. *Česká televize*. [Online] 9. Srpen 2018. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://ct24.ceskatelevize.cz/svet/2561365-amsterdam-kroti-airbnb-domy-jsou-na-bydleni-ne-na-vydelavani-penez>.

ČSÚ. 2021. Průměrné mzdy- Rychlé informace. *Český statistický úřad*. [Online] 2021. [Citace: 4. Březen 2021.] <https://www.czso.cz/csu/czso/prumerne-mzdy>.

ČTK. 2019. Některé pražské městské části zvýší nájem v obecních bytech na maximum. *E15.cz*. [Online] 4. Duben 2019. [Citace: 24. Únor 2021.] <https://www.e15.cz/ceny-bytu/nektere-prazske-mestske-casti-zvysi-najmy-v-obecnich-bytech-na-maximum-1357775>.

Deloitte. 2020. Covid-19: Ekonomické dopady. *Deloitte*. [Online] Březen 2020. [Citace: 13. Únor 2021.] https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/about-deloitte/COVID-19-ekonomicke_dopady.pdf.

Deloitte. 2017. Sdílená ekonomika: Bohatství bez vlastnictví. *Deloitte*. [Online] 2017. [Citace: 2. Únor 2021.] <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Sdilená-ekonomika.pdf>.

dm drogerie. 2021. dm drogerie. *Domácnost*. [Online] 2021. [Citace: 9. Březen 2021.] <https://www.dm.cz/domacnost>.

d'Urban, Mort. 2014. airbnb rebrand gives its community a sense of belonging. *DesignBoom*. [Online] 17. Červenec 2014. [Citace: 12. Únor 2021.] <https://www.designboom.com/design/airbnb-rebrand-gives-its-community-a-sense-of-belonging-07-16-2014/>.

Dutch News. 2020. Amsterdam to ban Airbnb in city centre, bring in permits for holiday rentals. *DutchNews.nl*. [Online] 16. Duben 2020. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://www.dutchnews.nl/news/2020/04/amsterdam-to-ban-airbnb-in-city-centre-bring-in-permits-for-holiday-rentals/>.

Edelman, Benjamin, Luca, Michael a Svirsky, Dan. 2017. Racial Discrimination in the Sharing Economy: Evidence from a Field Experiment. *Harvard Business School*. [Online] Duben 2017. [Citace: 10. Únor 2021.] <http://www.benedelman.org/publications/airbnb-guest-discrimination-2016-09-16.pdf>.

Edelman, Benjamin G. a Luca, Michael. 2014. Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com. *Harvard Business School*. [Online] 28. Leden 2014. [Citace: 11. Únor 2021.] <https://hbswk.hbs.edu/item/digital-discrimination-the-case-of-airbnb-com>.

Elischer, David a Mocek, Ondřej. 2018. Sdílená ekonomika, aneb kde leží břímě odpovědnosti? In: Pichrt, Jan, Boháč, Radim, Elischer, David, Kopecký, Martin, Morávek, Jakub (eds.). *Sdílená ekonomika a delikty*. Praha : Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-235-3.

Euro.cz. 2020. Zájem o sdílenou ekonomiku v Česku roste. Využívá ji už třetina lidí. *Euro.cz*. [Online] 21. Leden 2020. [Citace: 18. Březen 2021.] <https://www.euro.cz/byznys/zajem-o-sdilenou-ekonomiku-v-cesku-roste-vyuziva-ji-uz-tretina-lidi-1480693>.

Evropská komise. 2018. Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28 Member States: Amsterdam. *Publications Office of the European Union*. [Online] 2018. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/8a7383b3-5269-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757485>. ISBN 978-92-79-83999-3.

Evropská komise. 2018. Study on the assessment of the regulatory aspects affecting the collaborative economy in the tourism accommodation sector in the 28 Member States: Barcelona. *Publications Office of the European Union*. [Online] 2018. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/74984f87-526a-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757488>. ISBN 978-92-79-84002-9.

