

Municipiul București

Secțiunea I - Profesioniști

1. Societatea NORDIS MANAGEMENT SRL, cod unic de înregistrare: 24813191

RAPORTUL NR. 3 AL ADMINISTRATORULUI JUDICIAR
privind descrierea modului de îndeplinire a atribuțiilor pentru societatea debitoare
NORDIS MANAGEMENT SRL
CITR 108/23.01.2025

Nr. dosar 13403/3/2024

Instanță Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă

Complet C1

Temei juridic Art. 59 din Legea nr. 85/2014

Administrator judiciar CITR Filiala București SPRL

Debitor NORDIS MANAGEMENT SRL - (în insolvență, în insolvency, en procedure collective)

Perioada de raportare 25.12.2024 – 20.01.2025

Termen 27.01.2025, ora 09:00

I. DEMERSURILE CU COMPONENTĂ JURIDICĂ

Procedura insolvenței societății NORDIS MANAGEMENT SRL s-a deschis în data de 07.10.2024. În acest moment societatea se află în perioadă de observație (conform art. 5 alin. (1) pct. 42 din Legea nr. 85/2014). În perioada cuprinsă de la ultimul raport de activitate până în prezent, pe linie juridică au fost efectuate următoarele demersuri:

I.1. REZUMATUL RAPOARTELOR ANTERIOARE

De la data deschiderii procedurii de insolvență, administratorul judiciar a depus la dosarul cauzei și a publicat în Buletinul Procedurii de Insolvență¹ următoarele rapoarte:

1. Raportul administratorului judiciar privind propunerea de continuare a perioadei de observație – publicat în BPI sub nr. 19229/30.10.2024;

Sumar. Având în vedere faptul că față de NORDIS MANAGEMENT SRL nu au fost incidente cazurile de intrare în procedură simplificată reglementate de art. 38 alin. (2) din Legea nr. 85/2014, în temeiul art. 92 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, administratorul judiciar a propus continuarea perioadei de observație din cadrul procedurii generale de insolvență față de societate.

*Anexa nr. 1 – Dovada publicării în BPI nr. 19229/30.10.2024 a Raportul privind propunerea de continuare a perioadei de observație

2. Raportul de activitate nr. 1 privind primele măsuri - publicat în BPI nr. 20460/15.11.2024;

Sumar. Administratorul judiciar a prezentat modalitatea în care au fost îndeplinite obligațiile potrivit art. 99 alin. 3 din Legea nr. 85/2014, dar și potrivit mențiunilor din hotărârea intermediară nr. 4602 din 07.10.2024, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII – a Civilă, în dosarul nr. 13403/3/2024.

De asemenea, în temeiul art. 77 din Legea nr. 85/2014, administratorul judiciar a notificat furnizorii indispensabili identificați potrivit listei comunicată de societatea Nordis Management SRL.

La 15.10.2024 a fost desemnat administratorul special al societății Nordis Management SRL, respectiv dl. Poștoacă Gheorghe Emanuel.

La 04.11.2024 administratorul judiciar, având în vedere motivele prezentate în corpul raportului a formulat o cerere de majorare a termenelor privind:

► întocmirea și depunerea la dosar, în termen de 40 de zile de la desemnare, a raportului prevăzut de art. 97 din același act normativ, privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței debitorului cu menționarea persoanelor cărora le-ar fi imputabilă;

► efectuarea, în termen de 60 de zile de la data pronunțării hotărârii de deschidere a procedurii, a operațiunii de inventariere a bunurilor din averea debitorului.

De asemenea, s-au prezentat răpunsurile comunicate cu privire la cererile de plată formulate de D-na. BOGDAN (JALBĂ) ANA-MARIA și BOGDAN SABIN, ALL CONSULTING SERVICE SRL, S&S GROUPE IMPEX SRL, în sensul respingerii acestora, fără a se fi înregistrat contestații cu privire la soluția comunicată de administratorul judiciar.

Cu privire la cererile de plată formulate de PORSCHE LEASING ROMANIA IFN SA și SUN FLOWER IMPEX SRL, administratorul judiciar a arătat că a solicitat potenților documente suplimentare în vederea analizării cererilor formulate. Începerea procedurii de inventariere este marcată prin emiterea Deciziei de inventarie înregistrată sub nr. 4753/05.11.2024.

*Anexa nr. 2 – Dovada publicării în BPI nr. 20460/15.11.2024 a Raportul de activitate nr. 1 privind primele măsuri

3. Raportul de activitate nr. 2 – publicat în BPI nr. 23530/31.12.2024;

Sumar. Administratorul judiciar a debutat cu un capitol dedicat prezentării proiectelor imobiliare ale Nordis Management SRL din Mamaia, Sinaia și Brașov, oferind o imagine asupra viziunii de afaceri a societății, asupra stadiului de execuție

¹ Anexa nr. 1 la prezentul raport – dovezile de publicare ale tuturor rapoartelor administratorului judiciar

Destinat exclusiv beneficiarilor publicației Buletinul Procedurilor de Insolvență pe bază de abonament sau furnizare punctuală în conformitate cu prevederile HG nr. 460/2005, modificată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

al proiectelor și angajamentelor asumate față de investitorii promitenți cumpărători și proprietari ai imobilelor din cele 3 proiecte.

Am prezentat solicitările și motivele care au condus la solicitarea privind majorarea termenelor din 04.11.2024, având nr. de ieșire 4743, precum și soluția pe scurt în sensul admiterii cererii, pronunțată de judecătorul-sindic la 08.11.2024.

De asemenea, la 25.11.2024, am transmis la dosarul cauzei sub nr. de ieșire 6705, o cerere adresată judecătorului sindic în scopul:

➤ prelungirii termenului privind depunerea raportului asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență;

➤ majorării termenului de verificare a creanțelor, de întocmire și publicare în BPI a tabelului preliminar de creanțe.

la 28.11.2024, judecătorul sindic a admis în parte cererea, astfel: admite în parte cererea formulată de administratorul judiciar - CITR Filiala București SPRL. Dispune prelungirea termenului limită pentru verificarea creanțelor, de întocmire și publicare în BPI a tabelului preliminar de creanțe la data de 31.01.2025. Stabilește termenul maximal pentru prima ședință a adunării creditorilor la data de 06.02.2025 și termenul de definitivare a tabelului de creanțe la data de 26.02.2025.

Au fost prezentate și tipologiile de solicitări venite din partea creditorilor societății, precum și modalitățile generice de răspuns ale administratorului judiciar, raportat la etapa incipientă a procedurii de insolvență.

Au fost comunicate răspunsuri și cu privire la cererea de plată formulată de Venezia SRL în sensul respingerii acesteia, fără a se fi contestat soluția administratorului judiciar.

În temeiul art. 123 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 85/2014, administratorul judiciar a denunțat în total un nr. de 202 contracte de locațiune, întrucât acestea generau obligații de plată în sarcina Nordis Management SRL fără suport economic din activitatea curentă a societății, respectiv operarea efectivă a hotelului din proiectul Mamaia.

Cu privire la procedura de inventariere, au fost prezentate demersurile efectuate pe perioada de raportare, respectiv:

➤ inspectarea și inventarierea bunurilor imobile din:

1. Loc. Năvodari, str Brizei nr. 3-5 Lot 1, Jud. Constanța,

2. Loc. Sinaia, Calea Codrului, FN, Jud. Prahova

3. Loc. Brașov, str Stejerișului nr. 32 C, Jud. Brașov

➤ inspectarea și inventarierea bunurilor mobile localizate în Năvodari, str. Brizei nr. 3-5 Lot 1, Jud. Constanța, din primele 6 etaje ale corpului nr. 1.

Succint, potrivit rapoartelor de activitate nr. 2 și 3, în sarcina administratorului judiciar au rămas de îndeplinit, următoarele:

▶ Depunerea raportului asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență;

▶ Monitorizarea finalizării și implementării de către Nordis a convenției privind predarea imobilelor către proprietari și reglementarea accesului în imobile;

▶ Verificarea creanțelor, întocmirea și publicarea în BPI a tabelului preliminar de creanțe;

▶ Finalizarea demersurilor de inventariere.

*Anexa nr. 3 – Dovada publicării în BPI nr. 23530/31.12.2024 a Raportul de activitate nr. 2

I.2. RECUPERAREA DE CREANȚE

La data de 17.01.2025, între EURO VIAL RESIDENCE SRL și NORDIS MANAGEMENT SRL a fost încheiată o convenție prin care Nordis a reușit să recupereze suma de 250.000 de euro, reprezentând avansuri neachitate în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare nr. 312, 313 și 314 din 13.05.2020.

I.3. ANALIZA CERERILOR DE PLATĂ

În tabelele de mai jos prezentăm rezultatul analizelor efectuate de către administratorul judiciar cu privire la cererile de plată formulate de următorii creditori:

Denumire creditor:	PORSCHE LEASING ROMANIA IFN SA
Sediu /	
Localitate:	Voluntari
Cerere de plată formulată de PORSCHE LEASING ROMANIA IFN SA	
Obiectul cererii de plată a creanței chirografare:	
Prin cererea de plată formulată, PORSCHE LEASING ROMANIA IFN SA solicită plata debitului în cuantum de 183,64 lei și 26.094,79 Euro decurgând din contractul de credit nr. 9107470/37907899/12.03.2021 încheiat între PORSCHE LEASING ROMANIA IFN SA, în calitate de finanțator și NORDIS MANAGEMENT SRL, în calitate de împrumutat	
Data depunerii cererii de plată:	
Administratorul judiciar a intrat în posesia cererii de plată la data de 28.10.2024, fiind înregistrată sub nr. 4416/28.10.2024	
Izvorul creanței:	
▶ Contractul de credit nr. 9107470/37907899/12.03.2021	
Documente anexate cererii de plată:	
În susținerea cererii de plată a creanței chirografare, creditorul a atașat:	

► Adresa din data de 09.10.2024 emisă de PORSCHE LEASING ROMANIA IFN SA prin care comunică faptul că valorile restante în baza contractului de credit nr. 9107470/37907899/12.03.2021 sunt următoarele: 26.094,79 Euro reprezentând sold credit și 183,64 RON reprezentând facturiemise și neachitate	
Analiza cererii de plată:	
Prin raportare la izvorul creanței solicitate a fi plătită, administratorul judiciar constată următoarele: Conform cererii de plată, NORDIS MANAGEMENT SRL, în calitate de împrumutat a încheiat cu PORSCHE BANK ROMANIA SA a încheiat contractul de credit nr. 37907899/12.03.2021 având ca obiect contractarea unui credit în scopul achiziționării unui bun, respectiv MERCEDES BENZ S 450, serie șasiu WDD2173641A032579, creditorul având un drept de garanție reală mobilă asupra acestui bun. Conform cererii de plată, ca urmare a nerespectării obligațiilor contractuale, la data de 10.10.2024 contractul de credit nr. 37907899 a fost reziliat de creditor din culpa exclusivă a împrumutatului. De asemenea, odată cu rezilierea, creditul a fost declarat exigibil conform dispozițiilor contractuale. Conform cererii, termenul de achitare a debitului restant în valoare de 183,64 LEI și 26.094,79 EURO este de 5 (cinci) zile calendaristice de la data comunicării notificării (cererii), iar în cazul în care NORDIS MANAGEMENT SRL nu respectă acest termen, are obligația de a preda garanția constituită la contractul de credit, cheltuielile ocazionate de acest demers urmând a fi suportate integral de împrumutat. Raportat la această cerere, arătăm următoarele: Procedura insolvenței față de societatea NORDIS MANAGEMENT SRL a fost deschisă prin Hotărârea intermediară nr. 4602 din data de 07.10.2024 pronunțată de Tribunalul București-Secția a VII-a Civilă în dosarul nr. 13403/3/2024. Raportat la data deschiderii procedurii, respectiv 07.10.2024, se constată că debitul solicitat prin cererea de plată, în quantum de 183,64 LEI și 26.094,79 EURO, s-a născut _____ _____ _____ administratorul judiciar conform evidențelor contabile, toți ceilalți creditori, ale căror creanțe sunt anterioare datei de deschidere a procedurii, vor depune cererea de admitere a creanțelor în termenul fixat în hotărârea de deschidere a procedurii; cererile de admitere a creanțelor vor fi înregistrate într-un registru, care se va păstra la grefa tribunalului.” Menționăm că termenul limită de înscriere la masa credală în cazul Nordis Management SRL a fost stabilit pentru data de 21.11.2024. Menționăm că întreaga creanță menționată în cererea de plată (183,64 LEI și 26.094,79 EURO) este o creanță născută _____ este nescadentă la data prezentei, urmând a fi înscrisă la masa credală conform art. 102 alin. 4 din Legea nr. 85/2014. Prin urmare, vă solicităm să formulați declarație de creanță pentru aceste sume, termenul limită în acest sens fiind 21.11.2024. Totodată, arătăm faptul că, contractul 37907899/12.03.2021 nu este un contract de leasing financiar ci un contract de credit, de finanțare în vederea achiziției autoturismului marca Mercedes Benz S 450. În consecință calitatea de proprietar a aparținut din start societății Nordis Management SRL, garantarea creditului fiind făcută prin garanția de tip ipotecă mobilă asupra autoturismului marca Mercedes Benz S 450, conform art.10.1.1. lit. c din Contractul de Credit. Prin urmare, acest autoturism nu poate face obiectul restituirii solicitate de Dvs. Prin intermediul notificării 9331/24.10.2024. Concluzionând, prin raportare la situația de fapt și de drept, creanța solicitată prin notificarea nr. 9331 din data de 24.10.2024 nu reprezintă creanță curentă, ci creanță anterioară deschiderii procedurii de insolvență a societății NORDIS MANAGEMENT SRL, în cazul căreia sunt incidente dispozițiile art. 102 alin. (1) din Legea 85/2014.	
Soluționarea cererii de plată:	
În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele: cererea de plată pentru sumele de 183,64 LEI și 26.094,79 EURO se respinge la plată, întrucât această sumă nu îndeplinește condițiile unei creanțe curente certe, lichide și exigibile. De asemenea, se respinge cererea de restituire a autoturismului marca Mercedes Benz S 450.	

