

nr.3894/03.01.2025, publicata în B.P.I. nr.50/03.01.2025, lichidatorul judiciar a convocat adunarea creditorilor pentru data de 17.01.2025.

În data de 17.01.2025, ora 12:00 a avut loc Adunarea Creditorilor, la sediul lichidatorului judiciar din Timișoara, Bv. Revoluției 1989, nr. 3, ap. 5, jud. Timiș. Adunarea Creditorilor a fost legal intrunită, a fost întocmit Procesul-verbal al Adunării Creditorilor, înregistrat sub nr. 3915/17.01.2025, un extras al procesului verbal al adunării creditorilor a fost publicat în BPI nr. 959/20.01.2025.

În data de 20.01.2025, a fost întocmit tabelul definitiv al creanțelor, înregistrat sub nr. 3917/20.01.2025. A fost îndeplinită și procedura de publicare în BPI nr. 1087/21.01.2025.

În data de 22.01.2025, a fost întocmit Raportul privind propunerea de închidere a procedurii simplificate de insolvență pentru debitorul DOVAS TEAM SRL, înregistrat sub nr. 3920/22.01.2025. A fost îndeplinită procedura de publicare în BPI nr. 1327/23.01.2025.

Lichidatorul judiciar a convocat adunarea creditorilor prin Convocarea nr.3956/04.03.2025, publicata în BPI nr.4547 din 04.03.2025, având pe ordinea de zi:

- a. Avansarea sumelor necesare pentru continuarea procedurii insolvenței;
- b. Oportunitatea formulării de către creditorii a acțiunii prevăzute de art.169 din Legea nr.85/2014 ;

În data de 19.03.2025, a avut loc Adunarea Creditorilor, la sediul lichidatorului judiciar din Timișoara, Bv. Revoluției 1989, nr. 3, ap. 5, jud. Timiș. Adunarea Creditorilor a fost legal intrunită, a fost întocmit Procesul-verbal al Adunării Creditorilor, înregistrat sub nr. 3974/19.03.2025, un extras al procesului verbal al adunării creditorilor a fost publicat în BPI nr. 5945/20.03.2025.

Arhivarea documentelor contabile

În data de 07.03.2025, a fost încheiat Contractul de prestări servicii arhivare din data de 07.03.2025. În data de 24.03.2025, au fost predate către SICAR ARCHISERV SRL toate documentele contabile care au aparținut debitorului DOVAS TEAM SRL. A fost încheiat procesul verbal de predare-primire din data de 24.03.2025.

Dosarul asociat nr. 29907/3/2024/a1.

În data de 10.03.2025, a fost înregistrată cererea de antrenare formulată de creditorul unic D.G.R.F.P.București -AJFP sector 6, care a făcut obiectul dosarului nr. 29907/3/2024/a1

La termenul de judecată, din data de 16.05.2025, Tribunalul București, a respins ca neîntemeiată, cererea formulată de D.G.R.F.P. București. Împotriva acestei hotărâri, în data de 03.06.2025, D.G.R.F.P. București a formulat apel.

Prin Decizia civilă nr.1384/A din 11.11.2025, pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr.29907/3/2024/a1, a fost respins ca nefondat apelul formulat de D.G.R.F.P.București. Definitivă.

Concluzii: Având în vedere faptul că societatea debitoare nu deține în patrimoniu bunuri care să poată fi valorificate în procedura și nici nu au fost identificate fapte de natură celor prevăzute de art.169 din Legea nr. 85/2014, va solicităm, să constatați îndeplinită condiția prevăzută de art. 174 alin 1, privind închiderea procedurii simplificate a falimentului.

Solicitați adresate instanței de judecată:

- aprobarea prezentului raport de activitate;
- confirmarea lichidatorului judiciar C.I.I.Daogaru Petrisor -Liviu, conform Proces-verbal al Adunării Creditorilor, nr. 3915/17.01.2025;
- stabilirea onorariului lichidatorului judiciar, a cărui plată se va face din fondurile speciale aflate în administrarea Unpir București, în temeiul art. 39 al. 4 din Legea insolvenței;
- INCHIDEREA procedurii simplificate de insolvență în baza art. 174 din Legea nr. 85/2014, dezinvestirea lichidatorului judiciar și radierea societății din evidențele ORC București.

DOVAS TEAM SRL

Prin lichidator judiciar

C.I.I. Dăogaru Petrișor – Liviu

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

Nr. ieșire CITR: 15185/14.11.2025

Raportul intermediar de activitate al administratorului judiciar privind analiza situației unităților locale aferente proiectului NORDIS MAMAIA WAVE

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	-

Termen||17.11.2025 ora 10:00

CUPRINS

1. PREAMBUL 3	
2. METODOLOGIA UTILIZATĂ	14
3. PROCEDURA DE ANALIZĂ	15
4. PREZENTAREA DETALIATĂ A SITUAȚIEI UNITĂȚILOR LOCATIVE (DEZVOLTATE ȘI ÎN CURS DE DEZVOLTARE)	17
5. DETALIEREA NECONCORDANȚELOR IDENTIFICATE DE ADMINISTRATORUL JUDICIAR	24
6. CONCLUZII	25
7. PAȘI PENTRU EXECUTAREA PROMISIUNILOR DE VÂNZARE-CUMPĂRARE	27
8. ANEXE	31

RAPORTUL INTEREDIAR DE ACTIVITATE AL ADMINISTRATORULUI JUDICIAR PRIVIND ANALIZA SITUAȚIEI UNITĂȚILOR LOCATIVE AFERENTE PROIECTULUI NORDIS MAMAIA WAVE

1. PREAMBUL

■ Scopul raportului

Scopul analizei efectuate de administratorul judiciar a fost determinarea situației juridice a fiecărei unități locative, inclusiv identificarea eventualelor suprapuneri de convenții asupra aceleiași unități. Obiectivul final a constat în obținerea unei imagini clare asupra activelor și pasivelor societății, în contextul în care pentru parcurgerea următoarelor etape ale procedurii insolvenței, respectiv depunerea unui plan de reorganizare, este imperios necesară claritatea în dimensionarea corectă a activelor și pasivelor companiei.

În ceea ce privește cele trei proiecte aflate în dezvoltare la momentul deschiderii procedurii de insolvență – Nordis Mamaia Wave, Brașov și Sinaia – proiectul Nordis Mamaia Wave prezintă cea mai mare semnificație, atât din perspectiva gradului de realizare a construcțiilor comparativ cu proiectul comercial, cât și datorită numărului considerabil de convenții încheiate pentru unitățile locative.

Proiectele din Brașov și Sinaia se află încă în stadii incipiente, nefiind ridicate construcțiile, iar numărul de convenții încheiate este relativ redus comparativ cu proiectele comerciale. De asemenea, în ceea ce privește solicitările de clarificare primite de la creditori, cele mai numeroase au vizat proiectul Nordis Mamaia Wave.

Având în vedere volumul semnificativ al documentației și importanța prioritizării acțiunilor, administratorul judiciar a acordat prioritate clarificării situației convențiilor pentru proiectul Nordis Mamaia Wave. Prin urmare, analiza prezentată în cadrul acestui raport se limitează la proiectul Nordis Mamaia Wave.

Recomandăm creditorilor parcurgerea întregului material, pentru a avea o imagine cât mai fidelă asupra analizei cuprinse în acesta.

■ Context

Procedura insolvenței societății NORDIS MANAGEMENT SRL s-a deschis în data de 07.10.2024, fiind în prezent în perioadă de observație. Procedura de insolvență a companiei s-a caracterizat încă de la început printr-un grad ridicat de complexitate, determinat de factori precum numărul semnificativ de creditori, valoarea considerabilă a masei credale, precum și dificultatea spețelor juridice generate de specificul proiectului dezvoltat. Deși elementele care contribuie la această complexitate sunt numeroase, prezentăm în continuare câteva date relevante care ilustrează dimensiunea și dificultatea proiectului:

1228	Numar creditori
900,054,728.77 mil. lei	Masă credală- creanțe solicitate
721,711,559.44 mil. lei	Masă credală – creanțe acceptate
304	Cărți funciare
583	Litigii (dosare asociate)
3	Proiecte în curs de dezvoltare

De la data deschiderii procedurii și până în prezent, administratorul judiciar a prezentat, prin intermediul rapoartelor de activitate, informații referitoare la stadiul proiectului Nordis Mamaia Wave, atât din perspectivă comercială, conform prezentărilor realizate de companie, cât și din perspectivă juridică, reflectată prin analiza cărților funciare și a autorizațiilor de construire existente.

Având în vedere scopul prezentului raport, corelat cu interesul fiecărui creditor de a identifica situația particulară a imobilului pentru care a încheiat convenția, reluăm mai jos principalele informații relevante privind proiectul imobiliar, având în vedere pe de-o parte proiectul comercial pus la dispoziție de companie, iar pe de altă parte cărțile funciare, promisiunile de vânzare, respectiv autorizațiile de construcție:

i. Descrierea proiectului conform planului de afaceri prezentat de NORDIS MANAGEMENT SRL:

- Hotel de 5 stele compus din 4 clădiri (2 corpuri cu destinația hotel și 2 cu destinația rezidențială), cu 730 camere de hotel și 670 apartamente rezidențiale (aproximativ 1.400 unități locative);

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 25397/18.11.2025
Secțiunea persoane juridice

- Curte interioară cu terase și parc;
- 9 cafenele, restaurante și o galerie comercială cu o suprafață netă închirială de aproximativ 1.500 mp;
- Cinematograf VIP, 6 săli de conferință, locuri de joacă pentru copii și business lounge;
- Centru de Wellness și Spa de 3.200 mp;
- Plajă privată de 10.000 mp.

Implementarea proiectului a debutat în anul 2019, societatea adoptând strategia de construcție simultană a celor 4 corpuri de clădire. În intervalul 2019 – prezent, proiectul a traversat mai multe etape de execuție, după cum urmează:

Stadii execuție	Corpul 1	Corpul 2	Corpul 3	Corpul 4	Piscine și recepție
2019- 2020	Inițierea proiectului și lucrări pregătitoare; Structura clădirii	N/A	N/A	N/A	N/A
2020-2021	Lucrări de compartimentare și închideri	Inițierea proiectului și lucrări pregătitoare Structura clădirii	Inițierea proiectului și lucrări pregătitoare	N/A	Inițierea proiectului (layout) și lucrări pregătitoare
2021-2022	Dotări și finisaje interioare	Lucrări de compartimentare și închideri	Structura clădirii	Inițierea proiectului și lucrări pregătitoare Structura clădirii	Inițiere structură și finalizare structură
2022-2023	Mobilare și detalii finale	Dotări și finisaje interioare	Lucrări de compartimentare și închideri	Lucrări de compartimentare și închideri	Instalații și finisaje
2025	Turnare ~50% placă et.13 Finisaje interioare (montare mozaic și tapet parțial et.10)	-	-	-	-

*Notă: La data întocmirii prezentului raport, sunt sistate lucrările din cauza lipsei de fonduri. Prezentarea stadiilor de execuție a fost realizată în baza informațiilor comunicate de companie.

ii. Situația din acte. Conform extraselor de carte funciară de informare obținute de administratorul judiciar, situația juridică a imobilelor este următoarea:

