

Niniejszy Regulamin dotyczy korzystania z Systemu Najemno - systemu teleinformatycznego do zarządzania najmem, udostępnianego Klientom na podstawie zawartej Umowy.

Korzystanie ze strony internetowej najemno.pl, w tym z materiałów informacyjnych i formularza umawiania spotkań, reguluje odrębny Regulamin strony najemno.pl, dostępny pod adresem <https://najemno.pl/regulamin-strony>.

Niniejsza nota ma charakter informacyjny i nie stanowi postanowienia Regulaminu.

Regulamin Systemu Najemno

wydany przez Borkowski Lab spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wersja z dnia 04.09.2026

§1. Usługodawca i zakres Regulaminu

1. Regulamin określa warunki świadczenia usług drogą elektroniczną i stanowi regulamin w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (dalej: **Ustawa**).
2. Usługodawcą jest Borkowski Lab spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Sulejowska 56/58 m. 514, 04-157 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001254784, NIP 1133207657, kapitał zakładowy 5 000 zł.
3. Adres poczty elektronicznej Usługodawcy: kontakt@najemno.pl. Numer telefonu: 661 813 600.

4. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
- a. **System** - system teleinformatyczny do zarządzania najmem, udostępniany przez Usługodawcę w modelu zdalnego dostępu;
 - b. **Klient** - przedsiębiorca, który zawarł z Usługodawcą umowę o świadczenie usługi dostępu do Systemu (dalej: **Umowa**);
 - c. **Użytkownik** - osoba fizyczna korzystająca z Systemu na podstawie odrębnego, imiennego konta utworzonego na wniosek Klienta albo przez Klienta.
5. Regulamin stosuje się do Klienta oraz do Użytkowników. Użytkownik nie jest stroną Umowy; postanowienia Umowy nie nakładają na Użytkownika obowiązków ani nie są źródłem jego uprawnień wobec Usługodawcy. Odesłania do Umowy zawarte w Regulaminie mają charakter informacyjny i dotyczą wyłącznie stosunku pomiędzy Usługodawcą a Klientem.
6. Regulamin nie stanowi załącznika do Umowy. W razie sprzeczności pomiędzy Regulaminem a Umową lub jej załącznikami pierwszeństwo mają postanowienia Umowy i załączników.
7. Regulamin jest nieodpłatnie udostępniany pod adresem <https://najemno.pl/regulamin-systemu> w sposób umożliwiający jego pozyskanie, odtwarzanie i utrwalanie. Na żądanie skierowane na adres wskazany w ust. 3 Usługodawca przesyła treść Regulaminu pocztą elektroniczną.
8. Do Regulaminu stosuje się prawo polskie.

§2. Rodzaje i zakres usług świadczonych drogą elektroniczną

1. Usługodawca świadczy drogą elektroniczną usługę polegającą na udostępnieniu Systemu w modelu zdalnego dostępu za pośrednictwem sieci Internet, wraz ze wsparciem technicznym w zakresie jego obsługi. Usługodawca nie wydaje Klientowi egzemplarza Systemu.

2. System służy obsłudze najmu i obejmuje funkcje w zakresie:
- a. ewidencji lokali objętych zarządzaniem oraz powiązanych z nimi właścicieli i najemców;
 - b. ewidencji umów najmu oraz generowania dokumentów umów na podstawie szablonów;
 - c. naliczania czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, wraz z generowaniem dokumentów rozliczeniowych i korygujących;
 - d. doręczania dokumentów rozliczeniowych drogą elektroniczną;
 - e. rejestrowania wpłat, prezentowania sald i zaległości oraz uzgadniania wpłat z informacjami o transakcjach na rachunkach bankowych podłączonych do Systemu;
 - f. przekazywania dokumentów rozliczeniowych do systemów teleinformatycznych administracji publicznej, w tym Krajowego Systemu e-Faktur;
 - g. rozliczeń pomiędzy Klientem a właścicielami nieruchomości, w tym rozliczeń podatkowych i wynagrodzenia prowizyjnego, oraz raportowania dla właścicieli;
 - h. obsługi zgłoszeń dotyczących usterek w lokalach;
 - i. eksportu danych zgromadzonych w Systemie.
3. Zakres funkcji udostępnionych danemu Klientowi określa Umowa. Regulamin nie stanowi zapewnienia, że wszystkie funkcje wymienione w ust. 2 są dostępne w danym momencie ani że zostaną udostępnione danemu Klientowi. Funkcje oznaczone w Systemie jako testowe udostępniane są w stanie, w jakim się znajdują.
4. Wysokość wynagrodzenia, poziom dostępności Systemu, zasady wsparcia technicznego oraz zobowiązania Usługodawcy dotyczące utrzymania i rozwoju Systemu określa Umowa. Regulamin ich nie zmienia ani nie uzupełnia.
5. Usługodawca nie świadczy usług doradztwa, w szczególności organizacyjnego, podatkowego, prawnego ani w zakresie informatyki. Usługodawca nie weryfikuje merytorycznej poprawności danych i dokumentów wprowadzonych do Systemu.
6. Użytkownik korzysta z Systemu w zakresie uprawnień nadanych mu przez Klienta. O zakresie tych uprawnień decyduje Klient.

§3. Warunki techniczne i zagrożenia

1. Do korzystania z Systemu niezbędne są:
 - a. urządzenie z dostępem do sieci Internet;
 - b. przeglądarka internetowa Google Chrome, Microsoft Edge, Mozilla Firefox albo Apple Safari - w wersji aktualnej albo bezpośrednio poprzedzającej wersji głównej;
 - c. włączona obsługa języka JavaScript, plików cookies oraz mechanizmu lokalnego przechowywania danych w przeglądarce;
 - d. obsługa połączeń szyfrowanych w standardzie TLS w wersji 1.2 lub wyższej;
 - e. czynny adres poczty elektronicznej;
 - f. oprogramowanie umożliwiające odczyt plików w formatach PDF, CSV i ZIP.
2. Usługodawca nie zapewnia prawidłowego działania Systemu w środowisku niespełniającym wymagań określonych w ust. 1. Nieprawidłowe działanie Systemu wynikające z niespełnienia tych wymagań nie stanowi nieprawidłowości w działaniu Systemu.
3. Ze świadczeniem usług drogą elektroniczną wiążą się w szczególności następujące zagrożenia: nieuprawniony dostęp do konta w następstwie ujawnienia danych uwierzytelniających, próby wyłudzenia danych uwierzytelniających przy użyciu wiadomości podszywających się pod Usługodawcę, złośliwe oprogramowanie na urządzeniu Użytkownika oraz przechwycenie korespondencji przesyłanej pocztą elektroniczną. Usługodawca zaleca korzystanie z unikalnego hasła, nieudostępnianie danych uwierzytelniających, utrzymywanie aktualnego oprogramowania urządzenia oraz weryfikowanie adresu nadawcy wiadomości dotyczących Systemu.
4. System zapisuje w przeglądarce Użytkownika pliki cookies oraz dane w pamięci lokalnej, wyłącznie w celu utrzymania sesji zalogowanego Użytkownika, zapewnienia bezpieczeństwa dostępu oraz zapamiętania ustawień prezentacji danych. Usługodawca nie stosuje w Systemie plików cookies ani podobnych mechanizmów w celach marketingowych, analitycznych ani profilowania.

§4. Zasady korzystania z Systemu

1. Użytkownik korzysta z Systemu na podstawie odrębnego, imiennego konta. Udostępnianie danych uwierzytelniających innym osobom jest niedopuszczalne.
2. Użytkownik niezwłocznie zawiadamia Usługodawcę oraz Klienta o podejrzeniu nieuprawnionego dostępu do swojego konta.
3. Klienta i Użytkownika obowiązuje zakaz dostarczania oraz wprowadzania do Systemu treści o charakterze bezprawnym, w szczególności treści naruszających prawa osób trzecich, dobra osobiste, prawa własności intelektualnej lub tajemnicę przedsiębiorstwa, a także danych pozyskanych lub przetwarzanych z naruszeniem przepisów prawa.
4. Użytkownikowi nie wolno modyfikować ani opracowywać Systemu, dokonywać jego dekompilacji, analizy wstecznej ani prób odtworzenia kodu źródłowego, pobierać danych z Systemu w sposób automatyczny inny niż przy użyciu udostępnionych funkcji eksportu, ani korzystać z Systemu w sposób powodujący nadmierne obciążenie infrastruktury Usługodawcy.
5. W razie otrzymania urzędowego zawiadomienia albo uzyskania wiarygodnej wiadomości o bezprawnym charakterze danych wprowadzonych do Systemu Usługodawca może uniemożliwić dostęp do tych danych, zawiadamiając o tym Klienta niezwłocznie, nie później niż w następnym dniu roboczym.
6. W razie naruszenia przez Użytkownika ust. 1, 3 lub 4 Usługodawca może zablokować jego konto do czasu usunięcia naruszenia, zawiadamiając o tym Klienta niezwłocznie, nie później niż w następnym dniu roboczym. Zablokowanie konta Użytkownika nie ogranicza dostępu Klienta do Systemu ani do zgromadzonych w nim danych.
7. Skutki naruszenia zakazu określonego w ust. 3 przez Klienta określa Umowa.