Analiza cererii de plată a fost comunicată pe cale electronică creditorului prin adresa nr. 4912/18.11.2024, transmisă în data de 18.11.2024, în conformitate cu dispozițiile art. 75 alin. 3 din Legea nr. 85/2018.

*Anexa nr. 4 – Dovada comunicării pe cale electronică a adresei nr. 4912/18.11.2024.

Denumire creditor:	SUN FLOWER SRL
Sediu / Domiciliu:	str. Calea Brezei nr. 1A, Jud. Dolj
Țara:	România
Localitate:	Craiova
Cerere de plată formulată de SUN FLOWER SRL	
Obiectul cererii de plată a creanței chirografare:	

Prin notificarea nr. 183/N/24.10.2024 comunicată prin BEJ Lăpădat Nicolae și înregistrată la sediul CITR Filiala București SPRL sub nr. 4521/30.10.2024, SUN FLOWER SRL solicită achitarea, în termen de 10 zile de la primirea cererii, a următoarelor sume: - 2400 Euro reprezentând rest plată daune interese conform art. 2 din actul adițional încheiat la data de 13.12.2021, act adițional la promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 378/28.05.2020 de BIN Ioana Băscescu; - 2400 Euro reprezentând rest plată daune interese conform art. 2 din actul adițional încheiat la data de 13.12.2021, act adițional la promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 379/28.05.2020 de BIN Ioana Băscescu;
Data depunerii cererii de plată:
Administratorul judiciar a intrat în posesia cererii de plată la data de 25.10.2024, fiind înregistrată sub nr. 4390/25.10.2024.
Izvorul creanței:
► Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 378/20.05.2020 și Actul adițional din data de 13.12.2021; ► Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 379/20.05.2020 și Actul adițional din data de 13.12.2021
Documente anexate cererii de plată:
În susținerea cererii de plată a creanței chirografare, creditorul nu a atașat documente.
Analiza cererii de plată:
Prin raportare la izvorul creanței solicitate a fi plătită, în data de 06.11.2024, prin intermediul corespondenței electronice, administratorul judiciar i-a solicitat reprezentantului convențional al societății SUN FLOWER IMPEX SRL să îi comunice fișa de cont din care să reiasă toate încasările de la societatea NORDIS MANAGEMENT SRL, însă nu a primit documentul solicitat și niciun alt document care din care să reiasă obligația de plată a sumelor pretinse prin notificarea nr. 183/N/24.10.2024.
Soluționarea cererii de plată:
În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele: cererea de plată pentru suma în cuantum total de 4.800 Euro se respinge ca nedovedită.

Analiza cererii de plată a fost comunicată pe cale electronică creditorului prin adresa nr. 4916/18.11.2024, transmisă în data de 18.11.2024, în conformitate cu dispozițiile art. 75 alin. 3 din Legea nr. 85/2018.

*Anexa nr. 5 – Dovada comunicării pe cale electronică a adresei nr. 4916/18.11.2024.

I.4. CONVENȚIA PRIVIND PREDAREA/ACCESUL ÎN IMOBILE

Având în vedere numeroasele solicitări recepționate la sediul administratorului judiciar primite din partea proprietarilor de apartamente din proiectul Nordis Mamaia, privind ”predare apartament, permite acces în imobil”, la solicitarea administratorului judiciar, reprezentanții Nordis Management SRL au elaborat o convenție privind o procedură de predare a apartamentelor și a cheilor de acces către proprietari și de reglementare a condițiilor de acces și folosință în hotel, care să țină cont, pe de o parte, de clauzele contractuale asumate prin contractul translativ de proprietate (contribuția la utilitățile necesare conservării activului pe timp de iarnă/utilizarea acestuia pe perioada cât activitatea hotelieră este suspendată), dar în același timp, care să ofere dreptul de dispoziție al proprietarilor asupra apartamentelor cumpărate.

Potrivit clauzelor din contractul translativ de proprietate, regulamentul de bună conviețuire, anexa nr. 3 la toate contractele de vânzare încheiate cu privire la imobilele din C1 și C2, reglementează între altele și modalitatea de administrare a imobilelor, precum și costurile aferente serviciilor de administrare, respectiv a utilităților aferente imobilelor, astfel:

”Nordis Management SRL, în calitate de dezvoltator va administra complexul pe o perioadă de minim 30 ani de zile. Tariful serviciilor de administrare este în sumă fixă 19,99 euro+TVA/studio/lună, de 39,99 euro +TVA/apartament 2 camere/lună, 59,99 euro + TVA/apartament cu 3 camere/lună și respectiv 79,99 euro +TVA/apartament cu 4 camere/lună.

