

ČAPUS

ČESKÁ ASOCIACE PRONAJÍMATELŮ A UBYTOVATELŮ V SOUKROMÍ

ŽIVÍME MĚSTO

Aneb proč si vážít turistů, kteří využívají krátkodobé ubytování v soukromí?



5,3 dne

tolik zde v průměru tráví času, téměř 2x delší průměrný pobyt než u hotelů



1/3 hostů

hostů tvrdí, že by zůstala doma nebo by se nezdrželi na místě tak dlouho, pokud by nebylo možné využít krátkodobého ubytování a zažít město jako místní



8 z 10

uvedlo, že jejich pozitivní zkušenosti s krátkodobým ubytováním vedly k opakovanému návratu do České republiky



741 Kč/den

tolik průměrně utratí turista za další výdaje mimo ubytování (36 % z toho ve čtvrti, ve které pobývají)

PRŮMĚRNÉ VÝDAJE

Poplatky městu – cca 15 Kč na osobu na den

*průměrné útraty při pobytu 5 dní + Sneci

38 %
Jídlo
7 040 Kč*

9 %
Supermarkety
1 667 Kč*

11 %
Doprava
2 038 Kč*

20 %
Ostatní nákupy
3 705 Kč*

17 %
Kultura, památky
3 149 Kč*

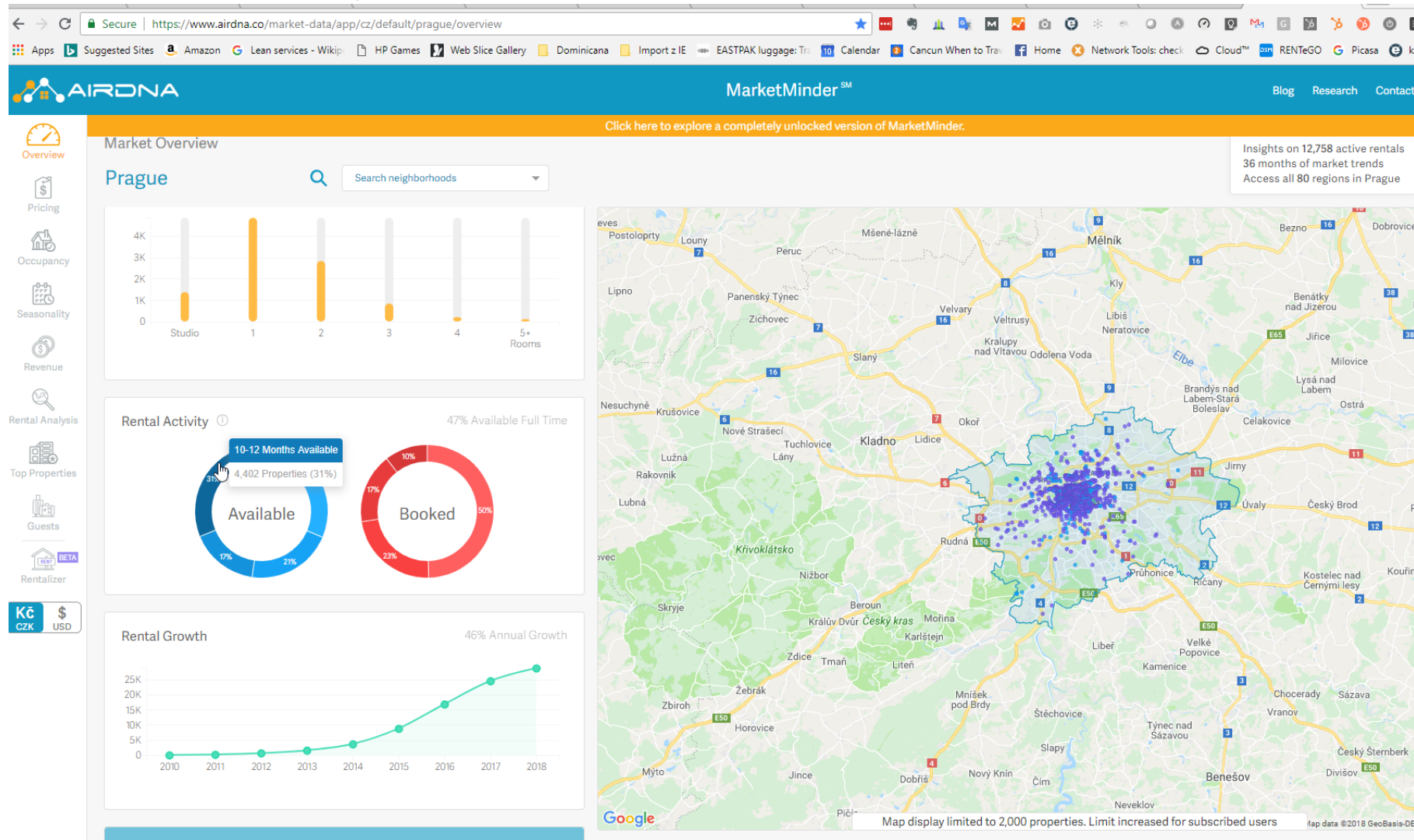
4 %
Zábava
741 Kč*

1 %
Ostatní
185 Kč*

KODEX ČAPUS

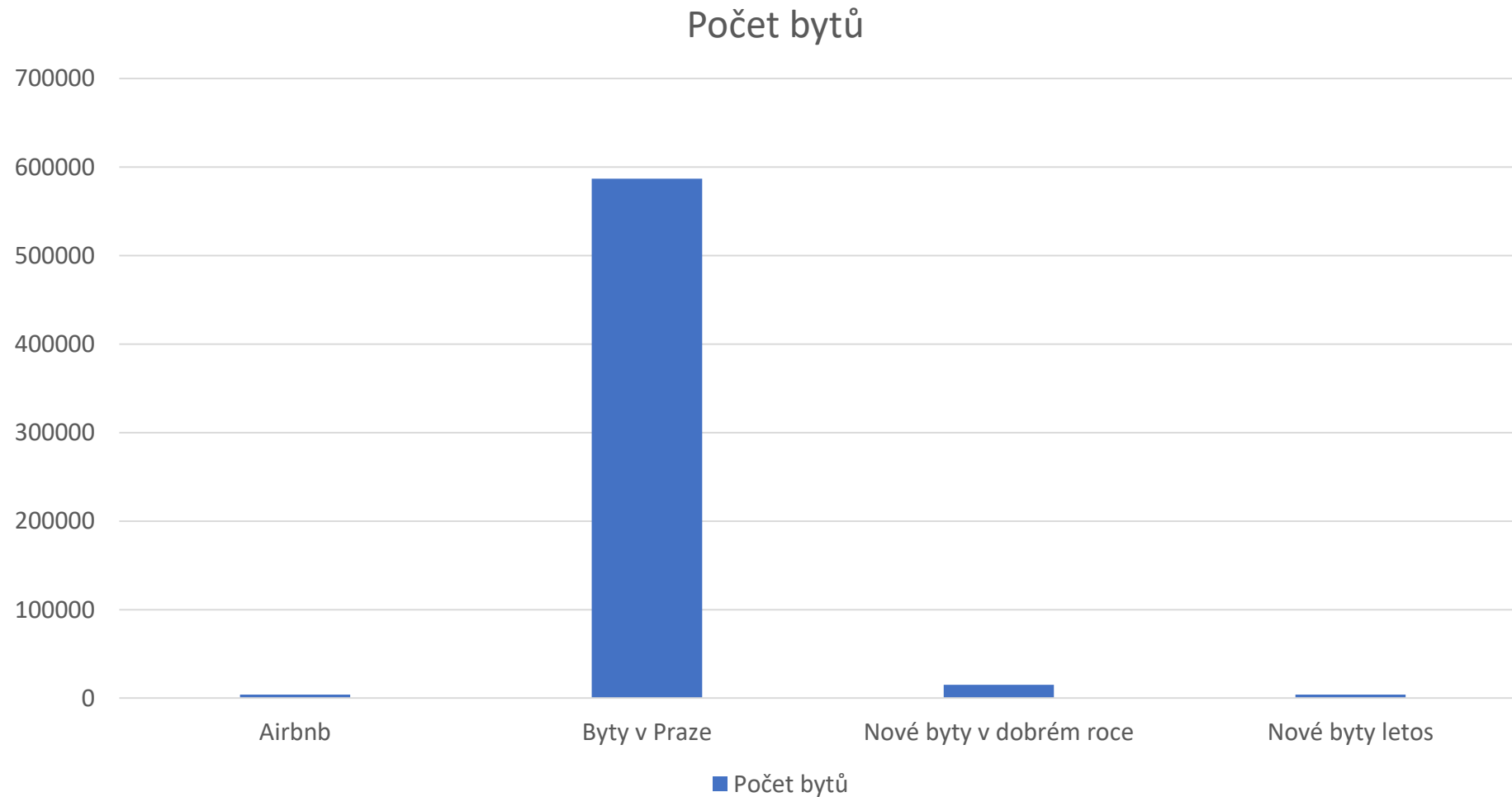
- My, členové České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí, se shodujeme na následujícím:
- **Krátkodobé pronájmy přispívají k vytváření pracovních míst, bohatství a rozkvětu kulturního života našeho města a naší země.** Jejich zákaz nebo omezení by uškodil všem.