Evropská komise. 2018. Study on the assessment of the regulatory aspects affecting the collaborative economy in the tourism accommodation sector in the 28 Member States: Berlin. *Publications Office of the European Union*. [Online] 2018. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/47969b0d-526f-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757501>. ISBN 978-92-79-84003-6.

Evropská komise. 2016. Evropský program pro ekonomiku sdílení. *Přístup k právu Evropské unie*. [Online] 2. Červen 2016. [Citace: 11. Únor 2021.] <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0356&from=EN>.

Evropská komise. 2012. Vaše práva v oblasti sociálního zabezpečení v Nizozemsku. *Evropská komise*. [Online] Červenec 2012. [Citace: 17. Únor 2021.]

https://ec.europa.eu/employment_social/empl_portal/SSRinEU/Your%20social%20security%20rights%20in%20Netherlands_cs.pdf.

Evropská komise. 2012. Vaše práva v oblasti sociálního zabezpečení v Německu. *Evropská komise*. [Online] Červenec 2012. [Citace: 18. Únor 2021.] https://ec.europa.eu/employment_social/empl_portal/SSRinEU/Your%20social%20security%20rights%20in%20Germany_cs.pdf.

Evropská komise. 2012. Vaše práva v oblasti sociálního zabezpečení ve Španělsku. *Evropská komise*. [Online] Červenec 2012. [Citace: 21. Únor 2021.] https://ec.europa.eu/employment_social/empl_portal/SSRinEU/Your%20social%20security%20rights%20in%20Spain_cs.pdf.

Evropský hospodářský a sociální výbor. 2018. Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru k tématu Zdanění ekonomiky sdílení – analýza možných daňových politik vzhledem k rozvoji ekonomiky sdílení. *Přístup k právu Evropské unie*. [Online] 2. Březen 2018. [Citace: 12. Únor 2021.] <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017AE2946&qid=1541439708522&from=EN>.

Felländer, Anna, Ingram, Claire a Teigland, Robin. 2015. The Sharing Economy: Embracing Change With Caution. *Entreprenörskapsforum*. [Online] 2015. [Citace: 11. Únor 2021.] https://entreprenorskapsforum.se/wp-content/uploads/2015/06/Sharing-Economy_webb.pdf. ISBN: 978-91-89301-75-7.

Finance.cz. 2021. Sociální pojištění OSVČ - odvod a platba pojistného. *Finance.cz*. [Online] 2021. [Citace: 13. Únor 2021.] <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/dane-z-prijmu/socialni-pojisteni-osvc/odvod-a-placeni/>.

Finanční správa. 2021. Ubytování nebo nájem. *Finanční správa*. [Online] 2021. [Citace: 12. Únor 2021.] https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/Ubytovani_nebo_najem_EET_verejnost.pdf.

Fire Engineering. 2021. The New Building Law of Berlin, Germany. *Fire Engineering*. [Online] 2021. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.fireengineering.com/leadership/the-new-building-law-of-berlin-germany/#gref>.

Frenken, Koen a Schor, Juliet. 2017. Putting the sharing economy into perspective. *Science Direct*. [Online] Elsevier B.V., 2017. [Citace: 10. Únor 2021.] <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2210422417300114?via%3Dihub#!>.

Frolík, Adam. 2020. Kdo by dneska půjčil svoje auto? Sdílená ekonomika vs. koronavirus. *Seznam Zprávy*. [Online] 26. Březen 2020. [Citace: 14. Únor 2021.] <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/kdo-by-dneska-pujcil-svoje-auto-sdilena-ekonomika-vs-koronavirus-95666>.

Gansky, Lisa. 2010. *The mesh: why the future of business is sharing*. New York : Penguin Group, 2010. ISBN 978-1-101-46461-8.

