

Subsemnatul Dumitru Manțu, funcționar public în cadrul Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor - Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor Constanța, în temeiul art. 19 din Legea nr. 361/2022, privind protecția avertizorilor în interes public,

Având în vedere semnificațiile:

- *încălțări ale legii*, definite la art. 3, punctul 1 din lege ca fiind fapte care constau într-o acțiune sau inacțiune care constituie nerespectări ale dispozițiilor legale, care privesc domeniul protecției consumatorilor;
- *informații referitoare la încălțări ale legii*, definite la art. 3, punctul 2 din lege ca fiind informații, inclusiv suspiciuni rezonabile, cu privire la încălțări efective sau potențiale ale legii, care s-au produs sau care sunt susceptibile să se producă în cadrul autorităților, instituțiilor publice precum și informațiile cu privire la încercări de a ascunde astfel de încălțări;
- *divulgare publică*, definită la art. 3, punctul 6 din lege ca fiind punerea la dispoziție, în orice mod, în spațiul public a informațiilor referitoare la încălțări ale legii;

Ținând seama de:

- *principiul legalității*, prevăzut de art. 4, lit. a) din lege, potrivit căruia autoritățile, instituțiile publice au obligația de a respecta drepturile și libertățile fundamentale prin asigurarea respectării depline a dreptului la un nivel ridicat de protecție a consumatorilor;
- *principiul bunei administrări*, prevăzut de art. 4, lit. d) din lege, potrivit căruia autoritățile și instituțiile publice, alte persoane juridice de drept public sunt datoare să își desfășoare activitatea în realizarea interesului general, cu un grad ridicat de profesionalism, în condiții de eficiență și eficacitate a folosirii resurselor;

formulez prezenta:

## **DIVULGARE PUBLICĂ**

Domeniul dezvoltatorilor imobiliari este unul din domeniile pentru care Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor (Autoritatea) este competentă în a controla și supraveghea respectarea prevederilor legale în cazul în care sunt încheiate contracte cu consumatorii.

Achiziția unui apartament reprezintă pentru majoritatea consumatorilor cea mai importantă achiziție realizată vreodată.

Începând cu luna septembrie 2016 prin O.U.G. nr. 52/2016, privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, dezvoltatorii imobiliari sunt reglementați în cadrul legislației specifice privind protecția consumatorilor.

Prin prevederile art. 128 din O.U.G. nr. 52/2016 s-a introdus obligativitatea înregistrării la Autoritate a dezvoltatorilor imobiliari care doresc să acorde credite

ipotecare consumatorilor, listă actualizată a acestora fiind publicată pe site-ul<sup>1</sup> Autorității și cuprinde în prezent un număr de 96 dezvoltatori imobiliari.

Din cele 96 înregistrări din registrul dezvoltatorilor imobiliari compania Nordis figurează înregistrată cu trei firme: Nordis Management Srl, Nordis Mamaia Srl și Nordis Herăstrău Srl.

Cel mai mare proiect imobiliar al companiei Nordis, *proiectul fanion* al companiei, este Nordis Mamaia și este situat în județul Constanța. Conform unei prezentări video de pe canalul de Youtube al companiei Nordis Mamaia a fost conceput pentru a avea 7 corpuri de clădiri, din care primul corp de clădire poartă astăzi denumirea de „*Nordis Hotel*”.

Nordis Management Srl reprezintă singura firmă din grup care are un punct de lucru declarat pe raza județului Constanța.

Conform Procedurii cadru privind activitatea de supraveghere și control acțiunile de control desfășurate în cadrul Autorității pot fi în general de trei tipuri: controale tematice, controale operative și controale pentru cercetarea reclamațiilor consumatorilor.

În luna august 2020, din dispoziția fostului Președinte al Autorității, actualul comisari șef adjunct al Comisariatului Județean pentru Protecția Consumatorilor Constanța (CJPC Constanța) a fost efectuat un control operativ la Nordis Management Srl în cadrul căruia reprezentanții companiei Nordis au comunicat că nu construiesc apartamente rezidențiale, ci doar aparthoteluri, prezentând în acest sens autorizațiile de construire, emise în anul 2019 pentru primele două corpuri de clădire, în cadrul cărora în secțiunea descrierea funcțiunii toate unitățile locative de la etaje prezintă sintagma „*unitate de cazare*” și nu există nicio unitate locativă care să prezinte sintagma „*apartament*”.

Dar deși pentru primele două corpuri de clădire în cadrul autorizațiilor de construire *toate unitățile locative sunt menționate ca fiind unități de cazare*, și nu apartamente, anterior lunii august 2020, dar și ulterior, compania Nordis Management Srl a încheiat cu consumatori promisiuni de vânzare-cumpărare care au ca obiect *dreptul de proprietate al unui apartament* astfel încât în cadrul controlului operativ din luna august 2020 compania Nordis a prezentat Autorității în mod înșelător activitatea societății ca și cum nu ar avea relații comerciale cu consumatori, împiedicând Autoritatea în îndeplinirea atribuțiilor legale.

În urma intrării în vigoare a O.U.G. nr. 52/2016 au fost desfășurate acțiuni de control tematice dispuse de conducerea Autorității, conceperea acestora realizându-se având în vedere prevederile O.U.G. nr. 52/2016, Legii nr. 193/2000, Legii nr. 363/2007 și O.G. nr. 21/1992, dar și controale operative.

În perioada 2018 ianuarie – 2024 octombrie, cu excepția anului 2020, în fiecare an în cadrul Autorității au fost desfășurate controale tematice naționale privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari, *dar nicio acțiune de control tematică din cadrul CJPC Constanța nu a vizat punctul de lucru al Nordis Management Srl și implicit proiectul imobiliar Nordis Mamaia.*

---

<sup>1</sup> <https://anpc.ro/wp-content/uploads/2024/10/LISTA-DEZVOLTARI-IMOBILIARI-INREGISTRATI-LA-ANPC-22oct2024.xlsx>

Nu a fost efectuat niciun control tematic de către CJPC Constanța la dezvoltatorul Nordis Management Srl în condițiile în care în perioada 2018 – 2022 acest operator economic *este de departe cel mai mare dezvoltator imobiliar din zona administrată de Primăria Năvodari*, prin raportare la valorile suprafețelor (totale, utile, etc) înregistrate în evidența autorizațiilor de construire emise de Primăria Năvodari iar conform unui raport de analiză despre piața construcțiilor publicat de Ordinul Arhitecților din România (OAR) pentru perioada 2018-2020, *în ceea ce privește suprafața desfășurată cumulată a locuințelor colective, Năvodari cu 800.000 mp se află pe locul 2 în țară*, pe primul loc fiind municipiul București cu 4,2 milioane mp, iar pe locul 3 Constanța cu 535.000 mp iar dezvoltatorul imobiliar este înregistrat în singura bază de date cu dezvoltatorii imobiliari din cadrul Autorității.

Deși în Procedura cadru privind activitatea de supraveghere și control, în vigoare începând cu anul 2022, se precizează faptul că în cadrul acțiunilor de control desfășurate în baza tematicilor se vor avea în vedere *operatorii economici al căror impact social este cel mai mare, apoi în ordine descrescătoare, raportată la acesta iar în proporție de 70% din timpul dedicat acțiunii de control, vor fi vizați operatorii economici cu impact mare social și 30% (dintre procese verbale) vor fi vizați operatorii economici cu impact mai mic*, totuși dezvoltatorul imobiliar Nordis nu a făcut obiectul niciunui control tematic.

Și din principiile performanței și eficienței și eficacității, care stau la baza exercitării funcției publice, prevăzute la art. 373 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și din procedurile cadru de control anterioare reiese importanța efectuării acțiunilor de control *cu prioritate* la operatorii economici care pot avea *impact* asupra consumatorilor.

