

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

i

**PIZZERIA DELFINO d.o.o., OIB: 71065700034, LOVRAN, 26. DIVIZIJE 4,**  
zastupano po prokuristu **IVICA IVANKOVIĆ, OIB: 82721640422, OPRIĆ, OPRIĆ 55A**

**IRENA IVANKOVIĆ, OIB: 47787622489 , OPRIĆ, OPRIĆ 55A**  
(u daljnjem tekstu: Kupci)

zaključili su dana 01. rujna 2025. sljedeći

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj vlasnik 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.**

Prodavatelj prodaje nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora, a Kupci izjavljuju da prihvaćaju kupnju predmetne nekretnine u sljedećim omjerima, i to:

- suvlasnički udio u iznosu od 1/2 (jedne polovine) nekretnine u korist kupca **PIZZERIA DELFINO d.o.o., OIB: 71065700034, LOVRAN, 26. DIVIZIJE 4,** zastupano po prokuristu **IVICA IVANKOVIĆ, OIB: 82721640422, OPRIĆ, OPRIĆ 55A, i**
- suvlasnički udio u iznosu od 1/2 (jedne polovine) nekretnine u korist kupca **IRENA IVANKOVIĆ, OIB: 47787622489 , OPRIĆ, OPRIĆ 55A**



### Članak 3.

Kupoprodajna cijena nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora, ugovorena je u iznosu od 250.000,00 EUR (slovima: dvjesto pedeset tisuća eura).

Kupci se obvezuju platiti navedenu cijenu u sljedećim omjerima:

- Kupac **PIZZERIA DELFINO d.o.o.**, OIB: 71065700034, u iznosu od **125.000,00 EUR**,
- Kupac **IRENA IVANKOVIĆ**, OIB: 47787622489, u iznosu od **125.000,00 EUR**.

Kupoprodajna cijena iz stavka 1. ovog članka **plaća se na račun prodavatelja** otvoren u **Privrednoj banci Zagreb d.d.**, IBAN: **HR43 2340 0091 1109 3463 5**, **najkasnije do dana sklapanja ovog Ugovora**.

Prodavatelj ovime potvrđuje da će isplatom punog iznosa na gore navedeni račun, Kupci u cijelosti ispuniti svoju obvezu plaćanja iz ovog ugovora.

### Članak 4.

Prodavatelj se obvezuje odmah po primitku cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene izdati Kupcima **ovjerenu tabularnu izjavu** kojom će im dozvoliti uknjižbu prava vlasništva na nekretninama pobliže 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.

Prodavatelj dozvoljava Kupcima da, na temelju ovog ugovora i **tabularne izjave** iz članka 4. ovog Ugovora, u zemljišnoj knjizi ishode uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz **članka 1. ovog Ugovora**.

### Članak 7.

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



## Članak 8.

Stranke suglasno utvrđuju da je na nekretnini koja je predmet ovog Ugovora, a opisanoj u članku 1., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, zabilježeno sljedeće:

1. **Zabilježba ovrhe**, pod brojem **Ovr-1053/2025**, temeljem pravomoćnog rješenja o ovrši, radi naplate glavnice u iznosu od **45.000,00 EUR** te troškova ovršnog postupka u iznosu od **5.192,89 EUR**, i
2. **Zabilježba spora**, u skladu s čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama, radi spora koji se vodi pred **Općinskim sudom u Rijeci**, pod poslovnim brojem **P-1175/25**, između tužiteljice **Laure Radosavljević** i tuženika **Birdman plus j.d.o.o.**

Kupci izjavljuju da su u cijelosti upoznati s postojanjem ovih zabilježbi.

**Prodavatelj izjavljuje, a Kupci potvrđuju, da su za navedene zabilježbe dana 20.08.2025.g. predane BRISOVNICE nadležnom Zemljišnoknjižnom odjelu u Opatiji, radi provedbe brisanja navedenih zabilježbi iz zemljišnih knjiga.**

## Članak 9.

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 Kupci potvrđuju da su izvršili pregled nekretnine te da su u potpunosti upoznati s njezinim trenutnim stanjem.

Potpisom na ovom Ugovoru Prodavatelj potvrđuje da nije skrivao nikakve činjenice vezane uz stanje kuće koje bi mogle bitno utjecati na odluku Kupaca o kupnji.

## Članak 10.

Stranke su suglasno utvrdile da **na dan sklapanja ovog Ugovora energetska certifikat za nekretninu opisanu u članku 1. se nalazi u postupku izrade kod za to ovlaštene osobe.**

**Ovlaštena osoba je upoznata s identitetom Kupaca te će, po izradi i izdavanju energetske certifikata, isti osobno dostaviti Kupcima bez potrebe dodatnog zahtjeva.**

Prodavatelj se obvezuje da, u slučaju da iz bilo kojeg razloga ovlaštena osoba ne dostavi certifikat Kupcima, **sam preuzme i preda važeći energetska certifikat Kupcima bez odgode**, i to osobno, preporučenom pošiljkom ili elektroničkim putem, ovisno o izboru Kupaca.

