

Municipiul București

Secțiunea I - Profesioniști

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

Raportul nr. 8 al administratorului judiciar
privind descrierea modului de îndeplinire a atribuțiilor pentru societatea Nordis Management SRL
Nr. 12285, data 09.09.2025

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	01.06.2025 - 31.08.2025
Termen	17.11.2025, ora 10:00

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). Principalele etape procedurale parcurse până în prezent sunt prezentate succint în graficul de mai jos:

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 19690/10.09.2025
Secțiunea persoane juridice



În perioada cuprinsă de la ultimul raport de activitate până în prezent, pe linie juridică au fost efectuate următoarele demersuri:

I.1. TABELE DE CREANȚE

☞ Tabelul preliminar al creanțelor, având număr de înregistrare 904/31.01.2025

La data de 31.01.2025, administratorul judiciar a procedat la transmiterea spre publicare, sub nr. de ieșire 904, a tabelului preliminar al creanțelor deținute împotriva Nordis Management SRL. În aceeași zi, sub nr. de ieșire 905, tabelul a fost depus și la dosarul cauzei nr. 13403/3/2024, aflat pe rolul Tribunalului București.

De la data întocmirii tabelului preliminar și până în prezent, acesta nu a suferit modificări.

În raport de dispozițiile judecătorului-sindic din cadrul ședinței de judecată din data de 16.06.2025, prin care s-a instituit în sarcina administratorului judiciar obligația de a proceda la actualizarea Tabelului preliminar al creanțelor, precum și având în vedere că, până la data de 30.06.2025, au fost soluționate un număr de 173 de contestații, arătăm că în perioada următoare urmează să fie efectuată rectificarea/actualizarea Tabelului preliminar, cu respectarea prevederilor art. 46 și art. 111 din Legea nr. 85/2014.

I.2. ADUNĂRI DE CREDITORI / COMITETE DE CREDITORI

☞ Ședințe ale adunării de creditori

În perioada de raportare, nu au avut loc ședințe ale adunării creditorilor.

☞ Ședințe ale comitetului de creditori

În temeiul prevederilor art. 51 și următoarele din Legea nr. 85/2014, administratorul judiciar a convocat comitetul creditorilor la 11.07.2025 cu următoarea ordine de zi:

Punctul 1: Prezentarea stadiului procedurii de insolvență a Nordis Management SRL, prin raportare la demersurile realizate și reflectate în Rapoartele de activitate nr. 1–7.

Punctul 2: Informare privind completarea raportului de cauze – Completarea raportului privind cauzele și împrejurările

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

care au condus la insolvența societății Nordis Management SRL, prin continuarea analizei cu privire la tranzacțiile pentru care nu au fost emise concluzii prin raportul cauze preliminar, precum și a altor tranzacții care nu au făcut obiectul analizei acestui raport.

Punctul 3: Analiza oportunității desemnării unor experți tehnici și contabili – Discuție privind necesitatea implicării unor specialiști pentru clarificarea circuitului financiar și a realității lucrărilor executate în proiectele dezvoltate de societate.

Punctul 4: Prezentarea stadiului evaluării activelor în cadrul procedurii de insolvență a Nordis Management SRL.

Punctul 5: Prezentarea demersurilor privind radierea sechestrului instituit asupra activelor imobile aflate în patrimoniul Nordis Management SRL – Dosar nr. 13403/3/2024/a401, aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă.

Punctul 6: Ratificarea măsurii administratorului judiciar privind avizarea și semnarea următoarelor contracte:

a. Contractului de prestări servicii nr.333/12.05.2025, încheiat cu societatea Libra Guard SRL, având ca obiect prestarea activităților de monitorizare a sistemelor de alarmă împotriva efracției prin apel telefonic și intervenție cu echipaje,

b. Contractului de prestări servicii nr.334/12.05.2025, încheiat cu societatea Libra Guard SRL, având ca obiect activități de monitorizare video,

c. Contractului de prestări servicii nr.335/12.05.2025, încheiat cu societatea Libra Guard SRL, având ca obiect prestarea serviciilor de pază și protecție.

raportat la prevederile art. 87 alin. 2 din Legea nr. 85/2014, având în vedere urgența și necesitatea asigurării serviciilor de pază pentru activele aflate în proprietatea Nordis Management situate în Năvodari, str. Brizei nr. 3-5, jud. Constanța. Ședința Comitetului Creditorilor a fost convocată de administratorul judiciar prin publicarea convocatorului în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 15512/04.07.2025. Convocatorul, împreună cu informarea pentru ședința Comitetului creditorilor, precum și materialele aferente ordinii de zi, au fost comunicate electronic tuturor membrilor Comitetului în data de 07.07.2025.

În conformitate cu voturile exprimate de membrii Comitetului Creditorilor al Nordis Management SRL, au fost adoptate următoarele decizii cu privire la punctele înscrise pe ordinea de zi:

Deciziile adoptate de comitetul creditorilor în ședința din 11.07.2025

I. Decizia Comitetului Creditorilor asupra punctului 3 de pe ordinea de zi:

Comitetul Creditorilor, în unanimitate (5 din 5 membri), votează în favoarea desemnării unor experți tehnici și contabili, având în vedere necesitatea implicării unor specialiști pentru clarificarea circuitului financiar și a realității lucrărilor executate în cadrul proiectelor dezvoltate de societate. Totodată, majoritatea membrilor Comitetului (3 din 5) au condiționat acest vot favorabil de următoarele aspecte:

(a) supunerii aprobării Comitetului Creditorilor a obiectivelor punctuale ale expertizelor;

(b) supunerii aprobării Comitetului Creditorilor a contractelor care urmează a fi încheiate cu experții, ca urmare a procedurilor cererilor de oferte formulate de CITR.

II. Decizia Comitetului Creditorilor asupra punctului 6 de pe ordinea de zi:

Comitetul Creditorilor, în unanimitate (5 din 5 membri), votează pentru ratificarea contractelor de pază încheiate cu societatea Libra Guard SRL, după cum urmează:

a. Contractul de prestări servicii nr. 333/12.05.2025, având ca obiect prestarea activităților de monitorizare a sistemelor de alarmă împotriva efracției, prin apel telefonic și intervenție cu echipaje;

b. Contractul de prestări servicii nr. 334/12.05.2025, având ca obiect activități de monitorizare video;

c. Contractul de prestări servicii nr. 335/12.05.2025, având ca obiect prestarea serviciilor de pază și protecție.

Se constată astfel ratificarea expresă a tuturor contractelor sus-menționate.

În ceea ce privește punctele 1, 2, 4 și 5 de pe ordinea de zi, acestea nu au fost supuse aprobării Comitetului Creditorilor, întrucât au avut ca obiect exclusiv prezentarea demersurilor întreprinse de administratorul judiciar în cadrul procedurii de insolvență a Nordis Management SRL, referitoare la diverse etape procedurale parcurse până la acel moment. Ca urmare a acestor prezentări, membrii Comitetului Creditorilor au luat act de demersurile efectuate.

Lucrările ședinței au fost consemnate în procesul-verbal nr. 10914/11.07.2025, depus la dosarul cauzei și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 16121/14.07.2025.

*Anexa nr. 1– Dovada publicării în BPI nr. 16121/14.07.2025 a procesului-verbal nr. 10914/11.07.2025.

În vederea punerii în aplicare a deciziei adoptate la Punctul 3 de pe ordinea de zi, și având în vedere condiționarea votului favorabil de aprobarea ulterioară de către Comitet a obiectivelor punctuale ale expertizelor, am comunicat membrilor Comitetului Creditorilor, la data de 25.07.2025, propunerea de obiective pentru cele două expertize propuse.

Ulterior, la data de 20.08.2025, am revenit asupra solicitării pentru clarificări suplimentare. În prezent, demersurile de solicitare a ofertelor pentru experți sunt în așteptarea feedback-ului din partea membrilor Comitetului, astfel încât administratorul judiciar să poată trece la etapa următoare necesară selecției experților, conform prevederilor art. 61 din Legea insolvenței.

I.3. STADIU PROCEDURILOR DE INVENTARIERE ȘI EVALUARE

➡ Stadiul efectuării inventarierii

Operațiunea de inventariere a patrimoniului societății debitoare a fost demarată la data de 12.11.2024 și finalizată la data de 05.02.2025.

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

Rezultatele acestei operațiuni au fost consemnate în Procesul-verbal nr. 1904/05.02.2025, privind inventarierea elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale debitoarei la data de 31.08.2024, acesta a fost înaintat la dosarul cauzei prin Adresa nr. 2305/12.02.2025.

➡ Stadiul evaluării

a) Evaluarea în scopul determinării valorii de piață/lichidare a activelor la data deschiderii procedurii de insolvență, Conform art. 58 alin. (1) lit. p din Legea nr. 85/2014

În data de 27.03.2025, comitetul creditorilor a aprobat selecția societății FairValue Consulting SRL pentru efectuarea evaluării activelor din patrimoniul Nordis Management SRL, iar contractul de prestări servicii a fost semnat la 31.03.2025 (nr. 75190/31.03.2025).

În etapa ulterioară selecției, evaluatorului i-au fost transmise majoritatea documentelor necesare inițierii procesului, însă, pentru finalizarea rapoartelor, continuă să fie necesare informații suplimentare. Având în vedere complexitatea patrimoniului, s-a convenit ca rapoartele de evaluare să fie întocmite etapizat, pe fiecare imobil sau categorie de active, și nu ca un raport unic pentru întregul patrimoniu.

Conform informărilor transmise de evaluator la datele de 22.07.2025 și 19.08.2025, inspecțiile în teren au fost finalizate pentru proiectele din Mamaia, Sinaia și Brașov, iar cele din București au fost încheiate în cursul lunii iulie.

În prezent, rapoartele pentru activele din Mamaia se află în curs de finalizare. Evaluatorul a solicitat debitoarei documente privind investițiile în derulare (devize de lucrări și grafice de execuție), dintre care o parte au fost comunicate, restul fiind încă așteptate. Transmiterea rapoartelor va fi realizată etapizat, începând cu sfârșitul lunii august.

În paralel, pentru derularea procedurii de evaluare, FairValue a solicitat documentația tehnică aferentă fiecărui proiect imobiliar. Încă din luna martie 2025, administratorul judiciar a cerut debitoarei să pună la dispoziție documentația care a stat la baza autorizațiilor de construire pentru șantierele din Năvodari, însă aceasta nu a fost furnizată, în pofida solicitărilor repetate.

Ca urmare, au fost inițiate demersuri independente către instituțiile publice, fiind obținute copii ale autorizațiilor și proiectelor tehnice, cu excepția documentației aferente începutului anului 2025 pentru proiectul Nordis Mamaia - Wave – Năvodari, necesară pentru a reflecta stadiul actual al lucrărilor. Deși administratorul special a susținut că aceasta ar fi fost depusă de arhitect, după plata taxelor de reautorizare din februarie 2025, nu există nicio dovadă concretă a depunerii. Biroul de Urbanism Năvodari a confirmat că, pe parcursul anului 2025, nu a fost înregistrată nicio cerere de reautorizare, iar explicațiile solicitate administratorului special nu au fost furnizate până la această dată. Solicitări similare au fost adresate și arhitectului proiectului, fără răspuns.

Demersuri similare de obținere a documentației tehnice au fost inițiate și pentru proiectele imobiliare din Sinaia și Brașov, însă până la acest moment documentele necesare nu au fost recepționate. Administratorul judiciar va continua demersurile legale pentru obținerea tuturor informațiilor și documentelor indispensabile finalizării procesului de evaluare.

Până la data întocmirii prezentului raport de activitate a fost finalizat Raportul de evaluare nr. 192407-1/ 03.06.2025, având ca obiect bunurile de tip mobilier, iluminat, accesorii și facilitati aferente apartamentelor.

b) Evaluarea imobilelor în vederea aplicării dispozițiilor art. 131 lit. b din Legea nr. 85/2014 (Verificarea dacă prețul stipulat în promisiunile de vânzare reflectă valoarea de piață la momentul semnării acestora)

Pentru a putea verifica îndeplinirea condiției referitoare la prețul prevăzut în promisiunile de vânzare-cumpărare, în ședința comitetului creditorilor din 29.04.2025, a fost aprobată selecția aceleiași societăți, Fairvalue Consulting SRL, pentru realizarea evaluării imobilelor.

Contractul de prestări servicii nr. 1262/19.05.2025 a fost încheiat ulterior, stabilind ca evaluările să fie realizate etapizat, în funcție de comenzile ce urmează a fi transmise de administratorul judiciar. Conform contractului, fiecare raport de evaluare va fi predat în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii documentației complete și a comenzii specifice.

În continuarea celor de mai sus, menționăm că, în data de 04.07.2025, a fost lansată prima comandă de evaluare având ca obiect un număr de 75 de unități locative situate în Blocul 1 din proiectul imobiliar Nordis Mamaia - Wave, evaluarea urmând a fi realizată în scopul verificării condiției prevăzute de art. 131 din Legea nr. 85/2014. Situația detaliată a unităților pentru care s-a solicitat evaluarea este anexată prezentului raport.

În ceea ce privește stadiul întocmirii rapoartelor, potrivit răspunsului transmis de evaluator la data de 19.08.2025, acestea vor fi elaborate și comunicate etapizat, începând cu finalul lunii august, pe măsura disponibilității documentației necesare. Anexa nr. 2 - Situația detaliată a unităților pentru care s-a solicitat evaluarea în temeiul art. 131 din Legea nr. 85/2014

I.4. SITUAȚIA LITIGIILOR DIN DOSARELE ASOCIATE

Anexăm¹ prezentului raport de activitate situația dosarelor asociate înregistrate până la data întocmirii prezentului raport, obiectul acestora și termenele stabilite până la acest moment. Numărul dosarelor asociate a ajuns la 567 de dosare.

Anexa este întocmită sub formă de listă a dosarelor asociate preluate de pe portalul instanțelor de judecată.

I.4¹. DEMERSURI REALIZATE ÎN RELATIA CU OFICIILE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

În perioada iunie – august 2025, administratorul judiciar a continuat demersurile întreprinse anterior cu privire la notarea procedurii de insolvență în registrele publice și a retransmis solicitările privind înscrierea în cărțile funciare a deschiderii procedurii de insolvență a societății debitoare, în conformitate cu art. 101 alin. (2) din Legea nr. 85/2014. Aceste demersuri

¹ Anexa nr. 3 la prezentul raport – Situația dosarelor asociate

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

au fost necesare deoarece niciun Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) nu a dat curs notificărilor transmise anterior, la data de 09.10.2024, când administratorul judiciar notificase Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu privire la deschiderea procedurii de insolvență a societății debitoare.

Ca urmare a interogărilor efectuate în platforma eterra.ancpi.ro, administratorul judiciar a constatat că OCPI-urile notificate nu au înscris mențiunea solicitată. În aceste condiții, administratorul judiciar a reluat demersurile de notificare a OCPI-urilor în vederea efectuării notării, prin transmiterea adreselor nr. 7404/23.05.2025, 7405/23.05.2025, 7406/23.05.2025 și 7407/23.05.2025.

Ca urmare a reiterării solicitărilor, au fost primite răspunsuri din partea OCPI-urilor din București, Constanța, Brașov, Prahova și Ilfov, prin care s-a solicitat ca, pentru fiecare carte funciară, să fie comunicate următoarele informații:

- cererile-tip aferente imobilelor vizate;
- dovada achitării tarifului de 75 lei/operațiune, conform cod 2.4.1., aprobat prin Ordinul nr. 16/2019 privind tarifele serviciilor furnizate de ANCPI și unitățile subordonate, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu art. 2 alin. (2) din același act normativ;
- cererea/hotărârea judecătorească în original.

În perioada 25.06.2025 – 21.08.2025, administratorul judiciar a răspuns solicitărilor OCPI, depunând un număr de 315 cereri-tip și 44 de adrese constând în răspunsuri la referatele de completare și cereri de reexaminare.

I.5. ANALIZĂ CERERI DE PLATĂ

În această perioadă s-au înregistrat următoarele cereri de plată, pentru care sunt prezentate mai jos extrase din analizele realizate de administratorul judiciar, împreună cu soluțiile adoptate:

I.5.1. Cererea de plată formulată de ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN

Obiectul cererii de plată:
Prin cererea de plată nr. 1335/13.06.2025 comunicată în data de 13.06.2025, creditorii ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN solicită administratorului judiciar să efectueze plata următoarelor sume: 1) 444.283,88 RON – cu titlu de creanță curentă garantată reprezentând restituire avans achitat conform Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 940/02.12.2021 de notar public Anne-Marie-Georgiana Bușoi. 2) 18.106,09 RON – cu titlu de creanță curentă garantată reprezentând penalitate calculată conform art. 2 din actul adițional nr. 1/24.11.2023 la Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 940/02.12.2021 de notar public Anne-Marie-Georgiana Bușoi. 3) 34.600,78 RON – cu titlu de creanță curentă garantată reprezentând penalitate calculată conform art. 2 din actul adițional nr. 1/24.11.2023 la Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 665/15.02.2022 de notar public Octavian-Viorel Rogojanu, Penalități calculate pentru intervalul de timp de la data de 07.10.2024 și până la data expirării termenului reglementat de către art. 123 alin. (1) lit. a) LPI, respectiv 13.06.2025.
Izvorul creanței:
► Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 940/02.12.2021; ► Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 665/15.02.2022.
Analiza cererii de plată:
Prin raportare la cererea de plată transmisă în data de 13.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele: (...) ► Soluționarea cererii de plată: ✓ În ceea ce privește suma de 444.283,88 RON reprezentând avans achitat de creditorii ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN în baza celor două Promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, analizând natura acestei creanțe rezultă că aceasta nu poate fi calificată drept creanță curentă, în sensul art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014, întrucât izvorăște din rapoarte contractuale încheiate anterior deschiderii procedurii insolvenței (07.10.2024), respectiv Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată ✓ sub nr. 940/02.12.2021 și Actul adițional nr. 1/24.11.2023 și Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 665/15.02.2022 și Actul adițional nr. 1/24.11.2023, creanța a fost înscrisă la masa credală a societății NORDIS MANAGEMENT SRL și urmează regimul de plată prevăzut de art. 159 și art. 161 din Legea nr. 85/2014. ✓ În ceea ce privește sumele de 18.106,09 RON și 34.600,78 RON solicitate cu titlu de penalitate calculată pentru intervalul de timp de la data de 07.10.2024 și până la data expirării termenului reglementat de către art. 123 alin. (1) lit. a) LPI, respectiv 13.06.2025, au natura juridică a unei creanțe accesorii, derivând din neexecutarea obligațiilor contractuale principale (predarea apartamentelor și semnarea contractelor autentice), și nu reprezintă o prestație născută din desfășurarea activității curente ✓ a debitorului în perioada de observație sau reorganizare, conform art. 5 pct. 2 din lege. Potrivit art. 80 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, nicio dobândă, penalitate sau altă cheltuială de tip accesoriu nu poate fi adăugată creanțelor născute anterior deschiderii procedurii. În mod coroborat, art. 102 alin. (6) prevede că doar creanțele curente născute după data deschiderii procedurii și până la confirmarea unui plan de reorganizare pot fi

plătite conform documentelor justificative, pe măsura exigibilității acestora. Or, în speță, nu ne aflăm în prezența unei creanțe curente, ci a unei creanțe anterioare la care se solicită plata unor accesorii ce sunt, prin efectul legii, inadmisibile în procedura insolvenței. Prin urmare, în temeiul art. 80 alin. (1) și art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, cererea de plată formulată de ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN este respinsă integral, întrucât creanța pretinsă nu întrunește condițiile legale pentru a fi calificată ca fiind curentă și exigibilă în cadrul procedurii de insolvență.
Soluționarea cererii de plată:
În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele: Având în vedere situația de fapt și dispozițiile legale aplicabile, rezultă că: creanța în sumă de 444.283,88 RON reprezintă o creanță anterioară deschiderii procedurii de insolvență, iar creanța în cuantum total de 52.706,87 RON având caracterul unei accesorii care nu poate fi recunoscută în procedură potrivit art. 80 alin. (1) din Legea nr. 85/2014. Prin urmare, cererea de plată este respinsă în totalitate, întrucât creanța pretinsă nu are natura juridică a unei creanțe curente, susceptibile de plată în temeiul art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014.

*Anexa nr. 4 - Dovada comunicării analizei cererii de plată nr. 1335/13.06.2025 către creditorii ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN.

I.5.2. Cererea de plată formulată de ARION ADRIAN și ARION ANA-OLIVIA

Obiectul cererii de plată:
Prin cererea de plată nr. 1336/13.06.2025, comunicată la data de 13.06.2025, creditorii ARION ADRIAN și ARION ANA-OLIVIA solicită administratorului judiciar să dispună plata următoarelor sume: 1. suma de 24.751,21 RON, cu titlu de creanță curentă garantată, reprezentând penalități calculate în conformitate cu art. 2 din Actul adițional nr. 1/24.11.2023 la Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr.939/02.12.2021 de notar public Anne-Marie Georgiana Bușoi; 2. suma de 24.867,66 RON, cu titlu de creanță curentă garantată, reprezentând penalități calculate în conformitate cu art. 2 din Actul adițional nr. 1/24.11.2023 la Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 937/02.12.2022 de notar public Anne-Marie Georgiana Bușoi; aceste sume fiind calculate pentru perioada ulterioară, respectiv de la data de 07.10.2024 și până la data de 13.06.2025.
Izvorul creanței:
▶ Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 939/02.12.2021; ▶ Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 937/02.12.2021.
Analiza cererii de plată:
Prin raportare la cererea de plată transmisă la data de 13.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele: (...) ▶ Soluționarea cererii de plată: În ceea ce privește sumele de 24.751,21 RON și 24.867,66 RON solicitate cu titlu de penalitate calculate pentru intervalul de timp de la data de 07.10.2024 și până la zi, respectiv 13.06.2025, acestea au natura juridică a unei creanțe accesorii, derivând din neexecutarea obligațiilor contractuale principale (predarea apartamentelor și semnarea contractelor autentice), și nu reprezintă o prestație născută din desfășurarea activității curente a debitorului în perioada de observație sau reorganizare, conform art. 5 pct. 2 din lege. Potrivit art. 80 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, nicio dobândă, penalitate sau altă cheltuială de tip accesoriu nu poate fi adăugată creanțelor născute anterior deschiderii procedurii. În mod coroborat, art. 102 alin. (6) prevede că doar creanțele curente născute după data deschiderii procedurii și până la confirmarea unui plan de reorganizare pot fi plătite conform documentelor justificative, pe măsura exigibilității acestora. Or, în speță, nu ne aflăm în prezența unei creanțe curente, ci a unei creanțe anterioare la care se solicită plata unor accesorii ce sunt, prin efectul legii, inadmisibile în procedura insolvenței. Prin urmare, în temeiul art. 80 alin. (1) și art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, cererea de plată formulată de ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN este respinsă integral, întrucât creanța pretinsă nu întrunește condițiile legale pentru a fi calificată ca fiind curentă și exigibilă în cadrul procedurii insolvență.
Soluționarea notificării:
În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele: Având în vedere situația de fapt și dispozițiile legale aplicabile, rezultă că, creanța în cuantum total de 49.618,87 RON are caracterul unei accesorii care nu poate fi recunoscută în procedură potrivit art. 80 alin. (1) din Legea nr. 85/2014. Prin urmare, cererea de plată este respinsă în totalitate, întrucât creanța pretinsă nu are natura juridică a unei creanțe curente, susceptibile de plată în temeiul art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014.

*Anexa nr. 5 - Dovada comunicării analizei cererii de plată nr. 1336/13.06.2025 către creditorii ARION ADRIAN și

ARION ANA-OLIVIA.

I.5.3. Cererea de plată formulată de GREEN ENVIROMENT SUPPORT SRL

Obiectul cererii de plată:
Prin cererea transmisă în data de 24.06.2025, creditorul GREEN ENVIRONMENT SUPPORT SRL a solicitat ca administratorul judiciar să dispună plata sumei de 2.487,35 lei reprezentând cheltuieli de judecată – onorariu avocat, conform Deciziei civile nr. 123/04.02.2025 pronunțate de Curtea de Apel București-Secția a V-a Civilă în dosarul nr. 13403/3/2024/a1.
Izvorul creanței:
Creanța în cuantum de 2.487,35 lei provine din Decizia civilă nr. 123/04.02.2025 pronunțată de Curtea de Apel București-Secția a V-a Civilă în dosarul nr. 13403/3/2024/a1.
Analiza cererii de plată:
Prin raportare la cererea de plată înregistrată sub numărul 6095/24.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele: (...) ✓ În ceea ce privește suma de 2.487,35 lei, reprezentând cheltuieli de judecată, respectiv onorariu avocațial: Analizând natura acestei creanțe, se constată că: • Dreptul de creanță își are izvorul într-un act juridic născut ulterior deschiderii procedurii de insolvență (07.10.2024), respectiv Decizia civilă nr. 123/04.02.2025, pronunțată ca urmare a apelului declarat de NORDIS MANAGEMENT SRL împotriva Hotărârii intermediare nr. 4602 din data de 07.10.2024. • Creanța în cuantum de 2.487,35 lei reprezentând cheltuieli de judecată este o creanță curentă, întrucât aceasta s-a născut ulterior deschiderii procedurii de insolvență, fiind stabilită prin Decizia civilă nr. 123/04.02.2025. Prin urmare, cererea de plată a creanței curente, în cuantum de 2.487,35 lei este întemeiată și va fi admisă.
Soluționarea cererilor de plată:
În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele: Având în vedere situația de fapt prezentată și dispozițiile legale incidente, rezultă că suma solicitată spre plată, în cuantum de 2.487,35 lei, îndeplinește condițiile prevăzute de art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014 pentru a fi calificată drept creanță curentă. Prin urmare, cererea de plată formulată cu titlu de creanță curentă, în cuantum de 2.487,35 lei, se admite, pentru motivele reținute în analiza de fond a creanței.

*Anexa nr. 6 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din data de 24.06.2025 către creditoarea GREEN ENVIROMENT SUPPORT SRL.

I.5.4. Cererea de plată formulată de PUFAN SARA

Obiectul cererii:
Prin cererea nr. 730/25.06.2025 înregistrată la sediul CITR Filiala București SPRL sub nr. 6103/25.06.2025, d-na Pufan Sara solicită administratorului judiciar să ia act că nu datorează sume cu titlu de cheltuieli de conservare pentru perioada ianuarie 2025 - 20.06.2025, să prezinte sumele defalcate, respectiv modul de calcul pentru fiecare imobil în parte, precum și să constate că a operat compensația legală între orice sumă datorată de creditoare începând cu data de 20.06.2025 și creanța cu care aceasta fost înscrisă în tabelul creditorilor societății Nordis Management SRL, respectiv cu suma de 1.091.438,79 lei.
Izvorul cererii:
► Dreptul de proprietate asupra următoarelor apartamente: - apartamentul nr. 148, situat în Loc. Năvodari, str. Brizei nr. 3-5 Lot 1, et. 6, Jud. Constanța, identificat cu nr. cadastral 123544-C1-U167, înscris în CF nr. 123544-C1-U167; - apartamentul nr. 172 situat în Loc. Năvodari, str. Brizei nr. 3-5 Lot 1, et. 6, Jud. Constanța, identificat cu nr. cadastral 123544-C1-U191, înscris în CF nr. 123544-C1-U191; - apartamentul nr. 173, situat în Loc. Năvodari, str. Brizei nr. 3-5 Lot 1, et. 6, Jud. Constanța, identificat cu nr. cadastral 123544-C1-U192, înscris în CF nr. 123544-C1-U192.
Analiza solicitărilor exprimate în cerere:
Prin raportare la cererea nr. 730/25.06.2025 transmisă în data de 25.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele: (...) Analizând cererea, administratorul judiciar constată următoarele: ➤ În ceea ce privește cheltuielile de conservare: Cu titlu general, arătăm că refacturarea acestor cheltuieli se întemeiază pe dispozițiile art. 655 din Codul civil, potrivit cărora: "Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună."

Această obligație incumbă direct fiecărui proprietar, iar într-un imobil cu regim hotelier și infrastructură comună integrată, întreținerea, protejarea și conservarea spațiilor comune sau a instalațiilor tehnice nu poate fi realizată decât în mod centralizat și profesionist, în condiții de urgență, atunci când se impune evitarea prejudiciilor ireversibile.

➤ În ceea ce privește prezentarea sumelor defalcate reprezentând cheltuieli de conservare:

Arătăm faptul că pentru a asigura deplină transparență și claritate cu privire la structura și fundamentul economic al achitării cheltuielilor de conservare, au fost anexate proceselor-verbale de predare a apartamentelor documentele justificative relevante, respectiv în Anexa 2 - calculul utilităților, al serviciilor de pază și supraveghere video, servicii de mentenanță și RSVTI, servicii de siguranță la incendiu (detectare, stingere incendiu).

1 și 2, cât și pe tipul de imobil (garsonieră/apartament cu 2 camere/apartament cu 3 camere și în funcție de numărul de apartamente pe fiecare tip în parte, cu costul pe fiecare unitate.

Prin această documentare riguroasă dorim să subliniem că sumele refacturate nu includ restanțe anterioare și se referă strict la perioada și la serviciile efectiv prestate în contextul conservării imobilului.

➤ În ceea ce privește solicitarea de constatare a operării compensației legale:

În urma examinării cererii formulate de creditoarea Pufan Sara, administratorul judiciar reține că cererea de constatare a compensării între creanțele reciproce ale părților nu poate fi admisă, pentru următoarele considerente de fapt și de drept:

Creditoarea solicită compensarea unei creanțe totale în cuantum de 1.091.438,79 lei, reprezentând creanță înscrisă la masa credală a societății NORDIS MANAGEMENT SRL cu orice sumă datorată de creditoare începând cu data de 20.06.2025.

1. Soluționarea cererii de compensare:

Analizând cerere aferente, se rețin următoarele:

- Creanța creditoarei, în cuantum total de 1.091.438,79 lei este o creanță născută anterior deschiderii procedurii acesteia și care urmează regimul de plată prevăzut de art. 159 și art. 161 din Legea nr. 85/2014, prin înscrierea acesteia în tabelul preliminar de creanțe;

- Creanța pretinsă de societatea debitoare reprezentând cheltuieli de conservare, este ulterioară deschiderii procedurii și nu era născută, certă, lichidă și exigibilă la data de 07.10.2024.

Prin urmare, nu sunt îndeplinite condițiile pentru compensare legală, întrucât la data deschiderii procedurii creanțele reciproce nu întruneau cerințele de certitudine, lichiditate și exigibilitate impuse de dispozițiile legale sus-citate.

Soluționarea cererii:

În concluzie, toate solicitările exprimate de creditoarea Pufan Sara în cererea nr. 730/25.06.2025 au fost soluționate potrivit celor arătate anterior, iar în mod expres, în ceea ce privește cererea de constatare a operării compensației legale, administratorul judiciar constată că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 90 din Legea nr. 85/2014 coroborat cu art. 1.617 Cod civil, astfel că solicitarea de constatare a compensației legale este respinsă ca neîntemeiată.

*Anexa nr. 7 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din data de 25.06.2025 către creditorul PUFAN SARA.

I.5.5. Cererea de plată formulată de BIZGAN SIMONA ELENA

Obiectul notificării:

Prin notificarea formulată, d-na Bizgan Simona Elena solicită plata următoarelor sume:

- 3.800 lei, reprezentând salariul net aferent lunii martie 2025, în conformitate cu prevederile art. 159 și art. 166 din Codul muncii și

- 6.241,16 lei net, reprezentând un număr de 20 zile de concediu de odihnă neefectuat (10 zile din anul 2023, 7 zile din anul 2024 și 3 zile din anul 2025), în conformitate cu dispozițiile art. 146 alin. (2) din Codul muncii,

Izvorul creanței solicitate prin notificare:

▶ Contractul individual de muncă înregistrat în Registrul electronic de evidență a salariaților sub nr. 276 din data de 21.12.2022

Analiza notificării:

Prin raportare la notificarea din 15.06.2025 înregistrată la sediul CITR sub nr. 5912/17.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele: (...)

✓ Situația de fapt

Prin Decizia nr. 4012 din data de 01.04.2025, contractul individual de muncă a încetat în temeiul art. 55 lit. b) din Codul muncii (Legea nr. 53/2003), ca urmare a cererii de încetare formulate de salariată sub nr. 2562 din data de 28.03.2025.

✓ Soluționarea notificării:

În ceea ce privește sumele solicitate, respectiv:

- 3.800 lei, reprezentând salariul net aferent lunii martie 2025, și

- 6.241,16 lei (net), reprezentând contravaloarea a 20 zile de concediu de odihnă neefectuat, administratorul judiciar reține că acestea au natura unor creanțe curente, în sensul art. 5 pct. 21 coroborat cu art. 5 pct. 2 din Legea nr. 85/2014, născute în cursul derulării procedurii insolvenței, din desfășurarea activității normale a debitorului.
- Totodată, în conformitate cu adresa emisă de Agenția Municipală pentru Ocuparea Forței de Muncă București sub nr. 10213/02.07.2025, salariații NORDIS MANAGEMENT SRL, prin Federația Generală a Sindicatului „FAMILIA”, au depus cererile necesare pentru accesarea fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale, urmând ca documentația completă să fie transmisă instituției competente, potrivit solicitării acestora de către debitoarea Nordis Management.
- Menționăm că doamna Bizgan Simona Elena figurează printre salariații pentru care societatea NORDIS MANAGEMENT SRL va depune cerere pentru plata creanțelor salariale restante, în temeiul Legii nr. 200/2006 privind constituirea și utilizarea Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale.

Soluționarea notificării:

În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele:
Notificarea formulată de doamna Bizgan Simona Elena privind solicitarea de plată a sumei totale de 10.041,16 lei, compusă din:

- 3.800 lei, reprezentând salariul net aferent lunii martie 2025, și
- 6.241,16 lei, reprezentând contravaloarea a 20 zile de concediu de odihnă neefectuat,

se admite, întrucât această sumă îndeplinește condițiile prevăzute de art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014 pentru a fi calificată drept creanță curentă certă, lichidă și exigibilă.

În consecință, plata acestei creanțe urmează a fi realizată prin accesarea fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 200/2006 privind constituirea și utilizarea Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale.

*Anexa nr. 8 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din 15.06.2025 de către creditoarea BIZGAN SIMONA ELENA.

I.5.6. Cererea de plată formulată de TOMA CRISTA IOANA

Obiectul notificării:

Prin notificarea formulată, d-na Toma Crista Ioana solicită plata următoarelor sume:

- suma de 7.000 lei, reprezentând salariul restant aferent perioadei 01.03.2025 – 31.03.2025 și
- suma de 6.247,93 lei, reprezentând un număr de 7 zile de concediu de odihnă neefectuate din anul 2024 și 6 zile de concediu de odihnă neefectuate din anul 2025 până la data încetării raporturilor de muncă, în conformitate cu dispozițiile art. 146 alin. (3) din Codul muncii.

Izvorul creanței solicitate prin notificare:

- ▶ Contractul individual de muncă înregistrat în Registrul electronic de evidență a salariaților sub nr. 289/08.06.2023.

Analiza notificării:

Prin raportare la notificarea transmisă în data de 13.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele:

✓ Situația de fapt

Prin Decizia nr. 4012 din data de 01.04.2025, contractul individual de muncă a încetat în temeiul art. 55 lit. b) din Codul muncii (Legea nr. 53/2003), ca urmare a cererii de încetare formulate de salariată sub nr. 2561 din data de 28.03.2025.

✓ Soluționarea notificării:

În ceea ce privește sumele solicitate, respectiv:

- 7.000 lei, reprezentând salariul restant aferent perioadei 01.03.2025 – 31.03.2025 și
- 6.247,93 lei, reprezentând un număr de 7 zile de concediu de odihnă neefectuate din anul 2024 și 6 zile de concediu de odihnă neefectuate din anul 2025 până la data încetării raporturilor de muncă,

În urma verificării documentelor contabile puse la dispoziție de către Nordis Management SRL, inclusiv a fluturașului de salariu aferent lunii martie 2025, precum și a calculelor transmise privind zilele de concediu neefectuate, administratorul judiciar stabilește următoarele:

✓ Suma de 7.000 lei reprezintă creanță curentă, constând în salariul net aferent lunii martie 2025, rezultat direct din contractul individual de muncă și nefiind susceptibilă de nicio interpretare sub acest aspect.

✓ În ceea ce privește indemnizația cu titlu de compensare pentru concediul de odihnă neefectuat, aceasta a fost recalculată potrivit fluturașului de salariu și evidenței contabile Nordis Management SRL, după cum urmează:

- salariul brut lunar: 11.967 lei
- număr zile lucrătoare în martie: 21 zile, rezultând 569,85 lei/zi

- pentru 14 zile concediu neefectuat (7 zile aferente anului 2024 și 7 zile aferente anului 2025 până la data încetării contractului), rezultă o indemnizație brută totală de 7.978 lei.

Astfel, cuantumul total al creanțelor curente datorate salariații ca urmare a încetării contractului individual de muncă este de:

➡ 7.000 lei (salariu net martie 2025) + indemnizația netă corespunzătoare sumei brute de 7.978 lei, urmând a fi calculată prin aplicarea reținerilor fiscale și contribuțiilor potrivit legii.

Aceste sume reprezintă creanțe curente în sensul art. 5 pct. 21 și art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, exigibile în cadrul procedurii de insolvență, urmând a fi achitate fie direct de către debitor, fie prin intermediul Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale, în condițiile legii.

În conformitate cu adresa emisă de Agenția Municipală pentru Ocuparea Forței de Muncă București sub nr. 10213/02.07.2025, salariații NORDIS MANAGEMENT SRL, prin Federația Generală a Sindicatului „FAMILIA”, au depus cererile necesare pentru accesarea fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale, urmând ca documentația completă să fie transmisă instituției competente, potrivit solicitării acestora de către debitoarea Nordis Management.

Menționăm că doamna TOMA CRISTA IOANA figurează printre salariații pentru care societatea NORDIS MANAGEMENT SRL va depune cerere pentru plata creanțelor salariale restante, în temeiul Legii nr. 200/2006 privind constituirea și utilizarea Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale.

Soluționarea notificării:

În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele:

Notificarea formulată de doamna TOMA CRISTA IOANA privind solicitarea de plată a sumei totale de 14.978 lei (recalculată conform celor de mai sus), compusă din:

- 7.000 lei, reprezentând salariul net restant aferent perioadei 01.03.2025 – 31.03.2025;
- 7.978 lei brut, reprezentând indemnizația pentru un număr de 14 zile de concediu de odihnă neefectuate (7 zile aferente anului 2024 și 7 zile aferente anului 2025 până la data încetării raporturilor de muncă), se admite, întrucât această creanță întrunește condițiile prevăzute de art. 5 pct. 21 coroborat cu art. 5 pct. 2 din Legea nr. 85/2014, având caracter de creanță curentă, certă, lichidă și exigibilă, născută în perioada de desfășurare a activității normale a debitorului.

În consecință, plata acestei creanțe urmează a fi realizată prin accesarea Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 200/2006 privind constituirea și utilizarea Fondului de garantare pentru plata creanțelor salariale, urmând ca documentația necesară să fie completată și transmisă instituției competente.

*Anexa nr. 9 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din data de 13.06.2025 către creditoarea TOMA CRISTA IOANA.

I.5.7. Cererea de plată formulată de DRĂGUȘIN BOGDAN și DRĂGUȘIN ANCA-JEANINA

Obiectul cererii de plată:

Prin cerere de plată formulată, DRĂGUȘIN BOGDAN și DRĂGUȘIN ANCA-JEANINA solicită administratorului judiciar:

- în principal, plata cu titlu de creanță curentă a sumei de 5.593 euro (echivalentul a 28.520 lei) reprezentând valoarea lucrărilor rămase de executat de către debitoare pentru finalizarea ap. nr. 196 proprietatea creditoarei, conform Raportului de expertiză evaluare depus, precum și,
- suma de 3.654 euro (echivalentul a 18.460,74 lei), respectiv 522 euro * 7 luni, cu titlu de daune-interese pentru lipsa de folosință a apartamentului /folosință exclusivă de către debitoarea NORDIS a apartamentului nr. 196, la care se adaugă cheltuielile de judecată (taxă timbru și onorariu avocațial)
- în subsidiar calificarea cererii principale drept cerere de suplimentare a creanței și includerea în tabelul creanțelor a sumelor solicitate.

Izvorul creanței:

- ▶ Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 760/23.09.2020.
- ▶ Contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 456/12.05.2023

Analiza cererii de plată:

Prin raportare la cererea de plată transmisă în data de 6166/27.06.2025, administratorul judiciar constată următoarele: (...)

▶ Situația de fapt

Între NORDIS MANAGEMENT SRL, în calitate de vânzător și DRĂGUȘIN BOGDAN și DRĂGUȘIN ANCA-JEANINA, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 456/12.05.2023, având ca obiect apartamentul studio (1 cameră), nr. 196 situat în Oras Năvodari, str. Brizei nr. 3-5, lot 1, et. 7, jud. Constanța. cu nr. cadastral 123544-C1-U217.

Totodată, între aceleași părți a fost încheiat la aceeași dată (12.05.2023) un contract de locațiune având ca obiect bunul imobil recent tranzacționat, precum și mobilierul aferent acestuia. Contractul a fost încheiat pentru o perioadă de 10 ani, pentru o chirie lunară de 522 euro. Predarea imobilului de la locator la locatar (Nordis) a avut loc la data semnării contractului.

Prin notificarea nr. 6589/21.11.2024, administratorul judiciar a comunicat denunțarea unilaterală a contractului de locațiune, cu începere de la data comunicării notificării de denunțare.

➤ Soluționarea cererii de plată:

1. Suma de 5.593 euro – contravaloare lucrări de finisare

Poziția administratorului judiciar:

- Nu are natura unei creanțe curente conform art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014.
- Izvorăște dintr-un contract de vânzare-cumpărare încheiat anterior deschiderii procedurii (12.05.2023).
- Obligația era anterioară procedurii, chiar dacă executarea a fost parțială.
- Livrarea ulterioară nu transformă obligația în una născută în timpul procedurii.

2. Suma de 3.654 euro – daune-interese pentru lipsa de folosință

Poziția administratorului judiciar:

- Nu este creanță curentă în sensul art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014.
- Cuantumul este unilateral stabilit de creditor, fără titlu executoriu sau hotărâre judecătorească.
- Nu sunt îndeplinite cerințele de certitudine, lichiditate și exigibilitate.
- Contractul de locațiune este anterior deschiderii procedurii.

Eventualele daune-interese ar fi accesorii unei creanțe anterioare, deci nu pot fi considerate curente.

Analiza prejudiciului și a legăturii de cauzalitate excede competenței administratorului judiciar.

II. Cheltuieli de judecată solicitate

Taxă judiciară de timbru:

- Nu este datorată pentru cereri adresate administratorului judiciar.
- Nu reprezintă cheltuielă justificată imputabilă debitoarei.

Onorariu avocat:

- Nu este indicată valoarea și nu sunt atașate dovezi ale achitării.
- Nu poate fi verificată certitudinea și întinderea.

Cu privire la cererea de plată a sumei de 5.593 euro (echivalentul a 28.520 lei), reprezentând contravaloarea unor lucrări de finisare pretins neexecutate la apartamentul achiziționat, se impun următoarele precizări:

La data deschiderii procedurii de insolvență (07.10.2024), obligația debitoarei nu era una de plată a unei sume de bani, ci o obligație de a preda bunul imobil în starea convenită prin contractul de vânzare – adică un apartament complet finisat și mobilat. În măsura în care această obligație ar deveni imposibil de executat în natură, ea ar putea fi transformată, în condițiile Codului civil, într-o obligație bănească prin echivalent – fie ca formă de executare forțată a obligației (art. 1527–1530 Cod civ.),

fie ca formă de reparare a prejudiciului în ipoteza rezoluțiunii contractului (art. 1549–1554 Cod civ.).

Totuși, în prezent, nu ne aflăm în niciuna dintre aceste ipoteze: nu există o constatare a imposibilității executării în natură, iar contractul de vânzare-cumpărare nu a fost rezoluționat. Prin urmare, creanța bănească invocată nu poate fi considerată ca fiind născută, certă și exigibilă, și nu poate fi considerat că există temei legal pentru convertirea automată a obligației de a face într-o obligație pecuniară imediat exigibilă.

În măsura în care cererea ar fi fost formulată în termen, pretenția creditorilor ar fi putut fi analizată în sensul unei creanțe condiționate suspensiv, în temeiul art. 1409 Cod civil, ca formă de conservare a unui drept eventual derivat din neexecutarea obligației de predare a imobilului în forma contractată. Într-o atare ipoteză, creanța ar fi fost susceptibilă de a fi admisă sub condiția suspensivă a neexecutării în natură a obligației de finalizare a lucrărilor, în cuantumul indicat în raportul de

tiză tehnică depus de creditor la data de 07.05.2025.

Această abordare ar fi reprezentat un mecanism legal de protecție a unui drept de creanță încă nenăscut, dar posibil în viitor, cu respectarea echilibrului procedural specific procedurii de insolvență. Alternativa ar fi fost respingerea integrală a pretenției, în lipsa unei creanțe certe, lichide și exigibile la momentul analizării.

Totuși, având în vedere că pretenția nu a fost formulată în termenul legal pentru depunerea declarațiilor de creanță și că nu sunt întrunite condițiile pentru repunerea în termen, înscrierea creanței nu poate fi dispusă, chiar și sub condiție suspensivă.

Soluționarea notificării:

În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele:

Având în vedere situația de fapt și dispozițiile legale aplicabile, rezultă că în temeiul art. 80 alin. (1) și art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, cererea de plată formulată de DRĂGUȘIN BOGDAN și DRĂGUȘIN ANCA-JEANINA este respinsă integral, întrucât creanța pretinsă nu întrunește condițiile legale pentru a fi calificată ca fiind curentă și exigibilă în cadrul procedurii de insolvență și nici nu poate fi calificată drept o cerere de repunere în termen întemeiat formulată.

*Anexa nr. 10 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din 27.06.2025 către creditorii DRĂGUȘIN BOGDAN și DRĂGUȘIN ANCA-JEANINA.

I.5.8. Cererea de plată formulată de RAJA SA CONSTANȚA

Obiectul notificării:
Prin notificarea formulată, RAJA SA CONSTANȚA solicită achitarea debitului datorat de NORDIS MANAGEMENT SRL în cuantum de 8.321,32 lei, debit aferent facturii nr. 122694575/30.04.2025.
Izvorul creanței:
► Contractul nr. 38141CT.
Analiza notificării:
Prin raportare la notificarea transmisă în data de 22.07.2025, administratorul judiciar constată următoarele: Prin Notificarea nr. 63004 din data de 22.07.2025, înregistrată la sediul CITR Filiala București SPRL sub nr. 6848/22.07.2025, RAJA SA CONSTANȚA solicită plata sumei de 8.321,32 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate în perioada 25.03.2025 – 24.04.2025. 1. Analiză Relația juridică dintre RAJA SA CONSTANȚA și NORDIS MANAGEMENT SRL se bazează pe Contractul nr. 38141CT, contract aflat în derulare după deschiderea procedurii de insolvență, în cadrul căruia au fost prestate servicii în mod continuu, aferente activității curente a debitorului. Factura nr. 122694575/30.04.2025, în valoare de 8.321,32 lei, a fost emisă pentru servicii prestate în perioada 25.03.2025 – 24.04.2025, adică în timpul procedurii de insolvență. Creanța notificată de RAJA SA CONSTANȚA este o creanță curentă, în sensul art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014, întrucât: • a luat naștere după deschiderea procedurii; • decurge dintr-un contract de prestări servicii aflat în derulare; • are caracter cert, lichid și exigibil, în baza documentelor justificative; • corespunde unei activități curente a debitorului.
Soluționarea cererii de plată:
În concluzie, administratorul judiciar constată următoarele: Având în vedere situația de fapt reținută și dispozițiile legale incidente, se constată că suma de 8.321,32 lei solicitată de RAJA SA CONSTANȚA are natura unei creanțe curente, întrucât a fost generată în baza unui contract aflat în derulare și rezultă din prestarea unor servicii aferente activității curente a debitorului, ulterior deschiderii procedurii insolvenței. În consecință, această creanță este susceptibilă de plată în temeiul art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, fiind exigibilă în condițiile prevăzute la art. 77 alin. (2) din același act normativ, respectiv în termen de 90 de zile de la data emiterii facturii.

Anexa nr. 11 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din 22.07.2025 către creditoarea RAJA SA CONSTANȚA.

I.5.9. Cererea de plată formulată de DGITL SECTOR 1 BUCUREȘTI

Obiectul cererii:
Prin cererea de plată formulată, înregistrată sub nr. 6942/28.07.2025, DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1 solicită achitarea debitului datorat de NORDIS MANAGEMENT SRL conform procesului-verbal de contravenție nr. 0216443/10.02.2025 emis de Poliția Locală a Sectorului 1 și a Încheierii nr. 70/10.10.2024 pronunțată în dosarul 20948/3/2022*/a2
Izvorul creanței:
► Procesul-verbal de contravenție nr. 0216443/10.02.2025 emis de Poliția Locală a Sectorului 1 și ► Încheierea nr. 70/10.10.2024 pronunțată în dosarul 20948/3/2022*/a2.
Analiza cererii:
Prin raportare la cererea de plată nr. 463260 din data de 25.07.2025, înregistrată la sediul CITR Filiala București SPRL sub nr. 6942/28.07.2025, administratorul judiciar că se solicită achitarea unor creanțe având origini juridice distincte, respectiv: • Procesul-verbal de contravenție nr. 0216443 din 10.02.2025; • Încheierea nr. 70 din 10.10.2024, pronunțată în dosarul nr. 20948/3/2022*/a2. Procedura generală a insolvenței împotriva societății Nordis Management SRL a fost deschisă prin Hotărârea intermediară nr. 4602 din 07.10.2024, pronunțată de Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă, în dosarul nr. 13403/3/2024.

2. Aplicarea dispozițiilor legale în speță:

Din analiza documentelor depuse în susținerea cererii de plată reies următoarele:

A. Cu privire la suma solicitată la plată raportat la procesul-verbal de contravenție nr. 0216443/10.02.2025: În ceea ce privește creanța care provine din procesul-verbal de contravenție nr. 0216443/10.02.2025, raportat la izvorul creanței solicitate a fi plătită, se constată că debitul menționat în procesul-verbal, în cuantum de 4.125 lei reprezentând amendă contravențională, aceasta s-a născut ulterior datei deschiderii procedurii. Prin urmare, aceasta are caracter de creanță curentă în sensul art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014.