De asemenea, potrivit contractelor de vânzare a fost reglementat și costul utilităților la o valoare de 4,9 euro/lună/mp util denumit taxă de utilizare.

Data fiind situația actuală a societății, serviciile de administrare nu au mai fost prestate.

În prezent, administratorul judiciar urmărește finalizarea și implementarea convenției adaptate nevoilor actuale. În acest scop, acesta a sprijinit simplificarea documentului, astfel încât versiunea finală ce urmează a fi transmisă de Nordis, conform discuțiilor avute, să fie comunicată proprietarilor în perioada imediat următoare.

I.5. SITUAȚIA LITIGIILOR DIN DOSARELE ASOCIATE

Până la momentul prezentului raport au fost înregistrate pe rolul instanțelor următoarele dosare asociate:

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 1300/23.01.2025
Secțiunea persoane juridice

13403/3/2024/a1	Instanță: Contestator: Obiect: Termen: Soluție:	Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă Nordis Management SRL Apel împotriva hotărârii intermediare de deschidere a procedurii de insolvență 04.02.2025 ---
13403/3/2024/a2	Instanță: Contestator: Obiect: Termen: Soluție:	Curtea de Apel București – Secția a V-a Civilă FRÂNCU CATALIN și FRÂNCU GEORGETA CORNELIA Completare dispozitiv 04.03.2025 ---
13403/3/2024/a3	Instanță: Contestator: Obiect: Termen: Soluție:	Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă CUSMEREANU FLORIN Obligarea la încheierea unui contract de vânzare cumpărare în formă autentică având ca obiect unitate locativă tip CAPRI-I nr. B1111, etaj 11 scara B 10.02.2025 ---
13403/3/2024/a4	Instanță: Contestator: Obiect: Termen: Soluție:	Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă CLIM GABRIELA-MARIANA Obligarea la încheierea unui contract de vânzare cumpărare în formă autentică având ca obiect unitate locativă tip BARI I nr. B 508, etaj 5 scara B 10.03.2025 ---

*Anexa nr. 6 – Extrase de pe site-ul www.portal.just.ro privind dosarele asociate dosarului de fond nr. 13403/3/2024
I.6. ÎNTOCMIREA ȘI DEPUNEREA LA DOSARUL DE INSOLVENȚĂ A RAPORTULUI PREVĂZUT DE ART. 97 ALIN. 1 DIN LEGEA NR. 85/2014 PRIVIND CAUZELE ȘI ÎMPREJURĂRILE CARE AU DUS LA INSOLVENȚA NORDIS MANAGEMENT

Administratorul judiciar a întocmit și depus la dosarul cauzei raportul asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței Nordis Management SRL, prevăzut de art. 97 alin. (1) din Legea nr. 85/2014. Un extras al raportului a fost înaintat spre publicare în BPI în data de 23.01.2025.

O prezentare sumară a principalelor cauze care au condus la apariția stării de insolvență, conform celor expuse în raport, este următoarea:

✚ Decizia de dezvoltare în paralel a mai multor proiecte (Mamaia, Sinaia, Brașov)

Decizia Nordis Management SRL de a dezvolta simultan mai multe proiecte, fără o evidență clară a sumelor încasate și alocate pe fiecare proiect, a amplificat riscul de contaminare financiară între acestea, dificultățile întâmpinate în unul afectând în lanț celelalte, ceea ce a contribuit la imposibilitatea finalizării proiectelor și, în cele din urmă, la insolvența companiei.

✚ Activitatea de dezvoltare nu a fost împărțită pe centre de cost/profit → decizii de management eronate/nefundamentate
Lipsa unei gestionări eficiente a finanțelor prin neîmpărțirea activității pe centre de cost și profit a condus la o necorelare între sursele de finanțare și investițiile fiecărui proiect, afectând controlul costurilor, vizibilitatea asupra profitabilității și prevenirea blocajelor de cash-flow, ceea ce, pe termen lung, a contribuit semnificativ la insolvența companiei Nordis Management SRL.

✚ Estimări eronate de investiție

Estimările eronate ale costurilor proiectelor, cum este cel din Sinaia, unde cheltuielile reale pentru consolidarea terenului și alte servicii prestate de terți au depășit cu mult valorile inițiale, au amplificat dificultățile financiare ale Nordis Management SRL, afectând lichiditățile necesare și capacitatea de finalizare a proiectelor în derulare.

✚ Neîndeplinirea obligațiilor contractuale și întârzierile avute în livrarea proiectelor, rezultând în decapitalizarea companiei în urma generării obligației de plată de daune creditorilor

Obligațiile contractuale nerespectate, întârzierile în livrarea proiectelor și daunele de 42,33 milioane lei impuse companiei Nordis Management SRL au generat o presiune financiară semnificativă, reducând lichiditățile necesare și afectând grav capacitatea de finanțare a proiectelor în derulare.