- **Radujeme se z možností, které nabízí nové technologie a sdílená ekonomika.** Uvědomujeme si, že nové věci s sebou přinášejí úskali, nicméně věříme, že jakožto komunita můžeme většinu nedostatků odstranit a z krátkodobých pronájmů benefitovat všichni.
- **Podporujeme svobodu majitelů bytů vybrat si, komu a na jak dlouho byt pronajmout.**
- **Děláme vše pro to, abychom byli dobrými sousedy.** Převážná většina našich klientů jsou slušní turisté. Jako profesionálové budeme rádi spolupracovat s úřady, abychom eliminovali neslušné klienty působící problémy.
- **Zavazujeme se pomoci zákonodárcům a úřadům vylepšit aplikaci a kontrolu velkého množství pravidel, které již dnes řídí naše pronájmy.** Nevidíme smysl v utváření nových pravidel, ale podporujeme lepší aplikovatelnost a vymahatelnost současných pravidel.
- **Souhlasíme s tím, aby se existující daňové povinnosti a poplatky aplikovaly na pronájmy přes AirBnB.** My, členové ČAPUS, daně a poplatky odvádíme a podporujeme, aby AirBnB předávalo informace a poplatky přímo městům a finančním úřadům.
- **Odmítáme rekolaudace bytů pro účely krátkodobých pronájmů** – bydlení je bydlení, ať krátkodobé či dlouhodobé.
- **Jako členy ČAPUS vítáme i začínající pronajímatele,** rádi jim pomůžeme se sdílením zkušeností, tipů a triků, aby jejich provoz byl úspěšný a nerušil pořádek v domě.
-
- Členové ČAPUS se rovněž zavazují dodržovat [Kodex řádného ubytovatele](#) vypracovaný Hospodářskou komorou Prahy 1.