B. Cu privire la creanța derivată din Încheierea nr. 70/10.10.2024:

Această încheiere are ca obiect eşalonarea taxei judiciare de timbru în cuantum de 48.431,6 lei, dispusă în 10 rate lunare.

Din analiza considerentelor instanței rezultă că obligația de plată a fost stabilită prin Rezoluția din 09.08.2024, anterior datei deschiderii procedurii.

Ulterior, societatea a formulat cerere de acordare a unor facilități de plată, respinsă prin Încheierea din 27.09.2024, iar prin cererea de reexaminare soluționată prin Încheierea nr. 70/10.10.2024, s-a admis în parte solicitarea și s-a acordat eşalonarea.

Așadar, chiar dacă eşalonarea a fost dispusă după deschiderea procedurii, izvorul obligației de plată – respectiv stabilirea sumei datorate – este anterior deschiderii procedurii (09.08.2024), ceea ce determină natura anterioară a creanței.

Raportat la faptul că izvorul creanței îl reprezintă Rezoluția pronunțată în data de 09.08.2024, anterior datei deschiderii procedurii, prin care s-a stabilit obligația societății Nordis Management SRL de achita taxă judiciară de timbru în cuantum de 48.431,6 lei, reiese faptul că această creanță s-a născut anterior datei deschiderii procedurii insolvenței, 07.10.2024.

Soluționarea cererii de plată:

Analizând cererea de plată formulată de DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE A SECTORULUI 1, în urma analizei documentației și a încadrării juridice a creanțelor, se reține următoarele:

- Creanța în cuantum de 4.125 lei, reprezentând amendă contravențională aplicată prin procesul-verbal nr. 0216443/10.02.2025, constituie creanță curentă, născută după deschiderea procedurii insolvenței, și se supune regulilor de plată prevăzute pentru acest tip de creanțe (art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014).
- Creanța în cuantum de 48.431,6 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru, are izvorul în Rezoluția din 09.08.2024, prin care s-a stabilit obligația de plată și, prin urmare, reprezintă creanță anterioară, supusă regimului de plată prevăzut de 161 din Legea nr. 85/2014, nefiind o creanță curentă, chiar dacă eşalonarea a fost dispusă ulterior. În consecință, această creanță nu poate fi considerată creanță curentă în sensul art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014, iar pentru recuperarea sumei de 48.431,6 lei este necesară înscrierea în masa credală, în condițiile prevăzute de art. 102 alin. (1) din Legea nr. 85/2014.

Anexa nr. 12- Dovada comunicării analizei cererii de plată din 28.07.2025 către creditoarea DITL SECTOR 1 BUCUREȘTI.

I.6. CERERI PRIVIND REPUNEREA ÎN Termen ȘI DECLARAȚII DE CREANȚĂ²

După publicarea Tabelului preliminar al creanțelor în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 1938 din data de 03.02.2025, au fost formulate și comunicate mai multe cereri de repunere în termen și de înscriere la masa credală a debitoarei Nordis Management SRL. Acestea au fost fie depuse la dosarul cauzei, fie transmise la sediul administratorului judiciar, prin poștă sau mijloace electronice.

Prin raportul de activitate nr. 7 din 10.06.2025, subscrisa am prezentat parte aceste cereri și am solicitat judecătorului-sindic să se pronunțe asupra lor, având în vedere că nu există o practică unitară în ceea ce privește atribuțiile administratorului judiciar legate de soluționarea cererilor de repunere în termen. În ședința de judecată din data de 16.06.2025, judecătorul-sindic a pus în vedere administratorului judiciar să procedeze la analiza cererilor de repunere în termen, precum și a declarațiilor de creanță formulate, și să se pronunțe asupra acestora. Totodată, s-a reținut că judecătorul-sindic se va pronunța asupra unei eventuale repuneri în termen doar în măsura în care creditorii titulari ai unor astfel de cereri, nemulțumiți de modalitatea de soluționare, vor formula contestații împotriva măsurii dispuse, acela fiind cadrul procedural în care se va realiza verificarea legalității și temeiniciei cererilor.

Reluăm mai jos expunerea cererilor formulate, împreună cu concluziile subscrisei privind admiterea ori respingerea lor, precum și analiza declarațiilor de creanță, acestea urmând a se reflecta în următorul tabel preliminar al creanțelor.

➤ POPA MARIAN SORIN și POPA IOANA CRINA - cerere de repunere în termen și declarație de creanță înregistrate sub nr. 4933/16.05.2025;

² Cererile de repunere în termen și declarațiile de creanță formulate de:

- POPA MARIAN SORIN și POPA IOANA CRINA;
- ALEXANDRU PLOEȘTEANU;
- IORDACHE ADRIANA.

au fost depuse la dosarul cauzei cu ocazia depunerii raportului nr. 7 de activitate (termenul din 16.06.2025)

a. Analiza cererii

Scurtă expunere tabelară a notificărilor³ și altor informări dintre subscrisa și petenți:

Comunicări administrator judiciar	Comunicări petenți
Notificarea privind deschiderea procedurii de insolvență nr. 4469 – e-mail din 29.10.2024	Confirmare standard de primire la 29.10.2024
	Declarație de creanță nr. 5844 din 21.11.2024 comunicată electronic
Notificare privind respingerea creanței având nr. 1285/04.02.2025	
	Declarație de creanță nr. 4933 din 16.05.2025 și cerere de repunere în termen comunicate electronic, formulate prin reprezentant convențional

La momentul transmiterii notificării privind deschiderea procedurii de insolvență, administratorul judiciar a utilizat datele de contact furnizate de clienții Nordis la momentul încheierii promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare sau al contractelor de vânzare.

Aceste date se regăsesc în corpul convențiilor semnate și constau în număr de telefon și adresă de e-mail, făcându-se mențiunea asupra faptului că notificările în temeiul contractelor se vor face conform adreselor de corespondență menționate.

În ceea ce privește creditorii Popa Marian Sorin și Popa Ioana Crina, notificarea privind deschiderea procedurii a fost transmisă electronic, în data de 29.10.2024⁴, la adresa de e-mail indicată în promisiunea de vânzare-cumpărare din 02.09.2022, încheiată cu Nordis Management SRL. La aceeași dată, s-a primit confirmarea standard de primire a e-mailului.

Având în vedere posibila reticență a unui număr considerabil de clienți ai societății față de obligațiile ce le revin ca urmare a deschiderii procedurii, subscrisa a transmis și o notificare cu caracter încurajator, prin care i-am invitat să își exercite drepturile procedurale. Cea de-a doua notificare a fost comunicată la data de 05.11.2024, inclusiv creditorilor Popa Marian Sorin și Popa Ioana Crina, pentru care s-a primit, în aceeași zi, din nou, confirmarea standard de primire.

Ulterior, la data de 21.11.2024, sub nr. de înregistrare 5844, administratorul judiciar a primit din partea Popa Marian Sorin și Popa Ioana Crina o declarație de creanță, transmisă electronic de la aceeași adresă de e-mail utilizată pentru notificările anterioare. Declarația descrie raportul juridic derulat cu Nordis Management SRL și este însoțită de documente justificative.

În urma analizei, administratorul judiciar a respins cererea de înscriere la masa credală, întrucât NORDIS MANAGEMENT SRL nu mai este parte în contractul invocat. Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4318/21.10.202, NORDIS MANAGEMENT SRL a transferat către NORDIS HERĂSTRĂU SRL terenul din București, str. Fabrica de Glucoză nr. 6A, pe care se dezvoltă proiectul „Nordis View”, inclusiv apartamentul vizat de promisiunea de vânzare-cumpărare.

Totodată, prin Convențiile nr. 648 și 649 din data de 21.10.2022 NORDIS MANAGEMENT SRL a transferat către NORDIS HERĂSTRĂU SRL toate drepturile asupra tuturor lucrărilor executate până la data transferului în cadrul proiectului „Nordis View”, precum și drepturile și obligațiile rezultate din promisiunile de vânzare-cumpărare având ca obiect imobile ce fac parte din proiectul imobiliar menționat mai sus, inclusiv toate drepturile și obligațiile rezultate din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în care dumneavoastră sunteți parte.

Precizăm că împotriva tabelului preliminar de creanțe nu a fost formulată contestație.

La data de 16.05.2025, sub nr. de înregistrare 4933, a fost primită o nouă declarație de creanță însoțită de o cerere de repunere în termen, motivată de presupusa lipsă a notificării privind deschiderea procedurii de insolvență.

b) Soluționarea cererii:

⇒ Sub aspectul cererii de repunere în termen:

Din analiza cronologiei evenimentelor și a corespondenței purtate, rezultă că notificarea privind deschiderea procedurii a fost transmisă în mod corect, la adresa de e-mail comunicată de creditorii prin promisiunea de vânzare-cumpărare, cu confirmarea standard de primire pentru ambele notificări (29.10.2024 și 05.11.2024). În plus, aceeași adresă a fost utilizată ulterior chiar de către creditorii pentru transmiterea declarației de creanță din 21.11.2024, ceea ce confirmă primirea și accesul efectiv la căile procedurale.

Astfel, nu se poate reține existența unui caz de forță majoră, eroare ori impediment obiectiv care să fi împiedicat formularea declarației de creanță în termenul legal, în consecință administratorul judiciar respinge cererea de repunere în termen ca neîntemeiată.

⇒ Sub aspectul analizei pe fond a declarației de creanță:

Declarația de creanță formulată de creditorii Popa Marian Sorin și Popa Ioana Crina are ca obiect executarea obligațiilor asumate printr-o promisiune de vânzare-cumpărare încheiată cu societatea Nordis Management SRL. Cu toate acestea,

din documentele analizate rezultă că, începând cu data de 21.10.2022, Nordis Management SRL nu mai are calitatea de parte în contractul invocat, aceasta transferând, prin contract autentic de vânzare-cumpărare și prin convenții distincte de cesiune, toate drepturile și obligațiile aferente către Nordis Herăstrău SRL.

Prin urmare, raportul juridic invocat prin declarația de creanță nu mai subzistă în patrimoniul Nordis Management SRL, iar eventuala creanță rezultată din acesta este opozabilă exclusiv cesionarului – Nordis Herăstrău SRL.

În consecință, independent de analiza cererii de repunere în termen, creanța astfel formulată nu este susceptibilă de a fi înscrisă în tabelul creanțelor din prezenta procedură, întrucât nu are ca debitor pe Nordis Management SRL.

Așadar, din punctul de vedere al administratorului judiciar, cererea de repunere în termen este neîntemeiată, iar înscrierea creanței este, în mod evident, nefondată în cadrul acestei proceduri.

➤ ALEXANDRU PLOEȘTEANU – cerere de repunere în termen și declarație de creanță înregistrate sub nr. 2945/02.03.2025 și 3138/05.03.2025;

⇒ Sub aspectul cererii de repunere în termen:

În ceea ce îl privește pe petentul Alexandru Ploșteanu, notificarea electronică transmisă la adresa indicată în documentele contractuale nu a fost livrată cu succes, revenind un mesaj de eroare care a confirmat eșecul transmiterii e-mailului de comunicare a notificării privind deschiderea procedurii.

În aceste condiții, devin incidente dispozițiile art. 42 alin. (3), teza a II-a din Legea nr. 85/2014, potrivit căreia termenul pentru formularea declarației de creanță curge de la data comunicării valabile a notificării. Întrucât o astfel de comunicare nu a avut loc, condițiile pentru admiterea cererii de repunere în termen sunt îndeplinite. Prin urmare, administratorul judiciar consideră cererea de repunere în termen formulată de petent întemeiată.

⇒ Sub aspectul analizei pe fond⁵ a declarației de creanță:

Suma de bani solicitată	Izvor/temei	Altă mențiune	Concluzia AJ pe fond creanțelor solicitate
438.670,05 lei	avans imobil și mobilier potrivit Promisiunii de vânzare nr. 529/09.07.2020	Actualizată cu rata inflației Sub condiția suspensivă a neîncheierii contractului de vânzare	Creanța este întemeiată, urmând a o înscrie în tabelul preliminar de creanțe sub condiție suspensivă.
84.683,25 lei	reprezentând dobândă legală penalizatoare pentru debitul principal de 438.670,05 lei	De la de la 31.12.2022 – 07.10.2024	Creanța urmează a fi respinsă pentru motivele de fapt și de drept indicate în răspunsul individual comunicat.
47.501,47 lei	daune-interese potrivit act adițional din 14.12.2021	Actualizată cu rata inflației	Creanța urmează a fi respinsă parțial, pentru motivele de fapt și de drept indicate în răspunsul individual comunicat. Suma admisă la masa credală cu titlul de daune-interese potrivit actului adițional, actualizată cu rata inflației este de 23.051,88 lei (5.673,6 lei + 17.378,28 lei)
5.603,92 lei	reprezentând dobândă legală penalizatoare pentru debitul de 47.501,47 lei	De la scadența fiecărei obligații ce compune debitul și până la 07.10.2024 Actualizată cu rata inflației	Creanța urmează a fi respinsă pentru motivele de fapt și de drept indicate în răspunsul individual comunicat.
89.653,27 lei	chirie neîncasată conform contractului de locațiune D507 din 09.07.2020	Actualizată cu rata inflației Chiria conform contract 435 euro	Creanța urmează a fi respinsă pentru motivele de fapt și de drept indicate în răspunsul individual comunicat.
13.787,79 lei	reprezentând dobândă legală penalizatoare pentru debitul de 89.653,27 lei	De la scadența fiecărei obligații ce compune debitul și până la 07.10.2024	Creanța urmează a fi respinsă pentru motivele de fapt și de drept indicate în răspunsul individual comunicat.
Actualizarea sumelor de bani calculate conform tabelelor anexate declarației de creanță			
Total creanță = 672.899,53 lei			

În consecință, declarația de creanță a fost admisă parțial⁶, urmând a fi înscrise în tabelul preliminar următoarele sume:

438.670,05 lei	avans imobil și mobilier potrivit	Sub condiția suspensivă a neexecutării promisiunii
----------------	-----------------------------------	--

⁵ Notificarea privind respingerea în parte a creanței va fi comunicată creditorului odată cu publicarea în BPI și depunerea la dosarul cauzei a tabelului preliminar actualizat.

⁶ Pentru toate sumele de bani pretinse și admise parțial sau respinse complet, administratorul judiciar va comunica creditorului motivele de respingere prin notificarea dedicată acestui scop potrivit legii.

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 19690/10.09.2025
Secțiunea persoane juridice

	Promisiunii de vânzare nr. 529/09.07.2020	de vânzare nr. 529/09.07.2020
23.051,88 lei	daune-interese potrivit act adițional din 14.12.2021	Creanță pură și simplă

➤ IORDACHE ADRIANA – cerere de repunere în termen și declarație suplimentară de creanță înregistrate sub nr. 4715/08.05.2025⁷,

a. Analiza în fapt

Scurtă expunere tabelară a notificărilor⁸ și altor informări dintre subscrisa și creditoarea-petentă:

Comunicări administrator judiciar	Comunicări petenți
Notificarea privind deschiderea procedurii de insolvență nr. 4469 – e-mail din 21.10.2024 ⁹	Confirmare standard de primire la 21.10.2024
	Declarație de creanță nr. 4811 din 07.11.2024 comunicată electronic
Notificare privind admiterea creanței având nr. 1250/04.02.2025	
	Cerere de repunere în termen și declarație suplimentară de creanță înregistrate sub nr. 4715 din 08.05.2025

b) Soluționarea cererii:

⇒ Sub aspectul cererii de repunere în termen:

Din examinarea cronologiei evenimentelor și a corespondenței purtate, rezultă că notificarea privind deschiderea procedurii de insolvență a fost transmisă în mod corespunzător la adresa de e-mail indicată de creditorii în promisiunea de vânzare-cumpărare, fiind primită confirmarea standard de livrare pentru ambele comunicări din 29.10.2024 și 05.11.2024. Cererea de repunere în termen și declarația de creanță suplimentară au fost depuse ulterior expirării termenului legal stabilit prin încheierea de deschidere a procedurii. Din analiza acestora nu reiese existența unui temei justificat care să susțină temeinicia cererii – cum ar fi eroare, împiedicare obiectivă sau o situație de forță majoră.

Mai mult, se constată că numita Iordache Adriana a formulat o declarație de creanță în termenul prevăzut de lege, aceasta fiind admisă și inclusă integral în tabelul preliminar al creanțelor.

Nu în ultimul rând, creditoare avea obligația de a formula declarația de creanță pentru toate drepturile bănești născute anterior deschiderii procedurii, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a-și mai recupera creanța în cadrul procedurii, întocmai cum enunță dispozițiile art. 114 din Legea nr. 85/2014: „(1) Cu excepția cazului în care notificarea deschiderii procedurii s-a făcut cu încălcarea dispozițiilor art. 42, titularul de creanțe anterioare deschiderii procedurii, care nu depune cererea de admitere a creanțelor până la expirarea termenului prevăzut la art. 100 alin. (1) lit. b), va fi decăzut, cât privește creanțele respective, din dreptul de a fi înscris în tabelul creditorilor și nu va dobândi calitatea de creditor îndreptățit să participe la procedură. El nu va avea dreptul de a-și realiza creanțele împotriva debitorului sau a membrilor ori asociaților cu răspundere nelimitată ai persoanei juridice debitoare ulterior închiderii procedurii, sub rezerva ca debitorul să nu fi fost condamnat pentru bancrută simplă sau frauduloasă ori să nu i se fi stabilit răspunderea pentru efectuarea de plăți ori transferuri frauduloase”.