În condițiile în care există un Registru al dezvoltatorilor imobiliari înregistrați la ANPC, constituit în baza Ordinului Președintelui A.N.P.C. nr. 4/2017, menționat și în cadrul tematicilor, ar fi fost normal ca *orice acțiune de control tematică care are ca obiect verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari să aibă în vedere efectuarea controalelor cel puțin la dezvoltatorii imobiliari înregistrați în evidențele Autorității*.

Registrul dezvoltatorilor imobiliari ar fi trebuit să însoțească tematica de control iar conducerea Autorității ar fi trebuit să indice verificarea cu prioritate a dezvoltatorilor imobiliari înregistrați în cadrul acestuia dar Registrul dezvoltatorilor imobiliari nu este menționat în cadrul niciunei tematici naționale de control din perioada 2018-2024.

Spre deosebire de acțiunile de control tematice naționale privind dezvoltatorii imobiliari toate tematicile pentru verificarea respectării prevederilor legale privind protecția consumatorilor de către entitățile de recuperare de creanțe sau de către intermediarii de credite au fost aprobate de către conducerea Autorității prin transmiterea listei cu operatorii economici înregistrați, în condițiile în care la nivelul Autorității există asemenea liste.

Deși în mass media începând cu anul 2021 au fost publicate știri privind practica dezvoltatorului imobiliar Nordis de a tergiversa livrarea apartamentelor și condiționarea livrării acestora de semnarea contractelor de locațiune totuși *conducerea Autorității nu a dispus efectuarea unui control tematic și la acest dezvoltator imobiliar*.

*Dezvoltatorul imobiliar Nordis, unul din cei mai mari din țară, a fost evitat în desfășurarea controalelor tematice în condițiile în care în cadrul Comandamentului Litoral, alți operatori economici mult mai mici au fost verificați și de două ori pe lună iar dezvoltatorul imobiliar este unul din dezvoltatorii imobiliari înregistrați la Autoritate în temeiul O.U.G. nr. 52/2016.*

Având în vedere principiul subordonării ierarhice prevăzut de Codul administrativ *conducerea Autorității este cea care a determinat care sunt direcțiile, respectiv domeniile pentru care se realizează verificarea respectării prevederilor legale, având în vedere vastul domeniu de competență al Autorității iar dispunerea efectuării controalelor operative, chiar și în urma unei sesizări pe Whatsapp, sau fără nicio motivare, a fost întotdeauna apanajul conducerii Autorității.*

Conducerea Autorității, inclusiv Președintele Autorității, care are rangul de demnitar de secretar de stat, s-a implicat în acțiunile de control pentru constatarea unor abateri care pot fi constatate și de către un comisar debutant (precum produse alimentare expirate, fără elemente de identificare, depozitare necorespunzătoare, condiții igienice necorespunzătoare, etc) dar nu a considerat necesar în a dispune și în a se implica și în acțiuni de control la cei mai mari dezvoltatori imobiliari.

În urma înregistrării la CJPC Constanța a unei reclamații împotriva Nordis Management Srl în cadrul căreia se sesiza neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare în luna iunie 2024 a fost încheiat un proces verbal de constatare a contravenției pentru nerespectarea prevederilor contractuale cu încălcarea prevederilor O.G. nr. 21/1992 și a fost totodată dispusă măsura de remediere a cărei executare a fost suspendată, conform O.G. nr. 2/2001, în condițiile în care s-a realizat contestarea în instanță a procesului verbal. Reprezentanții societății Nordis Management Srl au apreciat că nu este necesară nici prezentarea la sediul instituției în vederea încheierii procesului verbal, care a fost comunicat prin poștă, nici plata sumei de 1000 lei, reprezentând jumătate din minim, în 15 zile, amenda aplicată fiind de 5000 lei.

Răspunsul privind reclamația împotriva Nordis Management Srl a fost semnat în luna iunie 2024 de fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța.

Urmare a publicării investigației jurnalistice Recorder privind compania Nordis în luna octombrie 2024 și a actualizării în aceeași lună privind unele aspecte referitoare la Autoritate a fost trimis în data de 01.11.2024 un memoriu în atenția conducerii Autorității în urma căruia *au fost prezentate încălcări ale legislației privind protecția consumatorilor* constatate din analiza documentelor rezultate din activitatea de control și supraveghere piață și a documentelor și informațiilor publicate online privind compania Nordis.

În cadrul memoriului au fost prezentate conducerii Autorității următoarele:

Folosirea de către dezvoltatorul imobiliar Nordis a unui număr de *8 (opt) clauze abuzive*, conform prevederilor *Legii nr. 193/2000, privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori*, prin care:

- *profesionistul avea dreptul să modifice unilateral, fără acordul consumatorilor, clauzele privind caracteristicile produselor și serviciilor care urmează să fie furnizate sau termenul de livrare a unui produs;*

- era exclus dreptul consumatorilor de a întreprinde o acțiune legală, respectiv dreptul de petiționare prevăzut de Constituție și dreptul de notare a promisiuni în cartea funciară a imobilului;

- se permitea profesionistului obținerea unor sume de bani de la consumator, în cazul neexecutării sau finalizării contractului de către acesta din urmă, fără a prevedea existența compensațiilor în sumă echivalentă și pentru consumator, în cazul neexecutării contractului de către profesionist;

- consumatorii erau obligați la plata unor sume disproporționat de mari în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta, comparativ cu pagubele suferite de profesionist;

- era restrâns sau anulat dreptul consumatorilor de a denunța sau de a rezilia unilateral contractul, în cazul în care profesionistul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale;

- a fost restrâns dreptul consumatorilor de a preciza în mod exact locația exactă a apartamentului în cadrul unei eventuale comunicări publicitare în vederea închirierii apartamentului – proprietate personală - sub sancțiunea plății de daune interese;

*Printre clauzele constatate sunt și cele mai abuzive prevederi contractuale din istoria Autorității.*

- consumatorii erau obligați la plata unor daune în cuantum de 10.000 EUR/eveniment, ulterior majorat la 20.000 EUR/eveniment și în final la 50.000 EUR/eveniment, fără a fi nevoie să se facă dovada prejudiciului suferit, daune aplicabile pentru fiecare încălcare a obligației de confidențialitate sau în cazul în care încălcarea obligației de confidențialitate a adus atingere demnității, onoarei și reputației celeilalte părți sau reprezentanților săi legali foști sau actuali, asociațiilor săi foști sau actuali sau colaboratorilor săi foști sau actuali, daune care au fost declarate în ultima formă, majorată, ca fiind titluri executorii, cu încălcarea legii;

- consumatorii erau obligați la plata unor daune în cuantum corespunzător întregului preț al imobilului în cazul în care inițiau formalități în vederea notării sau notau promisiunea în cartea funciară;

- sumele achitate de către consumatori erau reținute de către dezvoltatorul imobiliar în cazul în care consumatorii nu se prezentau în fața Notarului Public pentru autentificarea Contractului de vânzare, refuzau achitarea oricarei tranșe aferente Prețului Total (înregistrând o intarziere mai mare de 8 (opt) zile față de datele scadente) sau nu îndeplineau oricare dintre obligațiile asumate;

Privind clauzele abuzive constatate Autoritatea avea *obligația legală* de a sesiza tribunalul pentru a dispune încetarea utilizării clauzelor abuzive pentru viitor și modificarea contractelor aflate în curs de executare, prin eliminarea clauzelor abuzive, Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor reprezentând *singura autoritate* competentă să realizeze controlul respectării prevederilor Legii nr. 193/2000, privind clauzele abuzive.

În cadrul memoriului au fost prezentate au fost constatate și următoarele *încălcări ale O.G. nr. 21/1992, privind protecția consumatorilor.*

- prelungirea termenului de vânzare menționat în cadrul promisiunilor cu un număr de 90 (nouăzeci) de zile calendaristice, fără nicio altă formalitate, prin simpla transmitere a unei notificări către consumatorul promitent – cumpărător, fără notificarea acestuia în vederea formulării în scris de către consumator a unei opțiuni de prelungire a valabilității acestuia;
- neindicarea clară și precisă în contract a motivelor care sunt considerate justificate pentru modificarea prețului lunar de administrare care urma să fie achitat de consumator în urma încheierii contractului de vânzare;
- neindicarea clară și precisă în contract a prețului total al imobilului;
- neprecizarea în cadrul contractului a termenului exprimat în zile, de la încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, în care promitentul vânzător are obligația de a notifica consumatorul promitentul cumpărător pentru prezentarea acestuia la încheierea contractului de vânzare în formă autentică, în condițiile respectării de către consumator a tuturor obligațiilor asumate;

Dar cea mai gravă încălcare a legislației privind protecția consumatorilor care s-a conturat în urma analizei a fost utilizarea unei *practici comerciale incorecte interzisă prin prevederile Legii nr. 363/2007, privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii.*

În conformitate cu prevederile Legii nr. 363/2007, *orice acțiune, omisiune, comportament, demers sau prezentare comercială, inclusiv publicitate și comercializare, efectuate de un comerciant, în strânsă legătură cu promovarea, vânzarea sau furnizarea unui produs consumatorilor, care deformează sau este susceptibilă să deformeze comportamentul economic al consumatorului mediu sau este susceptibilă a-l determina pe consumator să ia o decizie de tranzacționare pe care altfel nu ar fi luat-o, reprezintă o practică comercială incorectă interzisă prin lege.*

Practica comercială incorectă a constat în încheierea de promisiuni de vânzare-cumpărare prin care compania Nordis, în calitate de promitent - vânzător se obliga să vândă consumatorilor, în calitate de promitenți – cumpărători, *dreptul de proprietate asupra unui apartament, iar ulterior, cu încălcarea legii, compania Nordis a hotărât în mod unilateral să schimbe "modelul de business", de la o clădire cu apartamente într-un ansamblu hotel & residence, fiind 2 concepte diferite integrate, refuzând livrarea apartamentelor promise în cazul consumatorilor care nu au acceptat schimbarea modelului de business, consumatori cărora în urma schimbării li s-a oferit nuda proprietate, respectiv folosirea apartamentului doar pentru o perioadă de zile/an și nu dreptul de proprietate precum este menționat în cadrul promisiunilor de vânzare-cumpărare, drept de proprietate care este definit în Codul civil ca fiind dreptul subiectiv asupra unor bunuri, altele decât cele care alcătuiesc domeniul public, în temeiul căruia titularul său exercită posesia, folosința și dispoziția, în putere proprie și în interes propriu, în limitele determinate de lege.*

*Prin schimbarea "modelului de business" dezvoltatorul imobiliar Nordis a hotărât în mod unilateral, cu încălcarea legii, că apartamentele rezidențiale promise prin contract consumatorilor, vor fi transformate în camere de hotel.*

Avansurile plătite de consumatori au fost de până la 100% din valoarea apartamentelor, care a variat în funcție de tipul apartamentului de la 34000 EUR (în

prima jumătate a anului 2019) până la valori de peste 100.000 EUR. În afara avansurilor pentru apartamente consumatorii au achitat și avansuri pentru dotarea interioară a acestora.

În cadrul memoriului au fost prezentate și considerente privind netemeinicia argumentelor prezentate public de fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, ca reacție la actualizarea investigației Recorder printr-un articol intitulat "Noi dovezi despre protecția primită de Nordis de la instituțiile statului".

Prin argumente nejustificate s-a încercat de către fostul Președinte al Autorității inducerea falsă a ideii că conflictul de interese a fost cauza neimplicării în cazul reclamațiilor împotriva companiei Nordis Management Srl înregistrate la un Comisariat din Regiunea București – Ilfov în anul 2023, că răspunsul prin care "*reclamațiile au fost concluzionate neconcluzionabile*" este în conformitate cu prevederile legale și procedurale, privind rolul "neseemnificativ" al Autorității în constatarea clauzelor abuzive și privind neinclusiunea gigantului Nordis în controale tematice realizate de către Autoritate.

Privind neinclusiunea companiei Nordis în controale tematice realizate de către Autoritate fostul Președinte al Autorității a încercat să acrediteze în mod fals ideea că tematicile naționale la dezvoltatorii imobiliari au vizat în primul rând suprafețele locative al ansamblurilor de locuințe, iar ansamblul Nordis a fost prezentat de la bun început ca fiind un ansamblu de aparthotel ce nu se regăsește în niciun act normativ, și implicit nici în Legea locuinței nr. 114/1996, care nu reprezintă un act normativ specific protecției consumatorilor, în condițiile în care în cadrul tuturor tematicilor privind dezvoltatorii imobiliari este prevăzută în primul rând verificarea respectării prevederilor actelor normative specifice protecției consumatorilor (Legea nr. 193/2000, Legea nr. 363/2007, O.G. nr. 21/1992 și O.U.G. nr. 52/2016, și în ultimă instanță a Legii nr. 114/1996, care a fost introdusă în cadrul tematicii chiar de fostul Președinte.

Ciudat cum fostul Președinte al Autorității nu și-a folosit capacitatea de deducție pentru a realiza neconcordanța dintre informațiile oferite de dezvoltatorul imobiliar Nordis Management în cadrul controlului operativ din anul 2020 când s-a comunicat că *nu se construiesc apartamente rezidențiale*, prezentându-se în acest sens și autorizații de construire, și faptul că există consumatori care au încheiat contracte (promisiuni de vânzare-cumpărare) ce au ca obiect dreptul de proprietate asupra unor *apartamente* în aceleași corpuri de clădire pentru care dezvoltatorul imobiliar a declarat inițial doar *unitați de cazare*.

Suplimentar, și în cursul anului 2023, prin două reclamații depuse în perioada iulie – august 2023 la un Comisariat teritorial din București, și ulterior în anul curent, prin reclamația nr. 3541/13.06.2024 înregistrată la CJPC Constanța, fostul Președinte (dar și în calitate de comisar șef adjunct în cazul ultimei reclamații) a luat cunoștință de faptul dezvoltatorul imobiliar Nordis a încheiat contracte (promisiuni de vânzare-cumpărare) și cu consumatori.

Chiar și în cazul ultimei reclamații nr. 3541/13.06.2024 înregistrată la CJPC Constanța, fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, ar fi putut dispune realizarea unui control tematic la dezvoltatorul imobiliar Nordis, în condițiile în care acest control nu a fost efectuat niciodată la punctul de lucru al operatorului economic din județul Constanța, ținând seama de anvergura dezvoltatorului imobiliar, de reclama agresivă realizată de acesta, de reglementările Procedurii cadru de

control privind prioritatea verificării operatorilor economici cu impact mare asupra consumatorilor, de știrile din mass media care indicau tergiversarea nejustificată în finalizarea contractelor de vânzare și de faptul că deja a luat cunoștință încă din cursul anului 2023 că există un *grup de consumatori clienți Nordis nemulțumiți* și de faptul că situația este tensionată și pe cale să devină foarte publică în mass media, dar totuși nu a fost dispusă realizarea, tardivă, a unui control tematic la dezvoltatorul imobiliar Nordis.

În urma transmiterii memoriului din data de 01.11.2024 Președintele interimar al Autorității a emis Ordine prin care am fost împuternicit să desfășor activități de control tematice și pentru cercetarea reclamațiilor privind compania Nordis.

În data de 06.11.2024 a fost inițiată acțiunea de control în cadrul tematicii la dezvoltatorul imobiliar Nordis Management Srl cu două termene de transmitere a documentelor și informațiilor solicitate în cadrul invitației, termenul final fiind data de 12.11.2024.

A doua zi, 07.11.2024 Nordis Management Srl a transmis o adresă prin care a solicitat amânarea termenului de prezentare a documentelor cu minim 45 zile lucrătoare, respectiv cel puțin până la data de *06.01.2025, sugerând totodată în mod tendetios și cu rea credință realizarea infracțiunii de abuz în serviciu* prin solicitarea într-un termen de 48 ore a unui volum apreciat în mod nerealist ca fiind de peste 100.000 pagini.

În data de 08.11.2024 a fost inițiată acțiunea de control în cadrul tematicii la dezvoltatorul imobiliar Nordis Mamaia Srl cu termen de transmitere a documentelor și informațiilor solicitate în cadrul invitației data de 12.11.2024.

În data de 11.11.2024 a fost transmis răspuns societății Nordis Management Srl prin care a fost comunicat dezacordul privind cererea de amânare a transmiterii documentelor și informațiilor solicitate, comunicându-se totodată și acordul de prelungire a termenului până în data de 15.11.2024 pentru anumite documente și informații.

În condițiile în care Nordis Management Srl nu a respectat termenele de transmitere comunicate s-a solicitat conducerii Autorității analizarea oportunității de emisie a unui comunicat de presă privind refuzul companiei Nordis de a transmite Autorității informațiile și documentele solicitate și pentru somarea publică pentru transmiterea acestora.

Deși inițial conducerea Autorității a fost de acord cu emiterea comunicatului de presă, ulterior Președintele interimar al Autorității a refuzat aprobarea emiterii acestuia, și doar comunicarea faptului că a fost inițiată divulgarea publică a determinat conducerea Autorității să aprobe emiterea într-un final a comunicatului de presă<sup>2</sup>, în data de 18.11.2024, în cadrul căruia compania Nordis a fost somată să pună la dispoziția Autorității documentele și informațiile solicitate. Ulterior emiterii comunicatului am încetat demersurile privind divulgarea publică.

În cadrul comunicatului de presă se realizează în mod nefundamentat apologetica inacțiunii Autorității în ceea ce privește clauzele abuzive.

Privind companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl în data de 28.11.2024 au mai fost transmise trei invitații pentru cercetarea reclamațiilor iar în data

---

<sup>2</sup> <https://anpc.ro/anpc-continua-controalele-tematice-la-grupul-de-firme-nordis-pentru-verificarea-respectarii-legislatiei-privind-protectia-consumatorilor/>

de 05.12.2024 alte două invitații privind controlul tematic, iar privind compania Nordis Herăstrău Srl în data de 18.12.2024 a fost transmisă invitație privind controlul tematic, companie pentru care nu a fost declarată intrarea în procedura de insolvență.

Conducerea Autorității a fost informată prin memorii și informări privind faptul că *compania Nordis sfidează Autoritatea, punându-se deasupra legii*, prin refuzul de a pune la dispoziția Autorității documentele și informațiile solicitate prin invitații.

Ținând seama de vădita lipsă a buneii credințe a companiei Nordis și scopul evident de a *acționa în detrimentul intereselor și drepturilor consumatorilor, contrar interesului public* și de ignorarea somației publice de a transmite cu celeritate documentele și informațiile solicitate, având în vedere competența Autorității de a avea acces la orice documente, orice date sau orice informații relevante referitoare la orice încălcare sancționată prin legislația privind protecția consumatorilor, indiferent de forma sau formatul acestora și indiferent de mediul pe care sunt stocate acestea sau de locul în care sunt stocate, *a fost adresată conducerii Autoritatea în mod repetat rugămintea de a analiza oportunitatea desfășurării unui control operativ la sediul companiei Nordis în vederea ridicării, în format hârtie sau electronic, a copiilor datelor și documentelor menționate în cadrul invitațiilor*, în conformitate cu prevederile Procedurii cadru de control privind activitatea de supraveghere și control, în condițiile în care acțiunile de control efectuate în cadrul tematicii și pentru cercetarea reclamațiilor erau blocate.

Conducerea Autorității a insistat în încheierea acțiunilor de control doar prin constatarea contravenției de împiedicare a controlului și sesizarea organelor de cercetare penală, deși prin această finalizare era *contrară principiul eficienței și eficacității și principiul orientării către cetățean, principii de exercitare a funcției publice prevăzute de art. 373 din Codul administrativ* în condițiile în care prin această finalizare *nu se mai constată încălcarea prevederilor legale privind protecția consumatorilor, și nu se dispun de măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale*.

Totuși structura centrală din cadrul Autorității a realizat două controale operative la sediul companiei Nordis (care este la doar 5 minute de mers pe jos de la sediul Autorității), unul la sfârșitul lunii noiembrie și în unul în luna decembrie 2024, în cadrul cărora nu am participat, fără a ridica documente, în urma cărora reprezentanții companiei Nordis au transmis Autorității în luna decembrie 2024 doar o mică parte din documentele solicitate.

Nu am participat la controalele operative în condițiile în care fișa de post nu era modificată, putând realiza exclusiv acțiuni de control de la birou (în cursul lunii ianuarie 2025 fișa fiind totuși modificată) iar *conducerea Autorității a refuzat în a asigura sprijinul Poliției pentru desfășurarea acțiunii de control operative*.

În perioada noiembrie 2024 – ianuarie 2025 conducerea Autorității a fost informată săptămânal privind stadiul acțiunilor de control efectuate în cadrul tematicii și pentru cercetarea reclamațiilor la firmele din grupul Nordis, inclusiv privind faptul că acțiunile de control sunt blocate în condițiile refuzului de a transmite documentele și informațiile solicitate, luând la cunoștință inclusiv de faptul că Nordis Management Srl nu a respectat termenul asumat de transmitere a documentelor, data de 06.01.2025.

Deși conducerea Autorității a fost informată prin intermediul memoriilor și informărilor *privind încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor realizate de compania Nordis*, și totodată au fost transmise și raportări periodice privind stadiul acțiunilor de control, totuși conducerea Autorității nu a realizat niciun demers pentru îndeplinirea atribuțiilor legale.

Printre puținele documente transmise în urma transmiterii invitațiilor sunt și balanțele de verificare de sfârșit de an din perioada 2019-2023 și pentru luna septembrie 2024 pentru compania Nordis Management Srl și balanța de verificare pentru luna septembrie 2024 pentru compania Nordis Mamaia Srl.

Conform Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr. 2634/2015 balanța de verificare este *documentul contabil utilizat pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate și controlul concordanței dintre contabilitatea sintetică și cea analitică, precum și principalul instrument pe baza căruia se întocmesc situațiile financiare anuale și raportările contabile stabilite potrivit legii*.

Balanța de verificare reprezintă un *document oficial de prezentare a activității economico-financiare unei societăți*, întocmită potrivit reglementărilor contabile aplicabile și care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare, performanței financiare și a altor informații, în condițiile legii, referitoare la activitatea desfășurată, așa cum este reglementat în cadrul Legii nr. 82/1991, a contabilității.

În condițiile în care companiile Nordis au refuzat transmiterea documentelor solicitate, inclusiv a fișelor de cont pentru conturile în bănci prin care s-a realizat încasarea avansurilor de la consumatori și a extraselor de cont corespunzătoare, s-a realizat analiza balanțelor de verificare transmise pentru a identifica fluxul resurselor financiare, respectiv al sumelor de bani achitate de consumatori.

Prin Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 1802/2014) sunt stabilite reglementările contabile care trebuie respectate în activitatea de înregistrare în contabilitate a tuturor operațiunilor realizate de către o societate.

Privind compania Nordis Management Srl din analiza balanțelor de verificare au fost constatate următoarele:

La sfârșitul anului 2019 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 69,4 milioane lei, în lipsa transmiterii balanței analitice neputându-se identifica cât din această sumă reprezintă avansuri încasate doar de la consumatori.