28 000 bytů na Airbnb?



<https://www.airdna.co/market-data/app/cz/default/prague/overview>

Není dost bytů, protože se nestaví dost bytů

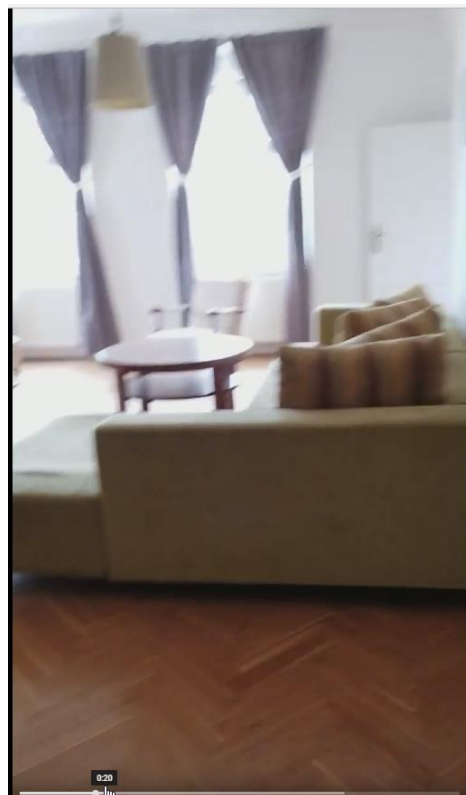


- Český statistický úřad: [Byty podle jejich obydlenosti, typu domu, osoby v bytech a podle správních obvodů Prahy](#)

Vylidnění centra a skanzen?



30.08.2018



Česky sen?



- P1
- 4. patro bez výtahu
- Bez parkování
- Pod střechou bez klimatizace

Nedostatek regulací?