✚ Situația generală a pieței de construcții

Un factor determinant al insolvenței companiei Nordis Management SRL a fost creșterea semnificativă a costurilor materialelor de construcții, pe fondul pandemiei și al războiului dintre Rusia și Ucraina, în condițiile în care compania își finanța proiectele din avansurile clienților, stabilind prețuri înainte de dezvoltarea efectivă a acestora.

I.7. PREMISELE ȘI MĂSURILE PROPUSE ÎNCĂ DIN PERIOADA DE OBSERVAȚIE ÎN VEDEREA DEPUNERII PLANULUI DE REORGANIZARE PENTRU NORDIS MANAGEMENT SRL

În cazul Nordis Management, reorganizarea activității trebuie demarată încă din perioada de observație, scopul principal fiind finalizarea proiectelor aflate în derulare în prezent. Identificarea unei modalități de finalizare a proiectelor imobiliare este, în opinia administratorului judiciar, singura soluție de maximizare a gradului de îndestulare a creditorilor. În mod cert, pentru finalizarea proiectelor, este nevoie de o infuzie de capital, având în vedere că la acest moment compania nu dispune de lichidități.

Măsuri avute în vedere pentru continuarea proiectelor cu scopul reorganizării companiei:

PROIECT NORDIS SINAIA:

- Deși până în prezent nu s-a manifestat un interes concret din partea investitorilor, se vor continua discuțiile pe piața de profil pentru identificarea unor oportunități de colaborare.
- Informațiile vor fi actualizate pe măsură ce vor apărea soluții noi, iar dacă nu vor fi identificate opțiuni viabile, reprezentanții companiei iau în considerare să propună clienților transferul tuturor promisiunilor de vânzare-cumpărare pe proiectul din Brașov.

PROIECT NORDIS BRAȘOV:

- Societatea se află în discuții avansate cu un investitor interesat de finalizarea proiectului, ceea ce va conduce la livrarea imobilelor către cumpărătorii din proiectele din Brașov și eventual Sinaia (dacă nu se identifică alternative).
- După finalizarea negocierilor, va fi prezentată creditorilor modalitatea de colaborare și planul pentru demararea lucrărilor.

PROIECT NORDIS MAMAIA:

- Până în prezent, nu s-a concretizat un interes din partea investitorilor cu care am discutat care să poată fi prezentat creditorilor, însă discuțiile vor continua pentru identificarea unor soluții viabile.
- În lipsa unei alternative externe, proiectul va fi finalizat etapizat din surse proprii ale companiei (inițial din valorificarea activelor excedentare aflate în patrimoniu începând cu blocul 1, care necesită cea mai mică sumă de investit pentru construcție/ întabulare/ transfer de proprietate. Sumele obținute din finalizarea blocului 1 vor fi utilizate/ rulate pentru finalizarea blocului 2, iar ulterior 3 și 4, respectiv parcurile.

Planul privind finalizarea etapizată a Proiectului din Mamaia din surse proprii:

1. Vânzarea unor imobii excedentare/recuperări creanțe pentru generarea a 1 milion de euro: Acest fond va fi utilizat pentru finalizarea și cadastrarea blocului 1 până la sezonul estival 2025, ceea ce va permite finalizarea și transferul dreptului de proprietate pentru aproximativ 110 apartamente.
2. Contractarea unui operator hotelier: se preconizează ca hotelul să fie operat începând cu sezonul estival 2025, pentru unitățile locative deja finisate și mobilate (primele 6 etaje din blocul 1).
3. Valorificarea apartamentelor finalizate libere: Apartamentele libere finalizate vor fi valorificate pentru a genera fondurile necesare finalizării blocului 2.

Pentru acest scenariu, administratorul judiciar, împreună cu reprezentanții Nordis Management SRL, vor întocmi și prezenta creditorilor un buget previzionat care să fundamenteze viabilitatea acestei soluții. Menționăm că oricare dintre soluțiile propuse va fi implementată doar cu acordul creditorilor, asigurându-se transparența și colaborarea în procesul de reorganizare.