Orice contabil cunoaște faptul că prin intermediul avansurilor de trezorerie se realizează scoaterea banilor din firmă de către administratori sau asociați și faptul că un sold mare al contului 542 "Avansuri de trezorerie" în timpul anului și implicit un sold mare al contului 461 "Debitori diverși" la sfârșitul anului reprezintă un indiciu că banii nu mai există în realitate în firmă, o încălcare în fapt a prevederilor legale, banii fiind scoși în interes personal în general de administratori sau asociați prin eludarea prevederilor legale ce stabilesc impozitarea oricărei sume de bani plătite personalului societății.

*În cursul anului 2019 a fost identificată suma de 12,8 milioane lei reprezentând avansuri de trezorerie acordate, înregistrată inițial în contul 542 "Avansuri de trezorerie", în lipsa documentelor nejustificative trecută la sfârșitul anului, conform reglementărilor contabile, în contul 461 "Debitori diverși" cu ajutorul căruia se ține evidența debitorilor*

*diverși, respectiv a datornicilor societăți, bani încasați de la consumatori care au fost scoși de fapt din firmă și folosiți în scop străin de obiectul activității.*

Suma de 12,8 milioane lei este mult mai mare decât 2,1 milioane lei, valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în conturi la sfârșitul anului și reprezintă 55% din 23,1 milioane lei valoarea tuturor facturilor neachitate către furnizori la sfârșitul anului.

La sfârșitul anului 2020 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 251 milioane lei, în lipsa transmiterii balanței de verificare analitice neputându-se identifica cât din această sumă reprezintă avansuri încasate doar de la consumatori.

*La sfârșitul anului sunt înregistrate și avansuri de trezorerie nejustificate în valoare de 37,2 milioane lei, bani încasați de la consumatori care au fost scoși de fapt din firmă și folosiți în scop străin de obiectul activității.*

Suma de 37,2 milioane lei este mult mai mare decât 5,2 milioane lei, valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în bănci la sfârșitul anului și este mai mare cu 68% decât 22,1 milioane valoarea tuturor facturilor neachitate către furnizori la sfârșitul anului.

La sfârșitul anului 2021 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 490 milioane lei, în lipsa transmiterii balanței de verificare analitice neputându-se identifica cât din această sumă reprezintă avansuri încasate doar de la consumatori.

În condițiile unor avansuri de trezorerie nejustificate în valoare de 37,2 milioane lei în anul anterior totuși o bancă a reușit să aprecieze ca fiind oportună și justificată acordarea unei linii de credit în valoare de 7 milioane lei.

*În cursul anului compania a hotărât achiziționarea prin cesiune a unor titluri de participare la o altă firmă din grup, Nordis Hotel Srl, în valoare de 65,81 milioane lei, și realizarea plății parțiale a sumei de 56,78 milioane lei prin compensare cu creanța avută asupra acționarilor societății în urma avansurile de trezorerie nejustificate din anii anteriori.*

Plata parțială prin compensare de 56,78 milioane lei este mult mai mare decât 3,74 milioane lei, valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în conturi la sfârșitul anului și este mai mare cu 48% decât 38,3 milioane valoarea tuturor facturilor neachitate către furnizori la sfârșitul anului.

Dacă prin absurd activitatea ar fi fost identică cu cea desfășurată în cursul anului 2021 se constată că societatea ar fi trebuit să aștepte cel puțin 14 ani pentru a acumula în conturi suma necesară de 56,78 milioane lei pentru achiziționarea de titluri de participare la Nordis Hotel Srl.

Plata sumei de 56,78 lei milioane prin compensare este menționată și în raportului CITR, administratorul judiciar al companiei Nordis Management, în cadrul raportului menționându-se că operațiunea a fost supusă unui control al Direcției Generale Antifraudă în 2022, care nu a constatat nicio încălcare a legii, conform unui proces verbal încheiat în luna ianuarie 2022.

La sfârșitul anului 2022 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 500,5 milioane lei, în lipsa transmiterii balanței de verificare analitice neputându-se identifica cât din această sumă reprezintă avansuri încasate doar de la consumatori.

Valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în bănci la sfârșitul anului este de doar 199 mii lei, o valoare extrem de mică raportată la activitatea firmei, în scădere semnificativă de la 3,74 milioane lei la începutul anului.

Este anul în care se înregistrează în contabilitate primele rezilieri de promisiuni de vânzare-cumpărare în urma cărora compania era datoare către clienți, inclusiv consumatori, cu suma de 16,6 milioane lei.

Deasemenea se realizează plata prin compensare și a restului de 9,03 milioane lei (din 65,81 milioane lei) pentru cesionarea titlurilor de participare Nordis Hotel Srl deținute de asociați în baza creanțelor deținute asupra asociaților.

În același an, cu nerespectarea reglementărilor contabile, se realizează scoaterea din patrimoniul companiei a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl în valoare de 65,81 milioane lei, care au fost deasemenea cesionate către o altă firmă din grup Nordis Mamaia Srl, plata cesiunii realizându-se deasemenea prin compensare cu creanțele existente în cele două societăți.

Conform informațiilor publicate în mass media, achiziționarea de titluri de participare și realizarea plății prin compensare a mai fost realizată în cadrul grupului. Astfel, conform raportului Prime Insolv Practice, administratorul judiciar al companiei Lampp Building Project Srl, o altă firmă din grup, și în cazul acestei firme s-a realizat o operațiune de cesionare titluri de participare deținute la Nordis Hotel Srl pentru suma de 18,8 milioane lei, plata cesiunii realizându-se deasemenea prin compensarea sumei cu o creanță a cesionarului Nordis Mamaia Srl asupra Lampp Building Project Srl. Administratorul judiciar Prime Insolv Practice și-a exprimat în cadrul raportului suspiciunea cu privire la caracterul fraudulos al acestui transfer încheiat cu un alt membru al grupului.

La sfârșitul anului 2023 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 363 milioane lei, în lipsa transmiterii balanței de verificare analitice neputându-se identifica cât din această sumă reprezintă avansuri încasate doar de la consumatori.

Valoarea avansurilor pe care societatea trebuie să le restituie în urma rezilierii promisiunilor de vânzare-cumpărare reziliate de clienți, inclusiv de consumatori, a crescut la 25 milioane lei.

Valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în bănci la sfârșitul anului este de doar 249 mii lei, o valoare extrem de mică raportată la activitatea firmei.

La sfârșitul lunii septembrie 2024 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 370 milioane lei, în lipsa transmiterii balanței de verificare analitice neputându-se identifica cât din această sumă reprezintă avansuri încasate doar de la consumatori.

Valoarea avansurilor pe care societatea trebuie să le restituie în urma rezilierii promisiunilor de vânzare-cumpărare reziliate de clienți, inclusiv de consumatori, a crescut la 26,6 milioane lei.

Valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în bănci la sfârșitul lunii septembrie 2024 este de doar 176 mii lei, o valoare extrem de mică raportată la activitatea firmei, dar cu doar 23 mii mai mică de valoarea înregistrată în conturi la sfârșitul anului 2022.

Aționarii societății figurează cu datorii către societate în valoare de 3,19 milioane, respectiv 1,05 milioane lei, valori foarte mare prin raportare la valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în bănci la sfârșitul anului de doar 176 mii lei.

*Deși începând cu sfârșitul anului 2022 compania Nordis Management Srl înregistra resurse financiare scăzute în conturile la bănci, în condițiile în care zeci de milioane de lei au fost scoși din firmă de asociați, totuși compania a continuat să promoveze și să încheie promisiuni de vânzare-cumpărare cu consumatori.*

*Prejudiciul creat clienților de Nordis Management Srl ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare este 389,4 milioane lei valoare determinată de soldurile conturilor 419 "Clienți creditori" și 4621 "Clienți Creditori diversi" la data de 30.09.2024 din care prejudiciul creat consumatorilor este estimat la cel puțin 272 milioane lei.*

Privind compania Nordis Mamaia Srl din analiza singurei balanțe de verificare transmise, aferentă lunii septembrie 2024, au fost constatate următoarele:

La sfârșitul lunii septembrie 2024 soldul avansurilor încasate de la clienți a fost 164,2 milioane lei, din care 134,66 milioane lei reprezintă avansuri încasate de la consumatori.

