

UNIVERZITA KARLOVA

FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD

Institut sociologických studií

Katedra veřejné a sociální politiky

Bakalářská práce

2018

Kryštof Lejček

UNIVERZITA KARLOVA

FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD

Institut sociologických studií

Katedra veřejné a sociální politiky

Fenomén Airbnb v českém prostředí

Bakalářská práce

Autor práce: Kryštof Lejček

Studijní program: Politologie

Studijní program: prof. PhDr. Arnošt Veselý, Ph.D.

Rok obhajoby: 2018

Prohlášení

1. Prohlašuji, že jsem předkládanou práci zpracoval samostatně a použil jen uvedené prameny a literaturu.
2. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného titulu.
3. Souhlasím s tím, aby práce byla zpřístupněna pro studijní a výzkumné účely.

V Praze dne 11.05.2018

Kryštof Lejček

Bibliografický záznam

LEJČEK, Kryštof. *Fenomén Airbnb v českém prostředí*. Praha, 2018. 47 s. Bakalářská práce práce (Bc). Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut Politologie. Katedra Politologie. Vedoucí diplomové práce Prof. PhDr. Arnošt Veselý, Ph.D..

Rozsah práce: 73 895 znaků

ANOTACE

Cílem bakalářské práce „Fenomén Airbnb v českém prostředí“ je rozebrat současné legislativní podmínky pro krátkodobé pronájmy, pro které je mimo jiné používána platforma Airbnb. První část práce poskytuje souhrn informací, které jsou známé o sdílené ekonomice, krátkodobém ubytování a také soupis současných legislativních podmínek, které se týkají krátkodobých pronájmů. Druhá část se věnuje příkladům různých regulací v evropských metropolích, kde se již s nutností regulace potkali. Následuje rozebrání postojů různých aktérů, kteří mají co dočinění s problematikou krátkodobých pronájmů pomocí mediální analýzy.

KLÍČOVÁ SLOVA

sdílená ekonomika, krátkodobý pronájem, Airbnb, legislativa, ubytovací služby

ANNOTATION

The aim of the bachelor thesis "The Phenomenon of Airbnb in the Czech setting" is to analyze the current legislative conditions for short-term rents, for which the Airbnb platform is also used. The first part of the paper provides a summary of the information that is known about the sharing economy, short-term rents, as well as an inventory of the current legislative conditions that concern short-term rents. The second part is devoted to examples of different regulations in European metropolises, where they have already met with the necessity of regulation. This is followed by the dissection of the attitudes of various actors who deal with short-term rents through media analysis.

KEYWORDS

Sharing economy, short-term rent, Airbnb, legislation, accomodation services

TITLE

The phenomenon of Airbnb in the Czech setting

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval profesoru PhDr. Arnoštu Veselému, Ph.D. za cenné rady, které mi poskytl při psaní mé bakalářské práce a pomohl mi ji nasměrovat správným směrem.

Obsah

1. Úvod	7
1. Cíle práce a výzkumné otázky	11
2. Teorie	13
2.1 Teorie fungování sdílené ekonomiky	13
2.2 Alternativní pojmenování sdílené ekonomiky	15
2.3 Klady a zápory sdílené ekonomiky	16
2.4 Historie vzniku Airbnb a krátkodobých pronájmů	17
2.4.1 Definice krátkodobého pronájmu a daňové povinnosti	19
2.4.2 Další povinnosti ubytovatele	21
3. Metody	23
3.1 Výzkumný design	23
3.2 Metody sběru dat	24
3.3 Metody analýzy dat	24
3.4 Možné omezení metodologického přístupu	25
4. Legislativní vývoj problematiky krátkodobých pronájmů v zahraničí	25
4.1 Španělsko	27
4.2 Německo	29
4.3 Nizozemsko	31
5. Legislativní vývoj problematiky krátkodobých pronájmů v České republice	33
5.1 Vyjadřující se ve prospěch krátkodobých pronájmů	35
5.2 Vyjadřující se v neprospěch krátkodobých pronájmů	36
5.3 Vyjadřující neutrální názor ohledně problematiky krátkodobých pronájmů	37
6. Závěr	38
7. Summary	39
8. Seznam použitých informačních zdrojů	42

1. Úvod

V této bakalářské práci se budu zabývat jedním ze současných témat, kterým se zabývá několik aktérů ze sfér soukromých a státních. Jedná se o provozování krátkodobých pronájmů v bytech jednotlivých majitelů. K tomuto účelu je zejména využívána celosvětově známá webová stránka Airbnb¹. Tento jev je ve světě označován pojmem *sdílená ekonomika*².

Pojem *sdílená ekonomika* se začal používat během 21. století, kdy jednotliví odborníci začali upozorňovat na problémy současné doby, které souvisejí hlavně s omezenými zdroji, po kterých roste poptávka. *Sdílená ekonomika* je typ ekonomiky, který existoval již v minulosti na základě prosté výměny věcí. Nicméně k tomu, aby tento druh ekonomiky mohl fungovat v masovém měřítku, bylo zapotřebí jistého propojení poptávky s nabídkou. K tomu zde bylo mnoho otázek, které nikdo nedokázal příliš dobře zodpovědět. Zejména to byly otázky týkající se možnosti vyhledávání potencionálních kupců či nájemců, problém s vyjednáváním férových podmínek a také potřeba nějakých záruk či kontroly nad danou věcí. Díky moderní době a technologiím, které dnešní doba poskytuje, mohly být všechny tyto otázky vyřešené. Na trhu se objevily webové stránky, které dokázaly propojit osoby poptávající s osobami, které nabízejí. To vše pak umožňují v reálném čase, kdy mohou být obě strany propojeny během pár minut. Díky těmto vlastnostem je *sdílená ekonomika* označována jako produkt moderní doby spjaté s internetem:

„Termín sdílená ekonomika se začal objevovat začátkem 21. století, kdy někteří odborníci poukazovali na omezené zdroje, rostoucí poptávku a moderní informační technologie, které jsou schopné v reálném čase propojit poptávku a nabídku. Sdílená ekonomika je tedy často označována jako produkt internetové doby, podobně jako třeba crowdfunding.“ (ekonomikaonline.cz, 2015)

Webové stránky postavené na sdílené ekonomice plní úlohu takzvaného „prostředníka“, který má za úkol lidi propojit, dojednat férové podmínky a zajistit, že obě strany dostojí svým závazkům. Samozřejmě to zpravidla dělá za nějakou úplatu, která je většinou tvořena procenty z částky, kterou jedna či druhá strana zaplatí. Navíc tyto webové stránky zavedly takzvaný hodnotící

¹ Airbnb Inc., dostupné z: www.airbnb.com

² Pojem, který je v angličtině označován jako *sharing economy*.

system, kde se navzájem hodnotí poptávající a nabízející a obě strany tak dopředu vědí, od koho nebo komu danou věc půjčí.

Tím se tak otevřel světu zcela nový způsob podnikání, který, velice zjednodušeně řečeno, vyžadoval pouze počítač, internet a nápad. V počátku tedy nebylo třeba prostor či velkých investic do vybavení. Zde bych rád uvedl několik celosvětových webových stránek, které slouží k těmto účelům a počítají se do *sdílené ekonomiky*:

- 1) Airbnb – pronajímání bytů či pokojů³
- 2) Store at my House – pronajímání volných prostor pro uskladnění cizích věcí⁴
- 3) Shareyourmeal – sdílení vlastního jídla se svými sousedy⁵
- 4) Feastly – můžete pozvat cizince ze svého města k sobě domů na večeři⁶
- 5) RelayRides – půjčování aut přímo od majitelů⁷
- 6) Borrow my doggy – možnost si nechat vyvenčit či pohlídat svého mazlíčka⁸
- 7) Spinlister – půjčení kol, surfů a lyží přímo od majitelů⁹
- 8) Blablacar – možnost spolujízdy na určité místo¹⁰
- 9) Uber – možnost přivýdělnku jako „taxikář“¹¹
- 10) Mermix – možnost pronajmout si traktor či kombajn, zatím pouze v Řecku¹²

V překladu do srozumitelné řeči znamená *sdílená ekonomika* možnost lidí, kteří něco vlastní a zrovna to nepotřebují (byt, dům, auto, kolo, vrtačku, sekačku nebo i volné parkovací místo či úložný prostor), tento majetek půjčit dalším lidem, kteří zrovna danou věc potřebují a nemají ji. Toto se děje zpravidla za úplaty. Důležité je však zmínit, že daný majetek, který je půjčován či pronajímán, je využíván i samotnými majiteli. Tyto a další webové stránky tak ukázaly lidem, že mají mnohem více kapitálu, než si mysleli. Většina těchto způsobů *sdílené ekonomiky* je vřele

³ Dostupné z: www.airbnb.com

⁴ Dostupné z: www.storeatmyhouse.com

⁵ Dostupné z: www.shareyourmeal.net

⁶ Dostupné z: www.eatfeastly.com

⁷ Dostupné z: www.turo.com

⁸ Dostupné z: www.borrowmydoggy.com

⁹ Dostupné z: www.spinlister.com

¹⁰ Dostupné z: www.blablacar.cz

¹¹ Dostupné z: www.uber.com

¹² Dostupné z: www.mermix.gr

vítána a to i přes to, že pro ně zpravidla není vytvořena žádná legislativa. Existuje ovšem několik odvětví *sdílené ekonomiky*, kde daná legislativa chybí a mnoho lidem se fakt této chybějící legisativy nelíbí z toho důvodu, že daný druh *sdílené ekonomiky* může omezovat aktéry, kterých se daná *sdílená ekonomika* netýká. Jedním z těchto druhů je i takzvaný krátkodobý pronájem a známá webová stránka Airbnb. Tomuto problému se chci věnovat ve své bakalářské práci a podrobněji ho rozebrat. Ještě bych zde v úvodu rád rozebral několik dalších typů sdílené ekonomiky, které fungují například u nás v čisté formě *sdílené ekonomiky* a ve formě pro podnikání.

Typickým příkladem může být takzvaný *car sharing*, kdy majitelé vozů propůjčí auto cizímu člověku, aby nestálo před domem nevyužité a aby si vydělalo na svůj provoz a údržbu. U nás tuto službu provozuje například služba HoppyGo¹³, která ji nabízí v její čisté a původní formě. Pro mě tato původní forma znamená, že osoba, jež vlastní nějakou věc, v tomto případě automobil, pro něj nemá v současné době využití a tak se rozhodne pro ušetření nákladů svůj automobil za úplatu zapůjčit dalšímu občanovi. Také by se to dalo definovat slovy, která použili autoři dokumentu „*Vymezení metodologických postupů pro zajištění datové základny a ekonomických východisek pro regulatorní ošetření tzv. sdílené ekonomiky*“:

„...sdílení (využití) statků obvykle v osobním vlastnictví, kdy občan nabízí svůj statek nebo poskytnutí služby (např. mezi příbuznými, sousedské výpomoci apod.), stále častěji však za úplatu jinému občanu, zejména formou online spojení nabídky a poptávky mezi občany.“ (Veber, Krajčík, Hruška a kol., 2016, s. 7)

Naproti tomu stojí kupříkladu služba Car 4 Way¹⁴, která je součástí velké skupiny Louda¹⁵ zabývající se prodejem aut. Tato společnost také provozuje *car sharing* s tím rozdílem, že auta, která nabízí, nejsou auta jednotlivých vlastníků, kteří je sami využívají. Společnost Car 4 Way může být typickým příkladem, jak lze využít *sdílenou ekonomiku* jako příležitost pro založení nového výnosného podnikání.

¹³ Creative Dock s.r.o., dostupné z: www.hoppygo.cz

¹⁴ CAR4WAY a.s., dostupné z: www.car4way.cz

¹⁵ Louda Auto a.s., dostupné z: www.louda.cz

Za další příklad *sdílené ekonomiky* lze považovat umožnění prodeje zboží, které někdo nepotřebuje právě prostřednictvím internetu či aplikací. V současné době je nejvíce propagovanou aplikací pro prodej zboží aplikace letgo¹⁶, tedy alespoň na území České republiky. Tato aplikace slouží především pro uživatele a neúčtuje si žádné poplatky za zveřejnění inzerátu a dá se říci, že se jedná o sdílenou ekonomiku v její ryzí podobě. Obdobným prostředkem byla dříve Annonce.cz, avšak dnes je Annonce.cz málo používaná platforma, která nedisponuje výhodami jako je například aplikace do mobilního zařízení. Problémem je, že tato webová stránka staví na předpokladu, že lidé budou čestní a existují tak minimální možnosti, jak se bránit proti případnému podvodu. Také máme v České republice mnohem starší projekt Aukro¹⁷. Portál Aukro nabízí uživatelům prodat jejich nepotřebné zboží podle jasných pravidel, která by měla být dodržena, pokud se obě strany nedohodnou jinak. Zároveň provozovatel webové stránky účtuje poplatky, které jsou zpravidla v jednotkách korun, za zveřejnění inzerátu a k tomu nabízí další služby, které mohou pomoci zvednout šanci nebo urychlit prodej daného zboží.

