WZÓR REGULAMINU PORTALU OGŁOSZEŃ

Portal nieruchomości – wersja robocza do testów i dalszej edycji

WAŻNE: To przykładowy szablon, a nie gotowy dokument do publikacji. Przed uruchomieniem serwisu uzupełnij pola w nawiasach kwadratowych, dopasuj zapisy do rzeczywistych funkcji portalu i zleć weryfikację prawnikowi. Szczególnej analizy wymagają obowiązki wynikające z DSA, przepisy konsumenckie, prywatność, cookies i ewentualne płatności.

Data obowiązywania: [dd.mm.rrrr] Wersja: 0.1 – projekt testowy

Usługodawca: [pełna nazwa / imię i nazwisko], [adres], [NIP], [REGON/KRS/CEIDG], e-mail: [adres], dalej „Usługodawca”.

Portal: [adres domeny, np. adresik.org], serwis umożliwiający publikowanie, przeglądanie i wyszukiwanie ogłoszeń dotyczących nieruchomości.

§ 1. Postanowienia ogólne i definicje

1. Regulamin określa zasady korzystania z Portalu, rejestracji Konta, publikowania i przeglądania Ogłoszeń, moderacji treści oraz składania reklamacji.

2. Portal ma charakter platformy ogłoszeniowej. Co do zasady Usługodawca udostępnia narzędzia informatyczne umożliwiające Użytkownikom zamieszczanie i wyszukiwanie ofert. O ile wyraźnie nie wskazano inaczej, Usługodawca nie jest stroną umów sprzedaży, najmu, dzierżawy ani innych umów zawieranych między Użytkownikami.

3. Użyte pojęcia: Portal – serwis pod adresem [domena]; Usługodawca – podmiot prowadzący Portal; Użytkownik – osoba lub podmiot korzystający z Portalu; Konto – panel Użytkownika utworzony po rejestracji; Ogłoszenie – oferta dotycząca nieruchomości wraz z opisem, zdjęciami i danymi; Użytkownik prywatny – osoba publikująca poza działalnością gospodarczą; Użytkownik profesjonalny – przedsiębiorca, w tym agencja lub deweloper; Usługi elektroniczne – funkcje Portalu świadczone drogą elektroniczną.

4. Regulamin jest udostępniany nieodpłatnie w sposób umożliwiający jego pobranie, odtworzenie i utrwalenie.

§ 2. Rodzaje i zakres usług

1. Portal może udostępniać: przeglądanie Ogłoszeń, wyszukiwarkę i filtry, formularz dodawania ofert, Konta Użytkowników, profile agencji, galerie zdjęć, formularze kontaktowe oraz funkcje zarządzania ofertami.

2. Zakres funkcjonalności może zależeć od rodzaju Konta. Aktualny opis funkcji jest prezentowany w Portalu.

3. Usługodawca może rozwijać, zmieniać lub wycofywać funkcje z ważnych przyczyn technicznych, prawnych lub organizacyjnych, z poszanowaniem praw Użytkowników.

4. Korzystanie z funkcji Portalu jest [nieodpłatne / zgodne z aktualnym cennikiem]. Usługi dodatkowe, jeżeli zostaną wprowadzone, mogą być odpłatne na zasadach przedstawionych przed zamówieniem.

§ 3. Wymagania techniczne

1. Do korzystania z Portalu potrzebne są: urządzenie z dostępem do Internetu, aktualna przeglądarka, aktywny adres e-mail (jeżeli jest wymagany do rejestracji) oraz obsługa JavaScript i cookies, jeśli są niezbędne dla danej funkcji.

2. Usługodawca dokłada starań, aby Portal działał prawidłowo na popularnych przeglądarkach, lecz nie gwarantuje identycznego działania na każdym urządzeniu i konfiguracji.

3. Użytkownik powinien korzystać z Portalu zgodnie z prawem, Regulaminem i dobrymi obyczajami.

§ 4. Rejestracja i Konto

1. Rejestracja następuje przez wypełnienie formularza, podanie wymaganych danych i zaakceptowanie Regulaminu. Usługodawca może wymagać potwierdzenia e-mail lub dodatkowej weryfikacji.

2. Użytkownik zobowiązuje się podawać dane prawdziwe i aktualne oraz aktualizować je w razie zmiany.

3. Użytkownik odpowiada za poufność danych logowania i powinien niezwłocznie poinformować Usługodawcę o podejrzeniu przejęcia Konta.

4. Konto jest przeznaczone do użytku Użytkownika, którego dane podano przy rejestracji. Udostępnianie danych logowania osobom nieuprawnionym lub wspólne korzystanie z jednego Konta może być ograniczone. Dla Kont firmowych można przewidzieć odrębne role pracowników i współpracowników.

5. Użytkownik może zażądać usunięcia Konta, kontaktując się pod adresem [e-mail] lub korzystając z dostępnej funkcji. Usunięcie Konta nie musi oznaczać natychmiastowego usunięcia danych, które należy lub można przechowywać na podstawie prawa.

§ 5. Zasady publikowania Ogłoszeń

1. Ogłoszenie może dotyczyć nieruchomości, którą Użytkownik jest uprawniony oferować lub w sprawie której posiada zgodę na publikację. Użytkownik odpowiada za legalność i rzetelność Ogłoszenia.

2. Ogłoszenie powinno zawierać informacje zgodne ze stanem faktycznym, w szczególności prawidłowy opis, lokalizację, cenę lub informację o jej braku, podstawowe parametry i aktualne dane kontaktowe.

3. Użytkownik musi posiadać prawa lub odpowiednie zgody do publikowanych zdjęć, opisów, znaków i innych materiałów. Zabronione jest publikowanie materiałów naruszających prawa osób trzecich.

4. Zabronione jest publikowanie Ogłoszeń nieprawdziwych, wprowadzających w błąd, dotyczących ofert fikcyjnych, powielanych w sposób zakłócający korzystanie z Portalu, naruszających prawo lub prawa osób trzecich, obraźliwych, dyskryminujących, spamerskich lub zawierających złośliwe oprogramowanie.

5. Użytkownik nie może wykorzystywać Portalu do nieuprawnionego zbierania danych, automatycznego pobierania treści, obchodzenia zabezpieczeń ani zakłócania działania serwisu.

6. Użytkownik powinien zaktualizować lub usunąć Ogłoszenie, gdy oferta stanie się nieaktualna, nieruchomość zostanie sprzedana lub wynajęta albo utraci uprawnienie do jej oferowania.

7. Usługodawca może określić limity liczby Ogłoszeń, rozmiaru plików, czasu publikacji lub częstotliwości działań. Aktualne limity są prezentowane w Portalu.

§ 6. Agencje i Użytkownicy profesjonalni

1. Użytkownik profesjonalny publikuje oferty w związku z działalnością zawodową lub gospodarczą i podaje wymagane prawem informacje identyfikujące przedsiębiorcę.

2. Agencja może korzystać z profilu agencji i funkcji dla podmiotów profesjonalnych, o ile są dostępne.

3. Założenie modelu testowego: agencje nieruchomości otrzymują bezpłatne Konto na czas nieoznaczony oraz możliwość bezpłatnej publikacji Ogłoszeń bez limitu. Przed publikacją należy potwierdzić, czy taki model będzie obowiązywał i czy nie występują wyjątki.

4. Użytkownik profesjonalny odpowiada za prawidłowe oznaczenie charakteru działalności oraz spełnienie obowiązków informacyjnych wobec konsumentów, jeżeli mają zastosowanie.

§ 7. Treści Użytkowników i licencja

1. Użytkownik zachowuje prawa do publikowanych treści. Z chwilą zamieszczenia udziela Usługodawcy niewyłącznej, nieodpłatnej licencji na czas publikacji Ogłoszenia oraz przez okres niezbędny do wykonania kopii technicznych i obowiązków prawnych, w zakresie koniecznym do przechowywania, utrwalania, wyświetlania, technicznego dostosowania, tworzenia miniaturek i udostępniania treści w Portalu.