Valoarea tuturor disponibilităților bănești aflate în conturi la sfârșitul lunii septembrie 2024 este de doar 165 mii lei, o valoare extrem de mică raportată la activitatea firmei.

La începutul anului compania deținea în patrimoniu titluri de participare la Nordis Hotel Srl în valoare de 94 milioane lei, din care 65,81 milioane au fost achiziționate prin cesionare de la Nordis Management Srl (conform balanțe de verificare) și 18,8 milioane lei au fost cesionate de la Lampp Building Project Srl (conform raport administrator judiciar Prime Insolv Practice), diferența de 9,45 milioane fiind mai mult ca sigur constituită prin achiziția prin cesionare de la alte firme din grup pentru care plata s-a realizat prin compensare cu creanțele existente între firmele din grup.

În cursul anului valoarea titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl crește cu 10,18 milioane lei ajungând la valoarea 104,24 milioane lei.

*În cursul anului 2024, cu nerespectarea reglementărilor contabile, se realizează scoaterea din patrimoniul companiei a titlurilor de participare deținute la Nordis Hotel Srl în valoare de 104,24 milioane lei prin trecerea sumelor în două conturi analitice 461 "Debitori diversi" aparținând asociaților companiei, primul asociat figurând cu suma de 52,35 milioane lei iar cel de-al 2-lea cu suma de 52,63 milioane lei, în condițiile în care la începutului anului nu înregistrau nicio datorie către societate.*

Soldurile însumate ale celor două conturi analitice sunt mai mari decât valoarea de 104,24 milioane lei aferentă titlurilor de participate ceea ce înseamnă că datoria asociaților față de firmă a crescut în cursul anului cu 74 mii lei și prin intermediul altor operațiuni. De exemplu unul din asociați a scos 219 mii lei din firmă chiar în cursul lunii septembrie 2024, în condițiile în care în doar câteva zile pentru principala firmă din grup era declarată intrarea în insolvență.

*În cursul anului 2024 resursele financiare reprezentate de titlurile de participare la o altă firmă din grup, care nu a fost scopul pentru care consumatorii au achitat*

*avansurile, s-au "evaporat" și au devenit datorii către acționarii companiei, în condițiile în care achiziționarea titlurilor de participare s-a realizat prin compensarea creanțelor avute asupra asociaților, creanțe care reprezintă de fapt zeci de milioane scoși din firmă de asociați prin avansuri de trezorerie, banii fiind astfel scoși din firmă și folosiți în scop străin obiectului de activitate, și scopului pentru care consumatorii au achitat avansurile, respectiv pentru construirea imobilelor și încheierea contractelor de vânzare.*

În conformitate cu balanța de verificare la sfârșitul lunii septembrie 2024 majoritatea activelor companiei Nordis Mamaia Srl erau constituite de datoria acționarilor către firmă, 105 milioane lei din resursele financiare ale companiei Nordis Mamaia Srl reprezentând creanța avută asupra acționarilor principali, acționari care datorau companiei suma menționată, o sumă imensă prin raportare la disponibilitățile bănești din conturile bancare de doar 165 mii lei.

*Folosirea în scop străin obiectului de activitate al companiilor a banilor plătiți de consumatori doar în scopul construirii imobilelor și vânzării unităților locative reprezintă cauza epuizării resurselor financiare ale companiilor Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl și implicit nefinalizarea imobilelor și vânzarea unităților locative către consumatori, și nu motivele false invocate de companie în comunicările adresate consumatorilor.*

Companiile Nordis nu au depus toate eforturile pentru începerea și finalizarea imobilelor, în conformitate cu autorizațiile de construire și cu oricare înscrieri ce vor fi obținute în acest sens, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare a unității locative, conform obligației asumate în promisiunile de vânzare-cumpărare

*Prejudiciul creat clienților de Nordis Mamaia Srl ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare este 169,5 milioane valoare determinată de soldurile conturilor 419 "Clienți creditori" și 462 "Creditori diversi" (din care au fost scăzute conturile care nu aparțin clienților) la data de 30.09.2024, din care prejudiciul creat consumatorilor este 139,59 milioane lei.*

*Prejudiciul creat clienților de companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl ca urmare a neîncheierii contractelor de vânzare conform promisiunilor de vânzare-cumpărare este 558,93 milioane lei din care prejudiciul creat consumatorilor este estimat la cel puțin 442 milioane lei (272 milioane Nordis Management Srl + 169 milioane Nordis Mamaia Srl), prejudiciul fiind estimat în condițiile în care doar pentru Nordis Mamaia Srl a fost transmisă balanța de verificare analitică la data de 30.09.2024, pentru Nordis Management Srl refuzându-se transmiterea documentelor și informațiilor solicitate.*

Prejudiciul este estimat doar ținând seama de documentele transmise de companiile Nordis Management Srl și Nordis Mamaia Srl dar în condițiile în care mai există cel puțin o companie din grupul Nordis (Nordis Herăstrău Srl) care are încheiate promisiuni de vânzare-cumpărare cu consumatori iar din balanțele de verificare reiese că au fost realizate numeroare operațiuni între companiile din grup, prejudiciul estimat este în mod evident mai mare.

*Prejudiciul creat consumatorilor de cel puțin 442 milioane lei a fost realizat prin utilizarea companiilor din grupul Nordis a unor practici comerciale incorecte, interzise prin Legea nr. 363/2007 care au determinat sau este susceptibil că au determinat*

*consumatorii să ia decizii de tranzacționare, înainte, în timpul și după încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare, prin:*

- modificarea în mod unilateral a destinației anumitor unități finalizate din ansamblul Nordis Mamaia din apartamente rezidențiale în unități de cazare și refuzul de a încheia contractele de vânzare în condițiile stabilite prin promisiuni;*
- condiționarea încheierii promisiunilor de vânzare-cumpărare și a contractelor de vânzare de încheierea contractelor de locațiune;*
- inducerea în eroare a consumatorilor privind stadiul unităților locative, cauzele nefinalizării unităților locative sau cauzele neîncheierii contractelor de vânzare;*
- menționarea înșelătoare în cadrul promisiunilor de vânzare-cumpărare a unor termene de încheiere a contractelor de vânzare care nu au fost respectate;*
- inducerea în eroare a consumatorilor privind desfășurarea normală a activității și crearea printr-o publicitate agresivă a imaginii unei companii solide din punct de financiar și a capacității de a finaliza proiectele imobiliare inițiate și de a încheia contractele de vânzare;*
- încheierea de promisiuni de vânzare-cumpărare pentru imobile pentru care nu au fost emise autorizații de construire (cel puțin privind proiectul imobiliar Nordis Sinaia și ultimele etaje din corpurile de clădire din proiectul imobiliar Nordis Mamaia);*
- afirmația falsă că doar pentru o perioadă foarte limitată de timp se poate beneficia de o ofertă specială prin acordarea de discounturi în urma încheierii promisiunilor;*

Autorizația provizorie de funcționare pentru "Hotelul Nordis" a fost emisă în data de 24.04.2024 în baza declarației pe propria răspundere în condițiile în care hotelul funcționa de la sfârșitul lunii decembrie 2023 și era valabilă pentru o perioadă de maxim 90 zile calendaristice sau până la data verificării de către personalul de specialitate din cadrul Ministerului Economiei, Antreprenoriatului și Turismului și emiterea notei de clasificare.

Surprinzător cum cel mai mare hotel de "leisure" din Europa Centrală și de Est a funcționat fără autorizație de funcționare în plin sezon estival 2024 iar Autoritatea nu a realizat niciun control la acest hotel în cadrul Comandamentului Litoral, deși conform procedurii cadru de control operatorii economici cu impact trebuie verificați cu prioritate, dar operatori economici mici ca importanță au fost verificați și de două ori într-o lună în cadrul Comandamentului.

Și mai mult ca sigur că dacă controlul ar fi fost realizat conducerea Autorității nu ar fi îndrăznit să dispună oprirea temporară a prestării serviciilor precum se realizează pentru alți operatori economici.

Paradoxal, deși domeniul dezvoltatorilor imobiliari a reprezentat în ultimii ani *domeniul cel mai controlat și supravegheat*, cel puțin prin prisma perioadelor extinse de desfășurare a acțiunilor de control, cele mai lungi din istoria Autorității, totuși *Autoritatea a eșuat în a proteja consumatorii în cazul dezvoltatorului imobiliar Nordis.*

Eșecul este cu atât mai evident cu cât dezvoltatorul imobiliar Nordis Management reprezintă *unul din cei mai mari dezvoltatori imobiliari din România, unul din dezvoltatorii*

*imobiliari înregistrați la A.N.P.C. în temeiul O.U.G. nr. 52/2016 iar proiectul Nordis Mamaia este prezentat ca fiind cea mai mare dezvoltare urbană turistică din România.*

O cauză a eșecului este și modalitatea în care în ultimii ani conducerea Autorității concepe performanța profesională a funcționarilor publici cu atribuții de control, în care este importantă doar cantitatea, respectiv aplicarea cât mai multor amenzi contravenționale cu valori aplicate și încasate cât mai mari, și nu calitatea activității de control și supraveghere piață, componenta de prevenție fiind aproape inexistentă, iar supravegherea este asimilată activității de control.

Paradoxal, cel mai mare eșec al Autorității în a proteja consumatorii, după eșecul în protejarea drepturilor și interesele consumatorilor în cazul contractelor vechi încheiate de anumite bănci, intervine într-o perioadă în care conducerea Autorității se laudă cu performanțe extraordinare.

Conform viziunii conducerii Autorității performanța în exercitarea funcției publice este echivalentă cu constatarea cât mai multor încălcări ale legii, când în fapt, lucrurile sunt invers, cu cât sunt constatate mai puține încălcări ale legii cu atât înseamnă că drepturile și interesele consumatorilor sunt protejate și Autoritatea își îndeplinește rolul social.

Clauzele abuzive din cadrul contractelor încheiate de Nordis Management cu consumatorii reprezintă de departe *cele mai abuzive clauze din istoria Autorității*, întrecând cu mult și clauzele abuzive folosite de anumite bănci în cazul contractelor vechi, încheiate înainte de intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 50/2010 iar practicile comerciale incorecte realizate de companiile Nordis reprezintă prin prisma *sutelor de consumatori afectați și a prejudiciului mediu creat unui consumator cele mai grave abateri de la legislația specifică protecției consumatorilor a unui operator economic din istoria Autorității.*

Practici comerciale incorecte interzise prin lege față de care conducerea Autorității a avut ocazii în a se sesiza sau cel puțin în a dispune cercetarea acestora dar totuși a permis realizarea acestora de către compania Nordis, protejând interesele acestei companii în detrimentul intereselor consumatorilor.

Dar permiterea de practici incorecte interzise prin lege, pentru care Autoritatea are atribuții în a le combate, nu este ceva străin conducerii Autorității, în perioada 2015-2018 conducerea Autorității permițând utilizarea de practici comerciale incorecte, interzise prin lege, inclusiv de către operatori economici notorii, dar fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța, deși sesizat, a mușamalizat încălcarea legii.

În mod nu surprinzător, având în vedere folosirea sintagmei de "*stat eșuat*" a ultimului Președinte al României, în prezent în România consumatorii nu sunt protejați la realizarea celei mai importante achiziții care poate fi realizată de majoritatea consumatorilor, achiziția unui apartament, în condițiile în care domeniul dezvoltatorilor imobiliari reprezintă 8,1% din Produsul Intern al României și zeci de mii de locuințe colective sunt construite anual în România, conform ultimului Raport al Federației Industriei Construcțiilor din Europa.

Faptul că domeniul dezvoltatorilor imobiliari nu a fost deloc reglementat înainte de septembrie 2016 iar ulterior este reglementat doar de formă, a permis unor dezvoltatori imobiliari să afecteze în mod semnificativ interesele economice ale consumatorilor.

Nici nu este de mirare faptul că acest domeniu nu s-a dorit reglementat, politica fiind strâns legată de domeniul dezvoltatorilor imobiliari. Și fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța are interes în acest domeniu prin prisma unui dezvoltator imobiliar.

*În ciuda unei reclame agresive a companiei Nordis, susținută cu peste 16 milioane de lei, deși domeniul imobiliar a fost în ultimii ani cel mai controlat și supravegheat, totuși compania Nordis a fost evitată în desfășurarea acțiunilor de control tematic.*

Cu excepția unui control tematic care a fost totuși efectuat de ANPC – structura centrală la Nordis Management Srl cu întârziere în luna februarie 2024, dar fără a fi identificate clauze abuzive și nici practici comerciale incorecte, operatorul economic fiind sancționat doar pentru comportament incorect în relația cu consumatorii, iar conducerea Autorității și-a suspendat capacitatea de a raționa și de a deduce și nu a (re) dispus verificarea temeinică tardivă a operatorului economic în ceea ce privește respectarea actelor normative menționate în cadrul tematicii, deși era evident impactul semnificativ asupra consumatorilor în cazul încălcării prevederilor legale.

Funcțiile de Președinte al Autorității și de Director DGCSPAЕ sunt funcțiile de conducere din cadrul Autorității care decid care sunt direcțiile de acțiune în cadrul Autorității, dacă un domeniu face obiectul unei acțiuni de control și modalitatea în care se realizează acțiunile de control, funcții care pot realiza, dacă doresc, *neîndeplinirea sau îndeplinirea de formă a rolului social al Autorității într-un anumit domeniu de activitate, din domeniul vast de activitate al Autorității.*

Întotdeauna când *conducerea Autorității are interes se acționează extrem de rapid* inclusiv în cadrul acțiunilor de control și supraveghere piață.

Președintele Autorității este cel care asigură *organizarea întregii activități în vederea realizării atribuțiilor prevăzute de lege*, organizează, conduce și coordonează întreaga activitate a Autorității, inclusiv *activitățile de supraveghere și control.*

Deși este prevăzut în lege și în cadrul procedurii cadru de control conducerea Autorității nu a binevoit să solicite sprijinul Poliției în vederea desfășurării controlului operativ la sediul companiei Nordis pentru ridicarea de documente în contextul refuzului companiei de a le pune la dispoziția Autorității, precum a fost solicitat recent sprijinul în cazul unor controale realizate la centre de îngrijire bătrâni, în cazul primului control Președintele Autorității solicitând sprijinul Secreterarului de Stat din cadrul Ministerului Afacerilor Interne care a acordat tot sprijinul necesar pentru buna desfășurare a acțiunilor de control.

Nu pot decât să fiu de acord cu fostul Președinte al Autorității, actualul comisar șef adjunct CJPC Constanța care a invocat, fără teme, *conflictul de interese* ca justificare a faptului că nu a putut interveni conform legii în cercetarea celor 2 sesizări înregistrate în anul 2023 împotriva dezvoltatorului imobiliar Nordis Management la un Comisariat din Regiunea București – Ilfov, doar că într-un alt sens, *oamenii numiți politic la conducerea Autorității sunt într-un continuu conflict de interese, în a alege între interesul personal sau de grup și interesul public.*

*În mod dirijat și sistemic conducerea Autorității a realizat protecția instituțională a companiei Nordis, și chiar și luând la cunoștință de încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor a refuzat să acorde sprijinul necesar desfășurării acțiunilor de control, fiind interesată doar de aplicarea unei sancțiuni contravenționale formale de împiedicare a controlului și sesizarea organelor penale, fără rezultat concret pentru consumatori, fără a avea în vedere constatarea încălcărilor prevederilor legale privind protecția consumatorilor, dispunerea de măsuri de limitare a consecințelor nerespectării prevederilor legale și măsuri de remediere în cazul consumatorilor afectați de încălcarea prevederilor legale, în conformitate cu principiul eficienței și eficacității și principiul orientării către cetățean, principii de exercitare a funcției publice prevăzute de Codul administrativ.*

Conducerea Autorității a continuat să protejeze compania Nordis în condițiile în care am participat în cadrul acțiunilor de control începând cu data de 04.11.2024 și cunoșteau faptul că sunt avertizor în interes public și totuși nu a fost inițiat niciun demers pentru deblocarea acțiunilor de control.