Pro mnoho ekonomů může *sdílená ekonomika* představovat jistou podobu zázraku v podobě vzniku mnoha možných směn. Podle Roberta Chovanculiaka z INESS¹⁸ lze *sdílenou ekonomii* představit i takto:

„Z pohledu ekonomie představuje sdílená ekonomika přiblížení se ke svatému grálu ekonomů v podobě tzv. Paretova optima. To je stav, kdy jsou uskutečněny všechny vzájemně výhodné směny, a ve společnosti nezůstává žádný prostor pro jinou směnu, která by alespoň jednomu člověku pomohla a přitom nikomu neuškodila.“ (Chovanculiak, 2015)

Dnes toto odvětví ekonomiky dosahuje výdělků okolo 15 miliard dolarů ročně. Do tohoto odvětví řadí soukromá nadnárodní korporace PwC¹⁹ cestování, půjčování aut, finance, služby a hudební a video streamování. Podle jejich odhadů by se do roku 2025 mohl tento sektor ekonomiky dostat k ziskům až 335 miliard dolarů ročně. Mnoho investorů tak hledá příležitosti v nově se rozvíjejících projektech, které participují na sdílené ekonomice, jelikož v tom vidí velký

¹⁶ Ambatana Holdings B. V., dostupné z: www.letgo.cz

¹⁷ Aukro s.r.o., dostupné z: www.aukro.cz

¹⁸ Institut of Economic and Social Studies

¹⁹ PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., dostupné z: www.pwc.com

potenciál růstu i výdělku. Například službu Uber čeká v blízké době investice 10 miliard dolarů od japonské skupiny SoftBank Group Corp²⁰.

1. Cíle práce a výzkumné otázky

Jako cíl své práce jsem si stanovil zjistit, jaké jsou možnosti pro nastavení legislativy krátkodobých pronájmů v České republice a jak se k těmto možnostem staví klíčoví aktéři. Dále bude v této práci rozebrána problematika krátkodobých pronájmů jako taková a bude zde i srovnána situace v České republice a zahraničí. Jako příklad použiji několik světových metropolí a Prahu. Podrobněji bude také analyzována webová stránka Airbnb. Byla prozkoumána její historie a také současný stav, zda se například liší přístup Airbnb k legislativě v různých státech, či zda jsou jejich nároky a požadavky srovnatelné ve všech zemích anebo se případně liší.

Své výzkumné otázky jsem si stanovil tyto:

- 1) Co je to Airbnb a krátkodobý pronájem? Jak je tento fenomén v České republice rozšířen?
- 2) Jak je tento fenomén legislativně ošetřen u nás a jak je ošetřen v zahraničí?
- 3) Jaké jsou názory aktérů, kterých se Airbnb dotýká?
- 4) Jaké jsou důsledky tohoto fenoménu v České republice?
- 5) Jaká by měla být opatření pro Airbnb a krátkodobé pronájmy v rámci veřejné politiky pro Českou republiku?
- 6) Co jsou krátkodobé pronájmy a jak se odlišují od dlouhodobých pronájmů?
- 7) Jak je nastavená legislativa pro Airbnb a krátkodobé pronájmy v zahraničí?
- 8) Liší se přístup Airbnb k legislativě v různých státech? Pokud ano, tak jak?

K dosažení výše uvedených cílů budu tedy zodpovídat jednotlivé výzkumné otázky a podotázky v několika následujících kapitolách.

Hypotéz jsem si stanovil několik. Má první hypotéza se týká především tolik řešené legislativy. Hlavní problém je především se současným nastavením legislativy, lépe řečeno nenastavením. Mnoho aktérů, především z řad hoteliérů, brojí proti krátkodobým pronájmům z toho důvodu, že

²⁰ Dostupné z: www.softbank.jp/en

legislativa není pro tento typ podnikání připravená. Neříká jak přesně tento druh podnikání danit a ani jaké má daný byt či pokoj splňovat parametry na hygienu a další parametry. Kdežto hoteliéři mají celé řady podmínek a předpisů²¹, které musejí splňovat a pokud je nesplňují, jsou jim ukládány velké pokuty. Dalším faktorem je povinnost hlášení cizinců²² na Cizineckou policii České republiky a placení Rekreačního a lázeňského poplatku²³. Povinnost hlášení cizinců na Cizineckou policii je ukládána všem, kteří ubytovávají cizince. Cizinecká policie používá pro toto hlášení aplikaci UbyPort²⁴ a je možné dělat tuto povinnost z pohodlí domova, nicméně při množství fluktuace hostů v hotelech to zpravidla znamená mít zaměstnance, který se stará o tuto záležitost a k tomu placení již zmíněného Rekreačního a lázeňského poplatku. Tento poplatek se platí dané městské části, ve které se nachází daná nemovitost. Poplatek však není třeba platit v každém případě. Například pokud host přijede za prací či navštívit rodinu, není třeba za něj poplatek odvádět. Výše poplatku je v tuto chvíli 15 korun českých za osobu a noc. Myslím, že pokud by byly jasně definovány povinnosti pro ubytovatele v soukromí, tedy ve svých bytech, byly by mnohem menší náznaky nevole z dalších stran a aktérů. První hypotéza tedy zní: *„Pokud by platná legislativa, která se týká ubytování a krátkodobého ubytování byla lépe vymahatelná a hlídatelná, došlo by ke zmírnění odporu vůči krátkodobým pronájmům ze strany úřadů a hoteliérů.“* V tuto chvíli predikuji spíše pozitivní vývoj dané situace v České republice a budu tuto hypotézu testovat na vývoji legislativy v zahraničí, kde již jsou známé výsledky této snahy.

Druhou hypotézu definuji takto: *„Vývoj problematiky krátkodobých pronájmů v České republice je zcela jedinečný a nelze najít paralelu s vývojem v jiných státech Evropské unie, kde je tato problematika řešena.“* Bude mě však zajímat, zda v zahraničí měla problematika stejné rysy vývoje a zda je tedy možné, aby byl i konec obdobný. Osobně si myslím, že vývoj v České republice je unikátní a to především tím, že máme v České republice pouze jedno město, kde tato problematika výrazně ovlivňuje další dění v České republice. Tímto městem je myšlena hlavní

²¹ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání a jeho novela č. 356/1999 Sb. – podnikání fyzických osob na základě živnostenského oprávnění a Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. a jeho novela č. 501/2001 Sb. – podnikání právnických osob jako obchodní společnost (nejčastěji v hotelnictví s.r.o., a.s.)

²² Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů znění účinné ode dne 15.8.2017

²³ Například dostupné z:

http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_za_lazensky_nebo.html

²⁴ Dostupné z: www.ubypport.policie.cz

město Praha. Je možné, že v budoucnu k této problematice přispěje i vývoj situace v dalších městech České republiky, například Brno a Liberec, kde je začínající poptávka po krátkodobých pronájmech.

2. Teorie

Sdílená ekonomika má v současné době mnoho definic a jedna z nich je již nastíněna v úvodu této bakalářské práce. Další definicí sdílené ekonomiky může být například tato:

„Sdílená ekonomika – ekonomický model, kdy prostřednictvím technologických platforem se propojují dodavatelé ochotní pronajímat svá aktiva se spotřebiteli, kteří mají zájem o dočasné použití těchto aktiv. Aplikace pro mobilní telefony jsou typickým nástrojem pro přístup k technologické platformě propojující spotřebitele s dodavatelem.“ (Veber, Krajčík, Hruška a kol., 2016, s. 8)

2.1 Teorie fungování sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika vyžaduje statky, které mohou být opakovaně sdíleny, aniž by došlo k jejich výraznému opotřebení či zničení. Tato sdílená ekonomika se rozlišuje na dva základní typy:

- 1) Paralelní sdílená ekonomika = daný statek může používat více jedinců ve stejný čas
- 2) Sériová sdílená ekonomika = daný statek může používat více jedinců v rozdílných časech

Příkladem pro paralelní sdílenou ekonomiku může být například již zmiňovaná webová stránka „Blablacar“, která umožňuje několika uživatelům najednou využít služby řidiče. Dalším příkladem může být i dálnice z Prahy do Brna.

Ideálním příkladem sériové sdílené ekonomiky pak mohou být krátkodobé pronájmy a webová stránka Airbnb, která umožňuje pronajímání celých nemovitostí dalším jedincům, vždy v rozdílný čas. Zejména v tomto typu sdílené ekonomiky se začalo rozmáhat sdílení soukromých statků za úplatu. Z makroekonomického pohledu přispívá takové sdílení k lepšímu využití daných zdrojů a také například může snížit úroveň ekologické zátěže, která se zvyšuje s výrobou nových statků. Autoři již zmiňovaného dokumentu *„Vymezení metodologických postupů pro zajištění datové základny a ekonomických východisek pro regulatorní ošetření tzv. sdílené ekonomiky“* také

upozorňují na efekt synergie, který vzniká díky sdílené ekonomice, a díky kterému dochází k úsporám na mnoha úrovních, jako je veřejná správa, ale i podnikatelský sektor.

Důležitým faktorem sdílené ekonomiky je fakt, že pro mnoho lidí může být příjemnější si dané statky půjčovat za úplatu z toho důvodu, že vlastnit dané statky pro ně postrádá smysl. Kupříkladu Brit, který jede do Prahy na dovolenou a bude chtít mít své soukromí, si nekoupí v Praze byt kvůli jednomu týdnu. Firmy, které vysílají své zástupce do celého světa, nebudou v každé destinaci kupovat nemovitosti. Pro tyto případy jsou zde webové stránky jako je Airbnb, které umožňují spojit poptávajícího s nabízejícím za podmínek, ze kterých mohou těžit oba. Důležitým faktorem pro sdílenou ekonomiku je totiž uspokojení obou stran. K tomu podle mě musí vést dva předpoklady.

První předpokladem je výhodnost dané transakce, která nemusí spočívat pouze ve finanční stránce daného obchodu, ale také ve kvalitě nabízeného statku. Pokud si pronajmete byt na Airbnb, čekáte čistý uklizený byt. Problémem zde však může být představa poptávajícího o tom, co znamená čistý uklizený byt. Tímto chci poukázat na problematičnost některých zákoutí celé sdílené ekonomiky. Každý člověk, který využívá služeb sdílené ekonomiky má své osobní preference a představy, a ty se samozřejmě mohou lišit.

Podle Rachel Botsman je pět základních kritérií, které jsou třeba proto, aby sdílená ekonomika mohla fungovat:

- 1) Je třeba existence nedostatečně nebo vůbec nevyužitých statků.
- 2) Zprostředkovatel (Airbnb, Uber atd.) by měl být transparentní a důvěryhodný.
- 3) Poskytovatelé statků by měli být oceňováni a respektováni a společnosti založené na sdílené ekonomice by se měli zavázat k tomu, aby těmto poskytovatelům zlepšili život v ekonomickém a sociálním hledisku.
- 4) Poptávající by pak měli mít vyšší prospěch z dočasného užití statku či služby, než kdyby jej sám vlastnil.
- 5) Dané podnikání by mělo být založeno na distribuovatelných trzích či decentralizovaných sítích, které mají vytvořit pocit vzájemného prospěchu oběma stranám.

Autoři dokumentu „Vymezení metodologických postupů pro zajištění datové základny a ekonomických východisek pro regulatorní ošetření tzv. sdílené ekonomiky“ si také propůjčili pro svou práci tyto pravidla, avšak se dopustili chyby v překladu u kritéria číslo tři. Jejich překlad daného kritéria totiž zní: „...pro nabízející by měla existovat jasná pravidla pro ocenění jejich nabídky,“ (Veber, Krajčík, Hruška a kol., 2016, s. 8), a text v originále vypadá takto:

„The providers on the supply-side should be valued, respected, and empowered and the companies committed to making the lives of these providers economically and socially better.“ (Botsman, 2015).

Překlad autorů totiž dává kritériu absolutně jiný význam, který může znamenat, že webová služba, kde se nabízí daný majetek, by měla určovat cenu statku, kterou vlastní někdo jiný. To by bylo v rozporu se zákonem²⁵ a docházelo by tak k omezení svobody podnikání. Vzhledem ke skutečnosti, že daný dokument byl vytvořen na základě potřeby Úřadu vlády České republiky, jedná se o fakt, na který je dobré alespoň upozornit.

