

PROPERTY

Diplomatic and Consular

**Agreement Between the
UNITED STATES OF AMERICA
and AZERBAIJAN**

Signed at Baku March 5 and April 21, 1999



NOTE BY THE DEPARTMENT OF STATE

Pursuant to Public Law 89—497, approved July 8, 1966
(80 Stat. 271; 1 U.S.C. 113)—

“ . . .the Treaties and Other International Acts Series issued under the authority of the Secretary of State shall be competent evidence . . . of the treaties, international agreements other than treaties, and proclamations by the President of such treaties and international agreements other than treaties, as the case may be, therein contained, in all the courts of law and equity and of maritime jurisdiction, and in all the tribunals and public offices of the United States, and of the several States, without any further proof or authentication thereof.”

AZERBAIJAN

Property: Diplomatic and Consular

*Agreement signed at Baku
March 5 and April 21, 1999;
Entered into force June 8, 1999.*

Bilateral Agreement on Diplomatic and Consular Property Issues Between the United States of America and the Republic of Azerbaijan

The United States of America and the Republic of Azerbaijan, desiring to enter into a bilateral agreement on the acquisition and retention of diplomatic and consular properties in each other's territories, agree as follows:

1. Subject to prior approval by the Ministry of Foreign Affairs of the Republic of Azerbaijan, the United States shall have a right to locate and acquire a registered, outright ownership interest in buildings (this term being defined to include all man-made structures found on a parcel of land) accompanied by a 99 year lease to the accompanying parcel of land for diplomatic and consular purposes, in return for a single lump sum payment that compensates the person, entity or authority giving up ownership rights. Both the title to the buildings as well as the lease to the land shall be registered and transferable, if desired, without restriction. So long as the title is held by the United States Mission, the property, including both the buildings and the land, shall be exempted from tax even where the entity leasing the land is a private entity that would not otherwise enjoy a tax exemption. The lease to the land shall be renewable at no extra cost for a second term of 99 years. Finally, if the laws of the Republic of Azerbaijan change to allow outright ownership of the land by diplomatic missions, the lease shall convert to an outright ownership interest at no additional cost in excess of the initial single lump sum payment, except for administrative registration fees that represent payment for specific services rendered.
2. In return for a payment of US\$2,080,000 to the Republic of Azerbaijan, the United States shall acquire the buildings and lease the land associated with the present site of its Chancery, the terms of which acquisition are laid out in detail in Attachment 1 to this Agreement. The terms of this acquisition will take effect upon an exchange of diplomatic notes confirming the execution of this Agreement by representatives of the Government of the United States and the Government of the Republic of Azerbaijan.
3. In return for a payment of US\$2,600,000 to the Republic of Azerbaijan, the United States shall acquire the buildings and lease the land associated with five properties that abut the present site of the United States Chancery in a vacant condition, as described in the terms of acquisition laid out in detail as Attachment 2 to this Agreement. The terms of this acquisition will take effect upon an exchange of diplomatic notes confirming the execution of this Agreement by representatives of the Government of the United States and the Government of the Republic of Azerbaijan.
4. The Government of the Republic of Azerbaijan will designate the corresponding government offices, whose head officials will have the authority on behalf of the Republic of Azerbaijan and its corresponding government organizations to sign future diplomatic and consular property acquisitions contemplated by paragraph one (1) of this Agreement. Where land subject to acquisition by the United States is held by a private entity, the offices so designated will be responsible for reviewing the Purchase and Land Lease Agreement and certifying that it accords with the terms of this Agreement. No

such delegation of authority will be necessary for the transactions referenced in paragraphs two (2) and three (3); execution of this Agreement, including the attachments, will be construed as execution of those transactions.

5. In exchange for the general property acquisition rights accorded the United States in Azerbaijan under paragraph one (1), including the specific property rights referred to in paragraphs two (2) and three (3), the Republic of Azerbaijan shall be afforded the right to acquire and dispose of ownership interests in diplomatic and consular property in the United States in fee simple absolute, subject to all applicable laws and regulations of the United States. The above-mentioned acquisitions will be exempted from any and all taxes, excepting only those that represent payment for services rendered, in accordance with the Vienna Convention on Diplomatic Relations of 1961 and the Vienna Conventions on Consular Relations. Diplomatic chanceries of the Republic of Azerbaijan on the territory of the United States will have all the rights, privileges and immunities granted to chanceries of diplomatic establishments under applicable international laws and conventions.