2. Licencja może obejmować promowanie konkretnego Ogłoszenia lub Portalu, np. udostępnianie linku i podglądu oferty w kanałach społecznościowych – [doprecyzować zakres]. Nie oznacza przeniesienia praw autorskich.

3. Użytkownik oświadcza, że ma prawo udzielić licencji. Po usunięciu Ogłoszenia Usługodawca zaprzestanie jego publicznego wyświetlania, z zastrzeżeniem kopii zapasowych i obowiązków prawnych.

§ 8. Moderacja i zgłaszanie treści

1. Usługodawca może reagować na zgłoszenia dotyczące treści nielegalnych lub niezgodnych z Regulaminem oraz podejmować działania w zakresie dozwolonym prawem.

2. Treść można zgłosić przez [formularz/link] lub na adres [e-mail]. Zgłoszenie powinno wskazywać treść, jej lokalizację, uzasadnienie oraz dane kontaktowe zgłaszającego w zakresie wymaganym przepisami.

3. W przypadku ograniczenia widoczności, usunięcia treści, zawieszenia lub zakończenia Konta Usługodawca przekaże Użytkownikowi uzasadnienie i informację o dostępnych środkach odwoławczych, jeżeli wymagają tego przepisy.

4. Szczegółową procedurę zgłoszeń, uzasadniania decyzji i odwołań należy dostosować do aktu o usługach cyfrowych (DSA) oraz statusu Usługodawcy.

§ 9. Relacje między Użytkownikami

1. Użytkownicy samodzielnie ustalają warunki transakcji i weryfikują drugą stronę, stan prawny i faktyczny nieruchomości, dokumenty oraz możliwość zawarcia umowy.

2. Usługodawca nie gwarantuje, że Ogłoszenie doprowadzi do zawarcia umowy, nieruchomość jest nadal dostępna ani że publikujący ma uprawnienie do jej zbycia lub wynajęcia.

3. Użytkownicy powinni zachować ostrożność przy przekazywaniu pieniędzy, dokumentów i danych. Nie należy dokonywać płatności przed odpowiednią weryfikacją oferty i kontrahenta.

§ 10. Odpowiedzialność

1. Usługodawca świadczy usługi z należytą starannością wymaganą przez prawo, jednak nie odpowiada za treść Ogłoszeń w zakresie, w jakim odpowiedzialność ta jest wyłączona lub ograniczona przez bezwzględnie obowiązujące przepisy.

2. Usługodawca nie odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umów między Użytkownikami, prawdziwość ich oświadczeń ani skutki decyzji podjętych wyłącznie na podstawie Ogłoszeń.

3. Regulamin nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności w zakresie, w jakim byłoby to niedopuszczalne, w szczególności wobec konsumentów.

4. Użytkownik odpowiada za działania sprzeczne z prawem lub Regulaminem, w tym za roszczenia osób trzecich wynikające z opublikowanych treści, z zastrzeżeniem przepisów bezwzględnie obowiązujących.

§ 11. Reklamacje

1. Reklamacje dotyczące działania Portalu lub Usług elektronicznych można składać na adres [e-mail] albo pisemnie na adres [adres korespondencyjny].

2. Reklamacja powinna zawierać dane pozwalające zidentyfikować Użytkownika, opis problemu, datę jego wystąpienia i oczekiwany sposób rozpatrzenia. Braki nie pozbawiają Użytkownika praw wynikających z prawa.

3. Usługodawca udzieli odpowiedzi w terminie [np. 14 dni], o ile przepisy szczególne nie przewidują innego terminu. Odpowiedź zostanie przesłana na podany adres kontaktowy.

4. Postanowienia Regulaminu nie ograniczają ustawowych uprawnień konsumenta.

§ 12. Odstąpienie od umowy przez konsumenta

1. Jeżeli umowa o świadczenie usług elektronicznych zawierana z konsumentem podlega przepisom o prawach konsumenta, konsument może mieć prawo odstąpienia od niej w terminie 14 dni, na zasadach ustawowych.

