

IAZ-ის სასათბურე
კლასტერის განვითარების
პროექტი:

განაცხადი წინადადების
მიღებაზე (RFP)

თბილისი, საქართველო. 1 ნოემბერი, 2021
ინიციატორები/მრჩევლები:



სარჩევი

მოწვევა წინადადებების მიღებაზე (RfP) შედგება ორი განუყოფელი ნაწილისგან, კერძოდ, “RfP დოკუმენტი” (ეს ნაწილი) და “RfP დანართები” (დეტალებისთვის, გთხოვთ, იხილოთ გვერდი 42). ორივე ნაწილი, RfP -ის ზოგადი დებულებების და პირობების და ტერმინთა განმარტების ჩათვლით, წაკითხული უნდა იქნეს შესაბამის დოკუმენტებთან ერთად, როგორც ეს ნაჩვენებია 43-ე გვერდზე.



შესავალი	3	• სს CLC – 2022 წლის პრიორიტეტული პროექტი	24
• MEPA-ს პოლიტიკის მიზნები	4	• სს IAZ აგროენერგია და კომუნალური სერვისი	25
• კარგი დრო საქართველოში ინვესტირებისთვის	5	გასაყიდი და იჯარით გასაცემი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები	26
• გაეროს მდგრადი განვითარების მიზნები	6	• IAZ-ის ტერიტორიაზე გასაყიდი და იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთების განლაგება	27
იმერეთის რეგიონი	7	• სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები გასაყიდად და იჯარით	28
• იმერეთის რეგიონი – მიმოხილვა	8	• სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გაყიდვა	29
• იმერეთი – შერჩეული ლოკაციის სარგებლიანობა	9	• სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარა	30
შესაძლებლობები	10	განვითარების ფაზები და შემაჯამებელი გრაფიკი	31
• რატომ უნდა განახორციელოთ ინვესტიცია IAZ-ის GHCD პროექტში	11	• წყალტუბოს საწარმოო ნაკვეთის განვითარების ფაზები	32
• რატომ უნდა განახორციელოთ მაღალი/საშუალო ტექნოლოგიის მესათბურე ფერმერებმა ინვესტიცია IAZ-ში	12	• ბაღდათის საწარმოო ნაკვეთის განვითარების ფაზები	33
• დადგენილი მექანიზმი უცხოელი ინვესტორებისთვის	13	• IAZ-ის GHCD პროექტის განვითარების ვადები	34
• რა სარგებელს მიიღებენ დაბალი ტექნოლოგიის მესათბურე ფერმერები IAZ GHCD-სგან	14	RfP პროცესი	35
• რატომ უნდა განახორციელოთ სოფლის მეურნეობის O&M კომპანიებმა ინვესტიცია IAZ-ში	15	• IAZ-ის პოტენციურ აპლიკანტებთან შეხვედრა	36
• რატომ უნდა განახორციელოთ სასოფლო-სამეურნეო მიწის აქტივთა მართვის კომპანიებმა ინვესტიცია IAZ-ში	16	• RfP პროცესი და ვადები	37
• რატომ უნდა განახორციელოთ აგრომასალების მომწოდებელმა კომპანიებმა ინვესტიცია IAZ-ში / სხვა დამხმარე ბიზნესები	17-18	• RfP განაცხადის წარდგენის პროცესი	38
მიწისა და საინვესტიციო შეთავაზებები	19	მფლობელი და უფლებამოსილი სტრუქტურები / საკანონმდებლო ჩარჩო	39-40
• RfP-ს მიწისა და საინვესტიციო შეთავაზება	20	გარემოსდაცვითი საკითხები	41
• შპს იმერეთის აგრო ზონის (IAZ) განვითარების გეგმა	21	საკონკურსო დანართები	42
• IAZ-ის მომსახურების სივრცეში (SG) გაწეული სერვისები	22	დანართები	43
• HTDC – 2022 წლის პრიორიტეტული პროექტი	23	კომუნიკაცია	44

შესავალი



MEPA-ს პოლიტიკის მიზნები



საქართველოს გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მთავარი მიზანია მხარი დაუჭიროს გარემოს დაცვის, სოფლის მეურნეობის და სასოფლო ცხოვრების განვითარების სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავებას და განხორციელებას.

მთავარი სტრატეგიული დოკუმენტი:

საქართველოს სოფლის მეურნეობის და სასოფლო ცხოვრების განვითარების სტრატეგია 2021-2023, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 20 დეკემბრის დადგენილებით. ეს არის სამინისტროს პოლიტიკის სახელმძღვანელო დოკუმენტი სოფლის მეურნეობის და სასოფლო ცხოვრების განვითარების სფეროში.

სტრატეგიის ხედვა

მდგრადი განვითარების პრინციპების საფუძველზე ეკონომიკური შესაძლებლობების გამრავალფეროვნება/განვითარება სოფლად, სოციალური მდგომარეობის და ცხოვრების დონის გაუმჯობესება.

სტრატეგიის მიზნები:

კონკურენტული სასოფლო-სამეურნეო და არა სასოფლო-სამეურნეო სექტორები.

ბუნებრივი რესურსების მდგრადი გამოყენება, ეკო-სისტემის შენარჩუნება, კლიმატურ ცვლილებებთან ადაპტაცია.

საკვების/ცხოველის საკვების უსაფრთხოების, ვეტერინარული და მცენარეთა დაცვის ეფექტური სისტემები.

მიზანი 1 - კონკურენტული სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო სექტორები მიზნები:

- ფერმერების და მეწარმეების ცნობიერების/ცოდნის ამაღლება;
- სოფლის მეურნეობისა და არასასოფლო-სამეურნეო ღირებულებათა ჯაჭვის განვითარება, გაფართოების, ინოვაციური ტექნოლოგიების, საწარმო გაერთიანებებთან თანამშრომლობის და მხარდაჭერის საშუალებით; სხვადასხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებზე წვდომის გაზრდით;
- ფერმერების/მეწარმეების ბაზარზე ინტეგრირების მხარდაჭერა;
- ახალგაზრდა ფერმერების და მეწარმეების სტიმულირება სოფლად;
- ინფრასტრუქტურაზე და სერვისებზე წვდომის გაზრდა;
- სარწყავი და სადრენაჟე სისტემების გაუმჯობესება
- სოფლის ტურიზმის და შესაბამისი ტურისტული პროდუქტების განვითარება

მიზანი 2 - ბუნებრივი რესურსების მდგრადი გამოყენება, ეკო-სისტემის შენარჩუნება, კლიმატურ ცვლილებებთან ადაპტაცია

მიზნები:

- კლიმატზე მორგებული და ეკოლოგიურად ადაპტირებული სოფლის მეურნეობის პრაქტიკის გავრცელება;
- ეკოტურიზმის განვითარების მხარდაჭერა;
- ტყის რესურსების მდგრადი გამოყენება;
- ენერგო ეფექტური და განახლებადი ენერგიის ტექნოლოგიების და პრაქტიკის განხორციელების მხარდაჭერა;
- აგრო-ბიომრავალფეროვნების შენარჩუნება.

მიზანი 3 - საკვების/ცხოველის საკვების უსაფრთხოების, ვეტერინარული და მცენარეთა დაცვის ეფექტური სისტემები.

მიზნები:

- საქართველოს სანიტარული და ფიტოსანიტარული მარეგულირებელი კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან მიახლოება;
- ადგილობრივი და საექსპორტო ბაზრებისთვის მიწოდებული პროდუქტების სანიტარული და ფიტოსანიტარული სტანდარტების შესაბამისობის უზრუნველყოფა;
- ლაბორატორიული შესაძლებლობების განვითარება;
- ხარისხის უზრუნველყოფა სოფლის მეურნეობის საშუალებებით.

კარგი დრო საქართველოში ინვესტირებისთვის



სტრატეგიული ადგილმდებარეობა
ევროპისა და აზიის გზაჯვარედინზე

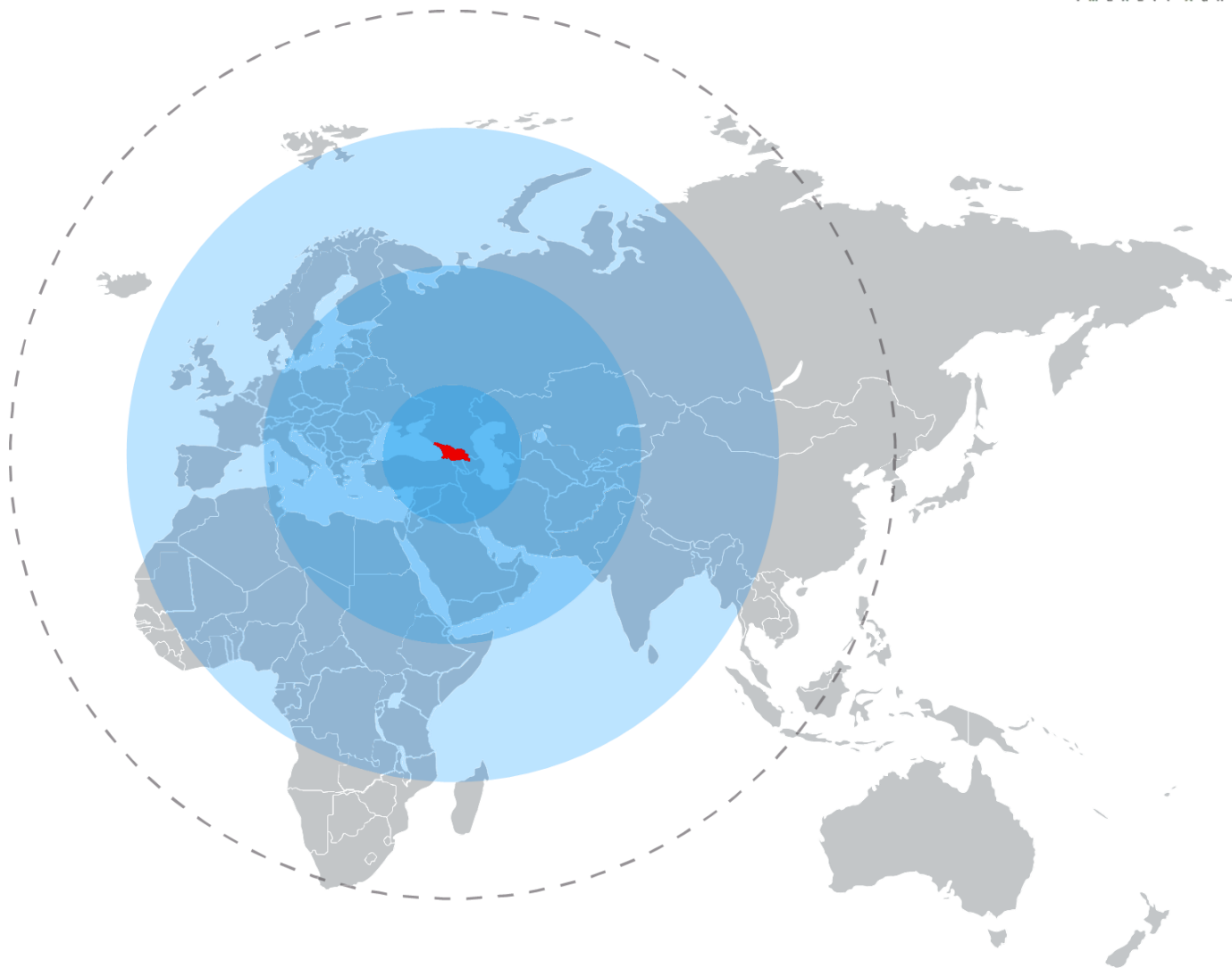


მე-7 ქვეყანა ბიზნესის კეთების სიმარტივით
(მსოფლიო ბანკის ბიზნესის კეთების სიმარტივის 2020 წლის
ანგარიში)



მე-3 უმცირესი საგადასახადო ტვირთის
მქონე ქვეყანა, მთლიანი საგადასახადო
განაკვეთით 9,9%
(მსოფლიო ბანკის ჯგუფი)

დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ
დანართი A – რატომ უნდა განახორციელოთ
ინვესტიცია საქართველოში, მომზადებული „Invest In
Georgia“-ს მიერ



IAZ ატარებს მდგრად სტრატეგიას, რომელიც სრულად შეესაბამება გაეროს მდგრადი განვითარების მიზნებს



დამატებითი დეტალებისთვის, გთხოვთ, იხილოთ დანართი B – IAZ-ის შესაბამისობა გაეროს მდგრადი განვითარების მიზნებთან

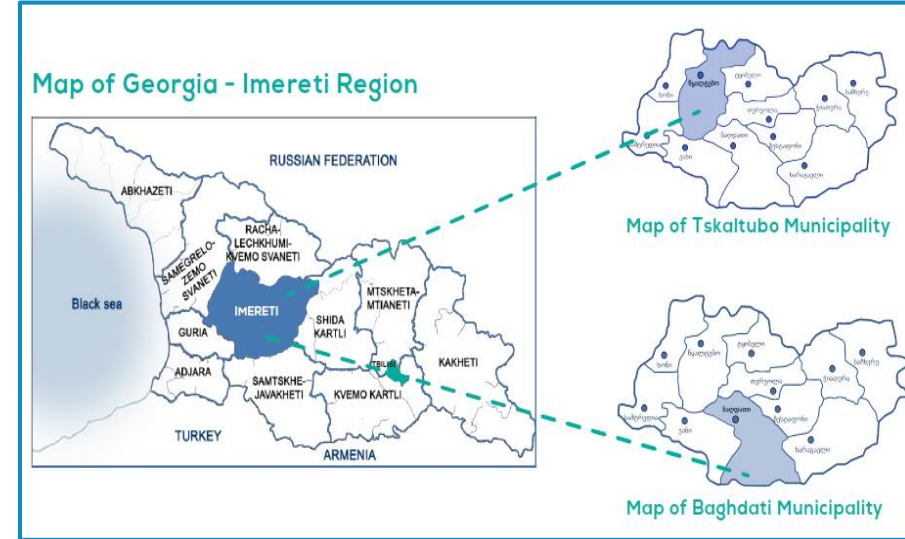
იმერეთის რეგიონი



იმერეთის რეგიონი - მიმოხილვა

• იმერეთის რეგიონი ერთ-ერთი ყველაზე გამორჩეულია საქართველოში სოფლის მეურნეობის წარმოების კუთხით. ეს რეგიონი უკვე დიდი ხანია ჩართულია საქართველოში სოფლის მეურნეობის ფართოდ გავრცელებული პროდუქტის (მწვანელი, კიტრი, პომიდორი და სხვა) წარმოებასა და რეალიზაციაში. იმერეთის რეგიონში 3,000 ზე მეტი კერძო სათბურის მფლობელია***, რაც ჯამურად შეადგენს 77,1 ჰა სასათბურე მეურნეობებს*, ხოლო 2019 წელს რეგიონში წარმოებული იქნა 18.1 ათასი ტონა ბოსტნეული და 5.3 ათასი ტონა მწვანელი (საქართველოში მწვანელის მთლიანი წარმოების 70%)*.