IN WITNESS WHEREOF the undersigned, being duly authorized by their respective Governments, have signed this Agreement.

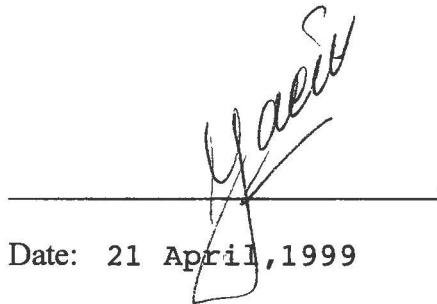
DONE at Baku in duplicate in the English and Azerbaijani languages.

FOR THE GOVERNMENT OF THE
THE UNITED STATES

FOR THE GOVERNMENT OF
THE REPUBLIC OF AZERBAIJAN



March 5, 1999



Date: 21 April, 1999

Attachments One - Four

Attachment One:

CHANCERY PURCHASE AND LEASE AGREEMENT

between

THE UNITED STATES OF AMERICA

and

THE REPUBLIC OF AZERBAIJAN

This Purchase and Lease Agreement is made and entered into by and between the United States of America, acting by its Ambassador to the Republic of Azerbaijan, at Baku, Azerbaijan, hereinafter called the Lessee,

and the Republic of Azerbaijan represented by N. Nasibov, hereinafter called the Lessor.

The Parties, for the consideration mentioned, covenant and agree as follows:

1. PREMISE PURCHASE

1.1 The Lessor hereby sells to the Lessee the following described "Premises":

One four story building of approximately 2,100 square meters of usable space, located at Azadlig Prospect 83, including out buildings, as fully described in the drawing enclosed as Attachment Three (Appendices A and B of the United States July 20, 1992 Lease of the Premises, which lease is being superceded by this Purchase and Lease Agreement), to be used as a diplomatic establishment in Baku, Azerbaijan, and for such other purposes as the Lessee may desire.

The Title Certificate to the Premises shall be delivered to the Lessee not later than 7 (seven) days after this Purchase and Lease Agreement enters into force.

2. LAND LEASE

2.1 The Lessor hereby leases to the Lessee the following described "Land":

Approximately 6,000 sq. meters of Land, located at Azadlig Prospect 83 as fully described in the drawing enclosed as Attachment Three (Appendices A and B of the United States July 20, 1992 Lease of the

Premises), to be used as a diplomatic establishment in Baku, Azerbaijan, and for such other purposes as the Lessee may desire.

2.2 The Term of said Lease shall be ninety-nine (99) years beginning with the date this Purchase and Lease Agreement enters into force and ending at 23:59 on the ninety-ninth anniversary of this date ("Term"), unless previously terminated or extended in accordance with the terms of this Purchase and Lease Agreement.

2.3 The Lessee shall have the option of renewing this Purchase and Lease Agreement on the same terms and conditions set forth herein for one (1) further period of ninety-nine (99) years ("Option Term"), at no additional cost, upon giving notice in writing to the Lessor prior to the expiration of the Term as set forth above.

3. CONVERSION OF THE LAND LEASE TO OUTRIGHT OWNERSHIP

3.1 In accordance with the terms of the Bilateral Agreement between the United States and the Republic of Azerbaijan, to which this Purchase and Lease Agreement is attached and the terms of which are incorporated by reference, the United States and the Republic of Azerbaijan are establishing terms for the exchange of outright ownership rights in diplomatic and consular property. Accordingly, the Lease of Land shall convert to outright ownership of the Land at such time as the laws of Azerbaijan permit diplomatic missions to own Land. There shall be no additional cost to the Lessee to convert its Lease of the Land to an outright ownership with the exception of administrative fees which represent payment for specific services rendered in connection with the transfer of title to real property. The Lessee shall be exempt from all taxes relating to the acquisition, ownership, conversion and transfer of the property. Upon conversion, title to the Land shall be registered in the Lessee's name.

