

NÁJEMNÍ SMLOUVA

ZUZANA SVOBODOVA, RČ: 565526/2668
trvale pobytem: MRKOŠOVA 7, BRNO 61500
bankovní spojení (název banky):
číslo účtu: 2400197163/2010
jako **pronajímatel** na straně jedné
(dále též jen jako „pronajímatel“)

a
BONZALEZ BONZALEZ
MIGUEL, r.č. 590928/7593
trvale bytem VELETRŽNÍ 7, BRNO 60300
tel: 775 038 204 email: miguelxy@seznam.email.cz
jako **nájemce** na straně druhé
(dále též jen jako „nájemce“)

pronajímatel a nájemce jsou označeni společně též jen jako „smluvní strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“), tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

Čl. I.

Prohlášení smluvních stran, předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že ve svém výlučném vlastnictví vlastní následující:

- **bytová jednotka č.2**, velikosti 1+1, o celkové výměře 19 m², s příslušenstvím,
- výše uvedená bytová jednotka se nachází v přízemí budovy č. p. 23 na ulici: Čejkova, Brno, v katastrálním území Židenice (Brno město), zapsané na listu vlastnictví č. 6469, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno - Město

(dále jen „byt“).

Popis jednotlivých místností včetně specifikace vnitřního vybavení je obsahem přílohy č. 1) této smlouvy.

Stav bytu a jeho vybavení, je uvedeno v protokolu o odevzdání a převzetí bytu, který tvoří přílohu č. 1) této smlouvy. V protokolu budou rovněž uvedeny stavy měřičů energií – elektrické energie a plynu ke dni předání bytu nájemci.

2. Pronajímatel prohlašuje, je oprávněn byt pronajmout za podmínek sjednaných v této smlouvě. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že není v dispozici s bytem **omezen** ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné sjednané v čl. III. této smlouvy níže. Nájemce za podmínek sjednaných v této smlouvě byt do pronájmu přijímá.

Nájemce je oprávněn užívat společné prostory domu stejným způsobem a ve stejném rozsahu, v jakém to přísluší nájemcům ostatních bytů v domě.

4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Nájemce také prohlašuje, že byt je ve stavu způsobitelném k nastěhování i k obývání ve smyslu ust. § 2243 občanského zákoníku.

Smluvní strany se dohodly, že byt bude nájemci pronajímatelem předán a zpřístupněn k obývání nejpozději dne

5. Pronajímatel pronajímá nájemci byt za účelem bydlení, tj. k dlouhodobému zajištění a uspokojování bytové potřeby nájemce, případně dalších členů nájemcovy domácnosti. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li to nájemce ani do 2 (dvou) měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

Čl. II.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**, od 1. 7. 2021

Tato smlouva může být prodloužena na základě vzájemné dohody obou stran, a to nejpozději 3 měsíce před uplynutím konce její platnosti. O takovém prodloužení bude sepsán dodatek k této smlouvě, kde budou uvedeny veškeré další vzájemné dohodnuté podmínky pokračování nájmu.

2. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, zanikne-li byt, uplynutím sjednané doby, splnutím nebo písemnou výpovědí.

2.1. Výpověď ze strany nájemce s výpovědní dobou

nájemce je oprávněn vypovědět nájem změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 občanského zákoníku).

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce. Výpověď musí být ve všech případech písemná.

2.2. Výpověď ze strany nájemce bez výpovědní doby

- neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bytu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- brání-li užívání bytu právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele,
- brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- pokud je potřebná nezbytná oprava bytu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat,

- e) stane-li se byt nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednan, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
- f) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena pronajímateli.

2.3. Výpověď ze strany pronajímatele s výpovědní dobou

Z výpovědních důvodů podle ust. § 2288 odst. 1 občanského zákoníku, tedy:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod. Výpověď musí být písemná, výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Výpovědní doba činí **3 (tři) měsíce**.

2.4. Výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:

- a) je-li v prodlení s úhradou nájemného a nákladů na služby po dobu delší než 30 dnů
- b) poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- d) užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- e) v případě, že nájemce provede změnu bytu bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li byt na žádost pronajímatele do původního stavu,
- f) užívají-li nájemce byt takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení bytu, vyzve ho pronajímatel, aby byt užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

Neuvede-li však pronajímatel ve výpovědi v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Výpověď musí být ve všech případech písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod a musí být nájemci doručena.

Vypoví-li nájem pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Je-li závazek vypovězen bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi.

- Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním byt užívající) povinen vyklidit z bytu všechny své věci a vyklizený byt předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu sepiší smluvní strany předávací protokol.
- Pokud by nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 (deseti) dnů ode dne skončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do bytu. Pronajímatel je oprávněn byt otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

Čl. III.

Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu

- Měsíční nájemné za užívání bytu se sjednává ve výši:

==7.500,-- Kč (slovy: sedm tisíc pět set korun českých)

s tím, že v den podpisu této smlouvy nájemcem bude uhrazena jistota **ve výši 10.000,-- Kč**, a to v hotovosti k rukám pronajímatele, přijetí této platby pronajímatel stvrzuje svým podpisem.

První nájemné ve výši 7.500,-Kč za měsíc 7 2021 a první zálohu na energie za měsíc 7 2021 ve výši 3.000,-Kč uhradí nájemce v hotovosti v den podpisu této smlouvy v hotovosti k rukám pronajímatele, přijetí této platby pronajímatel stvrzuje svým podpisem.