§5. Zawarcie i rozwiązanie umowy o świadczenie usług drogą elektroniczną

1. Korzystanie z Systemu przez Klienta wymaga zawarcia Umowy. Regulamin nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

2. Umowa zawierana jest w formie pisemnej albo w formie elektronicznej, na czas nieoznaczony. Warunki jej zawarcia, zmiany i rozwiązania, w tym okresy wypowiedzenia oraz uprawnienia Stron do jej rozwiązania, określa Umowa. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy.
3. W stosunku do Użytkownika umowa o świadczenie usług drogą elektroniczną zostaje zawarta nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, z chwilą pierwszego zalogowania do Systemu po akceptacji Regulaminu.
4. Umowa o świadczenie usług drogą elektroniczną zawarta z Użytkownikiem ulega rozwiązaniu:
 - a. z chwilą odebrania Użytkownikowi uprawnień przez Klienta;
 - b. z chwilą zakończenia świadczenia usługi na rzecz Klienta, na rzecz którego Użytkownik korzysta z Systemu;
 - c. z chwilą złożenia przez Użytkownika oświadczenia na adres wskazany w §1 ust. 3 - ze skutkiem natychmiastowym.
5. Rozwiązanie umowy z Użytkownikiem nie wpływa na uprawnienia i obowiązki Klienta.
6. Brak akceptacji Regulaminu przez Użytkownika uniemożliwia korzystanie z Systemu.

§6. Tryb postępowania reklamacyjnego

1. Nieprawidłowości w działaniu Systemu zgłasza się pocztą elektroniczną na adres awaria@najemno.pl. Zgłoszenie zawiera opis nieprawidłowości, okoliczności jej wystąpienia oraz dane Użytkownika, u którego wystąpiła. Terminy obsługi zgłoszeń Klienta określa Umowa.
2. Reklamacje inne niż zgłoszenia, o których mowa w ust. 1, kieruje się pocztą elektroniczną na adres kontakt@najemno.pl. Zastrzeżenia Klienta dotyczące rozliczeń rozpatruje się w trybie określonym w Umowie.
3. Reklamacja zawiera oznaczenie zgłaszającego oraz Klienta, na rzecz którego zgłaszający korzysta z Systemu, opis zastrzeżeń, żądanie zgłaszającego oraz adres poczty elektronicznej do udzielenia odpowiedzi.

4. Usługodawca rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi pocztą elektroniczną w terminie 14 dni od jej otrzymania. Jeżeli rozpatrzenie reklamacji wymaga informacji lub materiałów od zgłaszającego, Usługodawca występuje o nie, wskazując zakres żądania; termin biegnie od dnia ich otrzymania.
5. Skorzystanie z trybu reklamacyjnego nie ogranicza uprawnień wynikających z Umowy ani z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§7. Dane osobowe

1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Systemie w związku z obsługą najmu, w tym danych Użytkowników, jest Klient - z zastrzeżeniem ust. 2. Usługodawca przetwarza te dane jako podmiot przetwarzający, na polecenie Klienta, na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych zawartej z Klientem. Żądania dotyczące tych danych Użytkownik kieruje do Klienta.
2. W zakresie, w jakim Usługodawca przetwarza dane osobowe we własnym imieniu jako administrator - w szczególności dane zawarte w prowadzonych przez niego rejestrach technicznych i rejestrach bezpieczeństwa, w zakresie, w jakim służą one zapewnieniu bezpieczeństwa Systemu, przeciwdziałaniu nadużyciom i wykazaniu zgodności - zasady przetwarzania określa polityka prywatności dostępna pod adresem <https://najemno.pl/polityka-prywatnosci>.

§8. Wersja i zmiana Regulaminu

1. Regulamin oznaczony jest datą wersji, która jest dniem jej wejścia w życie. Wersje udostępnia się pod adresem wskazanym w §1 ust. 7; obowiązuje wersja o najpóźniejszej dacie, która już nadeszła.
2. Usługodawca może zmienić Regulamin, w szczególności w razie zmiany przepisów prawa, zmiany wymagań technicznych niezbędnych do korzystania z Systemu, zmiany zakresu usług świadczonych drogą elektroniczną albo zmiany danych Usługodawcy.
3. O zmianie Regulaminu Usługodawca zawiadamia Klienta pocztą elektroniczną, na adres wskazany przez Klienta zgodnie z Umową, co najmniej 14 dni przed datą nowej wersji, udostępniając jej treść. Zmieniona wersja wiąże Klienta, jeżeli nie wypowie on Umowy w najbliższym terminie wypowiedzenia (art. 384¹ Kodeksu cywilnego).

4. O zmianie Regulaminu Użytkownicy zawiadamiani są przy najbliższym zalogowaniu do Systemu.