4. PAYMENT

4.1 . The Lessee shall pay the Lessor for the purchase of the Premises described in article one (1) and the Lease of the Land described in article two (2) a one time payment of U.S. \$2,080,000 within seven (7) days of the date the Lessee receives notice that this Agreement has entered into force. All financial obligations of the Lessee resulting from this Purchase and Lease Agreement shall be subject to the availability of funds appropriated by the Congress of the United States of America.

5. TAX EXEMPTION

5.1 . So long as the described Premises and Land are used for diplomatic and consular purposes, they are and shall be exempt from any and all taxes, excepting only those that represent payment for specific services rendered, in accordance with the Vienna Convention on Diplomatic Relations of 1961. The described Premises and

Land are part of the chancery of the diplomatic mission of the Lessee and as such shall be accorded all the rights, privileges and immunities granted to chanceries of diplomatic establishments under applicable international conventions and laws. In addition, any and all other rights and obligations of the Parties shall be subject to all applicable international conventions, laws and agreements. Neither Party shall take any action in connection with this Agreement that would violate, infringe upon, or contravene any applicable agreements, laws, privileges or immunities governing relations between sovereign nations.

6. WARRANTIES AND RESPONSIBILITIES

6.1 . The Lessor warrants that it can convey a legal right of outright ownership to the described Premises in a free and unencumbered state, that it can execute a Lease for the described Land and that it shall not part with ownership of the Land during the term of this Agreement and any extensions thereof unless such ownership is being transferred to the Lessee in accordance with article three (3) of this Agreement.

6.2 . The Lessor accepts full and sole responsibility for any claims arising from the Lessee or third parties arising out of this Purchase and Lease Agreement or any demands, claims, actions or proceedings by others in regard to the Land. The Lessor will handle and settle or otherwise dispose of all demands, claims, actions, or proceedings by others in respect of Lessee's right of quiet possession in an expeditious manner. In the event the Lessee incurs expenses in defense of its right to quiet possession, the Lessor agrees to reimburse the Lessee its full costs as soon as practicable after the Lessee's presentation of its claim for such expenses, provided the Lessee has, before incurring such expenses, notified the Lessor in writing of the demand, claim, action or proceeding, and the Lessor has failed to take timely action to handle, settle, or otherwise dispose of such demand, claim, action, or proceeding.

6.3 . The Lessor agrees to reimburse the Lessee for any damage or injury sustained when the Lessor has failed to fulfill its obligations as required by this Purchase and Lease Agreement. The Lessor also accepts responsibility for damage or injury sustained by the Lessee or third parties and resulting from the negligence and/or willful acts of the Lessor, Lessor's agents, and/or employees.

6.4 The Lessor shall, during the term of this Purchase and Lease Agreement and any extensions thereof, assist the Lessee in ensuring that the Executive Authority for the City of Baku takes responsibility for upgrading and maintaining all infrastructure necessary to serve the described Land, including roads, services, electricity, water, telephone lines and sewage disposal.

6.5 The Lessee shall, during the Term of this Purchase and Lease Agreement and any extensions thereof, maintain the described Land in good and tenantable condition. The Lessee shall be completely and solely responsible for the expenses related to all initial hookups of services and all expenses relating to the provision of ongoing

services, electricity, water, telephones and sewage disposal to the Premises or any buildings constructed hereafter.

7. LESSEE RIGHTS

7.1 The Lessee shall peaceably enjoy possession of the leased Land during the Term or any extension thereof without any interruption or disturbance from the Lessor, or any other person or entity claiming by, from, through, or under the Lessor.

7.2 Consistent with local building and zoning codes, the Lessee shall have the right, during the Term and any extensions thereof, to construct or erect buildings and other structures on the described Land, the title and ownership rights to which shall be granted to and shall remain with the Lessee. The Lessee shall have the right to make alterations to and to attach to or detach from the Premises purchased or constructed on the Land leased under this Agreement, fixtures and signs, a flagstaff, American flag, American seal, and office insignia.

7.3 Nothing in this Agreement shall prohibit the Lessee from exercising its right to totally or partially dismantle all buildings and other improvements that exist or that it may have constructed or erected on the described Land, or to sell all buildings and other improvements that exist or that it may have constructed or erected on the described Land to any third party, and to transfer all its rights and obligations under the Agreement to a third party, without the consent of the Lessor. In the event the Lessee no longer has a need for the facilities and has terminated its interest in the described Premises and Land, the Parties agree that no further charges of any kind will accrue to the Lessee.

7.4 The Lessee shall have the right to register its ownership of the described Premises and the Land at no additional cost beyond that described in article four (4), except for administrative fees for specific services rendered.

8. DISPUTES

8.1 Any dispute, controversy or claim between the Parties shall be settled mutually and agreeably by negotiations between the Parties. The English language version of this text will prevail in any such dispute, controversy, or claim.

9. LANGUAGE

9.1 This Purchase and Land Lease Agreement has been established in both the English and Azerbaijani languages, in two copies each. Each Party shall receive both an English and Azerbaijani language version. Both texts are equally authentic.

10. SCOPE OF AGREEMENT

10.1 The Bilateral Agreement of which this written Purchase and Lease Agreement forms an integral part, constitute the entire understanding of the Parties. Any changes, variations or modifications of the terms of this Agreement shall not be valid unless made in writing and signed by both Parties hereto.

Attachment Two:

CHANCERY PERIMETER

PURCHASE AND LEASE AGREEMENT

between

THE UNITED STATES OF AMERICA

and

THE REPUBLIC OF AZERBAIJAN

This Purchase and Lease Agreement is made and entered into by and between the United States of America, acting by its Ambassador to the Republic of Azerbaijan, at Baku, Azerbaijan, hereinafter called the Lessee,

and the Republic of Azerbaijan represented by N. Nasibov, hereinafter called the Lessor.

The Parties, for the consideration mentioned, covenant and agree as follows:

1. PURCHASE OF BUILDINGS

1.1 The Lessor hereby sells to the Lessee the following described "Premises" in a vacant state:

- 1.1.a The apartment building at Suleyman Rustam Street 48 (hereinafter "Building A");
- 1.1.b The apartment building and all other structures at Kavorochkin Street 26 (hereinafter "Building B");
- 1.1.c City Boiler Plant and its fixtures (hereinafter "Building C"); and
- 1.1.d Electric Transformer Substation (hereinafter "Building D")

(as defined further in the survey enclosed at Attachment Four).

to be used as part of a diplomatic establishment in Baku, Azerbaijan, and for such other purposes as the Lessee may desire.

1.2 The Title Certificates to the Buildings shall be delivered to the Lessee not later than 7 (seven) days after this Purchase and Lease Agreement enters into force.

2. LAND LEASE

2.1 The Lessor hereby leases to the Lessee the following described Land:

- 2.1.a The parcel of land occupied by Building A, including any unconstructed area of that parcel, and more specifically described in the survey enclosed at Attachment Four. (hereinafter "Parcel A");
- 2.1.b The parcel of land occupied by Building B, including the unconstructed area of that parcel and more specifically described in the survey enclosed at Attachment Four. (hereinafter "Parcel B");
- 2.1.c The parcel of land occupied by Building C, including the unconstructed area of that parcel and more specifically described in the survey enclosed at Attachment Four. (hereinafter "Parcel C");
- 2.1.d The parcel of land occupied by Building D, including the unconstructed area of that parcel and more specifically described in the survey enclosed at Attachment Four. (hereinafter "Parcel D"); and
- 2.1.e The parcel of land located at Azadlig City Park, and more specifically described in the survey enclosed at Attachment Four. (hereinafter Parcel E)

(hereinafter collectively referred to as "Land").

2.2 The term of said Lease shall be ninety-nine (99) years beginning with the date this Purchase and Lease Agreement enters into force and ending at 23:59 on the ninety-ninth anniversary of this date ("Term"), unless previously terminated or extended in accordance with the terms of this Purchase and Lease Agreement as set forth above.

2.3 The Lessee shall have the option of renewing this Agreement for Parcels A, B, C, D, and/or E on the same terms and conditions set forth herein for one (1) further period of ninety-nine (99) years ("Option Term"), at no additional cost, upon giving notice in writing to the Lessor prior to the expiration of the Term as set forth above.