• ქვემოთ მოცემულ რუკაზე შეგიძლიათ იხილოთ ორი მიწის ნაკვეთი (159 ჰა წყალტუბოს მიწის ნაკვეთი და 61 ჰა ბაღდათის მიწის ნაკვეთი), სადაც მიმდინარეობს GHCD პროექტის განვითარება და მეზობელი სოფლები, სადაც მდებარეობს კერძო მესათბურე ფერმერების თემები, რომლებიც აღიარებულია UNIDO-ს მიერ***, როგორც კლასტერი.



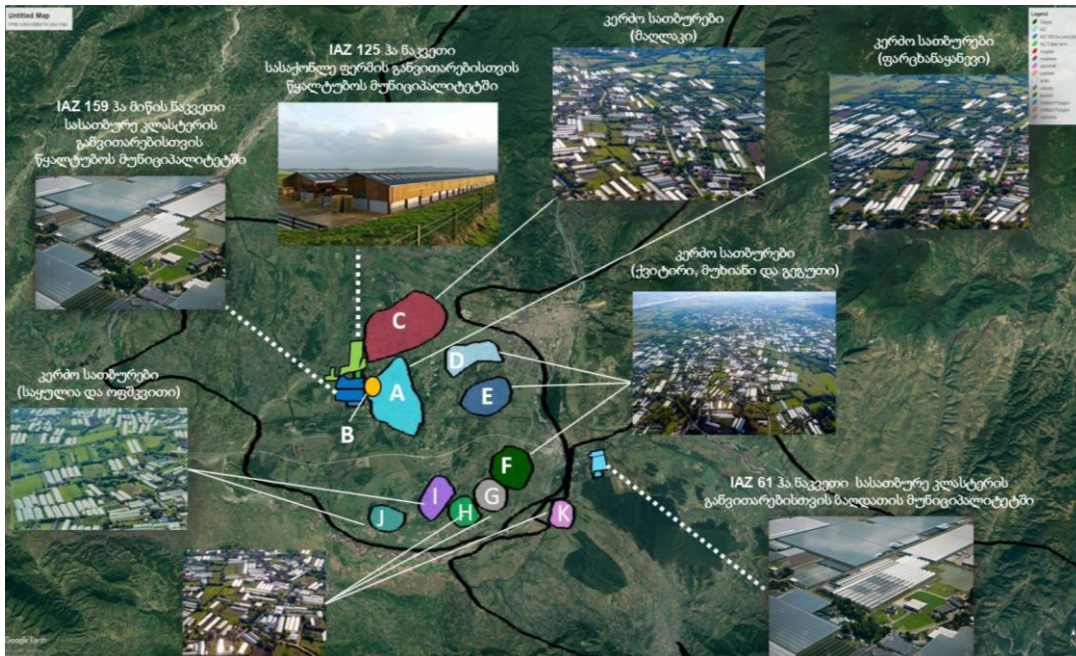
რუკაზე მონიშნულია მესათბურე ფერმერების თემები, რომლებიც აღიარებულია UNIDO-ს მიერ, როგორც კლასტერი.

3,000 მცირე ზომის, რამდენიმე საშუალო და ორი დიდი ზომის კომერციული სასათბურე მეურნეობა იმერეთში და 5,000-ზე მეტი ფერმერი, რომლებიც ჩართულები არიან წარმოებაში.***

* სათბურში მოყვანილი ბოსტნეულისა და მწვანელის MEPA-ს ჩამონათვალის თანახმად, რომელიც წარმოდგენილია პირველი ფაზის საბოლოო ანგარიშის დანართის სახით.

** საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის თანახმად.

*** UNIDO-ს მიერ იმერეთის რეგიონში ჩატარებული სასათბურე კლასტერის სადიაგნოსტიკო კვლევის თანახმად.



შერჩეული ღოკაციის სარგებლიანობა

ხელსაყრელი კლიმატური პირობები - უზრუნველყოფს ენერგოეფექტურობას ენერგიის მოხმარების შემცირებით სათბურის გაგრილებისა და გათბობისას:

- წვიმა თანაბრად ნაწილდება თვეებზე და წვიმიანი დღეების რაოდენობა თითქმის უტოლდება მშრალი დღეების რაოდენობას წლის განმავლობაში;
- თოვლიანი დღეების რაოდენობა მინიმალურია და შეადგენს მაქსიმუმ 1-5 დღეს ზამთრის პერიოდში. შესაბამისად, სათბურები შესაძლებელია აღიჭურვოს მხოლოდ პატარა დიამეტრის თოვლის ცხაურებით;
- მზიანი საათების რაოდენობა ზამთარში 6-8 საათსა და ზაფხულში 8-11 საათს შეადგენს;
- ქარის სიჩქარე არ აღემატება 2 Bft-ს მთელი წლის განმავლობაში;
- UV ინდექსი მერყეობს 2-იდან ზამთარში და 6-მდე ზაფხულის პერიოდში;
- ტენიანობის (RH) დონე იშვიათად ცდება 65% -იან ნიშნულს.

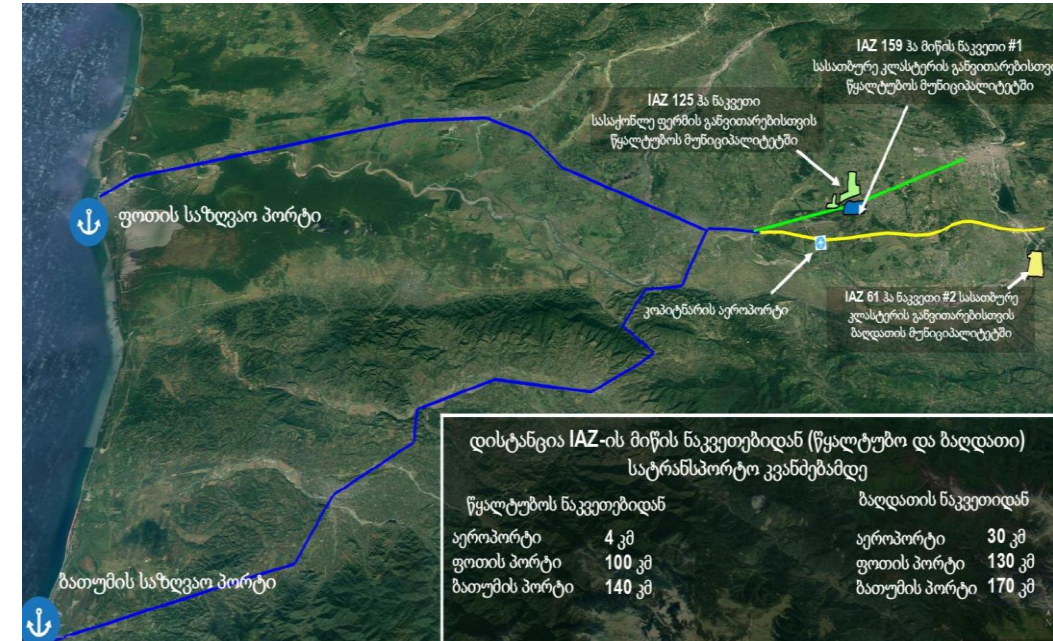
შესაბამისი მოცულობის ბუნებრივი აირისა და მაღალი ძაბვის ელექტროენერგიის მიწოდების წყაროების ხელმისაწვდომობა საწარმოო ტერიტორიის მიმდებარედ:

- მაღალი წნევის გაზსადენი, რომელიც გადის ადმოსავლეთ საქართველოდან დასავლეთ სანაპირომდე;
- საშუალო წნევის გაზსადენი, რომელიც ამარაგებს IAZ-ის მიმდებარე ქალაქებსა და სოფლებს;
- დაბალი წნევის გაზსადენი, რომელიც ანაწილებს გაზს ქალაქებში და სოფლებში;
- IAZ-ის გარშემო განლაგებულია ელექტროენერგიის გადამცემი ხაზები (240 კვტ, 100 კვტ და 10 კვტ), რომლებზედაც შესაძლებელია ტრანსფორმატორების მიერთება ტენანტების (მიწის მესაკუთრე ან მოიჯარე) ნაკვეთებისთვის.

მიწის ნაკვეთის ხელსაყრელი მახასიათებლები:

- მიწის ნაკვეთის ვაკე ზედაპირი (ამცირებს მიწის მოსწორებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს);
- კარგად დრენირებული, არაჭაობიანი, სტაბილური სტრუქტურის გრუნტი (თიხისა და ტორფის გარეშე);
- წყლის ბუნებრივი დრენაჟი ზედაპირულ წყლის ობიექტებზე (დატბორვის თავიდან ასაცილებლად);
- არ არსებობს მიწისქვეშა გამოქვაბულები და წყლის ნაკადები (გრუნტის ჩავარდნის რისკი);
- არ არის სეისმურად აქტიური (მიწისძვრები, ვულკანები);
- IAZ-ის ნაკვეთების სრული გეოლოგიური კვლევა ხელმისაწვდომია მოთხოვნისამებრ.

IAZ-ის საწარმოო ტერიტორიის ღოკაცია



შესაძლებლობები



რატომ უნდა განახორციელოთ ინვესტიცია IAZ-ის GHCD პროექტში



- ეს არის უნიკალური შესაძლებლობა, განახორციელოთ ინვესტიცია ცენტრალიზებულად მართულ, სრული მომსახურებით უზრუნველყოფილ 220 ჰა სასათბურე მეურნეობის კლასტერის განვითარებაში;
- MEPA და საქართველოს მთავრობის მიერ ინიცირებული პროექტი სრულ თანხვედრაშია UN-ის განვითარების მიზნებთან, რომლებსაც მხარს უჭერენ გლობალური განვითარების სააგენტოები;
- მდებარეობს დასავლეთ საქართველოში, იმერეთის რეგიონში, რომელიც გამორჩეულია იდეალური კლიმატით და ნოყიერი ნიადაგით;
- ფაზა 1-ში უზრუნველყოფს სრულად მომზადებულ მიწის ნაკვეთზე 5.2 ჰა ფართობის ტერიტორიის გამოყოფას დაბალ-ტექნოლოგიური სათბურებისთვის (ცელოფანის, ბადის და გვირაბის ტიპის სათბურების ჩათვლით) და 26.8 ჰა ფართობის ტერიტორიის გამოყოფას მაღალ და საშუალო ტექნოლოგიური სათბურებისთვის, სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სრული ჯაჭვის განვითარებისთვის;
- გარანტირებული, მისაერთებლად გამზადებული მაღალი სიმძლავრეების კომუნალური მომსახურების, ელექტროენერგიის, გაზის და წყლის/დრენაჟის კონკურენტუნარიან ფასად მიწოდება. მომსახურების მენეჯმენტს სრულად უზრუნველყოფს IAZ ან/და IAZ-ის შვილობილი კომპანიები;
- მხარდაჭერილია დამხმარე ბიზნესების ფართო სპექტრის მიერ, აგრომასალების მომწოდებელი კომპანიების და მეზღოების სასწავლო და სადემონსტრაციო ცენტრის (HTDC) ჩათვლით;
- უზრუნველყოფს პროდუქციის წარმატებულ გაყიდვებს, შემგროვებელი, შესანახი და მასერტიფიცირებული ობიექტების მეშვეობით, ეროვნულ და გლობალურ საექსპორტო ლოგისტიკურ საშუალებებზე მარტივი წვდომით;
- სთავაზობს უცხოელ ინვესტორებს სრულად განვითარებული და სერვისებით სრულად უზრუნველყოფილი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის შესყიდვის იშვიათ შესაძლებლობებს, წინასწარ განსაზღვრული მექანიზმის გათვალისწინებით.

რატომ უნდა განახორციელონ მაღალი/საშუალო ტექნოლოგიის მესათბურე ფერმერებმა ინვესტიცია IAZ-ში



წყალტუბოსა და ბაღდათში IAZ-ის საწარმოო ტერიტორიაზე ჯამურად 152.2 ჰა მიწის ნაკვეთი გამოიყო პოტენციური ინვესტიციებისათვის. პროექტის ფარგლებში შემუშავდა შემდეგი ინსენტივები პოტენციური ინვესტიციების მოსაზიდად:

უნიკალური სამართლებრივი და ფინანსური ბაზა უცხოელი ინვესტორებისთვის:

- ✓ სასურველი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ყიდვა და 100%-იანი საკუთრების მოპოვება;
- ✓ სასურველი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის გრძელვადიანი იჯარით სარგებლობაში აღება;
- ✓ სხვადასხვა ფინანსური და სამართლებრივი სტრუქტურირების შესაძლებლობები ადგილობრივად წარმოდგენილ IFI-ებთან და/ან ბანკებთან თანამშრომლობით.

შემოთავაზებული მიწის ნაკვეთები:

- ✓ ორივე საწარმოო ნაკვეთი საკმაოდ ახლოს მდებარეობს ადგილობრივ და აღმოსავლეთ ევროპის ბაზრებთან;
- ✓ ორივე მიწის ნაკვეთი ახლოს მდებარეობს ეროვნულ გზატკეცილთან, რკინიგზასთან, აეროპორტთან და საზღვაო პორტებთან.

სრულად განვითარებული ინფრასტრუქტურა და ხელმისაწვდომი ენერგიის წყაროები:

- ✓ ეროვნული გზატკეცილიდან წყალტუბოს მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი 7მ სიგანის ბეტონის გზა და ბაღდათის მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი 7მ სიგანის ასფალტის გზა;
- ✓ 7მ და 5მ სიგანის ინდივიდუალურ ნაკვეთებამდე მისასვლელი შიდა გზები;
- ✓ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა ორივე საწარმოო ტერიტორიაზე;
- ✓ ჯამურად 40,000 მგვტ-ზე მეტი ელექტროენერგიის ხელმისაწვდომობა IAZ-ის ორივე საწარმოო ტერიტორიაზე, ინდივიდუალური მოთხოვნის საფუძველზე;
- ✓ ჯამურად 40 მლნ მ3 გაზის ხელმისაწვდომობა IAZ-ის საწარმოო ნაკვეთზე, ინდივიდუალური მოთხოვნის საფუძველზე;
- ✓ სარწყავი წყლით მომარაგება IAZ-ის წყლის ქაბურღილებიდან.

წყალტუბოს საწარმოო ტერიტორიაზე IAZ-ის მიერ შემოთავაზებული „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით სერვისების მიღების შესაძლებლობა:

- ✓ კომუნალური მომსახურების და IAZ O&M სერვისების მოწოდება წყალტუბოსა და ბაღდათის საწარმოო ნაკვეთებისთვის;
- ✓ ხარისხის სერტიფიკატის მიღება სხვადასხვა ბაზარზე არსებული საექსპორტო მოთხოვნების შესაბამისად;
- ✓ სურსათის ეროვნული სააგენტოს (NFA) მიერ გაცემული ფიტოსანიტარიული სერტიფიკატის მოპოვება;
- ✓ იმპორტ-ექსპორტის დეკლარაციები;
- ✓ იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრიდან სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მიღება;
- ✓ IAZ-ის მხარდაჭერა სხვადასხვა სახელმწიფო ინსტიტუტთან თანამშრომლობაში, IAZ O&M სერვისების მოწოდების უზრუნველყოფით.

კოოპერაციისა და/ან სინდიკატის შესაძლებლობები:

- ✓ IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრებთან და IAZ-ის სხვა ტენანტებთან, ადგილობრივ ბაზარზე იმპორტირებული პროდუქციის ჩანაცვლების მიზნით;
- ✓ IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრებთან და IAZ-ის სხვა ტენანტებთან, წარმოებისთვის საჭირო შემოტანილი (outsourcing) პროდუქტების (მაგ. ნერგების და ა.შ.) მოპოვების მიზნით;
- ✓ IAZ-ის სხვა ტენანტებთან წარმოების სინდიკატია, საექსპორტო და/ან ადგილობრივი ბაზრების მოთხოვნის შესაბამისი პროდუქციის მოცულობის მისაღწევად.



დადგენილი მექანიზმი უცხოელი ინვესტორებისთვის



- უცხოელ ინვესტორებს უფლება აქვთ შეიძინონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მხოლოდ საინვესტიციო გეგმის წარდგენის შემდგომ, რომელსაც განიხილავს მიწის სააგენტო და MEPA და ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა;
- უცხოელი ინვესტორები ვალდებული არიან, დააფუძნონ/შეიძინონ იურიდიული პირი საქართველოში იმისათვის, რომ მოიპოვონ საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე;
- 2021 წლის მაისში გამოცემული საქართველოს მთავრობის დადგენილება ითვალისწინებს გამჭვირვალე და სათანადოდ განსაზღვრულ განაცხადის წარდგენის და დამტკიცების მექანიზმებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებში უცხოელების მიერ ინვესტიციების განხორციელებისათვის;
- დამტკიცება დამოკიდებულია, მათ შორის, ინვესტიციის მიერ სოფლის მეურნეობის დარგში ღირებულებათა ჯაჭვის შექმნასა და 80% საქართველოს მოქალაქეების დასაქმებაზე;
- კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს რაიმე გარანტიას კონკრეტული საინვესტიციო გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით;
- რამდენიმე ეტაპიანი განხილვის და დამტკიცების პროცესი, რომელიც მაქსიმუმ სრულდება ოთხი თვე და 14 დღის განმავლობაში;
- მომსახურების საზღაური შეადგენს ინვესტირებული თანხის 1%-ს, მაგრამ არაუმეტეს 30,000 ლარისა;
- საინვესტიციო გეგმის დამტკიცებისას მიწის სააგენტოსთან საბოლოო შეთანხმების მოპოვების მიზნით წარდგენილ უნდა იქნას საბანკო გარანტია საინვესტიციო თანხის 2%-ის ოდენობით;
- დამტკიცების შემდგომ ხორციელდება ზედამხედველობა პროექტის განხორციელების პროცესზე და ჯარიმების დაკისრება საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის;
- აღსანიშნავია, რომ საქართველოში სოფლის მეურნეობის სექტორის განვითარება არის საქართველოს მთავრობის და MEPA-ს პრიორიტეტი, როგორც აღწერილია წინამდებარე დოკუმენტის მე-4 სლაიდზე;
- სასათბურე კლასტერის პროექტი მხარდაჭერილია MEPA-ს მიერ, რომელიც ასევე მონაწილეობს საინვესტიციო გეგმის დამტკიცების პროცესში;
- სასათბურე კლასტერის პროექტის მნიშვნელობა და შინაარსი ქმნის ხელსაყრელ გარემოს კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული მიმზიდველი საინვესტიციო გეგმების დამტკიცებისთვის.

შენიშვნა: შესაბამისი ქართული კანონების, დადგენილებების და რეგულაციების ინგლისურენოვანი თარგმანი წარმოდგენილია არაქართული ინვესტორებისათვის. გთხოვთ, იხილოთ სლაიდი 43 შესაბამისი კანონების, ბრძანებებისა და რეგულაციების გასაცნობად.

რა სარგებელს მიიღებენ დაბალი ტექნოლოგიის მესათბურე ფერმერები IAZ GHCD-სგან



2021 წლის მაისის კვლევით, UNIDO-მ დაადასტურა, რომ IAZ-ი წარმოადგენს სასათბურე კლასტერს, რომელიც წყალტუბოს მუნიციპალიტეტში აერთიანებს 5,000-ზე მეტ დაბალი ტექნოლოგიის მესათბურე ფერმერს, რომლებიც სეზონურად აწარმოებენ მწვანილს, ბოსტნულსა და კენკრას 77.1* ჰა არაენერგოეფექტურ დაბალ-ტექნოლოგიურ სასათბურე მეურნეობებში.

უნიკალური სამართლებრივი და ფინანსური ინსტიტუტები IAZ-ის კლასტერის წევრი დაბალი ტექნოლოგიის მესათბურე ფერმერებისთვის:

- ✓ IAZ-ის სხვა ტენანტებთან ერთად ამხანაგობის, კოოპერატივების ან/და ერთობლივი საწარმოების შექმნა, შემოთავაზებული დაფინანსების მოზიდვის შესაძლებლობებთან წვდომის გაზრდის მიზნით;
- ✓ საერთაშორისო ფერმერებთან ან/და აგრომასალების მომწოდებელ კომპანიებთან საქმიანობის სინდიკაცია და თანხვედრა;
- ✓ RDA-ს, „აწარმოე საქართველოში“, DA-ს და სხვა ინსტიტუტების მიერ შემოთავაზებული დაბალი ან/და საშუალო ტექნოლოგიური სასათბურე მეურნეობების განვითარების მხარდაჭერ პროგრამებზე წვდომა.

შემოთავაზებული მიწის ნაკვეთები:

- ✓ ორივე საწარმოო ნაკვეთი საკმაოდ ახლოს მდებარეობს ადგილობრივ და აღმოსავლეთ ევროპის ბაზრებთან;
- ✓ ორივე მიწის ნაკვეთი ახლოს მდებარეობს ეროვნულ გზატკეცილთან, რკინიგზასთან, აეროპორტთან და საზღვაო პორტებთან;
- ✓ სარწყავი წყლით მომარაგება IAZ-ის წყლის ქაბურღილებიდან;
- ✓ შესაბამისი ენერგიის წყაროების ხელმისაწვდომობა ინდივიდუალურად საწარმოო ნაკვეთებისთვის.

წყალტუბოს საწარმოო ტერიტორიაზე IAZ-ის მიერ შემოთავაზებული „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით სერვისების მიღების შესაძლებლობა:

- ✓ კომუნალური მომსახურების და IAZ O&M სერვისების მოწოდება წყალტუბოსა და ბაღდათის საწარმოო ნაკვეთებისთვის;
- ✓ ხარისხის სერტიფიკატის მიღება სხვადასხვა ბაზარზე არსებული საექსპორტო მოთხოვნების შესაბამისად;
- ✓ სურსათის ეროვნული სააგენტოს (NFA) მიერ გაცემული ფიტოსანიტარიული სერტიფიკატის მოპოვება,
- ✓ იმპორტ-ექსპორტის დეკლარაციები;
- ✓ იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრიდან სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მიღება;
- ✓ IAZ-ის მხარდაჭერა სხვადასხვა სახელმწიფო ინსტიტუტთან თანამშრომლობაში, IAZ-ის O&M სერვისების მიწოდების უზრუნველყოფით.

(HTDC) მეზაღვების სასწავლო და სადემონსტრაციო ცენტრი წყალტუბოს საწარმოო ტერიტორიაზე:

- ✓ სხვადასხვა სასათბურე ტექნოლოგიების მომწოდებელ კომპანიებზე წვდომა;
- ✓ სხვადასხვა აგრომასალების მომწოდებელ კომპანიებზე წვდომა;
- ✓ კერძო ან/და IAZ-ის ადგილობრივ და საერთაშორისო საკონსულტაციო სერვისებზე წვდომა;
- ✓ IAZ-ის იურიდიულ და ფინანსურ საკონსულტაციო სერვისებზე წვდომა;
- ✓ სწავლის და ცოდნის გაზიარების შესაძლებლობები.

(CLC) შემგროვებელი ლოგისტიკური ცენტრი წყალტუბოს საწარმოო ტერიტორიაზე:

- ✓ ბოსტნულის, მწვანილის, კენკრისა და ყვავილების შემგროვებელ ცენტრზე წვდომა.
- ✓ წარმოებისა და გაყიდვების დაგეგმვისთვის საჭირო CLC-ს მიერ წარმოებულ ბაზრის კვლევებზე და მონაცემებზე წვდომა;
- ✓ წარმოებისთვის საჭირო იმპორტირებული პროდუქციის ჩანაცვლების მიზნით (მაგ, ნერგების და ა.შ.), IAZ-ის სხვა ტენანტებთან თანამშრომლობა;
- ✓ საექსპორტო და ადგილობრივი ბაზრებისთვის პროდუქციის სასურველი მოცულობის მისაღწევად, IAZ-ის სხვა ტენანტებთან წარმოების სინდიკაციის შესაძლებლობა.



*IAZ-ის პირველი ფაზის საბოლოო ანგარიშში დანართის შესაბამისად.

რატომ უნდა განახორციელონ სასოფლო-სამეურნეო O&M კომპანიებმა ინვესტიცია IAZ-ში



- სრულ მენეჯმენტზე IAZ-თან გრძელვადიანი O&M კონტრაქტის გაფორმების უნიკალური შესაძლებლობა
- სასოფლო-სამეურნეო ინფრასტრუქტურის, განახლებადი ენერგიების, მობილობისა და მდგრადობის განვითარების უზრუნველსაყოფად შემოსული ინვესტიციების მართვა

- ადგილობრივ ფერმერებთან თანამშრომლობით, მაღალ და საშუალო ტექნოლოგიური სასათბურე მეურნეობების განვითარებაზე კონცენტრირება
- ენერგოგენერაციის საერთაშორისო ტენდენციებიდან სარგებლის მიღება
- მომავალზე გათვლილი ბიზნეს მოდელების განვითარებით საერთაშორისო ბაზრებზე სტრატეგიული ორიენტაციით სარგებლობის მიღება
- დამხმარე ბიზნესების ფართო სპექტრით და საკონსულტაციო სერვისებით უზრუნველყოფილი სოფლის მეურნეობის წარმოების დაგეგმარებისთვის, საბითუმო და საცალო გაყიდვებისთვის და ლოგისტიკისთვის იდეალური ადგილმდებარეობის სარგებლიანად გამოყენება არა მხოლოდ IAZ-ის ტენანტებისთვის, არამედ მიმდებარედ დასაქმებული 5,000-ზე მეტი ფერმერისთვის და მომიჯნავე რეგიონალური ბაზრებისთვის

- მთელი წლის განმავლობაში სოფლის მეურნეობის ცოცხალი პროდუქტის წარმოება და რეალიზაცია;
- სასოფლო-სამეურნეო აღჭურვილობისა და ტექნიკის სრული ხაზების, მათ შორის დიდი მანქანების, შიდა აღჭურვილობის და საირიგაციო ტექნოლოგიების შეთავაზება;
- საერთაშორისო ბაზრების განვითარება ქართული ცოცხალი პროდუქტისთვის საშუალოზე მაღალი ზრდის პოტენციალით;
- ინვესტირება სოფლის მეურნეობის მოდერნიზაციაში, გაციფროვნების გზით სოფლის მეურნეობის პროდუქტიულობის გაზრდის მიზნით ქვიანი ფერმერული მეურნეობის და მომავალზე ორიენტირებული და ურთიერთ ფუნქციონირებადი ფერმის მართვის სისტემებით, ციფრული სავაჭრო პლატფორმების და ბაზრების შექმნის ჩათვლით.

- საუკეთესო პრაქტიკის (best in class) და კარგი კორპორატიული მმართველობის დამყარება, ინვესტიციის განხორციელება და ადგილობრივ ფერმერებთან პარტნიორობებში პორტფოლიოს დივერსიფიკაციისთვის. „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით სერვისების მიღების შეთავაზებით შესყიდვების ბაზის გაფართოება და ასევე, ხილისა და ბოსტნულის ასორტიმენტის დივერსიფიკაციით ფერმერებისთვის ფინანსებზე და ღირებულებაზე ორიენტირებულ მხარდაჭერაზე უკეთესი წვდომის უზრუნველყოფა;
- სათბურეებში გაზის ნამწვავის შემცირება, ადგილობრივ სოფლის მეურნეობაში CO2- კარბონ კრედიტის ინსტრუმენტის ინტეგრირება
- წყლის და ელექტროენერგიის მოხმარების მაღალი ინტენსივობის მინიმიზაცია
- გლობალური პორტფოლიოს დივერსიფიკაცია მაღალი ხარისხის სასოფლო-სამეურნეო ქონებით (assets), მიკროდინამიკითა და ადგილობრივი დამხმარე ინსტრუმენტებით სარგებლის მიღების პოტენციალი, ცოდნის გაზიარება ადგილობრივ გუნდებსა და ინსტიტუციურ მენეჯმენტს შორის, შესაბამისობის გაზრდისთვის და რისკების მართვის გაუმჯობესებისთვის, საერთაშორისო ბაზრების კავშირების გაღრმავების მიზნით

რატომ უნდა განახორციელონ სასოფლო-სამეურნეო მიწის აქტივების მართვის კომპანიებმა ინვესტიცია IAZ-ში



უნიკალური სამართლებრივი და ფინანსური ბაზა მსხვილი საერთაშორისო ინვესტიორებისთვის:

მხოლოდ სასაბურთე კლასტერის განვითარების მიზნებისთვის განკუთვნილი 220 ჰა IAZ-ის მიწის შეძენის, მართვის და ფლობის, შესაძლებლობა

ადგილობრივად წარმოდგენილ სხვადასხვა საერთაშორისო ინსტიტუტებთან და განვითარების სააგენტოებთან, MEPA-სთან, RDA-სა და „აწარმოე საქართველოში“-სთან მდგრადი ინვესტიციებისა და განვითარების პირობების შესახებ მოლაპარაკებების წარმართვის შესაძლებლობა

ორივე საწარმოო ნაკვეთი საკმაოდ ახლოს მდებარეობს ადგილობრივ და აღმოსავლეთ ევროპის ბაზრებთან; ორივე მიწის ნაკვეთი ახლოს მდებარეობს ეროვნულ გზატკეცილთან, რკინიგზასთან, აეროპორტთან და საზღვაო პორტებთან.

ინვესტიციის ჯამური მოცულობა აღემატება 200 მილიონ აშშ დოლარს; იდეალურად შეესაბამება არსებულ საერთაშორისო სასოფლო-სამეურნეო მიწის პორტფოლიოს მაღალი ზრდის და ღირებულების მაჩვენებლებით.

უნიკალური სამართლებრივი ბაზა

უნიკალური სამართლებრივი და ფინანსური ბაზა

რეგიონალურ ბაზარზე ლოგისტიკურ ქსელზე უნიკალური წვდომა

სასოფლო-სამეურნეო აქტივების მენეჯერების პორტფოლიოსთან შესაბამისობა



რატომ უნდა განახორციელონ აგრო-მასალების მომწოდებელმა კომპანიებმა ინვესტიცია IAZ-ში



წყალტუბოს IAZ-ის საწარმოო ტერიტორიაზე 1.1 ჰა მიწის ნაკვეთი გამოყოფილია მეზღვების სასწავლო და სადემონსტრაციო ცენტრის (HTDC) განვითარებისთვის. HTDC-ში აგრო-მასალების მომწოდებელი კომპანიები შეძლებენ თავიანთი პროდუქციის დემონსტრირებას და პოტენციური კლიენტებისთვის შეთავაზებას, გაყიდვების პერსონალისა და გამავრცელებლების გადამზადებას.

პოტენციური აგრო-მასალების მომწოდებელი კომპანიების და ინვესტორების IAZ HTDC-ში და IAZ-ის საწარმოო სივრცეში მოსაზიდად HTDC-ის პროექტის ფარგლებში შემუშავდა შემდეგი ინსენტივები:

უნიკალური სამართლებრივი და ფინანსური ბაზა უცხოელი ინვესტორებისთვის:

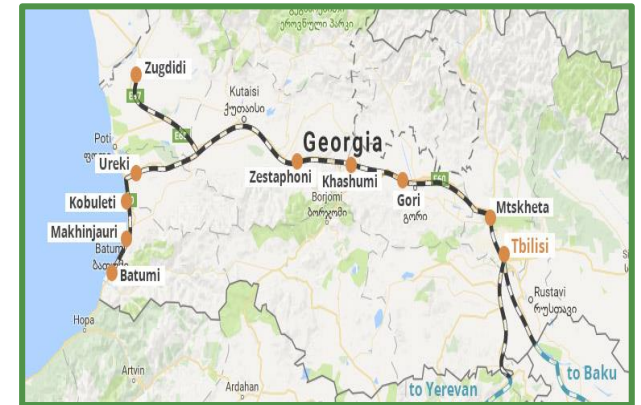
- ✓ ინვესტიციის განხორციელებით სრულად განვითარებული HTDC-ის თანამფლობელობის მოპოვების შესაძლებლობა, თავიანთი პროდუქტის დემონსტრირების და გაყიდვების ორგანიზებისთვის გაყიდვების პუნქტის შექმნის მეშვეობით;
- ✓ პოტენციური ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი და ხელმისაწვდომი პირობების შესაქმნელად, თავიანთი შეთავაზებების ადგილობრივ ფინანსურ ინსტიტუტებთან, DA-სთან, RDA-სა და MEPA-სთან სტრუქტურირების შესაძლებლობა;
- ✓ IAZ -ის მომსახურების სივრცეში (SG) საკუთარი პროდუქტის შესანახად, სასურველი სასაწყობე სივრცის იჯარით აღების შესაძლებლობა;
- ✓ IAZ SG-ში პოტენციური კლიენტებისთვის საკუთარი პროდუქტებისა და სერვისების შესათავაზებლად, სასურველი საოფისე სივრცის იჯარით აღების შესაძლებლობა.

ბაზრის არსებული მოთხოვნა და პოტენციურად დაინტერესებულ ბაზრებთან წვდომა

- ✓ არსებული მაღალი მოთხოვნა IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრებისგან (77.1 ჰა სასათბურე მეურნეობების მფლობელი 5,000-ზე მეტი ფერმერი, UNIDO-ს კვლევის თანახმად*);
- ✓ IAZ GHCD-ს ტენანტების მხრიდან მოსალოდნელი მაღალი მოთხოვნა მათ პროდუქტზე;
- ✓ რეგიონალურ ბაზრებზე, აზერბაიჯანის, სომხეთის და სხვა ბაზრების ჩათვლით, გაყიდვების შესაძლებლობებზე ადვილი წვდომა;
- ✓ ეროვნულ გზატკეცილთან, რკინიგზასთან, ორივე საზღვაო პორტთან და ქუთაისის აეროპორტთან სიახლოვე.

IAZ-ის მიერ შემოთავაზებული „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით სერვისის მიწოდება

- ✓ იმპორტის და ექსპორტის დეკლარაციებისთვის;
- ✓ რეექსპორტისთვის და რეგიონალურ და აღმოსავლეთ ევროპის ბაზრებზე გასასვლელად საჭირო სერტიფიკატების მისაღებად;
- ✓ იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრიდან სახელმწიფო რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაციის IAZ-ის წყალტუბოს საწარმოო ნაკვეთზე ადგილზე მიღების შესაძლებლობა;
- ✓ IAZ-ის მხარდაჭერა სხვადასხვა სახელმწიფო ინსტიტუტებთან თანამშრომლობაში, IAZ O&M სერვისების მოწოდების უზრუნველყოფით.



*გთხოვთ, იხილოთ UNIDO-ს 2021 წლის კვლევა

სხვა დამხმარე ბიზნესები



მიმოხილვა

- IAZ-ს აქვს ამბიცია, განახორციელოს საუკეთესო პრაქტიკის (best in class) სასათბურე კლასტერის განვითარების პროექტი, მართვით, ოპერირებით და ექსპლუატაციით უზრუნველყოს 220 ჰა ობიექტი, სადაც წარმოდგენილი იქნებიან IAZ, დამხმარე ბიზნესები, სასწავლო ცენტრი, ფერმერები და სასათბურე მეურნეობების ინვესტორები.
- მთლიანი პროექტის განუყოფელ ნაწილად IAZ განიხილავს „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით მომსახურების მიწოდებას IAZ-ის კლიენტებისთვის, დამხმარე ბიზნესების მონაწილეობით, ესენია:
 - კომუნალური მომსახურების კომპანიები;
 - ლოგისტიკის პროვაიდერები;
 - აგრო-მასალების მომწოდებელი კომპანიები;
 - ბანკები;
 - საცალო მოვაჭრეები.
- ლოგისტიკის, კომუნალური მომსახურების და ტრენინგ და განვითარების პროვაიდერებისთვის წარმოდგენილი შესაძლებლობები უფრო დეტალურად აღწერილია ამ RfP დოკუმენტში.

შემოთავაზებული კომერციული სტრუქტურა

- IAZ-ის ფარგლებში მოქმედი დამხმარე ბიზნესები განიხილება, როგორც ცალკე, ავტონომიური კომერციული ერთეულები. სპეციალურად მათთვის გამოყოფილია სივრცე IAZ-ის ცენტრალურ შესასვლელთან და სხვა მომსახურების ობიექტებთან ახლოს. ოპერატორებს აქვთ შესაძლებლობა, IAZ-ისგან შეისყიდონ ან იჯარით აიღონ მათთვის განკუთვნილი სივრცეები.

საკუთრების პირობები

- პროექტი განხორციელდება შესაბამისი საკუთრებისა და ხელმისაწვდომობის პირობების თანახმად, რომელიც იმოქმედებს როგორც პროექტის განვითარების, ასევე ოპერირების ფაზაში. დამხმარე ბიზნესების საქმიანობისთვის გამოყოფილია მიწის ნაკვეთი. გთხოვთ, იხილოთ საწარმოო ნაკვეთების საინფორმაციო სლაიდები, სადაც მოცემულია დეტალური ინფორმაცია შემოთავაზებული მიწის ნაკვეთების შესახებ.

ჩაბარებისთვის დადგენილი მოთხოვნები

- IAZ-ი დაასრულებს გარე ინფრასტრუქტურას და 2022 წლის გაზაფხულიდან 2024 წლამდე მიმდინარედ, ერთიმეორის მიყოლებით მოამზადებს RfP-ის ფარგლებში შემოთავაზებულ მიწის ნაკვეთებს, როგორც ეს განსაზღვრულია წინასწარი ბიზნეს გეგმის მე-3 ფაზაში;
- RfP ფაზის დასრულების შემდეგ, დამხმარე სერვისების მომწოდებელმა დაკონტრაქტებულმა კომპანიებმა უნდა უზრუნველყონ შესაბამისი სერვისების მიწოდება მიწის ნაკვეთების განვითარების პარალელურად, როგორც განსაზღვრულია IAZ-ის ფაზებში.

კომერციული განვითარების შესაძლებლობა

- სრული განვითარების ეტაპზე IAZ-ის ფარგლებში სასათბურე და ფერმერული ბიზნესების ოპერირებასთან პრივილეგირებული წვდომის გარდა, დამხმარე სერვისების პროვაიდერებს შეუძლიათ თავიანთი მომსახურება გაავრცელონ IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრ 5,000-ზე მეტ ფერმერზე და ფერმერთა დიასპორაზე იმერეთის რეგიონში.

მიწის და
საინვესტიციო
შეთავაზება



RfP მიწის და საინვესტიციო შეთავაზება



IAZ-ის RfP შემოთავაზებები ძალაშია 2021 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით

გასაყიდი სასათბურე ნაკვეთები 1 ჰა-დან 15 ჰა-მდე	ფაზა 1	ფაზა 2	ფაზა 3
მაღალი/საშუალო ტექნოლოგიური საწარმოო ნაკვეთი დაბალი ტექნოლოგიური საწარმოო ნაკვეთი გასაყიდი ნაკვეთების ჯამური ფართი	26.8 ჰა 5.2 ჰა 32 ჰა	წინასწარი შეფასებით 47.1 ჰა წინასწარი შეფასებით 2.1 ჰა წინასწარი შეფასებით 49.2 ჰა	დაახლ. 78 ჰა დაახლ. 8 ჰა დაახლ. 86 ჰა
ინვესტიციებისთვის და თანაინვესტიციებისთვის	წილების სახით	საინვესტიციო ფონი	გაყიდვების სამიზნე 2024 წლამდე
- იმერეთის აგროზონა (IAZ) - HTDC - CLC - IAZ აგროენერგია და კომუნალური სერვისი	სს ააიპ სს სს	სასოფლო-სამეურნეო მიწების აქტივთა მართვა სასწავლო და სადემონსტრაციო ცენტრი (HTDC) ლოგისტიკური ცენტრი (CLC) განახლებადი ენერგიის გენერაცია	100% 100% 100% 100%
წილების გაყიდვაში მიწის მფლობელობა	მიწის ნაკვეთი	კვ.მ. მიწის ღირებულება ლარში	მიწის საერთო ღირებულება ლარში
• სს IAZ-ის მიწის ნაკვეთები გასაყიდად: დ-ტ	15.4 ჰა	33.88 ლ	5,222,873
• სს IAZ-ის მიწის ნაკვეთები გასაყიდად: მ/ს-ტ	152.2 ჰა	77.98 ლ	118,659,515
• HTDC - სამებად. ტრენინგისა და დემო. ცენტრი	1.2 ჰა	77.98 ლ	928,976
• ააიპ	2.2 ჰა	77.98 ლ	1,685,304
• CLC – შემგროვებელი ლოგისტ. ცენტრი სს	უნდა განისაზღვროს	77.98 ლ	უნდა განისაზღვროს
• AEU - IAZ აგროენერგია და კომ. სერვისი სს			

RfP-ის გამოცხადებისთვის არსებული, ფაზა 2 -ში და ფაზა 3-ში მოცემული წინასწარი გათვლები შესაძლოა შეიცვალოს ინვესტორთა მოთხოვნისამებრ.

შპს იმერეთის აგრო ზონა (IAZ) განვითარების გეგმა



IAZ დაარსდა RDA-ს მიერ 2017 წელს იმერეთის რეგიონში ბოსტნეულის, მწვანილის, კენკრისა და ყვავილების ტრადიციული სასათბურე წარმოების მხარდაჭერის უზრუნველსაყოფად და ამ მიზნით 2020 წელს, საჯარო ინტერესთა გამოხატვის (EOI) პროცესის მეშვეობით, წარადგინა სასათბურე კლასტერის განვითარების პროექტის კონცეფცია.

ამ RfP დოკუმენტით, MEPA და RDA ადასტურებს სახელმწიფოსა და MEPA-ს მზადყოფნას IAZ-ის სააქციო საზოგადოებად JSC(IAZ) სამართლებრივ რესტრუქტურისაგიაზე. IAZ უზრუნველყოფს კორპორატიული მართვის წესების, რეგულაციებისა და პროცედურების სრულ დამკვიდრებას - შემდგომი განზრახვით, თავად IAZ-ში ან/და ინდივიდუალურად მის შვილობილ კომპანიებში ინვესტირება შესთავაზოს ბაზარზე დამკვიდრებულ საერთაშორისო და ადგილობრივ სასოფლო-სამეურნეო აქტივების მართვისა და კომუნალური სერვისების სადისტრიბუციო კომპანიებს, ინსტიტუციონალურ და კერძო ინვესტორებს. აღნიშნული შვილობილი კომპანიები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

IAZ – 100% დაფუძნებული RDA-ს მიერ

IAZ-ის აქციები გაყიდვაში 2022 წლის სექტემბრიდან



ჩამოთვლილ სს-ებში ინვესტიციების განხორციელება შესაძლებელია 2022 წლის სექტემბრიდან



ააიპ HTDC-ში ინვესტიციების განხორციელება შესაძლებელია 2022 წლის თებერვლიდან

IAZ-ის მომსახურების სივრცეში (SG) გაწეული სერვისები



IAZ-ის მიერ უზრუნველყოფილი სერვისები მისი სასათბურე კლასტერის წევრებისთვის და GHCD-ის პოტენციური ინვესტორებისთვის

IAZ-ის მიერ ინდივიდუალური ნაკვეთების მფლობელებისთვის და მოიჯარეებისთვის უზრუნველყოფილ სერვისებზე, იმ სერვისების ჩათვლით, რომელთა ექსკლუზიური მიმწოდებელი იქნება IAZ, გაფორმდება კონტრაქტი, სადაც აისახება თითოეული მესაკუთრისთვის ან მოიჯარისთვის გაწეული მომსახურება:



სასათბურე კლასტერის წევრებისთვის და GHCD-ის პოტენციური ინვესტორებისთვის IAZ-ის მომსახურების სივრცეში (SG) უზრუნველყოფილი სერვისები

GHCD-ის პროექტი შემუშავდა და დაიგეგმა იმის გათვალისწინებით, რომ IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრებს და პოტენციურ ინვესტორებს ჰქონოდათ IAZ SG-ში ხელმისაწვდომ ყველა მომსახურებაზე პირდაპირი წვდომა.

საჭირო სერვისებზე „ერთი-ფანჯრის“ პრინციპით წვდომის უზრუნველსაყოფად, IAZ-მა შეიმუშავა მომსახურების სივრცის (SG) კონცეფცია შემდეგი სერვისებისთვის, რომლებიც ხელმისაწვდომია წყალტუბოს საწარმოო ტერიტორიაზე.



HTDC – 2022 წლის პრიორიტეტული პროექტი



როგორც MEPA-ს პოლიტიკის მიზნების შესრულების განუყოფელი ნაწილი, IAZ-ის ტერიტორიაზე იფუნქციონირებს HTDC. HTDC მოემსახურება IAZ-ის ტენანტებს და დასავლეთ საქართველოში არსებულ ფერმერთა დიასპორის წარმომადგენლებს, რომლებიც IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრები იქნებიან. HTDC-სთვის განკუთვნილია დაახლოებით 1.1 ჰა მიწის ნაკვეთი.

HTDC-ის შემოთავაზებული სამართლებრივი სტრუქტურა

IAZ გეგმავს, დააარსოს არასამეწარმეო არაკომერციული იურიდიული პირი (NNLE), იმისათვის, რომ მოიწვიოს სხვადასხვა ადგილობრივი და საერთაშორისო საგანმანათლებლო ცენტრები და აგრომასალების მომწოდებელი/მწარმოებელი კომპანიები HTDC-ის განვითარებაში ინვესტიციის განსახორციელებლად.

HTDC-ის პოტენციური ბენეფიციარები

HTDC-ის პოტენციურ ბენეფიციარებს წარმოადგენენ IAZ-ის სასათბურე კლასტერის წევრი ფერმერები, იმერეთის რეგიონში და ზოგადად საქართველოში არსებული ფერმერები და აგრეთვე მეზობელ ქვეყნებში (მაგ. სომხეთ, აზერბაიჯანი) სასოფლო-სამეურნეო საქმით დაკავებული სხვა პირები.

HTDC-ის განვითარების მხარდაჭერა

საქართველოს მთავრობამ აიღო HTDC-ის განვითარებაში მხარდაჭერის ვალდებულება, მიწის ნაკვეთის გადაცემით, საჭირო ინფრასტრუქტურის ენერგორესურსების მიწოდებით და სასწავლო ცენტრის შენობის აშენებით.

IAZ-ი იწვევს საქართველოს სახელმწიფო და კერძო უნივერსიტეტებს, არსებულ პროფესიული სწავლების ცენტრებს და საერთაშორისო საგანმანათლებლო ინსტიტუტებს HTDC-ის დაფუძნებას ან/და განვითარებაში მონაწილეობის მისაღებად.

IAZ-ი აწარმოებს მოლაპარაკებებს ყველა არსებულ განვითარების სააგენტოსთან (DA) და საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტთან (IFI) იმისათვის, რომ მოიზიდოს ხელმისაწვდომი ტექნიკური მხარდაჭერა და უზრუნველყოს ცოდნის გაზიარების საუკეთესო პრაქტიკების HTDC-ში დანერგვა.



HTDC-ის დაგეგმილი აქტივობების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ, იხილოთ თანდართული პრეზენტაცია, რომელიც მომზადებულია DA-სთვის 2021 წლის სექტემბერში.

CLC – 2022 წლის პრიორიტეტული პროექტი



შემგროვებელ და ლოგისტიკურ ცენტრს (CLC) IAZ-ი განიხილავს, როგორც GHCD პროექტის უმნიშვნელოვანეს ასპექტს. CLC-ი მიზნად ისახავს სასათბურე კლასტერის წევრებისა და ტენანტების პროდუქციის შეგროვებას და არსებული პროდუქციისთვის (ბოსტნეული, მწვანილი, კენკრა და ყვავილები) დამატებითი ღირებულების მისანიჭებლად სათანადო ბაზის შექმნას, ადგილობრივ და საექსპორტო ბაზრებზე შუამავლების ჩართულობის გარეშე გატანის და საბაზრო ფასად გაყიდვის ორგანიზებას. უფრო მეტიც, ბაზრის კვლევის მუდმივად ჩატარებით, შემგროვებელი და ლოგისტიკური ცენტრი მიაწოდებს მის ბენეფიციარებს ინფორმაციას ბაზრის შესახებ და პროდუქციის მოცულობის გაზრდისა და ადგილობრივ და საექსპორტო ბაზრებზე უკეთესი წვდომის უზრუნველყოფის მიზნით, მხარს დაუჭერს სინდიკაციებს.

CLC-ის სავარაუდო ჯამური გამტარუნარიანობა

(წყალტუბოს საწარმოო ტერიტორიაზე) შემდეგი პროდუქტებისთვის:

- ბოსტნეული, მწვანილი, კენკრა და ყვავილები
- ჯამური მაქსიმალური მოცულობით: **136,71 ტ/დღიურად**

CLC-ის სავარაუდო ჯამური გამტარუნარიანობა (ბაღდათის საწარმოო ტერიტორიაზე) შემდეგი პროდუქტებისთვის:

- ბოსტნეული, მწვანილი, კენკრა და ყვავილები
- ჯამური მაქსიმალური მოცულობით: **68,13 ტ/დღიურად**

✓ მომსახურების სრული ჯაჭვის მიწოდება:

- შეგროვება
- გადარჩევა და დახარისხება
- გარეცხვა
- შეფუთვა
- გაყიდვა
- კვლევა და ბაზრის მონაცემების შეგროვება

CLC-ის განსაზღვრული სამართლებრივი სტრუქტურა

✓ IAZ-მა უნდა დააფუძნოს შვილობილი კომპანია, სააქციო საზოგადოების სტატუსით

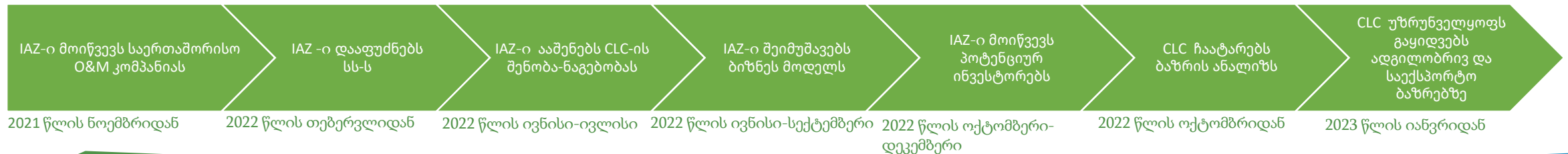
✓ IAZ-მა უნდა გამოყოს მიწის ნაკვეთი და დააშენოს CLC-ის შენობა-ნაგებობა

✓ IAZ-მა უნდა მოიწვიოს მყარად დამკვიდრებული საერთაშორისო O&M კომპანია:

- საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი ბიზნეს გეგმის შესამუშავებლად;
- საერთაშორისო სტანდარტების ხარისხის სერტიფიკაციის უზრუნველსაყოფად;
- ადგილობრივ და საექსპორტო ბაზრებზე გაყიდვების უზრუნველსაყოფად.

✓ სააქციო საზოგადოება (JSC) მოიწვევს პოტენციურ ინვესტორებს:

- IAZ-ის ტენანტები;
- კლასტერის წევრებს (5,000-ზე მეტი მოქმედი ფერმერი და კოოპერატივი);
- ინსტიტუტებს, ბანკებს, ორგანიზაციებს და /ან ასოციაციებს;
- სასოფლო-სამეურნეო პროდუქტის იმპორტიორებს, დისტრიბუტორებს და საცალო მოვაჭრეებს;



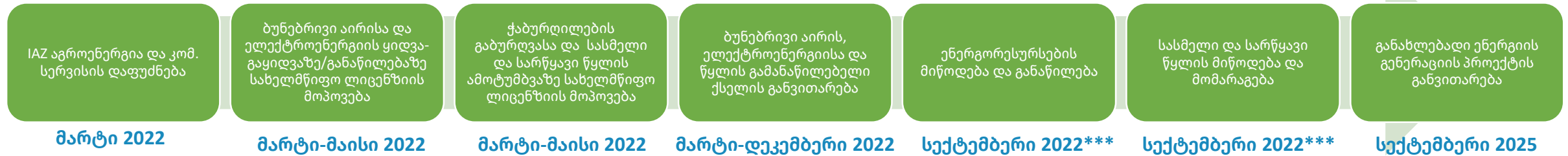
სს IAZ აგროენერგია და კომუნალური სერვისი



2022 წლის მარტში IAZ-ი გეგმავს IAZ Agro Energy and Utilities JSC (AEU)-ის დაფუძნებას, შემდგომში საქართველოს მთავრობისგან შესაბამისი ლიცენზიის და ნებართვის მოსაპოვებლად. AEU შეისყიდის საჭირო ენერგორესურსებს თავისუფალ ბაზარზე და მოამარაგებს/გაანაწილებს მოთხოვნილ ელექტროენერგიასა და ბუნებრივ აირს მის ტენანტებს შორის. IAZ Agro Energy and Utilities JSC ასევე გეგმავს IAZ GHCD-ის პროექტის წევრი ფერმერებისა და ინვესტორების სასმელი და სარწყავი წყლით მომარაგებას IAZ-ის ორივე საწარმოო ნაკვეთზე არსებული საკუთარი წყლის ჭაბურღილებიდან.

ფაზა 1 ბუნ. აირის ჯამური მოხმარება და ფასები ლარში		ფაზა 2 ბუნ. აირის ჯამური მოხმარება და ფასები ლარში		ფაზა 3 ბუნ. აირის ჯამური მოხმარება და ფასები ლარში	
წლიური 9,2 მლნ მ3	10,4 მლნ ლ	წლიური 16.6 მლნ მ3*	18,8 მლნ ლ**	წლიური 23 მლნ მ3*	26 მლნ ლ**
↓		↓		↓	
ფაზა 1 ელ. ენერგიის ჯამური მოხმარება და ღირებულება ლარში		ფაზა 2 ელ. ენერგიის ჯამური მოხმარება და ღირებულება ლარში		ფაზა 3 ელ. ენერგიის ჯამური მოხმარება და ღირებულება ლარში	
წლიური 11,634 მ3	3,3 მლნ ლ	წლიური 26,897 მ3*	7,5 მლნ ლ**	წლიური 6,434 მ3*	1,8 მლნ ლ**
↓		↓		↓	
ფაზა 3-ის წყლის ჯამური მოხმარება და ღირებულება ლარში		ფაზა 2 წყლის ჯამური მოხმარება და ღირებულება ლარში		ფაზა 3 წყლის ჯამური მოხმარება და ღირებულება ლარში	
წლიური 450,561 მ3	1,2 მლნ ლ	წლიური 613,750 მ3*	1,7 მლნ ლ**	წლიური 1,3 მლნ მ3*	3,4 მლნ ლ**

- ✓ სს IAZ აგროენერგია და კომუნალური სერვისის განვითარების მიზნების განხორციელება განსაზღვრულია 2025 წლამდე;
- ✓ მიწის ნაკვეთის საჭირო მოცულობის განსაზღვრა და ინფრასტრუქტურის დეტალური BoQ გამოთვლები განხორციელდება 2022 წლის მარტიდან პროექტის დეტალური განვითარების ეტაპის განმავლობაში;
- ✓ სავარაუდო ჯამური ინვესტიციის მოცულობა სს IAZ აგროენერგია და კომუნალური სერვისისთვის შეადგენს დაახლოებით 100 მილიონ ლარს, რომელიც უნდა განხორციელდეს 2022 წლიდან 2025 წლამდე.



* ფაზა 2 და ფაზა 3 მოხმარების სავარაუდო მოცულობები გადაიხდება ახალი დეტალური პროექტის შემუშავების შემდეგ, ფაზა 2-ისთვის 2023 წელს და ფაზა 3-ისთვის 2025

**სამომავლო ფასები დამოკიდებულია იმ დროისთვის არსებულ საბაზრო პირობებზე

*** ყველა საჭირო ენერგორესურსების (ბუნებრივი აირის და ელექტროენერგიის) და ასევე, სასმელი და სარწყავი წყლის მიწოდება IAZ-ის ტენანტებისთვის შესაძლებელი იქნება არსებული წყაროებიდან 2022 წლიდან

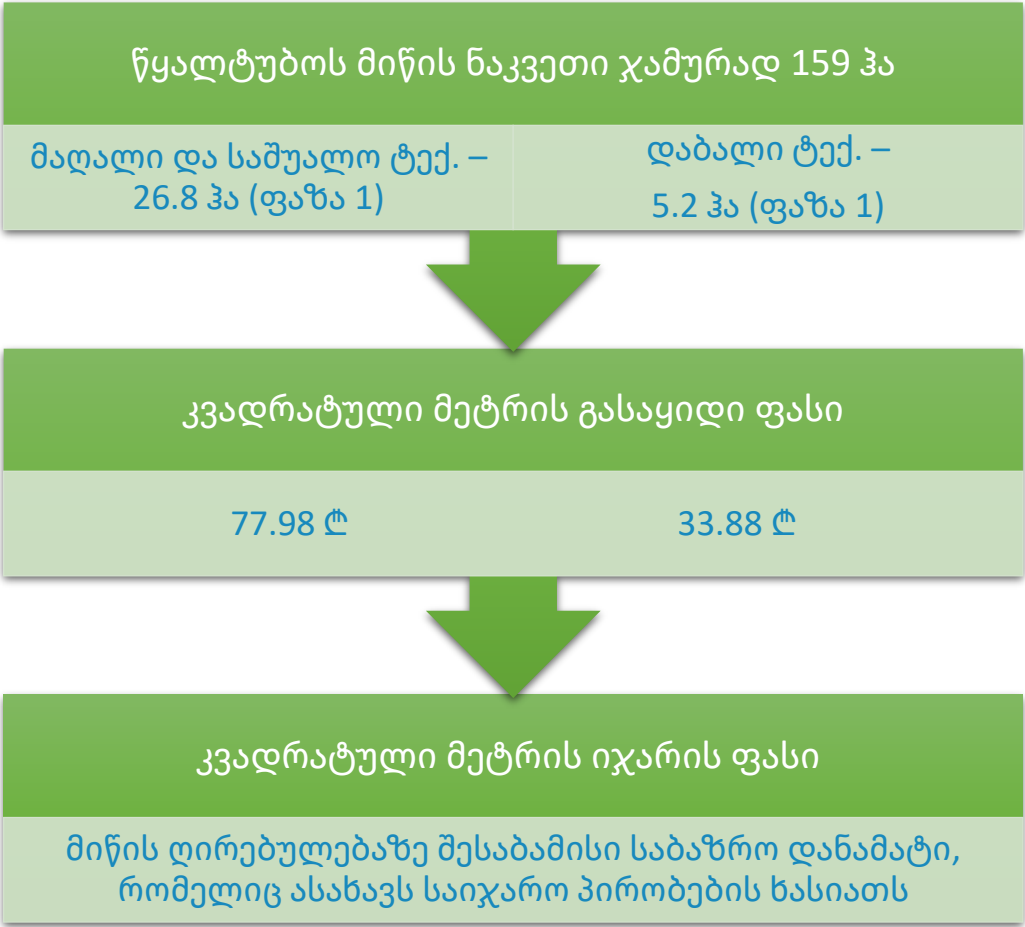
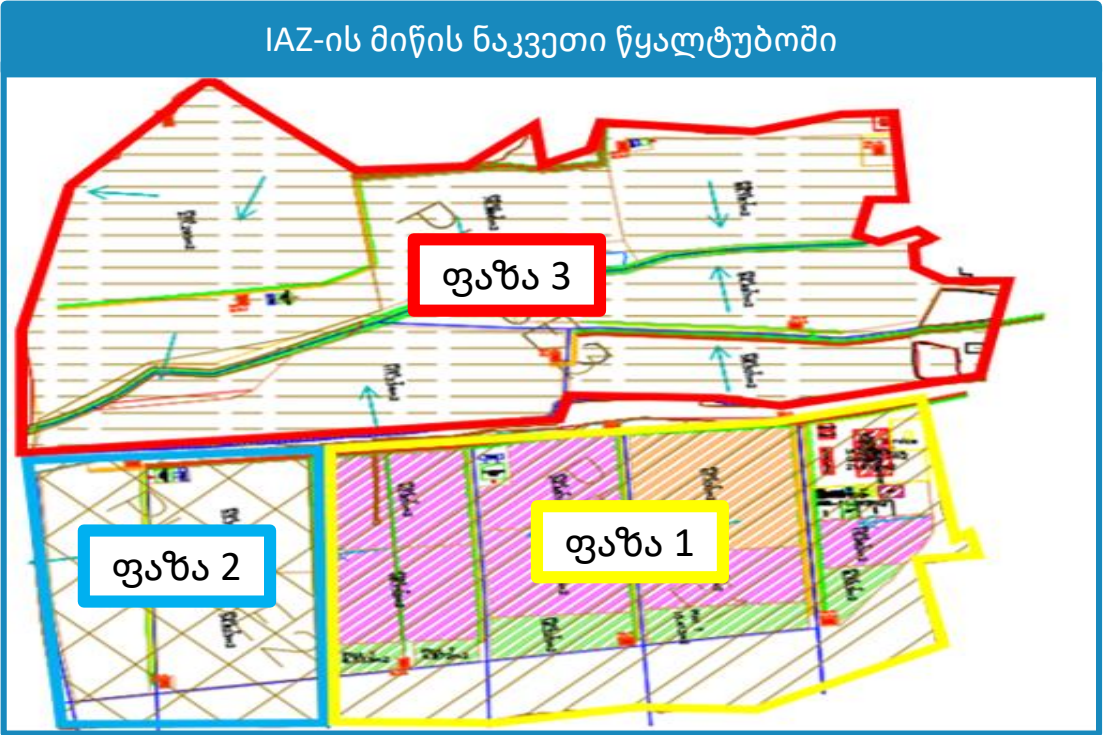
გასაყიდი და იჯარით
გასაცემი სასოფლო-
სამეურნეო მიწის
ნაკვეთები



IAZ-ის საწარმოო ტერიტორიის გასაყიდი და იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთების განლაგება



GHCD პროექტის ფაზა 2-ის და ფაზა 3-ის ტექნოლოგიური ზონები განსაზღვრულია წინასწარი დაშვებების შესაბამისად და გადაიხდება პროექტის განვითარების მოგვიანებით ეტაპზე: ფაზა 2-ის ტექნოლოგიური ზონის საზღვრები 2024-2025 წლებში და ფაზა 3-ის - 2026 წელს. RfP პროცესი განიხილავს მხოლოდ IAZ-ის ფაზა 1-ის მიწის ნაკვეთის გაყიდვისა და იჯარით გაცემის პირობებს, როგორც მოცემულია ქვემოთ:



სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები გასაყიდად და იჯარით



- IAZ-ი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული კერძო იურიდიული პირია, რომელიც ფლობს 220 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, აცხადებს შეთავაზებას 171 ჰა განსაზღვრული მიწის ნაკვეთების გასხვისებასთან ან იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით, წინამდებარე დოკუმენტის შესაბამისად;
- შეთავაზებული ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთები განკუთვნილია სხვადასხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებისათვის. ნასყიდობის და იჯარის კონტრაქტები განსაზღვრავს თითოეული ნაკვეთის დანიშნულებას და ამგვარ ნაკვეთებთან დაკავშირებულ საინვესტიციო ვალდებულებებს;
- IAZ-ის მიწის ნაკვეთებზე არის გარკვეული სერვიტუტის უფლებები, რომლებიც განხილული იქნება RfP პროცესის შემდგომ მოლაპარაკებების ეტაპზე;
- აკრძალულია ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთების დაყოფა, გასხვისება ან ქვე-იჯარით გაცემა შეთანხმებული საინვესტიციო პერიოდის განმავლობაში;
- IAZ გაუწევს მომსახურებას ინდივიდუალური ნაკვეთების მესაკუთრეებს და მოიჯარეებს შესაბამისი ხელშეკრულებების თანახმად, რომლებსაც ექნება მავალდებულებელი ძალა ნაკვეთების საკუთრების უფლების ან იჯარის ვადის განმავლობაში;
- IAZ-ი განიხილავს შეთავაზებებს ერთზე მეტი ნაკვეთის ერთ დიდ ნაკვეთად გაერთიანებასთან დაკავშირებით, თუ მსგავსი შეთავაზება წარდგენილ იქნება პოტენციური ინვესტორის მიერ;
- ინვესტორებმა შესაძლოა განიხილონ ალტერნატიული ოფციები სასათბურე კლასტერის პროექტთან მიმართებაში კონკრეტული მიწის ნაკვეთის შესაძენად ან იჯარით აღებისათვის შერჩევის პროცესში, კონკრეტულ ნაკვეთთან დაკავშირებით კონკურენციის შემთხვევაში.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გასხვისება



- მიწის ნაკვეთების გაყიდვა ან იჯარით გაცემა;
- ყველა მიწის ნაკვეთი შეთავაზებულია იმ პირობით, რომ აღნიშნული ნაკვეთებზე მოეწყობა ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურა IAZ-ის მიერ. მათ შორის: ბუნებრივი გაზი, ელექტროენერგია, სარწყავი და სანიაღვრე სისტემები;
- IAZ-ის მიერ შეთავაზებული ყველა მიწის ნაკვეთი შესაძლოა გასხვისდეს უცხოელ ინვესტორებზე კანონით გათვალისწინებული შეზღუდვების და 2021 წლის მაისის 222 დადგენილებით განსაზღვრული დადგენილი მექანიზმის საფუძველზე, რომელიც არეგულირებს უცხოურ ინვესტიციებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებში (გთხოვთ იხილოთ სლაიდი 13 და 43);
- იმერეთის აგრო ზონის ტერიტორიაზე ტენანტის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას, IAZ-ს რჩება უპირატესი გამოსყიდვის უფლება.
- IAZ-ის განვითარების ფაზა 1-ის RfP პროცესში მონაწილე აპლიკანტებს IAZ-ი სთავაზობს შემდეგ გადახდის პირობებს:
 - ✓ 20% კონტრაქტის გაფორმებისას;
 - ✓ 30% შესაბამისად მომზადებული მიწის ნაკვეთის გადაცემისას, 2023 წლის პირველ კვარტალში;
 - ✓ 25% 2024 წლის პირველ კვარტალში;
 - ✓ 25% 2025 წლის პირველ კვარტალში;

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარა



- შესყიდვის ალტერნატივად შესაძლებელია სთავაზობს მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემა. მაქსიმუმ 15 წლის ვადით - იჯარა გამოსყიდვის უფლებით ან იჯარა გამოსყიდვის უფლების გარეშე - მაქსიმუმ 49 წლის ვადით;
- შესაბამისად, განსხვავებული იქნება იჯარის პირობები. კონკრეტული პირობები და საიჯარო საზღაური განისაზღვრება მიმდინარე RfP პროცესის შედეგად და გათვალისწინებული იქნება შემდეგი საკითხები:
 - ✓ იჯარის ხელშეკრულების ვადა;
 - ✓ ადგილობრივი საპროცენტო განაკვეთები და ინფლაცია;
 - ✓ ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები;
 - ✓ დადგენილი და ცვლილებას დაქვემდებარებული იჯარის პირობების შეთანხმება განხორციელდება ინდივიდუალურ კონტრაქტთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების ფარგლებში;
 - ✓ იჯარა იქნება გამოსყიდვის უფლებით თუ გამოსყიდვის უფლების (საკუთრების გადაცემის) გარეშე.
- ერთ წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებები ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.
- IAZ-ის განვითარების ფაზა 1-თან დაკავშირებული RfP პროცესის გამონაკლისის სახით, მონაწილე აპლიკანტებს IAZ-ი სთავაზობს შემდგომ გამოსყიდვის უფლების მქონე იჯარისთვის შემდგომ პირობებს:
 - ✓ 25 წლიანი იჯარა გამოსყიდვის უფლებით;

განვითარების
ფაზები და
შემაჯამებელი
განრიგი



წყალტუბოს საწარმოო ნაკვეთის განვითარების ფაზები



მრჩევლების მიერ შემოთავაზებულ იქნა და IAZ-ის მმართველი კომიტეტის მე-5 სხდომაზე დამტკიცდა GHCD-ის პროექტის 3 სხვადსხვა ფაზად განხორციელება.