I.8. ASPECTE CU PRIVIRE LA MENȚIUNILE OBLIGATORII ALE RAPORTULUI DE ACTIVITATE

În conformitate cu prevederile art. 5 pct. 28 din Legea nr. 85/2014, prin raportarea la elementele obligatorii care trebuie menționate în cadrul raportului de activitate, administratorul judiciar va proceda, la indicarea măsurilor care au fost luate, precum și la menționarea acelor care nu au fost luate în cadrul acestei perioade de raportare:

➤ Persoane de specialitate desemnate potrivit prevederilor art. 61, precum și onorariul acestora
▪ În această perioadă Nu au fost încheiate contracte cu persoane de specialitate desemnate în conformitate cu prevederile art. 61 din Legea nr. 85/2014.
➤ Actele de dispoziție asupra averii debitorului și documentele încheiate în acest sens
▪ În această perioadă nu au fost încheiate acte de dispoziție asupra averii debitoarei.
➤ Încheierea, modificarea sau încetarea unor contracte la care debitorul este parte
▪ În această perioadă au fost încheiate contracte necesare derulării activității curente a societății debitoare.
➤ Promovarea unor acțiuni prevăzute la art. 117-122 sau la art. 169
▪ În această perioadă, nu au fost promovate astfel de acțiuni.
➤ Măsuri privind acordarea unei protecții corespunzătoare creditorului care beneficiază de o cauză de preferință
▪ În această perioadă nu au fost luate astfel de măsuri.
➤ Stadiul efectuării inventarierii

■ Administratorul judiciar a demarat operațiunea de inventariere a patrimoniului debitoarei, aceasta aflându-se în curs de desfășurare.
➤ Situația de încasări și plăți
■ Această situație este prezentată în capitolul II privind „Demersuri pe linie economică”

II. DEMERSURILE ECONOMICE

II.1. Optimizarea structurii de personal și reducerea cheltuielilor salariale

La data de 04.12.2024, administratorul judiciar a recepționat din partea administratorului special al Nordis Management SRL o solicitare de avizare a noii propuneri privind structura personalului angajat.

Conform acestei propuneri, din totalul de 48 de salariați existenți la data de 30.09.2024, administratorul special a propus menținerea a 22 de angajați esențiali pentru desfășurarea activităților curente ale societății.

Implementarea acestei modificări a avut ca efect optimizarea cheltuielilor salariale, prin reducerea fondului lunar de salarii de la 490.224 lei brut (324.504 lei net) conform structurii anterioare, la 311.022 lei brut (201.932 lei net) în conformitate cu structura actualizată.

II.2. Încasări și plăți aferente perioadei 07.10.2024 – 31.12.2024

		Suma (lei)	Suma (lei)	Suma (lei)
	Situație de încasări și plăți	07-31.10.2024	Nov-24	Dec-24
	Încasări			
	Sold initial cont unic de insolvență	0.00	0.00	4,824.00
1	Încasări sume clienți		143,000.00	695,576.00
	Total Încasări	0.00	143,000.00	695,576.00
	Plăți			
1	Deconturi CITR			3,607
2	Plăți salarii personal		137,043	391,156
3	Plăți contribuții sociale și impozite salarii			67,673
4	Plăți închirieri (echipamente)			6,593
5	Plăți chirii și utilități spații comerciale			30,000
6	Plăți utilități (telefonie, internet, energie, etc)			12,128
7	Transport personal și ordine deplasare		1,000	2,620
8	Plăți consultanță vânzări, marketing, IT, HR, juridică			23,685
9	Servicii IT			21,541
10	Plăți comisioane bancare		133	389
11	Plăți diverse			595
	Total Plăți	0.00	138,176.00	559,987.90
	Sold final	0.00	4,824.00	140,412.10

III. OBIECTIVE CE URMEAZĂ A FI ÎNDEPLINITE PÂNĂ LA URMĂTORUL Termen ACORDAT

1. Supravegherea activității curente a societății debitoare;
2. de creanță, întocmirea și publicarea în BPI a tabelului preliminar de creanțe până la 31.01.2025;
3. Finalizarea demersurilor de inventariere.

IV. SOLICITĂRI ADRESATE JUDECĂTORULUI SINDIC

1. Încuviințarea prezentului raport și acordarea unui nou termen de continuare a procedurii insolvenței.

V. ANEXE:

*Anexa nr. 1 – Dovada publicării în BPI nr. 19229/30.10.2024 a Raportul privind propunerea de continuare a perioadei de observație

*Anexa nr. 2 – Dovada publicării în BPI nr. 20460/15.11.2024 a Raportul de activitate nr. 1 privind primele măsuri

*Anexa nr. 3 – Dovada publicării în BPI nr. 23530/31.12.2024 a Raportul de activitate nr.2

*Anexa nr. 4 – Dovada comunicării pe cale electronică a adresei nr. 4912/18.11.2024;

*Anexa nr. 5 – Dovada comunicării pe cale electronică a adresei nr. 4916/18.11.2024;

*Anexa nr. 6 – Extrase de pe site-ul www.portal.just.ro privind dosarele asociate dosarului de fond nr. 13403/3/2024