Ge, Yanbo, a další. 2016. Racial and Gender Discrimination in Transportation Network Companies. *National Bureau of Economic Research*. [Online] Říjen 2016. [Citace: 10. Únor 2021.] <https://www.nber.org/papers/w22776>.

Gesley, Jenny. 2020. Germany: Berlin Adopts Antidiscrimination Act. *Library of Congress*. [Online] 30. Červen 2020. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.loc.gov/law/foreign-news/article/germany-berlin-adopts-antidiscrimination-act/>.

GlobeTrender. 2020. Airbnb Launches "Online Experiences" Platform for Live Virtual Classes. *GlobeTrender*. [Online] 13. Duben 2020. [Citace: 26. Leden 2021.] <https://globetrender.com/2020/04/13/airbnb-online-experiences/>.

Holman, Robert. 2018. *Makroekonomie: středně pokročilý kurz*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-541.

Horáček, Jakub. 2020. Budoucnost Airbnb v Praze? Krátkodobé pronájmy po koronaviru ožívují, město ale plánuje regulace. *iRozhlas*. [Online] 25. Červen 2020. [Citace: 14. Únor 2021.] https://www.irozhlas.cz/ekonomika/airbnb-pronajem-dovolena-byt-praha-nemovitosti-koronavirus_2006250958_gak.

Horáček, Jakub. 2020. Praha hrozí portálům typu Airbnb pokutami. Městským částem neposkytly nutné údaje. *iRozhlas.cz*. [Online] 20. Září 2020. [Citace: 23. Únor 2021.] https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/pokuty-airbnb-booking-kratkodoby-pronajem-udaje_2009201833_onz.

Horáček, Jakub. 2020. Ubytovatelé místo Airbnb nabízejí dlouhodobé podnájmy. Praha plánuje důslednější kontroly. *iRozhlas*. [Online] 14. Květen 2020. [Citace: 14. Únor 2021.] https://www.irozhlas.cz/ekonomika/airbnb-ubytovani-praha-turismus-pronajem-koronavirus_2005140852_tkr.

Hospodářská komora ČR. 2018. Doporučení pro rozvoj sdílené ekonomiky. *Hospodářská komora České republiky*. [Online] Březen 2018. [Citace: 12. Únor 2021.] https://www.komora.cz/files/uploads/2018/03/20180327_Doporu%C4%8Den%C3%AD-Hospod%C3%A1%C5%99sk%C3%A9-komory-ke-sd%C3%ADlen%C3%A9-ekonomice-1.pdf.

Hospodářské noviny. 2020. Airbnb by mohlo vstoupit na burzu přes fúzi se specializovanou firmou. Stejný způsob využil i konkurent Tesly Nikola. *Hospodářské noviny*. [Online] 23. Červenec 2020. [Citace: 14. Únor 2021.] <https://byznys.ihned.cz/c1-66793980-airbnb-by-mohlo-%20vstoupit-na-burzu-pres-fuzi-se-specializovanou-firmou-stejny-zpusob-vyuzil-i-konkurent-%20tesly-nikola>.

Hossain, Mokter. 2021. The effect of the Covid-19 on sharing economy activities. *ScienceDirect*. [Online] 20. Leden 2021. [Citace: 14. Únor 2021.] <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0959652620348265>.

Hotrec. 2017. Policy Priorities for a responsible and fair 'collaborative' economy. *Hotrec*. [Online] 2017. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://www.hotrec.eu/wp-content/customer->

area/storage/c6ab98527c30a95f0a51ca21205f469d/Policy-Priorities-for-a-responsible-and-fair-collaborative-economy.pdf.

Hořejší, Bronislava, a další. 2012. *Mikroekonomie*. 5. aktualizované vydání. Praha : Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-218-5.