Kupci izjavljuju da su upoznati s činjenicom da je energetska certifikat u izradi te prihvaćaju da im bude dostavljen nakon izdavanja, sukladno prethodnim stavcima ovog članka.



## Članak 11.

Stranke su suglasne da sve troškove koji proizlaze iz sklapanja i provedbe ovog Ugovora, a osobito:

- porez na promet nekretnina,
- trošak ovjere potpisa **kod javnog bilježnika, te**
- trošak sastavljanja ovog Ugovora,

snose Kupci u jednakim dijelovima, svaki po 1/2, neovisno o razmjeru stjecanja suvlasničkih udjela.

## Članak 12.

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

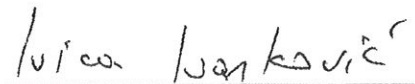
U Opatiji, 01. rujna 2025. godine

Prodavatelj:

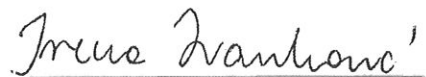


BIRDMAN PLUS j.d.o.o.  
zastupano po članu uprave  
ANDREI PTIČAR

Kupci:



PIZZERIA DELFINO D.O.O.  
zastupano po  
IVICA IVANKOVIĆ



-IRENA IVANKOVIĆ



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

**ANDREI PTIČAR**, OIB 72357460756, **MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠNICA, PALIH BORACA 13**, kao član uprave **BIRDMAN PLUS j. d. o. o.**, MBS 040381645, OIB 64235039029, **Malinska, 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, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

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-3911/2025**

Opatija, 01.09.2025.



Javni bilježnik  
**ROBERT BELETIĆ**

**IVA STIPKOVIĆ**  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK



ROBE  
RT  
BELET  
IĆ

Digitalno  
potpisao:

ROBERT  
BELETIĆ

Datum:

2025.09.03

09:19:40

+02'00'





## OČITOVANJE - TABULARNA IZJAVA

### I.

BIRDMAN PLUS J.D.O.O., OIB 6423503902, MALINSKA, PALIH BORACA 13 zastupano po članu uprave ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK potvrđuje da je kao Prodavatelj s Kupcima **PIZZERIA DELFINO d.o.o., OIB: 71065700034, LOVRAN, 26. DIVIZIJE 4, zastupano po prokuristu IVICA IVANKOVIĆ, OIB: 82721640422, OPRIĆ, OPRIĆ 55A,**  
i **IRENA IVANKOVIĆ, OIB: 47787622489, OPRIĆ, OPRIĆ 55A,**  
zaključio dana 01. rujna 2025. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je Prodavatelj prodao, a Kupci kupili nekretnine:

- Kčbr. 838 NOVA CESTA, površine 511 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 277, BAZEN površine 39 m<sup>2</sup>, KUĆA, Opatija, Nova cesta 132 površine 195 m<sup>2</sup>, ukupne površine 511 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. 1395 k.o. Opatija
- Kčbr 837 NOVA CESTA 15 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 15 m<sup>2</sup>, ukupne površine 15 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. 1394 k.o. Opatija.

### II.

Ovim očitovanjem Prodavatelj potvrđuje da su mu Kupci u cijelosti isplatili ugovorenu kupovninu, a kako je između ugovornih strana i ugovoreno i opisano u navedenom Ugovoru, te stoga Prodavatelj potvrđuje da prema Kupcima nema nikakvih potraživanja po osnovi navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

### III.

BIRDMAN PLUS J.D.O.O., OIB 6423503902, MALINSKA, PALIH BORACA 13 zastupano po članu uprave ANDREI PTIČAR, OIB 72357460756, MALINSKA, MALINSKA-DUBAŠICA, ULICA PALIH BORACA 13. KRK ovlašćuje **PIZZERIA DELFINO d.o.o., OIB: 71065700034, LOVRAN, 26. DIVIZIJE 4, zastupano po prokuristu IVICA IVANKOVIĆ, OIB: 82721640422, OPRIĆ, OPRIĆ 55A**  
i **IRENA IVANKOVIĆ, OIB: 47787622489, OPRIĆ, OPRIĆ 55A**  
da temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01. rujna 2025. i ove izjave izvrše 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 Prodavatelj istu potpisuje i svoj potpis ovjerava.



U Opatiji, 01. rujna 2025.

PRODAVATELJ:

 Birdman plus j.d.o.o.  
MALINSKA, Palih boraca 13  
OIB: 64235039029  
BIRDMAN PLUS J.D.O.O.  
Zastupan po članu uprave  
ANDREI PTIČAR

**ROBERT  
BELETIĆ**

Digitalno potpisao:

ROBERT BELETIĆ

Datum: 2025.09.03

09:18:38 +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**, kao član uprave **BIRDMAN PLUS j. d. o. o.**, MBS 040381645, OIB 64235039029, Malinska, **PALIH BORACA 13**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116284175 PP KRK, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

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-3912/2025  
Opatija, 01.09.2025.



Javni bilježnik  
**ROBERT BELETIĆ**

**IVA STIPKOVIĆ**  
JAVNIBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK

