

Prema Zakonu o obveznim odnosima („Narodne Novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, a, osebno prema čl.96.Zakona o parničnom postupku („Narodne Novine“ br.53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 12/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14), dalje u tekstu ZAKON)

SPECIJALNA PUNOMOĆ

kojom ja, **RADOSAVLJEVIC LAURA**, OIB: 32880049376, VIA LUIGI SARTIRANA 9, BOLLATE, ITALIJA, ITALIJA

ovlašćujem /punomoćujem:

Gosp. **ANDREI PTIČAR**, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK, Osobna iskaznica BR:116284178 izdana od PP KRK.

da može;

u ime davateljice ove specijalne punomoći, bez moje daljnje suglasnosti ili odobrenja poduzeti sve pravne radnje vezane po ovoj specijalnoj punomoći, kako slijedi:

DA MOŽE U MOJE IME I BEZ MOJE PRISUTNOST ZATRAŽITI OD:

1. Grada Opatije, dugovanja koja se odnose na potrošnju vode i odvodnje, čistoće, komunalnih naknada.
2. Grada Opatije, Odjela za graditeljstvo, komunalne poslove i promet zatražiti potrebitu dokumentaciju.
3. Pristupiti čišćenju i uređenju nekretnine, privesti je svrsi stanovanje/uživanje, a mogući i najam/zakup u turističke svrhe
4. Oglašavati putem interneta i drugih glasila za prodaju/najam
5. Sastaviti, **potpisati i ovjeriti** predugovor o kupoprodaji, sastaviti, potpisati i ovjeriti Kupoprodajni ugovor, po potrebi Aneks Ugovora, sastaviti, potpisati i ovjeriti Ugovor o zajmu, te Sporazum o zasnivanju založnog prava, sastaviti, potpisati i ovjeriti Ugovor o solemnizaciji u vidu javnobilježničkog akta
6. Sastaviti, potpisati i ovjeriti **Tabularnu izjavu** (Potvrdu o uplati)
7. **Primiti** dogovoreni iznos kupovine u novcu na svoj bankovni račun račun u RH i ili u inozemstvu, primiti u gotovini kao i ili primiti na račun treće strane na njegov zahtjev, te izdati odgovarajuću potvrdu o prijemu iznosa po Predugovoru, odnosno konačnog iznosa po kupoprodajnom ugovoru.
8. Sastaviti, potpisati i ovjeriti Zapisnik o stanju nekretnine: kuće i dvorišta te uvesti kupca u posjed nekretnine.



a radi se o Nekretnini koja je upisana u **ZK.uložak br: 1395**, k.o. Opatija, kod Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija

<u>- ležeći na k.č.br. 838 NOVA CESTA u upisanoj površini od</u>	<u>511 m2.</u>
<u>Dvorište u upisanoj površini od</u>	<u>277m2.</u>
<u>Bazen u upisanoj površini od</u>	<u>39 m2.</u>
<u>KUĆA. Opatija. Nova cesta 132 u upisanoj površini od</u>	<u>195 m2.</u>
<u>Sveukupno upisano</u>	<u>511 m2.</u>

i

Nekretnini koja je upisana u **ZK.uložak br: 1394**, k.o. Opatija, kod Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija

<u>- k.č.br. 837 NOVA CESTA u upisanoj površini od</u>	<u>15 m2.</u>
<u>Dvorište u upisanoj površini od</u>	<u>15 m2.</u>
<u>Sveukupno upisano</u>	<u>15 m2.</u>

Ova Specijalna Punomoć se daje bez bilo kakvog ograničenja ili vremenskog trajanja, a davateljica punomoći ga je ovlastila sa svim pravima i ovlastima, te izjavljuje da je ovu Specijalnu Punomoć vlastoručno potpisala pri punoj savjesti, svojom voljom i bez ikakve sile, prijetnje ili prisiljavanja, te ju ovjerila osobno kod javnog bilježnika, pisana je na izvornom hrvatskom jeziku, istu će se davateljica obvezati da se može prevesti na europske i svjetske jezike, za potrebe svih gore opisanih pravnih radnji za koje sam opunomoćila gore navedenog Opunomoćenika, jer je čovjek od mogjeg velikog povjerenja.

Napomena: Ova punomoć je specijalna i vrijedi do pisanog opoziva.

Zagreb, 24. lipnja 2025.g.