Astfel, nu se poate reține existența unui caz de forță majoră, eroare ori impediment obiectiv care să fi împiedicat formularea declarației de creanță în termenul legal, în consecință administratorul judiciar respinge cererea de repunere în termen ca neîntemeiată.

⇒ Sub aspectul analizei pe fond a declarației suplimentare de creanță:

Din analiza pe fond a documentelor depuse, administratorul judiciar constată existența raportului juridic dintre creditoarea-petentă și societatea Nordis Management SRL.

Totuși față de suma solicitată prin suplimentul la declarația de creanță, în cuantum total de 152.649,72 lei, subscrisa am identificat dovezi de plată aferente doar sumei de 107.664,72 lei.

Prin urmare cererea ar fi fost întemeiată pe fond exclusiv cu privire la pretenția dovedită, respectiv cei 107.664,72 lei, însă având în vedere concluziile și soluția administratorului judiciar de respingere a cererii de repunere în termen, creditorul este decăzut din dreptul de a mai recupera această creanță.

➤ DRĂGUȘIN BOGDAN cerere de repunere în termen și declarație de creanță înregistrate sub nr. 6852/23.07.2025

a. Analiza în fapt

Scurtă expunere tabelară a notificărilor¹⁰ și altor informări dintre subscrisa și creditorul-petent:

Comunicări administrator judiciar	Comunicări petenți
Notificare deschidere procedura nr. 4469/14.10.2024	Confirmare de primire standard din 07.11.2024

⁸ Anexa nr. 11 – Comunicările cu petenta IORDACHE ADRIANA

¹⁰ Anexa nr. 11 – Comunicările cu petenta IORDACHE ADRIANA

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

Notificare privind încurajarea creditorilor pentru înscrierea la masa credală nr. 4757/05.11.2024	Confirmare de primire standard din 05.11.2024
Notificare privind denunțarea contractului de locațiune nr. 6589/21.11.2024	Confirmare de primire standard 21.11.2024
Notificare prelungire termene 06.12.2024	Confirmare de primire standard 06.12.2024
	Declarație de creanță 6364/25.11.2024
	Cerere de repunere în termen și declarație de creanță înregistrate sub nr. 6852/23.07.2025

b. Soluționarea cererilor

Cu privire la cererea de repunere în termen aceasta se fundamentează pe necunoașterea de către creditorii a nepredării apartamentului și a nefinalizării acestuia mai devreme de 09.07.2025. Reproducem textul:

Subsemnații proprietari am avut posibilitatea efectivă de a constata că NORDIS nu a livrat apartamentul promis și nu executat în natură obligația contractuală de a finaliza lucrările de construire/mobilare/amenajare și de a preda subsemnaților un apartament „conform”, numai în data de 09.07.2025, cu ocazia preluării posesiei apartamentului nostru și semnării Procesului Verbal de Predare-Primire a apartamentului nr. 196, corp C1, Mamaia Nordis încheiat către subsemnații proprietari și administratorul judiciar NORDIS, prin reprezentanți.

Cererea de repunere în termen și declarația de creanță suplimentară au fost depuse ulterior expirării termenului legal stabilit prin încheierea de deschidere a procedurii. Din analiza acestora nu reiese existența unui temei justificat care să susțină temeinicia cererii – cum ar fi eroare, împiedicare obiectivă sau o situație de forță majoră.

Mai mult, se constată că petenții au formulat o declarație de creanță în termenul prevăzut de lege, aceasta fiind admisă și inclusă în tabelul preliminar al creanțelor.

Nu în ultimul rând, creditorii avrau obligația de a formula declarația de creanță pentru toate drepturile bănești născute anterior deschiderii procedurii, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a-și mai recupera creanța în cadrul procedurii, întocmai cum enunță dispozițiile art. 114 din Legea nr. 85/2014: „(1) Cu excepția cazului în care notificarea deschiderii procedurii s-a făcut cu încălcarea dispozițiilor art. 42, titularul de creanțe anterioare deschiderii procedurii, care nu depune cererea de admitere a creanțelor până la expirarea termenului prevăzut la art. 100 alin. (1) lit. b), va fi decăzut, cât privește creanțele respective, din dreptul de a fi înscris în tabelul creditorilor și nu va dobândi calitatea de creditor îndreptățit să participe la procedură. El nu va avea dreptul de a-și realiza creanțele împotriva debitorului sau a membrilor ori asociaților cu răspundere nelimitată ai persoanei juridice debitoare ulterior închiderii procedurii, sub rezerva ca debitorul să nu fi fost condamnat pentru bancrută simplă sau frauduloasă ori să nu i se fi stabilit răspunderea pentru efectuarea de plăți ori transferuri frauduloase”.

În concluzie, cererea de repunere în termen și declarația de creanță suplimentară sunt, în principal, tardive, având în vedere nedeclararea sumelor pretinse prin supliment în cererea inițială de înscriere la masa credală.

În subsidiar, cererea este neîntemeiată, întrucât:

- obligația creditorilor de a declara toate drepturile bănești anterioare deschiderii procedurii este prevăzută de art. 114 din Legea nr. 85/2014;
- creditorii aveau posibilitatea să se informeze asupra stadiului de finisare al apartamentelor la data deschiderii procedurii de insolvență și să formuleze declarații de creanță, inclusiv pentru sumele aferente finisajelor. Nu există dovezi că aceștia ar fi întreprins demersuri pentru a verifica stadiul de finalizare al imobilului.

Sub aspectul analizei pe fond a declarației suplimentare de creanță:

Având în vedere că unitatea locativă, proprietatea creditorilor, nu este finalizată, aceștia ar fi putut solicita, în termen, și creanțele reprezentând costurile necesare finisării apartamentelor.

Potrivit raționamentului subscrisei, contravaloarea lucrărilor neexecutate de finisare ar fi fost admisă la masa credală sub condiție suspensivă, întrucât obligația NORDIS de a finaliza lucrările este în continuare în vigoare.

Înscrierea creanței sub această condiție suspensivă urmărește conservarea ambelor opțiuni:

1. Prioritar – finisarea apartamentului de către NORDIS, la costurile agreeate, chiar dacă realizarea se va produce cu întârziere;
2. Subsidiar – restituirea contravalorii lucrărilor, în situația în care NORDIS nu-și execută obligația sau creditorul alege să finalizeze lucrările în regie proprie.

În ceea ce privește cuantificarea sumei pentru lucrările neexecutate (finisajele), în lipsa unui raport de evaluare, aceasta ar fi fost înscrisă în tabel la valoarea estimată de NORDIS, ca principal obligat la realizarea lucrărilor. Astfel, conform tabelului preliminar și bugetului anexat pentru finisarea unității locative, creanța ar fi fost evaluată la 9.331,12 lei și înscrisă sub condiția suspensivă a realizării finisajelor de către NORDIS la costurile agreeate. O eventuală actualizare a creanței ar fi fost posibilă doar în cazul în care creditorul ar demonstra că, optând pentru executarea lucrărilor în regie proprie, costurile ar fi fost mai mari; în această situație, creanța ar fi devenit pură și simplă.

➤ INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII – declarație de creanță (Anexa nr. 13)

a. Analiza în fapt

Verificând notificările privind deschiderea procedurii de insolvență, subscrisa am constatat că petenta INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII – I.S.C. nu a fost notificată pentru a depune declarația de creanță.

În aceste condiții, devin incidente dispozițiile art. 42 alin. (3), teza a II-a din Legea nr. 85/2014, potrivit căreia termenul pentru formularea declarației de creanță curge de la data comunicării valabile a notificării. Întrucât o astfel de comunicare nu a avut loc, condițiile pentru repunerea de drept în termen sunt îndeplinite.

b. Soluționarea cererii

Prin declarații de creanță înregistrată sub nr. 6037/23.06.2025, petenta I.S.C., a solicitat înscrierea în tabelul preliminar de creanțe al Nordis Management SRL.

Vom prezenta sub formă tabelară sumele solicitate și sumele respinse urmând ca notificarea propriu-zisă privind înscrierea în tabel să-i fie comunicată creditorului cu ocazia actualizării tabelului preliminar.

Suma de bani solicitată	Izvor/temei	Altă mențiune	Concluzia AJ pe fond creanțelor solicitate
• AC nr. 229 din 21/07/2023, prin care au fost autorizate lucrări de construcții în valoare de 993.102,00 lei			
993,10 lei	Cota 0,1% datorată		993,10 lei
2.482,76 lei	Cota 0,5% datorată (50%)		2.482,76 lei
993,10 lei	Penalități la cota 0,1% (Calculate pentru perioada 22.07.2023-31.05.2025)	Se observă depășirea perioadei pentru care se pot calcula accesorii la creanța ce face obiectul declarației, respectiv cel mai târziu până la 07.10.2024.	659,91 lei
2.532,42 lei	Penalități la cota 0,5% (Calculate pentru perioada 22.07.2023-31.05.2025)	idem	1.649,35 lei
• AC nr. 235 din 30/07/2024, prin care au fost autorizate lucrări de construcții în valoare de 1.656.470,00 lei			
1.656,47 lei	Cota 0,1% datorată	-	1.656,47 lei
4.141,18 lei	Cota 0,5% datorată (50%)	-	4.141,18 lei
757,84 lei	Penalități la cota 0,1% (Calculate pentru perioada 31.07.2024 - 31.05.2025)	Se observă depășirea perioadei pentru care se pot calcula accesorii la creanța ce face obiectul declarației, respectiv cel mai târziu până la 07.10.2024	168,95 lei
1.894,57 lei	Penalități la cota 0,5% (Calculate pentru perioada 31.07.2024 - 31.05.2025)	idem	422,4 lei
• AC nr. 234/30.07.2024, prin care au fost autorizate lucrări de construcții în valoare de 1.798.836,00 lei			
1.798,84 lei	Cota 0,1% datorată	-	1.798,84 lei
4.497,09 lei	Cota 0,5% datorată (50%)	-	4.497,09 lei
822,97 lei	Penalități la cota 0,1% (Calculate pentru perioada 31.07.2024 - 31.05.2025)	Se observă depășirea perioadei pentru care se pot calcula accesorii la creanța ce face obiectul declarației, respectiv cel mai târziu până la 07.10.2024	320,13 lei
2.057,42 lei	Penalități la cota 0,5% (Calculate pentru perioada 31.07.2024 - 31.05.2025)	idem	800,34 lei
• AC nr. 367/03.10.2022, prin care au fost autorizate lucrări de construcții în valoare de 3.138.600,00 lei			
3.138,60 lei	Cota 0,1% datorată	-	3.138,60 lei
7.846,50 lei	Cota 0,5% datorată (50%)	-	7.846,50 lei

Suma de bani solicitată	Izvor/temei	Altă mențiune	Concluzia AJ pe fond creanțelor solicitate
3.138,60 lei	Penalități la cota 0,1% (Calculate pentru perioada 04.10.2022 - 31.05.2025)	Se observă depășirea perioadei pentru care se pot calcula accesorii la creanța ce face obiectul declarației, respectiv cel mai târziu până la 07.10.2024	3.138,60 lei
11.428,43 lei	Penalități la cota 0,5% (Calculate pentru perioada 04.10.2022 - 31.05.2025)	Idem. Cu toate acestea	11.428,43 lei
50.179,89 lei			45.142,65 lei

În consecință, administratorul judiciar va admite declarația de creanță formulată de I.S.C. pentru suma de 45.142,65 lei, aceasta urmând a fi reflectată în tabelul preliminar în categoria creanțelor bugetare, având dordinea de prioritate prevăzută de art.. 161 pct. 5 din Legea nr. 85/2014.

I.7. CLARIFICAREA SITUAȚIEI UNITĂȚILOR LOCATIVE AFERENTE PROIECTULUI NORDIS MAMAIA – WAVE

Demersurile de verificare și analiză a situației juridice a unităților locative din cadrul proiectului imobiliar Nordis Mamaia – Wave, având ca obiectiv principal identificarea eventualelor suprapuneri de convenții referitoare la aceeași unitate locativă și clarificarea situației juridice individuale a fiecărei unități, în vederea asigurării continuării activității societății și a fundamentării unui plan de reorganizare judiciară, au fost finalizate ca proces exclusiv intern al subscrisei, în termenul estimat prin raportul anterior.

În cadrul demersului de analiză, au fost identificate o serie de neclarități referitoare la anumite unități locative, precum și multiple neconcordanțe între evidențele puse la dispoziție de debitoare și analizele efectuate de administratorul judiciar pe baza convențiilor încheiate între companie și terți.

Pentru clarificarea acestor aspecte, subscrisea a organizat, în perioada iulie – august 2025, la sediul său, mai multe sesiuni de lucru cu participarea administratorului special, în scopul înțelegerii situației și reflectării corecte a statutului fiecărei convenții analizate în documentația întocmită.

În ceea ce privește metodologia de lucru utilizată, având în vedere amploarea proiectului Wave (care cuprinde peste 1.500 de unități – locative, spații tehnice, comerciale etc.), analiza a fost structurată pe mai multe etape: Clasificarea unităților în funcție de tipul acestora (locative, comerciale, tehnice etc.); Încadrarea în funcție de natura convențiilor încheiate (contracte de vânzare-cumpărare, promisiuni de vânzare-cumpărare, unități fără convenții asociate); Determinarea situației fiecărei unități la nivel individual, inclusiv identificarea eventualelor suprapuneri sau inconsecvențe. Această abordare a permis consolidarea informațiilor și crearea unei baze coerente pentru evaluarea situației juridice a unităților. În prezent, administratorul judiciar se află în curs de finalizare a ultimei etape, respectiv întocmirea raportului privind concluziile analizei. Raportul va fi pus la dispoziția creditorilor până la sfârșitul lunii septembrie 2025.

I.8. ALTE TIPURI DE SOLICITĂRI:

1. Solicitări formulate de creditorii privind exercitarea drepturilor decurgând din promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare:

În perioada iunie-iulie 2025, la sediul administratorului judiciar au fost depuse multiple solicitări din partea creditorilor, în legătură cu drepturile decurgând din promisiunile încheiate anterior deschiderii procedurii de insolvență:		
1. Aplicarea Art. 131 din L.85/2014 – executării obligațiilor asumate de societatea debitoare prin promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, respectiv transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor contractate, în condițiile și cu respectarea dispozițiilor art. 131 din Legea privind procedura insolvenței;		
2. Perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică		
Convocări ale administratorul judiciar, la notar public, în vederea încheierii în formă autentică a contractelor de vânzare-cumpărare aferente promisiunilor existente.		
3. Transmiterea de documente/informații relevante		
Punerea la dispoziție a creditorilor interesați a unor documente, situații tehnico-juridice și informații privind:		
- Situația juridică actualizată a imobilelor antecontractate; - Identificarea clară a unităților locative vizate; - Orice alte date necesare pentru stabilirea valabilității convențiilor și pentru demararea formalităților de autentificare.		
Nr. înreg.	Data	Creditor
6883	24.07.2025	STROE (fosta STROE MIHAI) CRISTIANA SORINA
6899	24.07.2025	

6881	24.07.2025	
6446	09.07.2025	BUCUR RĂZVAN și BUCUR LOREDANA - IOANA
6552	14.07.2025	
6099	24.06.2025	NICULESCU DUMITRU
6138	25.06.2025	BIBIRIGEA CORINA MANUELA SI BIBIRIGEA IOAN ROMEO
5525	10.06.2025	PANGAEA VENTURES SRL
6101	25.06.2025	PUFAN SARA
Răspunsul administratorului judiciar la solicitările formulate privind executarea promisiunilor de vânzare-cumpărare: ⇒ Cu privire la solicitările de aplicarea Art. 131 din L.85/2014 Executarea obligațiilor decurgând dintr-o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată anterior deschiderii procedurii este reglementată de art. 131 din Legea nr. 85/2014, care stabilește condițiile în care acestea pot fi executate. Astfel, în cadrul unei proceduri de insolvență, perfectarea contractelor de vânzare în temeiul promisiunilor de vânzare existente este posibilă după parcurgerea unor etape impuse de lege prin raportare la prevederile art. 131. Analiza efectivă a condițiilor pentru perfectarea contractelor de vânzare va putea avea loc doar după finalizarea evaluării activelor din patrimoniul Nordis Management SRL. Procedura de inventariere a fost finalizată. În prezent, ne aflăm în etapa de evaluare a activelor identificate, etapă demarată prin selectarea societății FairValue Consulting SRL, în conformitate cu prevederile art. 61 din Legea nr. 85/2014. Stadiul evaluării este prezentat mai sus la pct. I.3. din prezentul raport. Având în vedere specificul activității Nordis Management SRL (dezvoltare imobiliară), precum și faptul că este incident art. 131 din Legea 85/2014 cu privire la mai multe imobile din patrimoniul societății, obiectivele evaluării ce se impune a fi realizată în procedura de insolvență vor viza următoarele: 1. Stabilirea valorii de piață/lichidare a activelor din patrimoniul societății, la data deschiderii procedurii de insolvență (demers procedural obligatoriu raportat la prevederile art. 58 alin. 1, lit. p) din Legea 85/2014); 2. Stabilirea valorii de piață a imobilelor la momentul semnării promisiunilor de vânzare-cumpărare, pentru verificarea îndeplinirii condiției referitoare la prețul stipulat în Promisiuni, respectiv dacă acesta reflectă în mod fidel prețul de piață aferent momentului încheierii acestora (condiție prevăzută la art. 131 lit. b din Legea 85/2014). Dintre cele 4 condiții prevăzute la art. 131 din Legea 85/2014, în cazul Nordis Management SRL, pentru executarea obligațiilor de transfer al dreptului de proprietate, se impune verificarea obligatorie a celei privind prețul imobilelor antecontractate prin comparație cu valoarea de piață a imobilelor la momentul semnării convențiilor, având în vedere că prețurile variază între 25.000 și peste 300.000 euro. Discrepanța fiind semnificativă, în vederea asigurării scopului procedurii de insolvență (procedură concursală și colectivă), acoperirea pasivului într-o proporție cât mai mare, se impune verificarea îndeplinirii acestei condiții cu privire la toate imobilele antecontractate. În ceea ce privește condițiile privind posesia și notarea promisiunii în Cartea Funciară, administratorul judiciar le va considera ca fiind îndeplinite în toate cazurile, raportat la situația de fapt specifică cazului Nordis Management SRL, pe de o parte, (clauze de interdicție privind notarea în CF, întârzierea în livrarea imobilelor, lipsa documentației de întabulare a multor unități locative, existența multor executări silite pe rol etc), precum și raportat la practica judiciară conturată, referitoare la flexibilitatea analizării acestor condiții ținând cont de starea de fapt a fiecărui creditor în parte. Astfel, pentru a putea analiza și executa obligațiile de transfer al dreptului de proprietate în raport de prevederile art. 131 din Legea nr. 85/2014, se impune a fi efectuată verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor, cu precădere a celei prevăzute la lit. b), respectiv dacă prețul imobilului reflectă în mod fidel valoarea de piață a acestuia la momentul încheierii promisiunii. Astfel cum am arătat mai sus, această verificare nu poate fi realizată în lipsa unui raport de evaluare, care urmează a fi întocmit în perioada următoare în cursul procedurii, context în care, la acest moment procedural, administratorul judiciar se află în imposibilitatea obiectivă de a efectua o analiză veritabilă în sensul celor prevăzute de art. 131, implicit în ceea ce privește prezenta cerere, context în care se impune respingerea cererii ca prematur formulată. *** ⇒ Cu privire la clarificarea situației juridice a unităților locative Fără a relua în detaliu contextul care a justificat inițierea acestui demers – respectiv metodologia aplicată, obiectivele urmărite și dificultățile întâmpinate (aspecte prezentate în Raportul de activitate nr. 6) –, precizăm că stadiul actual al acestei analize este detaliat la punctul I.7. din prezentul raport. Până la finalizarea completă a acestui proces, se impune respectarea următoarelor limitări: 1. Nu pot fi formulate concluzii preliminare privind suprapunerea convențiilor contractuale și disponibilitatea efectivă a unităților locative; 2. Nu pot fi inițiate negocieri individuale, și nici demersuri pentru semnarea contractelor de vânzare-cumpărare, în lipsa unei imagini complete și validate asupra situației juridice; 3. Orice măsură prematură riscă să afecteze grav echilibrul creanțelor, să genereze litigii și să compromită perspectivele de reorganizare. Având în vedere că administratorul judiciar se află în etapa finală a procesului de analiză, respectiv redactarea		

concluziilor și integrarea acestora într-un raport, menționăm că documentul urmează a fi înregistrat la dosarul cauzei și pus la dispoziția creditorilor pentru consultare în perioada imediat următoare.

Regimul documentelor și al informațiilor:

Predarea oricăror schițe, planuri, documentații tehnice sau informații concrete privind convențiile contractuale asumate de societate ori referitoare la imobilele contractate va putea avea loc doar după finalizarea integrală a procesului de evaluare și analiză, respectiv după clarificarea situației juridice și faptice a fiecărei unități locative în parte.

Adoptarea acestei abordări este necesară pentru a preveni orice comunicare prematură sau parțială, care ar putea crea confuzii în rândul creditorilor sau ar putea perturba desfășurarea echilibrată și transparentă a procedurii de insolvență.

3. Solicitări cuprinse în notificări scrise adresate de către creditorii

Creditor-proprietar	Nr. înregistrare/data	Tipologia solicitării
El-Hindau Fatme - Elisabeta	5837/11.06.2025	4.1.Stadiul lucrărilor de construcție asupra apartamentelor promise 4.2. Stadiul procedurii din perspectiva planului de reorganizare/finalizare al apartamentelor
MIHALACHI DANIEL	5919/17.06.2025	4.3.Emiterea de către Nordis Management SRL a unei declarații autentice de radiere a Contractului de locațiune din data de 17.08.2022
MIHALACHI ADRIAN-GEORGE/ MIHALACHI RAMONA-DANIELA	5918/17.06.2025	4.3.Emiterea de către Nordis Management SRL a unei declarații autentice de radiere a Contractului de locațiune din data de 17.08.2022
CARPATI INVEST SRL	6050/23.06.2025 6146/26.06.2025	4.4.Actualizarea tabelului preliminar
DE SILVA INTERMED SRL	6051/23.06.2025	4.5.Somație privind asigurarea tuturor utilităților
EURO VIAL RESIDENCE SRL	6067/23.06.2025	4.6.Notificare privind nerespectarea prevederilor în materia legislației privind construcțiile
ASOCIATIA DE PROPRIETARI „SEA ON”	6068/23.06.2025	4.6.Notificare privind nerespectarea prevederilor în materia legislației privind construcțiile
PUFAN SARA	6102/25.06.2025	4.7. Predare apartamente 4.1.Remediere deficiente
COCIOABA MARIUS-CONSTANTIN	6249/01.07.2025 6247/02.07.2025	4.8.Aprobare efectuare expertiză topografică extrajudiciară
PANDRA GEORGE	6305/03.07.2025	4.9. Propunere obiective asupra evaluării realizată în temeiul art. 131 din Legea nr. 85/2014
POPA TOLONATAN AUREL	6306/03.07.2025	Refuz plată utilități
MOCANU INGRID LUCIANA	6568/14.07.2025	4.7.Predarea apartamentului proprietate personală și la predarea cheilor/cartelelor de acces în imobil/apartament
FRIEDMANN CAMELIA	6580/15.07.2025	Plata cu prioritate a creanței/includerea într-o altă categorie de creditori/calendar estimativ privind etapele următoare ale procedurii
EURO VIAL RESIDENCE SRL	6630/15.07.2025	Fluidizarea traficului și disponibilitatea locurilor de parcare

Abordarea punctuală a problematicilor ridicate:

1.1. Stadiul lucrărilor de construcție asupra apartamentelor promise

De la deschiderea procedurii de insolvență, nu au fost efectuate lucrări pentru corpul 4, astfel că stadiul construcțiilor rămâne neschimbat față de cel prezentat în Raportul de activitate nr. 2.

1.2. Stadiul procedurii din perspectiva planului de reorganizare/finalizare al apartamentelor/remedierea lucrărilor de construcție

În prezent, societatea Nordis Management SRL se află în perioada de observație din perspectiva procedurii de insolvență, neexistând, așadar, până acum un plan de reorganizare propus ori aprobat de către creditorii. Acest lucru nu împiedică totuși desfășurarea lucrărilor de construcție asupra imobilelor, însă lipsa fondurilor disponibile blochează în mod efectiv activitatea societății.

Prin raportul de activitate nr. 5¹¹, am informat creditorii și orice alte persoane interesate cu privire la demersurile inițiate pentru bunurile societății afectate de sechestrul instituit de organele penale. În prezent, cererea privind constatarea inopozabilității și de radiere a sechestrului asigurator instituit asupra bunurilor imobile din patrimoniul Nordis Management SRL, întemeiată pe dispozițiile art. 88 din Legea nr. 85/2014, formează obiectul dosarului nr. 13403/3/2024/a401.

Contextul promovării cereri de inopozabilitate și de radiere a sechestrului. Din perspectiva șanselor de reorganizare, menținerea sechestrului asupra tuturor bunurilor societății blochează complet activitatea curentă și compromite perspectivele de reorganizare, întrucât împiedică valorificarea activelor – inclusiv a celor excedentare și neesențiale pentru proiectul de reorganizare (ex. locurile de parcare din Șos. Nordului) – care ar putea genera lichiditățile necesare continuării lucrărilor de construcție, cum este cazul ansamblului Nordis Mamaia.

Termenul de judecată acordat în dosarul mai sus menționat este 22.09.2025, după ce cererea privind preschimbarea acestuia și acordarea unui termen mai scurt a fost respinsă prin încheierea din 03.06.2025.

În ceea ce privește etapa reorganizării, din punct de vedere legal, un plan de reorganizare poate fi propus în termen de 30 de zile de la publicarea tabelului definitiv de creanțe. În prezent, întocmirea acestui tabel nu este posibilă, din două motive principale:

- pe de o parte, existența unui număr considerabil de contestații aflate încă pe rolul instanțelor de judecată (a se vedea Situația litigiilor – Anexa nr. 3 la prezentul raport);
- pe de altă parte, necesitatea finalizării raportului/rapoartelor de evaluare a întregului patrimoniu al societății Nordis Management SRL, demers al cărui stadiu este prezentat la pct. I.3 din acest raport.

1.3. Emiterea unei declarații privind radierea contractului de locațiune.

Stadiul demersurilor privind radierea contractelor de locațiune/ uzufruct și radierea dreptului de preemțiune

Expunerea din raportul de activitate nr. 7 rămâne aplicabilă tuturor celorlalte cereri privind radierea din cartea funciară a contractelor de locațiune, uzufruct sau a dreptului de preemțiune, menținându-se mecanismul procedural adoptat de subscrisa și agreat de creditorii.

Reiterăm astfel sumar procedura adoptată până în prezent:

- Proprietarii-creditori care doresc radierea din cartea funciară a contractelor de locațiune/ uzufruct și/ sau radierea dreptului de preemțiune al debitoarei își notează solicitarea prin completarea coloanelor din tabelul ce poate fi accesat la [link-ul:](https://docs.google.com/spreadsheets/d/1VyIk4lIhBTR2wXYo2ETJMGj3p1XuGxdDDe8KgnThNds/edit?gid=0#gid=0)

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1VyIk4lIhBTR2wXYo2ETJMGj3p1XuGxdDDe8KgnThNds/edit?gid=0#gid=0>;

- Creditorii urmăresc statusul semnării de către CITER și Nordis prin accesarea linkului;
- Se prezintă la notar pentru emiterea propriului acord la radiere și ridicarea declarației;
- Notarul parcurge procedura prevăzută de OCPI pentru radierea notărilor ce-i vizează.
- La data de 08.09.2025, din totalul de 211 de unități asupra cărora au fost notate contracte de locațiune / drepturi de preemțiune în favoarea NORDIS MANAGEMENT SRL, 157 de contractanți și-au manifestat intenția de a organiza semnări în vederea radierea contractului de locațiune, iar, în urma a două sesiuni de semnări, au fost semnate 142 de declarații de radiere a acestor sarcini.

- Administratorul judiciar urmează să organizeze o altă sesiune de semnări în vederea semnării tuturor declarațiilor de radiere.

1.4. Actualizarea tabelului preliminar

Solicitarea CARPATI INVEST SRL, înregistrată la sediul subscrisei sub nr. 6050/23.06.2025 și nr. 6146/26.06.2025, a fost analizată și va fi avută în vedere cu ocazia întocmirii tabelului preliminar rectificat nr. 1. Acest tabel va putea fi consultat atât prin accesarea dosarului electronic nr. 13403/3/2024 aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă, cât și prin BPI ori prin link-ul pus la dispoziția creditorilor de către administratorul judiciar, unde sunt încărcate până în prezent toate actele procedurale relevante pentru creditorii.

1.5. Asigurarea tuturor utilităților necesare

La 25.08.2025 subscrisa am solicitat administratorului special al Nordis Management SRL să ne pună la dispoziție o situație actualizată privind serviciile de furnizare a utilităților active și non-active, motivele sistării precum și o situație a celorlalte servicii ce țin de buna conservare a imobilului.

La 26.08.2025 am primit centralizatorul anexat mai jos privind situația utilităților.

Serviciu/personal	Status	Motiv
Curent electric	activ	-
Gaz	reziliat	neplata facturi
Apa și canal	reziliat	neplata facturi
Mentenanța Lift	reziliat	neplata facturi
Electrician	activ	-
Instalator	restructurat	demisie
Tehnician de mentenanță	restructurat	demisie
Pața umana - 1 post	activ	-
Supraveghere video	activ	-

¹¹ Publicat în BPI 9545 din 30.04.2025

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

Lift RSVTI	activ	
Centrale termice RSVTI	activ	
Mentenanța centrale termice	activ	
Fochist	necontractat	
Detectie incendiu	necontractat	
Stingere incendiu	necontractat	

Refacturarea costurilor de utilități proprietarilor imobilelor s-a încercat tocmai pentru a se evita sistarea serviciilor ce pun în pericol sau fac inutilizabile proprietățile creditorilor și ale societății.

Reamintim că, din punct de vedere juridic

- Costurile de conservare aferente unităților predate devin, de la data predării, obligația proprietarilor.
- Costurile de conservare pentru unitățile nepredate (din cauza faptului că nu sunt finalizate, mobilate, finisate sau din alte motive) au fost refacturate cu avizul administratorului judiciar, pe baza instituției gestiunii de afaceri, având în vedere potențialul impact negativ ireparabil în cazul neacoperirii acestora.

În contextul actual al companiei — caracterizat prin lipsa lichidităților și existența unui nou sechestr asupra imobilelor, care împiedică atragerea de fonduri suplimentare — riscul acumulării unor datorii curente este major. Aceasta poate duce la imposibilitatea continuării activităților minimale de conservare a imobilului, afectând astfel direct toți creditorii, inclusiv pe cei deja proprietari, prin creșterea pasivului societății și deteriorarea activului prin degradarea fizică a imobilului.

Demersul privind refacturarea a fost fără succes față de majoritatea proprietarilor, iar societatea nu dispune de fondurile necesare sau suplimentare pentru a suporta aceste costuri.

1.7. 1.6. Notificare privind nerespectarea prevederilor în materia legislației privind construcțiile

Notificările primite pe această temă semnaleză nerespectarea dispozițiilor din Legea nr. 185/2013 și nr. 50/1991 din perspectiva inexistenței unei mesh de protecție pe perioada construcțiilor și deplasarea schelei montate.

Precizăm că mesh-ul de protecție nu este expres reglementat în cele două acte normative, dar reprezintă o măsură de securitatea muncii. În prezent, inclusiv la momentul transmiterii notificărilor, lucrările de construcții au fost sistate. Notificările au fost comunicate și societății Nordis pentru a se putea conforma în situația în care modalitatea de conservare a șantierului nu corespunde normelor legale.

1.8. Predarea apartamentelor

În raportul de activitate nr. 4 publicat în BPI 5922/19.03.2025, am prezentat procedura de predare agreată cu Nordis Management SRL, respectiv:

1. Primirea e-mailului de către proprietari prin care li se notifică posibilitatea de a se programa în vederea predării;
2. În ziua programată li se prezintă imobilul, urmând a se încheia un proces-verbal de predare primire, procedura de acces în imobil și listele de costuri de întreținere și administrare a imobilelor.

În cazul proprietatilor cărora li s-a comunicat e-mail pentru programare și nu au cunoștință despre acesta, dar își doresc predarea apartamentelor, apreciem că se impune formularea unei solicitări către Nordis Management SRL pentru comunicarea linkului pentru programare, existând riscul ca datele de contact ale proprietarilor pe care Nordis le are, să nu mai fie valabile.

Având în vedere că o parte dintre creditorii proprietari, deși au primit și au avut acces la linkul de programare pentru predarea apartamentelor, au ales să nu se programeze ori să nu se prezinte la data stabilită, invocând stadiul nefinalizat al unităților locative, precizăm că predarea apartamentelor în această fază nu este obligatorie. Totodată, această opțiune nu afectează drepturile conferite de lege, creditorii proprietari având libertatea de a aștepta finalizarea lucrărilor de către Nordis sau de a suporta, pe proprie cheltuială, costurile de finisare.