Corp construcție	Adresa	Documentație cadastrală	
		Teren	Construcție
C1	Loc. Navodari, str Brizei nr. 3-5 Lot 1, Jud. Constanța	Teren în suprafață de 1.564 mp, înscris în CF 123544	Construcție înscrisă în CF nr.123544-C1, tip Aparthotel P+9E+E tehnic cu restaurant la parter edificat în anul 2020. Suprafață construită desfășurată = 18.489 mp
C2	Loc. Navodari, str. Brizei nr. 3-5 Lot 2, Jud. Constanța	Teren în suprafață de 1.629 mp, înscris în CF 123545	Construcție înscrisă în CF nr.123545-C1, tip Aparthotel P+9E cu Supanta+10E și spatii tehnice.
C3	Loc. Navodari, str Brizei nr. 7, Jud. Constanța, Lot 1	Teren în suprafață de 1.798 mp, înscris în CF 124646	Construcție înscrisă în CF 124646- C1, tip Aparthotel P+supanta+12E cu spatii comerciale, suprafata construită desfășurată = 22.156 mp (din care balcoane 4262 mp). Anul edificării: 2022
C4	Loc. Navodari, Str DC86, nr. Lot 1/2/2/1, Jud. Constanța, Trup Mamaia Nord	Teren în suprafață de 4.384 mp, înscris în CF 119578	Construcție înscrisă în CF 119578- C1, tip Aparthotel autorizat P+9E+Sp. tehnice și parcare auto la stadiul fizic de 25% actual P+4E edificat în anul 2021. Suprafață totală construită desfășurată = 8470 mp

Teren	Loc. Navodari, Str BRIZEI, nr. 3-5 Lot 3, Jud. Constanta	Teren în suprafață de 4.537 mp înscris în CF 123546	123546-C1- Recepție executată la stadiul fizic de 80% în anul 2021. Suprafața construită desfasurată = 210 mp 123546-C2-mp- Piscina executată la stadiul fizic de 50% în anul 2021. Suprafața construită desfasurată = 220 mp
Teren	Loc. Năvodari, Bd. MAMAIA NORD (DC 86), nr. LOT B, Jud. Constanta, Lot 2/2/2, Lot 2/2/3, Lot 2/2/4, Lot 2/1, Lot 2/2, Lot 2/3	Teren intravilan în suprafață de 3.534 mp, înscris în CF 116458	116458-C1 - S. construită la sol: 12 mp; Bungalou C10 cu suprafață construită desfasurată = 12 mp. Construcție edificată în anul 1996. 116458-C2 - S. construită la sol: 11 mp; Bungalou C11 cu suprafață construită desfasurată = 11 mp; Construcție edificată în anul 1996. 116458-C3 - S. construită la sol: 12 mp; Bungalou C12 cu suprafață construită desfasurată = 12 mp; Construcție edificată în anul 1996. 116458-C4 - S. construită la sol: 26 mp; Grup Sanita C15 cu suprafață construită desfasurată = 26 mp; Construcție edificată în anul 1996. 116458-C5 - S. construită la sol: 12 mp; Bungalou C13 cu suprafață construită desfasurată = 12 mp; Construcție edificată în anul 1996. 116458-C6 - S. construită la sol: 11 mp; Bungalou C14 cu suprafață construită desfasurată = 11 mp; Construcție edificată în anul 1996. 116458-C7 - S. construită la sol: 11 mp; Bungalou C16 cu suprafață construită desfasurată = 11 mp; Construcție edificată în anul 1996. 116458-C8 - S. construită la sol: 11 mp; Bungalou C17 cu suprafață construită desfasurată = 11 mp; Construcție edificată în anul 1996.
Teren	Loc. Năvodari, str. Brizei nr. 7, Jud. Constanța, Lot 2	Teren liber de construcții în suprafață de 807 mp, înscris în CF 124647	-
Teren	Loc. Năvodari, str. Brizei nr. 7, Jud. Constanța, Lot 3	Teren liber de construcții în suprafață de 1.148, înscris în CF 124648	-

Din perspectiva autorizațiilor de construire obținute de companie până la data deschiderii procedurii, proiectele prezentau următoarea configurație:

Nr. crt.	Denumirea beneficiarului	Corp	Nr. act	Nr. CF	Autorizația obținută	Observații- status actual
1	De Silva Intermed SRL și Nordis Management SRL	1	279/25.04.2019	117782	Autorizația de construire AC 279/25.04.2019 emisă de Primaria orașului Navodari prin care au fost autorizate executarea lucrărilor de construire pentru: construire imobil P+9E -Aparthotel cu restaurant la parter, piscina și parcare auto. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 de luni de la data începerii efective a lucrărilor, situație în care perioada de valabilitate a	Pentru corpul 1 al proiectului Nordis Mamaia, compania a întreprins demersuri și a obținut autorizația de construire pentru un imobil cu regimul de înălțime P+13E, precum și pentru 298 de locuri de parcare. Regimul de înălțime actual construit: P+12E și parțial et.13

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 25397/18.11.2025
Secțiunea persoane juridice

					autorizatiei de extinde pe intrega durata de executie a lucrarilor autorizate. Termenul de valabilitate a autorizatiei este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrarile de executie autorizate.	(restaurantul de la parter include și mezanin - vestiare angajati). Regimul de inaltime receptionat conform OCPI:P+9E+ E. tehnic
2	De Silva Intermed SRL și Nordis Management SRL	1	105/11.03.2021	117782	Autorizatia de construire nr. 105/11.03.2021 emisa de Primaria orasului Navodari prin care au fost autorizate executarea lucrarilor de construire pentru: Recompartimentari interioare, modificari fatade și supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafata desfasurata conform legii 50/1991 imobil în curs de executie autorizat cu AC 279/2019, pe imobilul situat în str. Brizei FN, nr.cad.117782. Durata de executie a lucrarilor este de 24 de luni de la data inceperii efective a lucrarilor, situatie în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intrega durata de executie a lucrarilor autorizate. Termenul de valabilitate a autorizatiei este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrarile de executie autorizate.	
3	Nordis Management SRL	1	229/21.07.2023	123544, 123545, 123546	Autorizatie de construire nr. 229/21.07.2023 emisa de Primaria orasului Navodari prin care au fost autorizate executarea lucrarilor de: modificare proiect în curs de executie autorizat cu AC 279/2019 și AC 105/2021 prin extindere, supraetajare, amenajare spatii tehnice, modificare fatade, realizare pergole, modificari și compartimentari interioare la imobil Aparthotel cu restaurant și spatii comerciale- intrare în legalitate. Conform anexei la autorizatie: Regimul de inaltime propus pentru modificare este P+13E, locurile de parcare pentru imobilul propus pentru modificare sunt 298 amenajate integral pe terenul proprietatea Nordis Management pe terenurile cu nr. cad: 117782,119579,119578, 116458.	

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 25397/18.11.2025

Secțiunea persoane juridice

4	Nordis Management SRL	2	862/28.11.2019	117782	Autorizatia de construire nr.862/28.11.2019 emisa de Primaria orasului Navodari prin care au fost autorizate executarea lucrarilor pentru construirea imobil P+9E - Aparthotel cu spatii comerciale, corp receptie parter și piscina exterioara.	Pentru corpul 2 al proiectului Nordis Mamaia, compania a intreprins demersuri și a obtinut autorizatia de construire pentru un imobil cu regimul de inaltime P+Supanta+13E,
5	Nordis Management SRL	2	176/22.04.2021	117782	Autorizatia de construire nr.176/22.04.2021 emisa de Primaria orasului Navodari prin care a fost autorizata executarea lucrarilor de recompartimentare interioare, modificari fatade și supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafata desfasurata conform legii 50/1991 imobil în curs de executie autorizat cu AC 862/2019.	precum și pentru 298 de locuri de parcare (comune cu cele aferente corpului 1). Regimul de inaltime actual construit: P+12 E.Regimul de inaltime receptionat: conform OCPI P+10 E și spatii tehnice.
6	Nordis Management SRL	2	235/30.07.2024	117782	Autorizatia de construire nr.235/30.07.2024 emisa de Primaria orasului Navodari prin care a fost autorizata executarea lucrarilor pentru modificare proiect în curs de executie autorizat cu AC 862/2019 și AC 176/2021 prin extindere, supraetajare, amenajare spatii tehnice, modificare fatade, realizare pergole, modificari și recompartimentari interiroare la imobil Aparthotel cu SPA, restaurant și spatii comerciale cu incadrarea în reglementarile urbanistice aprobate - intrare în legalitate. Conform anexei la autorizatie: Regimul de inaltime propus pentru modificare este P+Supanta+13E, locurile de parcare pentru imobilul propus pentru modificare sunt 298 amenajate integral pe terenul proprietatea Nordis Management pe terenurile cu nr. cad: 117782,119579,119578, 116458.	
7	Nordis Management SRL	3	40/04.02.2021	119579	Autorizatia de construire nr.40/04.02.2021 emisa de Primaria orasului Navodari prin care a fost autorizata executarea lucrarilor de construire pentru executie autorizat cu Imobil P+9E+ Spatii Tehnice-Aparthotel spatii comerciale și piscina exterioara.	Pentru corpul 3 al proiectului Nordis Mamaia, compania a intreprins demersuri și a obtinut autorizatia de construire pentru un imobil cu regimul de inaltime P+13E+Spatii tehnice,
8	Nordis Management SRL	3	367/03.10.2022	119578	Autorizatia de construire nr. 367/03.10.2022 emisa de Primaria orasului Navodari prin care a fost autorizata executarea	precum și pentru 282 de locuri de parcare (comune cu cele aferente corpurilor 1

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

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 25397/18.11.2025
Secțiunea persoane juridice

					lucrarilor de construire pentru modificare proiect în curs de executie autorizat cu AC40/04.02.2021 prin extindere, supraetajare, amenajare spatii tehnice, modificare fatade, realizare pergole, modificari și recompartimentari interiroare la imobil Aparthotel cu restaurant și spatii comerciale cu incadrarea în reglementarile urbanistice aprobate- intrare în legalitate. Conform anexei la autorizatie: Regimul de inaltime propus pentru modificare este P+13E+Sp. tehnic, locurile de parcare pentru imobilul propus pentru modificare sunt 282 amenajate integral pe terenul proprietatea Nordis Management pe terenurile cu nr. cad: 117782,119579,119578, 116458.	și 2). Regimul de inaltime actual construit: P+supanta+12E.
9	Nordis Management SRL	4	7/18.01.2021	119578	Autorizatia de construire nr. 7/18.01.2021 emisa de Primaria orasului Navodari prin care a fost autorizata executarea lucrarilor de construire pentruImobil P+9E+ Spatii Tehnice -Aparthotel cu spatii comerciale și parcare auto.	Pentru corpul 4 al proiectului Nordis Mamaia, compania a intreprins demersuri și a obtinut autorizatie de construire pentru P+ 13 E+ Spatii tehnice și 280 de locuri de parcare (comune cu cele ale corpului 1, 2 și 3).
10	Nordis Management SRL	4	234/30.07.2024	119578	Autorizatia de construire nr.234/30.07.2024 emisa de Primaria orasului Navodari prin care a fost autorizata executarea lucrarilor de modificare proiect în curs de executie autorizat cu AC7/18.01.2021 prin extindere, supraetajare, amenajare spatii tehnice, modificare fatade, realizare pergole, modificari și recompartimentari interioare la imobil Aparthotel cu restaurant și spatii comerciale cu incadrarea în reglementarile urbanistice aprobate- intrare în legalitate. Conform anexei la autorizatie: Regimul de inaltime propus pentru modificare este P+13E+Sp. tehnic, locurile de parcare pentru imobilul propus pentru modificare sunt 280 amenajate integral pe terenul proprietatea Nordis Management pe terenurile cu nr. cad: 117782,119579,119578, 116458.	Regimul de inaltime actual construit: P+12 E. Regimul de inaltime receptionat conform OCPI: Stadiul fizic de 25% respectiv P+4E edificat în anul 2021.

Notă: Raportat la faptul că ultimele autorizații de construire au fost obținute în anul 2024, precum și faptul că prevederile

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

obligatorii menționate în cuprinsul acestora: „Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate”, administratorul judiciar a formulat solicitări către administratorul special pentru comunicarea stadiului actual al autorizațiilor, respectiv pentru a confirma dacă au fost transmise către instituțiile abilitate notificările privind începerea executării lucrărilor.

Având în vedere că administratorul special nu a răspuns solicitărilor formulate de administratorul judiciar, subscrisa a solicitat informații instituțiilor către care Nordis avea obligația de a transmite notificările, respectiv Inspectoratul de Stat în Construcții și Primăria Orașului Năvodari:

■ Inspectoratul de Stat în Construcții. În urma răspunsului primit de la această instituție, înregistrat sub nr. 8194/15.09.2025, rezultă că singurele comunicări privind începerea executării lucrărilor au fost efectuate în perioada 2019–2021, după cum urmează:

1. Obiectiv de investiții, orașul Năvodari, str. Brizei, jud. Constanța, nr. cad. 117782
 - Comunicare privind începerea execuției lucrărilor, formular F14, transmisă de SC DE SILVA SRL, SC NORDIS MANAGEMENT SRL și înregistrată la IJC Constanța DO_91277/03.05.2019, pentru AC 279/25.04.2019
 - Comunicare privind începerea execuției lucrărilor, formular F14, transmisă de SC NORDIS MANAGEMENT SRL și înregistrată la IJC Constanța DO_91552/15.03.2021, pentru AC 105/11.03.2021
2. Obiectiv de investiții, orașul Năvodari, str. Brizei, jud. Constanța, nr. cad. 117782
 - Comunicare privind începerea execuției lucrărilor, formular F14, transmisă de SC NORDIS MANAGEMENT SRL și înregistrată la IJC Constanța DO_163242/06.05.2021, pentru AC 176/22.04.2021
 - Comunicare privind începerea execuției lucrărilor, formular F14, transmisă de SC NORDIS MANAGEMENT SRL și înregistrată la IJC Constanța DO_163875/06.05.2021, pentru AC 862/28.11.2019
3. Obiectiv de investiții, orașul Năvodari, str. Brizei, jud. Constanța, nr. cad. 119579
 - Comunicare privind începerea execuției lucrărilor, formular F14, transmisă de SC NORDIS MANAGEMENT SRL și înregistrată la IJC Constanța DO_86902/11.03.2021, pentru AC40/04.02.2021
4. Obiectiv de investiții, orașul Năvodari, str. Brizei, jud. Constanța, nr. cad. 119578
 - Comunicare privind începerea execuției lucrărilor, formular F14, transmisă de SC NORDIS MANAGEMENT SRL și înregistrată la IJC Constanța DO_86941/11.03.2021 pentru AC 7/18.01.2021.

■ Primăria Orașului Năvodari. În urma răspunsului primit, înregistrat sub nr. 8754/30.09.2025, rezultă că singurele comunicări privind începerea executării lucrărilor au fost efectuate în perioada 2019–2021, după cum urmează:

1. Pentru AC 279/25.04.2019 a fost înregistrat anunț de începere 25157/03.05.2019.
2. Pentru AC 105/11.03.2021 nu a fost înregistrat anunț de începere la Primăria Orașului Năvodari.
3. Pentru AC 229/21.07.2023 nu a fost înregistrat anunț de începere la Primăria Orașului Năvodari.
4. Pentru AC 862/28.11.2019 a fost înregistrat anunț de începere 32575/07.05.2021.
5. Pentru AC 176/22.04.2021 a fost înregistrat anunț de începere 32141/06.05.2021.
6. Pentru AC 235/30.07.2024 nu a fost înregistrat anunț de începere la Primăria Orașului Năvodari.
7. Pentru AC 40/04.02.2021 a fost înregistrat anunț de începere 18429/11.03.2021.
8. Pentru AC 367/03.10.2022 nu a fost înregistrat anunț de începere la Primăria Orașului Năvodari.
9. Pentru AC 7/18.01.2021 a fost înregistrat anunț de începere 18427/11.03.2021.
10. Pentru AC 234/30.07.2024 nu a fost înregistrat anunț de începere la Primăria Orașului Năvodari.

Având în vedere lipsa răspunsului din partea administratorului special, coroborată cu informațiile primite de la Inspectoratul de Stat în Construcții și de la Primăria Orașului Năvodari administratorul judiciar constată că nu a identificat nicio comunicare privind începerea execuției lucrărilor efectuată de Nordis Management SRL în termen de un an de la obținerea autorizațiilor de construire (AC 229/21.07.2023 pentru Corp 1, AC 235/30.07.2024 pentru Corp 2, AC 367/03.10.2022 pentru Corp 3, AC 234/30.07.2024 pentru Corp 4). În acest context, nu poate fi concluzionat că există autorizații de construire valabile în prezent.

Totuși, având în vedere gradul ridicat de specializare necesar pentru analiza documentației care a stat la baza autorizării construcțiilor, administratorul judiciar va consulta un specialist în domeniul tehnic pentru examinarea autorizațiilor de construire, raportat la execuția efectivă a lucrărilor, cu scopul de a determina statusul actual al proiectului și modalitățile prin care lucrările pot fi continuate.

Contractarea serviciilor acestui consultant tehnic este esențială pentru a putea avansa în procedură. În prima etapă, consultantul va analiza documentația existentă și va indica pașii necesari pentru reautorizare, precum și documentele suplimentare ce trebuie pregătite. Ulterior, în a doua etapă, în măsura în care analiza va confirma posibilitatea obținerii unor noi autorizații, va fi întocmit un buget detaliat privind costurile aferente finalizării proiectului.

iii. Situația de fapt constatată cu ocazia inventarierii bunurilor:

De la deschiderea procedurii până la data întocmirii prezentului raport, administratorul judiciar a efectuat mai multe vizite la imobil, împreună cu un reprezentant desemnat de companie, pentru a stabili situația de fapt. În urma inspecțiilor realizate, s-au constatat următoarele:

➤ Corpul 1: are regim de înălțime actual construit P+12E și parțial etaj 13 (restaurantul de la parter include și mezanin - vestiare angajați). Conform actelor cadastrale sunt cadastrate P+9E+E tehnic. Primele 6 etaje sunt finisate și dotate în totalitate. Începând cu etajul 7 gradul de finisare scade, totuși fiind unul destul de avansat. Sunt montate tâmplăriile exterioare, utilitățile racordate și marea majoritate a apartamentelor au instalațiile sanitare montate.

În anul 2025 au fost realizate lucrări constând în turnarea a aproximativ 50% din placa peste etajul 13. De asemenea au

fost realizate și lucrări de finisare, constând în: montaj mozaic în balcoane pentru cele 34 de apartamente de la etajul 10 și montaj tapet decorativ în 17 apartamente de la etajul 10.

➤ Corpul 2 are regim de înălțime actual construit P+12E. Conform documentelor emise de OCPI, recepția a fost realizată pentru un imobil cu regim de înălțime P+9E cu supanță, +10E + etaj tehnic compartimentat, de asemenea etajul 9 a fost recepționat ca având supanță. Cu toate acestea, în prezent, situația faptică arată că etajul 9 nu dispune de supanță și este similar ca structură cu celelalte etaje, având o continuitate funcțională cu etajul 10. Doar primul etaj are finisajele aproape complete.

➤ Corpul 3 are regimul de înălțime actual construit: P+supanță+12E. Conform documentelor emise de OCPI recepția a fost realizată pentru P+supanță+12E. Construcția se află în diverse stadii de finisare mai incipiente raportat la primele 2 corpuri. Nu sunt montate toate tâmplăriile exterioare și s-au refăcut recompartimentări care necesită ajustări suplimentare inclusiv pentru partea de utilități.

➤ Corpul 4 are regimul de înălțime actual construit: P+12E. Conform documentelor emise de OCPI regimul de înălțime recepționat: Stadiul fizic de 25% respectiv P+4E edificat în anul 2021. Construcția se află în diverse stadii de finisare mai incipiente raportat la primele 2 corpuri. Nu sunt montate toate tâmplăriile exterioare și s-au refăcut recompartimentări care necesită ajustări suplimentare inclusiv pentru partea de utilități.

În ceea ce privește clădirea recepției hotelului și piscina (situate între Corpul 1 și Corpul 2), conform documentelor OCPI, recepția a fost executată la stadiul fizic de 80% în anul 2021, iar piscina la stadiul fizic de 50% în același an. În prezent, lucrările sunt finalizate. De asemenea, deasupra recepției se află un mezanin cu destinația de bar.

Notă: În urma vizitelor efectuate la proiectul Nordis Mamaia, administratorul judiciar a desfășurat inspecții având ca obiect inventarierea bunurilor și identificarea stadiului general de execuție. Cu această ocazie au fost identificate recompartimentări în cadrul unor unități locative.

Având în vedere necesitatea obținerii unei situații detaliate pentru fiecare unitate, corelată cu realitatea din teren, precum și faptul că raportul de evaluare al imobilelor se află în curs de finalizare – raport ce va analiza fiecare unitate atât din perspectivă juridică, cât și factuală – menționăm că, la acest moment, recompartimentările au fost doar constatate și reflectate în analiză ca status. Ulterior finalizării rapoartelor de evaluare, în măsura în care concluziile acestora o vor impune, statusul fiecărei unități locative și al convențiilor analizate va fi actualizat corespunzător.

În ceea ce privește locurile de parcare, deși în autorizațiile de construire aferente celor 4 blocuri sunt menționate locuri de parcare propuse spre amenajare pe terenul proprietatea Nordis Management, respectiv pe loturile de teren identificate cu nr. cad: 117782, 119579, 119578 (în jurul blocurilor 1, 2, 3, 4) și pe terenul 116458 (situat vis-a-vis de cele 4 corpuri, langa lacul Siutghiol), cu ocazia efectuării inspecției nu au fost identificate locuri de parcare individualizate.

iv. Reprezentarea grafică a proiectului Nordis Mamaia Wave, elaborată pe baza informațiilor prezentate anterior, integrează atât datele comunicate de companie privind proiectul comercial, situația juridică reflectată în cărțile funciare și autorizațiile de construire, cât și constatările administratorului judiciar rezultate în urma inspecției efectuate la imobil.

Bloc 1					Bloc 2					Bloc 3					Bloc 4				
Proiect	Autorizatie	Recepțional			Proiect	Autorizatie	Recepțional			Proiect	Autorizatie	Recepțional			Proiect	Autorizatie	Recepțional		
Etaje	comercial	22921.07.2023	Construit	OCPI	Etaje	comercial	23930.07.2024	Construit	OCPI	Etaje	comercial	36703.10.2022(P+13E+Sp tehnic)	Construit	OCPI	Etaje	comercial	23430.07.2024	Construit	OCPI
13	13	13	50%		13	13	13			14	14				14	14			
12	12	12	12		12	12	12	12		13	13	13 supanță	supanță		13	13	13		
11	11	11	11		11	11	11	11 Sp. Tehnic		12	12	12	12	12	12	12	12	12	
10	10	10	10	Et tehnic	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
9	9	9	9		9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
8	8	8	8		8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
7	7	7	7		7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
6	6	6	6		6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
5	5	5	5		5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
4	4	4	4		4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
3	3	3	3		3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
2	2	2	2		2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
1	1	1	1		1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter	Porter

AC 22921.07.2023 - 298 locuri de parcare
AC 23430.07.2024 - 280 locuri de parcare
AC 23930.07.2024 - 298 locuri de parcare
Notă: Locurile de parcare nu au fost construite

v. Tipologia unităților dezvoltate și propuse spre dezvoltare în cadrul proiectului. Identificarea unității în cadrul proiectului.

În conformitate cu proiectul comercial comunicat de administratorul special al companiei, în cadrul proiectului Nordis Mamaia Wave au fost propuse spre dezvoltare mai multe tipologii de apartamente – de o cameră, două camere, trei camere și tip penthouse – fiecare având suprafețe și configurații distincte, fiind atribuite denumiri specifice (ex.: BARI, MALAGA, PALMA, CAPRI etc.).

La momentul perfectării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare, unitățile imobiliare promise spre vânzare au fost identificate utilizând denumiri de tipul „Apartament tip CAPRI nr. H409”, fiecare contract având anexat relevul corespunzător, în care unitatea figura sub denumirea „STUDIO TIP CAPRI 5 H.409”.

Având în vedere:

- numărul semnificativ de convenții încheiate între companie și promitenți, precum și
- faptul că, la momentul încheierii acestor convenții, numărul comercial utilizat de companie (ex.: „H409”) a reprezentat un identificator unic al apartamentului, în condițiile inexistenței unui număr cadastral individual alocat la acel moment,

menționăm că, pentru analiza efectuată, administratorul judiciar a utilizat numărul comercial ca element de referință, întrucât, în cele mai multe cazuri, promitenții cumpărători au avut acces exclusiv la acest element de identificare, acesta fiind menționat expres în descrierea obiectului Promisiunilor de vânzare-cumpărare.

Pentru identificarea corelațiilor dintre numerele comerciale, tipologia unităților și numerele cadastrale, administratorul judiciar a utilizat proiectul comercial pus la dispoziție de companie în format editabil, în cadrul căruia au fost menționate: numerele comerciale, tipologia apartamentelor (sub denumirile specifice) precum și numerele cadastrale aferente unităților care au fost între timp intabulate.

De la data deschiderii procedurii de insolvență și până în prezent, acest proiect comercial, furnizat în format editabil (fișier Excel), a reprezentat singura bază de date transmisă de administratorul special în care a fost consemnat numărul comercial aferent fiecărei unități pe baza căreia s-a putut efectua o corelație între convențiile încheiate și apartamente.

Deși au fost formulate numeroase solicitări, administratorului judiciar nu i-a fost comunicat proiectul comercial utilizat pentru emiterea autorizației, proiect care ar fi trebuit să conțină numerele comerciale utilizate în convențiile încheiate și care a stat la baza dezvoltării ansamblului imobiliar, precum și a reconfigurărilor ulterioare. În lipsa acestui document, administratorul judiciar a utilizat, pentru realizarea analizei, proiectul comercial furnizat în format editabil.

Legenda pentru identificarea imobilului prin intermediul numărului comercial:

- Litera din cadrul numărului comercial indică corpul clădirii* în care se află unitatea;
- Prima cifră sau primele două cifre indică etajul la care se situează unitatea;
- Ultimele două cifre reprezintă numărul apartamentului pe acel etaj.

Exemplu: Numărul comercial ”H409” se referă la o unitate situată în corpul 4, etajul 4, apartamentul nr. 09.

* Corpul 1 include scările A și B, Corpul 2 include scările C și D, Corpul 3 include scările E și F, Corpul 4 cuprinde scările G și H

Tipurile de unități locative dezvoltate în Nordis Mamaia Wave				
Corp 1 (SCĂRI A și B)	Tip apartament	S.T. (mp)	S.C. (mp)	S. Teras (mp)
	Malaga	41	28	13
	Vera	35	30	5
	Mallorca	37	29	8
	Capri	40	32	8
	Ibiza	45	36	9
	Palma	44	36	8
	Valencia	64	34	30
	Tenerife	53	38	15
	Bari	53	43	10
	Rimini	69	56	13
	Bali	104	64	40
	Bora-Bora	137	92	45
	A1105 PREZIDENTIAL	179.32	129.68	49.64
	B1105 PREZIDENTIAL	184.84	55.9	55.9
	PENTHOUSE TIP 1	196.61	128.02	68.59
	PENTHOUSE TIP 2	173.07	131.53	41.54
	PENTHOUSE TIP 3	183.89	133.96	49.93
	PENTHOUSE TIP 4	229.47	157.45	72.02
Corp 2 (SCĂRI C și D)	Tip apartament	S.T. (mp)	S.C. (mp)	S. Teras (mp)

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 25397/18.11.2025
Secțiunea persoane juridice

	Malaga	41	28	13
	Vera	35	30	5
	Mallorca	37	29	8
	Capri	40	32	8
	Ibiza	45	36	9
	Palma	44	36	8
	Valencia	64	34	30
	Tenerife	53	38	15
	Bari	53	43	10
	Rimini	69	56	13
	Bali	104	64	40
	Bora-Bora	137	92	45
Corp 3 (SCĂRI E și F)	Tip apartament	S.T. (mp)	S.C. (mp)	S. Terasa (mp)
	Malaga	39	28	11
	Vera	37	29	8
	Mallorca	37	30	7
	Capri	36	29	7
	Ibiza	42	33	9
	Palma	44	36	8
	Valencia	67	35	32
	Tenerife	54	43	11
	Bari	58	46	12
	Rimini Atipic	68	53	15
	Rimini	73	58	15
	Rimini Plus	82.52	64.2	18.32
	Bali	109	65	44
	Bora-Bora	146	93	53
Corp 4 (SCĂRI G și H)	Tip apartament	S.T. (mp)	S.C. (mp)	S. Terasa (mp)
	Malaga	39	28	11
	Capri	36	29	7
	Ibiza	42	33	9
	Palma	44	36	8
	Valencia	67	35	32
	Tenerife	54	43	11
	Bari	58	46	12
	Rimini	73	58	15
	Rimini Plus	82.52	64.2	18.32
	Bali	109	65	44
	Bora-Bora	146	93	53

Planșele cu configurația apartamentelor dezvoltate constituie Anexa nr. 1 la prezentul raport.

2. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Documentația analizată. Pentru clarificarea situației unităților locative au fost analizate următoarele:

- Situația centralizată a proiectului, transmisă de Nordis Management SRL, prin administrator special, în format Excel, care conține date de identificare ale unităților, informații despre promitenți, convenții în curs, și convenții rezoluționate;
- Un set de peste 2.937 de foldere puse la dispoziție de companie, conținând documente în format .pdf relevante aferente fiecărei unități;
- Cererile de înscriere la masa credală, analizate pentru a identifica modul în care promitenții-cumpărători și-au formulat pretențiile și valoarea acestora.
- Coroborarea informațiilor cu datele din tabelul preliminar al creanțelor, prin raportare la analiza efectuată la momentul înscrierii preliminare a acestora. O atenție deosebită este acordată situațiilor în care Nordis Management SRL consideră încetate anumite promisiuni de vânzare-cumpărare, deși, din perspectivă juridică, condițiile contractuale necesare pentru constatarea rezoluțiunii nu au fost integral îndeplinite. În astfel de cazuri, administratorul judiciar a apreciat că respectivele convenții sunt încă în vigoare și a înscris creanțele în tabelul preliminar sub condiția suspensivă a încetării promisiunii.
- Identificarea și analiza litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată, având ca obiect fie pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de contracte de vânzare-cumpărare, fie constatarea rezoluțiunii promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare. Luând în considerare faptul că societatea nu a putut transmite administratorului judiciar o astfel de situație / o evidență centralizată a acestor dosare, administratorul judiciar procedat la obținerea unui raport centralizat cu toate dosarele înregistrate pe portaljust.ro în care compania este parte.
- Identificarea și analiza litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată, având ca obiect contestarea tabelului preliminar al creanțelor cu impact asupra rezoluțiunii promisiunilor de vânzare cumpărare.
- Verificarea extraselor de carte funciară, în scopul identificării sarcinilor înscrise și a proprietarilor tabulari pentru fiecare unitate în parte.
- Analiza cererilor formulate de creditorii, în măsura în care acestea influențează situația juridică a unităților locative și trebuie avute în vedere în procesul de clarificare și alocare.

3. PROCEDURA DE ANALIZĂ

Pe parcursul procesului de analiză, a fost aplicată o metodologie sistematică de tip cross-check, având ca punct de plecare cererile de înscriere la masa credală ale creditorilor. Analiza a inclus, concomitent, examinarea documentației depuse în probatoriu, precum și a documentației puse la dispoziție de către administratorul special, constând în convenții încheiate între companie și terți, în format PDF.

Această abordare a fost adoptată pentru a minimiza riscul omisiunii evaluării întregii documentații semnate între companie și promitenți. Cu titlu de exemplu, au fost identificate situații particulare în care, la cererea de înscriere la masa credală, au fost anexate exclusiv promisiunile de vânzare-cumpărare, fără actele adiționale, deși acestea din urmă aveau o importanță juridică esențială, întrucât modificau obiectul promisiunii (o unitate locativă fiind înlocuită cu alta).

Prin intermediul verificării încrucișate, au putut fi analizate și actele adiționale subsecvente, permițând integrarea completă a situației juridice conform ultimului act adițional aplicabil fiecărei promisiuni.

Ulterior determinării unității care a constituit obiectul convențiilor dintre părți, au fost consultate extrasele de carte funciară aferente imobilelor intabulate, în scopul confirmării dreptului de proprietate precum și al identificării sarcinilor înscrise în cartea funciară, susceptibile de a avea impact asupra patrimoniului companiei.

În cele din urmă, au fost efectuate interogări privind litigiile în care compania figurează ca parte, având incidență asupra unităților locative ce fac obiectul prezentei analize. Situațiile identificate au relevat atât complexitatea dosarului din perspectiva spețelor întâlnite, cât și dinamica manifestărilor de voință ale promitenților și ale companiei, de la momentul încheierii convențiilor până în prezent.

Astfel, cu titlu exemplificativ, au fost identificate cazuri în care, anterior deschiderii procedurii de insolvență, promitenții au inițiat acțiuni având ca obiect constatarea rezoluțiunii convențiilor. Ulterior, însă, odată cu formularea cererilor de înscriere la masa credală, aceștia și-au exprimat intenția de a obține predarea unităților locative, formulând inclusiv cereri de perfectare a contractelor de vânzare-cumpărare. În sens contrar, au fost identificate și situații în care promitenții-cumpărători au solicitat inițial perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare, dar, ulterior deschiderii procedurii de insolvență, și-au manifestat intenția de rezoluțiune a promisiunilor de vânzare-cumpărare, promovând acțiuni în acest sens.

Având în vedere existența a peste 600 de dosare asociate dosarului nr. 13403/3/2024, aflate pe rolul Tribunalului București și aflate în curs de soluționare – constând preponderent în contestații formulate de creditorii împotriva tabelului preliminar al creanțelor, cu impact direct asupra promisiunilor de vânzare-cumpărare – analiza și statusul convențiilor vor fi actualizate în funcție de situația fiecărei convenții și, după caz, pe măsură ce dosarele vor fi soluționate.

Notă: În urma analizei obiectului promisiunilor de vânzare-cumpărare, s-a constatat că, în anumite cazuri, acesta a fost reprezentat de unități locative, locuri de parcare și mobilier.

În ceea ce privește locurile de parcare, având în vedere stadiul faptic actual – respectiv faptul că acestea nu au fost

identificate ca fiind individualizate sau construite – administratorul nu a procedat la o analiză detaliată a acestora.

În ceea ce privește mobilierul, s-a reținut că stocul identificat cu ocazia inventarierii este semnificativ inferior în raport cu numărul și tipul unităților promise spre vânzare. În consecință, administratorul nu a efectuat analiza acestui element, întrucât, la acest moment, nu există o bază obiectivă (mobilier disponibil) care să permită onorarea promisiunilor de vânzare-cumpărare din această perspectivă.

În concluzie, analiza documentației a relevat că nu poate fi identificat un model unitar de analiza aplicabil tuturor promitenților. Convențiile încheiate între companie și aceștia reprezintă rezultatul unor negocieri individuale, reflectate prin diferențe de preț, tipologie a unităților locative și termene contractuale distincte.

Prin urmare, pentru determinarea situației juridice aferente fiecărei unități – inclusiv în ceea ce privește posibile suprapuneri de convenții – s-a impus o examinare individuală a documentelor, cu formularea de concluzii specifice pentru fiecare caz în parte.

4. PREZENTAREA DETALIATĂ A SITUAȚIEI UNITĂȚILOR LOCATIVE (DEZVOLTATE ȘI ÎN CURS DE DEZVOLTARE)

A. Tipuri de situații – prezentare generală

În urma finalizării analizei convențiilor încheiate de companie raportat la numărul unităților cuprinse în proiectul comercial – atât dezvoltate cât și în curs de dezvoltare, au fost identificate:

1408	709	unități pentru care dreptul de proprietate a fost transferat către terți/promitenți cumpărători
	653	unități pentru care s-au încheiat promisiuni de vânzare cumpărare, din care:
		441 de unități pentru care administratorul judiciar constată că pot fi inițiate demersurile în raport de art. 131
		212 Promisiuni de vânzare cumpărare rămase fără obiect ca urmare a valorificării acestuia către un terț sau a recompartimentării imobilului
	46	unități pentru care administratorul judiciar consideră că subzistă obligația companiei Nordis de predare a imobilelor, însă administratorul special consideră că această obligație nu mai subzistă din diverse motive.
412	303	unități locative disponibile, pentru care nu au fost identificate promisiuni de vânzare cumpărare în derulare. Dintre acestea unele sunt ipotecate.
	109	spații tehnice și comerciale

Analiză și interpretare:

4.1 Din totalul de 709 unități, dreptul de proprietate a fost transferat de Nordis Management SRL către terți după cum urmează:

- ⇒ pentru 693 unități, transferul dreptului de proprietate s-a realizat în mod convențional;
- ⇒ pentru 15 unități, dreptul de proprietate a fost dobândit în cadrul procedurilor de executare silită;
- ⇒ pentru o unitate, transferul dreptului de proprietate a avut la bază o hotărâre judecătorească.

4.2 Pentru 653 unități au fost identificate convenții sub diverse forme (promisiuni de vânzare-cumpărare, contracte de rezervare, convenții de dare în plată).

În urma analizei acestor convenții, administratorul judiciar constată că, la acest moment, doar pentru 441 unități pot fi inițiate demersurile prevăzute de art. 131 din Legea nr. 85/2014, întrucât pentru aceste convenții nu au fost identificate neconcordanțe cu privire la obiectul contractului.

4.2.1. Pentru 212 unități, administratorul judiciar constată că promisiunile de vânzare-cumpărare aferente au rămas fără obiect, situație determinată în principal de:

- valorificarea unităților către terți;
- recompartimentările efectuate de companie, care au dus la schimbarea destinației unităților sau la modificarea substanțială a configurației acestora față de forma inițială.

Astfel, pentru cele 212 unități, au fost identificate suprapuneri de convenții, constatate în situațiile de tipul:

a) Promisiune de vânzare-cumpărare încheiată cu un promitent cumpărător A, urmată ulterior de un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu cumpărătorul B pentru aceeași unitate.

Exemplu: Apartamentul identificat cu număr comercial A405 tip MALLORCA, nr.cad. 123544-C1-U106, au fost încheiate următoarele convenții:

1. Promisiune de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 1298/05.11.2019 (pentru ap. și loc de parcare), încheiată cu Gardoș Florin;
2. Contract de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 4622/10.11.2022, încheiat cu Nordis Property Services SRL, rectificat prin încheierea nr. 30/15.03.2023.

În consecință, promisiunea de la pct. 1 a rămas parțial fără obiect, ca urmare a înstrăinării unității de către Nordis Management SRL către un terț.

- b) Promisiune de vânzare-cumpărare încheiată cu un promitent cumpărător A, urmată ulterior de promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată cu un alt promitent cumpărător B, urmată ulterior de un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu cumpărătorul C pentru aceeași unitate.

Exemplu: Apartamentul identificat cu număr comercial B705 tip PALMA au fost încheiate următoarele convenții:

1. Promisiune de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 494/24.05.2019, încheiată cu Barbu Aurelia;
2. Promisiune de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 885/10.11.2020, încheiată cu Petrea Florin;
3. Contract de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 3081/29.11.2023 și 3164/11.12.2023, încheiat cu Multiactive Finance SRL.

În consecință, promisiunile de la pct. 1 și 2 au rămas fără obiect, ca urmare a înstrăinării unității de către Nordis Management SRL către un terț.

- c) Promisiune de vânzare-cumpărare încheiată cu promitentul cumpărător A, urmată ulterior de o promisiune de vânzare-cumpărare încheiată cu promitentul cumpărător B.

Exemplu: Apartamentul identificat cu nr. comercial B1007 tip Mallorca au fost încheiate următoarele convenții:

1. Promisiunea de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 3006/22.11.2023 încheiată cu Matei Florina-Adriana
2. Promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată sub semnătură privată la 23.11.2023 cu PGM CONSULTING SRL.

În speță, se constată existența unui concurs între promisiunea bilaterală autenticată anterior și promisiunea sub semnătură privată încheiată ulterior, având același obiect.

Din perspectiva formei actului și a ordinii juridice, administratorul judiciar constată că:

⇒ pentru promisiunea autenticată sub nr. 3006/22.11.2023 pot fi inițiate demersurile legale în raport de art. 131 din Legea nr. 85/2014;

⇒ promisiunea sub semnătură privată din 23.11.2023 este considerată lipsită de obiect, ca urmare a existenței promisiunii anterioare, având același obiect.

- d) Suprapuneri determinate de încheierea mai multor convenții și de reconfigurări efectuate de companie.

Exemplu: Apartamentul F203, tip BALI, reconfigurat ulterior în F203.1 tip Valencia și F203.2 tip MALAGA:

1. Pentru apartamentul F203, tip Bali (3 camere), a fost încheiată Promisiunea de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 383/29.05.2020 cu Sebastian Ring.
2. Pentru același apartament, F203, tip Bali (3 camere), a fost încheiată Promisiunea de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 421/03.05.2019 (obiectul inițial al acesteia a fost ap. B104, Bali 3 camere), modificată și completată prin Actul Adicional autenticat sub nr.697/01.04.2024 (obiectul acesteia a devenit: ap. tip BALI F203- 3 camere) cu Sadoveanu Mihai.
3. Pentru apartamentul rezultat din reconfigurare F203.1 – nu a fost identificată nicio convenție încheiată.
4. Pentru apartamentul rezultat din reconfigurare F203.2 (nr.cad. 124646-C1-U84, apartament cu o cameră și dependințe), a fost încheiat Contractul de vânzare cumpărare autenticat sub nr.426/20.03.2024 și 10/21.03.2024 cu CORTINA NORTH DEVELOPMENT SRL.

Astfel, în prezenta speță se constată, în primul rând, existența unui concurs între două promisiuni autentice: prima, autenticată sub nr. 383/29.05.2020, iar cea de-a doua, autenticată inițial sub nr. 421/03.05.2019 (având un alt obiect inițial), ulterior modificată și completată prin actul adițional autenticat sub nr. 697/01.04.2024.

În al doilea rând, administratorul judiciar reține că apartamentul F203, tip BALI, a fost reconfigurat de către companie în două unități locative distincte, cu suprafețe și configurații semnificativ diferite: F203.1, tip Valencia, și F203.2, tip Malaga, acesta din urmă fiind valorificat ulterior în mod convențional de către societate.

Prin urmare, se constată că promisiunile de vânzare-cumpărare aferente apartamentului F203 au rămas fără obiect, întrucât imobilul inițial a fost supus unor modificări structurale esențiale, iar unitățile rezultate din reconfigurare diferă substanțial de obiectul convențiilor inițiale, nefiind identice din punct de vedere juridic și material. De asemenea, o parte dintre aceste unități nu se mai regăsește în patrimoniul Nordis Management SRL.

4.3 Pentru un număr de 46 de unități, administratorul judiciar, în urma analizei convențiilor încheiate, consideră că obligația de predare a imobilului din partea societății Nordis Management SRL subzistă, în timp ce administratorul special a apreciat contrariul, considerând că această obligație nu mai există.

Argumentele care au fundamentat concluzia administratorului judiciar sunt detaliate la Capitolul B, punctul 3 de mai jos, unde sunt expuse elementele de fapt și de drept avute în vedere în formularea acestei opinii.

4.4. Un număr de 412 unități au fost identificate ca fiind disponibile, în sensul că nu a fost identificată nicio promisiune în derulare încheiată pentru acestea. Acestea se împart în:

- 303 unități locative – parte din acestea unele sunt ipotecate.
- 109 spații tehnice și comerciale.

Potrivit proiectului comercial pus la dispoziție de administratorul special, Nordis Mamaia Wave include un total de 1.590 de unități (finalizate sau în curs de dezvoltare). Totuși, în cadrul situației actualizate a proiectului nu mai sunt incluse unitățile care au făcut obiectul unor reconfigurări, cum este exemplul apartamentului F203, menționat anterior.

Pentru clarificarea neconcordanțelor și a eventualelor suprapuneri între unități, administratorul judiciar a identificat distinct unitățile pentru care au fost încheiate convenții, dar care ulterior au fost supuse reconfigurărilor și, în consecință, nu mai figurează în evidențele actuale ale societății, acestea fiind incluse în mod expres în analiza de față.

Astfel, pentru o reflectare fidelă a situației reale, administratorul judiciar a avut în vedere evoluția proiectului în perioada

2019 – prezent, atât din perspectiva actelor juridice încheiate și aflate în derulare, cât și a modificărilor structurale și funcționale rezultate din reorganizările efectuate de societate.

B. Prezentarea analitică a situației de fapt: date, categorii și explicații

Explicații privind capul de tabel utilizat pentru evidențierea situației convențiilor.

Situația detaliată, care reflectă statusul fiecărei unități la nivel de convenție, constituie Anexa nr.2, la prezentul raport.

Structura tabelului și semnificația coloanelor sunt următoarele:

- Coloana „Nr. crt” – indică numărul curent al rândului.
 - Coloana „Corp” - evidențiază corpul de clădire sau secțiunea din proiect în care este amplasată unitatea analizată
 - Coloana „Obiect” - indică tipul de unitate pentru care se efectuează analiza, respectiv: apartament, spațiu comercial, spațiu tehnic sau altă categorie de spațiu, după caz.
 - Coloana „Număr comercial” - indică numărul de identificare al unității, conform convențiilor și proiectului comercial pus la dispoziție de companie administratorului judiciar, în format Excel.
 - Coloana „Etaj” - precizează etajul la care este amplasată unitatea analizată.
 - Coloana „Proprietar conform extras CF” - include numele/denumirea persoanei fizice sau juridice care figurează ca proprietar al unității analizate potrivit extrasului de carte funciară. Această informație a fost inclusă exclusiv pentru a stabili dacă unitatea locativă figura în patrimoniul companiei la data deschiderii procedurii.
 - Coloana „Nr. și data act” - menționează numărul și data actului juridic în temeiul căruia s-a dobândit dreptul de proprietate asupra unității analizate de către proprietarul menționat în coloana anterioară.
 - Coloana „Tip act” – indică tipul actului încheiat: Contract de vânzare-cumpărare (CVC) sau Promisiune de vânzare-cumpărare (PVC).
 - Coloana „Client” – cuprinde denumirea sau numele clientului.
 - În cazul CVC, clientul este proprietarul unității;
 - În cazul PVC, clientul este promitentul-cumparator.
 - Coloana „Nr. comercial din convenție” – menționează numărul comercial al unității astfel cum apare în convenția încheiată între părți, reflectând unitatea contractuală alocată clientului.
 - Coloana „Tip unitate din convenții” – indică tipologia apartamentului menționată în convenție (ex.: denumirile din acte pot fi de forma „Bari”, „Bora Bora”), fiecare denumire corespunzând unui tip de apartament (studio, 2 camere, 3 camere, etc.).
 - Coloana „Nr. cadastral” – conține numărul cadastral aferent unității finale.
 - Dacă unitatea nu a este cadastrată, se va menționa „N/A”.
 - Coloana „Imobil ipotecat” – indică dacă pentru unitatea analizată au fost constituite ipoteci
 - Coloana „Statusul constatat de Administratorul judiciar cu ocazia întocmirii situației” – prezintă concluzia analizei efectuate de administratorul judiciar, respectiv constatarea situației de fapt identificată pentru fiecare unitate analizată.
- În urma analizei informațiilor centralizate privind situația unităților aferente proiectului (dezvoltate și în curs de dezvoltare), administratorul judiciar a identificat cinci categorii principale de situații, după cum urmează:

1. Unități pentru care dreptul de proprietate a fost transferat către terți/ promitenți cumpărători - 709 unități

Cele 709 unități nu se mai află în patrimoniul societății, întrucât, dreptul de proprietate a fost transferat către terți: fie prin acte juridice încheiate în mod conventional (contracte de vânzare-cumpărare), fie ca urmare a unor proceduri de executare silită sau hotărâri judecătorești definitive.

Pentru aceste unități nu se impun măsuri suplimentare, verificarea statutului lor fiind realizată exclusiv pentru a determina dacă respectivele bunuri se mai regăseau în patrimoniul societății la data deschiderii procedurii de insolvență.

2. Unități pentru care au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare considerate în derulare atât de administratorul judiciar, cât și de administratorul special – 653 unități.

Această categorie poate fi subdivizată astfel:

a	Convenții pentru care pot fi inițiate demersurile în raport de art. 131	441
b	Convenția a ramas fara obiect ca urmare a valorificarii imobilului în mod conventional de catre Nordis Management catre un tert	164
c	Convenția a ramas fara obiect ca urmare a valorificarii imobilului în cadrul procedurii de executare silita	5
d	Convenția a ramas fara obiect ca urmare a valorificarii imobilului. Convenția prevede posibilitatea de realocare sau promitentul cumparator a manifestat intentia de a prelua un imobil similar	8
e	Convenția a ramas fara obiect, intrucat imobilul a fost reorganizat de catre companie, iar configuratia actuala difera în mod substantial de configuratia initiala ce a constituit obiectul convenției. Convenția prevede posibilitatea de realocare sau promitentul cumparator a manifestat intentia de a prelua un imobil similar	6
f	Convenția a ramas fara obiect, intrucat imobilul a fost reorganizat de catre companie, iar configuratia actuala difera în mod substantial de configuratia unitatii initiale ce a constituit obiectul convenției.	24
g	Convenția nu poate fi executata intrucat exista o conventie prioritara avand acelasi obiect	5
	TOTAL UNITATI	653

3. Unități locative pentru care au fost încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare considerate de către administratorul judiciar ca fiind în derulare (producând efecte), însă considerate rezoluționate sau ca nu mai produc efecte de către administratorul special.

Această categorie înglobează două tipuri principale de situații:

i. Creditorul a formulat cerere de înscriere la masa credală, iar promisiunile de vânzare-cumpărare sunt considerate în derulare de către administratorul judiciar, conform analizei realizate cu ocazia întocmirii Tabelului preliminar al creanțelor. Pentru stabilirea caracterului de promisiune valabilă și aflată în executare (în derulare), administratorul judiciar s-a raportat la voința concordantă a părților, care au prevăzut contractual o procedură în două etape pentru rezoluțiunea promisiunii, respectiv:

A. promitenții-cumpărători aveau obligația de a invita promitentă-vânzătoare la notar pentru încheierea contractului de vânzare, atunci când obligația acesteia din urmă a ajuns la termen (sau urma să ajungă la termen până la data programată). În baza invitației la notar și a încheierii de certificare a faptelor emisă de notar, din care rezultă neprezentarea promitentei-vânzătoare la data și ora stabilite,

B. Promitenții - cumpărători puteau transmite promitentei-vânzătoare declarația de rezoluțiune a promisiunii de vânzare-cumpărare.

Astfel, în analiza declarațiilor de creanță, administratorul judiciar a calificat ca fiind în derulare/în vigoare inclusiv acele promisiuni pentru care o parte dintre creditorii-promitenți cumpărători și-au manifestat intenția de rezoluțiune (etapa 2), iar termenul stabilit pentru autentificarea contractului de vânzare și predarea bunului era depășit, însă procedura de rezoluțiune prevăzută contractual nu a fost integral respectată.

Fundamentul acestui raționament este următorul:

- Contractul este legea părților, iar acestea sunt ținute de respectarea riguroasă a dispozițiilor convenite;
- Administratorul judiciar nu poate modifica sau interpreta în mod derogatoriu clauzele contractuale;
- Atâta timp cât obligația principală "obligația de a face" (transferul proprietății) subzistă, promisiunea rămâne în derulare, iar creanțele bănești se înscriu sub condiție suspensivă, reflectând faptul că, la data deschiderii procedurii insolvenței, efectele contractului nu au încetat;
- Doar „activarea” condiției (încetarea contractului sau imposibilitatea executării în natură) determină exigibilitatea efectivă a pretenției bănești.

În opoziție cu această abordare, administratorul special apreciază că promisiunile respective sunt deja rezoluționate, întrucât promitenții-cumpărători și-au exprimat în mod neechivoc intenția de rezoluțiune, fie prin notificări transmise în acest sens, fie prin introducerea unor acțiuni având ca obiect constatarea rezoluțiunii acestor convenții, indiferent dacă acțiunile respective au fost soluționate sau nu.

ii. Creditorul nu a formulat cerere de înscriere la masa credală.

În situația creditorilor care nu au formulat cerere de înscriere la masa credală, administratorul judiciar apreciază că obligația principală a companiei, respectiv transferul dreptului de proprietate, continuă să subziste, iar neînregistrarea unei cereri de creanță nu echivalează cu pierderea dreptului promitenților cumpărători de a solicita perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

În schimb, administratorul special consideră că, în lipsa formulării cererii de înscriere la masa credală, pasivitatea promitentului-cumpărător este sancționată prin pierderea dreptului de a mai solicita autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

Având în vedere considerentele prezentate la punctele i) și ii), și analizând situația particulară a fiecărei convenții în parte, administratorul judiciar a identificat următoarele categorii de statusuri contractuale:

a	Convenția este considerată în derulare conform analizei din tabelul de creanțe, însă este considerată rezoluționată de către Nordis Management. Imobilul ce constituie obiectul convenției a fost recompartimentat de către companie.	1
b	Convenția este considerată în derulare conform analizei din tabelul de creanțe, însă este considerată rezoluționată de către Nordis Management. Obiectul acesteia a fost instrăinat de debitoare către un tert.	15
c	Convenția este considerată în derulare conform analizei din tabelul de creanțe, însă este considerată rezoluționată de către Nordis Management. Obiectul acesteia se afla în patrimoniul debitoarei.	16
d	Convenția este considerată în derulare conform analizei din tabelul de creanțe, însă este considerată rezoluționată de către Nordis Management. Pentru această unitate există un concurs de convenții.	1
e	Convenția este considerată în derulare de către administratorul judiciar, chiar și în lipsa formulării unei cereri de înscriere la masa credală; însă debitoarea apreciază că pasivitatea promitentului-cumpărător este sancționată prin pierderea dreptului de a solicita perfectarea contractului de vânzare-cumpărare. Obiectul acesteia a fost instrăinat de debitoare către un tert.	4
f	Convenția este considerată în derulare de către administratorul judiciar, chiar și în lipsa formulării unei cereri de înscriere la masa credală; însă debitoarea apreciază că pasivitatea promitentului-cumpărător este sancționată prin pierderea dreptului de a solicita perfectarea contractului de vânzare-cumpărare. Obiectul acesteia se afla în patrimoniul debitoarei.	8

g	Convenția este considerată ca fiind în derulare, conform analizei efectuate de administratorul judiciar cu ocazia întocmirii tabelului preliminar de creante, însă promitenții cumpărători au introdus acțiune în rezoluțiunea acesteia (dos. 39968/3/2024, T. București), motiv pentru care Nordis nu a alocat apartamentul. Obiectul acesteia a fost instrăinat de debitoare către un tert.	1
	TOTAL UNITATI	46

4. Unități locative care fac obiectul unor convenții rezoluționate, denunțate sau aflate în curs de rezoluțiune, după cum urmează:

a	Convenția este în derulare conform analizei din tabelului de creante, însă promitenții au introdus acțiune în rezoluțiunea acesteia (dos. 13403/3/2024/a563, T. București), motiv pentru care Nordis nu alocă apartament	2
b	Convenția este în derulare conform analizei din tabelului de creante, însă promitenții au introdus acțiune în rezoluțiunea acesteia (dos. 13403/3/2024/a563, T. București), motiv pentru care Nordis nu alocă apartament	1
c	Promisiunea de vânzare cumpărare a fost denunțată ca efect al art.121, alin. 1 lit .a.	1
f	Promisiunea de vânzare cumpărare este rezoluționată conform Hot. 905/2024 din 17.04.2024 pronunțată în dos.21828/3/2023, T.București	1
e	Promisiunea de vânzare cumpărare este rezoluționată conform Hot.1825/2024 din 28.06.2024 pronunțată în dos.18395/3/2023, T. București	1
f	Promisiunea de vânzare cumpărare este rezoluționată conform Hot.686/2025 din 14.03.2025 pronunțată în dos.10742/3/2024, T.București	1
	TOTAL UNITATI	7

5. Unități disponibile – 412 unități, din care:

o 303 unități locative disponibile pentru care nu au fost identificate promisiuni de vânzare cumpărare în derulare. Dintre acestea unele sunt ipotecate.

o 109 spații tehnice și comerciale pentru care nu au fost identificate promisiuni de vânzare cumpărare în derulare.

5.DETALIEREA NECONCORDANȚELOR IDENTIFICATE DE ADMINISTRATORUL JUDICIAR

În perioada iunie–august 2025 au fost organizate mai multe ședințe de lucru cu administratorul special, având ca obiectiv clarificarea situațiilor în care au fost identificate neconcordanțe între informațiile comunicate de companie și analiza efectuată de administratorul judiciar. Principalele neconcordanțe au vizat recompartimentarea unitatilor locative și suprapunerile de convenții pentru aceeași unitate locativă.

Pe parcursul întâlnirilor, administratorul special a furnizat informații privind situația imobilelor, inclusiv cazurile particulare în care unitățile locative au fost recompartimentate. Recompartimentările identificate se încadrează, în principal, în două tipuri:

➤ Schimbarea destinației unității – de exemplu, transformarea unor unități locative în spații de birouri sau funcțiuni conexe (tehnice, administrative ori de recreere). Astfel, cu titlu de exemplu, o parte din etajul 1 al Corpului 2, proiectat inițial cu unități locative, a fost reconfigurat în contextul dezvoltării proiectului tip Hotel 5*.

Pentru exemplificare:

▪ Apartamentul tip IBIZA identificat cu număr comercial C108, amplasat la etajul 1, cu o suprafață totală de aproximativ 44,20 mp, inclusiv terasă în suprafață de aproximativ 8,70 mp. Pentru această unitate a fost încheiată Promisiunea de vânzare cumpărare autenticată sub nr. 336/06.12.2019 cu dl. Ceausu Robert Catalin. În configurația actuală a proiectului această unitate nu mai există, fiind reconfigurată.

➤ Schimbarea suprafeței și a configurației unităților locative – prin divizarea acestora, rezultând mai multe unități noi dintr-o unitate inițială. Spre exemplu, la etajele 9–10 ale Corpului 2, apartamentele inițiale cu suprafețe mari, de două și trei camere au fost transformate în apartamente tip studio, cu o singură cameră, rezultând astfel mai multe apartamente cu suprafețe mici.

Pentru exemplificare:

▪ Apartamentul identificat cu nr.cad. 123545-C1-U271 situat la etajul 9 al corpului 2, conform extrasului CF este un apartament cu 3 camere și deține o suprafață utilă de 96,4 mp și se află în patrimoniul Nordis Management SRL.

CORP	OBIECT	NR. COMERCIAL	NR. CAD.	TIP APARTAMENT	SUPRAFATA CONSTRUITA TERASE/BALCOANE (MP)	SUPRAFATA CONSTRUITA, CU TERASA (MP)	SUPRAFATA TOTALA (MP)	SUPRAFATA CONSTRUITA (MP)
CORP 2	APARTAMENT	C908	123545-C1-U271	CAPRI	5.9	35.8	5.9	29.9
CORP 2	APARTAMENT	C909	123545-C1-U271	CAPRI	7.63	37.74	7.63	30.11
CORP 2	APARTAMENT	C1011	123545-C1-U271	VERA	6.22	35.17	6.22	28.95
CORP 2	APARTAMENT	C1012	123545-C1-U271	CAPRI	5.63	35.34	5.63	29.71
CORP 2	APARTAMENT	C1013	123545-C1-U271	CAPRI	7.59	40	7.59	32.41

▪ Conform proiectului comercial pus la dispoziție de companie în format editabil Excel, numerele comerciale care corespund acestui număr cadastral sunt: C908, C909, C1011, C1012, C1013.

- Pentru numărul comercial C908 există încheiată o promisiune de vânzare cumpărare nr. 333/20.05.2020 cu Pufan

Sara, însă în cadrul convenției apartamentul C908 este tip Capri cu o suprafață construită de 29,90 mp, iar suprafața construită cu terasa este de 35,80 mp.

- Pentru numărul comercial C909 exista încheiata o promisiune de vânzare cumpărare nr. 531/ 09.07.2020 cu Comardici Bogdan Corneliu, însă în cadrul convenției apartamentul C909 este tip Capri-1 cu o suprafața construită de 30,11 mp, iar suprafața construită cu terasa este de 37,74 mp.

- Pentru numerele comerciale C1011, C1012, C1013 nu au fost identificate convenții încheiate.

Astfel, în acest caz a fost identificată o neconcordanță între situația înscrisă în cartea funciara, care reflectă existența unui apartament cu 3 camere, și situația de fapt, care arată că, în prezent, compartimentările sunt de tip Studio și nu corespundătoare unui apartament cu 3 camere.

Un alt exemplu elocvent pentru această situație este reprezentat de apartamentul identificat cu număr comercial initial F 108 (Corp 3, etaj 1), apartament tip Bari 2:

- Pentru numărul comercial F108, apartament tip Bari 2 cu o suprafața construită de 46,44 mp și o suprafața construită cu terasa de 59,23 mp a fost încheiata Promisiunea de vânzare cumpărare nr.216/10.03.2021 cu AC RECORD CONSTRUCT SRL

- Ulterior apartamentul F108 tip Bari 2 a fost recompartimentat în două apartamente:

(1) nr. comercial F108.1 - tip MALLORCA, având număr cadastral 124646-C1-U53 și o suprafața utilă de 20.9 mp. Apartamentul a fost vândut către CORTINA NORTH DEVELOPMENT SRL prin CVC 426/20.03.2024 și

(2) nr. comercial F108.2 - tip VERA, având nr. cadastral 124646-C1-U54 și o suprafața utilă de 17.9 mp. Apartamentul a fost vândut către CORTINA NORTH DEVELOPMENT SRL prin CVC 426/20.03.2024.

Astfel, pentru apartamentul F108 au fost identificate neconcordanțe atât în ceea ce privește recompartimentarea cât și în ceea ce privește suprapunerea de convenții.

6. CONCLUZII

În urma finalizării analizei situației unităților locative, s-a constatat existența unui număr semnificativ de convenții: 693 contracte de vânzare-cumpărare și 699 promisiuni aflate în derulare la data deschiderii procedurii, excluzându-se cele deja rezoluționate de-a lungul anilor, încheiate între companie și diverși promitenți cumpărători începând din 2019 până în prezent.

Convențiile au fost suferit modificări constante de la demararea proiectului și până la data deschiderii procedurii, reflectând, în principal, intenția companiei de a menține relația contractuală și nu de a rezoluționa contractele. Majoritatea convențiilor au fost modificate prin acte adiționale, cu prelungirea termenelor de livrare, iar în anumite cazuri au fost prevăzute daune compensatorii pentru întârzierile înregistrate la livrare.

Revenind la momentul deschiderii procedurii, se identifică, pe de o parte, un număr semnificativ de creditori care și-au manifestat intenția de a menține promisiunile de vânzare-cumpărare și de a prelua imobilul ce face obiectul convențiilor semnate, iar, pe de altă parte, un imobil aflat în diferite stadii de execuție, care, în prezent, se află în conservare, lucrările de construcții fiind sistate din cauza lipsei fondurilor disponibile în contul companiei.

Deși, la momentul semnării promisiunilor de vânzare-cumpărare, s-a avut în vedere, în final, transferarea dreptului de proprietate asupra unui imobil finalizat și finisat, raportat la stadiul actual al execuției imobilelor, se constată că, la data prezentă, chiar și într-un scenariu ideal, din perspectiva cadrului juridic necesar perfectării unui contract de vânzare-cumpărare, nu se poate discuta despre predare/a unor unități finalizate și finisate.

Având în vedere prevederile Legii nr. 85/2014 și principiile procedurii, respectiv acordarea unei șanse debitorului pentru redresarea eficientă a afacerii, precum și maximizarea valorificării activelor și recuperarea creanțelor într-o manieră cât mai eficientă, administratorul judiciar a inițiat două procese de evaluare concomitent cu analiza unităților locative:

1. Evaluarea patrimoniului societății: realizarea unui raport de evaluare a bunurilor imobile și mobile ce compun patrimoniul Nordis Management, în vederea determinării valorii activelor societății.

2. Analiza prețurilor promisiunilor de vânzare-cumpărare: în conformitate cu art. 131, realizarea unui raport de evaluare și analiză de piață care să confirme dacă prețurile apartamentelor promise spre vânzare de către dezvoltator în perioada 2019–2024 au fost stabilite la nivelul valorii de piață din momentul respectiv, ținând cont de discount-ul aplicat pentru avans și de stadiul lucrărilor la momentul respectiv.

Luând în considerare concluziile analizei asupra convențiilor încheiate între companie și promitenții cumpărători, administratorul judiciar reține existența a două categorii principale de situații și soluții aferente:

1. Convențiile pentru care pot fi inițiate demersurile în raport de art. 131:

În ceea ce privește toate convențiile incluse în Anexa nr.2, având statusul „pot fi inițiate demersurile în raport de art. 131”, administratorul judiciar urmează a analiza aplicabilitatea prevederilor art. 131 din Legea nr. 85/2014, în vederea executării convențiilor, imediat ce va fi investit cu o solicitare în acest sens din partea promitenților cumpărători.

2. Convențiile rămase fără obiect:

În ceea ce privește convențiile incluse în Anexa nr.2, având statutul „Promisiunile de vânzare-cumpărare rămase fără obiect ca urmare a valorificării acestora către un terț sau a recompartimentării unității”, administratorul judiciar constată că, în prezent, nu pot fi inițiate demersurile în raport de art. 131 din Legea nr. 85/2014, având în vedere că obiectul convențiilor nu mai există.

7. PAȘI PENTRU EXECUTAREA PROMISIUNILOR DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Situația juridică: context, probleme, principii

Debitorul este un dezvoltator imobiliar în procedură de insolvență, aflat în blocaj financiar și cu un volum foarte mare,

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

peste 650 de promisiuni de vânzare-cumpărare în derulare. Astfel cum am detaliat, au fost identificate promisiuni multiple pentru aceeași unitate, precum și situații în care unități au fost deja înstrăinate. În majoritatea cazurilor promisiunile nu sunt notate în cartea funciară, fie pentru că la data contractării nu exista carte funciară, fie ca urmare a unor clauze care au împiedicat notarea; de asemenea, de regulă promitenții cumpărători nu se află în posesia bunului deoarece proiectele nu au fost finalizate, accesul fiind imposibil sau măcar îngreunat.

Promitenții cumpărători au fost înscrși în tabel sub condiție suspensivă, CİTR făcând aplicarea art. 1409 C. Civ. conservând atât dreptul de a primi imobilul, cât și dreptul subsidiar la despăgubiri bănești.

Problema juridică centrală este dublă: pe de o parte, executarea în natură a promisiunilor trebuie realizată fără a prejudicia promitenții cumpărători de bună credință, ce experimentează întârzieri majore la primirea imobilelor promise, însă majoritatea nu îndeplinesc condițiile posesiei și notării în Cartea Funciară cerute de art. 131 din Legea nr. 85/2014. Pe de altă parte, administratorul judiciar trebuie să faciliteze executarea în natură a promisiunilor acolo unde imobilul promis inițial nu mai are corespondență în realitate faptică și juridică, prin soluții echitabile și legale, care să permită finalizarea contractelor, protejând în același timp interesele creditorilor și integritatea masei credale.

Suplimentar, dar nu accesoriu, ci cu titlu de fundație, CİTR arată că trebuie respectate drepturile creditorilor garantați și regulile de opozabilitate, precum și ordinea de prioritate între promisiuni concurente, evitându-se vânzări sub valoarea de piață și păstrând integritatea masei credale.

Principiile aplicabile sunt următoarele: contractele în derulare nu devin imposibil de executat prin simpla deschidere a procedurii (art. 341 din Legea nr. 85/2014), iar în perioada de observație debitorul poate continua activitățile curente sub supravegherea sau conducerea administratorului judiciar (art. 87).

Toate antecontractele vor fi analizate prin prisma art. 131 din Legea nr. 85/2014 la momentul perfectării vânzării. În situațiile în care imobilul descris în promisiune nu mai are corespondență în realitate, ca soluție alternativă de executare în natură, debitorul poate propune promitenților cumpărători atribuirea unei unități echivalente. În cazul în care promitenții cumpărători își exprimă acordul, se va încheia un act adițional la promisiunea inițială, care va fi supus avizului de legalitate al CİTR.

Lipsa posesiei și absența unei notări în cartea funciară nu împiedică această etapă prealabilă, iar drepturile creditorilor garantați vor fi protejate conform modelului consacrat de art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014. În caz de promisiuni concurente, ordinea juridică se stabilește în funcție de data certă, forma actului, buna-credință și diligența părților, cu prevalența cauzelor de preferință opozabile.

2. Pașii de urmat când obiectul promisiunii nu mai există. Executarea prin atribuirea unei alte unități echivalente

Pentru fiecare promisiune se deschide o fișă de caz, în care se verifică dacă unitatea promisă mai există și este disponibilă. Dacă se constată că obiectul promisiunii nu mai are corespondență în realitate (de exemplu, a fost vândut unui terț sau proiectarea s-a modificat), debitorul poate propune promitentului cumpărător atribuirea unei alte unități echivalente, cu caracteristici tehnice și juridice similare.