2.2 Alternativní pojmenování sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika nemá jen jeden univerzální název a pro úplnost této bakalářské práce bych rád uvedl seznam těchto alternativních pojmenování s krátkým vysvětlením:

- 1) Spoluspotřebitelství – vymezení hospodářské či sociální činnosti, které jsou provedeny pomocí online transakce (bankovní převod, platba kreditní či debetní kartou atd.),
- 2) P2P²⁶ - pojem, který je používán zejména v otázkách finančních půjček. U nás například portál www.zonky.cz²⁷
- 3) Přístupová ekonomika – přesnější výraz pro sdílenou ekonomiku ve smyslu podnikání a osobního prospěchu, nejde tolik o sociální složku
- 4) Cirkulační ekonomika – jiný výraz pro sdílenou ekonomiku s důrazem na opakovatelnost využití statku

²⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/zakon-o-ocenovani-majetku/cast-1-hlava-1-paragraf-2?full=1>

²⁶ Peer-to-peer (P2P) je pojem pocházející z informatiky, slouží ke sdílení dat bez prostředníka

²⁷ Provozován společností Zonky s.r.o.

5) Ekonomika hejna much²⁸ - ekonomika postavená na oslabování síly velkých subjektů na daném trhu

V roce 2015 pak v Praze proběhla konference „reSITE“, která se týkala diskuze na téma „Sdílené město“. V první řadě tak šlo o propojení městské infrastruktury s moderními digitálními technologiemi a na pořad programu se také dostalo téma sdíleného ubytování a krátkodobé pronájmy. Znovu se tato konference má udát letos²⁹. Tento festival je pořádán právě ve spolupráci s Airbnb.

2.3 Klady a zápory sdílené ekonomiky

Vzhledem ke kontroverzi sdílené ekonomiky, tedy jejich ohlasů ve společnosti, je důležité si říci, v čem nám může být sdílená ekonomika prospěšná, ale také v čem prospěšná být nemusí. Klady sdílené ekonomiky můžeme nalézt na obou úrovních ekonomiky, tedy makro i mikro úrovni. Co se týče makro úrovně, přináší novou možnost propojení nabídky s poptávkou. Jak již bylo v této bakalářské práci řečeno, zákazníkovi nabízí pohodlí v podobě možnosti neustále aktuální nabídky z pohodlí domova a možnost placení prostřednictvím internetu. Naopak nabízející má možnost pomocí „pár kliknutí“ na svém počítači či chytrém telefonu oslovit široké spektrum poptávajících. Dále je tu samozřejmě již zmiňované zlepšení ve využívání přebytečných zdrojů například v momentě, kdy je majitelé nepotřebují. Také dochází k velké úspoře u nákladů na transakce. Tím není myšleno pouze finanční transakce, ale například v oblasti informací, kdy jsou každému jednotlivci doručeny všechny informace v podstatě okamžitě a také komunikace mezi dvěma subjekty je rychlejší a přímá.

Sdílená ekonomika se také podílí na růstu zaměstnanosti, jelikož díky vzniku platformů či zprostředkovatelů jsou vytvářeny nové pracovní pozice, které je třeba obsadit. Také pro uživatele těchto platformů jsou vytvářeny další nástroje, které usnadňují uživatelům život a to tak, že přebírají některé jejich zodpovědnosti na sebe. U krátkodobých pronájmů to může být například Beyond Pricing, který za hostitele či ubytovatele vymýšlí ceny pro jejich byty podle lokality,

²⁸ Autorem pojmu jen švédský právník Rick Falkvinge

²⁹ Dostupné z: www.resite.org

dispozic a také vybavení. Dále také správcovské firmy, které mohou vykonávat povinnosti hostitele za něj³⁰.

Mezi výhody sdílené ekonomiky na mikro úrovni patří možnost získání nové zkušenosti. Poskytovatel nějaké služby patřící do sdílené ekonomiky si tak může vyzkoušet například roli ubytovatele, anebo vozit lidi jako taxikář. Zároveň je to možnost jak zajímavě využít svůj volný čas a přivydělat si tak nějaké peníze.

Stejně jako klady sdílené ekonomiky, můžeme zápory sdílené ekonomiky najít na makro i mikro úrovni ekonomiky. Z makro pohledu se jedná o to, že sdílená ekonomika nevytváří nový trh, ale pouze přebírá části již existujících trhů a tím i již existující zákazníky. Zároveň je tento model ekonomiky překážkou pro státy, kde je kladen důraz na velký růst hrubého domácího produktu (HDP). Sdílená ekonomika totiž podporuje znovu užívání jedné věci, kdežto sledování vysokého růstu HDP požaduje přesný opak. Tedy vysokou výrobu a vysokou spotřebu statků.

Jako další je sdílené ekonomice vytýkáno, že řada z participantů na sdílené ekonomice obchází legislativní opatření týkající se podnikání. Z mikro pohledu se pak jedná o spojení dvou neznámých jedinců. Chybějící důvěru zde nahrazují platformy, které mají celosvětový či alespoň lokální rozsah³¹.

2.4 Historie vzniku Airbnb a krátkodobých pronájmů

Nápad Airbnb a tím pádem i krátkodobých pronájmů se zrodil v roce 2008 v San Franciscu. Původně začal právě v duchu čisté sdílené ekonomiky, kdy 2 designéři chtěli pronajmout volný pokoj turistům a přivydělat si pár dolarů. Po 9 letech se tento nápad změnil ve společnost, jejíž hodnota je v současné době odhadována 25 miliard dolarů. Přitom z počátku stránka nevydělávala žádné peníze. První spuštění stránky proběhlo v roce 2008 před začátkem konference v Denveru, kde měl vystoupit Barack Obama a tito mladí podnikatelé věděli, že by to mohla být ideální příležitost, kdy svou firmu spustit. Během prvního týdne již měli přes 800 nabídek ubytování.

³⁰ Takovou firmou v České republice je například firma Blahobyty, dostupné z: www.blahobyty.cz

³¹ Myšleno alespoň celostátní působnost.

Stránka a její služby však nebyly nikterak zpoplatněny a tak designéři přišli s nápadem skoupení cereálií značky „Obama O’s“ a „Cap’n McCains“. Každá krabice pak nesla sériové číslo a také informace o společnosti Airbnb. Tato marketingová kampaň vynesla mladým podnikatelům třicet tisíc dolarů, které mohli investovat do své společnosti.

V roce 2009 dostali pozvánku od Paula Grahama do společnosti „Y Combinator“, která pomáhá začínajícím start-upům³² za malou část podílů v jejich společnosti. Díky tomu tak mohli zakladatelé Airbnb pracovat na svém produktu a také se jim podařilo získat další dotace v podobě šest set tisíc dolarů. V roce 2011 se Airbnb rozšířilo do 89 zemí a dosáhlo 1 milionů nocí, které strávili hosté v bytě či pokoji, který si host zarezervoval přes jejich platformu. Také jejich mobilní aplikace vyhrála cenu SXSW³³.

Tentýž rok ještě dostal Airbnb start-up investici ve výši sto dvanáct milionů dolarů, která se zasloužila o to, že Airbnb mělo v tuto dobu hodnotu přes jednu miliardu dolarů.

Samozřejmě s růstem této společnosti se začaly vyskytovat i problémy. Hosté se nechovali k danému pokoji či bytu tak jak měli a zanechávali tato místa v neobyvatelné podobě. A tak zakladatelé Airbnb vymysleli takzvanou „Airbnb Host Guarantee“. Tato „Airbnb Host Guarantee“ je pojištění pro hostitele, tedy majitele pronajímaného pokoje či bytu, které kryje škody způsobené hosty do výše jednoho milionu dolarů. Zkráceně je toto pojištění Airbnb definováno takto:

„Naší prioritou je budování bezpečné a důvěryhodné celosvětové komunity. I když jsou škody na majetku vzácné, chápeme, že bys měl/a být chráněn/a. Hostitelská záruka odškodní oprávněné hostitele za škody na majetku, až do výše \$1 000 000.“³⁴(Airbnb, 2018)

Tato záruka však kryje pouze mimořádné škody. Nevztahuje se například na běžné opotřebení bytu, šperky či rozbité skleničky.

³² Start-up je pojem označující nově vznikající projekt či začínající firmu, často ještě ve fázi tvorby podnikatelského záměru.

³³ Jeden z největších moderních festivalů. Informace dostupné zde: https://en.wikipedia.org/wiki/South_by_Southwest

³⁴ Podrobné informace lze nalézt zde: <https://www.airbnb.cz/guarantee>

S růstem společnosti a jejího rozmachu do dalších měst se začínala objevovat nevole vůči Airbnb a jejím hostům. To pak vedlo k současnému problému, který je aktuálně řešen v České republice a v celém světě. Tímto problémem jsou regulace, o které se jednotlivá města snaží a chtějí tím tak limitovat množství bytů či pokojů, které se pronajímají v daném městě. Tomuto tématu se bude také věnovat část bakalářské práce, kde tento problém bude rozebrán podrobněji.

Airbnb se snažilo a stále snaží tomuto problému stavět čelem a snaží se hrát na, jak se říká, „dobrou strunu“. V některých městech se tedy zavázalo k placení rekreačních a lázeňských poplatků či sdílení určitých dat s těmito městy. I díky tomu Airbnb stále roste a stává se větším a větším konkurentem hotelového průmyslu.

Samozřejmě úspěch jedné firmy inspiruje další „start-upisty“ a tak vznikly podobné společnosti či platformy. Mezi největší konkurenty patří jeden z nejmladších „hráčů“ na trhu s krátkodobým ubytováním v pokojích či bytech, který segment krátkodobých pronájmů bytů začal provozovat teprve minulý rok. Jedná se asi o největší platformu, kde lze najít ubytování jako turista na světě a to o společnost Booking.com. Další platformy jsou například tyto:

- 1) Trivago – www.trivago.cz
- 2) HomeAway – www.homeaway.com
- 3) Wimdu – www.wimdu.com.

Ke každému typu podnikání patří povinnosti, které jsou dané zákonem či například městskými vyhláškami. V krátkosti tyto povinnosti představím v následujících kapitolách.

2.4.1 Definice krátkodobého pronájmu a daňové povinnosti

Krátkodobé pronájmy spadají do segmentu ubytování v rámci sdílené ekonomiky. Tento pojem je znám již z dřívější doby a to zejména z § 56a odst. 2 Zákona o dani z přidané hodnoty:

„Krátkodobým nájmem nemovité věci se pro účely odstavce 1 písmene a) rozumí nájem pozemku, jehož součástí je stavba, stavby nebo jednotky, popřípadě spolu s vnitřním movitým vybavením nebo dodáním plynu, elektřiny, tepla, chladu nebo vody, který trvá nepřetržitě nejvýše 48 hodin.“³⁵

³⁵ Zákon č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty, dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-235-2004-sb-o-dani-z-pridane-hodnoty/uplne/#cast1>

Díky této definici je mnoho pronajímatelů, kteří využívají Airbnb či jiné platformy a z hlediska daňových povinností používají § 56a odst. 2 Zákona o dani z přidané hodnoty jako argument, proč nemusejí mít zřízený například živnostenský list a danit své příjmy podle §7 Zákona o daních z příjmů. Charakterizují totiž takové ubytování jako nájem či dlouhodobý pronájem. Z hlediska zákona, konkrétně Zákon č.89/2012 Sb. Občanský zákoník, kde je definován nájem³⁶:

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“

Díky této kombinaci, tedy nájemní smlouvy a splnění podmínky pro nespádnutí do kategorie krátkodobý pronájem, tak jak jej definuje zákon, mohou daní pronajímatelé či hostitelé provozovat tento typ podnikání jako fyzické osoby a v případě, že daní tyto příjmy tak jak zákon ukládá, mohou danit podle §9 Zákona č. 586/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmů³⁷:

„Příjmy z nájmu, pokud nejde o příjmy uvedené v § 6 až 8, jsou: a) příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů,“

Toto je jeden z dalších palčivých problémů, které ztěžují situaci krátkodobých pronájmům nejen v České republice, ale i ve světě. Největší konkurent tohoto typu podnikání, tedy klasičtí hoteliéři, má také problém s normami, které jsou rozdílné. Krátkodobé pronájmy totiž představují druh podnikání, které v tuto chvíli není příliš svázané pravidly, jako jsou hygienické předpisy či daňové povinnosti. Díky tomu zde v České republice a především v hlavním městě Praze vzniká nekalá soutěž a zcela logicky se proti tomu hoteliéři bouří a bojují za regulaci či zákaz této služby.

Částečné ztišení těchto hlasů proběhlo po listopadu roku 2017, kdy Generální finanční ředitelství vydalo dokument *„Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další)“*. Tento dokument říká, že na základě vyjádření Soudního dvora Evropské unie považuje ubytování v bytech či domech za ubytovací službu.