Aprobare efectuare expertiză topografică extrajudiciară asupra unităților locative

Cu privire la solicitarea privind aprobarea efectuării, pe propria mea cheltuială, a unei expertize topografice extrajudiciare care să stabilească cu exactitate care este suprafața reală a imobilului apartament tip BARI nr. G106 amplasat la etajul 1 din scara G a imobilului situat în Orașul Năvodari, Trup Mamaia Nord - DC 86, Județul Constanța ce face obiectul Promisiunii Bilaterale de Vânzare Cumpărare autenticată sub nr. 1241 din data de 05.06.2024 de S.P.N Birzu și Asociații, arătăm că nu ne opunem în niciun fel unui astfel de demers. Totuși, accesul în imobil trebuie stabilit de comun acord cu reprezentanții societății Nordis, întrucât subscrisa nu deține drept de administrare asupra activității debitoare, care se desfășoară în continuare în regim business as usual. Astfel, acest demers poate fi realizat prin stabilirea unei programări în acest sens cu reprezentanții Nordis.

1.9. Propunere obiective asupra evaluării realizată în temeiul art. 131 din Legea nr. 85/2014

Reproducem solicitarea și obiectivele:

”(…) în ceea ce privește îndeplinirea condițiilor ce vizează pretul de piață, următoarele obiective ce pot fi trasate expertilor ce vor fi desemnați să realizeze expertizele ce vor stabili valorile imobilelor despre care faceti vorbire, subsemnatul referindu-se strict la imobilul contractat:

1. Stadiul de realizare a imobilului promis de către Debitoare la data achitării pretului;
2. Coeficientii de corecție ai pretului de piață pentru un imobil aflat în stadiu de proiect/execuție intermediară/execuție nefinalizată prin raportare la valoarea imobilelor similare platite la data finalizării;
3. Valoarea lucrărilor ce trebuie executate de la imobilul contractat pentru a-l aduce în stadiul descris de către Debitoare la data contractării;

4. Valoarea lucrurilor ce trebuiesc executate la partile comune ale condominiului din care face parte unitatea locativa contractata de catre subsemnatul;

Scopul evaluării prevăzut de art. 131 constă în emiterea unui raport de evaluare/analiză de piață care să certifice dacă prețurile apartamentelor promise spre vânzare de către dezvoltator în perioada 2019–2024 au fost stabilite la nivelul valorii de piață de la acel moment, ținând cont de discount-ul aplicat pentru avansul încasat și de stadiul lucrărilor la acea dată. În consecință, solicitările cuprinse la pct. 1 și 2 urmează a fi tratate individual în fiecare raport aferent fiecărei unități locative, în conformitate cu scopul art. 131 și cu criteriile stabilite evaluatorului de către evaluator.

În ceea ce privește solicitările de la pct. 3 și 4, menționăm că acestea urmează să fie incluse în raportul de evaluare a patrimoniului Nordis Management, metoda și rezultatele evaluării aparținând integral evaluatorului selectat. Aceste evaluări se vor realiza conform selecției efectuate în ședința Comitetului Creditorilor Nordis Management din data de 27.03.2025. Pentru claritatea celor două tipologii de evaluări realizate paralel în cadrul procedurii de insolvență, recomandăm consultarea punctului I.3 privind stadiul evaluării.

Suplimentar, cu referire la solicitările de la pct. 3 și 4:

Conform standardelor ANEVAR existente, administratorul judiciar a solicitat evaluatorilor să indice în ce măsură acestea permit analiza costurilor necesare finalizării proiectelor imobiliare aflate în curs de dezvoltare, în acord cu solicitările Comitetului Creditorilor.

Potrivit SEV 223, proprietățile în curs de construire sunt definite ca drepturi pentru care dezvoltarea este necesară în scopul obținerii celei mai bune utilizări sau drepturi asupra unor dezvoltări ale terenului aflate în faza de proiect sau în curs de construire la data evaluării. Acestea includ:

- Realizarea/finalizarea construcțiilor;
- Terenul nedevelopat anterior, pe care se execută lucrări de infrastructură;
- Îmbunătățirile sau modificările aduse construcțiilor existente;
- Terenul cu potențial de dezvoltare, inclus în planurile de urbanism (proiect);
- Terenul alocat pentru diverse utilizări.

Evaluarea proprietăților în curs de construire presupune deseori ipoteze speciale privind starea și situația proiectului la finalizare. Conform SEV 223, este necesară identificarea costurilor tuturor lucrărilor necesare finalizării proiectului conform specificațiilor stabilite, incluzând și etapele pregătitoare, cum ar fi obținerea avizelor, autorizațiilor și organizarea șantierului.

1.10. Recunoașterea creanței/Plata cu prioritate a creanței/includerea într-o altă categorie de creditori/calendar estimativ privind etapele următoare ale procedurii

➡ Recunoașterea creanței. Creanța creditoarei a fost recunoscută și înscrisă în tabelul preliminar la poziția nr. 317, fără a fi fi incidente dispozițiile art. 91 din Legea nr. 85/2014.

➡ Plata cu prioritate a creanței/includerea într-o altă categorie de creditori.

Potrivit art. 5 pct. 21 din Legea nr. 85/2014, creditor cu creanțe curente sau creditor curent este acel creditor ce deține creanțe certe, lichide și exigibile, născute în timpul procedurii de insolvență, și care are dreptul de a i se achita cu prioritate creanța, conform documentelor din care rezultă.

În contrast, creditorul cu creanță anterioară este acel creditor ale cărui drepturi decurg din raporturi juridice născute anterior deschiderii procedurii și care urmează regimul de plată prevăzut de art. 159 și art. 161 din Legea nr. 85/2014.

Legea insolvenței nu permite rambursări prioritare pentru creanțele chirografare, indiferent de gravitatea situației particulare. Plățile făcute anterior deschiderii procedurii nu pot fi considerate „creanțe curente” (art. 5 pct. 21 din Legea 85/2014).

Creditorii care au plătit integral avansul, precum și cei care au achitat parțial, dar nu au dobândit dreptul de proprietate, nu au un privilegiu legal sau contractual care să le confere prioritate la distribuirea fondurilor, în absența notării în cartea funciară a promisiunii de vânzare, creanța rămânând pe o poziție chirografară.

Legea nr. 85/2014 prevede categorii legale de creanțe (garantate, bugetare, salariați, chirografare etc., conform art. 159) și nu există suport legal pentru crearea unei „categorii distincte” pentru promitenții cumpărători.

➡ Calendar estimativ privind etapele următoare ale procedurii:

Calendarul estimativ al etapelor procedurii vizează, în principal: soluționarea contestațiilor la tabelul preliminar, finalizarea evaluărilor activelor companiei și soluționarea apelurilor împotriva sentințelor de fond. Durata acestor etape poate fi influențată de intervenția unor terți, ale căror acțiuni sau termene nu pot fi anticipate.

Prin urmare, în continuare sunt prezentate, strict din perspectivă procedurală, demersurile asupra cărora administratorul judiciar își alocă prioritățile, împreună cu un orizont estimativ la acest moment pentru fiecare etapă, ținând cont de disclaimerul anterior: aceste termene pot varia semnificativ în funcție de factori independenți de controlul administratorului judiciar.

i. Soluționarea contestațiilor împotriva tabelului preliminar și apelurilor – Termenele de judecată în fond pentru contestații sunt stabilite până în luna martie 2026. În ceea ce privește apelurile declarate, până în prezent niciunul nu a primit termen de judecată. Primul apel a fost declarat în aprilie 2025 (dosar asociat /a21), însă nu a primit încă termen de judecată. Prin urmare, etapa de soluționare în fond se estimează a se finaliza cel puțin până în martie 2026.

i. Finalizarea analizei privind situația unităților locative – estimată pentru septembrie 2025 (detalii la punctul I.7.).

ii. Rectificarea/actualizarea tabelului preliminar de creanțe – estimată pentru finalul lunii august 2025.

iii. Finalizarea procedurii de evaluare a activelor din patrimoniul Nordis Management – estimată pentru septembrie 2025.

iv. Finalizarea evaluărilor unităților locative în sensul art. 131 din Legea nr. 85/2014 – estimată etapizat pe 12 luni, în funcție de stadiul de construcție al unităților și reluarea activității de construcții.

v. Completarea raportului privind cauzele și împrejurările insolvenței – așa cum a fost prezentat Comitetului Creditorilor în ședința din 11.07.2025, administratorul judiciar a întocmit un raport preliminar privind cauzele insolvenței Nordis Management SRL, analizând operațiunile de valoare semnificativă între 2021 și septembrie 2024. Unele tranzacții nu au fost încă complet analizate, astfel că nu s-au putut formula concluzii finale privind legătura directă de cauzalitate cu starea de insolvență.

În ceea ce privește punct vi.) Completarea raportului privind cauzele și împrejurările insolvenței.

În cadrul ședinței din data de 11.07.2025, administratorul judiciar a informat Comitetul creditorilor cu privire la Completarea raportului privind cauzele și împrejurările care au condus la insolvența societății Nordis Management SRL, prin continuarea analizei cu privire la tranzacțiile pentru care nu au fost emise concluzii prin raportul cauze preliminar, precum și a altor tranzacții care nu au făcut obiectul analizei acestui raport.

Raportul preliminar întocmit de administratorul judiciar analizează operațiunile de valoare semnificativă realizate între 2021 și septembrie 2024. Totuși, anumite tranzacții nu au fost complet analizate și nu s-au putut formula concluzii finale privind legătura directă de cauzalitate cu starea de insolvență.

Pentru a fundamenta o eventuală răspundere personală a organelor de conducere, administratorul judiciar a concluzionat necesitatea continuării analizei, în special în ceea ce privește:

□ Verificarea înregistrărilor contabile ale societăților Nordis Mamaia SRL, Nordis Hotel SRL și Lampp Building Project SRL, în relație cu datoriile și creanțele reciproce și operațiunile de compensare efectuate între acestea.

□ Confirmarea realității prestării serviciilor facturate intra-grup, inclusiv prin expertiză tehnică (evaluarea proiectelor în diverse stadii folosind metoda costului) și expertiză contabilă asupra relațiilor comerciale cu principalii parteneri, în special societăți afiliate.

*Notă: Analiza preliminară a selectat un eșantion reprezentativ al celor mai importante operațiuni din punct de vedere valoric, iar unele dintre acestea necesită aprofundare.

În prezent, subscrisa continuă verificările asupra operațiunilor neincluse inițial și reevaluează tranzacțiile analizate anterior, pe baza noilor informații din documentele aflate în posesia sa, inclusiv acte din dosarul de urmărire penală, contestații și alte înscrisuri puse la dispoziție de debitoare.

Priorități curente în analiza operațiunilor:

- Achiziția celor 7 părți sociale din Nordis Hotel SRL;
- Prestările de servicii intra-grup efectuate de Car Studio Detailing SRL, Nobileo Real Estate SRL, Hathor Trading Estate SRL, Soffa Development SRL, Nordis Property Services SRL;
- Tranzacțiile imobiliare derulate prin Cortina North Development SRL și Marditrust Oil SRL;
- Analiza raporturilor juridice cu Zaldo Management SRL, Expert Development și North Point Development.

Procesul de analiză a fost afectat semnificativ de DIICOT, care a ridicat toate documentele societății, echipamentele tehnologice și alte înscrisuri relevante. Începând cu 26.05.2025, o parte din aceste bunuri au fost restituite societății, permițând reluarea concretă a analizei.

Acest demers vizează completarea raportului privind cauzele insolvenței și conturarea unui cadru complet pentru introducerea acțiunilor prevăzute de art. 117 și art. 169 din Legea nr. 85/2014.

Tot în cadrul ședinței Comitetului din 11.07.2025, a fost supusă aprobării membrilor comitetului analiza oportunității desemnării unor experți tehnici și contabili pentru clarificarea circuitului financiar și a realității lucrărilor executate în proiectele dezvoltate de societate.

Angajarea experților a fost justificată de complexitatea și volumul tranzacțiilor intra-grup ale societății, precum și de dificultățile majore în clarificarea circuitului financiar și verificarea realității lucrărilor executate în proiectele dezvoltate. Motivele detaliate privind oportunitatea angajării experților, sunt prezentate în informarea pusă la dispoziția membrilor comitetului, informare care se regăsește, de asemenea, ca anexă la Procesul-Verbal nr. 10914/11.07.2025, depus la dosarul de fond în data de 11.01.2025.

Expertiza tehnică este necesară pentru evaluarea serviciilor prestate, în special lucrările de construcții, iar expertiza contabilă pentru reconstrucția fluxurilor financiare și identificarea eventualelor tranzacții simulate sau compensări nejustificate. Aceste demersuri sunt esențiale pentru fundamentarea eventualelor acțiuni juridice privind anularea actelor în fraudă creditorilor, atragerea răspunderii persoanelor vinovate, conturarea unei imagini transparente a situației financiare și juridice a societății și pentru sprijinirea procesului de due diligence și atragerea investitorilor.

Complexitatea tranzacțiilor este evidențiată de:

- suprapunerea activităților și rolurilor entităților din grup;
- uniformizarea înregistrărilor contabile sub același director economic;
- compensări multilaterale și dificultăți în urmărirea fluxurilor financiare;
- lipsa delimitării clare a serviciilor prestate și documentația incompletă sau ambiguă;
- volume mari de date înregistrate în registrul jurnal, necesitând verificări manuale detaliate.

În acest context, Comitetul Creditorilor a aprobat propunerea administratorului judiciar privind angajarea experților. Detaliile deciziei Comitetului din ședința din 11.07.2025 se regăsesc la pct. 1.2. de mai sus.

I.9. Cerere de constatare a inopozabilității și de radiere a sechestrului asigurator, având nr. 5527/09.05.2025

La data de 09.05.2025, în temeiul dispozițiilor art. 45 alin. (1) lit. r) și alin. (2), art. 88, art. 91, coroborate cu art. 102 alin. (8) din Legea nr. 85/2014, administratorul judiciar a depus la dosarul de insolvență cererea de constatare a inopozabilității și de radiere a sechestrului asigurator, înregistrată cu nr. 5527/09.05.2025, în cadrul dosarului nr. 13403/3/2024, aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă, având ca obiect procedura de insolvență a societății Nordis Management SRL.

Cererea menționată anterior a fost înregistrată sub nr. de dosar 13403/3/2024/a401, aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă, având stabilit primul termen la data de 22.09.2025.

Din perspectiva sechestrelor penale puse asupra bunurilor imobile ale Nordis Management SRL și asupra altor active imobilizate, precum și conturi bancare precizăm că măsura luată inițial în dosarul penal a încetat de drept ca urmare a soluției pronunțate de judecătorul de drepturi și libertăți din cadrul Curții de Apel București - Secția a II – a Penală, potrivit încheierii din 19.08.2025. Administratorul judiciar nu deține o copie legalizată a hotărârii, însă din cuprinsul noii ordonanțe de instituire a măsurii sechestrului, din 27.08.2025, se relevă aprecierea instanței penale potrivit căreia termenul de 6 luni prevăzut potrivit art. 250 ind. 2 din C. proc. Penală, pentru menținerea ori încetarea măsurii, este un termen substanțial și nu unul procedural, motiv pentru care urma să se calculeze potrivit art. 271 din C. proc. Penală iar măsura expira la 29.06.2025 și nu la 31.07.2025.

Stadiu actual. În dosarul penal nr. 1854/D/P/2022 au fost emise noi ordonanțe privind instituirea măsurii sechestrului asupra bunurilor imobile. Enumerăm și detaliem actele emise în acest scop ce privesc societatea Nordis Management SRL:

1. Ordonanța din nr. 1854/D/P/2022 din 27.08.2025 de instituire a măsurii sechestrului până la concurența sumei de 90.821.677,03 lei și 7.530.769,07 euro asupra bunurilor imobile cu excepția a două locuri de parcare, respectiv:

Adresa imobilelor: Mun. București, str. Soseaua Nordului, nr. 96U, sector 1;

Nr. Carte funciară: 271552 și 271553 - parcări supraterrane.

2. Procesul verbal din 27.08.2025 de aplicare a măsurii sechestrului asupra bunurilor mobile.

I.10. Contestație împotriva deciziei de impunere din oficiu înregistrată sub nr. 14020223 emisă de DGRFPB în dosarul fiscal nr. 24813191, având drept obiect taxa pe valoarea adăugată aferentă perioadei de raportare ianuarie 2025

În raportul anterior de activitate am arătat că, urmare a ridicării de către organele de urmărire penală a tuturor echipamentelor IT și documentelor societății, Nordis Management SRL a solicitat, la data de 06.03.2025, prelungirea termenelor pentru depunerea declarațiilor fiscale, cerere înregistrată sub nr. 39196802025. Ulterior, societatea a primit Notificarea nr. 24813191, prin care i se solicita depunerea declarațiilor aferente lunii februarie 2025, iar la data de 30.04.2025 a fost emisă o Decizie de impunere prin care s-a stabilit din oficiu obligația de plată a TVA în cuantum de 375.254 lei. Împotriva acestei decizii, societatea, prin administratorul special, a formulat contestație, invocând atât aspecte privind legalitatea actului administrativ-fiscal, cât și privitoare la cuantumul obligației fiscale stabilite.