Povinnost	Sankce	§
Ohlášení živnosti živnostenskému úřadu (dle § 45 ŽZ)	přestupek, pokuta do výše 500.000 Kč	§ 61 odst. 4 písm. c) ŽZ
Odvádět daň z příjmu ze samostatné činnosti (dle § 7 odst. 1 písm. b) ZDP)	a) pořádková pokuta za ztěžování správy daní - v případě neplnění procesní povinnosti nepeněžitě povahy až do 500.000 Kč; b) pokuta za nesplnění povinnosti nepeněžitě povahy do výše 500.000 Kč (např. za zapomenutou registraci k daní); c) pokuta za opožděné tvrzení daně (tj. za opožděné podání přiznání, hlášení či vyúčtování po termínu) - výpočet procentuálně dle výše daně, až do výše 300.000 Kč ; d) penále (ve výši: a) 20 %, je-li daň zvyšována; b) 20 %, je-li snižován daňový odpočet; c) 1 %, je-li snižována daňová ztráta.); e) úrok z prodlení (za pozdní úhradu splatné daně) - dle repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o 14 procentních bodů	zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád - Část čtvrtá 1. § 247 2. § 247a 3. § 250 4. § 251 5. § 252
a) Odvádět rekreační/lázeňský poplatek (dle § 1 písm. b) ZMP) a platit poplatek z ubytovací kapacity (dle § 1 písm. e) ZMP) b) Povinnost vést evidenční knihu (dle § 3 odst. 4 a dle § 7 odst. 3 ZMP) a registrační povinnost k poplatku	a) včas nebo v plné výši nezaplacený poplatek lze navýšit až na trojnásobek b) možnost udělení pořádkové pokuty a pokuty za nesplnění povinnosti nepeněžitě povahy (např. registrační povinnost) do výše 500.000 Kč dle daňového řádu (viz a) a b) v buňce výše)	a) § 11 ZMP b) § 247 a § 247a, daňový řád
Oznámit policii ubytování cizince a povinnost vést domovní knihu (dle § 100 písm. c) a f) ZPC)	přestupek, pokuta do výše 50.000 Kč, lze příkazem na místě uložit pokutu do 5 000 Kč	§ 157 odst. 4 písm. a) ve spojení s odst. 8 písm. a) ZPC (pokuta); a odst. 9 téhož paragrafu (pokuta na místě)
Souhlas s ubytováním třetích osob	Pokud ubytovatel není vlastníkem bytu, musí mít vlastníkův souhlas, že s ubytováním třetích osob souhlasí. (právní důvod pro užívání prostor dle §17 odst. 3 ŽZ) přestupek, pokuta do výše 100.000 Kč	přestupek dle § 62 odst 1 písm. E) ŽZ, výše pokuty dle § 62 odst. 4 písm. b) ŽZ
Platit rozhlasový nebo televizní poplatek (§ 5 odst. 3 ZRTP)	přírážka k poplatkům až do výše 10.000 Kč	§ 9 ZRTP

CASH FLOW Z REZERVACÍ AIRBNB, BYT 2+1, 65M2, 5 OSOB MAX

Níže jsem sestavil modelový diagram, jak tečou peníze z rezervací udělaných přes Airbnb. Jako příklad jsem použil modelový byt v centru Prahy 2+1, 65M2, ubytuje max. 5 osob.

Celoročně za tento byt udělají rezervace turisté v hodnotě 739 200 CZK přes Airbnb, tzn. v průměru 61 600 CZK. V modelu uvažuji, že majitel využívá služeb správcovské společnosti, která se stará o každodenní provoz bytu na krátkodobý pronájem za provizi z vybraného příjmu, a je plátcem DPH.

Přibližně mi vyšlo, že státu (vč. města) jde přímo zhruba 25 % z toho co turisté platí za rezervace na Airbnb, když beru v úvahu všechny typy daní/odvodů. A stát spolu s majitelem bytu mají největší benefit z tohoto příjmu.

Turisté zaplatí přes Airbnb 61 600 CZK (100%)
Airbnb si strhne fees 8 250 CZK (13%)
Airbnb pošle na BÚ 53 350 CZK (87%)

ÚKLIDOVÁ FIRMA
Náklady na úklid a praní lůžkovin 6 000 CZK (10%)
- praní prádla 1 750 CZK
- mzdový náklad uklízečky 3 200 CZK
- drogerie, hyg. potřeby pro hosty 400 CZK
- provozní zisk úklidové firmy

SPOLEČNOST NA SPRÁVU AIRBNB
Provize za správu bytu 9 210 CZK (15%)
- mzdový náklad „RESERVATIONIST“ 2 625 CZK
- mzdový náklad na osobní check-iny 1 800 CZK
- režijní náklady (administrativa, kancelář, apod.) 2 000 CZK
- zisk správcovské společnosti 1 446 CZK (2.3%)

MAJITEL BYTU
Majitel bytu obdrží po odečtení správy, úklidů a odvedení DPH a rekr. poplatků
31 316 CZK (51%)
- Služby dům, energie, internet 5 000 CZK
- Fond oprav 1 500 CZK
- amortizace vybavení bytu (nábytek apod.) 4 000 CZK
- Cisty najem majitele před zdaněním 20 816 CZK (34%)