³⁶ Konkrétně se jedná o §2201 - 2301 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

³⁷ Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmů

„Služby spočívající v ubytování, které jsou zprostředkovány prostřednictvím internetových platforem, lze tak na základě charakteru těchto služeb v zásadě považovat za ubytovací služby nikoliv za nájem, neboť ve většině případů naplní definice oddílu 55 klasifikace produkce CZ-CPA a současně nesplní podmínky definice nájmu dle judikatury SDEU.“ (Fojtík, 2017)

Podle případu C-346/95, který byl projednáván u Soudního dvora Evropské unie, lze krátkodobé pronájmy považovat za alternativu k hotelovému sektoru a tudíž na něj uplatnit i podobnou daň.

„Common system of value added tax: uniform basis of assessment may be construed as meaning that the provision of short-term accommodation for guests is taxable, as constituting the provision of accommodation in sectors with a function similar to that of the hotel sector.“ (Gulmann, 1998)

Zajímavé je, že po prostudování materiálů, které byly použity k sepsání zmiňovaného dokumentu, který vydalo Generální finanční ředitelství, jsou používány rozsudky staré dvacet let. Nicméně lze předpokládat, že by Soudní dvůr Evropské unie i nyní rozhodl znovu stejně.

2.4.2 Další povinnosti ubytovatele

Kromě daňových povinností je třeba také zohlednit další povinnosti, které vyplývají ze zákona.

První takovou povinností je potřeba hlásit cizince na Cizineckou policii České republiky. Toto nařizuje zákon č. 326/1999 Sb., Zákon o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů³⁸. Za ubytovatele je dle zákona považován každý, který ubytovává cizince za úhradu či ubytovává více jak pět cizinců. Výjimka je pak udělena v momentě, kdy lze považovat cizince za osoby blízké, například z rodiny. Cizinecká policie České republiky pak na svých stránkách uvádí charakteristiku ubytování, která zní takto:

„Ubytováním se pro účely cizineckého zákona rozumí vztah založený smlouvou o ubytování, nájemní smlouvou, podnájemní smlouvou nebo smlouvou s obdobným obsahem.“

Mezi další povinnosti ubytovatele vyplývající z již zmiňovaného zákona patří:

- 1) Oznámení úmrtí ubytovaného cizince.

³⁸ Dostupné zde: <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-30-listopadu-1999-o-pobytu-cizincu-na-uzemi-ceske-republiky-a-o-zmene-nekterych-zakonu-1605.html>

- 2) Umožnění vstupu Policie České republiky do míst, kde se cizinec zdržuje za předpokladu, že nebude narušeno právo cizince na soukromí či rodinný život.
- 3) Oznámení Policii České republiky ubytování cizince a to do 3 dnů od jeho ubytování.
- 4) Vést domovní knihu a na požádání Policie České republiky ji předložit ke kontrole. Tato domovní kniha by měla mít listinnou podobu a je povinností ubytovatele uchovávat záznamy staré až 6 let.
- 5) Cizinci na požádání vydat potvrzení o ubytování s náležitými údaji.³⁹
- 6) Zajištění ubytování, které není nepřiměřené úrovně v porovnání s ostatními ubytovateli v podobném objektu v dané obci. Jako srovnávací parametr slouží údaje o rozloze daného objektu. Zde cituji znění z webu Cizinecké policie České republiky: *„Srovnání úrovně ubytování se provádí zejména posouzením přiměřenosti počtu ubytovaných osob s přihlédnutím k zajištěným hygienickým podmínkám a k podlahové ploše místnosti pro ubytování, která musí činit nejméně a) 8 m², je-li ubytována jedna osoba, b) 12,6 m², jsou-li ubytovány dvě osoby; na každou další ubytovanou osobu se k podlahové ploše připočítává 5 m².“*

V roce 2017 vstoupil v platnost zákon č. 222/2017 Sb., který upravil zákon č. 326/1999 Sb. a dává tak povinnost ubytovatelům, kteří vytvářejí podnikatelskou činnost hlásit cizince pomocí internetové aplikace „Ubyport“⁴⁰. U osob mladších 15 let není třeba provést hlášení na Cizineckou policii České republiky.

Další povinností ubytovatele je placení rekreačního a lázeňského poplatku. Tento poplatek je upraven zákoně č. 565/1990 Sb., Zákon České národní rady o místních poplatcích⁴¹. Tento poplatek je zákonem definován takto:

„Poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt platí fyzické osoby, které přechodně a za úplatu pobývají v lázeňských místech a v místech soustředěného turistického ruchu za účelem léčení nebo rekreace, pokud tyto osoby neprokáží jiný důvod svého pobytu.“

³⁹ Tyto údaje jsou: jméno, příjmení, adresa a doba ubytování

⁴⁰ Dostupné zde: www.ubypport.policie.cz

⁴¹ Dostupné zde: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-565>

Tento poplatek by měl být uhrazen za každou noc, kterou stráví cizinec na území daného státu, tedy v tomto případě na území České republiky. Poplatek zaplatí ubytovatel daného cizince, pokud je na daném území za rekreačním či léčebným účelem. Pokud cizinec cestuje do České republiky za účelem rodinné návštěvy či za prací není povinen tento poplatek zaplatit. Dále tomuto poplatku nepodléhají osoby, které jsou těžce postižené, nevidomé či bezmocné, mladší 18 let a také starší 70 let. Výjimku mají také vojáci z povolání či osoby vykonávající civilní službu a osoby, na které se vztahuje výchovné na děti. Ubytovatelé, kteří provozují krátkodobé pronájmy ve svých nemovitostech přes platformy jako je Airbnb hradí tyto poplatky na městských úřadech, pod které spadají. V případě hlavního města Prahy tak hradí tento poplatek na daném úřadě městské části, kde se nachází daná nemovitost.

Sazba tohoto rekreačního a lázeňského poplatku může být maximálně ve výši 15 korun za osobu na noc. Obec má pak dle zákona právo určit týdenní, měsíční nebo roční částku, která může mít formu paušálu.

3. Metody

Svou práci chci postavit na základech kvalitativního výzkumu, který mi dovoluje ponořit se do daného tématu a objevit jeho jednotlivé nuance. Za použití kvalitativního přístupu zjistím informace, které potřebuji pro svou práci. Podle Hubermana lze kvalitativní výzkum definovat takto:

„Výzkumník se snaží získat integrovaný pohled na předmět studie, na jeho kontextovou logiku, na explicitní a implicitní pravidla, která fungují v dané oblasti.“ (Huberman 1994, citováno dle Hendl 2016, s. 47)

3.1 Výzkumný design

Jako podklad pro výzkumný design jsem se rozhodl použít případovou studii, která slouží k detailnímu výzkumu jednoho nebo několika málo případů. Tato definice se tedy ztotožňuje s tématem mé bakalářské práce. Moje bakalářská se zabývá fenoménem, který je ve světě zastoupen velmi poskrovnu a to konkrétně pouze několika webovými stránkami. Bude se tedy

jednat o případovou studii, které se zabývá studiem organizací a institucí. Také se bude jednat o deskriptivní případovou studii podle R.K. Yin⁴² a půjde tedy o vysvětlení daného fenoménu.

3.2 Metody sběru dat

Jelikož je má bakalářská práce teoretická, budu se ve své bakalářské práci zabývat především sekundární analýzou dat. Tato analýza sekundárních dat bude vycházet ze dvou skupin zdrojů.

V první skupině budou především zákony a akademické zdroje, které poslouží jako primární základ pro teoretickou část. Do druhé skupiny pak řadím články a další zdroje, které se věnují dané problematice a pomůžou mi lépe porozumět vztahům, které v této problematice figurují a také mi pomůžou definovat aktéry, kteří jsou do této problematiky zainteresováni.

3.3 Metody analýzy dat

Pro bakalářskou práci byly použity akademické zdroje, jako jsou analýzy, zákony a podobné dokumenty, které budou podkladem pro teoretickou část této bakalářské práce. Jako další velký zdroj informací a dat byly články a weby, které se zabývají či věnují dané problematice. Při zpracování nasbíraných dat z těchto zdrojů bylo především důležité vybrat podstatné informace. Bylo tedy nasbírané určité množství článku, díky kterým bylo možné nalézt aktéry, kterých se dotýká problematika krátkodobých pronájmů. Díky těmto článkům bylo možné rozdělit aktéry do 3 kategorií:

- 1) Vyjadřující se ve prospěch krátkodobých pronájmů
- 2) Vyjadřující se v neprospěch krátkodobých pronájmů
- 3) Vyjadřující neutrální názor ohledně problematiky krátkodobých pronájmů

Tyto kategorie by měli sloužit k zjednodušení analýzy a ke snadnějšímu nalezení názorů a argumentů jednotlivých aktérů v rámci České republiky. Za tímto účelem použiji archiv Newton Media. Jako základní parametry pro vyhledávání mediálních sdělení jsem vybral tyto:

- 1) Zhruba pětileté období zmínek (1.1.2013 – 22.04.2018).
- 2) Veškeré zdroje, které Newton media nabízí vyjma cizojazyčných zdrojů.

⁴² Hendl 2016, s. 108

Jako heslo pro vyhledávání jsem uvažoval nad dvěma termíny. První termín, který by měl být správně zvolen je „krátkodobé pronájmy“. Další termín, který se nabízí je pak „airbnb“. Pod zadáním hesla „krátkodobé pronájmy“ zobrazil Newton Media za zvolené období 3394 výsledků. Pod heslem „airbnb“ Newton Media našel 5012 výsledků za dané období.

Vzhledem k tomu, že pod heslem „airbnb“ bylo zobrazeno více výsledků, byly výsledky z tohoto hesla vybrány pro další analýzu.

Tento způsob byl vybrán zejména proto, že v současné době existuje minimum odborných prací, které by dané téma dostatečně zpracovávalo vzhledem k tomu, že se jedná o nové téma. Dále jsou v článcích zachyceny názory aktérů a je možné je dobře analyzovat.

Další možností jak analyzovat články by bylo udělat jejich obsahovou analýzu médií za dvě určitá období, avšak ideální by tato analýza byla z tohoto období, tedy konec roku 2017 a začátek roku 2018, a období po zavedení nějaké změny v legislativě. Bohužel však toto období ještě nenastalo a nikdo nemůže v tuto chvíli říci, kdy nastane.

3.4 Možné omezení metodologického přístupu

Jedno z možných omezení mé bakalářské práce může být to, že v tuto chvíli se v České republice jedná o nový jev, kterým se příslušní lidé teprve začínají zabývat a tím pádem zde není mnoho podkladů. Na druhou stranu lze použít zdroje ze zahraničí.

Dalším omezením může být také to, že není příliš mnoho akademických zdrojů, které by se daly použít k analýze a k pevnému neotřesitelnému teoretickému základu.

4. Legislativní vývoj problematiky krátkodobých pronájmů v zahraničí

Vzhledem k tomu, že vývoj regulace či vznik nové legislativy pro sdílenou ekonomiku či krátkodobé pronájmy, které jsou tématem mé práce, se v České republice nachází teprve na začátku, považuji za vhodné uvést nejprve příklady ze zahraničí, kde již vznikla úprava této problematiky. Zejména potom problematiky týkající se Airbnb, tedy krátkodobých pronájmů. Za tímto účelem jsem analyzoval tři státy. Těmito státy jsou Německo, Španělsko a Nizozemsko. Tyto státy byly vybrány na základě vyjádření radního Magistrátu hlavního města Prahy Jana Wolfa⁴³,

⁴³ Radní za KDU-ČSL

který poskytl rozhovor pro server Lidovky.cz, kde se poprvé ve větší míře vyjádřil někdo za Magistrát hlavního města Prahy o této problematice a jejich plánech, co s touto problematikou dělat. Předně je třeba říci, že Magistrát hlavního města Prahy si nechal vyhotovit studii, která zjišťuje situaci krátkodobých pronájmů v Praze a na této studii se také podílelo Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo pro místní rozvoj se na dotaz serveru Lidovky.cz vyjádřilo takto:

„Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) zastává dlouhodobý názor, aby všichni ubytovatelé na trhu plnily všechny povinnosti stanovené právními předpisy, které se k jejich činnosti vztahují. Jen tak mohou být zajištěny spravedlivé tržní podmínky pro všechny subjekty poskytující tyto služby,“ napsal serveru Lidovky.cz mluvčí ministerstva Vilém Frček.

