

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Sdílená ekonomika

Bc. Monika Chládková

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Monika Chládková

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Sdílená ekonomika

Název anglicky

Sharing economy

Cíle práce

Cílem diplomové práce je určit čistý příjem z pronájmu bytu o dispozici 1+kk na Praze 7 prostřednictvím internetové sdílené ekonomiky a z pronájmu téhož bytu dlouhodobým pronájmem za časové období minimálně 6 měsíců.

Metodika

Teoretická část práce bude vypracována metodou deskripce primárních literárních zdrojů.

V praktické části práce bude provedena kalkulace všech příjmů a výdajů spojených s pronájmem bytu přes portál Airbnb po dobu minimálně šesti měsíců. Následovat bude vyčíslení čistého příjmu z krátkodobého pronájmu. Bude vyčíslen čistý příjem stejné nemovitosti dlouhodobým pronájmem. Následně bude provedena komparace čistých příjmů z obou druhů pronájmu.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

internet, kolaborativní spotřeba, pronájem, regulace, sdílení, sdílená ekonomika, tržní ekonomika, turismus, ubytování

Doporučené zdroje informací

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. What's mine is yours: the rise of collaborative consumption. 1st ed. New York: HarperBusiness, 2010. ISBN 9780062014054

BRČÁK, Josef; SEKERKA, Bohuslav. Mikroekonomie. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 264 s. ISBN 978-80-7380-280-6

BUCZYNSKI, Beth. Sharing is good: how to save money, time and resources through collaborative consumption. 1. Gabriola Island: New Society Publishers, 2013. ISBN 9781550925449

GANSKY, Lisa. The mesh: why the future of business is sharing. Pbk. ed. New York: Portfolio, 2012. 272 s. ISBN 1591844304

HOŘEJŠÍ, Bronislava. Mikroekonomie. Brno: Management Press s.r.o., 2010. 576 s. ISBN 978-80-7261-218-5

JUREČKA, Václav a kolektiv. Mikroekonomie. Praha: Grada Publishing a.s., 2010. 368 s. ISBN 978-80-247-3259-6

RIFKIN, Jeremy. The Zero Marginal Cost Society: The Internet of Things, the Collaborative Commons, and the Eclipse of Capitalism. New York: St. Martin's Griffin, 2015. 448 s. ISBN 978-1137280114

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 20. 12. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 4. 3. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 16. 03. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Sdílená ekonomika" 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 2. dubna 2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Pavlu Hrdličkovi, Ph.D. za čas, ochotu, cenné rady a odborné vedení při zpracování této diplomové práce.

Sdílená ekonomika

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou sdílené ekonomiky. Cílem práce je určit čistý příjem z pronájmu bytu na Praze 7 prostřednictvím internetové sdílené ekonomiky a z pronájmu téhož bytu dlouhodobým pronájmem a následná komparace obou druhů pronájmu. Teoretická část práce popisuje témata mikroekonomie, cestovní ruch, sdílená ekonomika a její vývoj od historie po současnost a vývoj internetu. Dále se zabývá digitální platformou Airbnb, jejími charakteristikami a povinnostmi pro pronajímatele vyplývajícími z činnosti krátkodobého pronájmu v České republice. Praktická část práce zahrnuje kalkulaci všech příjmů a výdajů spojených s krátkodobým pronájmem bytu přes platformu Airbnb s následným výpočtem čistého ročního příjmu. Následuje komparace čistého ročního příjmu z krátkodobého pronájmu s čistým ročním příjmem z dlouhodobého pronájmu a dále vyčíslení a porovnání implicitních nákladů a opotřebení majetku obou druhů pronájmů.

Klíčová slova: internet, kolaborativní spotřeba, pronájem, regulace, sdílení, sdílená ekonomika, tržní ekonomika, turismus, ubytování

Sharing economy

Abstract

The thesis deals with the issue of sharing economy. The aim of the thesis is to determine the net income from renting an apartment in Prague 7 through internet sharing economy and income from renting the same apartment by long-term and the subsequent comparison of both types of rent. The theoretical part describes the topics of microeconomics, tourism, sharing economy and its development from history to the present and development of the internet. It also describes the digital platform Airbnb, its characteristics and obligations for landlords resulting from short-term rental in the Czech Republic. The practical part of the thesis includes calculation of total income and expenses connected with short-term rent of flat through Airbnb with subsequent calculation of annual net income. It follows with a comparison of the net income from short-term rent with the net income from long-term rent and further quantification and comparison of implicit costs and property wear of both types of rent.

Keywords: internet, collaborative consumption, rent, regulation, sharing, sharing economy, market economy, tourism, accommodation

Obsah

1	Úvod	11
2	Cíl práce a metodika	12
2.1	Cíl práce	12
2.2	Metodika	12
3	Teoretická východiska	13
3.1	Ekonomie	13
3.1.1	Pozitivní a normativní ekonomie	14
3.2	Makroekonomie	14
3.3	Mikroekonomie	15
3.3.1	Vzácnost	16
3.3.2	Volba a náklady obětované příležitosti	16
3.3.3	Explicitní a implicitní náklady	16
3.3.4	Ekonomický zisk	17
3.4	Cestovní ruch	18
3.4.1	Ekonomické aspekty cestovního ruchu	19
3.4.2	Druhy cestovního ruchu	20
3.4.3	Účastníci cestovního ruchu.....	20
3.5	Sdílená ekonomika	20
3.5.1	Spoluspotřebitelství	22
3.6	Vývoj sdílené ekonomiky	22
3.6.1	Barter a obchodování prvních civilizací.....	23
3.6.2	Peníze	24
3.6.3	Vývoj společného vlastnictví	24
3.6.4	Marx a komunismus	25
3.6.5	Internet.....	27
3.7	Příklady sdílené ekonomiky	28
3.7.1	Doprava	28
3.7.2	Ubytování	28
3.7.3	Finanční služby.....	29
3.7.4	Pracovní síla	29
3.8	Airbnb	29
3.8.1	Historie Airbnb.....	30
3.8.2	Hostitelství zážitků	30
3.8.3	Hostitelská záruka	30
3.8.4	Cena rezervace.....	31
3.8.5	Poplatky za rezervaci ubytování přes Airbnb.....	31
3.8.6	Sankce za zrušení rezervace hostitelem	32

3.8.7	Sankce za zrušení rezervace hostem.....	32
3.8.8	Status Superhostel	33
3.9	Povinnosti hostitele Airbnb v České republice	33
3.9.1	Živnost a daně.....	33
3.9.2	Místní poplatek z pobytu	34
3.9.3	Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.....	35
3.9.4	Evidenční povinnost	35
3.9.5	Hlášení pobytu cizinců	35
3.9.6	Televizní a rozhlasové poplatky	36
4	Vlastní práce.....	37
4.1	Nabídka bytu na Airbnb	37
4.2	Průběh rezervace a ubytování hostů.....	39
4.3	Krátkodobý pronájem bytu přes Airbnb.....	43
4.3.1	Příjmy z krátkodobého pronájmu	44
4.3.2	Provozní výdaje při krátkodobém pronájmu	45
4.3.3	Implicitní náklady krátkodobého pronájmu.....	50
4.3.4	Celkové výdaje při krátkodobém pronájmu	51
4.4	Dlouhodobý pronájem bytu.....	52
4.4.1	Příjmy z dlouhodobého pronájmu	52
4.4.2	Provozní výdaje při dlouhodobém pronájmu	53
4.4.3	Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu.....	54
4.4.4	Celkové výdaje při dlouhodobém pronájmu.....	55
4.5	Opotřebení majetku dlouhodobým pronajímáním	55
4.6	Opotřebení majetku krátkodobým pronajímáním	58
4.7	Daň z příjmu.....	59
5	Výsledky a diskuze.....	60
5.1	Diskuze.....	62
6	Závěr	67
7	Seznam použitých zdrojů	70
	Přílohy.....	78

Seznam obrázků

Obrázek 1	Náhled nabídky na Airbnb.....	38
Obrázek 2	Cena za noc a jednoho hosta zadaná hostitelem.....	41
Obrázek 3	Cena za noc a jednoho hosta zobrazovaná v nabídkách Airbnb.....	41
Obrázek 4	Náhled pětihvězdičkového hodnocení.....	42
Obrázek 5	Hodnocení bytu po sedmi měsících.....	43
Obrázek 6	Výstup z Airbnb aplikace, sekce Produktivita.....	44

Seznam tabulek

Tabulka 1	Souhrn hostů a příjmů za měsíc září 2019	45
Tabulka 2	Celkové roční příjmy z pronájmu bytu přes Airbnb	45
Tabulka 3	Měsíční zálohové platby SVJ.....	46
Tabulka 4	Pravidelné měsíční platby	47
Tabulka 5	Provozní výdaje na jednoho hosta.....	48
Tabulka 6	Mimořádné provozní výdaje za rok	49
Tabulka 7	Celkové provozní výdaje za rok.....	50
Tabulka 8	Implicitní náklady krátkodobého pronajímání bytu za rok	51
Tabulka 9	Celkové roční výdaje při krátkodobém pronajímání bytu.....	52
Tabulka 10	Dlouhodobé nájmy bytů 1+kk v Praze 7.....	53
Tabulka 11	Celkové roční provozní výdaje z dlouhodobého pronájmu	54
Tabulka 12	Implicitní náklady při dlouhodobém pronajímání.....	55
Tabulka 13	Celkové roční výdaje při dlouhodobém pronajímání bytu.....	55
Tabulka 14	Vyčíslení cen výměny opotřebovávaného majetku a rekonstrukce	57
Tabulka 15	Opotřebení majetku při dlouhodobém pronájmu	57
Tabulka 16	Opotřebení majetku při krátkodobém pronájmu	59
Tabulka 17	Daň z příjmu obou druhů pronájmů	59
Tabulka 18	Přehled výsledků	60
Tabulka 19	Porovnání výdajů	61

Seznam grafů

Graf 1	Míra obsazenosti bytu.....	43
Graf 2	Přehled výsledků.....	60
Graf 3	Porovnání výdajů	62

1 Úvod

Pojem sdílená ekonomika představuje fenomén, jenž ovlivňuje nejrůznější aspekty života. Historie sdílení komodit sahá až do roku 9000 př. n. l., kdy k výměně zboží a služeb docházelo v podobě barterového obchodu. Ve 21. století je dynamický vývoj sdílené ekonomiky spojen zejména s neustále se vyvíjejícími informačními technologiemi umožňujícími vytváření digitálních platforem a mobilních aplikací, které si svou jednoduchostí získávají mnoho příznivců.

Sdílená ekonomika díky digitálním technologiím snižuje transakční náklady na hledání klienta při sdílení aktiv, a ty se následně promítají do nižší ceny pronájmu těchto aktiv. Služby mohou být poskytovány i zdarma v rámci komunity nebo na komerční bázi. Příkladem nekomerčního peer-to-peer sharingu je služba Couchsurfing umožňující majitelům bytů sdílet své domovy s ostatními zdarma.

Součástí sdílené ekonomiky je i krátkodobý pronájem, kdy majitelé bytů s hosty sdílí za úplatu své zcela či z části nevyužité domy, byty či pokoje. Hostitel může vedle svého domova sdílet s hosty i svou kulturu a životní styl, ukázat hostům místní pohostinnost, zvyky a dát ochutnat lokální kuchyni. Majitelé bytů nabízí prostřednictvím sdílené ekonomiky hostům levnější alternativu k hotelovým pokojům a pro sebe možnost efektivního využití své nemovitosti v podobě vyššího výnosu v porovnání s ostatními druhy pronájmu.

Diplomová práce se zaměřuje na nejznámější a globálně nejrozšířenější online ubytovací platformu Airbnb. Airbnb je první společnost působící v odvětví sdíleného ubytování založená v San Franciscu v roce 2008. Společnost zpřístupňuje cestování turistům všech cenových kategorií s nabídkou přes 7 milionu ubytování a 40 000 zážitků organizovaných místními hostiteli. Airbnb dnes operuje ve více než 81 000 městech a 191 zemích světa a je přístupná v 62 světových jazycích.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je určit čistý příjem z pronájmu bytu o dispozici 1+kk na Praze 7 prostřednictvím internetové sdílené ekonomiky a z pronájmu téhož bytu dlouhodobým pronájmem za časové období minimálně 6 měsíců.

Dílčím cílem diplomové práce je vyčíslení a porovnání opotřebení majetku krátkodobým a dlouhodobým pronajímáním bytu a vyčíslení a porovnání implicitních nákladů obou druhů pronájmu.

2.2 Metodika

V teoretické části práce bude popsána problematika sdílené ekonomiky. Teoretická část práce bude vypracována metodou deskripce na základě dat získaných z odborných literárních publikací a z elektronických zdrojů. Bude zaměřena na téma mikroekonomie, cestovní ruch, sdílenou ekonomiku a její vývoj od historie po současnost a vývoj technologií a internetu. Následně bude popsána digitální platforma Airbnb s jejími charakteristikami a povinnostmi, jež vyplývají z činnosti krátkodobého pronájmu v České republice.

V praktické části práce bude provedena kalkulace všech příjmů a výdajů spojených s pronájmem bytu přes portál Airbnb po dobu minimálně šesti měsíců. Bude vytvořena nabídka na portálu Airbnb se všemi náležitostmi, fotografiemi, popisem, nastavením podmínek a cen. Ubytování hostů bude prováděno za účelem maximalizace zisku a každý ubytovaný host bude zaznamenáván do tabulky příjmů. Všechny výdaje související s krátkodobým pronájmem budou evidovány do tabulky výdajů. Následovat bude vyčíslení čistého příjmu z krátkodobého pronájmu. Bude vyčíslen čistý příjem stejné nemovitosti dlouhodobým pronájmem. Následně bude provedena komparace čistých příjmů z obou druhů pronájmu a zároveň analytická část práce vyčíslí a porovná implicitní náklady a opotřebení majetku obou druhů pronájmu.

3 Teoretická východiska

3.1 Ekonomie

Ekonomie je věda zabývající se různými tématy, zejména hospodářstvím, bohatstvím, společností a penězi. Snaží se pochopit, jak se chovají firmy, domácnosti a vlády. Řeší, jak mají lidé obchodovat, podnikat a organizovat své spotřební a podnikatelské chování. Je to věda o činnostech týkajících se výroby a směny statků. Studuje, jak lidé volí mezi možnostmi využití omezených nebo vzácných výrobních zdrojů a různými možnostmi výroby komodit. Každá společnost řeší tři základní, vzájemně související ekonomické otázky: *Co*, tedy jaké statky se mají vyrábět, *jak* budou statky vyráběny a *pro koho* budou statky vyráběny. (1) (2) (3)

Existuje mnoho pojetí ekonomiky a její definice není zcela jednotná. Ekonomové ji interpretují různými způsoby, Robert Holman ve své učebnici *Ekonomie* používá následující definici: „*Ekonomie pojednává o ekonomickém chování člověka a o tržním procesu.*“ (4, str. 1) Hořejší shrnuje takto: „*Ekonomie se zabývá zkoumáním alokace vzácných zdrojů mezi různá alternativní užití tak, aby byly uspokojeny lidské potřeby.*“ (2, str. 17) Nositel Nobelovy ceny za ekonomii z roku 1970 Paul Samuelson definuje ekonomii jako vědu, která „*zkoumá, jak lidé a různé společnosti užívají, s použitím peněz nebo bez, omezené výrobní zdroje, které by mohly mít alternativní využití, k výrobě užitečných komodit a jak tyto rozdělují nyní a v budoucnosti mezi různé skupiny a členy společnosti.*“ (3, str. 5)

Jako samostatná věda se ekonomie utvořila v polovině 18. století, kdy se ve společnosti řešila otázka tvorby a rozdělování bohatství, snaha vymanit mzdy a ceny z těsné státní regulace vedle politického hnutí za osvobození z tyranie evropských monarchií. V roce 1776, kdy byla podepsána Deklarace nezávislosti, publikoval Adam Smith svou průkopnickou knihu *Bohatství národů*. V poslední třetině 19. století se pozornost začala ubírat na teorii spotřebitele, firmy, dílčí i všeobecné rovnováhy. V té době se objevila ostrá kritika kapitalismu v podobě díla *Kapitál* Karla Marxe. Kapitalismus odsoudil k zániku a následovat měly podle Marxe hospodářské deprese, převraty, revoluce a státně řízený socialismus.

Na základě celosvětové hospodářské krize ve 30. letech 20. století se do popředí zájmu již dostávaly makroekonomické otázky. Objevovaly se pochybnosti

o životaschopnosti kapitalismu, jenž byl založen na soukromém podnikání. Objevila se však převratná kniha Johna Maynarda Keynesa *Obecná teorie zaměstnanosti, úroku a peněz* (1936). Ta nastínila nový přístup k ekonomii a měla pomoci státní fiskální a monetární politice zmírnit výkyvy cyklu v ekonomice. (3)

J. M. Keynesovi se přisuzuje také rozdělení ekonomie na makroekonomii a mikroekonomii. Ten ve své knize *Obecná teorie zaměstnanosti, úroku a peněz* uvedl: „*Správné dělení by bylo podle mého názoru rozdělení jednak na teorii jednotlivého průmyslového odvětví nebo podniku, kde by byly prozkoumány odměny a rozdělování mezi různými způsoby využívání daného množství zdrojů, a jednak na teorii produkce a zaměstnanosti jako celku.*“ (5, str. 281) Makroekonomie a mikroekonomie od sebe však nelze zcela oddělit, jsou navzájem velmi provázané.

3.1.1 Pozitivní a normativní ekonomie

Ekonomie nabývá dvou podob: pozitivní a normativní. Pozitivní ekonomie objektivně popisuje ekonomickou situaci takovou, jaká ve skutečnosti je – např. jaká je míra inflace, kolik je nezaměstnaných, jaké hodnoty nabývá hrubý domácí produkt atd. Nezabývá se stanovováním cílů a kvalitativním hodnocením. Jako metody využívá statistická šetření. Naproti tomu normativní ekonomii jsou chápány hodnotové soudy a etika. Pokouší se stanovit, jaká ekonomická situace by měla ideálně být, naznačuje cíle a hodnotí. Jejím cílem je definovat obraz dokonalejšího ekonomického systému. Jde o stanovení určité normy nebo pravidla. Např. míra inflace je příliš vysoká, stát by měl poskytovat podpory v nezaměstnanosti, měly by se snížit daně atd. (1) (2)

3.2 Makroekonomie

Makroekonomie je součást ekonomie, která zkoumá národní hospodářství jako celek spolu s jeho začleněním do světové ekonomiky. Zabývá se příčinami vývoje a následnými dopady agregovaných proměnných, příčinami nerovnováhy ekonomiky a nástroji, které ji do rovnováhy vrací. Existují čtyři základní typy makroekonomických subjektů: domácnosti, firmy, vláda a zahraničí. Mezi základní makroekonomické veličiny patří HDP, všeobecná cenová hladina (inflace), nezaměstnanost a vztah k zahraničí, který je vyjádřený tzv. obchodní bilancí, tedy rozdílem exportu a importu. Makroekonomie zkoumá výkonnost ekonomiky, agregátní nabídku a poptávku, fiskální a měnovou politiku, zahraniční politiku apod.

Makroekonomie má význam pro celou společnost. Dává tvůrcům hospodářské politiky návody a mechanismy, jak se vyhnout vysoké inflaci, jak odstranit vysokou nezaměstnanost, jak zabránit ekonomické recesi a jakými opatřeními podpořit ekonomický růst. S tím úzce souvisí zajištění blahobytu celé společnosti. Makroekonomie má význam i pro firmy a také pro běžného spotřebitele. Opatření vlády v oblasti makroekonomie má dopad na odbyt firem a změna úrokových sazeb centrální bankou bude mít dopad na investiční aktivitu firem a rozhodování o úsporách spotřebitelů atd. (1) (2)

3.3 Mikroekonomie

V období tzv. marginalistické revoluce v poslední třetině 19. století se do popředí zájmu dostala mikroekonomie. Marginalistická revoluce byla procesem využívání mezních veličin, jako jsou mezní užitek, mezní náklady nebo mezní produkt a v té době začaly vznikat mikroekonomické školy, které jsou základem současné mikroekonomie. (1)

Mikroekonomie se věnuje chování jednotlivých subjektů v ekonomice, z nichž se sestává národní hospodářství. Jedná se o domácnosti, firmy, vlastníky kapitálu, odborových svazů, banky, vlastníky domů, investorů, střadatelů apod. Studuje dílčí trhy jednotlivých výrobků a služeb nebo výrobních faktorů a věnuje svou pozornost chování firem a spotřebitelů, kteří se rozhodují za určitých podmínek a omezení. Řeší například otázky typu, jakou cenu za svůj produkt stanoví monopolní výrobce krbových kamen a kolik těchto kamen vyrobí, aby maximalizoval svůj zisk. Vysvětluje také například, proč si spotřebitel při daném důchodu koupí sedací soupravu a dvě knihy a ne jinou kombinaci těchto statků. (1) (6)

Vzájemné vztahy mezi ekonomickými subjekty zjednodušeně zachycuje ekonomický koloběh. Mikroekonomie studuje zejména dva základní ekonomické subjekty: domácnosti a firmy. Ty se dostávají do vzájemného vztahu na trhu statků a služeb a na trhu výrobních faktorů. Na trhu statků a služeb vystupují domácnosti jako strana poptávající, kdežto firmy jako strana nabízející. Trh výrobních faktorů je naopak trh, kde domácnosti vystupují jako strana nabízející a firmy jako strana poptávající. Domácnosti pronajímají firmám výrobní faktory a za to získávají odměny v podobě mezd, úroků, zisků a rent, které využívají k nákupu statků a služeb. Pro firmy tyto odměny představují náklady. Firmy pomocí výrobních faktorů pronajatých od domácností vytváří produkci, jež nabízejí na trhu statků a služeb a za kterou získávají příjmy, které mimo jiné využijí na uhrazení odměn vlastníků výrobních faktorů. (1)

3.3.1 Vzácnost

Výrobní faktory jsou vzácné a jejich množství omezení se neslučuje s neomezeností lidských potřeb. Lidé chtějí spotřebovávat mnohem více, než dokáže ekonomika vytvořit, a proto vznikají základní problémy *co, jak a pro koho* vyrábět. Není možné vyrobit nekonečné množství statků a lidské potřeby nejsou plně uspokojeny. Proto si lidé dělají starosti s efektivním využitím vzácných zdrojů. Zatím žádná společnost nedosáhla utopického stavu, lidské potřeby se zdají být bez hranic, zatímco statky jsou omezené. (3) „*Zákon vzácnosti říká, že statky jsou vzácné, protože neexistuje dostatek zdrojů k výrobě všech statků, které lidé chtějí spotřebovávat*“ (3, str. 26)

3.3.2 Volba a náklady obětované příležitosti

Vzhledem k vzácnosti zdrojů plynoucí z jejich omezenosti jsou lidé nuceni volit mezi příležitostmi. Neustále se rozhodují, jaký statek si koupí nebo jaké činnosti se budou věnovat. Mají obvykle více možností a alternativ, jak mohou využít své výrobní faktory. V každém případě volba vyžaduje vzdání se alternativních činností. Vynaložení zdrojů na realizaci jednoho záměru tedy znamená obětování záměrů jiných.

Student gymnázia se například rozhoduje, zda půjde do práce nebo na vysokou školu a zda si za posledních 20 Kč v peněžence koupí lahev vody nebo párek v rohlíku. Rozhodne-li se člověk investovat určitou částku na nákup výrobního zařízení, nemůže již tutéž částku investovat na nákup nákladního auta a rozhodne-li se farmář svůj pozemek pronajímat, nemůže již na něm dále pěstovat ječmen. Alternativa, které se člověk vzdá, se nazývá náklad obětované příležitosti.

Podstatou je obětovaná příležitost, kdy je nákladem obětovaný užitek nebo obětovaný výnos. Náklad obětované příležitosti (jinak také „alternativní náklad“) je platbou za obětovanou příležitost, v níž mohl být výrobní faktor použit. (1) (2) (3) Samuelson říká: „*Náklady příležitosti určitého rozhodnutí vznikají proto, že zvolit si ve světě vzácnosti jednu věc znamená vzdát se něčeho jiného. Náklady příležitosti představují hodnotu ušlého statku nebo služby.*“ (3, str. 33)

3.3.3 Explicitní a implicitní náklady

Výrobní faktory jsou vzácné a výroba určitého produktu vždy znamená vzdání se možnosti vyrábět něco jiného. Produkce výrobků a služeb lze pouze s vynaložením

nákladů. Pro lepší orientaci v problematice nákladů se rozlišují dva typy: explicitní a implicitní náklady.

Některé náklady, které firma vynaloží na výrobu, jsou zjevné, protože nesou podobu peněžních výdajů jako například náklady na materiál, nákup energií, mzdové náklady, nákupy strojů atd. Takové náklady se nazývají náklady explicitní, tedy náklady, jež výrobce reálně vynaloží za používání cizích výrobních faktorů. Tyto náklady se neliší od účetních, z ekonomického hlediska však nepředstavují přesný obraz, který pokrývá pouze část nákladů a opomíjí náklady implicitní. (1) (6)

Implicitní náklady vyjadřují obětované příležitosti vlastních výrobních faktorů výrobce. Jsou to obětované výnosy, o které výrobce přichází, protože využívá zdroje jedním způsobem a ne druhým. Výrobce tyto náklady reálně neplatí, představují pro něj tzv. ušlý příjem z výrobních faktorů, které vlastní. Vždy se může rozhodnout, zda podnikat sám a vzdát se tak mzdy ze zaměstnání, renty z pronájmu nebo úroku z kapitálu. Tyto náklady se nazývají alternativní nebo také náklady obětované příležitosti zmíněné výše. (1)

Náklady jsou pro firmu informací, zda má setrvat v určité příležitosti nebo odejít do jiné. Pro zdůraznění významu nákladů je používán termín celkové ekonomické náklady, jež zahrnují jak náklady explicitní, tak implicitní. (4)

3.3.4 Ekonomický zisk

Základním cílem podnikání je zisk, a proto se každá firma snaží o jeho dosažení. Z mikroekonomického hlediska je zisk rozdíl mezi celkovými příjmy a celkovými náklady. Ekonomická teorie však rozlišuje zisk, stejně jako náklady, na účetní a ekonomický. Účetním ziskem je chápán zisk tvořený celkovými příjmy firmy sníženými o explicitní náklady. Liší se tak od zisku ekonomického, protože účetní zisk opomíjí náklady implicitní. Ekonomický zisk je rozdíl mezi celkovým příjmem a ekonomickými náklady, tedy explicitními i implicitními. Pokud firma dosahuje ekonomického zisku, znamená to, že výrobní faktory jsou zhodnocovány víc, než by byly v jiných příležitostech.

Nulový ekonomický zisk tedy znamená, že firma při podnikání realizuje stejný účetní zisk jako při přechodu do jiné příležitosti, která je druhou nejlepší alternativou. Při nulovém ekonomickém zisku může firma stále realizovat zisk účetní. (1)

3.4 Cestovní ruch

Cestování je pro člověka potřebou a jednou z nejintelektuálnějších forem rekreace. Jeho rozvoj je spjat se začátkem obchodních, kolonizačních a objevitelských cest do zámoří. Lidé se již po tisíciletí seznamují s jinými národy, zvyky, kulturou a historií. Cestování jako pojem je definováno jako přemísťování lidí prostorově a časově a jedná se o přemísťování jednotlivců nebo skupin osob podle jejich cílů a zájmů. Cestovní ruch a cestování jsou v současnosti chápány jako dva provázané pojmy charakterizující životní styl člověka.

Cestovní ruch má jako zvláštní případ cestování určitá omezení, charakteristiky a různé definice. Je kategorií, která je na rozdíl od cestování pod silným vlivem ekonomiky. Bývá chápán jako činnost spojená s organizací a uskutečněním cestování, ale i jako masová forma cestování. Mezi základní rysy cestovního ruchu patří dočasnost změny místa bydliště, nevýdělečnost charakteru cesty a pobytu nebo tvorba vztahů mezi lidmi, jež cestovní ruch vyvolává. (7)

Podle Goeldnera a Richieho cestovní ruch „*představuje souhrn aktivit, služeb, hospodářských a společenských odvětví, která poskytují a zajišťují cestovní zážitky, mezi něž patří přeprava, ubytování, stravování, nakupování, zábava, nabídky zájmových aktivit a další hostitelské služby, jež jsou k dispozici pro cestující jednotlivce i skupiny.*“ (8, str. 5)

Zahrnuje také všechny poskytovatele služeb pro turisty a služeb spojených s cestovním ruchem.

Lze rozlišit čtyři pohledy na cestovní ruch:

1. Turista – vyhledává různé duševní a fyzické uspokojení a zkušenosti.
2. Firmy nabízející turistům zboží a služby – obchodníci spatřují v cestovním ruchu příležitost zisků z poskytování zboží a služeb turistům.
3. Správa hostitelských zemí či oblastí – politici vidí v cestovním ruchu přínos kapitálu do ekonomik. Berou se v úvahu příjmy v zahraničních měnách i příjmy z daní placených turisty přímo i nepřímo. Vláda hraje podstatnou roli v utváření koncepce cestovního ruchu, jeho propagaci, rozvoji a realizaci.
4. Hostitelská komunita – místní obyvatelé vnímají cestovní ruch jako faktor, který ovlivňuje zaměstnanost a jejich kulturu. Jsou pro ně důležité následky vzájemného působení mezi hojným počtem turistů a místními lidmi. (8)

Je obtížné jednoznačně a přesně definovat pojem cestovní ruch, jelikož se projevuje v mnoha formách a aspektech. Přesto v roce 1991 z mezinárodní konference pořádané Světovou turistickou organizací OSN (United Nations World Tourism Organization – UNWTO) v Ottawě vzešla oficiální, dnes mezinárodně uznávaná definice cestovního ruchu, která zní: „*Cestovní ruch je činnost osoby cestující na přechodnou dobu do místa mimo její běžné životní prostředí, a to na dobu kratší, než je stanovena, přičemž hlavní účel její cesty je jiný než vykonávání výdělečné činnosti v navštíveném místě.*“ (7, str. 9) Pojem „běžné životní prostředí“ je chápán jako místo trvalého bydliště a vylučuje tak výlety v místě obvyklého pobytu, pravidelné nebo časté cesty mezi domovem a pracovním místem či další podobné rutinní cesty, které do cestovního ruchu nepatří. (7)

3.4.1 Ekonomické aspekty cestovního ruchu

Z ekonomického hlediska se jedná o souhrn aktivit, jež cílí na prodej zboží a služeb za účelem tvorby zisku podniků cestovního ruchu a stávají se tak součástí spotřeby účastníků cestovního ruchu, kteří musí pro účast splňovat dva předpoklady, a to dostatek disponibilních finančních prostředků a dostatek volného času. Ten je ovlivněn zejména časem, který účastník věnuje uspokojováním fyziologických potřeb, vzděláváním, zaměstnáním atd. Finanční zdroje ovlivňují reálné příjmy a výdaje účastníka.

Vedle toho, že je cestovní ruch součástí spotřeby obyvatel, znamená také podnikatelské příležitosti a tím se zaslouhuje o zvyšování zaměstnanosti státu, a to zejména v oblastech stravovacích a ubytovacích služeb, v dopravě, cestovních agenturách a kancelářích, informačních agenturách, turistických atrakcích atd. Dopady cestovního ruchu na národní ekonomiku lze vyjádřit zejména podílem cestovního ruchu na HPD v podobě přidané hodnoty, která vzniká působením výrobních faktorů z cestovního ruchu.

Dalším sledovaným aspektem jsou devizové příjmy, které zahrnují výdaje zahraničních výletníků a turistů na území navštěvovaného státu. Vedle příjmů ekonomika sleduje také devizové výdaje zahrnující výdaje rezidentů daného státu na výjezdy do zahraničí. Pokud převažují devizové příjmy nad devizovými výdaji, do země více zahraničních návštěvníků přijíždí, než vyjíždí domácích obyvatel, má cestovní ruch v zemi záporný vliv na platební bilanci. Cestovní ruch odčerpává devizové prostředky z platební bilance. Podle vlivu na platební bilanci je rozlišován cestovní ruch aktivní a pasivní.

Aktivní cestovní ruch je chápán jako příjezdový a je spojen s přílivem devizových prostředků, přičemž pasivní cestovní ruch jako výjezdový, který způsobuje odliv deviz. (7)

3.4.2 Druhy cestovního ruchu

Nejširším pojmem je vzhledem k územnímu rozsahu cestovního ruchu mezinárodní cestovní ruch, pod který se řadí pohyby účastníků cestovního ruchu mezi státy bez daného teritoriálního určení. Jde o zahraniční cestovní ruch více států. Cestovní ruch do dané země realizovaný obyvateli jiných zemí se nazývá mezinárodní příjezdový, naopak cestovní ruch obyvatel dané země realizovaný cestou do jiných zemí je mezinárodní výjezdový.

Dalšími typy cestovního ruchu, jež zavedla Světová turistická organizace OSN, je cestovní ruch interní (vnitřní), který zahrnuje veškerý cestovní ruch obyvatel dané země a obyvateli jiných zemí v dané zemi, a cestovní ruch národní, jenž zahrnuje veškerý cestovní ruch obyvatelstva státu, tedy cestovní ruch interní plus výjezdový. Domácí cestovní ruch je protikladem zahraničního cestovního ruchu a obsahuje cestování a pobyty občanů na území vlastního státu, kdy účastníci cestovního ruchu nepřekračují hranice země. (7)

3.4.3 Účastníci cestovního ruchu

Cestovatel je definován jako „*osoba na cestách mezi dvěma a více zeměmi nebo mezi dvěma a více lokalitami v rámci země obvyklého pobytu*“. (8, str. 6) Všichni cestovatelé účastníci se cestovního ruchu jsou označováni jako návštěvníci, tedy osoby, které cestují na dobu kratší než 1 rok do jiných zemí, než ve kterých mají svá trvalá bydliště, nebo jiného místa ve své zemi, avšak mimo své bydliště, a to za jiným účelem než vykonávání výdělečné činnosti. Návštěvník cestující na dobu delší než jedno přenocování je nazýván jako turista, přičemž pojem výletník je označení pro jednodenního návštěvníka, jenž v navštíveném místě nepřenocuje a cestuje na dobu kratší než 24 hodin. (7)

3.5 Sdílená ekonomika

Přestože princip sdílení má dalekou historii jako lidstvo samo, sdílená ekonomika je pojmem mnohem mladším. Objevil se až v prvním desetiletí dvacátého prvního století. Je to sociálně-ekonomický systém, jehož základem je sdílení lidských a přírodních zdrojů. Jedná se o sdílení statků různými uživateli, jenž se na jeho financování majitelem podílí peněžními platbami. Prostřednictvím technologických platforem jsou propojováni

dodavatelé pronajímající svá aktiva spotřebitelům, jenž jeví zájem o dočasné využití těchto aktiv. (9) Oxford English slovník definuje pojem sdílená ekonomika jako „*ekonomický systém, v němž jsou sdílena aktiva nebo služby mezi soukromými osobami, a to buď zdarma, nebo za poplatek, obvykle prostřednictvím internetu*“ (9, str. 98)

Přístup ke zboží a službám prostřednictvím sdílené ekonomiky může být pro řadu uživatelů vhodnější než jejich vlastnění. Sdílet lze něco, co je v přebytku, s větší kapacitou, než je jeho majitel schopen využít. Jeho produkty, dovednosti, prostory, čas atd. Pro realizaci sdílení je nutná existence protistrany, tedy uživatele, zájemce, spotřebitele, který sdílený objekt potřebuje, třebaže jen dočasně. Funkčnost sdílení je podmíněna třetím předpokladem a tím je výhodnost transakcí sdílení v porovnání s tradičním způsobem užívání věcí a distribuce. Tyto výhody mohou mít ekonomický charakter, sdílení je pro uživatele levnější, ale motivem může být i jiný důvod, například zážitek. Užívání věcí je pro spotřebitele zajímavější než jejich vlastnění. (9)

Existuje pět klíčových kritérií, jež zaručují spolehlivé fungování sdílené ekonomiky:

1. *„Existence a ochota odhalit nevyužitá nebo nedostatečně využitá aktiva, volné kapacity apod.*
2. *Zprostředkující subjekt by měl mít jasné poslání, být transparentní, měl by fungovat, být řízen na smysluplných zásadách.*
3. *Pro nabízející by měla existovat jasná pravidla pro ocenění jejich nabídky.*
4. *Zákazníci by měli mít prospěch z užití zboží nebo služby, vyšší, účinnější než z toho, že tyto vlastní.*
5. *Podnikání by mělo být postaveno na distribuovaných tržištích nebo decentralizovaných sítích, které vytvářejí pocit sounáležitosti a vzájemného prospěchu.*“ (9, str. 99)

Pojem sdílená ekonomika, anglicky sharing economy, zastřešuje několik obchodních modelů jako je například kolaborativní spotřeba, spoluspotřebitelství, peer-to-peer (P2P) ekonomika, přístupová ekonomika (access economy), cirkulační ekonomika, on-demand economy atd. Pro tyto modely je společné využívání volných zdrojů s minimalizací transakčních nákladů, jež jsou využity pro jejich zapojení do ekonomiky za pomoci online komunikačních platform a nástrojů. Dominující vlastnost spoluspotřebitelství je jeho

demokratizace, tedy svobodný výběr z nabídky, flexibilita dodávek a nižší transakční náklady. (9)

3.5.1 Spoluspotřebitelství

Spoluspotřebitelství, neboli kolaborativní spotřeba, anglicky collaborative consumption, je pojem vymezující hospodářskou a sociální činnost, jejímž základem je online transakce. Tento pojem není jednoznačně vymezený a ze začátku se jednalo pouze o transakce mezi fyzickými osobami. V některých případech byl omezen na dočasnou směnu fyzického zboží, kde není hlavní ekonomický přínos. Pojem spoluspotřebitelství je často používán pro prodejní transakce pomocí on-line propojení. (9)

3.6 Vývoj sdílené ekonomiky

Mnoho zvířecích druhů spolupracuje a sdílí zdroje, práci a vztahy. Uvnitř včelích úlů nebo mravenišť jsou úkoly rozděleny mezi jednotlivé členy komunity tak, aby celá populace rostla a prospívala. Stejně tak lidé přirozeně inklinují ke sdílení, půjčují si knihy v půjčovnách, perou prádlo ve veřejných prádelnách, půjčili si DVD nebo si navzájem pronajímají své byty.

Sdílení není pro lidský druh nic nového a je úzce spjata s jeho úspěšnou evolucí. Avšak způsob, kterým ke sdílení dochází v dnešní době se velmi liší od všeho, o co se kdy v historii lidé pokusili. Nové technologie a kulturní sítě nyní dovolují lidem sdílet takovými způsoby, které dříve nebyly možné. Sdílená ekonomika, jak ji lidé znají dnes, by nemohla fungovat bez mobilních telefonů a neomezeného přístupu k internetu odkudkoli. Tyto nové mechanismy eliminují mnoho problémů, kvůli kterým starověké civilizace od sdílení ustoupily. (10)

Biologové a sociologové se shodují, že lidé sdíleli a spolupracovali již od počátku svého druhu. V čem se však neshodují je důvod, proč se lidé cestou spolupráce vydali. Mark Pagel definuje tři charakteristiky, které odlišují lidský druh od ostatních:

- 1) Schopnost mluvit
- 2) Sociální organizace
- 3) Kultura a technologie

Mark Pagel tvrdí, že lidé začali spolupracovat, protože jejich odlišné živobytí udělalo spolupráci vysoce prospěšnou pro jednotlivé členy skupiny. Lidé rozvinuli své poznávací,

jazykové i ostatní schopnosti pro stavbu sociální spolupráce takovými způsoby, které dovolily rozšíření altruistické spolupráce. (11)

Experti tvrdí, že sklon ke sdílení je pro lidský druh stejně vrozený jako pro zvířecí království. Dokonce i s omezenou mozkovou kapacitou první lidé zjistili, že pro zajištění bezpečí příštích generací musí spolupracovat. Viděli, že spolupráce a sdílení jsou přínosné jak pro sdílejšího, tak pro příjemce, a zvýšili tak svoje šance na přežití do dalšího dne. Ve světě, kde mohl být člověk každý den potravou pro většího predátora, nebyla spolupráce jednoduchá. Lidé si však uvědomili, že sobecké chování a podvádění působí problémy a vzbuzuje rozbroje a že nejlepší způsob, jak se nasytit a zabezpečit potomstvo je spolupráce. Naši předkové sdíleli práci kvůli lovu, shromažďování, výrobu nástrojů a hlídání dětí. (10)

3.6.1 Barter a obchodování prvních civilizací

Před příchodem peněz byl pro člověka barter, tedy směnný obchod, jediný způsob, jak mohl získat přístup k věcem, které potřeboval. Barter znamená, že člověk směnuje něco, co vlastní, za něco, co potřebuje. Historicky první směnné obchody se začaly odehrávat kolem roku 9000 před naším letopočtem, tedy v období, kdy si lidé ochočili dobytek. Krávy, ovce, velbloudi a kozy byli mimořádně cennými zdroji. Dobytek a jeho vedlejší produkty mohl být využit jako jídlo, oblečení, dopravní prostředek nebo palivo. Různé druhy dobytka byly dokonce zařazeny v hierarchii předchůdce současného měnového systému. Jednalo se o systém protihodnot. Pět kuřat se rovnalo jedné koze, dvě kozy měly hodnotu jedné krávy a tak dále.

S rostoucí populací a utvářením měst se základní lidské potřeby rozšířily. Vyměnit se sousedem jednu ovci za zbraň, která pomohla ochránit cenné stádo před predátory, bylo pro člověka výhodné. Barter byl efektivní způsob, jakým lidé získávali, co potřebovali.

Směnný obchod však nebyl dokonalým systémem. Základem úspěšného barteru je dohoda o hodnotách. Člověk se musel se svým sousedem shodnout na tom, že jedna ovce má cenu zbraně. V opačném případě nebylo možné obchod uzavřít. Dalším předpokladem směny je vzájemné setkání nabídky s poptávkou, kdy jedna strana je schopna dodat to, o co má druhá strana zájem a naopak. Pokud již soused získal několik ovcí z dřívějších obchodů, o další již zájem neměl. Potřeboval však například teplou deku pro své děti.

Člověk tedy musel jít vyhledat někoho, kdo má deku a měl zájem o jeho ovci. Tato metoda nepřímého obchodu byla neobratná a časově náročná. (10)

3.6.2 Peníze

Přestože je pro člověka výměnný obchod přirozený, lidé potřebovali něco, co bude představovat hodnotu zboží v takové formě, která bude snadno směnitelná a přenosná. Pro obyvatele Číny žijící kolem roku 1200 před naším letopočtem to byly mušle. Lehké lesklé mušle se pro Číňany staly jejich první měnou. Peníze mají hodnotu jen pokud se lidé shodnou, že ji mají. V případě čínských mušlí i amerického zlatého standardu peníze mají cenu jen tehdy, pokud se na tom lidé dohodnou. Jedná se o představu hodnoty. Ve skutečnosti jsou dnešní peníze v porovnání s dobytkem nehodnotné. Americký dolar, japonský jen nebo švýcarský frank nejsou jediné možnosti. Vše má potenciál stát se měnou. Cokoliv může mít hodnotu, když se na tom lidé shodnou. (10)

3.6.3 Vývoj společného vlastnictví

Myšlenka společného vlastnictví v různých formách a mírách má dalekou historii. Zmiňuje ji již Platón ve své Ústavě, kde zakazuje soukromé vlastnictví vládnoucí skupině představovanou strážci. Zákaz vlastnění majetku včetně vlastnického vztahu jako je manželství Platón odůvodňoval tím, že soukromé vlastnictví ohrožovalo nestrannost jejich rozhodnutí. Společné vlastnictví praktikovali i první křesťané, a to nejen proto, že žili pod neustálou hrozbou, ale i proto, že zřeknutí se soukromého majetku jim bylo ukládáno Kristovým učením. Idea společného vlastnictví se opět objevila ve středověkých klášterech, kde byl skládán jako první ze slibů slib osobní chudoby, aby mohli řeholníci a řeholnice plně sloužit Bohu. (12)

Následně otázku společného vlastnictví zmiňuje ve svém díle *Utopie* z roku 1516 Thomas More a později, v sedmnáctém století, se objevila u Levellerů, kteří za pomoci Bible nabádali lid k užívání světa společně. V osmnáctém století abbé Mably dokazoval, že vlastnictví vzniklo jako následek prvotního hříchu, odsuzoval podnikatele, zejména bankéře a jako lék na hýřivost života navrhoval asketický komunismus.

Obhájce agrárního komunismu založeného na menších komunách, kde by zákony omezovaly soukromé výdaje a předcházely vzniku nerovnosti, byl i osvícenský myslitel Morelly. Jeho myšlenkou bylo nepovolovat soukromé vlastnictví kromě pracovních

nástrojů a věci denní potřeby a každý měl být živen a využíván komunitou, kde by platila tvrdá povinnost pracovat. (13)

Ve svém díle *Manifest rovných* z roku 1796 navázal na Morellyho francouzský revolucionář Babeuf vyzdvižením rovnosti mezi jednotlivci: „Protože všichni mají stejné potřeby a schopnosti, necht' mají i stejné vzdělání a stravu.“ (13, s. 214) Podle něj byly zdroje zla ve společnosti vlastnictví a nerovnost. Ideál spatřoval v agrárním komunismu, kde by majetek spravovala komunita a povinnost pracovat by platila pro všechny za cílem hojnosti. Život by však byl šetrný a skromný. Tvrdá práce byla pro rané komunisty jediným klíčem k řešení problémů nedostatku a bídy.

V devatenáctém století byl komunismus přizpůsoben průmyslovému věku. Cabet zdůrazňoval rovnost a bratrský komunismus. Jeho představou byly velké továrny a společné vlastnictví půdy. Tvrdil, že by komunismus neměl zůstat omezen jen na malé komuny, ale je jej třeba rozšířit na nové národní státy. Nejvýraznější a nejpodrobnější teorii komunismu však v devatenáctém století vypracoval Karl Marx. (13)

3.6.4 Marx a komunismus

Marx nacházel cíl lidských dějin v beztrždním komunismu. Tvrdil, že k tomuto cíli lze dospět až poté, co dějiny projdou řadou etap, ze kterých se každá vyznačuje určitým systémem tříd a ekonomickou strukturou. Ve svém díle *Německé ideologie* z roku 1846 Marx představil čtyři stadia lidských dějin:

1. Kmenové řízení čili primitivní komunismus, kde byl základním zdrojem problému materiální nedostatek.
2. Otrokářský řád, jenž byl využíván starověkými, antickými společnostmi a jehož hlavním rysem byly konflikty mezi otrokáři a otroky.
3. Feudalismus, který se vyznačoval antagonismem mezi vlastníky pozemků a rolníky.
4. Kapitalismus, kde mezi sebou bojují buržoazie a proletariát. (12)

Viděl v lidských dějinách neustálý boj mezi vykořisťovateli a vykořisťovanými, utlačovateli a utlačovanými. Každá etapa dějin znamenala pokrok alespoň ve vývoji „výrobních sil“, tedy technologií, strojů, pracovních postupů apod. Marx ale předpokládal konec dějin, jenž měl podle něj nastat vybudováním společnosti bez antagonismů,

vnitřních rozporů. Tou byla pro Marxe beztřídní společnost, jejímž základem by bylo společné vlastnictví výrobních prostředků, tedy komunismus. Nastolením komunismu se podle Marxe uzavře kapitola „prehistorie lidstva“.

Marx definoval třídu ekonomickou mocí, tedy podle toho, jaký vztah mají lidé k vlastnictví výrobních prostředků. Kapitalistickou společnost rozděloval na buržoazii a proletariát, kde buržoazie je tvořena třídou kapitalistů, kteří se živí vlastněním výrobních prostředků, a proletariát představovaný nemajetnými, kteří se živí prodáváním svých pracovních sil. (12) Podle Marxe je analýza tříd základem k předvídání vývoje kapitalismu a v jeho *Komunistickém manifestu* uvádí, že „*dějiny všech dosavadních společností jsou dějinami třídních bojů*“ (12, str. 130). Nesnažil se jen odhalit nestabilitu, ale i analyzovat podstatu vývoje kapitalismu.

Marx svou kritiku kapitalismu zakládal na pojmu odcizení. Kapitalismus podle něj oddělil lidi od jejich opravdové podstaty, schopnosti rozvíjet své schopnosti, znalosti a dovednosti jakožto účastníky svobodné produktivní práce. Lidé pracují, aby neprodukovali to, co potřebují nebo využijí, ale to, co prodají, aby dosáhli zisku. (12)

Pravý komunismus podle Marxe znamená zrušení vlastnického principu. To má za následek vytvoření skutečného, mravního vztahu nejen mezi lidmi navzájem, ale i mezi člověkem a přírodou. Instrukce majetku podle něj nedovoluje využívat věci, pokud je člověk nevlastní, a to je v rozporu s jeho přáním. Pravý komunismus umožňuje společné užívání věcí. V komunismu je výroba společnou činností, jež ve výsledku nerozděluje fyzickou a duševní práci, lidé tak mohou vykonávat obojí bez patřičné specializace.

Pojem komunismus je odvozen z latinského výrazu „communis“, tedy společný, obecný. Netýká se jen otázky vlastnictví, tedy rozdělování bohatství, ale také odkazuje ke komunitě. Ideální komunismus tedy nehlásí pouze konec soukromého vlastnictví výrobních prostředků a soukromého bohatství, ale i rozdílný způsob života, který je založený na vzájemné solidaritě a spolupráci. Znatelná je podobnost s křesťanskými ideály, ústřední slova, jež komunismus vystihují, jsou „rovnost“ a „bratrství“. Klíčovým ideálem komunismu je ale i svoboda, pojímána ovšem odlišně od svobody západního liberalismu. Jedná se o svobodu od vykořisťování, útlaku a nedostatku.

Ve své podstatě znamená komunismus společné vlastnictví všeho, tedy i svobody. Jedná se spíše o rovné spoluvlastnictví zdrojů než jejich rovné rozdělování. Raní myslitelé zastávali asketismus a minimální spotřebu, kdežto dnešní komunisté jsou více nakloněni

užívání a spotřebě. Ideál komunismu byl vždy vyzdvihován jako protiklad egoismu, zejména vlastnického. Jeho příklady jsou však vzácné, realizován může být pravděpodobně v náboženských společenstvích, světských komunách nebo mezi několika „primitivními“ lidmi, u kterých sdílení představuje způsob života. (13)

3.6.5 Internet

Sdílená ekonomika dostala nový impuls díky moderním technologiím, a to zejména díky internetu. „*Internet je celosvětová počítačová síť, která spojuje jednotlivé menší sítě pomocí sady protokolů zvaných IP (Internet Protocol).*“ (75, str.11) Protokolem je myšlena soustava pravidel, tedy norma komunikace. Název internet, jenž vyjadřuje propojení a vstřebání starších, specializovaných i lokálních sítí, je odvozen z mezinárodní, původně latinské, předpony inter (mezi) a anglického slova network (síť). Internet slouží k přenosu informací a poskytování různých služeb, mezi které patří elektronická pošta, vyhledávání, komunikace v reálném čase, webové stránky, on-line hraní her nebo sdílení souborů. (75)

Historie internetu sahá do období konce padesátých a počátku šedesátých let. Americká firma RAND Corporation v té době dostala za úkol vymyslet způsob, jakým by mohly jednotlivé orgány administrativy USA úspěšně komunikovat i po nukleární válce. Měla vymyslet systém, který by dokázal propojit jednotlivé vojenské základny, jednotlivá města, státy atd. Společnost RAND Corporation přišla v roce 1964 s řešením. Síť bez centrální složky navržena tak, aby fungovala přestože jsou některé z jejích částí rozbity.

V praxi byla experimentální síť poprvé implementována díky finančním prostředkům od grantové agentury ministerstva obrany USA s názvem ARPA, Advanced Research Projects Agency, podle které byla síť pojmenována jako ARPANET. Roku 1969 byly první uzly sítě ARPANET umístěny na univerzitách UCLA (University of California Los Angeles), další pak na UCSB (University of California Santa Barbara), ve Stanfordu (Stanford Research Institute, SRI) a na univerzitě v Utahu. Do konce roku 1969 byla síť uvedena do provozu. Od roku 1986 začal počet uzlů růst exponenciálně a o internet se začaly zajímat různé instituce přející si se k němu připojit. (76)

Díky legislativním změnám došlo v USA v roce 1991 k prvnímu komerčnímu využití Internetu a brzy i ve zbytku světa. Příčinou pozdějšího masového rozšíření Internetu byl vznik služby World Wide Web, neboli WWW, za níž stojí vynálezci Tim Berners-Lee a Robert Cailliau z ženevského Centra jaderného výzkumu CERN. Ti použili princip

hypertextu, tedy souboru textů navzájem propojených odkazy, s komunikačním protokolem HTTP. První webový server běžel v CERNu v roce 1990 na počítači NeXT Computer a první webová stránka nesla URL <http://info.cern.ch>. V České republice byl Internet spuštěn 13. února 1992 na ČVUT v Praze. (77)

3.7 Příklady sdílené ekonomiky

3.7.1 Doprava

Alternativou ke klasické taxislužbě je celosvětově známá společnost Uber, jež nabízí komukoliv s autem a řidičským oprávněním možnost stát se smluvním řidičem. Aplikace Uber spojuje nabídku řidičů s požadavky zákazníků, kteří neshání taxi na ulici, ale mohou si nejbližšího smluvního řidiče společnosti Uber najít pomocí chytrého telefonu. Zákazník tak zná délku trasy a cenu ještě před započítáním jízdy. Společnost Uber byla založena v roce 2008 v San Franciscu a od roku 2014 působí i v Praze. Dalšími společnostmi působícími na podobném principu na tuzemském trhu jsou společnosti Taxify, Bolt nebo Liftago, jež pomocí aplikace nabízí spárování licencovaným taxikářům s klienty.

Další možností sdílení dopravy je spolujízda, kdy se uživatelé přidají na cestě k jinému uživateli nebo nabízí místo ve svém vlastním autě. Spolujízdy se zaměřením na delší trasy zprostředkovává původně francouzská společnost Blablacar, jež v roce 2016 koupila českou službu Jízdomat. Do oblasti sdílené dopravy spadá i sdílení aut, kdy si uživatelé pronajmou celé auto na určité časové období. Společnosti poskytující carsharing v České republice jsou například Car4way nebo HoppyGo. (74)

3.7.2 Ubytování

Obytné prostory jsou dalším aktivem s potenciálem využitelným v rámci sdílené ekonomiky. Nejrozšířenější digitální platformou, jež umožňuje sdílet svou nemovitost s jiným uživatelem, je Airbnb. Uživatelům umožňuje ubytovat se v osobním prostředí pokoje, bytu či domu za relativně nižší cenu než v hotelu a vlastníkům nemovitostí zhodnotit svou nemovitost více v porovnání s dlouhodobým pronájmem. Sdílení prostorů funguje i bezplatně, kdy vlastníci bytů nabízejí krátkodobý pobyt či přespání zdarma. Společnost nabízející tuto službu je například Couchsurfing. (74)

3.7.3 Finanční služby

Příkladem alternativní formy financování v rámci sdílené ekonomiky je crowdfunding. Jedná se o formu financování, kdy se na úvěr dlužníkovi nebo na jeden projekt složí více investorů. Jednotliví investoři financují projekt po menších částkách a diverzifikují tak riziko. Crowdfundingové platformy typu Kickstarter, Zonky nebo Hithit nejsou poskytovateli úvěru, ale pouze zprostředkovávají finanční toky mezi dlužníky a investory a zajišťují veškerou potřebnou dokumentaci. (74)

3.7.4 Pracovní síla

Studie společnosti Deloitte označuje digitální freelancing za další krok v globalizaci pracovního trhu. Dynamický rozvoj zaznamenaly aplikace od těch zprostředkovávajících nájem pracovní síly domácích prací typu TaskRabbit až po platformy typu Freelancer nabízející profesionální pracovníky na volné noze. Firmy a jednotlivci se spojují napříč kontinenty bez nutnosti osobního setkání v případě, že má daný produkt digitální formu. Práce v odvětví sdílené ekonomiky se vyznačuje vysokou mírou flexibility pracovní doby, jež umožňuje navýšit příjmy jednotlivců využitím času mimo hlavní pracovní poměr. (74)

3.8 Airbnb

Airbnb je webová platforma spojující soukromé majitele volných domů, bytů nebo pokojů se zájemci hledajícími nocleh, zejména turisty a cestovateli. Společnost Airbnb nevlastní žádnou z nabízených nemovitostí, funguje pouze jako zprostředkovatel mezi hosty a hostiteli. Tento online trh působí ve více než 81 tisících městech ve 191 zemích celosvětově a nabízí přes 6 milionu nabídek.

Využívání Airbnb znamená pro hostitele způsob, jak získat příjem z jejich nemovitosti, avšak s rizikem poškození majetku. Pro hosty představuje možnost relativně levnějšího ubytování v porovnání s hotely. Založení účtu na Airbnb je zdarma a je k tomu zapotřebí zadat jméno, e-mail, datum narození a heslo. Zarezervovat ubytování lze poté několika kliknutími. Pokud ubytování nevyužívá možnost `okamžité rezervace`, musí host vyčkat na potvrzení rezervace, na které má hostitel 24 hodin od obdržení rezervace.

Pro hostitele nabízí Airbnb několik možností. Může pronajmout pouze místo navíc v jeho domově jako například pokoj, pronajmout celý domov nebo může hostit zážitky v místě bydliště. (14)

3.8.1 Historie Airbnb

Počátek Airbnb sahá do roku 2007, kdy si spolubydlicí Joe Gebbia a Brian Chesky nemohli dovolit nájem bytu v San Franciscu. Tento rok se v San Franciscu pořádala velká konference designu a pro účastníky bylo obtížné sehnat pokoj v hotelu. Dvojici napadlo sdílet své obydlí s přijíždějícími designery, poskytnout jim nafukovací matraci a připravit snídani. V roce 2007 vytvořili jednoduchou stránku airbedandbreakfast.com a umístili do svého bytu tři nafukovací matrace. Jejich prvními hosty byli dva muži a jedna žena. Každý z nich zaplatil 80 amerických dolarů za pobyt.

V roce 2009 došlo ke zkrácení názvu z `Air Bed & Breakfast` na jednodušší `Airbnb` a v dubnu stejného roku získali investici v hodnotě 600 tisíc amerických dolarů od Sequoia Capital. Čtyři roky po ubytování prvních hostů na nafukovacích matracích Airbnb fungovalo v 89 zemích a dosáhlo 1 milionu zarezervovaných nocí. Po incidentu v létě roku 2012 v Malajsii, kdy došlo k velkému poškození bytu a majetku hostitele, společnost implementovala krycí politiku v podobě hostitelské záruky, která sahá až do výše 1 milionu amerických dolarů.

Od roku 2014 se společnost Airbnb potýká s omezeními a regulacemi v řadě velkých světových měst. Přesto v letech 2016 až 2019 společnost rozšiřovala svoje služby o několik produktů jako Airbnb zážitky, Airbnb Plus, elitní výběr nabídek osobně prověřený zástupci společnosti Airbnb, nebo HotelTonight, aplikaci, jenž pomáhá lidem zarezervovat pokoj v hotelu na poslední chvíli. (15)

3.8.2 Hostitelství zážitků

Zážitky jsou aktivity vytvořené a realizované místními obyvateli. Nejedná se pouze o klasické kurzy nebo prohlídky s průvodcem. Zážitky mají za úkol dostat cestovatele do světa hostitele a zanechat v něm kulturní zážitek. Jsou příležitostí pro každého, jenž chce sdílet své dovednosti, koníčky a odbornost. Trvají v průměru několik hodin a jedná se o všechno od dlouhých horských túr po workshopy. Nabízejí různé úrovně a všechny zážitky jsou posuzovány Airbnb, aby splňovaly standardy kvality. (16)

3.8.3 Hostitelská záruka

Jedná se o ochranu před poškozením majetku až do výše 1 milionu amerických dolarů. Tato záruka se vztahuje na každého hostitele a každou nabídku a je zdarma u každé

rezervace. Hostitelská záruka pomáhá, když host není ochoten zaplatit. Chráněny jsou všechny nabídky na Airbnb ve všech zemích a vztahují se na poškození hostitelova majetku, tedy domova, pokoje a vybavení.

Nevztahuje se na uplatnění nároku třetí stranou při újmě na zdraví a poškození majetku, poškození sdílených nebo společných prostor v budově, které nejsou součástí nabídky. Dále poškození způsobené domácím mazlíčkem, poškození způsobené běžným opotřebením a hotovost. Při poškození je třeba dodat dokumentaci (fotky, účtenky) a ty budou součástí vyhodnocovacího procesu. (17)

3.8.4 Cena rezervace

Celková cena rezervace na Airbnb se skládá ze sazby za noc a případně z dalších nákladů a poplatků určených hostitelem nebo Airbnb. Tyto náklady a poplatky zahrnují:

- servisní poplatek Airbnb
- poplatek za úklid
- poplatek za hosta navíc
- kauce
- daň z přidané hodnoty
- místní daně.

Platby za rezervace jsou hostům strženy z bankovních účtů ihned po přijetí žádosti o rezervaci hostitelem nebo ihned, pokud hosté využijí funkci okamžité rezervace. (18)

3.8.5 Poplatky za rezervaci ubytování přes Airbnb

Airbnb účtuje dva různé druhy servisních poplatků za rezervaci, sdílený poplatek hosta a hostitele a poplatek hrazený výhradně hostitelem.

Sdílený poplatek hostitele a hosta v sobě zahrnuje servisní poplatek hostitele a servisní poplatek hosta. Servisní poplatek hostitele činí pro většinu hostitelů 3 %, může mít vyšší hodnotu u nabídek s velmi přísnými storno podmínkami nebo u hostitelů v Itálii. Poplatek pro nabídky v kontinentální Číně je 10 %. Tento poplatek je vypočítán ze součtu ceny rezervace, tedy ceny za noc, poplatku za úklid, poplatky za hosta navíc, a je automaticky stržen z výplaty pro hostitele.

Servisní poplatek hosta se také vypočítává z celkové ceny rezervace zahrnující poplatek za úklid a hosta navíc a obvykle se pohybuje okolo 13 %. Tento poplatek se různí

na základě faktorů rezervace a je hostům zobrazen během platby při rezervaci. V kontinentální Číně tento servisní poplatek hosté neplatí. Airbnb hostitelům nezobrazuje, za jakou konečnou cenu jeho ubytování nabízí. Pokud hostitel pravidelně nekontroluje svou nabídku z pohledu hosta, neví, za jakou cenu je jeho ubytování hostům nabízeno.

Poplatek hrazený výhradně hostitelem se pohybuje v rozmezí od 14 do 20 % a je povinnou součástí poplatků hotelů a dalších pohostinských služeb. Tento poplatek slouží k tomu, aby mohli podnikatelé v ubytovacích službách kontrolovat konečnou cenu pro hosty. Správci nemovitostí si tak mohou vybrat mezi sdíleným poplatkem hosta a hostitele a poplatkem hrazeným výhradně hostitelem. K servisnímu poplatku hosta i hostitele je přičtena DPH. (19)

3.8.6 Sankce za zrušení rezervace hostitelem

Zrušení rezervací je pro hosty komplikací, a proto Airbnb uplatňuje následující sankce při zrušení rezervace hostitelem:

- Storno poplatek – odečtená částka se odvíjí od toho, kdy je rezervace přijata a jak dlouho před příjezdem je zrušena. Pokud hostitel rezervaci zruší více než 7 dní před začátkem, odečítá se 50 USD z příští výplaty, pokud méně než 7 dní, odečítá se 100 USD. Hostitel může být tohoto poplatku zproštěn, pokud dokončil minimálně 10 po sobě jdoucích rezervací bez zrušení.
- Nedostupný kalendář – hostitel není schopen po určitou dobu přijímat žádné rezervace.
- Automatické hodnocení – u nabídky je zveřejněno automatické hodnocení, které má za úkol informovat ostatní potenciální hosty o zrušení jedné z hostitelových rezervací. Toto hodnocení nelze odstranit, ale lze na něj reagovat a podat vysvětlení.
- Pozastavení účtu – při zrušení 3 a více rezervací za období jednoho roku může Airbnb nabídku deaktivovat. (20)

3.8.7 Sankce za zrušení rezervace hostem

Hostitelé na Airbnb si volí z flexibilních, mírných, a přísných storno podmínek pro své hosty:

- Flexibilní – finanční náhradu v plné výši host získá, pokud zruší rezervaci nejméně 24 hodin před příjezdem do ubytování.
- Mírné – finanční náhradu v plné výši host obdrží, když ke zrušení rezervace dojde minimálně 5 dní před příjezdem.
- Přísné – k plné finanční náhradě dojde, pokud host zruší rezervaci minimálně 14 celých dní před příjezdem. (20)

3.8.8 Status Superhostitel

O status Superhostitele nemusí hostitel nijak žádat. Pokud splňuje požadavky v čtvrtletním posouzení, bude mu status přidělen automaticky. Čtvrtletní posouzení jsou každý rok 1. ledna, 1. dubna, 1. července a 1. října. Požadavky pro získání statutu Superhostitel jsou posuzovány za posledních dvanáct měsíců. Pro získání statutu Superhostitel je potřeba mít účet v pořádku a splnit následující požadavky:

- Dokončit minimálně deset pobytů nebo alespoň tři rezervace v délce dohromady sto nocí
- Index odpovědí minimálně 90 %
- Index zrušených rezervací maximálně 1 %
- Celkové hodnocení alespoň 4,8. (21)

3.9 Povinnosti hostitele Airbnb v České republice

3.9.1 Živnost a daně

Majitel bytu musí nejprve dojít k rozhodnutí, zda chce v bytě provozovat krátkodobý či dlouhodobý pronájem. Živnostenský zákon č. 455/1991 Sb. uvádí v § 3 odst. 2 písm. ah), že živností není "*pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor*". Pokud se však majitel nemovitosti rozhodne o soustavnou činnost provozovanou za účelem zisku, kdy obsahem není jen pronájem bytu, ale i poskytování dalších služeb jako úklid nebo poskytování čistého povlečení, jedná se o živnost volnou, obor 55 ubytovací služby. Na příslušném živnostenském úřadě je poté třeba provést ohlášení živnosti volné.

V případě, že se jedná o krátkodobý pronájem, je příjem z poskytování služeb příjmem podle § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. V případě dlouhodobého pronájmu jde o příjem z nájmu dle § 9 zákona o daních z příjmu. V obou případech daň ze základu daně zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15 %. (28)

3.9.2 Místní poplatek z pobytu

Provoz krátkodobého pronájmu přes Airbnb podléhá místnímu poplatku z pobytu. Předmětem tohoto poplatku je úplatný pobyt trvající maximálně 60 dní u jednoho poskytovatele pobytu. Výběr poplatku z pobytu upravuje zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazná vyhláška č. 18/2019 Sb. hl. m. Prahy, o místním poplatku z pobytu, jejíž účinnost je od 1. 1. 2020. Poplatek z pobytu je povinna platit osoba, jež v obci není přihlášená k trvalému pobytu a je jí poskytnuto ubytování v délce maximálně 60 po sobě jdoucích kalendářních dní, nazývána je poplatník. Poskytovatel pobytu za úplatu, tedy plátce, je povinen vybrat od poplatníka poplatek z pobytu ve stanovené výši a odvést jej obci. Povinnost platit poplatek vzniká poskytnutím úplatného pobytu a plátce je povinen ohlásit se správci poplatku do 30 dnů ode dne zahájení činnosti. Sankce za neplnění povinnosti odvádět poplatek z pobytu může sahát až do výše 500 000 Kč.

Sazba poplatku je 21 Kč za osobu a každý den pobytu bez dne počátku pobytu. Jde o součet maximální sazby rekreačního a lázeňského poplatku. Po skončení každého měsíce má plátce poplatku povinnost nahlásit do 15. dne každého následujícího měsíce pomocí formuláře Ohlášení k místnímu poplatku k pobytu správci poplatku:

„a) počet dnů pobytu osob, kterým byl poskytnut úplatný pobyt a které podléhají poplatku,

b) počet dnů pobytu osob, kterým byl poskytnut úplatný pobyt a které jsou od poplatku osvobozeny,

c) celkovou částku poplatku, kterou je povinen za osoby podléhající poplatku odvést.“

Od poplatku jsou osvobozeny osoby nevidomé, držitelé průkazu ZTP, osoby mladší 18 let, osoby hospitalizované ve zdravotnickém zařízení, osoby pečující o děti na zotavovací akci. Dále jsou od poplatku osvobozeny i osoby ubytované v ubytovných sportovních klubů a tělovýchovných jednot, pokud cena za ubytování nepřesáhne trojnásobek výše poplatku. (29)

3.9.3 Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt

Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt je předchůdcem poplatku z pobytu, vztahovaly se na něj stejné podmínky jako k výše zmíněnému poplatku z pobytu. Sazba poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt byla v Praze 15 Kč za osobu a každý započatý den pobytu, vyjma dne příchodu do ubytování. Tento poplatek byl zrušen k 31.12.2019. (30)

3.9.4 Evidenční povinnost

Plátce místního poplatku z pobytu má povinnosti vést v elektronické nebo listinné podobě evidenční knihu, a to v souladu se zákonem č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích ve znění pozdějších předpisů. „Zápisy do evidenční knihy musí být vedeny správně, úplně, průkazně, přehledně, srozumitelně, způsobem zaručujícím trvalost zápisů a musí být uspořádány postupně z časového hlediska. Plátce poplatku je povinen uchovávat evidenční knihu po dobu 6 let ode dne provedení posledního zápisu.“ Do evidenční knihy ubytovatel zapisuje údaje týkající se osoby, které je poskytován úplatný pobyt. Tyto údaje jsou:

„a) den počátku a den konce pobytu,

b) jméno, popřípadě jména, příjmení a adresa místa přihlášení nebo obdobného místa v zahraničí,

c) datum narození,

d) číslo a druh průkazu totožnost,

e) výše vybraného poplatku, nebo důvod osvobození od poplatku.“ (31)

3.9.5 Hlášení pobytu cizinců

Pokud ubytovatel poskytuje ubytování cizincům, vztahují se na něj povinnosti dle zákona č. 222/2017, kterým byl změněn zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky. Pro ubytovatele přinesl zásadní změnu novelizovaný § 102.

„Oznámení ubytování:

(1) Ubytovatel je povinen oznámit ubytování cizince do 3 pracovních dnů po jeho ubytování; oznámení učiní útvaru policie.

(2) Povinnost oznámit ubytování lze splnit

- a) předložením přihlašovacího tiskopisu zpracovaného podle § 103 písm. b),*
- b) předložením stejnopisu listinného dokumentu obsahujícího údaje v rozsahu přihlašovacího tiskopisu zpracovaného podle § 103 písm. b), nebo*
- c) prostřednictvím dálkového přístupu vyplněním elektronického formuláře s využitím internetové aplikace v rozsahu údajů vedených v přihlašovacím tiskopisu.“ (32)*

3.9.6 Televizní a rozhlasové poplatky

Pokud má ubytovatel v bytě umístěn rozhlasový nebo televizní přijímač, je dle § 5 odst. 3 zák. č. 348/2005 Sb., o rozhlasových a televizních poplatcích povinen platit rozhlasové a televizní poplatky. K těmto poplatkům se registruje u Českého rozhlasu a České televize. Rozhlasový poplatek je 45 Kč měsíčně a televizní poplatek je 135 Kč měsíčně. Poskytovatel ubytovacích služeb platí vždy částku za každé rádio a každou televizi, kterou využívá k podnikání anebo v souvislosti s ním. (28)

4 Vlastní práce

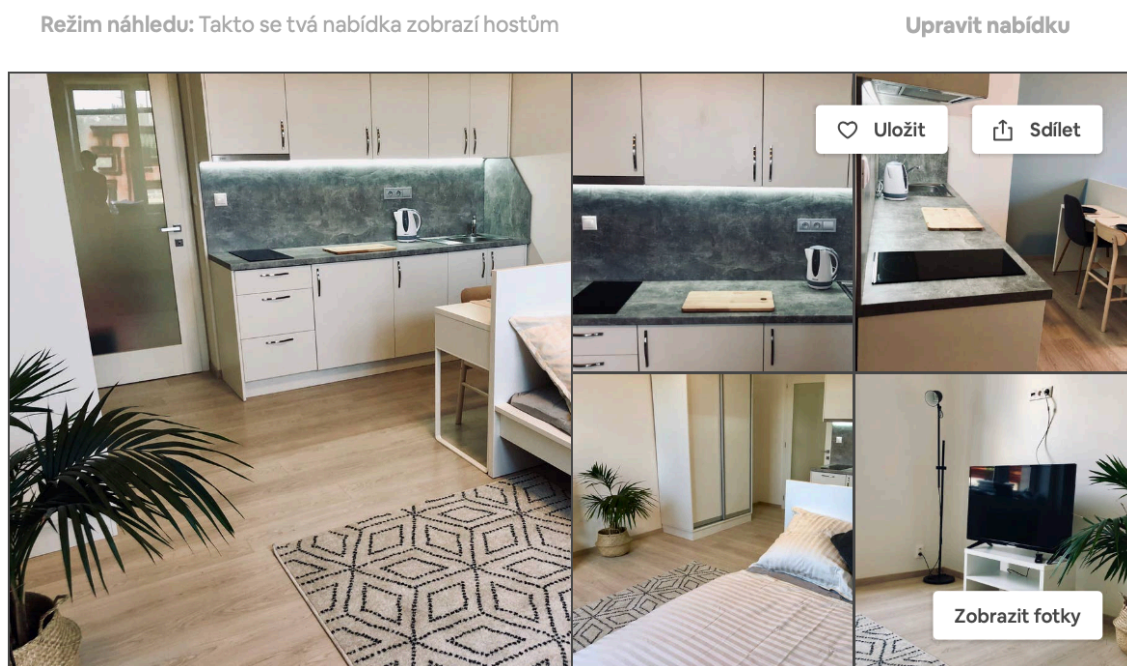
V rámci praktické části diplomové práce byl krátkodobě pronajímán byt pomocí sdílené ekonomiky, digitální platformy Airbnb.

4.1 Nabídka bytu na Airbnb

Předmětem nabídky byl byt nacházející se na adrese V Závětrí v Praze Holešovicích. Byt byl majitelem zakoupen v prvním čtvrtletí roku 2019 za účelem investice. Nachází se těsně vedle vlakového nádraží Praha-Holešovice a přibližně 200 metrů od stanice metra Nádraží Holešovice. Poloha bytu je pro ubytované hosty výhodná zejména proto, že se mohou metrem do centra města Prahy dopravit do 5 minut a při využití taxi služby či Uberu se dopraví z letiště do 30 minut. Holešovice je živá část Prahy, jež krátkodobým cestovatelům nabízí mnoho restaurací, kaváren, klubů, parků i obchodů. V blízkosti bytu mohou nalézt Výstaviště Holešovice, park Stromovka, industriální udergroundový klub Cross Club nebo pražskou ZOO.

Dům, ve kterém se byt nachází, byl postaven roku 1952 a v roce 2017 prošel kompletní rekonstrukcí. Proběhla výměna oken, fasády, zdí, podlah a byl instalován nový výtah, což vedlo k usnadnění pohybu po domě vozíčkářům a rodičům s kočárky. Kvůli bezpečnosti je celý pozemek okolo domu oplocen a dostat se na něj lze pouze přes branku a bránu, od nichž mají klíče jen majitelé bytů v domě. Byt se nachází ve druhém patře s okny orientovanými do kolejiště na severovýchod. Od kolejí je byt oddělen protihlukovou skleněnou stěnou a odhlučněnými okny. Protihluková stěna se často stává terčem sprejerů, jejichž výtvary zhoršují výhled a osvit bytu.

Obrázek 1 Náhled nabídky na Airbnb



New clean studio 5 mins from city centre (Upravit nabídku)



Monika

Prague 7

2 hosté 1 ložnice 1 lůžko 1 koupelna

- Celý dům/byt**
Ubytování typu byt budeš mít jen pro sebe.
- Zářivě čisté**
11 posledních hostů řeklo, že toto místo září čistotou.
- Skvělá komunikace**
95 % nedávných hostů hodnotí hostitele Monika 5 hvězdičkami za komunikaci.
- Vynikající pohostinnost**
10 hosté/hostů v poslední době chválili/chválilo hostitele Monika za vynikající pohostinnost.

K zobrazení cen zadej termín
4,57 (35 hodnocení)

Termín

Příjezd

→ Odjezd

Hosté

1 host

Přidej termín

Nahlásit tuto nabídku

Zdroj: (65)

Byt se skládá z jednoho pokoje s kuchyňským koutem, chodby a koupelny. Pokoj je vybaven manželskou postelí, smart televizí, šatní skříní a jídelním stolem se dvěma židlemi. Kuchyňský kout obsahuje indukční varnou desku, odsavač par, lednici, dřez, hrnce, pánve a nádobí. Koupelna je vytápěna podlahovým topením a hosté zde naleznou sprchový kout, fén na vlasy, mýdlo, pastu na zuby, sprchový gel a šampon. Jelikož je byt orientován z části na východ, byly na okna nainstalovány zatemňovací závěsy. Celý byt

pokrývá vysokorychlostní bezdrátový internet a hosté k němu mají přístup zdarma. Každý host má v bytě připravené čisté ložní prádlo, ručník a toaletní papír.