წყალტუბოს 159 ჰა საწარმოო ნაკვეთის განვითარება

სადაც X აღნიშნავს დადებით ნიშნულს

IAZ -ის ინფრასტრუქტურის განვითარება	ფაზა I 2022-2023	ფაზა II 2024-2025	ფაზა III 2026
მისასვლელი გზები, დობე, წვიმის წყლის შეგროვების ავზები, HTDC & CLC -სთან მისასვლელი გზების მშენებლობა	X	-	-
მიწის გასწორება და მოსამზადებელი სამუშაოები	X	X	X
შიდა გზები, სადრენაჟე სისტემა, უსაფრთხოების კამერა, ქუჩის გარე განათება, საკანალიზაციო სისტემა და გამწმენდი მოწყობილობები	X	X	X
საკმარისი ენერგიის წყაროების მიყვანა ინდივიდუალურ მიწის ნაკვეთებამდე შესაბამისი რაოდენობის ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის, სარწყავი და სასმელი წყლის მიწოდებისთვის	X	X	X
წყლის სატუმბი მოწყობილობები, სარწყავი წყლის პირდაპირ შესაბამის ინდივიდუალურ მიწის ნაკვეთისთვის მოწოდების უზრუნველსაყოფად	X	X	X
მაღალტექნოლოგიური სათბურები	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ
საშუალოტექნოლოგიური სათბურები	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ
დაბალტექნოლოგიური სათბურები	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ

ბადდათის საწარმოო ნაკვეთის განვითარების ფაზები



მრჩევლების მიერ შემოთავაზებულ იქნა და IAZ-ის მმართველი კომიტეტის მე-5 სხდომაზე შეთანხმებულ იქნა GHCD -ის პროექტის 3 სხვადსხვა ფაზად განხორციელება. ბადდათის საწარმოო ტერიტორიის განვითარება და დასრულება განსაზღვრულია ფაზა 2 და 3-ში.

ბადდათის 61.5 ჰა საწარმოო ნაკვეთის განვითარება

სადაც X აღნიშნავს დადებით ნიშნულს

IAZ-ის ინფრასტრუქტურის განვითარება	ფაზა 2 2024-2025	ფაზა 3 2026
მისასვლელი გზები, დობე, წვიმის წყლის შეგროვების ავზები.	X	X
მიწის გასწორება და მოსამზადებელი სამუშაოები	X	X
შიდა გზები, სადრენაჟე სისტემა, უსაფრთხოების კამერა, ქუჩის გარე განათება, საკანალიზაციო სისტემა და გამწმენდი ობიექტები	X	X
საკმარისი ენერგიის წყაროების მიყვანა ინდივიდუალურ მიწის ნაკვეთებამდე შესაბამისი რაოდენობის ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის, სარწყავი და სასმელი წყლის მიწოდებისთვის	X	X
წყლის სატუმბი მოწყობილობები, სარწყავი წყლის შესაბამის მიწის ნაკვეთისთვის ინდივიდუალურად მოწოდების უზრუნველსაყოფად	X	X
მაღალტექნოლოგიური სათბურები	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ
საშუალოტექნოლოგიური სათბურები	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ
დაბალტექნოლოგიური სათბურები	მოთხოვნისამებრ	მოთხოვნისამებრ

IAZ-ის GHCD პროექტის განვითარების განრიგი

Task Name	Q2		Q3	Q4	2022				2023				2024				2025				2026				2027
					Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
მნიშვნელოვანი ეტაპები																									
მიწისა და ინფრასტრუქტურის განვითარება																									
ფაზა 1																									
ფაზა 2																									
ფაზა 3																									
RfP																									
RfP პროცესი																									
RfP შეფასება																									
სახელმწიფოებო მოლაპარაკებები																									
დამტკიცების პროცესი უცხოელი ინვესტორებისთვის																									
დამხმარე საშუალებები																									
IAZ სამომსახურო საშუალებები																									
HTDC																									
CLC																									
IAZ-ის მიწის მომხმარებლები																									
მიწის ნაკვეთების გადაცემა																									
მომხმარებელთა მიწების განვითარება, მაგ. სათბურის მოწყობა																									
წარმოების დასაწყისი / პირველი დათესვა																									
გასაყიდად მზა პირველი მოსავალი																									

პროექტის მეორე და მესამე ფაზების განვითარება, რომელიც ასევე მოიცავს ბაღდათის მიწის ნაკვეთს, მოხდება 1 ფაზის განვითარების შემდეგ, ინდივიდუალური პროცესების შესაბამისად.

RfP პროცესი



IAZ-ის პოტენციურ აპლიკანტებთან შეხვედრა



- IAZ-ი გამართავს შეხვედრას პოტენციურ ინვესტორებთან 2021 წლის 15 – 21 ნოემბრის კვირაში, რათა მიაწოდოს მათ დამატებითი დეტალები პროექტის შესახებ და გასცეს აპლიკანტების კითხვებს პასუხები არსებულ შესაძლებლობებთან და RfP – პროცესთან დაკავშირებით.
- არსებული COVID-სიტუაციიდან გამომდინარე, პოტენციურ აპლიკანტებთან შეხვედრას IAZ-ი ვირტუალურად ჩაატარებს. IAZ-ის ვებ-გვერდის საშუალებით, ხელმისაწვდომი გახდება Zoom აპლიკაციის ბმული.

RfP პროცესი და ვადები



IAZ-ი საჯაროდ აქვეყნებს მოცემულ RfP პროცესს, როგორც სრული საკონკურსო პროცედურის მეორე ეტაპს, რომელიც გამოცხადდა ინტერსთა გამოხატვის ეტაპის შემდეგ. RfP-ის მოთხოვნების შესაბამისად, აპლიკანტებმა უნდა წარმოადგინონ ვალდებულებითი ხასიათის მქონე წინადადებები, მოცემულ RfP დოკუმენტში განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

მოცემული პროცესი მიზნად ისახავს კერძო სექტორის ჩართულობას, რათა მოხდეს კონკურსის პრინციპზე დაფუძნებული, ისეთი წინადადებების მომზადება, რომელიც სრულად ესადაგება პროექტით დასახულ მიზნებს. IAZ-ი აპირებს, რომ შევიდეს ისეთ სახელმძღვანელო ურთიერთობებში, რომ უზრუნველყოს პროექტში იმ აპლიკანტების მონაწილეობა, ვისი წინადადებებიც საუკეთესოდ ესადაგება განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

აპლიკანტად რეგისტრაციისთვის, დაინტერესებულმა მხარემ უნდა შეავსოს საკონკურსო დანართი. განაცხადის რეგისტრაცია უნდა მოხდეს არაუგვიანეს 06.12.2021, 18:00 საათისა საქართველოს დროით, rfp@iaz.ge-ს მეილზე განაცხადის გამოგზავნის საშუალებით. პერჩეული რესპონდენტები, მოწვეულები იქნებიან დაგეგმილ ინვესტირების ბრიფინგზე, სადაც მათ შესაძლებლობა ექნებათ, რომ მიიღონ ნებისმიერი სახის დამატებითი ინფორმაცია მიმდინარე RfP პროცესთან დაკავშირებით.

IAZ-ის პრეროგატივა იქნება, თითოეულ შემოთავაზებულ წინადადებაზე მოლაპარაკებების საწარმოებლად, მხოლოდ ერთი სასურველი რესპონდენტის შერჩევა. მსგავსი ქმედება არ ითვალისწინებს ღირებულების ნაწილში რაიმე სახის შეღავათის გათვალისწინებას ან კეთილსინდისიერების პრინციპების დარღვევას, რათა კანდიდატმა არ გამოიყენოს „საუკეთესო და საბოლოო წინადადების“ (best and final offer) განთავსების შესაძლებლობა ან არ ისარგებლოს წინადადებების ხელახალი წარდგენის სხვა გახანგრძლივებული საშუალებით.

RfP-ის განაცხადების მიღების ეტაპის შემდეგ, IAZ-ი სწრაფად დაასრულებს მოლაპარაკებების ფაზას და ინტენსიურად გააგრძელებს პროექტის დოკუმენტაციის მომზადებაზე მუშაობას.

IAZ-ი არ აპირებს ანაზღაუროს ან რაიმე სახის სხვა წვლილი შეიტანოს, აპლიკანტების მიერ წინადადების მომზადებისას, ან ზოგადად RfP პროცესში მონაწილეობისას, გაწეულ დანახარჯებთან მიმართებით.

RfP პროცესი– ძირითადი ეტაპები	განსაზღვრული თარიღები/ პერიოდები
RfP-ს გამოქვეყნება	1 ნოემბერი, 2021
აპლიკანტების რეგისტრაციის დახურვის თარიღი	6 დეკემბერი 2021
დამავალდებულებელი წინადადების წარდგენის საბოლოო ვადა	31 დეკემბერი 2021
დამავალდებულებელი წინადადებების შეფასება და კონტრაქტების გაფორმების გადაწყვეტილება	14 თებერვალი 2022
შერჩეულ აპლიკანტებთან კონტრაქტებზე მოლაპარაკებების გამართვა	2022 წლის 14 მარტამდე
კონტრაქტის გაფორმება	31 მარტი 2022
ფინანსური დახურვა	ინდივიდუალურ საფუძველზე

RfP განაცხადის წარდგენის პროცესი



წინადადებების მენეჯერი

ამ RfP-სთან დაკავშირებულ ყველა კითხვა და ახსნა-განმარტების მოთხოვნა უნდა გაეგზავნოს მხოლოდ წინადადებების მენეჯერს ელ-ფოსტის საშუალებით:

ლევან ლომინაძე,
დირექტორის მოადგილე, IAZ LLC
ელ.ფოსტა: rfp@iaz.ge

ყველა მოთხოვნა უნდა გაიგზავნოს წერილობით, ელ-ფოსტის საშუალებით, არაუგვიანეს 2021 წლის 31 დეკემბრისა. ამ RfP -ისთან დაკავშირებული ყველა კომუნიკაცია მიმართული უნდა იყოს წინადადებების მენეჯერთან. ამ RfP -სთან დაკავშირებით ყველა სხვა პირთან კომუნიკაციამ შესაძლოა გამოიწვიოს რესპონდენტის განაცხადის გამორიცხვა RfP -პროცესიდან IAZ-ის აბსოლუტური დისკრეციით.

კითხვები და ახსნა-განმარტებები

რესპონდენტებს შეუძლიათ მოთხოვონ IAZ-ს ახსნა განმარტება ამ RfP პროცესის ნებისმიერ ასპექტზე. ახსნა-განმარტებების მოთხოვნა უნდა გაეგზავნოს წინადადებების მენეჯერს წერილობით.

IAZ არ არის ვალდებული უპასუხოს RfP-სთან დაკავშირებულ ყველა კომუნიკაციას. თუმცა, როდესაც IAZ უპასუხებს კომუნიკაციას, პასუხი გაეგზავნება ყველა რესპონდენტს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც IAZ ჩათვლის, რომ კონკრეტული საკითხი ეხება მხოლოდ ერთ რესპონდენტს.

IAZ-ის მიერ პროექტში ჩართულ ყველა სხვა პირთან კომუნიკაცია აკრძალულია, და შეიძლება გამოიწვიოს რესპონდენტის გარიცხვა RfP პროცესიდან IAZ-ის დისკრეციით.

კონსულტაცია და არაავტორიზებული კომუნიკაცია

რესპონდენტები არ უნდა ჩაერთონ რაიმე ქმედებებში ან მიიღონ, ან გაუწიონ არასათანადო დახმარება, რომელმაც შესაძლოა გავლენა მოახდინოს ამ შესყიდვის პროცესის შედეგებზე. ამგვარმა ქმედებამ ან დახმარებამ, შეიძლება გამოიწვიოს რესპონდენტის გარიცხვა შესყიდვების პროცესიდან IAZ-ის აბსოლუტური დისკრეციით.

შემდგომი შეთავაზება ბაზრისთვის

საქართველოს სახელმწიფო, MEPA, RDA და IAZ იტოვებენ უფლებას განახორციელონ შემდგომი შეთავაზება ბაზრისთვის RfP პროცესის დახურვის შემდეგ ნებისმიერი ფორმით, რომელსაც ისინი მიზანშეწონილად მიიჩნევენ, მათ შორის და არა მხოლოდ, RfP დახურვის ვადის გაგრძელება ან ერთი ან მეტი დამატებითი RfP ფაზის ჩატარება, რამდენადაც ეს

ნებადართულია საქართველოს შესაბამისი კანონის სავალდებულო დებულებებით.

RfP პროცესთან დაკავშირებული საჩივრები

ნებისმიერი საჩივარი ან დავა, რომელიც წარმოიქმნება ამ RfP-სთან დაკავშირებით ან RfP პროცესის ფარგლებში, უნდა გადაწყდეს მხარეებს შორის შეთანხმებით. თუ მხარეებმა ვერ მიაღწიეს მეგობრულ შეთანხმებას, საკითხის გადაწყვეტად მათ შეუძლიათ მიმართონ საქართველოს სასამართლოს.

ელექტრონული განთავსება	განაცხადი უნდა გაიგზავნოს ელექტრონულად დახურვის საბოლოო ვადამდე, როგორც განსაზღვრულია ცხრილში ქვემოთ
განცხადის გამოგზავნის ელ-ფოსტის მისამართი	rfp@iaz.ge
განაცხადის შემოტანის ვადის დახურვის დრო	RfP განაცხადის გამოგზავნის საბოლოო ვადა არის 2021 წლის 31 დეკემბერი, 18:00 საქართველოს დროით რესპონდენტი იღებს სრულ პასუხისმგებლობას საკუთარი განაცხადის RfP-ის დახურვის საბოლოო ვადამდე ადრესატამდე მისვლაზე
მოთხოვნები	რესპონდენტები პასუხისმგებელნი არიან განაცხადის ელექტრონულად ისეთ ვადებში წარდგენაზე, რომ IAZ-ს ჰქონდეს საკმარისი დრო წინადადების მისაღებად განაცხადების მიღების დახურვის ვადამდე. IAZ-ის რჩევაა წინადადების წარდგენა განხორციელდეს დახურვის ვადამდე მინიმ 2 საათით ადრე. ამ დროის შემდეგ წარდგენილი წინადადება ჩაითვლება დაგვიანებულ წინადადებად. IAZ-ს შეუძლია მიიღოს ან უარყოს ნებისმიერი დაგვიანებული წინადადება თავისი შეხედულებისამებრ. დაგვიანებული მასალის მიღების შესახებ ნებისმიერმა მოთხოვნამ უნდა დაარწმუნოს IAZ-ი, რომ დაგვიანება გამოწვეული იყო რესპონდენტის კონტროლის მიღმე შექმნილი გამოწვევის გარემოებებით და რომ რესპონდენტს არ მიუღია რაიმე სარგებელი განაცხადის წარდგენის დაგვიანებით.
IAZ -ის დისკრეციული უფლება გააგრძელოს დახურვის ვადა	IAZ -ი უფლებამოსილია გააგრძელოს RfP -ის პროცესში განაცხადების მიღების დახურვის ვადა თავის აბსოლუტური დისკრეციით, აპლიკანტებისთვის დამატებითი შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით.