„MMR v otázce sdíleného ubytování spolupracuje s dalšími resorty státní správy, s profesními asociacemi jakožto i s Úřadem vlády. Spolupracujeme i na řešení dílčích otázek, které s provozováním sdíleného ubytování souvisejí. Mezi jinými např. otázka místních poplatků či zlepšení vymahatelnosti zákonů souvisejících s poskytováním ubytovacích služeb. Ve spolupráci s Ministerstvem financí a dotčenými subjekty (profesní spolky, zástupci obcí atd.) byla vypracována novela zákona o místních poplatcích. Jedna ze změn počítá s tím, že poplatek z ubytování bude platit každá osoba, která v obci pobývá za účelem krátkodobého pobytu za úplaty bez ohledu na charakter zařízení, ve kterém je ubytována (tj. i v soukromí). A právě tato změna souvisí s tzv. sdílenou ekonomikou. Žádné oficiální návrhy jsme z pražského magistrátu neobdrželi, byť jsme se v dané záležitosti sešli k jednání a vyměnili si vzájemně stanoviska k této otázce,“ dodal.“ (Kabátová ,2018)

Tato studie měla podle slov radního Jana Wolfa analyzovat situace ve Španělsku, Německu a Dánsku. Vzhledem k obtížnému hledání dat pro Dánsko, jsem se rozhodl nahradit daný stát právě Nizozemskem. Pro účely srovnání jsem se snažil dohledat danou studii, ovšem bezúspěšně. Napsal jsem tedy email přímo panu radnímu s prosbou o tento dokument a bylo mi sděleno, že se jedná o souhrn mnoha zdrojů a daný materiál je pouze pro interní účely a nemohou mi ho tedy poskytnout.

Po příkladech dané problematiky krátkodobých pronájmu z již zmiňovaných států bych rád uvedl a analyzoval aktéry, kteří se v České republice k této problematice vyjadřují, či se jich dotýká a také bych uvedl jejich názory.

4.1 Španělsko

Situace krátkodobých pronájmů na území Španělska je nejvíce problematická v Barceloně. Je totiž jedním z nejvyhledávanějších turistických měst ve Španělsku. Denně je v Barceloně utraceno přibližně dvacet šest miliónů eur jen z turistické činnosti nebo z činností, které mají co dočinění s tímto trhem. Díky tomu tak vytváří 12,7% pracovních pozic, které obsazují rezidenti. Na druhou stranu se město musí vypořádat s neustálým rušením nočního klidu nebo nudismem na veřejnosti. Díky tomu se od roku 2014 pořádají v Barceloně demonstrace proti turismu.

V minulosti v Barceloně začali řešit obdobný problém jako v Praze, tedy vliv trhu krátkodobých pronájmů na trh s nemovitostmi. Ať se týče cen při koupi nebo prodeji bytu, tak také dlouhodobých pronájmů⁴⁴. V roce 2012 vydala španělská vláda legislativní úpravu, která říká, že každý samostatně působící regionální správní celek může regulovat soukromé ubytování cizinců. V této legislativní úpravě⁴⁵ je například zahrnuto, jakými spotřebiči či zařízeními musí být takto pronajímaný byt vybaven. Také říká, že sousedé mají mít telefonní kontakt na zodpovědnou osobu, pokud by nastaly nějaké problémy a vlastník dané nemovitosti má úřadům poskytnout veškeré informace o turistech, které ubytoval. Pokud ubytovatel splní veškeré tyto podmínky, musí si zažádat o licenci pro ubytování, kdy je třeba projít kolečkem vyplňování příslušných dokumentů. Po obdržení této licence je třeba, aby tato licence byla viditelně umístěna na nemovitosti. Pokud by v budoucnu nemovitost určená ke krátkodobým pronájmům prošla úpravou, je třeba tuto úpravu sdělit příslušnému úřadu⁴⁶.

Toto opatření však nebylo dostatečné a tak se v roce 2014 správní celek Katalánska rozhodl, že přestane udílet další licence pro ubytování. Učinil tak na nátlak a protesty občanů, kteří chtěli

⁴⁴ Dostupné zde: <http://www.casamona.com/airbnb-really-solution-mostly-problem-barcelona/> a https://praha.idnes.cz/byty-praha-airbnb-zdrazeni-cena-bytu-rozhovor-pavel-kliment-kpmg-pyd-/praha-zpravy.aspx?c=A180216_140415_praha-zpravy_nuc

⁴⁵ Regional Decree 159/ 2012 of 20 November 2012 on tourist accommodation establishments and homes for tourist use

⁴⁶ Tento úřad je ve Španělsku nazýván Catalan Tourism Registry (pro oblast Katalánska)

veškeré ubytování podobné krátkodobým pronájmům zrušit. Toto byl pokus o zlepšení situace turistického trhu v Barceloně ze strany místních úřadů. Nicméně je velice obtížné pro katalánské úřady kontrolovat, zda všechny nemovitosti pro krátkodobé pronájmy mají tuto licenci a tak počet nemovitostí sloužící k tomuto účelu stále roste. V tuto chvíli je odhadováno, že v Barceloně je takto nelegálně provozováno sedm tisíc nemovitostí. Podle dat společnosti Inside Airbnb to znamená, že 78% nemovitostí pronajímaných pouze přes Airbnb nemá tuto licenci a je tedy pronajímáno nelegálně. V důsledku tohoto zákazu se španělské úřady rozhodli bojovat přímo proti Airbnb a pokutovali ho ve výši třicet tisíc eur v roce 2014 a ve výši šedesát tisíc eur v roce 2015. Tyto pokuty se však ukázali jako neplatné a tak v roce 2016 úřady v Barceloně zvedli maximální výši této pokuty na šest set tisíc eur. Nicméně společnost Airbnb zažalovala městský úřad v Barceloně za to, že se více stará o hotelovou část turistického ruchu či trhu než o samotné občany. Bohužel pro tyto úřady se španělský soud rozhodl anulovat pokutu vůči Airbnb z roku 2014 a již nemůže být tento problém řešen udělováním pokut.

Jako reakce na tento výsledek soudních jednání vznikl nový strategický plán „*Special Tourist Accommodation Plan*“:

„In response to resident protests and continued tourism-related issues, the Special Tourist Accommodation Plan (PEUAT) was approved by Barcelona’s Full Council on January 27, 2017, and came into effect on March 6, 2017. The plan is described as “an urban planning instrument to regulate and control tourist accommodation in the city and guarantee the fundamental rights of local residents.” The PEUAT divides the city into four areas, each of which is subject to different regulations regarding tourist accommodation establishments. It identifies multiple types of tourist accommodation establishments in Barcelona, including guest houses, tourist apartments, hostels, youth hostels, collective residencies with temporary accommodation, hotels, and hotels-apartments, but the PEUAT’s main purpose is to manage housing used for tourism (HUTs),“ (B. J. Santolli, 2017, s. 697)

Podle analýzy Brianna J. Santolli proti sobě španělské úřady a Airbnb bojují. Částečně je to podle ní způsobeno právě umožněním ze strany Airbnb pronajímat i nelicencované nemovitosti a Airbnb také odmítá zaplatit pokuty, které byly na společnost uvaleny ze strany barcelonských úřadů, což

vytváří další třecí plochy mezi těmito stranami. Zároveň si také Brianna J. Santolli myslí, že nový strategický plán nepomůže v kýžených oblastech. Tedy zejména efekt ne tak přeplněného města. Podle ní míří úřady na špatný „cíl“. Místo pokut a legislativních omezení by se spíše měli zaměřit na kontrolu počtu příjíždějících turistů do Barcelony, protože podle ní strategický plán, který má kontrolovat počet možných lůžek pro turisty, limituje pouze tato lůžka a ne lidi samotné.

Brianna J. Santolli pak na základě své analýzy dává doporučení, jak je možné z této krize vyjít či jak najít „společnou řeč“. Dle ní nelze Airbnb platformu a pronajímání nemovitostí turistům zastavit a tak navrhuje kompletní zrušení licenčního systému pro ubytovatele, který je ve Španělsku zavedený. Také navrhuje zajistit větší kontrolu nad turisty a jejich větší informovanost o chování. Společně s tím posílit přítomnost příslušníku policie v ulicích a na strategických místech, kde se často objevují incidenty s opilými turisty a podobně.

4.2 Německo

Německo je jakožto soused České republiky nejbližší příklad toho, jaké důsledky může mít regulace krátkodobých pronájmů. Zde se to konkrétně týká hlavního města Berlín, které je příkladem toho, kam tato regulace krátkodobých pronájmů může zajít, tedy až k absolutnímu zákazu pronajímání celých nemovitostí za tímto účelem. Z tohoto zákazu jsou tedy vyjmuty případy, jako je pronajímání pokojů v nemovitostech, ve kterých daný ubytovatel bydlí a nebyla mu tak sebrána možnost si přivydělat tímto způsobem.

V květnu roku 2016 vyšel v platnost zákaz ubytování turistů v celých nemovitostech pod pokutou sto tisíc eur. Tento zákaz však platil pouze v Berlíně, který měl s tou problematikou největší zkušenosti. Podle stránky airbnbvsberlin.com⁴⁷ je pronajímáno skrz platformu Airbnb 11 701 nemovitostí. To by mělo odpovídat 0,4% všech bytů, které jsou v Berlíně. Pro porovnání nabízí tato stránka i statistiky z ostatních měst:

- 1) Mnichov nabízí 4233 nemovitostí.
- 2) Hamburg nabízí 2921 nemovitostí.
- 3) Frankfurt nabízí 1508 nemovitostí.

⁴⁷ Dostupné zde: www.airbnbvsberlin.com

Pokud někdo pokračoval v pronajímání celé nemovitosti dále, hrozila mu pokuta až sto tisíc eur. Berlín také vyzval své občany, aby anonymně nahlásili každého ubytovatele, který by dále pokračoval v pronajímání celých nemovitostí. Podle deníku *The Independent* klesl počet nabídek o 40% v důsledku tohoto zákazu. Požadovaný důsledek tohoto zákazu mělo být zejména uvolnění bytů pro občany a snížení počtu bytů, které byly k dispozici turistům a také snížení cen nájmu v Berlíně. Podle serveru Aktuálně.cz se takto vyjádřil i ředitel městského rozvoje v Berlíně Andreas Geisel:

„Podle šéfa městského rozvoje v Berlíně Andrease Geisela je nové uzákonění "důležitým a rozumným nástrojem" k tomu, aby tamní trh s bydlením zůstal v udržitelném stavu. "Jsem absolutně rozhodnutý navrátit takto využívané byty Berlíňanům a nově příchozím. Byty jsou od toho, aby se v nich žilo... Nemůžeme tolerovat ilegální využívání bydlení pro komerční účely," uvedl Geisel.“ (Adamcová, 2016)

Tento zákon se stal platným již v roce 2014, ale účinnost nabyl až po dvou letém období, které mělo sloužit jako období, kdy se ubytovatelé měli na tuto změnu připravit. Ubytovatelé na toto opatření reagovali psaním stížností na příslušné úřady. Zprostředkovatelské platformy jako Wimdu na toto opatření reagovali tak, že prodali svou společnost do Singapuru, kde se tak dostaly mimo dosah Berlínských autorit.

Nový vývoj ohledně omezení krátkodobých pronájmů, nastal ke konci roku 2017, kdy se senát v Berlíně rozhodl pro zmírnění tohoto zákazu. Od května roku 2018 bude možné pronajímat v Berlíně celou nemovitost na neomezeně dlouho dobu v případě nemovitosti, ve které daný pronajímatel bydlí. V případě dalších nemovitostí, které by ubytovatel používal za účelem krátkodobého pronájmu je tento limit nastaven na devadesát dnů v roce.

Dále ubytovatel, který bude chtít tímto způsobem ubytovávat cizince, musí zažádat o registrační číslo, které bude platit po dobu dvou let. Také je třeba, aby získal souhlas všech svých sousedů. Podle analytika serveru CityLab.com, je zde předpoklad, že daný souhlas bude jednodušší získat v případě, že v bytě ubytovatel opravdu bydlí a pronajímá jej jen příležitostně. V případě porušení těchto pravidel hrozí ubytovateli pokuta v maximální výši pět set tisíc eur.

Toto rozhodnutí však bylo značně kritizováno opozičními berlínskými zastupiteli. Jednak se jim zdají pokuty příliš vysoké a také se domnívají, že toto opatření opět znemožní vznik nových prostorů k bydlení.

Ti, kdo toto rozhodnutí vítají, jsou samozřejmě zástupci Airbnb a dalších platforem jako je booking.com, německé Wimdu a podobně. Zároveň je s tímto opatřením spokojen „Berliner Mieterverein“⁴⁸, což je německá verze českého Sdružení nájemníků České republiky⁴⁹, protože se jim zamlouvají přísně nastavená pravidla a sankce. Tyto sdružení jsou zpravidla neziskové organizace, které poskytují právní rady či poradenství nájemníkům jednotlivých bytů a tudíž se jich tato problematika také dotýká. Jak tato opatření budou účinná, bohužel není možné říci, jelikož budou platit až od května roku 2018. Tedy až těsně před konečným termínem pro odevzdání této bakalářské práce.