2. Jeżeli konsument żąda rozpoczęcia świadczenia przed upływem terminu do odstąpienia, Portal powinien zebrać wymagane prawem wyraźne oświadczenia i poinformować o skutkach, jeżeli mają zastosowanie.

3. Pouczenie i formularz odstąpienia należy dopasować do usług faktycznie oferowanych przez Portal.

§ 13. Dane osobowe i prywatność

1. Zasady przetwarzania danych osobowych określa odrębna Polityka prywatności dostępna pod adresem [link].

2. Polityka powinna wskazywać administratora danych, cele i podstawy prawne przetwarzania, okresy przechowywania, odbiorców danych, prawa osób, informacje o profilowaniu oraz dane kontaktowe.

3. Zasady cookies i podobnych technologii określa [Polityka cookies / Polityka prywatności]. Zgody wymagane prawem powinny być zbierane przez odpowiedni mechanizm.

§ 14. Zmiany Regulaminu i zakończenie usług

1. Usługodawca może zmienić Regulamin z ważnych przyczyn, np. zmiany prawa, funkcjonalności Portalu, modelu biznesowego lub wymogów bezpieczeństwa.

2. Użytkownicy posiadający Konto zostaną poinformowani o zmianach z odpowiednim wyprzedzeniem, w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi. Informacja wskaże datę wejścia zmian w życie i – jeżeli właściwe – możliwość wypowiedzenia umowy.

3. Zmiany nie naruszają praw nabytych Użytkowników ani przepisów bezwzględnie obowiązujących.

4. Usługodawca może zakończyć świadczenie określonej Usługi z ważnych przyczyn, informując Użytkowników z odpowiednim wyprzedzeniem, chyba że natychmiastowe działanie jest wymagane prawem lub względami bezpieczeństwa.

§ 15. Prawo właściwe i postanowienia końcowe

1. Do Regulaminu stosuje się prawo polskie, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów chroniących konsumentów, które mogą mieć zastosowanie.

2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają właściwe przepisy prawa.

3. Jeżeli którekolwiek postanowienie okaże się nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, o ile prawo nie stanowi inaczej.

4. Regulamin wchodzi w życie dnia [data].

Załącznik nr 1 – przykładowy formularz odstąpienia

Adresat: [pełna nazwa Usługodawcy, adres pocztowy, e-mail].

Ja/My(*) niniejszym informuję/informujemy(*) o odstąpieniu od umowy o świadczenie następującej usługi: [nazwa usługi].

Data zawarcia umowy: [data]. Imię i nazwisko konsumenta: [dane]. Adres konsumenta: [adres]. Podpis konsumenta (tylko jeżeli formularz jest przesyłany w wersji papierowej): [podpis]. Data: [data].

(*) Niepotrzebne skreślić.

Lista kontrolna przed publikacją

☐ Uzupełnić dane Usługodawcy, domenę, e-mail, adres reklamacyjny i datę wejścia w życie.

☐ Potwierdzić model bezpłatności: agencje bez limitu, zasady dla osób prywatnych i firm oraz ewentualne wyróżnienia płatne.

☐ Opisać rzeczywisty proces rejestracji, weryfikacji Kont, dodawania, edycji i usuwania Ogłoszeń.

☐ Przygotować osobną Politykę prywatności, Politykę cookies i mechanizm zgód.

☐ Dostosować procedurę zgłaszania nielegalnych treści, uzasadniania decyzji i odwołań do DSA.

☐ Sprawdzić obowiązki informacyjne wobec konsumentów oraz wymagania dotyczące przedsiębiorców publikujących oferty.

☐ Sprawdzić prawa do zdjęć, treści, map, danych lokalizacyjnych i materiałów z zewnętrznych źródeł.

☐ Zlecić końcową weryfikację prawnikowi przed udostępnieniem Regulaminu użytkownikom.

Koniec wzoru. Pola w nawiasach kwadratowych wymagają uzupełnienia; założenia należy dopasować do rzeczywistych funkcji i zasad Portalu.