

Informare de presă

CITR prezintă rezultatele analizei privind unitățile proiectului Nordis Mamaia Wave

București, 17.11.2025 - În calitate de administrator judiciar în procedura de insolvență a societății **Nordis Management SRL**, CITR a derulat, timp de aproximativ șapte luni, o analiză amplă asupra proiectului Nordis Mamaia Wave. Scopul a fost clar: **determinarea situației juridice a fiecărei unități locative și identificarea eventualelor suprapuneri de convenții asupra aceleiași unități**. Analiza a urmărit obținerea unei imagini complete asupra activelor și pasivelor societății pentru a putea desfășura în mod corect următoarele etape ale procedurii de insolvență.

Pentru a oferi această imagine, echipa CITR a examinat peste **2937 de foldere de documente** provenite atât de la creditori, cât și de la compania debitoare. Informațiile au fost completate cu date de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) și de la instanțele de judecată. A fost aplicată o metodă de verificare încrucișată pentru a urmări parcursul fiecărei unități de la construcție până la înscrierea în cartea funciară și semnarea convențiilor translativ de proprietate.

Rezultatele analizei

Rezultatele analizei convențiilor încheiate de companie (1408) raportat la numărul unitatilor cuprinse in proiectul comercial – atat dezvoltate cat si in curs de dezvoltare arată că:

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

Detalierea principalelor statusuri

- **709 unități transferate:** Aceste unități au părăsit patrimoniul societății; transferul s-a realizat prin contracte de vânzare-cumpărare convenționale sau în contextul executării silite ori al unor hotărâri judecătorești definitive.
- **441 unități cu promisiuni valide:** Pentru aceste unități nu s-au identificat neconcordanțe documentare. În procedura de insolvență, promitenții pot solicita executarea promisiunilor de vânzare-cumpărare (conform art.131 din Legea insolvenței) pentru obținerea transferului dreptului de proprietate. Fiecare solicitare va fi analizată individual.
- **212 promisiuni fără obiect:** Aceste promisiuni nu mai au obiect deoarece unitățile au fost valorificate către un terț sau au fost reconfigurate.
- **46 unități cu interpretări divergente:** Sunt unități pentru care administratorul judiciar consideră că obligația de predare a imobilului încă subzistă, în timp ce administratorul special apreciază că obligația a încetat. Situațiile vor fi analizate individual, în funcție de cererile promitenților.
- **303 unități disponibile:** Unități locative fără promisiuni de vânzare-cumpărare în derulare; unele dintre ele sunt ipotecate.
- **109 spații tehnice și comerciale disponibile:** Fără promisiuni de vânzare-cumpărare în derulare identificate.

Cauzele suprapunerilor de convenții

Cauzele care au determinat suprapunerile de convenții și identificarea a 212 convenții în derulare, rămase fără obiect sunt următoarele:

1. **Încheierea simultană mai multor convenții cu diferite persoane pentru aceeași unitate**

Exemple de situații întâlnite:

- Unitate X promisă inițial lui A, ulterior vândută lui B.
- Unitate Y promisă inițial lui C, ulterior promisă lui D, iar în final vândută lui E.
- Unitate Z promisă lui F, ulterior promisă și lui G, rămasă în patrimoniul companiei (nevalorificată).

2. **Încheierea mai multor convenții cu diferite persoane, concomitent cu reconfigurarea unităților**

Unitatea X – apartament cu 2 camere, reconfigurat ulterior în:

- X1 – apartament cu o cameră
- X2 – apartament cu o cameră
- Unitate X promisă lui A, ulterior promisă și lui B.
- Unitatea X1, nou rezultată – rămâne în patrimoniul companiei.
- Unitatea X2, nou rezultată – este vândută către C.

În concluzie, promitenții A și B rămân fără unitate ca urmare a recompartimentării și a vânzării parțiale ulterioare.

3. Schimbarea destinației unității – de exemplu, transformarea unor unități locative în spații de birouri sau funcțiuni conexe (tehnice, administrative ori de recreere).

Unitatea X, inițial apartament cu o cameră este transformată ulterior în Y cu funcționalitate birou;

- Unitatea X a fost promisă lui A.
- Unitatea X a fost transformată în biroul Y.

În concluzie, apartamentul X, promis lui A, nu mai există ca și configurație și funcționalitate.

Pași următori

CITR va continua demersurile menite să asigure protejarea drepturilor tuturor creditorilor și să respecte cadrul legal al procedurii de insolvență:

- **Analiza individuală a cererilor de transfer:** Pentru cele **441 de convenții** fără neconcordanțe documentare, administratorul judiciar va analiza cererile creditorilor în vederea perfectării contractelor de vânzare-cumpărare. Fiecare solicitare va fi tratată conform art. 131 din Legea insolvenței și în funcție de particularitățile fiecărui caz.
- **Soluții alternative pentru promisiuni fără obiect:** În situațiile în care promisiunile au rămas fără obiect, CITR va verifica legalitatea și oportunitatea propunerii debitorului de a atribui o unitate echivalentă, ca soluție de executare în natură, cu condiția obținerii acordului promitentului.

Contextul procedurii de insolvență

Procedura de insolvență a societății **Nordis Management SRL** a fost deschisă la **7 octombrie 2024**, aflându-se în prezent în perioada de observație. Cazul se distinge printr-un grad ridicat de complexitate, determinat de numărul mare de creditori, valoarea ridicată a masei credale și dificultatea spețelor juridice asociate proiectului. Din perspectiva cifrelor, insolvența implică **1228 de creditori** cu o masă credală

solicitată de peste **900 milioane lei**, din care **721 milioane lei** reprezintă creanțe acceptate. Totodată, CITR gestionează **peste 600 de litigii** aferente acestui dosar de insolvență.

CITR subliniază că această analiză și demersurile viitoare au ca scop oferirea de **transparență** tuturor părților implicate în proiectul **Nordis Mamaia Wave** și protejarea intereselor creditorilor. Echipa administratorului judiciar va continua să comunice deschis stadiul procedurilor și să adopte măsuri pentru a asigura o soluționare corectă și legală a situației juridice a fiecărei unități.

Pentru clarificări suplimentare, creditorii și părțile interesate sunt invitați să contacteze administratorul judiciar CITR.