მფლობელი და უფლებამოსილი სტრუქტურები

- **შპს „იმერეთის აგრო ზონა“ („IAZ“):** მიწის მესაკუთრე, სასათბურე კლასტერის პროექტის განმახორციელებელი და ოპერირების და მართვის მომსახურების მიმწოდებელი
- **სოფლის განვითარების სააგენტო („RDA“):** MEPA-ს არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი, რომელიც არის IAZ-ის ერთპიროვნული პარტნიორი და უფლებამოსილია მიიღოს/დაამტკიცოს IAZ-ის კორპორატიული გადაწყვეტილებები, მათ შორის მიწის ნაკვეთების გასხვისებასთან/იჯარით გაცემასთან დაკავშირებით
- **საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო („MEPA“):** სახელმწიფო ორგანო, რომელიც ხელმძღვანელობს სოფლის მეურნეობის სექტორს და გარემოს დაცვის საკითხებს. MEPA-ს უფლებამოსილებები მოიცავს, მათ შორის (i) მიწის სააგენტოს საინვესტიციო გეგმის განხილვის საბჭოს წევრების დანიშვნას; (ii) გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილებების მიღებას და სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებასთან, გარემოზე ზემოქმედების შეფასების დასკვნასთან და სტრატეგიული დოკუმენტის პროექტთან დაკავშირებით რეკომენდაციების გამოცემას
- **მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტო („მიწის სააგენტო“):** MEPA-ს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს, განიხილოს და განახორციელოს საინვესტიციო გეგმების შესრულების მონიტორინგი, ასევე გააფორმოს შესაბამისი ხელშეკრულებები ინვესტორებთან
- **საქართველოს მთავრობა („GoG“):** უფლებამოსილია მიიღოს საბოლოო გადაწყვეტილება საინვესტიციო გეგმების დამტკიცებასთან დაკავშირებით
- **საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო („საჯარო რეესტრი“):** საქართველოში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სპეციალური სააგენტო, რომელიც ახორციელებს, მათ შორის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და ჩანაწერების წარმოებას

საკანონმდებლო ჩარჩო



- ✓ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გასხვისება და შეძენა/იჯარით აღება, ასევე სასათბურე კლასტერის პროექტი უნდა განხორციელდეს საქართველოს შესაბამისი კანონმდებლობის დაცვით
- ✓ RfP პროცესის წარმატებით დასრულების შემდგომ IAZ გააფორმებს შესაბამის ნასყიდობის/იჯარის ხელშეკრულებებს წარმატებულ განმცხადებლებთან, რომლებიც უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში
- ✓ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გასხვისდება კონკრეტული საინვესტიციო ვალდებულებებით, რომელთა შეუსრულებლობა გამოიწვევს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების IAZ-ისათვის დაბრუნებას
- ✓ უცხოელების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლებით ფლობა დაშვებულია გარკვეული კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით, რომლებიც მოცემულია მე-13 და 43 სლაიდებზე
- ✓ კონკრეტული საქმიანობის ტიპის გათვალისწინებით ინვესტორები შესაძლოა დაექვემდებარონ სხვადასხვა ნებართვებს ან ლიცენზიებს, მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე მშენებლობის ნებართვას და გარემოსდაცვით გადაწყვეტილებას
- ✓ მშენებლობის ნებართვის ტიპები, მათ შორის გამცემი ორგანო, განსხვავდება შენობა-ნაგებობების კლასების მიხედვით

გარემოსდაცვითი საკითხები



მიწის მფლობელები/მეიჯარეები ვალდებული არიან:

- უზრუნველყონ მიწის გამოყენება გარემოს დაცვის შესახებ საქართველოს კანონის, წესებისა და რეგულაციების შესაბამისად
- უზრუნველყონ შავი წყლების IAZ -ის ცენტრალურ საკანალიზაციო სისტემასთან მიერთება და IAZ-ის მიერ ამ წყლების მოცილებასა და გაწმენდისთვის დაწესებული გადასახადის გადახდა.
- უზრუნველყონ მყარი ნარჩენების შეგროვება IAZ-ის მყარი ნარჩენების სიტემაში და ამისათვის IAZ-ის მიერ დაწესებული გადასახადის გადახდა
- უზრუნველყონ ორგანული ნარჩენების რეგულარული შეგროვება. შესაძლოა ამ ნარჩენების შენახვა ადგილზე კომპოსტის წარმოებისთვის ან მოშორება კომპოსტის წარმოებაში ჩართული მესამე მხარისთვის შეთავაზებით, ან მოშორება IAZ -ის ნარჩენების შეგროვების სერვისის საშუალებით, IAZ -ის მიერ ამ სერვისებისთვის დაწესებული გადასახადის საფასურის გადახდით.
- უზრუნველყონ მოსავლის დაცვის მასალებისა და სასუქების კონტეინერების, პარკების, მუყაოს ყუთების გამადგურება GlobalGAP-ის მიერ დაწესებული რეგულაციების შესაბამისად. ამ ნარჩენების მოშორება IAZ მიერ შემოთავაზებული ჩვეულებრივი ნარჩენების შემგროვებელი სერვისების მეშვეობით დაუშვებელია.
- უზრუნველყონ წვიმის წყლის შეგროვება / შენახვა, ნაკვეთებზე არსებული ყველა შენობიდან (მათ შორის და არა მხოლოდ სათბურებიდან, ტექნიკური ობიექტებიდან, ოფისებიდან, სასადილოებიდან, სახელოსნოებიდან, და არსებული დაცვის ობიექტებიდან), შემდგომში საწარმოო დანიშნულებით გამოსაყენებლად. იმ შემთხვევაში, თუ მფლობელს არ სურს შეგროვებული წვიმის წყლის სარწყავი დანიშნულებით გამოყენება, საჭიროა მიწისქვეშა წყლის გამწოვი საშუალებები, როგორებიცაა საინფილტრაციო აუზები და მოედნები, რომლებსაც შეეძლება შეინახონ და ინფილტრაცია გაუკეთონ 10მმ / საათში წყლის მოცულობას (=10მმ ნალექი, სახურავის 1მ2 ზედაპირზე). მოცემულ ოდენობაზე მეტი წვიმის წყლის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია ჭარბი წყლის საკანალიზაციო სისტემაში, საინფილტრაციო აუზებისა და მოედნების გავლით გაშვება.
- მოიშორონ სარწყავი სისტემის და უკუ ოსმოსის დანადგარების ნარეცხი წყალი IAZ-ის ცენტრალური საკანალიზაციო სისტემის მეშვეობით და გადაიხადონ წყლის მოშორებისა და გაწმენდისთვის IAZ-ის მიერ დაწესებული გადასახადი.
- არ გამოიყენონ შეშის ან ქვანახშირის ბოილერები სათბურების გასათბობად.

საკონკურსო დანართები

- RfP საკონკურსო დანართი - რეგისტრაცია
- RfP საკონკურსო დანართი - წინადადება
- ზოგადი დებულებები და პირობები
- ტერმინთა განმარტება



დანართები

- რატომ უნდა განახორციელოთ ინვესტიცია საქართველოში - დანართი A
- IAZ-ის შესაბამისობა გაეროს მდგრადი განვითარების მიზნებთან - დანართი B;
- UNIDO-ს კვლევა – დანართი C;
- პრეზენტაცია განვითარების სააგენტოებისთვის HTDC-ის და IAZ-ის მართვის შესახებ – დანართი D;

კანონები, განკარგულებები და რეგულაციები

უცხოელი ინვესტორებისთვის უზრუნველყოფილია შემდეგი საქართველოს კანონების, განკარგულებებისა და რეგულაციების ინგლისური თარგმანი

- საქართველოს ორგანული კანონი - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ - No 4848-III – 20190625:

<https://matsne.gov.ge/en/document/view/4596123?publication=0>

- საქართველოს კანონი - მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო მიწის მდგრადი მართვის შესახებ - No 4849-III – 20190625:

<https://matsne.gov.ge/en/document/view/4596113?publication=0>

- საქართველოს მთავრობის განკარგულება No. 222 - საინვესტიციო გეგმის წარდგენის წესის დამტკიცების შესახებ – 20210518;

<https://matsne.gov.ge/en/document/view/5169312?publication=0>

- ბრძანება №2-1186 MEPA - საინვესტიციო გეგმის განხილვის საბჭოს საქმიანობის წესის დამტკიცების თაობაზე

<https://matsne.gov.ge/en/document/view/5225781?publication=0>

- ბრძანება №2-1187 MEPA – საინვესტიციო გეგმისა და მასში ცვლილების შეტანის შესახებ განაცხადების წარდგენისა და საქმის წარმოების წესის დამტკიცების თაობაზე – 20210803;

<https://matsne.gov.ge/en/document/view/5200418?publication=0>



კომუნიკაცია

RfP პროცესის სამართავად IAZ-მა შექმნა სპეციალური პროექტის გუნდი.

IAZ-მა ასევე აირჩია მრჩეველები ექსკლუზიურად ამ პროექტისთვის (პროექტის მრჩეველები).

გთხოვთ იხილოთ სლაიდი - 'RfP-ის წარდგენის პროცესი' კომუნიკაციების შესახებ დეტალური ინფორმაციის მისაღებად

პროექტის საკონტაქტო და
სახელმწიფო
წარმომადგენელი



შპს იმერეთის აგრო ზონა

ახმეტელის 10ა,
თბილისი, საქართველო
www.iaz.ge
rfp@iaz.ge

პროექტის ინიციატორი

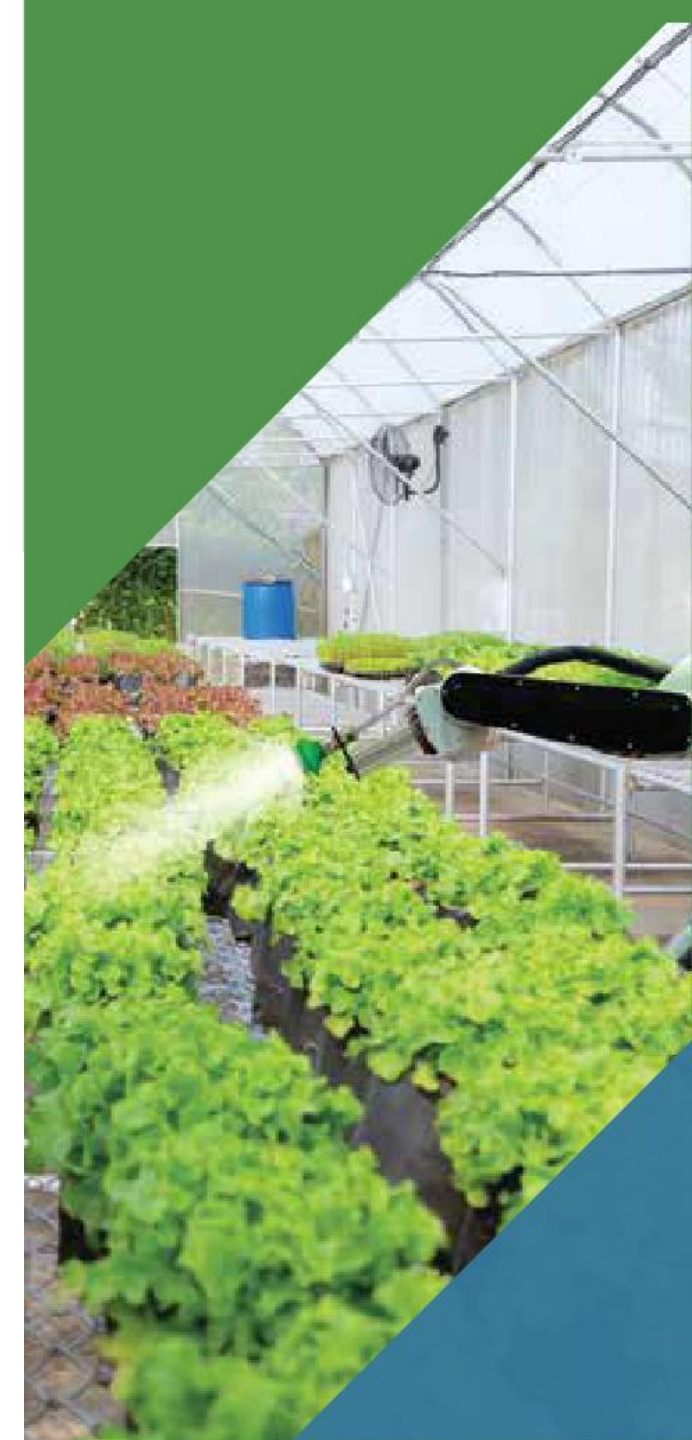


გარემოს დაცვისა და სოფლის
მეურნეობის სამინისტრო
მარშალ გელოვანის გამზ. 6,
თბილისი, 0159
www.mepa.gov.ge
rfp@iaz.ge

პროექტის მრჩეველები



ამხ. 'გეოჰოლდინგ & KSH
კონსორციუმი'
რაზმაძის ქ. 31 ა,
თბილისი 0179, საქართველო
www.ghksh.de
iaz-rfp@ghksh.de



იმერეთის აგრო ზონა | ყველა უფლება დაცულია