Hůlka, Tomáš. 2017. Nové formy flexibilního zaměstnávání, nebo ohrožení jistot? In: Pichrt, Jan, Boháč, Radim, Morávek, Jakub (eds.). *Sdílená ekonomika - sdílený právní problém?* Praha : Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.

iDNES.cz. 2021. Čínská ekonomika loni vzrostla. Pomalu, ale z velkých hráčů jako jediná Zdroj: [**Investiční web. 2020.** Podíl Čechů využívajících sdílenou ekonomiku stoupl na třetinu. *Investiční web*. \[Online\] 21. Leden 2020. \[Citace: 18. Březen 2021.\] <https://www.investicniweb.cz/ekonomika-politika/podil-cechu-vyuzivajicich-sdilenou-ekonomiku-stoupl-na-tretinu>.](https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/cina-hdp-ekonomicky-rust-pandemie.A210118_032059_eko-zahranicni_knn. iDNES.cz. [Online] 18. Leden 2021. [Citace: 12. Únor 2021.] https://www.idnes.cz/ekonomika/zahranicni/cina-hdp-ekonomicky-rust-pandemie.A210118_032059_eko-zahranicni_knn.</p></div><div data-bbox=)

IT slovník. Platforma. *IT slovník.cz*. [Online] [Citace: 2. Únor 2021.] <https://it-slovník.cz/pojem/platforma>.

Jones, Lara, Palumbo, Daniela a Brown, David. 2021. Coronavirus: How the pandemic has changed the world economy. *BBC*. [Online] 24. Leden 2021. [Citace: 13. Únor 2021.] <https://www.bbc.com/news/business-51706225>.

Keycafe. 2021. Understanding Barcelona's Short-Term Rental Regulations. *Keycafe Blog*. [Online] 2021. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://blog.keycafe.com/understanding-barcelonas-short-term-rental-regulations/>.

Keycafe. 2021. Understanding Short-Term Rental Regulations in Amsterdam. *Keycafe Blog*. [Online] 2021. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://blog.keycafe.com/understanding-short-term-rental-regulations-in-amsterdam/>.

Kim, Soo. 2016. Berlin bans thousands of Airbnb properties. *The Telegraph*. [Online] 3. Květen 2016. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.telegraph.co.uk/travel/destinations/europe/germany/berlin/articles/airbnb-listings-plummet-in-berlin-as-ban-comes-into-force/>.

Kockelman, Kara M. 2021. Carsharing's Life-Cycle Impacts on Energy Use and Greenhouse Gas Emissions. *The University of Texas*. [Online] 2021. [Citace: 10. Únor 2021.] https://www.caee.utexas.edu/prof/kockelman/public_html/TRB15carsharingLCA.pdf.

Lambea Llop, Núria. 2017. A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Universitat Rovira i Virgili*. [Online]

2017. [Citace: 14. Únor 2021.] <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/07/WP42017NLambea-policy-approach.pdf>. 10, 1, pp. 120-129..

Lindrová, Lucie, a další. 2013. Ekonomika sdílení nejen pro knihovny a knihovníky. *Městská knihovna v Praze*. [Online] 2013. [Citace: 2. Únor 2021.] <https://web2.mlp.cz/koweb/00/04/23/36/64/ekonomika-sdileni.pdf>.

Magistrát hl. m. Prahy. 2020. Praha chce prosadit novelu živnostenského zákona, která dá obcím větší pravomoci k regulaci krátkodobého ubytování. *Portál hlavního města Prahy*. [Online] 8. Červen 2020. [Citace: 24. Únor 2021.] https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_chce_prosadit_novelu.html.

Makower, Joel. 2009. Reinventing Mobility: It's Not Just the Cars, Stupid. *GreenBiz*. [Online] 7. Duben 2009. [Citace: 11. Únor 2021.] <https://www.greenbiz.com/article/reinventing-mobility-its-not-just-cars-stupid>.

Malá, Markéta. 2020. Amsterdam zcela zakázal Airbnb v centru. I Praha chce regulovat, nemá ale oprávnění. *Echo24*. [Online] 20. Červenec 2020. [Citace: 17. Únor 2021.] <https://echo24.cz/a/S35TB/amsterdam-zcela-zakazal-airbnb-v-centru-i-praha-chce-regulovat-nema-ale-opravneni>.

Marianovská, Veronika a Němec, Michal. 2018. Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy. *Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy*. [Online] Srpen 2018. [Citace: 21. Únor 2021.] https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenom_en_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf.

MTR Rechtsanwälte. 2020. Taxable income from renting via Airbnb – Possibility of voluntary disclosure. *MTR Rechtsanwälte*. [Online] 20. Listopad 2020. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.mtrlegal.com/en/news-and-press/detail/news/taxable-income-from-renting-via-airbnb-possibility-of-voluntary-disclosure.html>.

Munkøe, Malthe Mikkel. 2017. Regulating the European Sharing Economy: State of Play and Challenges. *Intereconomics: Review of European Economic Policy*. [Online] 2017. [Citace: 12. Únor 2021.] <https://www.intereconomics.eu/contents/year/2017/number/1/article/regulating-the-european-sharing-economy-state-of-play-and-challenges.html>.

NortonLife. 2019. Uber announces new data breach affecting 57 million riders and drivers. *Norton*. [Online] 5. Září 2019. [Citace: 25. Únor 2021.] <https://us.norton.com/internetsecurity-emerging-threats-uber-breach-57-million.html>.

Ombudsman. 2019. Sdílená ekonomika: Ubytovací služby. *Ombudsman: ochránce veřejných práv*. [Online] Prosinec 2019. [Citace: 13. Únor 2021.] https://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/Letaky/Sdilena-ekonomika_Ubytovaci-sluzby.pdf.

O'Sullivan, Feargus. 2018. Barcelona Finds a Way to Control Its Airbnb Market. *Bloomberg CityLab*. [Online] 6. Červen 2018. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-06-06/how-barcelona-is-limiting-airbnb-rentals>.

O'Sullivan, Feargus. 2021. Barcelona Wants to Ban Renting Private Rooms to Tourists. *Bloomberg CityLab*. [Online] 5. Únor 2021. [Citace: 21. Únor 2021.] <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-02-05/barcelona-s-new-plan-to-regulate-vacation-rentals>.

O'Sullivan, Feargus 2018. Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban. *Bloomberg CityLab*. [Online] 23. Březen 2018. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-03-23/berlin-s-airbnb-ban-is-over-but-the-new-rules-are-serious>.

Prague City Tourism. 2019. 2019 Annual Report Prague City Tourism. *Prague City Tourism*. [Online] 2019. [Citace: 14. Únor 2021.] https://www.praguecitytourism.cz/file/edee/en/annual-reports/pis-ar_2019-uk-web-2strany.pdf.

Realitymix. 2021. Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc 01/2019-02/2021. *Realitymix.cz*. Praha : Realitymix, 2021. [Citace: 12. Únor 2021.]

Redeker Sellner Dahs. 2017. Kehrtwende beim Berliner Zweckentfremdungsverbot: Home Sharern wird Vermietung der Hauptwohnung an insgesamt 182 Tagen pro Jahr gestattet. *Redeker Sellner Dahs*. [Online] 8. Září 2017. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.redeker.de/de/presse/kehrtwende-beim-berliner-zweckentfremdungsverbot-home-share->

Rohlík.cz. 2021. Nápoje. *Rohlík.cz*. [Online] 2021. [Citace: 9. Březen 2021.] <https://www.rohlik.cz/c300108000-napoje>.

Rudolph Rechtsanwälte. 2021. Tax Evasion when Renting Private Apartments via Airbnb? *Rudolph Rechtsanwälte*. [Online] 2021. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://criminal-law-germany.lawyer/tax-evasion-when-renting-private-apartments-via-airbnb/>.