Specijalnu punomoć, svojeručno potpisala i ovjerila davateljica:

RADOSAVLJEVIC LAURA

Ja, javni bilježnik **dr.sc. Ivan Jurić**, Zagreb, Savska cesta 56,
potvrđujem da je stranka:

LAURA RADOSAVLJEVIC, OIB 32880049376, **REPUBLIKA ITALIJA, MILANO (MI), BOLLATE, VIA LUIGI SARTIRANA 9**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo.
Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice
br. AR7792911 Republika Italija.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-3619/2025
Zagreb, 26.06.2025.



**JAVNOBILJEŽNIČKI
SAVJETNIK**
Monika Kregić

**ROBERT
T
BELETIĆ**

Digitalno
potpisao:

**ROBERT
BELETIĆ**

Datum:

2025.06.30

14:28:18

+02'00'



Kontrolni broj: Z1750663413a940f1

Z-17125/2025 - Zemljišnoknjižni odjel Opatija, Općinski sud u Rijeci

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi

<http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

LAURA RADOSAVLJEVIC, OIB 32880049376, VIA LUIGI SARTIRANA 9, BOLLATE, ITALIJA, koju zastupa po specijalnoj punomoći opunomoćenik ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK (u daljnjem tekstu: Prodavateljica)

i

BIRDMAN PLUS J.D.O.O., OIB 6423503902, MALINSKA, PALIH BORACA 13 zastupano po direktoru ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK (u daljnjem tekstu: Kupac)

zaključili su dana 30. lipnja 2025. slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavateljica vlasnica u 1/1 dijela nekretnina označenih kao:

- Kčbr. 838 NOVA CESTA, površine 511 m², DVORIŠTE površine 277, BAZEN površine 39 m², KUĆA, Opatija, Nova cesta 132 površine 195 m², ukupne površine 511 m² upisana u zk. ul. 1395 k.o. Opatija
- Kčbr 837 NOVA CESTA 15 m², DVORIŠTE površine 15 m², ukupne površine 15 m² upisana u zk. ul. 1394 k.o. Opatija.

Članak 2.

Prodavateljica prodaje, a Kupac kupuje nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 3.

Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora, ugovorena je u iznosu od 220.000,00 EUR (slovima: dvjestodvadesettisućaeura).

Kupoprodajna cijena iz stavka 1. ovog članka plaća se u gotovini prilikom potpisa ovog Ugovora.

Članak 4.

Prodavateljica se obvezuje odmah po primitku ugovorene kupoprodajne izdati Kupcu ovjerenu tabularnu izjavu kojom će im dozvoliti uknjižbu prava vlasništva nekretninama поближе opisanim u članku 1. ovog Ugovora.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u posjed predmetnih nekretnina Kupac stupa odmah po isplati cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene.

Članak 6.

Prodavateljica dozvoljava Kupcu da, na temelju ovog govora, u zemljišnim knjigama ishodi predbilježbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora.

Prodavateljica dozvoljava Kupcu da, na temelju ovog ugovora i tabularne izjave iz članka 4. ovog Ugovora, u zemljišnoj knjizi ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 7.

Prodavateljica jamči Kupcu da je nekretnina koja je predmet ovog Ugovora isključivo vlasništvo Prodavateljice, da na nekretnini ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava pravo Kupca, a osobito da nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima za koje u trenutku sklapanja ovog Ugovora Kupac ne bi znali, odnosno koji tereti u trenutku sklapanja ovog Ugovora nisu upisani u zemljišnim knjigama.

Članak 8.

Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora kupuju se u viđenom stanju što isključuje naknade prigovore Kupca na stanje nekretnine.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da predmetna nekretnina ima vidljive znakove dotrajalosti, uključujući (ali ne ograničavajući se na) oštećenja na zidovima, stropovima i podovima, zastarjelu električnu i vodovodnu instalaciju, te dotrajalu stolariju i sanitarije, te je, zbog lošeg građevinskog i uporabnog stanja, potrebna cjelokupna renovacija.

Potpisom na ovom Ugovoru Kupac potvrđuje da je izvršio pregled nekretnine te da je u potpunosti upoznat s njezinim trenutnim stanjem.

Potpisom na ovom Ugovoru Prodavateljica potvrđuje da nije skrivala nikakve činjenice vezane uz stanje stana koje bi mogle bitno utjecati na odluku Kupca o kupnji.

Članak 9.

Porez na promet nekretnina po ovom ugovoru plaćaju Kupci.