Odvod DPH 15% z ubyt. služeb z příjmu 55 000 CZK (tržba z Airbnb)
7 174 CZK (12%)

Odvod rekreačních poplatků z obsazenosti bytu
1 300 CZK (2%)

Odvody státu na daních odhadem 1 400 CZK (odvody na personál, daň ze zisku)

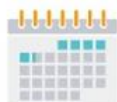
Odvody státu na daních odhadem 2 098 CZK (odvody na personál, daň ze zisku)

Zdanění zisku majitele se může pohybovat různě
použil jsem sazbu 17 %
3 539 CZK

Odvod na daních celkem 15 511 CZK (25%)
z celkové částky 61 600 CZK, kterou platí turisty

ŽIVÍME MĚSTO

Aneb proč si vážít turistů, kteří využívají krátkodobé ubytování v soukromí?



5,3 dne

tolik zde v průměru tráví času, téměř 2x delší průměrný pobyt než u hotelů



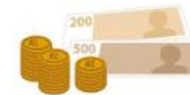
1/3 hostů

hostů tvrdí, že by zůstala doma nebo by se nezdrželi na místě tak dlouho, pokud by nebylo možné využít krátkodobého ubytování a zažít město jako místní



8 z 10

uvedlo, že jejich pozitivní zkušenosti s krátkodobým ubytováním vedly k opakovanému návratu do České republiky



741 Kč/den

tolik průměrně utratí turista za další výdaje mimo ubytování (36 % z toho ve čtvrti, ve které pobývají)

PRŮMĚRNÉ VÝDAJE

Poplatky městu – cca 15 Kč na osobu na den

*průměrné útraty při pobytu 5 dní + 5 nocí

38 %

Jídlo
7 040 Kč*

9 %

Supermarkety
1 667 Kč*

11 %

Doprava
2 038 Kč*

20 %

Ostatní nákupy
3 705 Kč*

17 %

Kultura,
památky
3 149 Kč*

4 %

Zábava
741 Kč*

1 %

Ostatní
185 Kč*



PRONÁJMY V PRAXI

Krátkodobé pronájmy mohou posloužit jako příležitost k přivýdělku, ale je s nimi spjata řada starostí a povinností. Komu se vyplatí?

DŮVODY



50 %

nemovitostí je kupováno s konkrétním cílem – nejčastěji pro děti



70 %

pronajímatelů umožňují krátkodobé pronájmy udržet si vlastní bydlení

VÝNOSY



4–6 %

dlouhodobé pronájmy



8–12 %

krátkodobé pronájmy

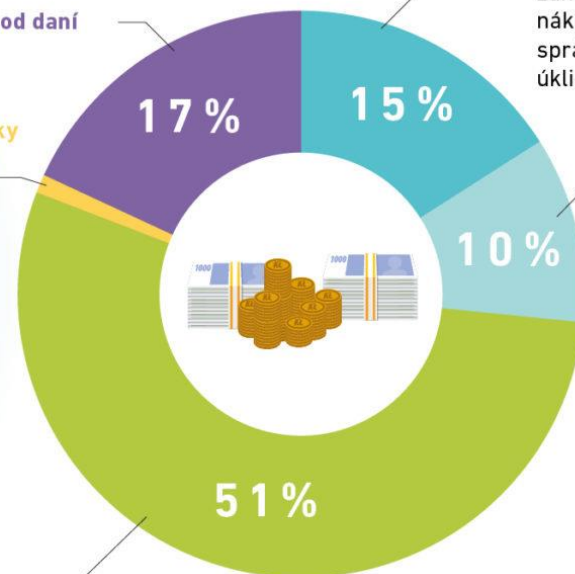


25 %

tolik jde zprostředovaně státu po započítání veškerých daní a odvodů, které platí majitel bytu a jednotlivé subjekty v řetězci (úklidová a správcovská firma)

VÝDAJE

odvod daní
1 %
poplatky
městu



správa rezervací a check-inů
(mzdový náklad zaměstnanců, režijní náklady, provize za správu bytu v případě úklidové firmy)

úklid
(praní prádla, mzdový náklad uklízečky, drogerie, hygienické potřeby pro hosty, provozní zisk úklidové firmy)

provoz domu a výnos majitele
(služby domu, energie, internet, fond oprav, amortizace vybavení bytu)

*



uklízečka



administrativní
pracovnice



údržbář

*aneb
koho všeho
systém živí