Scroxton, Alex. 2020. Airbnb hosts' account data exposed in internal leak. *Computer Weekly*. [Online] 28. Září 2020. [Citace: 25. Únor 2021.] <https://www.computerweekly.com/news/252489702/Airbnb-hosts-account-data-exposed-in-internal-leak>.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin. 2021. Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum: Fragen und Antworten. *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin*. [Online] 2021. [Citace: 18. Únor 2021.] https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/faq.shtml.

Service-Portal Berlin. 2021. Ferienwohnungsvermietung – Genehmigung einer zeitweisen Vermietung der Berliner Hauptwohnung oder Nebenwohnung. *Service-Portal Berlin*. [Online] 2021. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://service.berlin.de/dienstleistung/328146/>.

Statista. 2020. GDP annual growth rate in the EU 2013-2022. *Statista*. [Online] 6. Listopad 2020. [Citace: 13. Únor 2021.] <https://www.statista.com/statistics/1070317/eu-gdp-growth-rate/>.

Stone, Brad. 2019. *Uber a Airbnb mění svět: Příběhy sdílené ekonomiky*. Praha : Grada Publishing, 2019. ISBN 978-80-271-2609-5.

Sundararajan, Arun. 2016. *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge : MIT Press, 2016. ISBN 978-02-620-3457-9.

Švejdová, Zuzana. 2020. Nájemní bydlení je kvůli koronaviru levnější. Do cen nových realit se ale epidemie nepromítla. *iRozhlas*. [Online] 20. Květen 2020. [Citace: 14. Únor 2021.] https://www.irozhlas.cz/ekonomika/koronavirus-bydleni-najem-hypoteka-ceny-realit_2005201859_zit.

The Savvy Backpacker. 2011. Couchsurfing: Tips for Couchsurfing in Europe. *The Savvy Backpacker*. [Online] 7. Listopad 2011. [Citace: 12. Únor 2021.] <https://thesavvybackpacker.com/couchsurfing-advice/>.

Tkadlec, Matěj. 2017. Sdílená ekonomika: Výzva pro právní úpravu závislé práce? In: Pichrt, Jan, Boháč, Radim, Morávek, Jakub (eds.). *Sdílená ekonomika - sdílený právní problém?* Praha : Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.

Uber. 2021. Historie Uberu. *Uber*. [Online] 2021. [Citace: 4. Únor 2021.] <https://www.uber.com/cs-CZ/newsroom/historie/>.

Uber. 2019. Logo. *Uber*. [Online] 19. Únor 2019. [Citace: 14. Únor 2021.] <https://brand.uber.com/guide>.

Úřad vlády ČR. 2017. Analýza sdílené ekonomiky a digitální platform. *Úřad vlády České republiky*. [Online] Červen 2017. [Citace: 2. Únor 2021.] https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf.

Úšela, Jan a Elčić, Sandro. 2019. Airbnb čelí omezením po celé Evropě. Berlín rozdává vlastníkům bytů milionové pokuty, Irsko novým zákonem bojuje s bytovou krizí. *Hospodářské noviny*. [Online] 9. Leden 2019. [Citace: 25. Únor 2021.] <https://byznys.ihned.cz/c1-66425010-airbnb-celi-omezenim-po-cele-evrope-berlin-rozdava-vlastnikum-bytu-milionove-pokuty-irsko-novym-zakonem-bojuje-s-bytovou-krizi>.

Vácha, Jan. 2017. Problematika sdílené ekonomiky v oblasti osobní přepravy. In: Pichrt, Jan, Boháč, Radim, Morávek, Jakub (eds.). *Sdílená ekonomika - sdílený právní problém?* Praha : Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-874-2.

Veber, Jaromír, a další. 2016. Vymezení metodologických postupů pro zajištění datové základny a ekonomických východisek pro regulatorní ošetření tzv. sdílené ekonomiky. *Vysoká škola podnikání a práva*. [Online] 6. Listopad 2016. [Citace: 11. Únor 2021.] <https://www.vspp.cz/wp-content/uploads/2017/05/zprava.pdf>.