Cu deosebită considerație,

București
23.01.2025

CITR Filiala București SPRL
Partner
Andra Buțiu

SAE

Subscrisa, în temeiul Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (în continuare Regulamentul) deținem calitatea de operator. Având în vedere faptul că specificul atribuțiilor unui administrator judiciar/lichidator implică și prelucrarea în temeiul Legii Insolvenței și a dispozițiilor legale incidentale a datelor cu caracter personal, vă solicităm respectuos să vă asigurați că orice document pe care ni-l transmiteți și orice comunicare se efectuează cu respectarea dispozițiilor legale ale Regulamentului, că persoanele vizate și-au dat acordul și/sau au cunoștință de acest transfer al datelor lor cu caracter personal și că ne transmiteți doar acele documente adecvate, relevante și limitate la ceea ce e necesar pentru a ne îndeplini atribuțiile. Menționăm, de asemenea, că vom prelucra datele primite strict în scopul gestionării acestei debitoare, într-un mod care asigură securitatea adecvată a acestora, că aceste date vor fi colectate, înregistrate, organizate, structurate, adaptate sau modificate, extrase, consultate, utilizate, divulgate prin transmitere, diseminate sau puse la dispoziție în orice alt mod celorlalți participanți ai procedurii în conformitate cu legea, instrucțiunile instanței și în măsura necesității, și doar pentru a ne îndeplini atribuțiile. De asemenea, vom stoca datele furnizate cu caracter personal pentru o perioadă de 2 ani după finalizarea procedurii de insolvență. Vă garantăm că toți angajații și colaboratorii noștri respectă strict confidențialitatea datelor, că toate datele pe care ni le furnizați, inclusiv datele cu caracter personal, sunt tratate cu respect de către reprezentanții noștri, acestea fiind prelucrate de către echipa de caz care gestionează debitoarea în cauză. Pentru mai multe informații cu privire la politica noastră internă de protecție a datelor cu caracter personal precum și detalii în ceea ce privește drepturile persoanelor vizate de a ne solicita accesul, rectificarea sau ștergerea acestora ori restricționarea prelucrării, dreptul de a se opune prelucrării, precum și dreptul la portabilitatea datelor, sau orice alte întrebări aferente, vă rugăm să ne contactați la următoarea adresă de e-mail: protectia.datelor@citr.ro.

Județul Cluj

Secțiunea I - Profesioniști

1. Societatea CGSRINDELIVERY SERV S.R.L., cod unic de înregistrare: 41816589

ROMÂNIA

Tribunalul Specializat Cluj

STR. DOROBANȚILOR, NR. 2-4

Dosar nr. 890/1285/2023/a1

Termen: 6.02.2025

Citație

emisă la: 22.01.2025

RECLAMANT

1. NR DGRFP CLUJ-NAPOCA-CLUJ NAPOCA, P-ȚA AVRAM IANCU, nr. 19, Județ CLUJ PÂRÂT

Notă: Cu mențiunea prezenta obligatorie la interogatoriu.

2. NR GHEORGHITA SIMONA DANIELA-CLUJ-NAPOCA, SIBIULUI, nr. 4A, Județ CLUJ

Sunteți chemați în această instanță, camera Sala 249, Complet F17, în data de 6 februarie 2025, ora 11.00, sala 249, în cadrul procedurii insolvenței debitoare CGSRINDELIVERY SERV SRL, pentru fond-cerere antrenare raspundere personala materiala.

În caz de neprezentare a părților, se va putea trimite un înscris, judecata urmând a se face în lipsă.

Parafa președintelui instanței,

Grefier,

2. Societatea PRO LEXTEAM CONSTRUCT S.R.L., cod unic de înregistrare: 34204250

CONVOCARE ADUNARE GENERALĂ A CREDITORILOR

S.C. PRO LEXTEAM CONSTRUCT SRL

Nr. 4735 data emiterii: 22.01.2025

1. Date privind dosarul: Număr dosar 626/1285/2024, Tribunalul Specializat Cluj.

2. Arhiva/registratura instanței: Adresa: Calea Dorobanților, nr. 2-4, Cluj Napoca, jud. Cluj, Număr de telefon: 0264-595812, Programul arhivei/registraturii instanței: luni –8³⁰-12³⁰.

3. Debitor: SC PRO LEXTEAM CONSTRUCT SRL (în insolvență, în insolvency, en procedure collective) cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, str. Mogoșoia, nr. 1, parter, bloc G1, Scara 2, ap. 11/B, jud. Cluj, având CUI 34204250 și Număr de Ordine în Registrul Comerțului J12/680/2015;

4. Administrator judiciar: C.I.I. Gherman Cristian Vasile, Cod de identificare fiscală 41643259, sediul social: Mun. Cluj-Napoca, Bd. 21 Decembrie 1989, nr. 57, parter, ap. 6, jud. Cluj, număr matricol IB4962, telefon: 0748211791, e-mail: cii.cristiangherman@gmail.com.