V bytě lze ubytovat maximálně dva hosty a platí zde zákaz kouření, zákaz domácích mazlíčků a zákaz večírků. V domě je striktně dodržován noční klid a při příjezdu je každému hostu zdůrazněno, že jej musí dodržovat. Příjezd hostů je možný mezi 14:00-22:00 a odjezd do 11:00. Jsou aplikovány mírné storno podmínky, to znamená, že hosté mohou zrušit rezervaci více než pět dní před příjezdem, aniž by jim byl účtován storno poplatek. U nabídky je aktivována funkce Okamžitá rezervace, hostům je tak rezervace potvrzena ihned po jejím vytvoření, nemusí zasílat žádost a čekat na její potvrzení hostitelem.

Standardní cena za noc se pohybuje v rozmezí od 500 Kč do 2 600 Kč. Většinou není využívána funkce `Chytrá tvorba cen`, jež umožňuje nastavit ceny tak, aby automaticky reagovaly na poptávku. Odvíjí se od nastaveného rozmezí cen a od toho, kolik lidí vyhledává podobné nabídky ubytování, na jaké termíny se dívají a zda jsou rezervovány jiné nabídky ubytování. U nabídky jsou nabízeny slevy podle délky pobytu. Pokud si host zarezervuje ubytování na více než týden, bude mu poskytnuta sleva 10 %, pokud rezervuje pobyt delší než jeden měsíc, bude mu poskytnuta sleva 15 %. Kauce ani poplatek za úklid není účtován navíc, je již započítán v ceně ubytování. Při zarezervování ubytování pouze jedním hostem platí standardní cena, pokud si byt zarezervují dva hosté, platí 150 Kč navíc.

4.2 Průběh rezervace a ubytování hostů

Prvním krokem rezervace na Airbnb je vytvoření hostova profilu. Host zadá své údaje jako je jméno nebo adresa. Pro zvýšení důvěryhodnosti hosta je vhodné přidat i jeho profilovou fotografii a telefonní číslo, na kterém ho může hostitel kontaktovat. Ověření totožnosti hosta zajišťuje Airbnb několika způsoby, nejčastěji od hostů vyžaduje fotografii platného dokladu (řidičský průkaz, pas nebo občanský průkaz), kterou porovná s profilovou fotografií, případně pak hosta požádá o fotografii novou.

Po ověření totožnosti může host vybírat z mnoha jedinečných nabídek. Zadá datum odjezdu a příjezdu, počet hostů a cenové rozmezí, ve kterém je ochoten si ubytování zarezervovat. Pokud má host jakékoliv dotazy na hostitele ohledně ubytování, může mu kdykoliv zaslat zprávu.

V případě, že host našel nabídku podle jeho představ, je čas na oficiální potvrzení, které probíhá třemi způsoby:

1. Okamžitá rezervace. Řada hostitelů nechce ztrácet čas schvalováním každé rezervace a chtějí dát hostům možnost a jistotu mít ubytování rezervované okamžitě. Tento způsob potvrzení rezervace je využíván i v případě bytu v praktické části této práce.
2. Žádost o rezervaci. Někteří hostitelé chtějí mít větší kontrolu nad svými rezervacemi, a tak upřednostňují tuto variantu, kdy sami oficiální rezervaci schválí. Host při žádosti o rezervaci zadá své platební údaje a čeká. Hostitel má na vyjádření se k rezervaci 24 hodin. Pokud rezervaci schválí, je automaticky potvrzena.
3. Předschválení a speciální nabídky. V tom případě, kdy host kontaktuje hostitele s dotazy a požadavky, může hostitel na zprávu odpovědět výzvou k provedení rezervace. Buď může toto provést prostřednictvím předschválení, což je pozvánka k dokončení rezervace, nebo pomocí funkce Speciální nabídky. Ta dává hostiteli šanci dát hostovi výjimečnou nabídku, například zvýhodněnou cenu.

Platební údaje hosta jsou přijaty v moment, kdy odešle žádost o rezervaci, a celá požadovaná platba za ubytování je mu z bankovního účtu stržena, jakmile hostitel jeho žádost přijme nebo host využije funkci Okamžitá rezervace. Airbnb poté zadržuje platbu na svém účtu a vyplácí ji hostiteli až 24 hodin po příjezdu hosta. Zadržování výplat funguje tímto způsobem z toho důvodu, aby obě strany získaly čas zjistit, že je vše tak, jak očekávaly. Airbnb podporuje různé platební metody v závislosti na zemi, v níž je veden platební účet. Celosvětově je dostupná většina hlavních kreditních karet jako Visa, MasterCard nebo JCB a řada debetních karet. V aplikaci pro iOS lze pro platbu využít Apple Pay a v aplikaci pro Android Google Pay. Ve vybraných zemích je možné použít PayPal.

Vzhledem k tomu, že Airbnb hostitelům nezobrazuje konečnou cenu včetně všech poplatků, která je hostům nabídnuta, nemají tak jasný přehled o tom, jakou cenu skutečně hosté zaplatí. Proto je vhodné pravidelně kontrolovat nabídku i z pohledu hostů. Jak je vidět z obrázku (Obrázek 2) níže, v období 17. až 19. února 2020 byla cena nabídky *New clean studio 5 mins from city centre* zadaná hostitelem 580 Kč za noc. Obrázek 3 zobrazuje náhled vyhledávání nabídek, jak jej viděli hosté. Cena za noc na jednoho hosta nabízená Airbnb byla 671 Kč. Poplatek pro hosta v tomto případě činil 91 Kč, tedy 15,7 %.

Obrázek 2 Cena za noc a jednoho hosta zadaná hostitelem

	po 17	út 18	st 19
Cozy apartment 5 mins from city c... + Přidat interní jméno	Kč670	Kč670	Kč670
New clean studio 5 mins from city c... + Přidat interní jméno	Kč580	Kč580	Kč580

Zdroj: (65)

Obrázek 3 Cena za noc a jednoho hosta zobrazovaná v nabídkách Airbnb

Prague · Pobyty

17. úno - 19. úno | 1 host | Služební cesta | Typ ubytování | Cena | Okamžitá rezervace | Další filtry

Celý byt ★ 4,61 (31)

New clean studio 5 mins from city centre

2 hosté · 1 ložnice · 1 lůžko · 1 koupelna
Wifi · Kuchyň · Topení

Kč880 ~~Kč671~~ /noc
Celkem Kč1 341

Vzácný objev

Zdroj: (65)

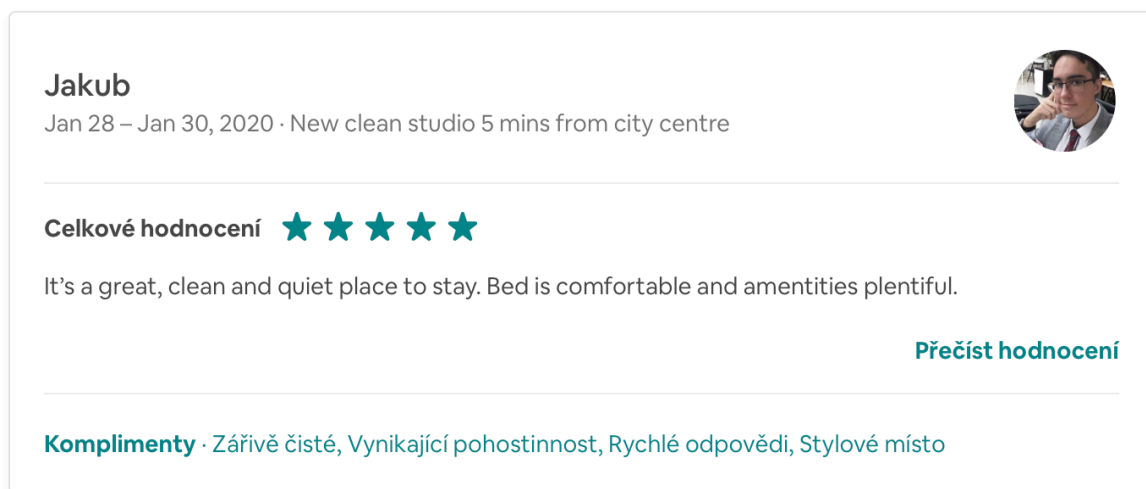
Před příjezdem hosta je vhodné se s ním předem domluvit na čase příjezdu z důvodu lepšího time managementu. Hostitel tak má dostatek času na úklid a méně času stráví čekáním. Byt je vždy připravován v den příjezdu hosta. Byt je větrán, je čistě povlékaná postel, uklizená a vydesinfikovaná koupelna i kuchyň, umyté nádobí, utřený prach, vyluxované a vytřené podlahy a připravené čisté ručníky. Po některých hostech je potřeba umýt lednici, troubu nebo mikrovlnnou troubu a po všech vynést odpadky.

Hosté se do ubytování přepravují sami a první setkání s nimi vždy probíhá před vchodem do domu. Po úvodním přivítání jsou zavedeni do bytu, někteří pomocí výtahu, někteří po schodech. Po seznámení se s bytem jim jsou vysvětlena pravidla v domě včetně zákazu kouření a večírků a dodržování nočního klidu. Každý host obdrží sadu klíčů, jež obsahuje jeden klíč od bytu a jeden klíč od hlavních dveří v domě a branky. Poté jsou

v bytě zanechání sami s informací, že v případě jakéhokoliv dotazu nebo problému mohou zaslat zprávu. Při odjezdu hosté odkládají klíče na stůl a zabouchnou za sebou dveře, a to do jedenácti hodin dopoledne, což je nejzazší čas odjezdu.

Ihned po odjezdu může host nabídku ohodnotit hvězdičkami a napsat veřejné hodnocení, jež se zobrazí na profilu ubytování. Hodnocení je limitováno tisíci znaky a hvězdičkami se jednotlivě hodnotí kritéria komunikace, přesnost, lokalita, příjezd, hodnota a čistota. Na napsání hodnocení má host 14 dní po odjezdu z ubytování. Kladné hodnocení je žádoucí, jelikož zvyšuje počet hostů, kteří si nabídku zobrazí a posléze zarezervují. Hodnocení je jedním z kritérií pro získání statutu Superhostitel, které také zvyšuje zájem hostů o nabídku. Hosté mohou dále zadat komplimenty, tedy vyzdvihnout ty oblasti, které se jim na ubytování líbily nejvíce. Tyto komplimenty mohou být stylové místo, rychlé odpovědi, zářivě čisté, vynikající pohostinnost, úžasné vybavení, místní tipy a promyšlená vylepšení. Na druhou stranu mohou hosté zanechat i zpětnou vazbu v podobě doporučení na zlepšení.

Obrázek 4 Náhled pětihvězdičkového hodnocení



Zdroj: (65)

Obrázek 5 Hodnocení bytu po sedmi měsících

Hodnocení

★ 4,57 | 35 hodnocení

Hledat hodnocení 🔍

Komunikace	4,9	Příjezd	4,8
Přesnost	4,7	Hodnota	4,7
Lokalita	4,6	Čistota	4,6

Zdroj: (65)

4.3 Krátkodobý pronájem bytu přes Airbnb

Za sedm měsíců pronajímání bylo v bytě přes platformu Airbnb ubytováno 63 hostů na celkem 172 noci. Průměrná délka pobytu byla 2,7 noci. V prvních dvou týdnech pronajímání bylo možné se v bytě ubytovat i pouze na jednu noc. Po dvou zkušenostech s těmito hosty na jednu noc však bylo od této možnosti upuštěno vzhledem k nevýhodnosti a k nákladům, které byly v těchto případech příliš vysoké.

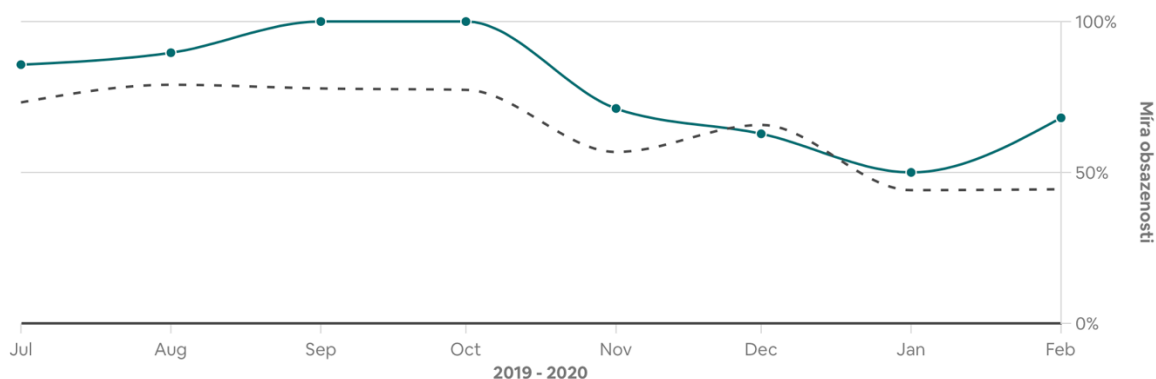
Graf 1 Míra obsazenosti bytu

Průměrná obsazenost ⓘ

78%

65%

● Míra obsazenosti - - - Průměr trhu



Zdroj: (65)

Průměrná míra obsazenosti je počet rezervovaných nocí vydělený celkovým počtem nocí, které je možné rezervovat. Míru obsazenosti bytu se s výjimkou měsíce prosinec

dařilo držet nad průměrem trhu a v měsících září a říjnu byla obsazenost bytu stoprocentní. Průměrná míra obsazenosti bytu za sedm měsíců byla o 13 % vyšší v porovnání s průměrem trhu, který byl 65 %.

Obrázek 6 Výstup z Airbnb aplikace, sekce Produktivita

Nabídka	Počet zobrazení 1. stránky za den [?]	vs. medián trhu [?]	Kliknutí na 1. stránce [?]	CTR z první stránky [?]
 New clean studio 5 mins from city centre	8878	+187% 3096	185	2.1%

Zdroj: (65)

Obrázek 6 zobrazuje výstup ze sekce Produktivita v aplikaci Airbnb. Počet zobrazení první stránky za den znamená počet jednotlivých návštěvníků, kteří si nabídku prohlédli v prvních 10 výsledcích vyhledávání. U nabídky je o 187 % vyšší ve srovnání s mediánem trhu, který je 3 096. Kliknutí na první stránce počítá průměrný denní počet jednotlivých návštěvníků, kteří si nabídku prohlédli v prvních 10 výsledcích vyhledávání a klikli na ni. U nabídky vychází na 185 návštěvníků denně. Posledním ukazatelem je CTR (click-through rate), tedy míra prokliku z první stránky, jež udává počet jednotlivých návštěvníků, kteří klikli na nabídku, vydělený počtem návštěvníků, kteří si nabídku prohlédli v prvních 10 výsledcích vyhledávání. U nabídky vyšlo 2,1 %.

4.3.1 Příjmy z krátkodobého pronájmu

Příjmy z krátkodobého pronájmu přes Airbnb byly vyčísleny pomocí reálného pronajímání bytu za sedm měsíců. Každý ubytovaný host, případně pár hostů, byl zapsán do kompletní souhrnné tabulky (Příloha I), kde bylo uváděno datum příjezdu, počet nocí, jméno hosta, výplata od Airbnb a poplatek Airbnb placený hostitelem. Tabulka 1 níže ukazuje souhrn hostů za měsíc září 2019.

Tabulka 1 Souhrn hostů a příjmů za měsíc září 2019

Datum	Nocí	Jméno hosta	Výplata	Poplatek		
29.09.2019	3	Stefanie Bühling	2 885,26	108,74		
27.09.2019	2	Maria Orozco	1 923,55	72,45		
25.09.2019	2	Andrea Engels	1 538,07	57,93		
21.09.2019	4	Ragnhild Kristine Dæhlen	3 847,10	144,90		
18.09.2019	2	István Péter	1 923,54	72,46		
16.09.2019	2	Arkadiusz Fiut	1 922,69	72,40		
14.09.2019	2	Chelsea Barcomb	1 538,06	57,94		
10.09.2019	4	Rafał Tarasiuk	3 848,40	144,96		
01.09.2019	7	Nelly Tornare	5 383,18	202,82	září	24 809,85

Zdroj: vlastní zpracování, 2020 (65)

Průměrná cena na noc za celý byt během pronajímaného období vycházela na 862 Kč. Nejvýnosnějším měsícem byl prosinec 2019, a to z důvodu Vánoc a oslav Nového roku, kdy se cena za noc vyšplhala až na hodnotu 2 600 Kč pro dvě osoby. Průměrná cena za noc byla v prosinci 1 197 Kč. Na druhou stranu nejslabším měsícem byl následující leden 2020, a to s výdělkem 10 201 Kč a s průměrnou cenou za noc 660 Kč. Průměrná cena za noc v lednu klesla téměř na polovinu oproti prosincové. Jak je vidět z Tabulky 2, celkově bylo z krátkodobého pronájmu přes Airbnb za sedm měsíců utrženo 148 268 Kč. Za dvanáct měsíců činí příjmy z krátkodobého pronájmu 254 174 Kč.

Tabulka 2 Celkové roční příjmy z pronájmu bytu přes Airbnb

Celkové příjmy za rok	254 174 Kč
Příjmy za 7 měsíců	148 268 Kč
Celkem ubytovaných hostů	63
Celkem rezervovaných nocí	172
Průměrná délka pobytu	2,7 nocí
Průměrná cena za noc	862 Kč
Průměrný příjem za měsíc	21 181 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020 (Příloha I) (65)

4.3.2 Provozní výdaje při krátkodobém pronájmu

Výdaje při krátkodobém pronajímání jsou rozděleny na kategorii provozní výdaje, jež zahrnují pravidelné měsíční platby, výdaje na jednoho hosta, pravidelné roční platby a mimořádné výdaje a na kategorii implicitní náklady, jež představují čas strávený činnostmi v rámci krátkodobého pronajímání bytu. Mimo tyto kategorie vystupuje

poplatek z pobytu, jež je poplatek vybírán provozovatelem ubytování od ubytovaných hostů a placen Magistrátu hl. m. Prahy.

Mezi pravidelné měsíční platby patří zálohové platby společenství vlastníků jednotek spojené s užíváním jednotky zahrnující měsíční platby za vodu a dále měsíční platby za elektřinu společnosti PRE, internet společnosti Airwaynet a televizní poplatek České televizi. Zálohové platby spojené s užíváním jednotky zahrnují fond oprav, úklid domu, pojištění domu, výtah, revize, elektřinu ve společných prostorách domu, odvoz odpadu, správu domu a vodné a stočné. Měsíční zálohová platba za bytovou jednotku činí 2 205 Kč včetně zálohy na vodné a stočné 700 Kč (Příloha II), za elektřinu 920 Kč měsíčně (Příloha III), za internet 390 Kč za měsíc (Příloha IV). Poslední položkou pravidelných měsíčních plateb je televizní poplatek ve výši 135 Kč měsíčně (28).

Tabulka 3 Měsíční zálohové platby SVJ

Zálohové platby SVJ	měsíčně
Fond oprav	780 Kč
Úklid domu	184 Kč
Pojištění domu	95 Kč
Výtah	107 Kč
Revize	26 Kč
Elektřina spol. prostor	58 Kč
Odvoz odpadu	105 Kč
Správa domu	150 Kč
Vodné a stočné	700 Kč
Celkem	2 205 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Byt byl zakoupen začátkem roku 2019, proto jsou výdaje na elektřinu a vodné a stočné vyjádřeny zálohovými platbami. Všechny měsíční platby jsou majitelem bytu hrazeny každý měsíc i v takovém případě, že byt není obsazen hosty, a proto jsou zahrnuty do výpočtu jako výdaje na krátkodobý pronájem. Celkově tyto výdaje na měsíc činí 3 650 Kč, ročně pak 43 800 Kč.

Tabulka 4 Pravidelné měsíční platby

Pravidelné platby	měsíčně	ročně
Elektřina	920 Kč	11 040 Kč
Internet	390 Kč	4 680 Kč
Zálohové platby SVJ	2 205 Kč	26 460 Kč
Televizní poplatek	135 Kč	1 620 Kč
Celkem	3 650 Kč	43 800 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Dalšími provozními výdaji jsou výdaje, jež nelze počítat měsíčně. Tyto výdaje jsou u každého ubytovaného hosta neměnné, avšak každý měsíc se v součtu liší v závislosti na počtu ubytovaných hostů. Jsou proto počítány na jednoho hosta, případně pár hostů. Tyto výdaje v sobě zahrnují výdaje na úklid a přípravu bytu. Jedná se o praní prádla, toaletní papír, pytle na odpadky. Dalším výdajem je doprava osoby, jež byt pro hosty připravuje, přivítá je a předává jim klíče.

Největší položkou těchto výdajů je doprava z bydliště k pronajímanému bytu kvůli úklidu a předání bytu hostům a zpět. Vzdálenost bytu od bydliště je 28 km. Je počítáno s cestou tam a zpět. Využívaný automobil má průměrnou spotřebu 8 l na 100 km, tedy 0,08 l na 1 km. Podle serveru CCS byla v druhém pololetí roku 2019 průměrná cena pohonných hmot 32,10 Kč. Na každou cestu tam a zpět bylo spotřebováno 4,48 l (0,08 l na 1 km krát 56 km). Výdaj na dopravu vychází na 144 Kč na jednoho hosta. (33)

Další položkou je praní prádla pro každého hosta. Pro jednoho hosta se obvykle perou dvě sady povlečení, tedy dvě povlečení na polštář a dvě povlečení na přikrývku, dále prostěradlo, dvě velké osušky, jeden malý ručník na ruce a utěrku na nádobí. Prádlo pro jednoho hosta naplní celou jednu pračku o kapacitě 6-8 kg, výdaj tedy představuje jeden prací cyklus. Pro výpočet spotřeby je potřeba znát cenu elektřiny za kWh. Podle serveru Elektřina.cz stojí 1 kWh v Praze v roce 2019 průměrně 4,47 Kč. (34) Dále je potřeba znát cenu vody za 1 m³, která je podle serveru Elektřina.cz v roce 2019 v Praze 89,66 Kč (35), a cenu pracího přípravku. Je používán prací prostředek Persil Color gel, který při ceně 289 Kč vystačí na 70 pracích dávek. Jedna prací dávka tedy stojí 4 Kč. (71) Podle serveru Ušetřeno.cz je vzorec pro výpočet roční spotřeby pračky následující:

„Roční spotřeba pračky = $(220 \times \text{počet kWh za jeden cyklus uvedený na štítku} \times \text{cena kWh}) + (220 \times \text{počet litrů za jeden cyklus} \times \text{cena za litr vody}) + \text{cena pracích přípravků za rok}$ “ (36)

Štítky na novějších pračkách však již počítají s 220 pracími cykly za rok, proto lze tuto hodnotu ze vzorce vypustit a bude vypadat po dosazení konkrétních hodnot pračky Philco PLD 14840 (82) následovně:

$$\text{Roční spotřeba} = (180 \times 4,47) + (11\,031 \times 0,08966) = 1\,793,6 \text{ Kč}$$

Aby bylo možno získat cenu jednoho pracího cyklu, je potřeba tuto hodnotu vydělit 220 pracími cykly, se kterými bylo počítáno na štítku. Po vydělení vychází spotřeba vody a elektřiny jednoho pracího cyklu na 8 Kč. Po přičtení ceny 4 Kč za prací prostředek vyjde celková cena praní prádla pro jednoho hosta na 12 Kč.

Pro každého hosta jsou vždy připraveny dvě role toaletního papíru a jeden pytel na odpadky. Je používán toaletní papír Zewa Deluxe, jenž je nakupován po osmi rolích za 80 Kč. (72) Spotřeba na jednoho hosta činí 20 Kč. Pytle na odpadky jsou nakupovány po dvaceti kusech za 40 Kč. (73) Spotřeba na jednoho hosta vychází na 2 Kč. Výdaje na jednoho hosta celkově vychází na 178 Kč. Po vynásobení ročním počtem hostů vychází tyto výdaje na 19 203 Kč ročně.

Tabulka 5 Provozní výdaje na jednoho hosta

Provozní výdaje	na hosta	ročně
Doprava nafta	144 Kč	15 531 Kč
Praní prádla	12 Kč	1 296 Kč
Pytle na odpadky	2 Kč	216 Kč
Toaletní papír	20 Kč	2 160 Kč
Celkem	178 Kč	19 203 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Další položkou provozních výdajů jsou roční výdaje za pojištění domácnosti a daň z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že majitel bytu nebydlí v bytě sám, ale pronajímá jej dalším osobám, nemá kontrolu nad ohleduplností a šetrností hostů k jeho majetku a také k majetku ostatních osob v domě. Majitel se s hosty při jejich odjezdu nesetkává, a tak neví, zda si neodnáší nějaké jeho vybavení s sebou. Pojištění Náš Domov od ČSOB kryje vedle pojistných nebezpečí typu požár, výbuch, úder blesku, vichřice, mrazu také odcizení a vandalismus. Pokrývá tedy i ztráty způsobené odcizením majetku v bytě hosty. Dále

zahrnuje také pojištění odpovědnosti za újmu třetích osob až do výše 6 mil. Kč. Výše ročního pojistného je 3 516 Kč (Příloha V). Daň z nemovitých věcí pro rok 2019 byla 660 Kč (Příloha VI).