Zpráva o tomto rozhodnutí přišla zhruba 3 týdny poté, co úřady ve Frankfurtu vydali podobnou úpravu regulace krátkodobých pronájmů. Na rozdíl od Berlína však ve Frankfurtu nikdy krátkodobé pronájmy celých nemovitostí zcela nezakázali. Pouze omezili dobu, na kterou bylo možné byt pronajmout. Tato doba byla dříve 6 týdnů za celý kalendářní rok, nově je tato doba prodloužena na osm týdnů.

Dále je zajímavé, že těsně před počátkem platnosti zákazu pronajímání celých nemovitostí, tedy v roce 2014, byla vydána studie, která tvrdí, že turisté, kteří přicestovali do Berlína přes Airbnb, přinesli městu sto miliónů eur a podpořili tak přes tři tisíce pracovních míst. Tato studie také zjistila, že hosté z Airbnb stráví v Berlíně více času a utratí více peněz, než hosté z hotelu.

4.3 Nizozemsko

V Nizozemsku patří k nejnavštěvovanějším městům z hlediska krátkodobých pronájmů právě Amsterdam. Také jedno z prvních měst, které přísněji regulovalo danou problematiku. V roce 2016 zavedly místní úřady možnost pronajímat celou nemovitost pouze na šedesát dní v roce, pokud nedostaly zvláštní povolení. Pronajímání pokojů je zde opět bez limitu.

⁴⁸ Dostupné zde: <https://www.berliner-mieterverein.de/sprachen/englisch.htm>

⁴⁹ Dostupné zde: https://www.son.cz/stranka.php?page=svaz_son&scr=svaz_son

V současné době se místní úřady rozhodly, že tuto dobu, kdy je možné nemovitost pronajímat, ještě zkrátí a zavedou tak pouze třiceti denní lhůtu, kdy je možné nemovitost pronajímat. Magistrát Amsterdamu si od tohoto řešení slibuje omezení problémů způsobených turisty.

„I recognize that reducing the length of time is not the solution to city congestion but it will reduce the problems caused by tourists in some areas and will make it less inviting to use your home as a way to earn money.“ (Laurens Ivens, 2018)

Airbnb se k této záležitosti vyjádřilo s nelibostí a stejně jako v případě Barcelony získalo dojem, že jsou znevýhodněny oproti hotelům. Vzhledem k tomu, že se na území Amsterdamu nachází devatenáct tisíc aktivních nemovitostí k pronájmu, je zde předpoklad úniku značných příjmů právě z turismu a odvětvích, která k němu patří. Například podle statistik stránky airbnbciizen.com přineslo Airbnb do Amsterdamu tři sta osmdesát miliónů eur. Airbnb na svých stránkách publikuje článek⁵⁰, který informuje hostitele o jejich závazcích vůči amsterdamské společnosti, tedy jaká omezení se na ně vztahují. Zajímavá je odpověď Airbnb, proč se rozhodli spolupracovat s úřady Amsterdamu a toto omezení, týkající se doby, kdy je možné pronajmout takto svou nemovitost, zavedli přímo do svého systému. Také se dohodly na zřízení takzvané „neighbour tool“⁵¹, které má sloužit k hlášení problémových turistů, kteří jsou příliš hluční či agresivní. Zde můžeme vidět větší snahu o spolupráci ze strany Airbnb s danou městskou administrativou, než tomu bylo například v Barceloně.

Dalšími pravidly jsou nutná registrace u příslušných úřadů a také není možné ubytovat více jak čtyři turisty najednou. Dále ke každému pobytu přes platformu Airbnb se připočítává 5% jako daň, která je odvedena státu za ubytování turistů. V budoucnu by pak město chtělo vybírat další daň v podobě pěti až deseti euro za pokoj.

Noviny Trouw ve svém článku uvedli, že je v Amsterdamu zhruba pět tisíc celých nemovitostí pronajímáno celoročně a k tomu dalších necelých tisíc celých nemovitostí porušuje pravidlo o maximální možné kapacitě ubytování.

⁵⁰ Dostupné zde: <https://www.airbnb.cz/help/article/1624/i-rent-out-my-home-in-amsterdam--what-short-term-rental-laws-apply>

⁵¹ Volně by se tento název dal přeložit jako „linka pro sousedy“, „sousedský nástroj“ nebo „sousedská linka“

5. Legislativní vývoj problematiky krátkodobých pronájmů v České republice

V České republice nemáme žádnou legislativu, která by podobným způsobem omezovala krátkodobé pronájmy jako ve zmíněných případech v předchozí kapitole. Máme zde pouze povinnosti, které jsou dané zákonem již několik let, a které již byly vypsány v kapitole věnující se teorii. V tuto chvíli jsme v České republice na začátku vzniku legislativy, která by přesněji určila pravidla v oblasti pronajímání nemovitostí přes platformy jako je Airbnb.

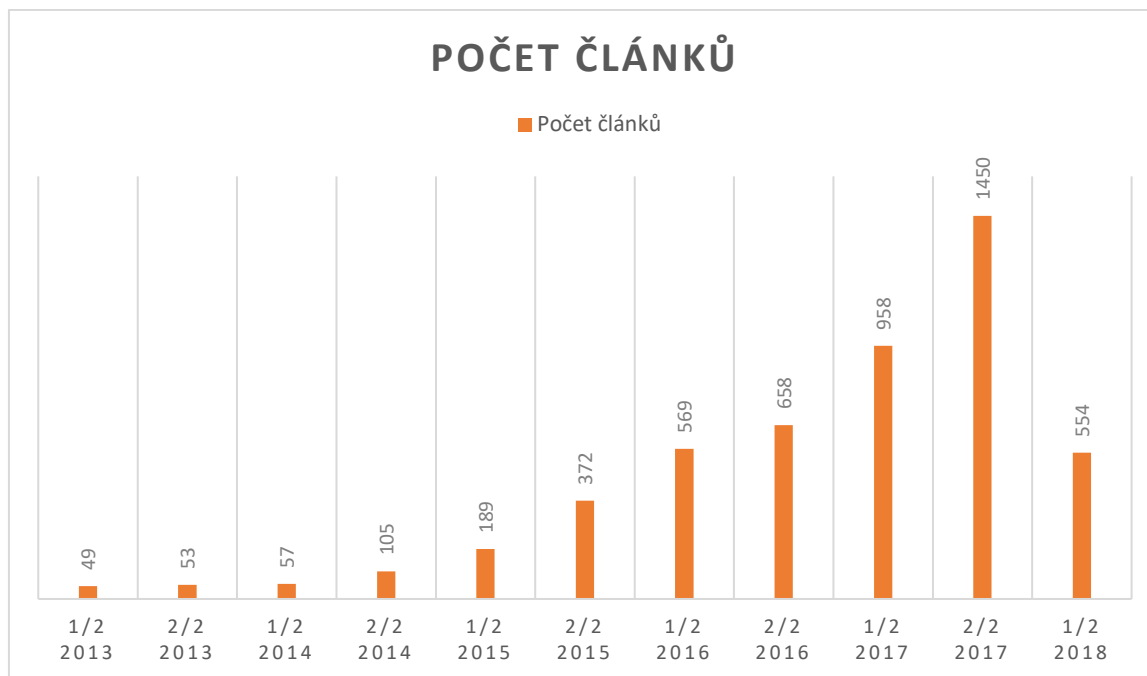
V tuto chvíli je v hlavním městě Praze podle serveru pronajmuse.cz zhruba patnáct tisíc nemovitostí k pronajmutí na krátkodobé pronájmy. V Brně jich je zhruba pět set. Celých nemovitostí je v hlavním městě Praze dostupných 74,4%. Pokoje pak tvoří 25,6%. Nejvíce nemovitostí je v hlavním městě Praze dostupných pro 2 osoby⁵² a poté pro 4 osoby⁵³. Podle údajů z webu pronajmuse.cz můžeme vysledovat, že k pronajmutí je celoročně nabízených zhruba 40% nemovitostí z celkového počtu. Tento web Vám také dokáže ukázat⁵⁴, jak vzrůstá zájem o hlavní město Prahu v horizontu tří let, kdy se začalo Airbnb a další platformy dostávat do podvědomí lidí, tedy potencionálních ubytovatelů. Zároveň můžeme zjistit, že více jak šest tisíc ubytovatelů má pouze jednu nemovitost, ve které ubytovává turisty.

Pro analýzu aktérů a jejich názorů v České republice jsem zvolil analýzu článků, které lze dohledat na Newton Media. Jak bylo psáno v kapitole týkající se metodologie, za tímto účelem bylo vybráno vyhledávací heslo „airbnb“ a pod tímto heslem bylo nalezeno 5012 výsledků. V grafu je možné vidět, jak se měnila diskuze týkající se krátkodobých pronájmů v médiích.

⁵² Tento počet je 5 168 nemovitostí.

⁵³ Tento počet je 4 265 nemovitostí.

⁵⁴ Dostupné zde: <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic/reviews>



Pokud tedy vyjdeme z grafu⁵⁵, můžeme vidět, že poslední dva roky proběhla, a stále probíhá, největší diskuze týká se problematiky krátkodobých pronájmů. V mediích jsou publikovány články, které jsou psány ve prospěch i neprospěch krátkodobých pronájmů. Díky těmto článkům a názorům aktérů, kteří se v nich vyjadřují, bude možné provést analýzu aktérů. Za účelem této analýzy byly vybrány tři kategorie, do kterých lze tyto aktéry zařadit. Těmito kategoriemi jsou:

- 1) Vyjadřující se ve prospěch krátkodobých pronájmů,
- 2) Vyjadřující se v neprospěch krátkodobých pronájmů,
- 3) Vyjadřující neutrální názor ohledně problematiky krátkodobých pronájmů.

V těchto kategoriích si představíme aktéry, kteří svými názory spadají do jedné z těchto kategorií. Podmínkou pro toto rozřazení bude, jakou formu regulace preferují či podporují daní aktéři. Tato forma může být definována mnoha způsoby, nicméně pro zjednodušení budou použity dvě podkategorie „mírná regulace“ a „vysoká regulace“. „Mírná regulace“ by se měla týkat zejména úpravy současné platné legislativy, jejího přizpůsobení současné době a jejího dodržení. „Vysoká regulace“ by pak měla značit například omezení doby, kdy lze krátkodobé pronájmy provozovat či je úplně zakázat.

⁵⁵ Na základě výsledků z portálu Newton Media

5.1 Vyjadřující se ve prospěch krátkodobých pronájmů

Pro mírnou regulaci budou samozřejmě lidé, kteří tímto způsobem podnikají, či jsou na tento typ podnikání nějak vázáni. Například firmy, které předávají hostům klíče⁵⁶ za jejich majitele nebo firmy, které jsou schopni postarat se o všechny náležitosti za majitele⁵⁷. Mezi veřejné podporovatele krátkodobých pronájmů patří „Česká asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí“, dále jen ČAPUS. Tuto asociace je možné definovat takto:

*„ČAPUS sdružuje odpovědné pronajímatele s cílem pomoci úřadům nastavit férová a jasně aplikovatelná pravidla pro krátkodobé pronájmy a ubytování. Prioritami asociace je ukázat benefity krátkodobých pronájmů pro společnost a profesionální správou bytů zlepšovat vzájemné soužití. Asociace si zároveň klade za cíl pomáhat svým členům ve správném dodržování právních předpisů.“*⁵⁸ (Roklen24, 2018)

Dle hodnocení předsedy ČAPUS Matěje Koutného mohou přinést krátkodobé pronájmy až pět set milionů ročně do veřejných rozpočtů. Podle něj tráví hosté ubytovávající se přes platformy pro krátkodobé pronájmy 2x více času na daném místě než je tomu v případech klasických ubytovacích zařízeních jako jsou hotely. Díky tomu tak nechají v dané oblasti více peněz a podporují tak malé a střední podniky. Dále asociace uvádí, že díky „autentickému“ zážitku turisté vypověděli, že se rádi vrací do České republiky.

Jako další argument uvádějí skutečnost, že krátkodobé ubytování začali využívat i lidé, kteří často cestují po světě za prací a chtějí mít více soukromí, než které poskytují hotely.