V nájemném **není zahrnuta** záloha na úhrady za tyto služby: vodné a stočné 500,-, elektrická energie 1000,-, plyn 700,-, internet 450,-, úklidu společných prostor, spotřeba el. Energie ve společných prostorách, celkem ve výši 3.000,- Kč/měsíc a poplatek za likvidaci komunálního odpadu ve výši 670,-Kč/rok. Tyto služby zajišťuje pro nájemce pronajímatel a nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na tyto služby celkem ve výši **3.000,-- Kč**.

- Smluvní strany se dohodly, že jednou za kalendářní rok provedou mezi sebou vzájemné vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu. Nájemce se v případě nedoplatek zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne předložení vyúčtování. V případě, že nájemce tento svůj závazek nesplní řádně a včas, je pronajímatel oprávněn použít k pokrytí nedoplatek složenou jistotou. Pronajímatel se v případě přeplatek zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním bytu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení této smlouvy.
- Nájemné, jakož i úhrada za služby, uvedené shora v tomto článku, jsou splatné vždy do 15. dne předcházejícího kalendářního měsíce, za něž je nájemné, jakož i úhrada za služby hrazena, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 1400 197 163 vedený u KOB 2010.

V případě prodlení se zaplacením nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu delším než 5 dnů, se nájemce zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. IV.

Jistota

- Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu jistotu ve výši **10.000,-- Kč** (slovy: korun českých). Tyto finanční prostředky se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli dle čl. III., odst. 1. této smlouvy.

V případě, že nájemce nepřevzme byt k užívání a neuhradí první nájemné a zálohu za služby, dle čl. III., odst. 1. této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn si složenou jistotu ponechat v plné výši jako pokutu za nesplnění povinností ze strany nájemce.

2. Tuto peněžní jistotu je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na bytu či jeho vybavení, za níž odpovídá nájemce, na něž pronajímateli dle této smlouvy vznikne nárok, jakož i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni skončení nájmu bytu vyplatí nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu čerpání z důvodů uvedených výše v odst. 2 tohoto článku této smlouvy – v tomto případě bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty a pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do třiceti dnů (po provedení vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním bytu) po ukončení nájmu a předání vyklizeného bytu pronajímateli.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Práva a povinnosti pronajímatele v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
2. **Práva pronajímatele:**
 - a) právo na prohlídku bytu po předchozím upozornění, včetně přístupu za účelem opravy a údržby,
 - b) právo na prohlídku bytu v době tří měsíců před skončením nájmu se zájemcem o nový nájem,
 - c) zadržovací právo k movitým věcem v bytě na úhradu svých pohledávek,
 - d) právo domáhat se u soudu vyklizení bytu z důvodu nutných stavebních prací,
 - e) právo domáhat se jistoty při přechodu nájmu, nebyla-li složena již zemřelým nájemcem, nebo byla-li složena, ale musela být vypořádána v dědictví,
 - f) právo domáhat se, aby v nájemcově domácnosti žil počet osob přiměřený okolnostem (velikosti bytu a požadavkům na pohodlné a hygienické bydlení,
 - g) právo na náhradu škody za změny provedené na bytě nájemcem bez souhlasu pronajímatele,
 - h) právo na kompenzaci odpovídající nájemnému za prodlení s odevzdáním bytu po jeho skončení,
 - i) právo na prodej věci ponechané v bytě po skončení nájmu nájemcem nebo členem jeho domácnosti. Toto právo se uplatní v případě dodatečného nepřevzetí této věci nájemcem v dodatečně poskytnuté lhůtě a po předchozím upozornění nájemce.
3. **Povinnosti pronajímatele:**
 - a) přenechat byt nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
 - b) odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu,

- d) provádět ostatní údržbu bytu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Práva a povinnosti nájemce v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
2. **Práva nájemce:**
 - a) nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat,
 - b) chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli,
 - c) provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá,
 - d) přijmout ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu,
3. **Povinnosti nájemce:**
 - a) užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou,
 - b) dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
 - c) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to až do výše 1.000,-- Kč pro každou zjištěnou závadu/údržbu.
 - d) strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
 - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá,
 - f) bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma,

- g) platit nájemné dle této smlouvy,
 - h) provádět běžnou údržbu bytu,
 - i) oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
 - j) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
4. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, jen pokud v bytě sám bydlí. V případě, že nájemce nebude v bytě sám trvale bydlet, může dát byt nebo jeho část třetí osobě do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě. Nevyjádří-li se pronajímatel k této žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný. Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti, má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn nahlásit si adresu bytu jako adresu svého trvalého pobytu.

VII.

Závěrečná ujednání

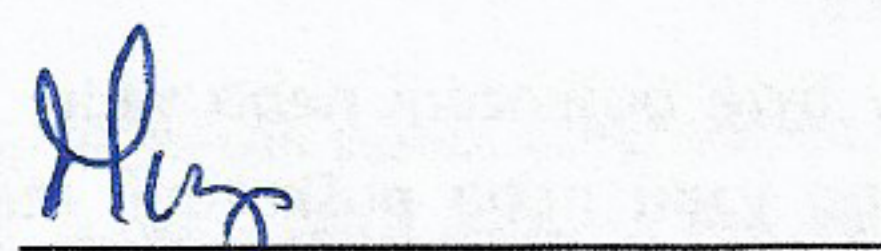
1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V BRNĚ dne 27.5. 2021



.....
pronajímatel

V BRNĚ dne 27.5. 2021



.....
nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1) - Specifikace vnitřního vybavení bytu, Protokol o předání a převzetí bytu