Dalšími výdaji jsou mimořádné výdaje, které jsou počítány souhrnně za celý rok. Jedná se o výdaje, jenž vznikají nepravidelně a někdy nepředvídatelně. Největší položkou je povlečení, které se praním několikrát do týdne opotřebovává více než při běžném používání. Za rok se nakoupily 4 sady nového povlečení po 175 Kč. (51) Mimořádné výdaje zahrnují zejména úklidové prostředky, které jsou nakupovány nepravidelně a mezi které patří Sanytol (66), WC čistič (67), prostředek na nádobí (68), mýdlo na ruce (69) a vůně do záchodu (70). Jelikož je součástí vybavení bytu i kuchyně a hosté v bytě mohou vařit, byl zakoupen na základě doporučeného vybavení od Airbnb pepř, sůl a olej. Nepředvídatelným mimořádným výdajem byl i nákup prostředků na ucpané odpady. Celkové mimořádné výdaje spojené s krátkodobým pronájmem činí 1 930 Kč za rok.

Tabulka 6 Mimořádné provozní výdaje za rok

Mimořádné provozní výdaje	
Povlečení 4x	700 Kč
Vůně záchod 2x	180 Kč
Sanytol 4x	388 Kč
WC čistič 3x	135 Kč
Jar na nádobí 2x	100 Kč
Sůl, pepř a olej	55 Kč
Mýdlo na ruce 4x	80 Kč
Přípravky na odpady	292 Kč
Celkem	1 930 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Pro přehlednost byly roční provozní výdaje shrnuty do následující tabulky. Celkové roční provozní výdaje při krátkodobém pronájmu jsou 69 109 Kč.

Tabulka 7 Celkové provozní výdaje za rok

Provozní výdaje	
Pravidelné platby	43 800 Kč
Provozní výdaje na hosta	19 203 Kč
Pojištění majetku	3 516 Kč
Daň z nemovitosti	660 Kč
Mimořádné provozní výdaje	1 930 Kč
Celkem	69 109 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.3.3 Implicitní náklady krátkodobého pronájmu

Poslední částí výdajů krátkodobého pronajímání přes Airbnb jsou implicitní náklady, jež představují ušlý zisk ze zaměstnání. Tyto náklady nejsou nikde evidovány, je třeba s nimi však počítat při rozhodování o druhu pronájmu bytu. Pro jejich výpočet je nutné znát hodnotu hrubé mzdy, kterou by bylo možné ze zaměstnání získat. Data byla čerpána ze serveru Českého statistického úřadu, podle kterého byl medián hrubé měsíční mzdy za rok 2018 v České republice s vyšším odborným nebo bakalářským vzděláním 34 125 Kč za 173,1 odpracovaných hodin měsíčně. Ze zaměstnání by bylo možné získat 197 Kč na hodinu. (37)

Za sedm měsíců pronajímání bylo ubytováno přes Airbnb 63 hostů. Čas strávený cestou do bytu kvůli úklidu a předání a zpět představuje jednu hodinu, po vynásobení počtem hostů a hodinovou sazbou vychází čas strávený cestováním na 12 411 Kč. Úklid bytu zabere průměrně půl hodiny. Po vynásobení počtem hostů vychází čas strávený úklidem na 6 206 Kč. Hosté mívají občas zpoždění zapříčiněná například zpožděním vlaku, letadla anebo dezorientací v neznámém prostředí. Proto se v nákladech objevuje i položka čekání na hosty, kterým bylo stráveno 10,25 hodin. Po vynásobení hodinovou sazbou vychází čekání na 2 019 Kč.

Správou Airbnb profilu hostitel trávil přibližně hodinu každý měsíc. V rámci této činnosti upravoval fotografie na profilu, upravoval popis nabídky, kontroloval a upravoval cenu nabídky, psal hodnocení na hosty, komunikoval s novými hosty a kontroloval platby. Implicitní náklady za správu profilu na Airbnb a komunikaci s hosty byly 1 379 Kč. Do administrativní činnosti v rámci implicitních nákladů patří čas strávený hlášením cizinců na cizineckou policii, vedením evidenční knihy a hrazením poplatků z pobytu Magistrátu

hl. m. Prahy. Těmito činnostmi průměrně hostitel stráví 30 minut na jednoho hosta, případně pár hostů. Za sedm měsíců administrativou strávil 31,5 hodin, což při vynásobení hodinovou sazbou vyšlo na 6 206 Kč.

Mimořádnými implicitními náklady jsou myšleny neplánované výjezdy do bytu z důvodu řešení různých potíží, které s sebou krátkodobé pronajímání nese. Je zde zahrnuto 5 hodin práce na ucpaném odpadu, hodina a půl dovoz větráku a náhradních ručníků a také hodina a půl řešení rušení nočního klidu policií, které bylo zapříčiněno hosty v bytě přes Airbnb. Celkové implicitní náklady krátkodobého pronajímání bytu přes Airbnb činí za sedm měsíců 29 796 Kč, tedy 51 079 Kč za rok.

Tabulka 8 Implicitní náklady krátkodobého pronajímání bytu za rok

Implicitní náklady	za 7 měsíců	za rok
Cesta do bytu a zpět	12 411 Kč	21 276 Kč
Úklid bytu	6 206 Kč	10 638 Kč
Čekání na hosty	2 019 Kč	3 462 Kč
Správa Airbnb profilu	1 379 Kč	2 364 Kč
Administrativní činnost	6 206 Kč	10 638 Kč
Mimořádné výjezdy	1 576 Kč	2 702 Kč
Celkem	29 796 Kč	51 079 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.3.4 Celkové výdaje při krátkodobém pronájmu

Pro výpočet celkových ročních výdajů bylo potřeba sečíst všechny provozní výdaje, které zahrnují pravidelné měsíční platby, výdaje na hosta, mimořádné provozní výdaje, daň z nemovitosti a pojištění majetku. Dále byly přičteny poplatky z pobytu popsány níže a implicitní náklady. Celkové roční výdaje plynoucí z krátkodobého pronájmu bytu přes Airbnb činí 127 815 Kč.

Místní poplatek z pobytu odváděný Magistrátu hl. m. Prahy se vypočte jako součin základu a sazby poplatku. Základ poplatku je počet přenocování a sazba poplatku pro rok 2020 činí 21 Kč za osobu a noc. V roce 2019 byla sazba poplatku 15 Kč u poplatku z lázeňského nebo rekreačního pobytu, předchůdce nynějšího poplatku z pobytu. Tento poplatek je proto vypočítán mimo, jelikož každý host strávil v ubytování jiný počet nocí a nelze jej tak zahrnout do výpočtu na jednoho hosta. Ročně poplatek z pobytu vychází na 7 627 Kč (Příloha VII).

Tabulka 9 Celkové roční výdaje při krátkodobém pronajímání bytu

Celkové roční výdaje	
Provozní výdaje	69 109 Kč
Poplatky z pobytu	7 627 Kč
Implicitní náklady	51 079 Kč
Celkem	127 815 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4 Dlouhodobý pronájem bytu

Majitel bytu má další možnost zpeněžení své nemovitosti, a tou je dlouhodobý pronájem. Výpočet příjmů a výdajů vychází z předpokladu, že nájemní smlouva je s nájemníkem uzavřena na období tří let. Byt pro dlouhodobý pronájem bude vybaven ve stejném standardu jako pro krátkodobý pronájem, tedy plně vybaven. Bude obsahovat kuchyň vybavenou spotřebiči a nádobím, jídelním stolem se dvěma židlemi, postelí s rošty a matracemi, skříní a všemi dekoracemi v podobě závěsů, koberce a lampy. Plně funkční koupelnu s podlahovým vytápěním, sprchovým koutem, závěsným záchodem a umyvadlem.

4.4.1 Příjmy z dlouhodobého pronájmu

Vzhledem ke skutečnosti, že byt nebyl nikdy v minulosti dlouhodobě pronajímán, byla pro vyčíslení příjmů z dlouhodobého pronájmu použita metoda průzkumu trhu dlouhodobých pronájmů v Praze, a to za pomoci serverů Sreality.cz, bezrealitky.cz a Ulozdomov.cz. Na těchto serverech byly v průběhu měsíců listopad 2019, prosinec 2019 a leden 2020 vyhledávány inzeráty, z nichž 23 odpovídalo zadaným kritériím. Tyto inzeráty byly následně sepsány do tabulky (Tabulka 10). Pro výpočet střední hodnoty nájmů byly vyřazeny položky s nejvyšší a nejnižší hodnotou, a ze zbylých 21 položek byl vypočten medián. Tento statistický ukazatel dělí řadu výsledků na dvě stejně početné poloviny a není tedy ovlivněn extrémními hodnotami jako aritmetický průměr.

Z průzkumu trhu pronájmů během měsíců listopad, prosinec 2019 a leden 2020 bylo zjištěno, že cena měsíčního nájmu bytu 1+kk o rozloze 25-35 m² v městské části Praha Holešovice se nejčastěji pohybovala okolo hodnoty 13.500 Kč.

Tabulka 10 Dlouhodobé nájem bytů 1+kk v Praze 7

Dlouhodobé nájem Praha 7		
Typ	m2 Ulice	Nájem
1+kk	27 Veletřní	10 400 Kč
1+kk	27 Za Papírnou	10 500 Kč
1+kk	25 Turarova	10 500 Kč
1+kk	31 Tovární	11 400 Kč
1+kk	27 Dukelských hrdinů	11 500 Kč
1+kk	28 Ortenovo náměstí	11 800 Kč
1+kk	26 U Uranie	11 900 Kč
1+kk	27 Na Maninách	12 000 Kč
1+kk	33 Nad Rokoskou	12 950 Kč
1+kk	27 V Závětrí	13 000 Kč
1+kk	34 Tusarova	13 000 Kč
1+kk	26 Komunardů	13 500 Kč
1+kk	30 V Háji	14 000 Kč
1+kk	30 U Měšťanského pivovaru	14 500 Kč
1+kk	35 Komunardů	14 700 Kč
1+kk	31 Komunardů	15 000 Kč
1+kk	33 Bubenská	15 000 Kč
1+kk	25 U Uranie	15 000 Kč
1+kk	36 Komunardů	15 264 Kč
1+kk	30 Šimáčkova	15 320 Kč
1+kk	25 Šimáčkova	15 500 Kč
1+kk	32 Dukelských hrdinů	16 000 Kč
1+kk	35 Poupětova	16 900 Kč
Medián		13 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

V tabulce sledovaných dlouhodobých nájmu se objevil inzerát bytu v ulici V Závětrí ze serveru Sreality.cz, který byl vložen začátkem prosince a stažen o dva týdny později. Tento byt se nachází na stejné adrese a ve stejném domě jako byt pronajímáný přes Airbnb v praktické části této diplomové práce. Jedná se o téměř totožný byt jak rozlohou, tak i vybavením. Byt byl nabízen za 13.000 Kč měsíčně plus poplatky (Příloha VIII). Tato informace potvrzuje předpoklad, že lze byt o dispozici 1+kk na této adrese pronajmout za podobnou cenu.

Použitím hodnoty 13 500 Kč, mediánu sledovaných dlouhodobých nájmu v okolí bytu, a jejím vynásobením dvanácti měsíci byl získán celkový roční příjem z dlouhodobého pronájmu bytu, jenž činí 162 000 Kč.

4.4.2 Provozní výdaje při dlouhodobém pronájmu

Pravidelné měsíční platby zahrnují zálohové platby SVJ spojené s užíváním jednotky. Mezi zálohové platby spojené s užíváním jednotky patří platby do fondu oprav, úklid domu, pojištění domu, výtah, revize, elektřina ve společných prostorách domu, odvoz

odpadu a správa domu. Měsíční platba za bytovou jednotku bez vodného a stočného činí celkem 1 505 Kč (Příloha II). Ročně tyto výdaje vychází na 18 060 Kč. Měsíční platby za vodné a stočné, elektřinu a internet jsou hrazeny zvlášť nájemníkem měsíčními zálohami a na konci roku zúčtovány se skutečnou spotřebou. Tyto platby proto nejsou zahrnuty do výpočtu jako výdaje na dlouhodobý pronájem, jelikož jsou kompletně hrazeny nájemníkem.

Další položkou provozních výdajů jsou roční výdaje za pojištění domácnosti a daň z nemovitosti ve stejné výši jako u krátkodobého pronájmu. Přestože se očekává, že dlouhodobí nájemníci budou k bytu a vybavení ohleduplnější, nemusí tomu tak být, a proto majitel zvolí stejné pojištění. Výše ročního pojistného je 3 516 Kč a daň z nemovitých věcí pro rok 2019 byla 660 Kč (Příloha v a VI).

Tabulka 11 Celkové roční provozní výdaje z dlouhodobého pronájmu

Provozní výdaje	
Zálohové platby SVJ	18 060 Kč
Pojištění majetku	3 516 Kč
Daň z nemovitosti	660 Kč
Celkem	22 236 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.3 Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu

Implicitní náklady vztahující se k dlouhodobému pronájmu byly vypočítány pomocí odhadu. Celkově majitel bytu stráví od tvorby inzerátu po obsazení bytu dlouhodobým nájemníkem odhadem 18 hodin. Tvorba inzerátu byla odhadnuta na 1 hodinu, čas strávený komunikací s potenciálními nájemníky a prohlídkami bytu byl odhadnut na 15 hodin a čas strávený administrativou typu úprava nájemní smlouvy a jejím podpisem byl odhadnut na 2 hodiny. Celkově po vynásobení sazbou 197 Kč na hodinu, jež by bylo možno získat ze zaměstnání, vychází implicitní náklady na 3 546 Kč jednorázově. Jelikož se nepředpokládá, že bude majitel hledat nového nájemníka každý rok, byla tato hodnota vydělena počtem let, za jaké by majitel obměňoval nájemníka, tedy třemi lety. Implicitní náklady při dlouhodobém pronajímání jsou 1 182 Kč za rok.

Tabulka 12 Implicitní náklady při dlouhodobém pronajímání

Implicitní náklady	jednorázově	za rok
Tvorba inzerátu	197 Kč	66 Kč
Komunikace a prohlídka	2 955 Kč	985 Kč
Administrativa	394 Kč	131 Kč
Celkem	3 546 Kč	1 182 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.4.4 Celkové výdaje při dlouhodobém pronájmu

Celkové výdaje při dlouhodobém pronajímání bytu byly rozděleny na provozní výdaje zahrnující pravidelné měsíční platby společenství vlastníků jednotek, pravidelné roční platby pojištění a daně z nemovitosti a implicitní náklady. Vynásobením pravidelných měsíčních plateb společenství vlastníků jednotek dvanácti měsíci byl získán roční výdaj 18 060 Kč, jež představuje výdaje na údržbu a správu bytu v bytovém domě. Dále byly přičteny výdaje za pojištění domácnosti a daň z nemovitosti. Po sečtení s implicitními náklady vychází celkové roční výdaje při dlouhodobém pronajímání bytu na 23 418 Kč.

Tabulka 13 Celkové roční výdaje při dlouhodobém pronajímání bytu

Celkové roční výdaje	
Provozní výdaje	22 236 Kč
Implicitní náklady	1 182 Kč
Celkem	23 418 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.5 Opotřebení majetku dlouhodobým pronajímáním

Byt byl vybaven základním nábytkem a vybavením v cenové kategorii IKEA, avšak v takovém rozsahu, aby pohodlně dostačoval pro život mladého páru. Majitel bytu odhaduje, že chování dlouhodobého nájemníka bude ohleduplnější k vybavení a nábytku v porovnání s krátkodobým pronájmem. I dlouhodobého nájemníka je však vhodné vybírat rozvážně, například podle referencí a osobního setkání. Pro výpočet opotřebení majetku dlouhodobým užíváním byly použity reálné ceny nábytku, montáže a práce a odhadnutý interval potřebné výměny, tedy doba jeho opotřebení v letech.

Položka s nejvyšší hodnotou je výměna kuchyně. Do bytu byla zvolena kuchyně značky IKEA. Cena kuchyně je 39 894 Kč, včetně ceny 3 663 Kč za osvětlení a 15 568 Kč za spotřebiče (Příloha IX). Společnost IKEA si účtuje za dopravu kuchyně 2 000 Kč a za montáž kuchyně 11 % z ceny kuchyně, což vychází na 4 388 Kč plus 450 Kč za dopravu montážního týmu a zpět. (52) (53) Celková cena kuchyně činí 46 732 Kč. Interval výměny při dlouhodobém pronajímání byl stanoven na 10 let. Nádobí v hodnotě 1 619 Kč bude měněno každých 10 let. (54)

Další položkou je výměna podlahy. Byla zvolena podlaha Barkotex Basic 200, základní laminátová podlaha, jejíž cena včetně prořezu a montáže činí 929 Kč včetně DPH na metr čtvereční. Pokoj má rozměry 5,15 m x 4 m, a tedy podlahovou plochu 20,6 m². Balení laminátové podlahy je v balení po 3 m², je tedy zapotřebí koupit 7 balení. Celková cena podlahy včetně montáže vychází na 19 509 Kč. Interval výměny byl určen na 10 let. (38)

Výmalba zdí bude zajištěna firmou Malířství Palamar se sídlem na Praze 9. Pro výpočet ploch zdí bylo třeba zjistit rozměry všech zdí v pokoji a v chodbě a odečíst plochy dveří a oken. Výška stropů v celém bytě je 3 metry. Plocha zdí včetně stropů vychází na 89 m². Cena výmalby bytu barvou Primalex Polar včetně materiálu a dopravy je 34 Kč na m². Celková cena je 3 026 Kč a interval výmalby byl stanoven na 5 let. (39)

Nábytek do jídelny byl zvolen u firmy IKEA, a to konkrétně stůl Micke a dvě židle Teodores v celkové hodnotě 2 988 Kč s intervalem výměny 8 let. (40) (41) Další nábytek podléhající opotřebení je skříň Pax rovněž od firmy IKEA. Celková cena šatní skříně Pax činí 9 579 Kč včetně montáže v hodnotě 949 Kč. Interval výměny je 10 let. (42) Cena postele Malm je 6 090 Kč včetně roštů v hodnotě 1 800 Kč a její interval výměny byl určen na 8 let. (43) Pěnové matrace Moshult jsou za cenu celkem 2 980 Kč s intervalem výměny 3 roky, stejně jako polštáře a příkrývky v ceně 998 Kč. (44) Do sekce dekorace spadá koberec Aksfytle od firmy JYSK, zatemňovací závěsy IKEA Majgull a stojací lampa IKEA Lersta. Celková cena dekorací je 4 347 Kč s intervalem výměny 5 let. (45) (46) (47)

Poslední položkou je rekonstrukce koupelny, jež bude probíhat jednou za 15 let. Celková cena rekonstrukce koupelny včetně odsekání stávajících obkladů a dlažby, montáže nových obkladů a pokládky dlažby, nového sprchového koutu, WC, umyvadla, baterií, materiálu a práce vychází na 41 286 Kč. (Příloha X) Po shrnutí do tabulky (Tabulka 14) vychází opotřebení majetku při dlouhodobém pronájmu na 14 432 Kč ročně.

Tabulka 14 Vyčíslení cen výměny opotřebovávaného majetku a rekonstrukce

Výmalba zdí		3 026 Kč	Nádobí		1 619 Kč
Cena výmalby vč. materiálu a dopravy Primalex Polar 34 Kč/m ² x 89m ²	3 026 Kč		Sada 2 pánví IKEA Kavalkad	169 Kč	
Výměna podlahy		19 509 Kč	Sada hrnců IKEA Annons	269 Kč	
Cena podlahy vč. prořezu a montáže Basic 200 - 929 Kč/m ² x 21	19 509 Kč		16dílná sada příborů IKEA Mopsig	149 Kč	
Kuchyně		46 732 Kč	Sada kuchyňského náčiní IKEA Gnarp	29 Kč	
Cena kuchyně vč. spotřebičů a osvětlení	39 894 Kč		Sada 2 mís IKEA Visdap	149 Kč	
Cena montáže (11 % z ceny kuchyně)	4 388 Kč		Vývrtka IKEA Idealisk	79 Kč	
Cena dopravy montážního týmu	450 Kč		Prkénko IKEA Proppmatt	129 Kč	
Cena dopravy kuchyně	2 000 Kč		Kuchyňský nůž IKEA Vorda	199 Kč	
			4 sklenice IKEA Pokal	60 Kč	
			2 sklenice na víno IKEA Hederlig	50 Kč	
			2 hrnky IKEA Fargrik	38 Kč	
			12dílná sada nádobí IKEA Samtidig	299 Kč	
Jídelna		2 988 Kč	Rekonstrukce koupelny		41 286 Kč
Stůl IKEA Micke	1 790 Kč		Odsekání keramického obkladu	1 230 Kč	
Židle IKEA Teodores	1 198 Kč		Odsekání keramické dlažby	312 Kč	
Ložnice		10 068 Kč	Obklad RAKO Unistone	5 655 Kč	
Cena postele IKEA Malm	4 290 Kč		Dlažba RAKO Form	1 332 Kč	
Cena roštů IKEA Lonset	1 800 Kč		Montáž obkladu vč. spárování	5 940 Kč	
Matrace IKEA Moshult	2 980 Kč		Pokládka keramické dlažby vč. spárování	1 564 Kč	
Polštáře JYSK Romedal	600 Kč		Montáž závěsného wc vč. tlačítka	534 Kč	
Přikrývky IKEA Safferot	398 Kč		Montáž umyvadla	486 Kč	
Dekorace		4 347 Kč	Montáž sprchové vaničky	598 Kč	
Koberce JYSK Aksfrytle	2 999 Kč		Montáž sprchové zástěny skleněné	1 350 Kč	
Zatemňovací závěsy IKEA Majgull	999 Kč		Umyvadlo SIKO Sapho Sistema	1 835 Kč	
Stojací lampa IKEA Lersta	349 Kč		WC závěsné SIKO Vitra S50	3 190 Kč	
Skříň		9 579 Kč	Umyvadl. baterie SIKO Optima Cube Way	1 990 Kč	
Cena skříně PAX	8 630 Kč		Sprchová baterie SIKO Optima Cube Way	2 290 Kč	
Cena montáže	949 Kč		Sprchová vanička SIKO Limnew 100x80	5 490 Kč	
			Sprchové dveře 100x195 cm SIKO TEX	7 490 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2020 (Příloha IX a Příloha X)

Tabulka 15 Opotřebení majetku při dlouhodobém pronájmu

Opotřebení majetku dlouhodobým pronájmem					
Typ	Interval výměny v měsících		Hodnota	Opotřebení roční	měsíční
Výmalba zdí	5	60	3 026 Kč	605 Kč	50 Kč
Výměna podlahy	10	120	19 509 Kč	1 951 Kč	163 Kč
Kuchyně	10	120	46 732 Kč	4 673 Kč	389 Kč
Nádobí	10	120	1 619 Kč	162 Kč	13 Kč
Jídelna	8	96	2 988 Kč	374 Kč	31 Kč
Postel a rošty	8	96	6 090 Kč	761 Kč	63 Kč
Matrace, polštáře a přikrývky	3	36	3 978 Kč	1 326 Kč	111 Kč
Dekorace	5	60	4 347 Kč	869 Kč	72 Kč
Skříň	10	120	9 579 Kč	958 Kč	80 Kč
Rekonstrukce koupelny	15	180	41 286 Kč	2 752 Kč	229 Kč
Celkem za opotřebení				14 432 Kč	1 203 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.6 Opatření majetku krátkodobým pronajímáním

Výhodou krátkodobého pronajímání bytu přes platformu Airbnb může být fakt, že Airbnb poskytuje hostitelskou záruku až do výše 1 milionu amerických dolarů. Tato záruka by měla pokrýt vynaložené výdaje za poškozený majetek. Žádost o ní musí být odeslána do 14 dní od odjezdu hostů nebo před příjezdem dalších hostů a je třeba zaslat veškerou dokumentaci, fotografie a účtenky.

Pro výpočet opotřebení majetku krátkodobým pronajímáním přes Airbnb byly použity stejné ceny nábytku, montáže a práce jako u dlouhodobého pronajímání. U krátkodobého pronájmu se oproti dlouhodobému pronájmu zkracuje interval potřebné výměny majetku vzhledem k méně šetrnému zacházení s majetkem.

V níže uvedené tabulce jsou rozepsané jednotlivé části vybavení a nábytku a jejich odhadovaný čas výměny. Kuchyně IKEA v celkové ceně 46 732 Kč bude potřeba vyměnit při krátkodobém pronajímání za 7 let, stejně jako nádobí v celkové ceně 1 619 Kč. (Příloha IX) (52) (53) (54) Výměna podlahy v hodnotě 19 509 Kč bude probíhat každých 5 let a výmalba zdí v celkové ceně 3 026 Kč bude realizována každé 3 roky. (38) (39) Nábytek v jídelně obsahující stůl a dvě židle bude vyměněn po 5 letech. (40) (41) Šatní skříň Pax za 9 579 Kč bude měněna jednou za 10 let, předpokládá se stejná úroveň opotřebení jako u dlouhodobého pronájmu. (42) To samé nastává u dekorací zahrnujících koberec, závěsy a lampu, jež budou měněny po 5 letech. (45) (46) (47)

Interval výměny postele Malm včetně roštů za celkových 6 090 Kč byl určen na 5 let a výměna pěnových matrací Moshult za cenu celkem 2 980 Kč s polštáři a příkrývkami bude při krátkodobém pronajímání probíhat každé 2 roky. (43) (44) Rekonstrukce koupelny bude probíhat stejně jako u dlouhodobého pronájmu jednou za 15 let. (Příloha X)

Opotřebení majetku krátkodobým pronajímáním přes Airbnb vychází na 20 202 Kč ročně.