Posledním aktérem v této kategorii je Asociace hotelů a restaurací České republiky. Prezident této asociace, Václav Stárek, prezentuje takové stanovisko, které říká, že každý ubytovatel by měl plnit své daňové a poplatkové povinnosti. V tomto shledávají největší problém a volají po nápravě. Dále tvrdí, že se nesnaží zastavit sdílenou ekonomiku či krátkodobé pronájmy, ale je pro zavedení regulace, jelikož pak nebudou hoteliéři schopni konkurovat cenám krátkodobých pronájmů.

⁵⁶ Například firma keyguru, dostupné z: <http://keyguru.cz/jak-probiha-predani-klicu/>

⁵⁷ Například firma Blahobyty, dostupné z: <http://blahobyty.cz/>

⁵⁸ Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/SB2vk/pronajmy-v-soukromi-v-cr-shrnuje-nove-vznikla-asociace>

5.2 Vyjadřující se v neprospěch krátkodobých pronájmů

Nejvíce se tématem krátkodobých pronájmů zabývá Magistrát hlavního města Prahy. Ten je zejména pro omezení provozování krátkodobých pronájmů pouze na nějakou určitou dobu. Jak již bylo zmiňováno, toto potvrdil i radní Jan Wolf za Magistrát hlavního města:

„Uvažovali jsme i o tom, jestli si nevzít inspiraci v Barceloně, kde to funguje tak, že poskytovatelé mají pevně danou dobu poskytování bytů. Konkrétně jde o období čtyř měsíců v roce, od června do září.“ (Wolf, 2018)

Současná primátorka hlavního města Prahy Andrea Krnáčová (ANO) se obává krátkodobého ubytování zejména z ohledu bezpečnosti. Dle ní nemají úřady absolutně žádnou kontrolu nad turisty přijíždějící přes platformy pro krátkodobé pronájmy, kdežto v případě klasických ubytovacích zařízení je zde nahlašovací povinnost. Praha pro tuto problematiku založila webovou stránku, která má informovat ubytovatele a turisty o pravidlech pro krátkodobé ubytování⁵⁹. Primátorka hlavního města Prahy Andrea Krnáčová však krátkodobé pronájmy zakazovat nechce. S krátkodobými pronájmy má problém kvůli sporu s placením rekreačních a lázeňských poplatků a také kvůli stížnostem sousedů na značný hluk, kteří dělají turisté ubytování v bytových prostorech.

Radní hlavního města Prahy Petr Dolínek (ČSSD) pro dopravu, sport a volný čas se účastnil rozhovoru v Českém rozhlase na téma krátkodobých pronájmů. Zde argumentoval pro větší regulaci. Zejména v oblasti poplatků, jelikož turisté přinášejí větší opotřebení města (chodníků, dopravy a tak dále). Na druhou stranu také řekl, že díky krátkodobým pronájmům do Prahy přijel rekordní počet turistů za rok 2016 a je tedy potřeba využít plusy sdílené ekonomiky a krátkodobého ubytování. Také v tomto rozhovoru několikrát zmiňoval potřebu myslet na stálé nájemníky, kterým může provozování krátkodobých pronájmů v domě znepříjemnit život a naleznutí způsobu, jak zajistit vymáhání současných poplatků, předtím než budou vytvořeny nové.

⁵⁹ Dostupné z: <http://sdileneubytovani.praha.eu/jnp/>

Zároveň panu radnímu Petrovi Dolínkovi vadí míra anonymity, která je umožněna pomocí krátkodobých pronájmů a souhlasí s primátorkou hlavního města Prahy Andreou Krnáčovou ohledně bezpečnostního rizika.

5.3 Vyjadřující neutrální názor ohledně problematiky krátkodobých pronájmů

Zatímco do prvních dvou kategorií šlo zařadit pouze dva aktéry či skupinu aktérů, zde lze uvést několik skupin. Jako první skupinu aktérů bych uvedl experty na různé aspekty dané problematiky. Jelikož nejsou experti v tomto problému jednotného názoru, byli zařazeni právě do této kategorie. Například architekt Štěpán Toman je toho názoru, že přemíra krátkodobých pronájmů v jedné oblasti může mít negativní vliv na místní služby pro stálé obyvatele. Štěpán Toman argumentuje takto:

„Musíme si uvědomit, že většina stálých obyvatel v těchto místech nejsou provozovatelé barů, nepracují v thajských masážích ani nevlastní obchody s broušeným sklem. Většinou chodí do normální práce. Vedou normální životy, snaží se normálně nakoupit, vodit potomky do školky a doufat, že v přilehlém parku bude dostatek místních dětí, aby si spolu mohly hrát.“ (Toman, 2018)

Generální ředitel realitní kanceláře Century 21 Lubomír Mílek označuje krátkodobé pronájmy za příčinu zvedání cen nemovitostí a také cen dlouhodobých pronájmů v oblastech, které jsou atraktivní pro krátkodobé pronájmy. Dle pana Mílka je třeba krátkodobé pronájmy regulovat obdobně jako má v plánu Magistrát hlavního města Prahy, ale vzhledem k tomu, že je řazen mezi experty na část trhu, která se týká této problematika, je zařazen do této skupiny aktérů.

Naopak Aleš Rod, který je ředitelem výzkumu Centra ekonomických a tržních analýz, tvrdí, že se negativní vlivy krátkodobých pronájmů příliš zveličují. Podle něj takzvané „právo znát svého souseda“ je nesmyslné a bezpředmětné. Také podle něj není třeba regulace krátkodobých pronájmů, jelikož veškerá potřebná legislativa je již platná. Spíše by se soustředil na to, na koho by tato legislativa měla mířit a jak lépe vymáhat její dodržování. Dále považuje za nesmysl, aby sousedé v domě rozhodovali, zda bude moci majitel nemovitosti provozovat krátkodobé ubytování ve své nemovitosti.

Dalším aktérem, který by šel zařadit do této kategorie, je Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Mluvčí ministerstva Vilém Frček pro redakci lidovky.cz pronesl:

„Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) zastává dlouhodobý názor, aby všichni ubytovatelé na trhu plnily všechny povinnosti stanovené právními předpisy, které se k jejich činnosti vztahují. Jen tak mohou být zajištěny spravedlivé tržní podmínky pro všechny subjekty poskytující tyto služby,“ (Frček, 2018)

Současně Ministerstvo pro místní rozvoj spolupracuje s dalšími úřady na vývoji či úpravě současné legislativy. Díky tomu by se Ministerstvo pro místní rozvoj mohlo zařadit do první kategorie, ale jak uvedl radní Jan Wolf, to, zda se jim povede zavést možné omezení krátkodobých pronájmů na čtyři měsíce, záleží do velké míry právě na Ministerstvu pro místní rozvoj a to zda přistoupí k takovému kroku. Z tohoto důvodu je Ministerstvo pro místní rozvoj zařazeno do této kategorie, jelikož nelze zcela přesně říci, pro jako formu regulace se v této chvíli přiklání.

6. Závěr

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou krátkodobých pronájmů v České republice a cílem této bakalářské práce bylo zhodnocení současné situace týkající se především legislativního ukotvení krátkodobých pronájmů v České republice. Za tímto účelem byla vybrána Praha, které je, jakožto hlavní město České republiky, nejnavštěvovanější město České republiky⁶⁰, má největší počet nemovitostí pronajímaných formou krátkodobých pronájmů pro turisty.

Dalším cílem této bakalářské práce bylo zhodnocení postoje současných aktérů v České republice, kterých se problematika krátkodobých pronájmů dotýká. Zde byl opět použit příklad hlavního města Prahy, jelikož se Magistrát hlavního města Prahy snaží podílet na tvorbě vzniku nové legislativy, která by měla ošetřit danou problematiku. Jak sami lidé z Magistrátu hlavního města Prahy zmiňují, nezáleží však podoba této legislativy přímo na nich, ale na úřadech s vyšší působností. S tímto cílem souvisí také situace s danou problematikou v zahraničí. V bakalářské práci bylo představeno několik příkladů, jak se s krátkodobými pronájmy vypořádali. Dle dostupných zdrojů, hlavně tedy vyjádření radního Jana Wolfa, si Magistrát hlavního města Prahy při své přípravě vzal jako vzor město Barcelona ve Španělsku.

⁶⁰ Dostupné z: <http://www.ceskovdatech.cz/clanek/70-dovolena-v-nbsp-cesku-br-kam-u-nbsp-nas-jezdi-cizinci-a-nbsp-kam-miri-na-tuzemskou-dovolenou-cesi/>

Osobně si myslím, že v České republice k výraznému omezení krátkodobých pronájmů nedojde. Úřady si totiž uvědomují, jaké pozitiva sebou sdílená ekonomika a krátkodobé pronájmy přináší. Zejména zvětšování ubytovací kapacity pro turisty, kteří utrácejí své finanční prostředky v turistickém ruchu a přinášejí tak více peněz do veřejných rozpočtů a podporují zaměstnanost v zemi. Z analýzy aktérů jsme se dozvěděli, že byla potvrzena hypotéza, která říká, že jedním z hlavních důvodů, proč je v médiích slyšet nelibost proti krátkodobým pronájmům, je neplnění povinností, které ukládá zákon. Z několika rozhovorů pak vyplývá, že sami jednotliví zástupci z Magistrátu hlavního města Prahy jsou napřed pro úpravu již existující legislativy a dohlédnutí na její dodržování.

Druhou hypotézu, která byla použita v této bakalářské práci, se spíše podařilo potvrdit. Nicméně jen díky tomu, že v současné době vznikají možné scénáře budoucí legislativy a nelze zcela přesně říci, zda bude možné najít podobu v některých městech. Nicméně pokud by se do budoucna měl vývoj legislativy udávat určitým směrem, který by měl kopírovat vývoj nějakého z evropských měst, lze očekávat, že to bude právě Barcelona, kde se inspiruje zejména Magistrát hlavního města Prahy.

Pokud porovnáme teorii s analýzou aktérů, lze dojít ke zjištění, že hlavním aktérům, kterých se týká tato problematika, by měla stačit legislativa, která platí v současné době. Bylo by však zapotřebí vymyslet lepší vymahatelnost dané legislativy a zlepšit nástroje, které jsou k dispozici v současné době, jelikož současné způsoby se aktérům zdají nedostatečné. Způsoby jak této lepší vymahatelnosti dosáhnout by se daly zkoumat v další práci, kde by se daly provést i rozhovory s jednotlivými aktéry a analyzovat jejich predikce, jak by tyto nástroje sami vylepšili.

7. Summary

This bachelor thesis deals with the issue of short-term leases in the Czech Republic and the aim of this bachelor thesis was to evaluate the current situation concerning mainly the legislative anchoring of short-term leases in the Czech Republic. For this purpose, Prague, which, as the capital city of the Czech Republic, is the most visited city in the Czech Republic, has the largest number of properties rented in the form of short-term rentals for tourists.

Another aim of this bachelor thesis was the appreciation of the position of current actors in the Czech Republic, which deals with short-term leases. Here again, the example of Prague was used as the Prague City Hall seeks to participate in the creation of new legislation that should deal with the issue. As the people of the City of Prague themselves refer to, the form of this legislation does not matter directly on them, but on higher offices. This is also related to the situation with the issue abroad. The bachelor thesis presented several examples of how to deal with short-term leases. According to available sources, mainly the opinion of the councilor Jan Wolf, the City of Prague City Hall, in its preparation, took the example of the city of Barcelona in Spain.

I personally think that there will not be a significant reduction in short-term rentals in the Czech Republic. The authorities are aware of what positive economy is sharing and short-term rents. In particular, the increase in accommodation capacity for tourists spending their money in tourism, bringing more money into public budgets and boosting employment in the country. From the actors' analysis, we have learned that the hypothesis has been confirmed, which states that one of the main reasons why there is a dislike in short-term leases in the media is the failure to comply with the obligations imposed by the law. It is clear from several interviews that the representatives of the Prague City Hall themselves are in the forefront of the regulation of existing legislation and the observance of its observance.

The second hypothesis that was used in this bachelor thesis was rather successful. However, it is only because currently possible scenarios of future legislation arise and it is not possible to say exactly whether it will be possible to find a form in some cities. However, if the development of legislation were to be given in a certain direction in the future, which should copy the development of one of the European cities, it can be expected that it will be Barcelona, where the Prague City Hall is inspired.

If we compare the theory with the analysis of actors, we can see that the main actors involved in this issue should have the legislation that is currently in force. However, it would be necessary to devise better enforceability of the legislation and to improve the tools currently available, as current ways seem to be inadequate for actors. The ways in which this better enforcement could

be achieved could be explored in a further work were interviews with individual actors could be conducted and analyzed their predictions as to how they would improve themselves.