Članak 10.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

Prodavateljica:



LAURA RADOSAVLJEVIĆ

koju zastupa opunomoćenik

ANDREI PTIČAR

Kupac:



Birdman plus j.d.o.o.
MALINSKA, Palih boraca 13
OIB 64235039029

BIRDMAN PLUS j.d.o.o.

zastupano po direktoru

ANDREI PTIČAR

**ROBERT
BELETIĆ**

Digitalno potpisao:
ROBERT BELETIĆ
Datum: 2025.06.30
14:32:21 +02'00'

Ja, javni bilježnik **ROBERT BELETIĆ**, Opatija, Maršala Tita 75,
potvrđujem da je stranka:

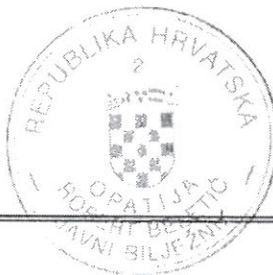
**ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠNICA, PALIH
BORACA 13**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116284175 PP KRK.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.

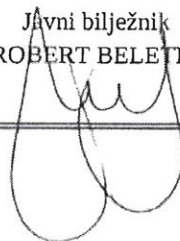
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-2984/2025

Opatija, 30.06.2025.



Javni bilježnik
ROBERT BELETIĆ





Kontrolni broj: Z1750663371e47735

Z-17125/2025 - Zemljišnoknjižni odjel Opatija, Općinski sud u Rijeci

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

OČITOVANJE - TABULARNA IZJAVA

I.

LAURA RADOSAVLJEVIC, OIB 32880049376, VIA LUIGI SARTIRANA 9, BOLLATE, ITALIJA, koju zastupa po specijalnoj punomoći opunomoćenik ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK potvrđuje da je kao Prodavateljica s Kupcem BIRDMAN PLUS J.D.O.O., OIB 6423503902, MALINSKA, PALIH BORACA 13 zastupano po direktoru ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK zaključila dana 30. lipnja 2025. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je Prodavateljica prodala, a Kupac kupio nekretnine:

- Kčbr. 838 NOVA CESTA, površine 511 m2, DVORIŠTE površine 277, BAZEN površine 39 m2, KUĆA, Opatija, Nova cesta 132 površine 195 m2, ukupne površine 511 m2 upisana u zk. ul. 1395 k.o. Opatija
- Kčbr 837 NOVA CESTA 15 m2, DVORIŠTE površine 15 m2, ukupne površine 15 m2 upisana u zk. ul. 1394 k.o. Opatija.

II.

Ovim očitovanjem Prodavateljica potvrđuje da joj je Kupac u cijelosti isplatio ugovorenu kupovninu, a kako je između ugovornih strana i ugovoreno i opisano u navedenom Ugovoru, te stoga Prodavateljica potvrđuje da prema Kupcu nema nikakvih potraživanja po osnovi navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

III.

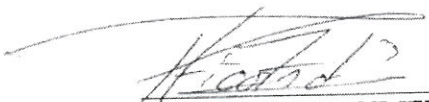
LAURA RADOSAVLJEVIC, OIB 32880049376, VIA LUIGI SARTIRANA 9, BOLLATE, ITALIJA, koju zastupa po specijalnoj punomoći opunomoćenik ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK ovlašćuje Kupca BIRDMAN PLUS J.D.O.O., OIB 6423503902, MALINSKA, PALIH BORACA 13 zastupano po direktoru ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK da temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. lipnja 2025. i ove izjave izvrši uknjižbu prava vlasništva na nekretnini opisanoj u čl. 1. navedenog Ugovora na svoje ime i u svoju korist bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja u zemljišnim knjigama i drugim javnim evidencijama.

IV.

Kao znak istinitosti navoda sadržanih u ovom očitovanju – tabularnoj izjavi Prodavateljica istu potpisuje i svoj potpis ovjerava.

U Zagrebu, 30. lipnja 2025.

PRODAVATELJICA:


LAURA RADOSAVLJEVIĆ
koju zastupa opunomoćenik
ANDREI PTIČAR

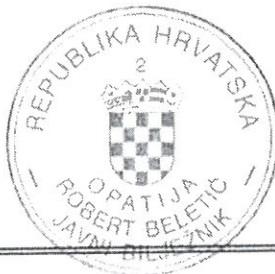
ROBERT Digitalno
BELETIĆ potpisao: ROBERT
BELETIĆ
Datum: 2025.06.30
14:29:34 +02'00'

Ja, javni bilježnik **ROBERT BELETIĆ**, Opatija, Maršala Tita 75,
potvrđujem da je stranka:

**ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠNICA, PALIH
BORACA 13**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116284175 PP KRK.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-2986/2025
Opatija, 30.06.2025.



Javni bilježnik
ROBERT BELETIĆ





Kontrolni broj: Z175066338198efb1

Z-17125/2025 - Zemljišnoknjižni odjel Opatija, Općinski sud u Rijeci

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