Această soluție reprezintă o modalitate de executare a unui contract în derulare, în sensul art. 87 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, fiind suficient avizul de legalitate al administratorului judiciar, fără a fi necesare aprobări suplimentare din partea comitetului sau adunării creditorilor, cu condiția protejării intereselor creditorilor garantați.

Consimțământul promitentului cumpărător trebuie să fie expres și informat, iar echivalența se stabilește pe criterii obiective: suprafață, compartimentare, etaj, orientare, nivel de finisaj. În caz de diferențe materiale, se pot introduce ajustări de preț sau compensații contractuale, pentru a păstra rezultatul economic corespunzător valorii pieței la data promisiunii.

Înainte de semnarea actului adițional, se verifică inexistența unor promisiuni concurente prevalente pentru unitatea oferită și situația juridică actualizată a imobilului. Creditorii garantați sunt informați, iar, dacă este cazul, se instituie măsuri de protecție corespunzătoare, precum distribuirea priorității din prețul rămas de încasat, garanții reale substitutive sau scrisori de garanție.

După acceptare, se încheie actul adițional de atribuire a unității echivalente, care devine parte integrantă a promisiunii inițiale. Fișa de caz se actualizează cu noul obiect.

Această procedură nu necesită aprobări suplimentare din partea creditorilor cu drept de vot, întrucât reprezintă o operațiune curentă aferentă activității de dezvoltare imobiliară. Conform Deciziei nr. 5/2019 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, creditorii nu pot impune modalitatea de executare a obligațiilor curente ale debitorului aflat în insolvență.

Promitenții cumpărători înscrși în tabel sub condiție suspensivă își păstrează concomitent dreptul la executare în natură și, în caz de imposibilitate obiectivă, dreptul la transformarea creanței în una bănească, potrivit regulilor Codului civil privind executarea prin echivalent (art. 1400 și art. 1409 C. civ.). Deschiderea procedurii nu face, prin ea însăși, imposibilă executarea contractelor în derulare (art. 341 din Legea nr. 85/2014).

În situațiile de promisiuni multiple asupra aceleiași unități, înainte de orice perfectare, ordinea operațională pentru ofertare și atribuire se stabilește în funcție de anterioritatea cu dată certă, forma autentică, buna-credință a dobânditorului ulterior față de acte anterioare neopozabile și diligența manifestată (inclusiv demersuri judiciare sau posesie acolo unde este aplicabil). În caz de litigiu, perfectarea pentru unitatea respectivă se suspendă, urmând a se propune alternative echivalente.

Scopul acestei etape este clarificarea și finalizarea promisiunilor de vânzare-cumpărare în condiții de echitate și legalitate, anterior verificării condițiilor prevăzute de art. 131 din Legea nr. 85/2014, fără a afecta masa credală și cu respectarea drepturilor tuturor participanților la procedură.

3. Analiza și executarea în temeiul art. 131 din Legea nr. 85/2014

După clarificarea obiectului promisiunii, fiecare cerere se verifică prin filtrul art. 131. Condițiile sunt cumulative:

- a) existența unei promisiuni bilaterale cu dată certă anterioară deschiderii procedurii;
- b) prețul integral achitat sau achitabil la data cererii;
- c) posesia bunului de către promitentul cumpărător;
- d) prețul contractual neinferior valorii de piață a bunului;
- e) notarea promisiunii în cartea funciară, în cazul imobilelor;
- f) inexistența unei importanțe determinante a bunului pentru reușita unui plan de reorganizare.

➤ În ceea ce privește condiția existența unei promisiuni bilaterale cu dată certă anterioară deschiderii procedurii, din perspectiva scopului Legii nr 85 2014 a practicii judiciare și a situației de fapt din cadrul Nordis Management SRL SRL, există argumente temeinice pentru a aprecia că și promisiunile bilaterale de vânzare cumpărare încheiate sub semnătură privată pot îndeplini condiția datei certe. Recunoașterea valabilității acestora constituie o soluție reparatorie și echitabilă în acord cu principiul protecției creditorilor de bună credință. Totuși aplicarea efectivă a acestei interpretări se va putea realiza numai dacă măsura nu va fi contestată sau dacă o asemenea contestație va fi formulată exclusiv în raport cu soluția pronunțată de judecătorul sindic.

➤ Verificarea prețului se raportează la valoarea de piață aferentă datei promisiunii, stabilită prin evaluare autorizată; unde se constată diferențe materiale, se operează ajustări sau compensații (cu acordul promitenților cumpărători) pentru a evita o vânzare sub valoare. Drepturile creditorilor garantați se asigură potrivit art. 131 alin. (2), înainte de perfectarea vânzării, fie prin distribuire prioritară din prețul rămas de achitat, fie prin garanții substitutive, în funcție de configurația sarcinilor și de anterioritatea înscrierilor în registrele de publicitate.

➤ În cazurile în care, la momentul verificării, condiția posesiei sau notarea în cartea funciară nu sunt îndeplinite (proiectele nefiind finalizate), se consemnează calendarul pentru îndeplinirea lor (finalizare lucrări și recepție, intabulare și deschiderea cărților funciare individuale, predarea posesiei), vânzarea urmând a se perfecta chiar dacă promitenții cumpărători de bună credință nu și-au putut înscrie anterior procedurii dreptul în cartea funciară.

➤ Pentru situația improbabilă când un bun are importanță determinantă pentru reușita planului (deși însuși planul înseamnă executarea sutelor de antecontracte restante), această împrejurare se motivează și tranzacția se programează în coroborare cu măsurile din plan, cu menținerea protecției creditorilor și a tratamentului egal al promitenților cumpărători. În toate situațiile, executarea în baza art. 131 survine după etapa prealabilă de clarificare a obiectului promisiunii și numai dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile legale, astfel cum au fost detaliate mai sus.

București,
14.11.2025

CITR Filiala București SPRL
Partner
Ana Diaconescu

L.G.D

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 incidente la datele 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 și utilizate doar pentru a ne îndeplini atribuțiile, conform legii și a instrucțiunilor instanței și că vor fi divulgate celorlalți participanți ai procedurii, în conformitate cu legea, instrucțiunile instanței și în măsura necesității. 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 sau 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

6. ANEXE

Anexa nr.1 – Tipologia unităților locative dezvoltate

Anexa nr.2 – Situația unităților locative

3. Societatea PRODEXPRES P.C. SRL, cod unic de înregistrare: 29867966

TRIBUNALUL BUCUREȘTI

SECȚIA A VII-A CIVILĂ

DOSAR NR: 14600/3/2023

DEBITOR: PRODEXPRES P.C. SRL

- în faliment, în bankruptcy, en faillite

TERMEN: 26.11.2025

Nr. 8792/05.11.2025

**Raport de activitate nr. 5
intocmit de lichidatorul judiciar INTERCOM MANAGEMENT SPRL
în temeiul art. 64 din legea nr. 85/2014**

Subscrisa INTERCOM MANAGEMENT SPRL, cu sediul social în București, str. Virtutii, nr. 17, Bl. G3, sc. 1, ap. 45, sector 6 înregistrată la UNPIR sub nr. RSP 0345, în calitate de administrator judiciar al debitoarei PRODEXPRES P.C. SRL - în faliment, în bankruptcy, en faillite, desemnat prin Hotărârea Intermediară nr. 2554 din data de 22.05.2024, pronunțată de Tribunalul București, Secția a VII-a Civilă, în dosarul nr. 14600/3/2023, cu sediul în București Sectorul 4, Strada PANSELELOR, nr. 11, camera nr. 2, Bloc 165, Scara 3, Etaj 3, ap. 51, CUI 29867966, ORC J40/2453/2012, în temeiul art. 59 din Legea 85/2014 prezentăm instanței și creditorilor RAPORTUL DE ACTIVITATE NR. 5 cu referire la următoarele puncte:

1. STADIUL ÎNDEPLINIRII OBLIGAȚIILOR LICHIDATORULUI JUDICIAR

- 1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE SOCIETĂȚII DEBITOARE
- 1.2. DEMERSURI PRIVIND IDENTIFICAREA ACTIVULUI DEBITOAREI ȘI RĂSPUNSURILE PRIMITE
- 1.3. RAPORTUL ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU DISPOZIȚIILE ART. 97 DIN LEGEA 85/2014 ȘI CEREREA PREVĂZUTĂ DE ART. 169 DIN LEGEA 85/2014
- 1.4. TABELUL DEFINITIV
- 1.5. TABELUL DEFINITIV CONSOLIDAT
- 1.6. STADIUL PREDĂRII DOCUMENTELOR JUSTIFICATIVE DE CĂTRE DEBITOARE
- 1.7. DEMERSURI EFECTUATE ÎN VEDEREA RECUPERĂRII CREANTELOR
- 1.8. PROCEDURA DE INVENTARIERE A BUNURILOR DEBITOAREI
- 1.9. PROCEDURA DE EVALUARE
- 1.10. PROCEDURA DE VALORIFICARE
- 1.11. PROCEDURA DE ARHIVARE A DOCUMENTELOR DEBITOAREI
- 1.12. CERERI DE PLATĂ
- 1.13. ALTE DEMERSURI

1. RAPORT PRIVIND CHELTUIELILE DE PROCEDURA EFECTUATE DE LICHIDATORUL JUDICIAR DIN SURSE PROPRII

1. SOLICITARI ADRESATE ONORATEI INSTANȚE

1. STADIUL ÎNDEPLINIRII OBLIGAȚIILOR LICHIDATORULUI JUDICIAR

- 1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE SOCIETĂȚII DEBITOARE

Denumire: PRODEXPRES P.C. SRL

Forma de organizare: Societate cu răspundere limitată

Nr. înmatriculare la ORC: J40/2453/2012

Cod unic de înregistrare: 29867966

sediul social: București Sectorul 4, Strada PANSELELOR, nr. 11, camera nr. 2, Bloc 165, Scara 3, Etaj 3, ap. 51

Administrator statutar: MARCU MIHAELA

Administrator special: Nu a fost desemnat

Asociați: MARCU MIHAELA, ce deține 100% din beneficii și pierderi

Capital social: 200 LEI, integral versat

Obiect de activitate: conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2) 2521 —, „Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală”

Comitetul Creditorilor: Nu a fost desemnat

Administrator judiciar: INTERCOM MANAGEMENT SPRL, în perioada 27.09.2023-22.05.2024

Lichidator judiciar: INTERCOM MANAGEMENT SPRL, în perioada 22.05.2024-prezent

Onorariu administrator judiciar: 3.500 lei + TVA, precum a fost stabilit prin Hotărârea Intermediară nr. 3875 din data de 27.09.2023

- 1.2. DEMERSURI PRIVIND IDENTIFICAREA ACTIVULUI DEBITOAREI ȘI RĂSPUNSURILE PRIMITE

1.2.1. Potrivit răspunsurilor primite din partea ANCP, OCPI, DITL sector 1, 2, 3, 5 și 6, respectiv conform răspunsurilor primite din partea instituțiilor bancare, debitoarea PRODEXPRES P.C. SRL nu figurează cu bunuri mobile/imobile înregistrate în patrimoniu și/sau disponibilități bănești (anexa la raportul de activitate nr. 1).

1.2.2. Învederam onoratei instanțe faptul că Direcția Generală de Taxe și Impozite sector 4 a transmis cerere de admitere a creanței în cuantum de 515.76 lei, ce reprezintă obligații fiscale compuse din impozit auto și cheltuieli de executare silită (anexa la raportul de activitate nr. 1).