Tabulka 16 Opotřebení majetku při krátkodobém pronájmu

Opotřebení majetku krátkodobým pronájmem

Typ	Interval výměny v měsících		Hodnota	Opotřebení roční	měsíční
Výmalba zdí	3	36	3 026 Kč	1 009 Kč	84 Kč
Výměna podlahy	5	60	19 509 Kč	3 902 Kč	325 Kč
Kuchyň	7	84	46 732 Kč	6 676 Kč	556 Kč
Nádobí	7	84	1 619 Kč	231 Kč	19 Kč
Jídelna	5	60	2 988 Kč	598 Kč	50 Kč
Postel a rošty	5	60	6 090 Kč	1 218 Kč	102 Kč
Matrace, polštáře a přikrývky	2	24	3 978 Kč	1 989 Kč	166 Kč
Dekorace	5	60	4 347 Kč	869 Kč	72 Kč
Skříň	10	120	9 579 Kč	958 Kč	80 Kč
Rekonstrukce koupelny	15	180	41 286 Kč	2 752 Kč	229 Kč
Celkem za opotřebení				20 202 Kč	1 684 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.7 Daň z příjmu

Vzhledem k povinnosti majitele nemovitosti odvádět státu patnáctiprocentní daň z příjmu plynoucího z pronájmu nemovitosti, byl pro získání čistého příjmu z pronájmu posledním krokem výpočet této daně pro oba druhy pronájmu (Příloha XI). Pokud majitel neuplatňuje prokazatelně vynaložené výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmu, může tyto výdaje uplatnit paušálně, a to ve výši 30 % z příjmu z pronájmu nemovitosti v případě dlouhodobého pronájmu. V případě krátkodobého pronajímání, tedy živnosti volné, může majitel uplatnit paušální výdaje ve výši 60 % z dosažených příjmů. (50)

Výpočet daně z příjmu obou druhů pronájmu je shrnut v následující tabulce. Základ daně byl zaokrouhlen na stovky dolů. V případě ročního příjmu z krátkodobého pronájmu 254 174 Kč a uplatnění daňového paušálu je patnáctiprocentní daň z příjmu 12 240 Kč. Příjem z dlouhodobého pronájmu ve výši 162 000 Kč za rok znamená daň z příjmu ve výši 17 010 Kč.

Tabulka 17 Daň z příjmu obou druhů pronájmu

Pronájem	Hrubý příjem	Daňový paušál	Paušální výdaje	Základ daně	Daň z příjmu 15 %
Krátkodobý	254 174 Kč	60%	152 504 Kč	101 600 Kč	15 240 Kč
Dlouhodobý	162 000 Kč	30%	48 600 Kč	113 400 Kč	17 010 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

5 Výsledky a diskuze

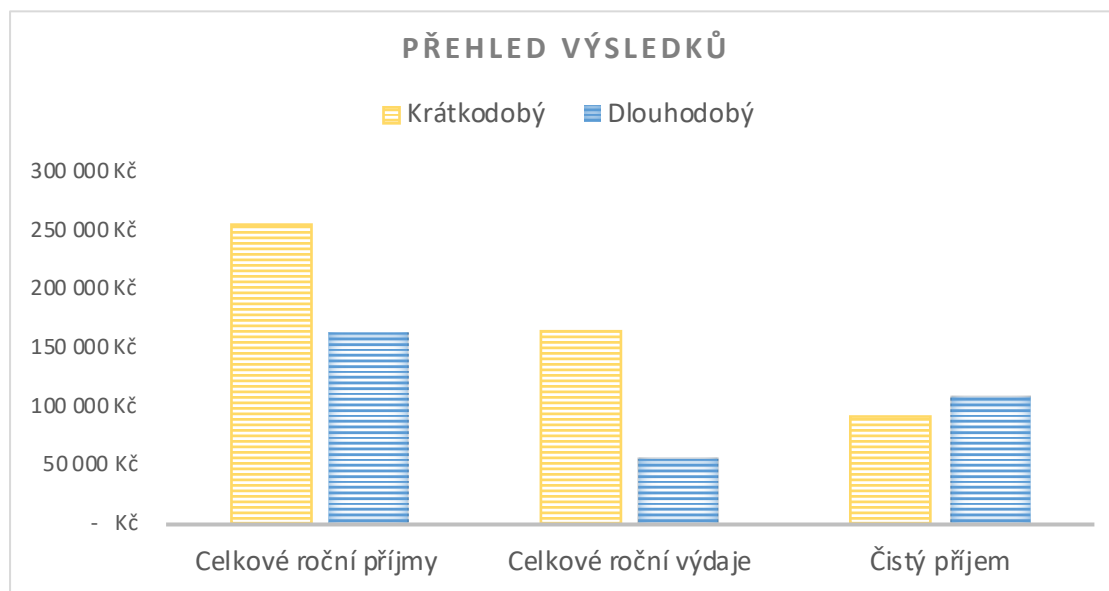
Tabulka 18 Přehled výsledků

Pronájem	Krátkodobý	Dlouhodobý
Celkové roční příjmy	254 174 Kč	162 000 Kč
Celkové roční výdaje	163 258 Kč	54 860 Kč
Čistý příjem	90 917 Kč	107 140 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že po odečtení všech ročních výdajů a implicitních nákladů, nákladů na opotřebení majetku a daně z příjmu od ročních příjmů vychází čistý roční příjem z krátkodobého pronájmu bytu 1+kk na Praze 7 přes platformu Airbnb 90 917 Kč. Naproti tomu čistý roční příjem z dlouhodobého pronájmu téhož bytu činí 107 140 Kč. Čistý příjem z dlouhodobého pronájmu je o necelých 18 % vyšší, konkrétně o 16 224 Kč než čistý příjem z krátkodobého pronájmu. Z hlediska čistého ročního příjmu je pro majitele výhodnější varianta dlouhodobého pronájmu.

Graf 2 Přehled výsledků



Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Výsledky praktické části lze porovnávat z několika hledisek. Celkový roční příjem z krátkodobého pronajímání bytu byl 254 174 Kč. Dlouhodobý pronájem téhož bytu by ročně vynesl 162 000 Kč při měsíčním nájemném 13 500 Kč bez poplatků. Krátkodobý

pronájem ročně vynesl o 92 174 Kč, téměř o 57 % vyšší příjmy oproti dlouhodobému pronájmu. Pokud majitel bytu porovnává výnosnost bytu pouze podle dosažených příjmů, je pro něj z tohoto hlediska krátkodobá varianta výhodnější.

Tabulka 19 Porovnání výdajů

Pronájem	Krátkodobý	Dlouhodobý
Provozní výdaje	69 109 Kč	22 236 Kč
Implicitní náklady	51 079 Kč	1 182 Kč
Poplatky z pobytu	7 627 Kč	- Kč
Opotřebení majetku	20 202 Kč	14 432 Kč
Daň z příjmu	15 240 Kč	17 010 Kč
Celkové výdaje	163 258 Kč	54 860 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

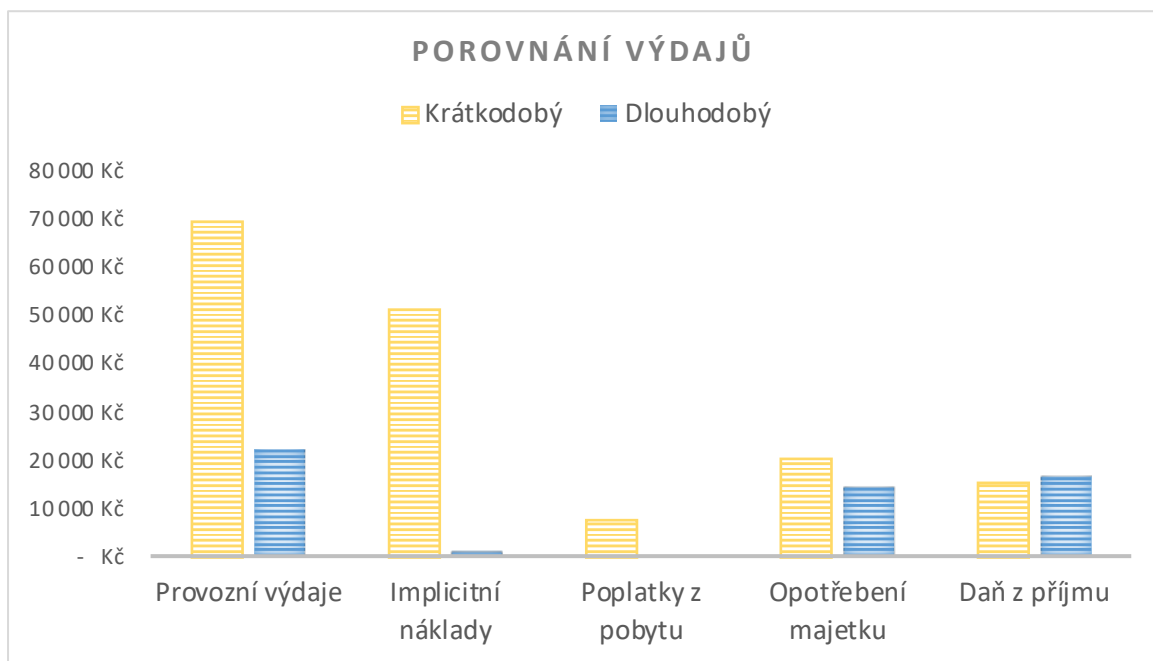
Jak je vidět z tabulky (Tabulka 19), největší rozdíly mezi oběma druhy pronájmů představují provozní výdaje a implicitní náklady. Celkové roční výdaje jsou u dlouhodobého pronájmu o 108 398 Kč ročně nižší než u krátkodobého pronájmu. Celkové výdaje u krátkodobého pronájmu jsou o 198 % vyšší. Prvním důvodem tohoto rozdílu je absence provozních výdajů za elektřinu, vodu a internet u dlouhodobého pronájmu, jelikož tyto výdaje hradí sám dlouhodobý nájemník a dále výdaje za naftu z důvodu častého dojíždění k bytu za účelem úklidu bytu a předání klíčů hostům. Rozdíl v provozních výdajích je 46 873 Kč ročně ve prospěch dlouhodobého pronájmu. Provozní výdaje krátkodobého pronájmů jsou o 211 % vyšší oproti dlouhodobému.

Největší procentuální rozdíl, s výjimkou poplatků z pobytu, které se v případě dlouhodobého pronájmu vůbec neplatí, byl zaznamenán u implicitních nákladů, přičemž implicitní náklady dlouhodobého pronájmu představují pouhé 2,3 % implicitních nákladů krátkodobého pronájmu. Rozdíl mezi oběma druhy pronájmu byl 49 897 Kč. Krátkodobý pronájem je vysoce časově náročná podnikatelská činnost a implicitní náklady měly největší dopad na končený výsledek čistých příjmů ve prospěch dlouhodobého pronájmu. Proto jsou pro volbu účelu bytu rozhodující. Pokud majitel rozhoduje na základě výdajů, je pro něj výhodnější pronájem bytu na dlouhou dobu.

Z hlediska nákladů na opotřebení majetku a potřebnou rekonstrukci bytu jsou roční náklady nižší u dlouhodobého pronájmů, a to o 5 770 Kč. Krátkodobý pronájem způsobuje rychlejší opotřebení majetku a vyšší frekvenci výměny nábytku a vybavení

z důvodu menší ohleduplnosti krátkodobých hostů. Od společnosti Airbnb lze požadovat finanční náhradu za škody na majetku, nelze však s tímto odškodněním počítat, protože se nedá odhadnout, zda společnost Airbnb škodu uzná. Při rozhodování majitele o způsobu pronájmu podle nákladů na opotřebení majetku vychází výsledky ve prospěch dlouhodobého pronájmu.

Graf 3 Porovnání výdajů



Zdroj: vlastní zpracování, 2020

5.1 Diskuze

Studie *Airbnb and the Rent Gap* uvádí výnosy z pronájmu průměrně frekventovaného bytu přes Airbnb ve většině částí New Yorku nad 150 % dvanáctiměsíčního mediánu tradičních nájmu v sousedství a v některých částech města v rozmezí až 200-300 %. (78) Studie sleduje pouze hrubé výnosy neočištěné o náklady spojené s krátkodobým, respektive dlouhodobým pronájmem. Výnosy pronájmu přes Airbnb této práce odpovídají 157 % mediánu dlouhodobého pronájmu v Praze Holešovicích a odpovídají výsledkům výše uvedené newyorské studie. Důvodem umístění na spodní hranici intervalu je podle autora práce fakt, že bytová jednotka byla v rámci praktické části pronajímána přes Airbnb prvním rokem a nebylo tak možné dosáhnout maximálních možných výnosů.

Na vyšších výnosech z krátkodobého pronájmu oproti dlouhodobému se ve své studii shodují i Cocola-Gant a Gago. Vedle vyšších výnosů uvádí studie tři klíčové výhody krátkodobého pronájmu pro místní i zahraniční investory. Zaprvé, digitální platformy a technologie nabízejí několik benefitů, které zvyšují efektivitu, produktivitu a dostupnost trhu s nájemními nemovitostmi v globálním měřítku. Pomocí prostředků jako je Airbnb mohou pronajímatelé snadno zacílit na zákazníky z celého světa, kteří jsou ochotni zaplatit vysokou cenu za krátký pobyt, a zajistit tak vyšší profitabilitu. Airbnb hostitelům významně snižuje náklady v podobě služeb jako je marketing a rezervační a platební systém. Další výhodu vidí v narůstajícím počtu profesionálních firem zabývajících se správou krátkodobých pronájmů, jež se starají o každodenní chod nemovitosti a dodávají majitelům informace o jejich podnikání skrze management platformy. Třetí výhodou je podle Cocola flexibilita. Airbnb majitelům nemovitostí umožňuje vydělávat na krátkodobém pronájmu více a bez dlouhodobého nájemníka a dává jim možnost nemovitost prodat kdykoli si přejí. (79)

Průměrný měsíční hrubý příjem z jednotky pronajímané v praktické části diplomové práce byl 21 181 Kč při 78% obsazenosti bytu. Autoři analýzy Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy Marianovská a Němec uvádí, že obvyklý výnos z krátkodobého pronájmu jednotky pro dva hosty při 50% obsazenosti bytu v Praze v roce 2018 byl 16 005 Kč za měsíc a 22 087 Kč za měsíc z pronájmu jednotky v městské části Praha 1 za stejných podmínek. Výsledky práce se shodují se studií, jež tvrdí, že služba Airbnb představuje možnost potenciálně vyšších výnosů ve srovnání s klasickým dlouhodobým pronájmem, ale jsou s ní spjata vyšší rizika, potenciální nepříjemnosti, nejistota a zejména finanční náročnost v podobě výdajů na úklidový servis a rychlejší opotřebování vybavení.

Analýza se dále zabývá negativními dopady Airbnb na pražský trh s byty. Marianovská s Němcem uvádí, že je nabídka bytů na Airbnb v Praze vyšší než nabídka bytů určených k tradičnímu dlouhodobému pronájmu podle inzerce na portálech Sreality.cz a Bezrealitky.cz. Autoři studie tvrdí, že digitální ubytovací platformy typu Airbnb odčerpávají z trhu rezidenční nájemní byty, což se promítá do vyšší ceny nájemného. Dalším negativním dopadem Airbnb je dle studie zhoršená kvalita života místních obyvatel v důsledku zvýšeného pohybu turistů v domě a okolí a tlakem na zvyšování cen nemovitostí a tím menší dostupnosti bydlení. (80)

Problém s platformou sdíleného ubytování Airbnb mají zejména hoteliéři a města včetně jejich obyvatel. Vadí jim vedle nedostatku bytů k pronájmu a rostoucích cen nájemného i vyšší hluk, snížení bezpečnosti, narušení soukromí, vyšší výskyt odpadků a nepořádek v domech. Krátkodobé pronajímání bylo ze začátku nástrojem sdílené ekonomiky, postupem času však soukromí pronajímatelé z trhu odcházejí a Airbnb se profesionalizuje. Byty jsou skupovány investory na byznys a na jejich správu si najímají specializované firmy. (22)

Primátor hl. m. Prahy Zdeněk Hřib ve svém rozhovoru pro britský deník The Guardian uvedl, že platformy typu Airbnb jsou nyní daleko za původní myšlenkou sdíleného ubytování, kdy majitelé nechávali cestovatele přespat u sebe doma. Dříve bylo také možné omezit množství turistů ve městě schválením určitých hotelů o určité kapacitě, nyní však město kvůli sdílenému ubytování tuto možnost omezovat kapacity ubytování pro turisty nemá a čísla jsou podle něj kritická. Pražský primátor vidí jako jedno z řešení situace v omezení krátkodobého pronájmu pouze na jeden pokoj tam, kde zároveň bydlí majitel nebo nájemce. (81)

Mnoho poskytovatelů krátkodobého ubytování v České republice své podnikání v bytě nehlásí, neplatí daně ani poplatky. Začátkem roku 2020 byl v České republice zaveden jednotný poplatek z pobytu, který mají povinnost platit jak hotely, tak i P2P ubytovatelé. Ti jej velmi často neplatí a společnost Airbnb odmítla poskytovat jakékoliv informace pražské radnici o pronajímatelích bytů a sama nabídla anonymní platbu za tyto poplatky. Podle odhadů společnosti Deloitte přišla Praha v roce 2019 kvůli Airbnb a podobným platformám o místní poplatky mezi 88,5 až 124 miliony Kč.

Pražská radní a předsedkyně magistrátní komise pro poskytování krátkodobých ubytovacích služeb Hana Kordová Marvanová uvádí, že Ministerstvo financí stojí pevně na straně Airbnb, a to nejen v otázce kontroly ubytovatelů neplaticích poplatky, kdy podporuje stanovisko získávat peníze od Airbnb anonymně namísto získání informací o pronajímatelích. Marvanová vyjádřila touhu Airbnb a další platformy krátkodobého ubytování regulovat, pražské radnici však chybí podpora zákona a v současné situaci je regulace dle zákona nevymahatelná. Ministerstvo financí i Ministerstvo pro místní rozvoj zaujaly postoj proti pokusu o řešení a ten byl většinově odmítnut i parlamentem. (83)

Koncem června roku 2019 byl zveřejněn otevřený dopis od deseti velkých evropských měst. Amsterdam, Barcelona, Berlín, Bordeaux, Brusel, Krakov, Mnichov, Paříž, Valencie a Vídeň v něm žádají Evropskou unii o pomoc v zajištění schopnosti regulovat krátkodobé pronájmy a bojovat s nedostatkem rezidenčních pronájmů a masovým turismem. Dopis byl reakcí na dubnové soudní líčení mezi evropskou pobočkou Airbnb v Irsku a Francií a na vyjádření Generálního advokáta Soudního dvora Evropské unie v této záležitosti, podle něhož je Airbnb platforma zprostředkující digitální interakci a není možné na ni aplikovat pravidla, jež se vztahují na trh s krátkodobým ubytováním.

Města požadují zejména přístup k data o hostitelích působících na Airbnb. Na rozdíl od klasických hotelů, jejichž standardní povinností je sdělovat počty ubytovaných hostů, nemá Airbnb povinnosti udávat přesné údaje o tom, kdo, kdy a na jak dlouho si byt pronajal, přestože tyto informace ukládá. V případě neúspěchu nemají radnice měst žádný účinný nástroj, jakým trh regulovat, protože nemohou nikomu dokázat, že na tomto trhu podniká. (23)

V řadě měst však již byly regulace úspěšně zavedeny. Město Barcelona vybíralo pokuty od společnosti Airbnb za neposkytnutí městu dostatek informací k prověření legálnosti nabízených bytů. Největší pokuta byla v hodnotě 600 tisíc eur. Katalánská metropole zvolila cestu udělování licencí, jež se ukázala jako účinný nástroj pro zavádění a vymáhání regulací. Město oznámilo Airbnb v květnu roku 2018, že musí odstranit 2 577 nabídek, které byly shledány jako nelegální, tedy bez prověřené licence. Město Barcelona a Airbnb vydaly 1. června 2018 novou dohodu, která dává Barceloně oficiální přístup k informacím o všech nabídkách ve městě. Výsledkem toho je snazší vyhledávání pravidla porušujících hostitelů. (24)

Největším Airbnb trhem, s nabídkou více než 60 tisíc apartmánů, je Paříž. Podle zákona lze byt v Paříži pronajímat přes Airbnb maximálně 120 dní v roce. Hostitel je povinen nejprve byt zaregistrovat a poté mu město přidělí identifikační číslo, aby bylo možné sledovat, kolik nocí je byt na Airbnb nabízen. Airbnb nyní čelí pokutě 14,2 milionu amerických dolarů za 1 010 nelegálních nabídek z prosince roku 2017. (25)

Berlín patřil k městům s nejpřísnějšími regulacemi v celém Německu. V květnu roku 2018 však bylo zrušeno usnesení z dubna roku 2016, které zakazovalo veškeré krátkodobé pronajímání majitelům bytů. Za porušení hrozila pokuta do výše 100 tisíc eur. Nyní mohou

hostitelé v Berlíně pronajímat svůj byt po neomezenou dobu. Avšak svůj druhý a každý další byt mohou krátkodobě pronajímat maximálně 90 dnů v jednom kalendářním roce. (26)

Komunita hostitelů v Amsterdamu tvoří 19 tisíc hostitelů, hlavní město Nizozemska přesto omezilo od roku 2019 pronájem přes platformu Airbnb na maximálně 30 dní v roce. Jedná se o nejpřísnější omezení krátkodobých pronájmů v Evropě. Omezení na 90 dní v roce zavedlo i britské hlavní město Londýn, jež se stejně jako ostatní města potýká s nedostatkem bytů pro místní obyvatele. (27)

V roce 2018 bylo hlavní město Praha navštíveno osmi miliony turisty a je očekáván každoroční nárůst o více než 300 tisíc. Očekává se, že proces vytlačování obyvatel města kvůli krátkodobému pronájmu bude pokračovat do širšího centra a Praze prozatím chybí legislativa, jež by svěřovala pravomoc k vydávání vyhlášek o regulaci krátkodobého pronájmu. (22)

6 Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo určit čistý příjem z pronájmu bytu prostřednictvím internetové sdílené ekonomiky a z pronájmu téhož bytu dlouhodobým pronájmem. Předmětem pronájmu byl byt s dispozicí 1+kk o velikosti 27 m² v ulici V Závětrí v Praze Holešovicích. V prvním případě byl byt pronajímán přes platformu Airbnb a byla provedena kalkulace všech příjmů a výdajů spojených s krátkodobým pronájmem. Příjmy z dlouhodobého pronájmu byly vypočteny mediánem aktuálních cen dlouhodobých pronájmů srovnatelných bytů na Praze 7.

Po vyčíslení a komparaci celkových čistých příjmů obou druhů pronájmu daného bytu na Praze 7 vyšel dlouhodobý pronájem jako výnosnější varianta. Celkový hrubý příjem realizovaný z krátkodobého pronajímání přes platformu Airbnb byl 254 174 Kč. Po odečtení všech ročních výdajů ve výši 163 258 Kč činil čistý roční příjem z krátkodobého pronájmu 90 917 Kč. Dlouhodobý pronájem téhož bytu by ročně vynesl hrubý příjem 162 000 Kč. Čistý roční příjem z dlouhodobého pronájmu téhož bytu činil 107 140 Kč po odečtení ročních výdajů ve výši 54 860 Kč.

Čistý příjem z dlouhodobého pronájmu byl o necelých 18 % vyšší než čistý příjem z dlouhodobého pronájmu, konkrétně o 16 224 Kč ročně. Krátkodobý pronájem ročně vynesl o 92 174 Kč, téměř o 57 % vyšší hrubý příjem oproti dlouhodobému pronájmu. Celkové roční výdaje byly u krátkodobého pronájmu o 198 %, konkrétně o 108 398 Kč, ročně vyšší než u dlouhodobého pronájmu.

Dílním cílem diplomové práce bylo vyčíslení a porovnání opotřebení majetku krátkodobým a dlouhodobým pronajímáním a vyčíslení a porovnání implicitních nákladů obou druhů pronájmu. Implicitní náklady u krátkodobého pronájmu byly o 49 897 Kč vyšší v porovnání s dlouhodobým pronájmem. Implicitní náklady dlouhodobého pronájmu představovaly pouhé 2,3 % implicitních nákladů krátkodobého pronájmu. Z hlediska nákladů na opotřebení majetku a potřebnou rekonstrukci bytu byly roční náklady nižší také u dlouhodobého pronajímání, a to o 5 770 Kč. Pokud majitel rozhoduje o způsobu pronájmu bytu na základě implicitních nákladů nebo nákladů na opotřebení majetku, je pro něj výhodnější pronajímání bytu na dlouhou dobu.

Provozování krátkodobého pronájmu prostřednictvím platformy Airbnb je v České republice živnost volná, obor 55 ubytovací služby. Provozovatel je povinen nahlásit svou

podnikatelskou činnost na živnostenském úřadě a odvádět daně z příjmu podle § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Dalšími povinnostmi provozovatele krátkodobého pronájmu jsou odvody místního poplatku z pobytu, vedení evidenční knihy, hlášení pobytu cizinců na cizineckou policii a odvody televizního a rozhlasového poplatku.

Nejznámějším a globálně nejrozšířenějším zprostředkovatelem sdíleného ubytování je společnost Airbnb. Společnost byla založena roku 2007 v San Franciscu a její název je odvozen od původního názvu `Air Bed & Breakfast`. Pomocí této online ubytovací platformy se spojují majitelé domů, bytů nebo pokojů se zájemci, kteří hledají nocleh, zejména turisty nebo cestovateli. Společnost Airbnb nevlastní žádnou z nabízených nemovitostí a funguje pouze jako zprostředkovatel mezi hosty a hostiteli. Využívání Airbnb je pro majitele způsob, jak získat relativně vyšší příjem z jeho nemovitosti, ale s rizikem většího poškození majetku. Pro hosty představuje možnost relativně levnějšího ubytování v porovnání s hotelovými pokoji.

Od roku 2014 se společnost Airbnb potýká v řadě světových měst s omezeními a regulacemi kvůli negativním dopadům, které má její využívání pronajímateli na společnost a realitní trh. Mezi tyto dopady patří odčerpávání rezidenčních nájemních bytů a tím vyšší ceny nájemného, vyšší hluk, nižší bezpečnost, narušení soukromí a vyšší výskyt odpadků.