8. Seznam použitých informačních zdrojů

1. ADAMCOVÁ, Pavla. Berlín omezuje ubytování přes Airbnb, bojuje proti vysokým nájmům. Aktuálně.cz [online]. 3.5.2016 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/berlin-omezuje-ubytovani-pres-airbnb-bojuje-proti-vysokym-na/r~fad64db8111611e6a4100025900fea04/?redirected=1524514600>
2. AIRBNB vs. BERLIN [online]. 2015 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://airbnbvsberlin.com/#introduction>
3. AIRBNB. New Study: Airbnb Community Contributes \$130 Million to Berlin Economy: Airbnb Guests Stay Longer, Spend More in Berlin. Torben Rick [online]. 9.3.2013 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: http://www.batogroup.com/content/newsletter/newsletter_attachment_859_1467644_851.pdf
4. AIRBNB. New Report: Airbnb Boosts Amsterdam Economy by €380 Million. Airbnb Citizen [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.airnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/05/AmsterdamDataRelease.pdf>
5. Amsterdam, Airbnb agree new deal to stop illegal rentals. Dutch News [online]. 1.12.2016 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.dutchnews.nl/news/2016/12/amsterdam-airbnb-agree-new-deal-to-stop-illegal-rentals/>
6. Amsterdam slashes Airbnb rental period from 60 to 30 days. Dutch News [online]. 10.01.2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.dutchnews.nl/news/2018/01/amsterdam-slashes-airbnb-rental-period-from-60-to-30-days/>
7. BATO GROUP. The Ban on Vacation Apartments in Berlin. Bato Group [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: http://www.batogroup.com/content/newsletter/newsletter_attachment_859_1467644_851.pdf
8. BOTSMAN, R.: Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption— And What Isn't? FastCompany, 2015, dostupné na:

<https://www.fastcoexist.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt>

9. BOŽ. Berlín chce zmírnit podmínky pro krátkodobé pronájmy. Novinky.cz [online]. 13.12.2017 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/457755-berlin-chce-zmirnit-podminky-pro-kratkodobe-pronajmy.html>
10. CARSON, Biz. How 3 guys turned renting an air mattress in their apartment into a \$25 billion company. Business Insider [online]. 2016, 23.2.2016 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2>
11. Co je sdílená ekonomika. Ekonomika Online: Pojmy a definice [online]. 28.7.2015 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://ekonomikaonline.cz/357/co-je-sdilena-ekonomika/>
12. DIVIDOVÁ, Jana. Airbnb může pokřivit trh s nemovitostmi i lokální vztahy, míní experti. Idnes.cz [online]. 17.02.2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/airbnb-vliv-mesta-kratkodobe-ubytovani-fc0-/ekonomika.aspx?c=A180212_152831_ekonomika_div
13. HÁJKOVÁ, Klára. AirBnB láká profesionály. Vadí však hoteliérům. Asociace hotelů a restaurací České republiky [online]. 07.12.2015 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://www.ahrcr.cz/novinky/airbnb-laka-profesionaly-vadi-vsak-hotelierum/>
14. HENDL, Jan. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Čtvrté, přepracované a rozšířené vydání. Praha: Portál, 2016. ISBN 978-80-262-0982-9.
15. Hlášení pobytu cizinců. Policie ČR [online]. 2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://www.policie.cz/clanek/hlaseni-pobytu-cizincu.aspx>
16. CHOVCULIAK, Róbert. Sdílená ekonomika. Svobodný svět [online]. 14.8.2015 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://www.svobodny-svet.cz/1127/sdilena-ekonomika.html>
17. Is Airbnb really a solution, or mostly the problem in Barcelona?. Casamona [online]. 2018, 28.6.2017 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://www.casamona.com/airbnb-really-solution-mostly-problem-barcelona/>
18. I rent out my home in Amsterdam. What short-term rental laws apply?. Airbnb [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1624/i-rent-out-my-home-in-amsterdam--what-short-term-rental-laws-apply>

19. JUDGMENT OF THE COURT (Fifth Chamber) 12 February 1998 *: In Case C-346/95. In: . 1998, ročník 1998. Dostupné také z: <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=100713&pageIndex=0&doclang=EN&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=215808>
20. MCCARTHY, Annemarie. What you need to know about Amsterdam's new Airbnb rules. Lonely planet [online]. 15.1.2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.lonelyplanet.com/news/2018/01/15/amsterdam-airbnb-changes/>
21. Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt. Praha.eu: portál halvního města Prahy [online]. 2018, 10.2.2015 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_za_lazensky_nebo.html
22. NUSSEY, Sam a Edwina Gibbs. SoftBank says considering investment in Uber but no final agreement reached. Reuters [online]. 2017, 14.11.2017 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.reuters.com/article/us-uber-softbank/softbank-says-considering-investment-in-uber-but-no-final-agreement-reached-idUSKBN1DE043>
23. O'SULLIVAN, Feargus. Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban. City Lab [online]. 23.3.2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.citylab.com/life/2018/03/berlin-airbnb-vacation-rental-regulation-law/556397/>
24. Oznamování ubytovaných cizinců ubytovatelem. Policie ČR [online]. 2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <http://www.policie.cz/clanek/oznamovani-ubytovanych-cizincu-ubytovatelem.aspx>
25. PAYTON, Matt. Berlin stops Airbnb renting apartments to tourists to protect affordable housing. Independent [online]. 1.5.2016 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.independent.co.uk/news/world/europe/airbnb-rentals-berlin-germany-tourist-ban-fines-restricting-to-protect-affordable-housing-a7008891.html>
26. PronajmuSe.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: www.pronajmuse.cz
27. ROKLEN24. Pronájmy v soukromí v ČR shrnuje nově vzniklá asociace. Roklen 24 [online]. 12.04.2018 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://roklen24.cz/a/SB2vk/pronajmy-v-soukromi-v-cr-shrnuje-nove-vznikla-asociace>

28. SANTOLLI, Brianna J. WINNING THE BATTLE, LOSING THE WAR: EUROPEAN CITIES FIGHT AIRBNB [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: https://www.gwilr.org/wordpress/wp-content/uploads/2017/05/ILR-Vol-49.3_Brianna-Santolli.pdf
29. The Sharing Economy [online]. 2015, 2015 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://www.pwc.com/us/en/industry/entertainment-media/publications/consumer-intelligence-series/assets/pwc-cis-sharing-economy.pdf>
30. VEBER, J.; KRAJČÍK, V.; HRUŠKA, L. a kol. (2016) Sdílená ekonomika. Praha: VŠPP, dostupné na: <https://www.vspp.cz/wp-content/uploads/2017/05/zprava.pdf>
31. Vedení Prahy zvažuje regulaci sdíleného ubytování přes portál Airbnb. Praha.eu [online]. 24.04.2017 [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/rozhovory_a_clanky_cle nu_rhmp/rhmp/namestek_petr_dolinek/vedeni_prahy_zvazuje_regulaci_sdileneho.html

Jméno studenta/studentky: Kryštof Lejček

Název práce v češtině: Fenomén Airbnb v českém prostředí

Název v anglickém jazyce: The phenomenon of Airbnb in the Czech setting

Akademický rok vypsání: 2016/2017

Jazyk práce: Čeština

Typ práce: Bakalářská

Ústav: Katedra veřejné a sociální politiky

Vedoucí: prof. PhDr. Arnošt Veselý, Ph.D.

Obor práce: Politologie a veřejná politika

Projekt bakalářské práce

A. Vymezení výzkumného problému

Má práce se bude zabývat problematikou nedostatečné legislativy pro Airbnb a krátkodobé pronájmy v České republice se zaměřením na Prahu. Krátkodobé pronájmy jsou alternativou vůči dlouhodobým pronájmům. Majitelé nemovitostí je využívají, chtějí-li vydělat více pronájmem svých nemovitostí zejména turistům či manažerům z ciziny.

Tento druh podnikání, pro který se dnes používá termín „sdílená ekonomika“, se nelíbí především konkurenci pronajímatelů a veřejné správě, tedy hoteliérům a Magistrátu hlavního města Prahy. Zmíněné organizace se v České republice zabývají touto problematikou nejvíce.

„Sdílená ekonomika“ je termín, který je používán jako označení ekonomického modelu, založeného na sdílení či pronájmu věcí movitých i nemovitých. Tento způsob ekonomiky byl umožněn především díky nástupu moderních technologií, které umožňují propojení lidí po celém světě. Toto tzv. spoluspotřebitelství tak přináší i nové možnosti podnikání, jako například Airbnb.

B. Cíle práce

Jako cíl své práce jsem si stanovil zjistit, jaké jsou možnosti pro nastavení legislativy krátkodobých pronájmů, kromě jejich absolutního zákazu v České republice. Dále bych chtěl rozebrat problematiku jako takovou a porovnat situaci krátkodobých pronájmů v České republice se zahraničím. Jako příklad použiji několik světových metropolí a Prahu.

C. Výzkumné otázky

- 9) Co je to Airbnb a krátkodobý pronájem? Jak je tento fenomén v České republice rozšířen?
- 10) Jak je tento fenomén ošetřen u nás a jak je ošetřen v zahraničí?
- 11) Jaké jsou názory aktérů, kteří figuruji v tomto fenoménu?
- 12) Jaké jsou důsledky tohoto fenoménu v České republice?
- 13) Jaká by měla být opatření pro Airbnb a krátkodobé pronájmy v rámci veřejné politiky pro Českou republiku?

14) Podotázky: Co jsou krátkodobé pronájmy a jak se odlišují od dlouhodobých pronájmů? Jak je nastavená legislativa pro Airbnb a krátkodobé pronájmy v zahraničí? Je Airbnb dobrou alternativou hotelům a případně proč?

D. Základní teoretická východiska

Se zavedením elektronické evidence tržeb (EET) se zvedla vlna nevole vůči internetové platformě Airbnb a krátkodobým pronájmům dvojnásob, a to hlavně ze strany hoteliérů. Je to dáno především tím, že Airbnb, a krátkodobé pronájmy jako takové, představují zcela nový druh a možnost podnikání, které není v současné době ošetřeno zákonem do takové míry, jako hotelnictví. Vzhledem k tomu, že tento druh sdílené ekonomiky nespadá pod kategorii „hotelnictví“, a díky specifickým Airbnb ani nemůže, snaží se hoteliéři na problémy spojené s Airbnb upozorňovat.

E. Předběžný výzkumný plán

Při psaní této bakalářské práce bych rád, kromě teoretické části, která bude postavena na sekundární analýze zákonů a dokumentů ze zahraničí, provedl i rozhovory s aktéry této problematiky a zjistil jejich postoj, doporučení či případné argumenty proti krátkodobým pronájmům. Za 3 hlavní aktéry pak považuji hoteliéry, Magistrát hlavního města Prahy a samotné pronajímatele nemovitostí. Při rozhovorech s hoteliérem očekávám spíše negativní postoj, jelikož jim tento druh „sdílené ekonomiky“ kazí jejich vlastní podnikání. Dále bych rád využil dostupné databáze o krátkodobých pronájmech v Praze pro podpoření či vyvrácení některých tvrzení ze stran hoteliérů či Magistrátu hlavního města Prahy.

F. Seznam odborné literatury a zdrojů empirických dat

1. ARABADJIEVA, Stefana. Zhodnocení potenciálu a dopadu portálu Airbnb v Česku. *Zhodnocení potenciálu a dopadu portálu Airbnb v Česku / Stefana Arabadjieva ; vedoucí práce Vlastimil Nečas ; oponent práce Anna Matušková* [online]. 2016 [cit. 2017-05-14].
2. AZNAR, Juan Pedro, Josep M. SAYERAS, Alba ROCAFORT a Jorge GALIANA. *The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector. Intangible Capital* [online]. 2017, 13(1), 147-159 [cit. 2017-05-14]. DOI: 10.3926/ic.921. ISSN 20143214.
3. BOTSMAN, Rachel a Roo ROGERS. *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption*. 1st ed. New York: HarperBusiness, 2010. ISBN 9780062014054
4. BUCZYNSKI, Beth. *Sharing is good: how to save money, time and resources through collaborative consumption*. 1. Gabriola Island, BC, Canada: New Society Publishers, 2013. ISBN 9781550925449-.
5. LAZAROW, Andrea. *Airbnb in New York City: Law and Policy Challenges. MPRA Paper* [online]. 2015 [cit. 2017-05-14]. ISSN edsrep.

6. LEE, Dayne. *How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations*. *Harvard Law* [online]. 2016, 10(1), 229-253 [cit. 2017-05-14]. ISSN 19352077.
7. *The Upstarts: How Uber, Airbnb, and the Killer Companies of the New Silicon Valley Are Changing the World*. Publishers Weekly [online]. 2017, 264(14), 73-73 [cit. 2017-05-14]. ISSN 00000019.
8. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
9. Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, v platném znění

prof. PhDr. Arnošt Veselý, Ph.D.

Kryštof Lejček