VisitBerlin. 2021. City Tax Berlin. *VisitBerlin*. [Online] 2021. [Citace: 18. Únor 2021.] <https://www.visitberlin.de/en/city-tax-berlin>.

World Tourism Organization. 2020. Impact Assessment of the Covid-19 Outbreak on International Tourism. *World Tourism Organization*. [Online] Prosinec 2020. [Citace: 14. Únor 2021.] <https://www.unwto.org/impact-assessment-of-the-covid-19-outbreak-on-international-tourism>.

Ziba. 2021. Jak založit živnost a živnostenský list v 2021 (+poplatky). *Ziba.cz*. [Online] 4. Leden 2021. [Citace: 26. Únor 2021.] <https://www.ziba.cz/jak-zalozit-zivnost-a-zivnostensky-list/>.

8 Přílohy

Příloha 1 Výpočet daně z příjmu

	Krátkodobý pronájem	Dlouhodobý pronájem
Příjem za pronájem	403 618,71 Kč	168 000,00 Kč
Příjem za úklid	38 640,00 Kč	-
Příjem za místní poplatky	7 935,00 Kč	-
Příjem za příspěvek do SVJ	-	25 200,00 Kč
Příjem celkem	450 193,71 Kč	193 200,00,00 Kč
Celkový hrubý příjem	450 193,71 Kč	193 200,00 Kč
Daňový paušál	60%	30%
Výdaje dle daňového paušálu	270 116,23 Kč	57 960,00 Kč
Základ daně	180 077,48 Kč	135 240,00 Kč
Zaokrouhlení	180 000,00 Kč	135 200,00 Kč
Sazba daně	15%	15%
Daň z příjmu	27 000,00 Kč	20 280,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 2 Výpočet nákladů na spotřební materiál

Položka	Počet položek spotřebovaných za pobyt	Celkem potřeba položek (zaokrouhleno nahoru)	Cena / 1 ks	Cena celkem
Nápoje				
Kapsle do kávovaru	3 kapsle/pobyt	228 kapslí	9,99 Kč	2 277,72 Kč
Čaj	3 sáčky/pobyt	228 sáčků	1,30 Kč	296,17 Kč
Hygienické potřeby a čištění				
Šampon	1 šampon/ 8 pobytů	10 šamponů	24,90 Kč	249,00 Kč
Sprchový gel	1 sprchový gel/7 pobytů	11 sprchových gelů	19,90 Kč	218,90 Kč
Mýdlo na ruce	1 sprchový gel/5 pobytů	16 mýdel	22,90 Kč	366,40 Kč
WC gel	1 gel/10 pobytů	8 gelů	39,90 Kč	319,20 Kč
Pronto leštěnka	1 leštěnka/20 pobytů	4 leštěnky	79,90 Kč	319,60 Kč
Clín čistič na okna	1 čistič/20 pobytů	4 čističe	49,90 Kč	199,60 Kč
Univerzální dezinfekce	1 dezinfekce/12 pobytů	7 dezinfekcí	74,90 Kč	524,30 Kč
Jar na nádobí	1 jar/30 pobytů	3 jary	59,90 Kč	179,70 Kč
Odpadkové pytle	1 pytel/1 pobyt	76 pytlů	1,60 Kč	121,30 Kč
Hadr na úklid	1 hadr/ 4 pobyty	19 hadrů	22,48 Kč	427,03 Kč
Houbička na nádobí	1 houbička/ 4 pobyty	19 houbiček	5,58 Kč	106,02 Kč
Hadr na nádobí	1 hadr/ 4 pobyty	19 hadrů	13,30 Kč	252,70 Kč
Toaletní papír	2 role/ 1 pobyt	152 rolí	7,50 Kč	1 139,24 Kč
				6 996,87 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (dm drogerie, 2021) a (Rohlík.cz, 2021)