Pojem sdílená ekonomika představuje sociálně-ekonomický systém, jehož základem je sdílení aktiv a služeb mezi soukromými osobami zdarma nebo za poplatek, obvykle za pomoci internetu. Majitelé sdílí svá aktiva, která jsou v přebytku, tedy mají větší kapacitu, než jsou jeho majitelé schopni využít. Spotřebitelé, kteří sdílený objekt potřebují, jsou s majiteli pronajímajícími svá aktiva propojováni prostřednictvím technologických platform a podílejí se na financování peněžními platbami. Motivem uživatelů sdílené ekonomiky je levnější přístup ke zboží a službám oproti jejich vlastnění. Sdílená ekonomika se objevuje v mnoha oblastech, například v dopravě jako alternativa ke klasické taxislužbě, v ubytování jako alternativa k hotelovým pokojům nebo ve finančních službách jako alternativní zdroj financování.

Vývoj sdílené ekonomiky má dalekou historii, sdílení a spolupráci jako nástroj pro zajištění potravy a bezpečí využíval lidský druh již od svého počátku. Před příchodem peněz lidé využívali pro zajištění potřebných věcí barter, tedy směnný obchod. Princip sdílení a společného vlastnictví se později objevil v dílech Platóna, Thomase Morea nebo

Karla Marxe. Ten nacházel cíl lidských dějin v beztřídním komunismu a zrušením vlastnického principu, což by vedlo k vytvoření skutečného, mravního vztahu nejen mezi lidmi navzájem, ale i mezi člověkem a přírodou. Dynamický vývoj sdílené ekonomiky ve 21. století je úzce spjat s vývojem internetu a novými informačními technologiemi, které umožňují vytvářet digitální platformy a mobilní aplikace přístupné odkudkoliv. Internet je celosvětová počítačová síť spojující menší sítě pomocí sady protokolů a slouží k přenosu informací a poskytování služeb.

Se sdílenou ekonomikou v oblasti ubytovacích služeb souvisí pojem cestovní ruch, což je činnost osoby cestující mimo své běžné životní prostředí na kratší než stanovenou dobu, kdy hlavním účelem její cesty není vykonávání výdělečné činnosti. Cestovní ruch je součástí spotřeby obyvatel, představuje podnikatelské příležitosti a zasluhuje se o zvyšování zaměstnanosti obyvatelstva daného státu.

Ekonomie je věda zkoumající alokaci vzácných zdrojů mezi alternativní užití vedoucí k uspokojení lidských potřeb. Ekonomie je rozdělena na makroekonomii zabývající se národním hospodářstvím jako celkem a jeho začleněním do světové ekonomiky a mikroekonomii věnující se chování jednotlivých subjektů v rámci národního hospodářství. Vzhledem k vzácnosti zdrojů a nutnosti volby v ekonomii existují vedle explicitních, reálných nákladů i náklady implicitní, které vyjadřují náklady obětované příležitosti. Ty se promítají do výpočtu ekonomického zisku, jenž je rozdílem mezi celkovým příjmem a explicitními a implicitními náklady.

7 Seznam použitých zdrojů

1. BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav. *Mikroekonomie*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 261 s. ISBN 978-80-7380-280-6.
2. HOŘEJŠÍ, Bronislava, a další. *Mikroekonomie*. Praha: Management Press, 2018. 576 s. ISBN 978-80-7261-538-4.
3. SAMUELSON, P. A., NORDHAUS, W. D. *Ekonomie*. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1995. 716 s. ISBN 80-205-0494-X.
4. HOLMAN, Robert. *Ekonomie*. Praha: C.H. Beck, 2011. 696 s. ISBN 978-80-7400-006-5.
5. KEYNES, John Maynard. *Obecná teorie zaměstnanosti, úroku a peněz*. Praha: Nakladatelství Československé akademie věd, 1963. 386 s.
6. JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. Praha: Grada Publishing, 2013. 360 s. ISBN 978-80-247-4385-1.
7. BERÁNEK, Jaromír. *Ekonomika cestovního ruchu*. Praha : Mag Consulting, 2013. 296 s. ISBN 978-80-86724-46-1.
8. GOELDNER, Charles R., RICHIE, J. R. Brent. *Cestovní ruch*. Brno: BizBooks, 2014. 568 s. ISBN 978-80-251-2595-3.
9. VEBER, Jaromír. *Digitalizace ekonomiky a společnosti*. Praha: Management Press, 2018. 200 s. ISBN 978-80-7261-554-4.
10. BUCZYNSKI, Beth. *Sharing is good: How to Save Money, Time and Resources through Collaborative Consumption*. Gabriola Island: New Society Publisher, 2013. 192 s. ISBN 978-0-86571-746-6.
11. PAGEL, Mark. *Wired for Culture: Origins of the Human Social Mind*. New York: W. W. Norton & Company, 2013. 432 s. ISBN 978-0393344202.
12. HEYWOOD, Andrew. *Politické ideologie*. Praha: Eurolex Bohemia, 2005. 362 s. ISBN 80-86861-71-6.
13. MILLER, David. *Blackwellova encyklopedie politického myšlení*. Brno: Barrister & Principal, 2003. 560 s. ISBN 80-85947-56-0.

14. RAWES, Erika, COOMES, Kailla. Digital Trends. *What is AirBnb? What to know before becoming a guest or host*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace 13. 9. 2019. Portland: Digital Trends. Dostupný z WWW: <<https://www.digitaltrends.com/home/what-is-airbnb/>>.
15. AYDIN, Rebecca. Business Insider. *How 3 guys turned renting air mattresses in their apartment into a \$31 billion company, Airbnb*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 20. 9. 2019. New York: Insider Inc. Dostupný z WWW: <<https://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2>>.
16. AIRBNB CENTRUM NÁPOVĚDY. *Co jsou to Zážitky Airbnb?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/help/article/1581/co-jsou-to-zazitky-airbnb>>.
17. AIRBNB. *Hostitelská záruka Airbnb*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/guarantee>>.
18. AIRBNB CENTRUM NÁPOVĚDY. *Jak je určena cena za mou rezervaci?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/help/article/125/jak-je-urcena-cena-za-mou-rezervaci>>.
19. AIRBNB CENTRUM NÁPOVĚDY. *Co je servisní poplatek Airbnb?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/help/article/1857/co-je-servisni-poplatek-airbnb>>.
20. AIRBNB CENTRUM NÁPOVĚDY. *Jaké sankce se mě jako hostitele týkají, pokud zruším rezervaci pobytu?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/help/article/990/jake-sankce-se-me-jako-hostitele-tykaj-pokud-zrusim-rezervaci-pobytu>>.
21. AIRBNB CENTRUM NÁPOVĚDY. *Jak se stanu Superhostitelem?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/help/article/829/jak-se-stanu-superhostitelem>>.
22. HEJNÁ, Veronika. Hypoindex. *Praha chce rozšířit pravomoci v postupu vůči Airbnb. Pronajmout má být možné jen pokoj*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 5. 2. 2020. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select a.s. Dostupný z WWW: <<https://www.hypoindex.cz/clanky/airbnb-v-praze-regulace/>>.
23. O'SULLIVAN, Feargus. City Lab. *European Cities Fear They'll Lose Power to Regulate Airbnb*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 5. 7. 2019. New York: Bloomberg L.P. Dostupný z WWW: <<https://www.citylab.com/life/2019/07/vacation-rentals-europe-cities-airbnb->

- regulations-travel-eu/593146/>.
24. O'SULLIVAN, Feargus. City Lab. *Barcelona Finds a Way to Control Its Airbnb Market*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 6. 6. 2019. New York: Bloomberg L.P. Dostupný z WWW: <<https://www.citylab.com/life/2018/06/barcelona-finds-a-way-to-control-its-airbnb-market/562187/>>.
 25. DILLET, Romain. Tech Crunch. *Paris sues Airbnb for illegal listings and seeks \$14.2 million*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 11. 2. 2019. Sunnyvale: Verizon Media. Dostupný z WWW: <<https://techcrunch.com/2019/02/11/paris-sues-airbnb-for-illegal-listings-and-seeks-14-2-million/?guccounter=1>>.
 26. EKONOMICKÝ DENÍK. *Berlín zrušil zákaz Airbnb*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 27. 3. 2018. Praha: Media Network s.r.o. Dostupný z WWW: <<https://ekonomickydenik.cz/berlin-zrusil-zakaz-airbnb/>>.
 27. THIHA TUN, Zaw. Investopedia. *Top Cities Where Airbnb Is Legal o Illegal*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 8. 3. 2020. New York: Dotdash. Dostupný z WWW: <<https://www.investopedia.com/articles/investing/083115/top-cities-where-airbnb-legal-or-illegal.asp>>.
 28. BUCHVALDEK, Jiří. Hrubý a Buchvaldek. *Povinnosti poskytovatele krátkodobého ubytování*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 29. 2. 2016. Praha: Hrubý & Buchvaldek, v.o.s. Dostupný z WWW: <<https://www.hblaw.eu/l/povinnosti-poskytovatele-kratkodobeho-ubytovani/>>.
 29. ČESKO. Zákon č. 565/1990 Sb. České národní rady ze dne 13. prosince 1990 o místních poplatcích. Znění od 1. 1. 2020.
 30. POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY. *Policie České republiky – Služba cizinecké policie*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 2019. Praha: Policie ČR. Dostupný z WWW: <<https://www.policie.cz/clanek/ubytovani-dokumenty-102.aspx>>.
 31. MHMP. Praha.eu *Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 27. 1. 2020. Praha: Magistrát hlavního města Prahy. Dostupný z WWW: <http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_zaz_lazensky_nebo.html>.
 32. MHMP. Praha.eu. *Místní poplatek z pobytu*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 27. 1. 2020. Praha: Magistrát hlavního města Prahy. Dostupný z WWW: <http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek>

_z_pobytu.html>.

33. CCS. *Průměrné měsíční ceny PHM - ceny benzínu a nafty*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ccs.cz/phm>>.
34. ELEKTRINA.CZ. *Průměrná cena elektřiny za kWh v roce 2019 zdražila na 4,6 korun. Kdo ji prodává levněji?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 18. 3. 2019. Praha: Ušetřeno.cz s.r.o. Dostupný z WWW: <<https://www.elektrina.cz/cena-elekriny-za-kwh-2019-cez-eon-pre-a-dalsi-dodavatele>>.
35. ELEKTRINA.CZ. *Kolik zaplatíte za kubík vody v roce 2019? Přehled cen za vodné a stočné v 225 městech ČR*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 13. 3. 2019. Praha: Ušetřeno.cz s.r.o. Dostupný z WWW: <<https://www.elektrina.cz/kubik-vody-kolik-stoji-vodne-stocne-2019>>.
36. ŠÁMALOVÁ, Michaela. Ušetřeno.cz. *Víte, kolik spotřebuje vaše pračka?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 5. 7. 2019. Praha: Ušetřeno.cz s.r.o. Dostupný z WWW: <<https://www.usetreno.cz/spotreba-pracky/#gref>>.
37. ERHARTOVÁ, Jitka. Český statistický úřad. *Struktura mezd zaměstnanců - 2018*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 3. 8. 2019. Praha: ČSÚ. Dostupný z WWW: <<https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2018>>.
38. BARKOTEX. *Laminátové podlahy*. [Online]. (PDF). [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.barkotex.cz/download/135.pdf>>.
39. MALÍŘSTVÍ PALAMAR. *Ceník Malířství Palamar*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<http://www.malovanivpraze.cz/cenik.html>>.
40. IKEA. *Micke*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/micke-psaci-stul-cernohneda-60244745/#/90214308>>.
41. IKEA. *Teodores*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/teodores-zidle-bila-90350937/>>.
42. IKEA. *Pax*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/pax-satni-skrin-bila-hasvik-bila-s09180577/>>.
43. IKEA. *Malm*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/malm-vysoky-ram-postele-bila-s09929373/>>.

44. IKEA. *Moshult*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/moshult-penova-matrace-tvrda-bila-10272335/>>.
45. JYSK. *Koberec Aksfrytle*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://jysk.cz/domacnost/koberce/velke-koberce-1/koberec-aksfrytle-135190-kremova>>.
46. IKEA. *Majgull*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/majgull-zatemnovaci-zavesy-1-par-svetle-seda-90346752/>>.
47. IKEA. *Lersta*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/p/lersta-stojaci-cteci-lampa-hlinik-00110640/>>.
48. CENÍKY ŘEMESEL. *Obkladači*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.cenikyremesel.cz/ceniky/obkladaci>>.
49. RAKO. *Obklad série Unistone Watmb611*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.rako.cz/cs/watmb611>>.
50. POLOLÁNÍK, Lukáš. Finance.cz. *Jak se daní pronájem?*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 21. 2. 2020. Praha: Mladá fronta, a.s. Dostupný z WWW: <<https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu>>.
51. JYSK. *Povlečení CATERINA mikro šedá*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://jysk.cz/loznice/povleceni/hladke/basic/povleceni-caterina-mikro-seda>>.
52. IKEA. *Transportní služba*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <https://www.ikea.com/cz/cs/files/pdf/11/a2/11a25965/service_info_cards_fy-20-delivery_cernymost_4.pdf>.
53. IKEA. *Montážní služba*. [Online]. (PDF). [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <https://www.ikea.com/cz/cs/files/pdf/cb/73/cb73d2bd/service_info_cards_fy-19-assembly_-408-_3.pdf>.
54. IKEA. *Kuchyňské a stolní nádobí*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/cat/kuchynske-a-stolni-nadobi-kt001/>>.
55. GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ. Daňový portál. *Elektronická podání*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <https://adisepo.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_epo/epo2/form/form_uvod.faces?CPodani=k>

XgzMShcqngWA6Uv9UP5u-qM&nov=1>.

56. SREALITY. *Pronájem bytu 1+kk 27 m2*. [Online]. [Citace: 19. 12. 2019]. Dostupný z WWW: <<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-holesovice-v-zavetri/1719258716#img=0&fullscreen=false>>.
57. IKEA. *Detailní kuchyňský plánovač*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.ikea.com/cz/cs/planners/detailni-kuchynsky-planovac-pub9073a570>>.
58. CENÍKY ŘEMESEL. *Instalatéři*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.cenikyremesel.cz/ceniky/instalateri>>.
59. SIKO. *Umyvadlo Sapho Sistema 50x42 cm otvor pro baterii, s přepadem 10SF50051*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <https://www.siko.cz/umyvadlo-sapho-sistema-50x42-cm-otvor-pro-baterii-s-prepadem-10sf50051/p/10SF50051?gclid=Cj0KCQiAnL7yBRD3ARIsAJp_oLaUFbCT5iofa2qisF_P797xTumz-iic8vEfupSMXteGfl1_jXHFu00aAt7mEALw_wcB>.
60. SIKO. *Wc závěsné Vitra S50 zadní odpad 5618-003-0075*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.siko.cz/wc-zavesne-vitra-s50-zadni-odpad-5618-003-0075/p/5618-003-0075>>.
61. SIKO. *Umyvadlová baterie Optima Cube Way bez výpusti chrom CU271M*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.siko.cz/umyvadlova-baterie-optima-cube-way-bez-vypusti-chrom-cu271m/p/CU271M>>.
62. SIKO. *Sprchová baterie Optima Cube Way bez sprchového setu 150 mm chrom CU268*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.siko.cz/sprchova-baterie-optima-cube-way-bez-sprchoveho-setu-150-mm-chrom-cu268/p/CU268>>.
63. SIKO. *Sprchová vanička obdélníková Siko Limnew 100x80 cm litý mramor LIMNEW10080*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.siko.cz/sprchova-vanicka-obdelnikova-siko-limnew-100x80-cm-lity-mramor-limnew10080/p/LIMNEW10080>>.
64. SIKO. *Sprchové dveře 100x195 cm Siko TEX chrom lesklý SIKOTEXD100CRT*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.siko.cz/sprchove-dvere-100x195-cm-siko-tex-chrom-leskly-sikotexd100crt/p/SIKOTEXD100CRT>>.
65. AIRBNB. *New clean studio 5 mins from city centre*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.airbnb.cz/rooms/36449544?location=Praha-Holešovice%2C%20Praha>>.

- Praha%207&source_impression_id=p3_1582730012_clXPviX1rsNz%2BRHQ>.
66. DM. *Sanytol univerzální dezinfekce ve spreji, 500 ml.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/sanytol-univerzalni-dezinfekce-ve-spreji-p3045200700005.html>>.
 67. DM. *Duck WC tekutý čistič Marine, 750 ml.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/duck-wc-tekuty-cistic-marine-p5000204009835.html>>.
 68. DM. *Jar prostředek na nádobí Extra Hygiene, 650 ml.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/jar-prostredek-na-nadobi-extra-hygiene-p8001841167985.html>>.
 69. DM. *Balea tekuté mýdlo zázvor & citron, 500 ml.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/balea-tekute-mydlo-zazvor-citron-p4010355565617.html>>.
 70. DM. *Bref WC blok DeLuxe Magic Moonflower, 150 g.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/bref-wc-blok-deluxe-magic-moonflower-p9000101375206.html>>.
 71. DM. *Persil prací gel Color, 70 PD.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/persil-praci-gel-color-p9000101321449.html>>.
 72. DM. *Zewa toaletní papír Deluxe Camomile Comfort 8x150, 1200 útrž.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/zewa-toaletni-papir-deluxe-camomile-comfort-8x150-p7322541171708.html>>.
 73. DM. *Profissimo zatahovací odpadkové pytle vonné 30L, 20 ks.* [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.dm.cz/profissimo-zatahovaci-odpadkove-pytle-vonne-30l-p4010355994028.html>>.
 74. MAREK, David, a další. Deloitte. *Sdílená ekonomika. Bohatství bez vlastnictví.* [Online] (PDF) [Citace: 24. 2. 2020]. Poslední aktualizace: 2017. Praha: Deloitte Česká republika. Dostupný z WWW: <<https://edu.deloitte.cz/m/Content/DownloadPublication/sdilena-ekonomika-2017>>.
 75. PROCHÁZKA, David. *První kroky s internetem.* Praha: Grada Publishing, 2010. ISBN 978-80-247-3255-8.
 76. PETERKA, Jiří. eArchiv.cz. *Na počátku byl ARPANET* [Online] [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<http://www.earchiv.cz/a95/a504c502.php3>>.

77. CZ.NIC. *Historie internetu*. [Online]. [Citace: 24. 2. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.jaknainternet.cz/page/1205/historie-internetu/>>.
78. WACHSMUTH, David & WEISLER, Alexander. 2018. *Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy*. Environment and Planning A: Economy and Space. DOI: 10.1177/0308518X18778038.
79. COCOLA-GANT, A. and GAGO, A. 2019. *Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon*, Environment and Planning A: Economy and Space. DOI: 10.1177/0308518X19869012.
80. MARIANOVSKÁ, Veronika, NĚMEC, Michal. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. *Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy..* [Online]. (PDF) [Citace: 14. 3. 2020]. Poslední aktualizace: 2018. Praha: IPR Praha. Dostupný z WWW: <http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomenu_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf>
81. TAIT, Robert. The Guardian. *'I'm a stranger in my own city': Prague takes on Airbnb to dam flood of tourists*. [Online]. [Citace: 20. 3. 2020]. Poslední aktualizace: 1. 2. 2020. Londýn: Guardian News & Media Limited. Dostupný z WWW: <<https://www.theguardian.com/environment/2020/feb/01/overwhelmed-prague-tries-to-limit-airbnb-to-curb-tourism>>
82. PHILCO. *Automatická pračka PLD 14840*. [Online]. [Citace: 25. 3. 2020]. Dostupný z WWW: <<https://www.philco.cz/predem-plnena-pracka/pld-14840#download>>.
83. PRAŽSKÝ DENÍK. *Rakovina, která ničí město. Co s Prahou udělají krátkodobé pronájmy?*. [Online]. [Citace: 31. 3. 2020]. Poslední aktualizace: 22. 11. 2019. Praha: Vltava Labe Media a.s. Dostupný z WWW: <<https://prazsky.denik.cz/podnikani/praha-turismus-ubytovani-airbnb-kratkodobe-pronajmy-analyza-deloitte-hilser.html>>

Přílohy

Příloha I	Tabulka příjmů a ubytovaných hostů přes Airbnb	79
Příloha II	Evidenční list bytové jednotky, SVJ V Závětrí	81
Příloha III	Faktura za elektřinu a rozpis záloh	82
Příloha IV	Faktura za internet	83
Příloha V	Smlouva o pojištění majetku Náš Domov od ČSOB	84
Příloha VI	Kalkulace daně z nemovitosti za rok 2019	86
Příloha VII	Kalkulace poplatku z pobytu	87
Příloha VIII	Inzerát na pronájem bytu v ulici V Závětrí	88
Příloha IX	Kalkulace kuchyně IKEA	89
Příloha X	Kalkulace rekonstrukce koupelny	94
Příloha XI	Kalkulace daně z příjmu	95

Příloha I Tabulka příjmů a ubytovaných hostů přes Airbnb

Datum	Nocí	Jméno hosta	Výplata	Poplatek		
09.02.2020	2	Kristína Dobáková	794,96	22,53		
07.02.2020	2	Petr Fiedler	1 108,25	41,75		
05.02.2020	2	Emrah Erginay	1 060,07	39,93	únor	2 963,28
30.01.2020	3	Diane Legaspi	1 551,61	58,39		
28.01.2020	2	Jakub Lokša	1 021,66	38,34		
24.01.2020	2	Alex Muradyan	1 050,47	39,53		
21.01.2020	2	Алена Елшина	963,70	36,30		
17.01.2020	2	Nikola Martova	1 923,61	72,39		
12.01.2020	3	Simona Sulovská	1 766,00	52,98		
03.01.2020	2	Elisabeth Hilpert	1 923,61	72,39	leden	10 200,66
31.12.2019	2	Martina De Marchis	5 011,12	188,88		
29.12.2019	2	Junglk Park	5 011,24	188,76		
26.12.2019	3	Caroline Greve	2 885,30	108,70		
15.12.2019	4	Eleanor Webb	3 847,09	144,91		
13.12.2019	2	Drahan Petrovič	1 923,48	72,52		
07.12.2019	3	Verena Münsch	2 307,15	86,85		
05.12.2019	2	Winston Huang	1 538,16	57,84		
03.12.2019	4	Nico Kreft	2 885,25	81,56	prosinec	25 408,79
30.11.2019	2	Imane Lazraq	1 538,15	57,85		
28.11.2019	2	Carlos Mayorga	1 538,07	57,93		
23.11.2019	2	Beatriz Castro Borja	1 923,59	72,41		
21.11.2019	2	Seoyoung Lee	936,73	26,45		
14.11.2019	4	Levi Gyamfi	3 075,98	116,02		
12.11.2019	2	Lauris Sivá	1 152,47	43,53		
09.11.2019	2	Anubhav Sood	1 924,25	72,49		
04.11.2019	5	Georgios Tsigris	3 363,43	126,57		
01.11.2019	2	Vadim Lalak	1 538,20	57,80	listopad	16 990,87
30.10.2019	2	Mája Kaňková	1 345,33	50,67		
28.10.2019	2	Ivana Malikova	1 923,45	72,55		
26.10.2019	2	Norbert Salamon	1 923,53	72,47		
19.10.2019	7	Mac Weaver	5 383,14	202,86		
16.10.2019	3	Jason Bowers	2 307,23	86,77		
14.10.2019	2	Mark Mullins	1 345,22	50,78		
10.10.2019	4	Aloysius Toh	3 076,07	115,93		
06.10.2019	3	Anna Bijiga	2 891,31	108,80		
04.10.2019	2	Miriam Uebelherr	1 923,60	72,40		
02.10.2019	2	Xue Li	1 923,44	72,56	říjen	24 042,32

29.09.2019	3	Stefanie Bühling	2 885,26	108,74	
27.09.2019	2	Maria Orozco	1 923,55	72,45	
25.09.2019	2	Andrea Engels	1 538,07	57,93	
21.09.2019	4	Ragnhild Kristine Dæhlen	3 847,10	144,90	
18.09.2019	2	István Péter	1 923,54	72,46	
16.09.2019	2	Arkadiusz Fiut	1 922,69	72,40	
14.09.2019	2	Chelsea Barcomb	1 538,06	57,94	
10.09.2019	4	Rafał Tarasiuk	3 848,40	144,96	
01.09.2019	7	Nelly Tornare	5 383,18	202,82	září 24 809,85
<hr/>					
27.08.2019	4	Yolanda Alba Guerrero	3 847,18	144,82	
22.08.2019	4	Esther Rørbæk	3 847,08	144,92	
18.08.2019	3	Holden Sieler	2 885,32	108,68	
16.08.2019	2	Cosmin Polifronie	1 923,53	72,47	
13.08.2019	3	Axelle Carra	2 885,31	108,69	
09.08.2019	3	Micki Vande Kamp Strait	2 885,28	108,72	
04.08.2019	5	Klara Srejmova	4 808,86	181,14	
02.08.2019	2	Iveta Semecka	1 923,62	72,38	srpen 25 006,18
<hr/>					
31.07.2019	2	Ying Shi	1 538,08	57,92	
28.07.2019	3	Elisabetta Sinopoli	2 885,24	108,76	
25.07.2019	3	Nóra Bernadett Varga	2 307,03	86,97	
24.07.2019	1	Jami Clayton	769,06	28,94	
22.07.2019	2	Mathurin Madoré	1 923,62	72,38	
17.07.2019	5	Carla Barrès	3 845,31	144,69	
14.07.2019	3	Friederike Kamm	2 885,31	108,69	
12.07.2019	2	Viktorija Kolessova	1 923,62	72,38	
11.07.2019	1	Kevin Gabčo	769,03	28,97	červenec 18 846,30
<hr/>					
Celkem			148 268		

Zdroj: vlastní zpracování, 2020 (65)

Příloha II Evidenční list bytové jednotky, SVJ V Závětří

**Evidenční list - rozpis plateb bytový dům v Závětří Praha 7
platný od 1.11.2019**

SVJ V Závětří Praha 7	sídlo	V Závětří , 170 00 Praha 7
-----------------------	-------	----------------------------

číslo jednotky	vlastník	Chládková	využití	byt
výměra v m2	podíl	v %	5,26%	počet osob
sklep v m2	podíl	na jednotce č.		2

Měsíční zálohové platby pro SVJ celkem

fond oprav	13 709,00 Kč	vodné a stoč	7 050,00 Kč	elektřina spol	1 100,00 Kč
úklid domu	3 500,00 Kč	výtah	1 500,00 Kč	odvoz odpadu	2 000,00 Kč
pojištění domu	1 800,00 Kč	revize	500,00 Kč	správa domu	3 900,00 Kč
CELKEM MĚSÍČNĚ				31 159 Kč	

ZÁLOHOVÉ PLATBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM JEDNOTKY

fond oprav	780,00 Kč	vodné a stoč	700,00 Kč	elektřina spol	57,88 Kč
úklid domu	184,17 Kč	výtah	107,14 Kč	odvoz odpadu	105,24 Kč
pojištění domu	94,72 Kč	revize	26,31 Kč	správa domu	150,00 Kč
MĚSÍČNÍ PLATBA CELKEM				2 205 Kč	

Úhradu proveďte do 15. dne v měsíci na účet č. /0300, VS uveďte číslo jednotky.