Stadiu. La 19.05.2025, ca urmare a contestației formulate, a fost emisă de către Ministerul Finanțelor Publice - Administrația Fiscală pentru Contribuabili Mijlocii, decizia de anulare a deciziei de impunere din oficiu a taxei pe valoare adăugată de în cuantum de 375.254 lei.

I.11. Operațiunile avizate în perioada de raportare

Pentru perioada vizată de raportare (01.06.2025 - 31.07.2025), au fost supuse avizului prealabil, conform art. 87 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 85/2014, următoarele operațiuni:

Nr. crt.	Data Cererii	Nota de Fundamentare/cerere	Furnizori/Contractori Implicați	Observații	Status Avizare
1	05.06.2025	69-73	GD SERV S.R.L FIX CONSULTING S.R.L ALFASERV PRO S.R.L	Vânzarea mobilierului din unitățile locative 32, 42, 59, 85	Avizat  da Stadiu: Neexecutăta – s-a renunțat la oferta avansată
2	30.06.2025	79	NORDIS HERĂSTRĂU SRL	Depunerea declarației de creanță în procedura Nordis Herăstrău SRL	Avizat  da
3	09.07.2025	89, 91, 93, 97	Tango SRL Safimed Care SRL Penciu Daniel Neagoe Alin Gabriel	Recuperare de creanțe	Avizat  da
4	10.07.2025			Avizare anexă depunere cerere accesare Fond de Garantare al salariilor	Avizat  da
5	22.07.2025		Morani Residence SRL	Recuperarea de creanțe	Avizat  da
6	25.07.2025		DIICOT	Cerere ridicare sechestru	Avizat  da

BULETINUL PROCEDURILOR DE INSOLVENȚĂ Nr. 19690/10.09.2025
Secțiunea persoane juridice

				terenuri Pantelimon	
7	30.07.2025	103	DIICOT	cereri de restituire DIICOT documente	Avizat ☒ da

La data întocmirii prezentului raport, lucrările aferente Blocului 1 sunt sistate, întrucât fondurile disponibile în conturile societății – alocate pentru acest obiectiv conform bugetului aprobat – au fost integral utilizate, iar încasările necesare pentru continuarea activității lipsesc în totalitate.

I.12. Asistarea Nordis Management SRL în dosarul de urmărire penală nr. 1854/D/P/2022

Începând cu luna februarie a anului 2025, CITR a asistat DIICOT la operațiunile de desigilare a documentelor ridicate cu ocazia perchezițiilor efectuate iar, când documentele menționate în acestea au fost scanate, DIICOT a procedat la restituirea, pe calupuri, a documentelor. Cu ocazia întocmirii a câtorva procese verbale de desigilare, organele de cercetare penală au procedat imediat la restituirea documentelor ridicate ce nu aveau legătură cu soluționarea cauzei penale. Aceste documente, împreună cu documentele predate o dată cu procesele verbale de restituire au fost transmise reprezentanților NORDIS.

La momentul finalizării operațiunilor de percheziție informatică efectuate în dosarul 1854/D/P/2022 (cercetare, copiere conținut) au fost încheiate procese verbale de restituire a echipamentelor către CITR, care, la rândul său le-a predat direct către reprezentanții NORDIS.

Sinteza actelor de restituire se prezintă în felul următor:

Nr. crt.	Act prin care s-au restituit documente / echipamente de către DIICOT	Data	Conținut pe scurt	Status documente
1	Proces verbal de restituire din 26.03.2025	26-Mar-25	Restituire documente menționate și opisate în cadrul proceselor verbale de desigilare din datele de 21.02.2025, 25.02.2025, 26.02.2025, 03.04.2025 și 04.03.2025	predate către NORDIS
2	Proces verbal desigilare din 14.04.2025	14-Apr-25	1. Restituire documente din cutia 1 și cutia 2, anume corespondenta clienti persoane fizice sezon estival 2024 2. Documente prezente în cutia de carton de culoare maro, inscripționată Fujitsu Notebook, ce nu prezintă interes pentru cauză	predate către NORDIS
3	Proces verbal restituire din data de 04.04.2025	15-Apr-25	Documente ridicate cu ocazia percheziției domiciliare menționate și opisate în cadrul proceselor-verbale de desigilare din datele de 26.03.2025, 27.03.2025, 28.03.2025, împreună cu 3 cutii de carton menționate în procesul verbal de desigilare din data de 05.03.2025	predate către NORDIS
4	Proces verbal desigilare din 18.03.2025	16-Apr-25	Biblioraft culoare neagră inscripționat "NORDIS POPRIRI, 2022-2024", ce conține amenzi încasate de salariați în nume personal, respectiv executări credite personale (PROVIDENT)	predate către NORDIS

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. 19690/10.09.2025
Secțiunea persoane juridice

Nr. crt.	Act prin care s-au restituit documente / echipamente de către DIICOT	Data	Conținut pe scurt	Status documente
			salariați	
5	Proces verbal desigilare din 17.03.2025	17-Apr-25	Biblioraftul de culoare albastră nr. 13 inscripționat "Raport Final Audit Management", conținând: situații de audit intern pentru perioada 2015-2020, în total 248 file ce se restituie reprezentantului CITR, întrucât documentele conținute nu sunt utile cauzei.	predate către NORDIS
6	Proces verbal desigilare din 11.03.2025	18-Apr-25	Un biblioraft de culoare gri inscripționat NORDIS MANAGEMENT DOSAR FISCAL 2017 care conține înscrisuri aparținând NORDIS MANAGEMENT SRL, declarații fiscale, din perioada anului 2017-295 file.	predate către NORDIS
7	Proces verbal desigilare din 28.02.2025	19-Apr-25	18 registre "Registru de evidență fiscală" - tipărite la CN Imprimeria Națională SA, necompletate;	predate către NORDIS
8	Proces verbal de restituire din 26.05.2025 (documente)	26-May-25	Restituire documente menționate și opisate în cadrul proceselor verbale de desigilare: - din 17.03.2025 (vizând următoarele: cutia nr. 5, conținând un număr de 16 bibliorafturi, cutia nr. 15, conținând un număr de 15 bibliorafturi, sacul inscripțional "camera 1 contabilitate sac 2" conținând un număr de 11 bibliorafturi; - din data de 18.03.2025, respectiv 19.03.2025 vizând următoarele: sac 1 conținând un număr de 11 bibliorafturi, sac 5 conținând un număr de 10 bibliorafturi, sac 3 conținând un număr de 12 bibliorafturi;	predate către NORDIS
9	Proces verbal de restituire din 26.05.2025 (echipamente)	26-May-25	Restituire laptopuri, servere, SSD-uri, HDD-uri, stickuri USB, unități PC, diskuri externe, routere, switch-uri - 105 unități	predate către NORDIS
10	Proces verbal de restituire bunuri din 20.06.2025	30-Jun-25	Restituire laptopuri, servere, sisteme informatice all în one,	predate către NORDIS

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. 19690/10.09.2025
Secțiunea persoane juridice

Nr. crt.	Act prin care s-au restituit documente / echipamente de către DIICOT	Data	Conținut pe scurt	Status documente
			telefoane mobile, mini-PC - 19 unități în total	
11	Proces verbal de restituire bunuri din 21.07.2025	20-Jul-25	Restituire servere SYNOLOGY - 3 unități	predare către NORDIS

II. 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, potrivit prevederilor art. 61 din Legea nr. 85/2014, nu au fost desemnate persoane de specialitate.
➤	Actele de dispoziție asupra averii debitorului și documentele încheiate în acest sens
▪	În această perioadă nu au fost încheiate acte de dispoziție asupra averii debitoare.
➤	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 finalizat operațiunea de inventariere a patrimoniului debitoare.
➤	Situația de încasări și plăți
▪	Această situație este prezentată în capitolul III privind „Demersuri economice”

II. DEMERSURI CU COMPONENTĂ OPERAȚIONALĂ

1. Stadiu procedurii de predare a unităților locative

Suplimentar față de Raportul de activitate nr. 7, au fost realizate și alte predări de apartamente, conform centralizării din tabelul de mai jos. În urma consultării proceselor-verbale de predare-primire, mențiunile/observațiile formulate au fost deja evidențiate în tabel.

Nr. crt.	Proprietar	Unitate locativă cf. proiect	Unitate locativă – nr. cad.	Mențiuni/observații
1	Ratoi Anca-Florentina	69	123544-C1-U81	nu
2	Sara Pufan	148	123544-C1-U167	nu
3	Sara Pufan	172	123544-C1-U191	nu
4	Sara Pufan	173	123544-C1-U192	nu
5	Ralea Andrei - Mihai	121	123544-C1-U138	nu
6	Ralea Andrei - Mihai	122	123544-C1-U139	nu
7	TAG GROUP - Patru Adrian Stefanita	217	123544.C1-U240	nu
3	Buzoianu Ionuț	16	123544-C1-U22	Completare la pv predare anterior
4	Oprea Claudiu Iulius	31	123544-C1-U40	idem
5	Trocan Angelotti	201	123544-C1-U224	idem
6	Ali Chaloob Jaffer	53	123545-C1-U76	idem
7	Ali Mohamed	48	123545-C1-U71	idem
8	George Cristea	116	123544-C1-U131	DA
9	Dragusin Bogdan prin Av Mitrea Virginica	196	123544-C1-U217	DA
10	Antonovici Georgiana	97	123544-C1-U112	DA
11	Ingrid Mocanu	74	123544-C1-U86	DA
12	Miu Adrian	161	123544-C1-U180	DA

2. Contextul refacturării costurilor de conservare pentru activul – PROIECT NORDIS MAMAIA – WAVE

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

Menționăm că, în prezent, societatea nu dispune de lichidități suficiente pentru a acoperi costurile de conservare. Pentru detalii suplimentare, se poate consulta capitolul III.1., care prezintă situația financiară actuală a companiei. Scopul procedurii de insolvență este tocmai crearea unui cadru optim pentru maximizarea recuperării creanțelor și, totodată, minimizarea pierderilor potențiale.

Este important de subliniat că unitățile locative nu au fost echipate cu contoare individuale pentru utilități de la început, astfel încât în prezent nu este posibilă monitorizarea consumului individual al acestora.

Administratorul judiciar evidențiază în mod obiectiv faptul că, în lipsa achitării cheltuielilor necesare pentru conservare și plata utilităților, societatea nu va putea asigura paza, funcționarea lifturilor și utilizarea normală a unităților locative. Astfel, aceste unități nu vor putea fi folosite în scopul dorit de clienți, respectiv locuire sau închiriere, în contextul neplății creanțelor curente restante aferente serviciilor de utilități. Deși la prima vedere refacturarea poate părea un demers excesiv, atragem atenția tuturor creditorilor că, având în vedere stadiul actual al șantierului, este în interesul acestora să își protejeze bunurile. În lipsa fondurilor necesare, neachitarea facturilor și suspendarea serviciilor esențiale vor conduce, inevitabil, la deteriorarea activelor companiei.

Din punct de vedere juridic, precizăm următoarele:

- Costurile de conservare aferente unităților predate devin, de la data predării, obligația proprietarilor.
- Costurile de conservare pentru unitățile nepredate (din cauza faptului că nu sunt finalizate, mobilate, finisate sau din alte motive) au fost refacturate cu avizul administratorului judiciar, pe baza instituției gestiunii de afaceri, având în vedere potențialul impact negativ ireparabil în cazul neacoperirii acestora.

O parte dintre unități au fost deja predate noilor proprietari, iar altele, deși nu mai aparțin societății Nordis, se află încă în posesia acesteia. Cheltuielile pentru mentenanța imobilului

u fost efectuate și în beneficiul actualilor proprietari.

În contextul actual al companiei — caracterizat prin lipsa lichidităților și existența unui sechestr asupra imobilelor, care împiedică atragerea de fonduri suplimentare — riscul acumulării unor datorii curente este major. Aceasta poate duce la imposibilitatea continuării activităților minime de conservare a imobilului, afectând astfel direct toți creditorii, inclusiv pe cei deja proprietari, prin creșterea pasivului societății și deteriorarea vului prin degradarea fizică a imobilului.

III. DEMERSURILE ECONOMICE

III.1. Încasări și plăți aferente perioadei 01.06.2025 – 31.07.2025 (sume exprimate în lei)

Perioada raportată	Jun-25	Jul-25
Sold inițial	13.252,98	1.409,49
Încasări		
Încasări sume clienți curenți	6.084,42	2.266,37
Total Încasări	6.084,42	2.266,37
Plăți		
Plăți închirieri (echipamente/utilaje)	2.231,26	0,00
Plăți utilități (telefonie,internet, energie, etc)	15.629,65	0,00
Plăți comisioane bancare	67,00	19,00
Total Plăți	17.927,91	19,00
Sold final	1.409,49	3.656,86

III.2. Situația obligațiilor de plată către bugetul de stat (conform art. 59 alin. 1 din Legea nr. 85/2014)

Situația obligațiilor fiscale ale Nordis Management SRL față de bugetul de sta incluzând luna iulie 2025:

Luna/an	Taxe buget
OCTOMBRIE 2024 (TOTAL TAXE DATORATE PTR PER 08.10 - 31.10.2024)	0
NOIEMBRIE 2024	0
DECEMBRIE 2024	111.214
IANUARIE 2025	163.310
FEBRUARIE 2025	168.928
MARTIE 2025	160.157
APRILIE 2025	132.502
MAI 2025	127.793
IUNIE 2025	117.070
IULIE 2025	101.778
TOTAL	980.974 lei

III.3. Demersuri pentru accesarea fondului de garantare

Fără a relua în detaliu demersurile întreprinse pe acest palier, acestea fiind prezentate în Raportul de Activitate nr. 7, menționăm că, în perioada de raportare, a fost depus dosarul la Fondul de Garantare pentru Plata Creanțelor Salariale (FGCS) pentru accesarea salariilor restante datorate salariaților. În prezent, AJOF a solicitat informații și documente suplimentare, cum ar fi dovada publicării în BPI a anexei privind creanțele salariale.

Având în vedere că, în această perioadă, administratorul judiciar a lucrat la actualizarea tabelului preliminar al creanțelor,

demers detaliat în cuprinsul prezentului raport, comunicarea actelor și informațiilor suplimentare solicitate se va realiza imediat după publicarea tabelului rectificat și a anexei.

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

1. Supravegherea activității curente a societății debitoare;
2. Asigurarea reprezentării în dosarele asociate (567 de dosare) aflate pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-civilă.
3. Finalizarea procedurii de evaluare a bunurilor din patrimoniul societății debitoare;
4. Demersuri în vederea recuperării creanțelor;
5. Finalizarea analizei situației unităților locative aferente proiectului NORDIS MAMAIA – WAVE.
6. Continuarea demersurilor privind completarea raportului cauze și împrejurări, în contextul prezentat în cadrul ședinței Comitetului Creditorilor din data de 11.07.2025;
7. Demersuri pentru selecția unor experți extrajudiciari, în raport de Decizia Comitetului Creditorilor din 11.07.2025;

V. SOLICITĂRI ADRESATE JUDECĂTORULUI SINDIC:

1. Solicităm Onoratei instanțe să ia act de confirmarea CITR Filiala București SPRL în calitate de administrator judiciar al Nordis Management SRL și de onorariul aprobat de către Adunarea Creditorilor din data de 06.02.2025.
2. Încuviințarea prezentului raport și acordarea unui nou termen de continuare a procedurii insolvenței;

VI. ANEXE:

*Anexa nr. 1 – Dovada publicării în BPI nr. 16121/14.07.2025 a procesului-verbal nr. 10914/11.07.2025.

*Anexa nr. 2 - Situația detaliată a unităților pentru care s-a solicitat evaluarea în temeiul art. 131 din Legea nr. 85/2014

*Anexa nr. 3 - Situația dosarelor asociate

*Anexa nr. 4 - Dovada comunicării analizei cererii de plată nr. 1335/13.06.2025 către creditorii ARION FLOARE-ELENA și ARION CONSTANTIN.

*Anexa nr. 5 - Dovada comunicării analizei cererii de plată nr. 1336/13.06.2025 către creditorii ARION ADRIAN și ARION ANA-OLIVIA.

*Anexa nr. 6 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din data de 24.06.2025 către creditoarea GREEN ENVIROMENT SUPPORT SRL.

*Anexa nr. 7 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din data de 25.06.2025 către creditorul PUFAN SARA.

*Anexa nr. 8 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din 15.06.2025 de către creditoarea BIZGAN SIMONA ELENA.

*Anexa nr. 9 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din data de 13.06.2025 către creditoarea TOMA CRISTA IOANA.

*Anexa nr. 10 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din 27.06.2025 către creditorii DRĂGUȘIN BOGDAN și DRĂGUȘIN ANCA-JEANINA.

*Anexa nr. 11 - Dovada comunicării analizei cererii de plată din 22.07.2025 către creditoarea RAJA SA CONSTANȚA.

*Anexa nr. 12 –Dovada comunicării analizei cererii de plată din 28.07.2025 către creditoarea DITL SECTOR 1 BUCUREȘTI.

*Anexa nr. 13 – Declarația de creanță formulată de INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCȚII

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 cunosțință 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: protectiadatelor@citr.

Cu desosebită considerație,