În condițiile în care există interes public pentru verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari din cadrul companiei Nordis, conducerea Autorității a asistat impasibilă la sfidarea fără precedent a Autorității de către compania Nordis.

Dar asemenea conceptului „*too big to fail*” (*prea mare pentru a se prăbuși*) din sistemul financiar bancar și compania Nordis a fost „*prea mare pentru a fi verificată*”, în ceea ce privește respectarea legislației privind protecția consumatorilor.

Dacă ar exista implementată o reglementare de activare a unui „*plan roșu*” în cazul anumitor evenimente ce țin de protecția consumatorilor, cu siguranță un asemenea plan ar fi trebuit a fi activat în cazul companiei Nordis, dar  *timpul a trecut fără ca conducerea Autorității, să acționeze în vederea îndeplinirii atribuțiilor legale ale Autorității, deși conducerea a fost informată privind încălcările grave ale legislației privind protecția consumatorilor realizate de compania Nordis și privind prejudiciul creat consumatorilor estimat la cel puțin 442 milioane lei.*

Președintele interimar al Autorității a fost ocupat în luna noiembrie 2024 să promoveze „*calea sigură*” pentru România, realizând campanie electorală cu încălcarea legii, decât să coordoneze acțiunile de control efectuate în cadrul companiei Nordis ignorând interesul public enorm generat de intrarea în insolvență a dezvoltatorului imobiliar Nordis Management Srl.

Prejudiciul de 23,5 milioane lei creat consumatorilor în cursul anului 2024 doar de compania Nordis Mamaia Srl, prin încasarea avansurilor de la consumatori, ar fi putut fi evitat dacă conducerea Autorității ar fi acționat tardiv chiar și la începutul anului 2024.

Iar întregul prejudiciu creat consumatorilor ar fi fost posibil să fie evitat dacă ar fi fost desfășurată temeinic o singură acțiune de control tematică la compania Nordis Management Srl în cursul anului 2021 și bineînțeles dacă conducerea Autorității ar fi asigurat întreg sprijinul necesar având în vedere amploarea încălcărilor legale.

Supravegherea ar fi ajutat dar este inexistentă în cadrul Autorității, în viziunea conducerii acțiunea de supraveghere fiind identică cu acțiunea de control.

Prejudiciul ar fi putut evitat doar dacă conducerea Autorității ar fi acționat folosind pârghiile legale pe măsura îndrăznelii cu care reprezentanții companiei Nordis au realizat

încălcarea legii, folosind în scop străin obiectului de activitate zeci de milioane de lei plătiți de consumatori pentru construirea imobilelor și încheierea contractelor de vânzare.

Companie care îndrăznește să afirme public că *povestea Nordis este dovada unei ambiții de a dezvolta ceva fără precedent în România, într-adevăr fără precedent dar prin prisma gravității încălcării legii și a protecției instituționale de care a beneficiat compania Nordis.*

Din păcate instituțiile publice înțeleg în general să uzeze de „*forța legii*” doar în cazul celor care respectă legea, care sunt pasibili de privarea libertăți chiar și pentru fapte minore, nu și pentru cei care pentru care fărădelegea reprezintă lege.

Cel puțin în prezent în domeniul dezvoltatorilor imobiliari fărădelegea este mai puternică decât legea, în prezent neexistând nicio prevedere legală prin care consumatorii să fie protejați în fața unei încălcări ale legii precum cea realizată de către compania Nordis, orice măsură sau sancțiune complementară dispusă de Autoritate pentru recuperarea prejudiciului sau limitarea acestuia poate fi suspendată ca urmare a plângerii contravenționale iar prejudiciul poate fi recuperat de către organele de cercetare penală, dacă va fi recuperat și pe această cale.

Reprezentanții Statului ignoră faptul că pentru oameni este mai puțin importantă aplicarea sancțiunilor contravenționale sau privarea de libertate a celui care a încălcat legea ci *remedierea rapidă a încălcărilor legale și recuperarea rapidă și pe cât posibil integrală a prejudiciului dacă este cazul.*

În cursul unei recente acțiuni de control tematice privind verificarea respectării prevederilor legale de către dezvoltatorii imobiliari s-a constatat la un mare dezvoltator imobiliar o practică comercială incorectă privind termenul de recepție al apartamentelor și de încheiere a contractului de vânzare, existând întârzieri nejustificate de 5 ani de zile în condițiile în care promisiunile de vânzare-cumpărare au fost încheiate începând cu anul 2019 iar termenul de recepție stabilit prin contract a fost în cursul anului 2020. Acțiunea de control urmează să se încheie curând inclusiv prin aplicarea unei sancțiuni complementare în conformitate cu prevederile Legii nr. 363/2007, dar plângerea împotriva procesului verbal de constatare a contravenției va suspenda executarea sancțiunii complementare astfel încât în lipsa prevederilor legale *Autoritatea nu poate veni în sprijinul consumatorilor în mod real și eficient conform rolului social al Autorității.*

*Autoritatea nu și-a îndeplinit rolul activ prevăzut prin lege, de Autoritate Națională care acționează pentru protejarea drepturilor și intereselor consumatorilor și pentru combaterea practicilor comerciale incorecte, conducerea Autorității exercitându-și funcția publică de conducere fără a avea în vedere prioritatea interesului public și buna credință, principiile prevăzute de art. 368 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ.*

*Conducerea Autorității a înțeles să-și exercite atribuțiile într-un mod corupt, în sensul abdicării de la datorie, protejând interesele companiei Nordis în detrimentul intereselor consumatorilor și asigurând protecția instituțională a companiei Nordis în crearea unui prejudiciu consumatorilor estimat la cel puțin 442 milioane lei.*

Conducerea Autorității a acționat cu nerespectarea prevederilor art. 430 din Codul administrativ conform cărora *funcționarii publici au obligația ca prin actele și faptele lor să promoveze supremația legii, să respecte Constituția și legile țării, statul de drept, drepturile și libertățile fundamentale ale cetățenilor în relația cu administrația publică,*

*precum și să acționeze pentru punerea în aplicare a dispozițiilor legale în conformitate cu atribuțiile care le revin, cu aplicarea normelor de conduită care rezultă din îndatoririle prevăzute de lege.*

Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor, în calitate de Autoritate a Statului ce are ca atribuție principală controlul respectării dispozițiilor legale privind protecția consumatorilor și apărarea drepturilor legitime ale acestora, a protejat interesele companiei Nordis în detrimentul intereselor consumatorilor din România, cu încălcarea principiului *legalității și a buneii administrări*.

Cel puțin prin poziționarea lângă o arteră într-o zonă turistică, complexul imobiliar Nordis Mamaia va rămâne în amintirea oamenilor ca simbol al lăcomiei și al corupției, și ca dovadă a eșecului Statului în a-și îndeplini rolul social de a fi în slujba oamenilor și a adevărului sintagmei "stat eșuat" folosită de ultimul conducător al Statului ...

În sprijinul celor prezentate anexez Nota de fundamentare.

Funcționar public,  
Dumitru Manțu

Data,  
26 februarie 2025