Příloha III Faktura za elektřinu a rozpis záloh



ŘÁDNÁ FAKTURA ZA ELEKTŘINU

Strana 1/3 • Část A - Opis

Zákaznický účet

Zákazník

Slečna

Slečna

Vážený zákazníku,

tato faktura za elektřinu číslo 132423788 byla vystavena dne 17.04.2019. V odběrném místě [redacted], V závěť [redacted] Praha 7 - Holešovice byla za období od 08.01.2019 do 15.04.2019 spotřebovaná elektřina v množství 703 kWh, konečný stav elektroměru č. T384607 - VT: 5585 kWh a NT: 135170 kWh.

Nedoplatek ve výši 3.310,00 CZK prosíme uhradte současně se splatnou zálohou ve výši 920,00 CZK do data splatnosti.

K úhradě celkem **4.230,00**
 Datum splatnosti **06.05.2019**
 Doporučené datum úhrady **30.04.2019**
 Bankovní spojení **000000-0017303403/0300**
 Variabilní symbol **21369079**

Částky jsou uvedeny včetně DPH



Částka CZK

Elektřina a regulované služby **3.309,57**
 Haléřové vyrovnání **0,43**

Výsledkem fakturace je nedoplatek ve výši 3.310,00

PŘEměření nabízí
Kompletní elektroinstalační práce

- obnovení dodávky elektřiny
- zřízení a rekonstrukce odběrného místa
- změna hodnoty hlavního jističe
- připojení/zřízení nového odběru
- rekonstrukce hlavního domovního vedení
- revize elektroinstalace a spotřebičů

www.premereni.cz/elektroinstalacni-prace
 servis.prem@pre.cz
 tel. 733 143 143

Zálohy předepsané pro další období

Datum splatnosti	Způsob úhrady	Záloha CZK
06.05.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.06.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.07.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.08.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.09.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.10.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.11.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.12.2019	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.01.2020	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.02.2020	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
14.03.2020	Prosíme uhradte do data splatnosti	920,00
Celkem		10.120,00

Cenový přehled, včetně regulovaných služeb a ostatních daní

Účtované množství	Průměrná jednotková cena (bez DPH)	Celkem CZK (bez DPH)	Celkem CZK (s DPH)
VT 10 kWh	2,56 CZK/kWh	25,59	30,97
NT 693 kWh	2,29 CZK/kWh	1.588,21	1.921,73
3,27 měsíců	342,93 CZK/měsíc	1.121,38	1.356,87
Souhrn částek celkem (s DPH)			3.309,57



Online platba



Online platba

ZÁKAZNICKÁ LINKA PŘE **800 550 055**
 PORUČOVÁ LINKA PŘEdistribuce **800 823 823**

Příloha IV Faktura za internet

AIRWAYNET

Variabilní symbol: **22052**
Specifický symbol: **2000001011**
Klientské číslo: **22052**

FAKTURA - DAŇOVÝ DOKLAD
Číslo faktury: **2000001011**

Dodavatel
AIRWAYNET a.s.
Hládkov 920/12
169 00 Praha 6
IČ: 61058068
DIČ: CZ61058068
Tel.: 245 006 565
Email: fakturace@airwaynet.cz
www: www.airwaynet.cz

Odběratel



Korespondenční adresa



Číslo účtu: **2104414848/2700**
Banka: UniCredit Bank a.s.
IBAN: CZ242700000002104414848
BIC: BACXCZPP

Forma úhrady: Bankovní převod
Vystavil: Kapustová, Kaucká

Datum vystavení: 15.01.2020
Datum splatnosti: **31.01.2020**
Zdanitelné plnění: 15.01.2020

Popis platby	MJ	Počet	Cena MJ	Sazba DPH	DPH	Cena bez DPH	Cena s DPH
Internet 50/50 Mb/s za období 1/2020	més	1	322,31	21%	67,69	322,31	390,00
Celkem					67,69	322,31	390,00

CELKEM K ÚHRADĚ včetně DPH

= 390,00 Kč

Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 3877, dne 9.4.1996



Příloha V Smlouva o pojištění majetku Náš Domov od ČSOB



1 milion klientů
pod naší ochranou



uzavírá s pojistníkem tuto pojistnou smlouvu pro:

pojištění
NÁŠ DOMOV

Číslo pojistné smlouvy
(variabilní symbol):

Číslo TIS:

1. zprostředkovatel:	Číslo zprostředkovatele	Osobní číslo/IČO	Podíl	Email
2. zprostředkovatel:				Email

Pojistník

Státní příslušnost Česká republika	Rodné číslo	Příjmení Chládková	Jméno	Titul
Adresa bydliště nebo sídla – ulice a č.p.		PSC	Obec	
Telefon 1		Email		
Korespondenční adresa: ulice a č.p.		PSC	Obec	

V souladu s ustanovením čl. 4 odst. 4 a čl. 22 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), udělují pojistitelé souhlas s tím, že mě osobní údaje budou předmětem automatizovaného zpracování a analýz včetně profilování, a to za účelem co nejlepšího nastavení parametrů pojistné smlouvy.

Uvedené údaje slouží ke vzájemné komunikaci. Telefon a email budou použity ke zřízení přístupu do služby, která umožňuje bezpečně spravovat smlouvy online.

Pojistný zájem

Pojistník sjednává pojištění svého majetku.

Pojistná doba

Datum uzavření pojistné smlouvy 22. 10. 2019	Počátek pojištění 23. 10. 2019	Pojištění se sjednává na dobu neurčitou.
--	--	--

Dále uvedená pojištění se řídí všeobecnými pojistnými podmínkami Pojištění majetku a odpovědnosti občanů 2018 (dále jen „VPP PMO 2018“).

Pojištění stavby

Pojištěný (vlastník, spoluvlastník)

Státní příslušnost Česká republika	Rodné číslo	Příjmení Chládková	Jméno	Titul
Adresa bydliště nebo sídla – ulice a č.p.		PSC	Obec	Telefon

Oprávněná osoba

Státní příslušnost	Rodné číslo	Příjmení	Jméno	Titul
Adresa bydliště nebo sídla – ulice a č.p.		PSC	Obec	Telefon 1

Místo pojištění (R)

Ulice a č. p. *) V závoří	PSC 170 00	Obec Praha 7 - Holešovice
-------------------------------------	----------------------	-------------------------------------

*) není-li č.p. (číslo popisné), запиše se číslo parcely; není-li ulice, запиše se katastrální území

Místo pojištění - odpovědnost nájemce stavby

Ulice a č. p. V závoří	PSC 170 00	Obec Praha 7 - Holešovice
----------------------------------	----------------------	-------------------------------------

Předmět pojištění – hlavní stavba

Typ stavby Byt	Provedení Běžné	Zastavěná plocha jednotlivých podlaží celkem
Popis hlavní stavby typový dům	Pojistná částka 1 269 840 Kč	
Jsou všechny pojišťované stavby v dobrém technickém stavu (nepoškozené, udržované)? Ano		
Způsob stanovení pojistné částky Výpočtem	Valorizace pojistné částky Ano	Pojistná částka hlavní stavby celkem * 1 269 840 Kč

Spisovna Náš domov říjen 2019



1.0 ČSOBPKW500GMKBK 00000100138375000000

Rozsah pojištění - varianta Premiánt

Pojistná nebezpečí	Horní hranice plnění	Spoluúčast	Roční pojistné
požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, vichřice, krupobití, zemětřesení, pád stromů a stožárů, tíha sněhu nebo námrazy, vodovodní škody, kouř, mráz, nadzvuková vlna, sesuv půdy a lavin, náraz vozidla	Pojistná částka	1 000 Kč	2 609 Kč
Pro pojištění nebezpečí	Limit pojistného plnění		
odcizení a vandalismus	dle zabezpečení, max poj. částka		
zkrat a přepětí	100 000 Kč		
zatečení atmosférických srážek	100 000 Kč		
poškození fasády živočichy	100 000 Kč		
ztráta vody	100 000 Kč		
technická porucha	100 000 Kč		
sklo all risk	100 000 Kč	0 Kč	
asistenční služby - havarijní situace, odemknutí dveří	Náklad na jeden zásah: 5 000 Kč		

Volitelná pojištění nebezpečí, pojištění a ujednání

Pojištění odpovědnosti za újmu	Limity pojistného plnění	6 000 000 Kč	Spoluúčast	0 Kč	Roční pojistné	1 120 Kč
---------------------------------------	--------------------------	---------------------	------------	-------------	----------------	-----------------

Pojištění odpovědnosti nájemce stavby	Počet míst pojištění	1	Spoluúčast	0 Kč	Roční pojistné	560 Kč
--	----------------------	----------	------------	-------------	----------------	---------------

Roční pojistné za pojištění stavby **4 289 Kč**

Placení pojistného

Uvedené pojistné je běžné.

Forma placení
Četnost placení

Varibilní symbol
Číslo účtu příjemce
Roční pojistné

Z účtu
Roční

187078376/0300
3 516 Kč



QR platba

Slevy

Roční četnost placení pojistného	3 %
Souběž hlavních pojištění	5 %
Obchodní sleva	10 %
Sleva celkem	18 %

Rekapitulace pojistného

Celkové roční pojistné za sjednaná pojištění	4 289 Kč
Celkové roční pojistné za sjednaná pojištění včetně slev	3 516 Kč
Výše splátky pojistného dle sjednané četnosti placení	3 516 Kč

Příloha VI Kalkulace daně z nemovitosti za rok 2019

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z	2 7 , 0 0	m ²	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z	1 , 2 0		
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m ² nahoru)	3 3	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	5 , 0		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	1 0 , 0 0	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	3 3 0	Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	0 , 0 0	Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	3 3 0	Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce	a) čítatel		
		b) jmenovatel		
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	3 3 0	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	2		
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	6 6 0	Kč	

Zdroj: vlastní zpracování pomocí formuláře (55)

Příloha VII Kalkulace poplatku z pobytu

Datum	Nocí	Jméno hosta	Hostů	Host/nocí
09.02.2020	2	Kristína Dobáková	1	2
07.02.2020	2	Petr Fiedler	1	2
05.02.2020	2	Emrah Erginay	1	2
30.01.2020	3	Diane Legaspi	2	6
28.01.2020	2	Jakub Lokša	1	2
24.01.2020	2	Alex Muradyan	1	2
21.01.2020	2	Алена Елшина	1	2
17.01.2020	2	Nikola Martova	2	4
12.01.2020	3	Simona Sulovská	1	3
03.01.2020	2	Elisabeth Hilpert	2	4
31.12.2019	2	Martina De Marchis	2	4
29.12.2019	2	Junglk Park	2	4
26.12.2019	3	Caroline Greve	2	6
15.12.2019	4	Eleanor Webb	2	8
13.12.2019	2	Drahan Petrovič	2	4
07.12.2019	3	Verena Münsch	2	6
05.12.2019	2	Winston Huang	2	4
03.12.2019	4	Nico Kreft	2	8
30.11.2019	2	Imane Lazraq	1	2
28.11.2019	2	Carlos Mayorga	1	2
23.11.2019	2	Beatriz Castro Borja	2	4
21.11.2019	2	Seoyoung Lee	1	2
14.11.2019	4	Levi Gyamfi	2	8
12.11.2019	2	Lauris Sivá	1	2
09.11.2019	2	Anubhav Sood	2	4
04.11.2019	5	Georgios Tsigris	2	10
01.11.2019	2	Vadim Lalak	1	2
30.10.2019	2	Mája Kaňková	1	2
28.10.2019	2	Ivana Malikova	2	4
26.10.2019	2	Norbert Salamon	2	4
19.10.2019	7	Mac Weaver	1	7
16.10.2019	3	Jason Bowers	1	3
14.10.2019	2	Mark Mullins	1	2
10.10.2019	4	Aloysius Toh	1	4
06.10.2019	3	Anna Bijiga	2	6
04.10.2019	2	Miriam Uebelherr	2	4
02.10.2019	2	Xue Li	2	4
29.09.2019	3	Stefanie Bühling	2	6
27.09.2019	2	Maria Orozco	2	4
25.09.2019	2	Andrea Engels	1	2
21.09.2019	4	Ragnhild Kristine Dæhlen	2	8
18.09.2019	2	István Péter	2	4
16.09.2019	2	Arkadiusz Fiut	2	4
14.09.2019	2	Chelsea Barcomb	1	2
10.09.2019	4	Rafał Tarasiuk	2	8
01.09.2019	7	Nelly Tornare	2	14
27.08.2019	4	Yolanda Alba Guerrero	2	8
22.08.2019	4	Esther Rørbæk	2	8
18.08.2019	3	Holden Sieler	1	3
16.08.2019	2	Cosmin Polifronie	1	2
13.08.2019	3	Axelle Carra	2	6
09.08.2019	3	Micki Vande Kamp Strait	2	6
04.08.2019	5	Klara Srejmová	2	10
02.08.2019	2	Iveta Semecka	2	4
31.07.2019	2	Ying Shi	1	2
28.07.2019	3	Elisabetta Sinopoli	2	6
25.07.2019	3	Nóra Bernadett Varga	1	3
24.07.2019	1	Jami Clayton	1	1
22.07.2019	2	Mathurin Madoré	2	4
17.07.2019	5	Carla Barrès	2	10
14.07.2019	3	Friederike Kamm	2	6
12.07.2019	2	Viktoria Kolessova	2	4
11.07.2019	1	Kevin Gabčo	1	1
Celkem	172		101	285

Host/nocí rok 2019	256
Sazba 2019	15 Kč
Celkem za 2019	3 840 Kč
Host/nocí rok 2020	29
Sazba 2020	21 Kč
Celkem za 2020	609 Kč
<hr/>	
Poplatek za 7m	4 449 Kč
Poplatek za rok	7 627 Kč

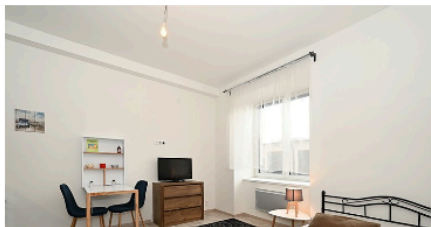
Zdroj: vlastní zpracování, 2020 (29) (30)

Příloha VIII Inzerát na pronájem bytu v ulici V Závětrří

Pronájem bytu 1+kk 27 m², V závětrří, Praha 7 - Holešovice • Sreality.cz

09.12.2019 18:03

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 1+kk 27 m²

V závětrří, Praha 7 - Holešovice [Panorama](#)

13 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu světlý útulný byt o dispozici 1+kk. Byt se nachází v přízemí cihlového domu v klidné části Prahy 7 – Holešovice, ulice V Závětrří.

Byt o rozloze 27 m² sestává ze vstupní haly, ložnice s kuchyňským koutem (vybaven lednicí s mrazákem, elektrickým sporákem, elektrickou troubou a digestoří), koupelny se sprchou a pračkou a oddělenou toaletou. Byt je vybavený postelí a vestavěnou skříní ve vstupní hale, ostatní vybavení dohodou.

Dům se nachází na dobrém místě se skvělou dopravní dostupností - 5 min chůze na metro nebo tramvajovou zastávku Nádraží Holešovice.

Celková cena:	13 000 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Poznámka k ceně:	+ 2000 poplatky + elektřina	Podlaží:	1. podlaží
ID zakázky:	69134	Užitná plocha:	27 m ²
Aktualizace:	03.12.2019	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Zdroj: (56)

Příloha IX Kalkulace kuchyně IKEA


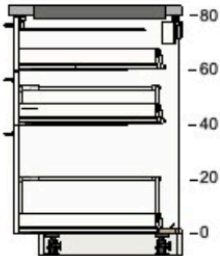










Název projektu
Uložte a pojmenujte svůj návrh

Číslo projektu
Pro získání čísla ID, prosím, uložte návrh.

Zahrnuto v celkové ceně
Osvětlení 3 663,-
Spotřebič 15 568,-

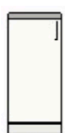
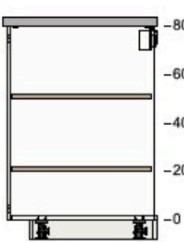




Celková cena:
39 894,-

					Cena	Množství	Celková cena	
1				70213569	METOD spodní skříňka pro troubu/dřez bílá 60x60x80 cm	800,-	1	800,-
				30237138	MÖJLIG indukční varná deska černá 29 cm	4 990,-	1	4 990,-
				60205428	VEDDINGE čelo zásuvky bílá 60x20 cm	160,-	2	320,-
				30205439	VEDDINGE čelo zásuvky bílá 60x40 cm	220,-	1	220,-
				20204628	MAXIMERA zásuvka, nízká bílá 60x60 cm	600,-	1	600,-
				20221449	MAXIMERA zásuvka, střední bílá 60x60 cm	800,-	1	800,-
				90204639	MAXIMERA zásuvky, vysoká bílá 60x60 cm	1 100,-	1	1 100,-
				10243296	NYTTIG oddělovač varné desky pro zásuvku 60 cm	499,-	1	499,-

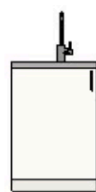
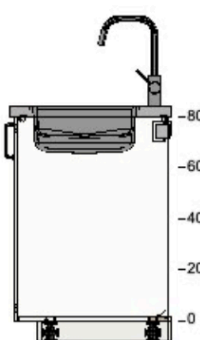







2

			80282374	HUTTRA vestavná chlad. s mraz. příhrádkou bílá A++	6 990,-	1	6 990,-
			20205430	VEDDINGE dveře bílá 60x80 cm	380,-	1	380,-

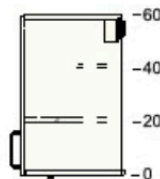
3

			80213432	METOD rám spodní skříňky bílá 40x60x80 cm	550,-	1	550,-
			00205431	VEDDINGE dveře bílá 40x80 cm	300,-	1	300,-
			30205613	UTRUSTA police bílá 40x60 cm	150,-	1	150,-
			40401784	UTRUSTA pant s tlumičem, do kuchyní 110 °	300,-	1	300,-

4

			70213569	METOD spodní skříňka pro troubu/dřez bílá 60x60x80 cm	800,-	1	800,-
			60315177	HILLESJÖN 1 a 1/2 dřez nerezavějící ocel 58x46 cm	1 990,-	1	1 990,-
			90311540	LILLVIKEN sifon/sítka ke dvojitému dřezu	500,-	1	500,-
			00455161	ÄLMAREN kuchyňská mísicí baterie barva nerezavějící oceli	1 290,-	1	1 290,-
			20205430	VEDDINGE dveře bílá 60x80 cm	380,-	1	380,-
			40401784	UTRUSTA pant s tlumičem, do kuchyní 110 °	300,-	1	300,-
			20317852	LILLVIKEN zátka	80,-	2	160,-

5



80205535

METOD
korpus
nastěnné
skříňky
bílá
60x37x60
cm

450,-

1

450,-



20418889

VEDDINGE
dveře
bílá
30x60 cm

230,-

2

460,-



10205614

UTRUSTA
police
bílá
60x37 cm

150,-

1

150,-



40401784

UTRUSTA
pant s
tlumičem,
do
kuchyní
110 °

300,-

2

600,-



30245223

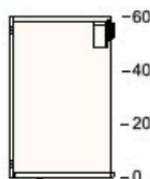
OMLOPP
osvětlení
prac.
desky LED
bílá
60 cm

899,-

1

899,-

6



10205534

METOD
korpus
nastěnné
skříňky
bílá
40x37x60
cm

350,-

1

350,-



60205433

VEDDINGE
dveře
bílá
40x60 cm

250,-

1

250,-



40205622

UTRUSTA
police
bílá
40x37 cm

120,-

1

120,-



40401784

UTRUSTA
pant s
tlumičem,
do
kuchyní
110 °

300,-

1

300,-



30245218


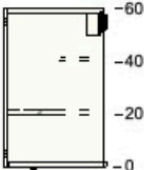





OMLOPP
osvětlení
prac.
desky LED
bílá
40 cm

599,-

1

599,-

7

			80205535	METOD korpus nástěnné skříňky bílá 60x37x60 cm	450,-	1	450,-
			40205434	VEDDINGE dveře bílá 60x60 cm	300,-	1	300,-
			10205614	UTRUSTA police bílá 60x37 cm	150,-	1	150,-
			40401784	UTRUSTA pant s tlumičem, do kuchyní 110 °	300,-	1	300,-
			30245223	OMLOPP osvětlení prac. desky LED bílá 60 cm	899,-	1	899,-

8

			80388969	RYTMISK nástěnná digestoř nerezavějící ocel 60 cm	2 490,-	1	2 490,-
			70401947	NYTTIG FIL 400 uhlíkový filtr 2 ks	699,-	1	699,-
			90250259	NYTTIG TUB 150 flexibilní roura digestoře	399,-	1	399,-

NÁSTĚNNÉ LIŠTY

			60205664	METOD nástěnná lišta galvanizováno 200 cm	300,-	2	600,-
--	--	---	----------	--	-------	---	-------

NOHY A SOKLY



40327505	FÖRBÄTTRA sokl bílá 220x8 cm	180,-	2	360,-
----------	------------------------------	-------	---	-------



40205599	METHOD noha 8 cm	150,-	2	300,-
----------	------------------	-------	---	-------

KRYCÍ PANELE A VÝPLNĚ

60297885	FÖRBÄTTRA krycí panel 62x240 cm	1 200,-	1	1 200,-
----------	---------------------------------	---------	---	---------

ÚCHYTKY/OTEVÍRACÍ MECHANISMUS

70338418	BAGGANÄS úchytka nerezavějící ocel 143 mm	149,-	5	745,-
----------	---	-------	---	-------

PRACOVNÍ DESKA

30226903	HÄLLESTAD prac. deska, oboustranná bílá hliníkový efekt/okraj s kovovým efektem laminát 246x3.8 cm	1 990,-	1	1 990,-
----------	--	---------	---	---------

DOPLŇKY K OSVĚTLENÍ

50394698	FÖRNIMMA napájecí kabel 3.5 m	169,-	1	169,-
----------	-------------------------------	-------	---	-------



50356187	TRÅDFRI trafo pro bezdrátové ovládání šedá 10 W	399,-	2	798,-
----------	---	-------	---	-------



30443124	TRÅDFRI dálkové ovládání	299,-	1	299,-
----------	--------------------------	-------	---	-------



30394699	FÖRNIMMA spojovací kabel 2 m	149,-	1	149,-
----------	------------------------------	-------	---	-------

Zdroj: Plánovač kuchyně IKEA (57)

Příloha X Kalkulace rekonstrukce koupelny

Rekonstrukce koupelny 41 286 Kč

Rozměry v m²

Práce	na m ² / ks	Celkem
Odsekání keramického obkladu	82 Kč	1 230 Kč
Odsekání keramické dlažby	78 Kč	312 Kč
Montáž obkladu vč. spárování	396 Kč	5 940 Kč
Pokládka keramické dlažby vč. spárování	391 Kč	1 564 Kč
Montáž závěsného wc vč. tlačítka	534 Kč	534 Kč
Montáž umyvadla	486 Kč	486 Kč
Montáž sprchové vaničky	598 Kč	598 Kč
Montáž sprchové zástěny skleněné	1 350 Kč	1 350 Kč
Celkem za práci		12 014 Kč

Plocha zdí 15
Podlaha 4

Materiál	na m ² / ks	Celkem
Obklad RAKO Unistone	377 Kč	5 655 Kč
Dlažba RAKO Form	333 Kč	1 332 Kč
Umyvadlo SIKO Sapho Sistema	1 835 Kč	1 835 Kč
WC závěsné SIKO Vitra S50	3 190 Kč	3 190 Kč
Umyvadlová baterie SIKO Optima Cube Way	1 990 Kč	1 990 Kč
Sprchová baterie SIKO Optima Cube Way	2 290 Kč	2 290 Kč
Sprchová vanička obdélníková SIKO Limnew 100x80	5 490 Kč	5 490 Kč
Sprchové dveře 100x195 cm SIKO TEX	7 490 Kč	7 490 Kč
Celkem za materiál		29 272 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020 (48) (49) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64)

Příloha XI Kalkulace daně z příjmu

1. Krátkodobý pronájem

Daňový paušál	60 %
Daň z příjmu	15 %
Hrubý příjem	254 174 Kč

$$254\,174 \times 0,6 = 152\,504$$

$$254\,174 - 152\,504 = 101\,670 \text{ (zaokrouhleno dolů na stovky } 101\,600)$$

$$101\,600 \times 0,15 = \mathbf{15\,240\,Kč}$$

2. Dlouhodobý pronájem

Daňový paušál	30 %
Daň z příjmu	15 %
Hrubý příjem	162 000 Kč

$$162\,000 \times 0,3 = 48\,600$$

$$162\,000 - 48\,600 = 113\,400$$

$$113\,400 \times 0,15 = \mathbf{17\,010\,Kč}$$

Zdroj: vlastní zpracování, 2020