3. CONVERSION OF THE LAND LEASE TO OUTRIGHT OWNERSHIP

3.1 In accordance with the terms of the Bilateral Agreement between the United States and the Republic of Azerbaijan to which this Purchase and Lease Agreement is attached and the terms of which are incorporated by reference, the United States and the Republic of Azerbaijan are establishing terms for the exchange of outright ownership rights in diplomatic and consular property. Accordingly, the Lease of the Land shall convert to outright ownership of the Land at such time as the laws of Azerbaijan permit

diplomatic missions to own land. There shall be no additional cost to the Lessee to convert its Lease of the Land to an outright ownership with the exception of administrative fees which represent payment for specific services rendered in connection with the transfer of title to real property. The Lessee shall be exempt from all taxes relating to the acquisition, ownership, conversion and transfer of the property. Upon conversion, title to the Land shall be registered in the Lessee's name.

4. PAYMENT

4.1 The Lessee shall pay the Lessor a total payment of U.S. \$2,600,000 for the purchase of the buildings described in article one (1) in a vacant and unencumbered condition and for the Lease of the Land described in article two (2). U.S.\$1,750,000 of this Payment will be made within seven (7) days of the date the Lessee receives notice that this Agreement has entered into force. The remaining amount of U.S. \$850,000 shall be paid to the Lessor when it turns over Buildings A-D and Land Parcels A-E over to the Lessee in a manner satisfying the conditions laid out in article six (6) below.

4.2 All financial obligations of the Lessee resulting from this Purchase and Lease Agreement shall be subject to the availability of funds appropriated by the Congress of the United States of America.

5. TAX EXEMPTION

5.1 So long as the described Buildings and Land are used for diplomatic and consular purposes, they are and shall be exempt from any and all taxes, excepting only those that represent payment for specific services rendered, in accordance with the Vienna Convention on Diplomatic Relations of 1961. The described Buildings and Land become part of the chancery of the diplomatic mission of the Lessee upon the entrance into force of this Purchase and Lease Agreement, and as such shall be immediately accorded all the rights, privileges and immunities granted to chanceries of diplomatic establishments under applicable international conventions and laws. In addition, any and all other rights and obligations of the Parties shall be subject to all applicable international conventions, laws and agreements. Neither Party shall take any action in connection with this Agreement that would violate, infringe upon, or contravene any applicable agreements, laws, privileges or immunities governing relations between sovereign nations.

6. PROVISION OF THE BUILDINGS IN A VACANT CONDITION

6.1 The Lessor agrees that in selling title to Buildings A-D and executing a Lease for Land Parcels A-E, it will deliver all of the properties to the Lessee in a vacant and unencumbered state, not later than August 15, 1999, such date to be extended if the lessee determines in its sole and absolute discretion that the circumstances warrant additional time. To this end, the Parties understand that the Lessor will use the initial \$1,750,000 payment provided under article four (4) to accomplish the following tasks:

6.1.a The Lessor shall obtain the consent of all residents of Buildings A and B to relocate to housing of at least comparable standards and ensure that all re-settled residents' and occupants' preferences are met as far as possible such that their standards and conditions of life are not worsened, and, where possible, are improved. If one or more residents fails to consent to the relocation, the Lessor shall take all steps necessary to ensure their relocation, including the provision of fair compensation in value for the property of which they are being deprived.

6.1.b The Lessor shall obtain the safe and lawful relocation of the uses to which Buildings C and D are currently put to a site acceptable to the Lessee.

6.1.c The Lessor shall clear all debris and other materials that are not fixtures of Buildings A-D from Land Parcels A-E prior to the transfer of possession to the Lessee. The Lessee plans to demolish Buildings A and B. The Lessor plans to demolish Buildings C and D.

6.1.d The Lessor shall provide or procure for the Lessee all necessary permits required for the demolition of Buildings A-D and the subsequent construction by the Lessee of a security perimeter wall to enclose the area of Land Parcels A-E in a manner that incorporates the existing Chancery compound.

6.1.e The Lessor shall procure each and every permit or license which may be required by the Lessee or any other person or entity to accomplish the matters set forth in this Agreement.

7. WARRANTIES AND RESPONSIBILITIES

7.1 The Lessor warrants that it can obtain and convey a legal right of outright ownership to the described Buildings in a free and unencumbered state, that it can execute a Lease of the described Land during the Term of this Agreement and that it shall not part ownership of the Land during the Term unless such ownership is being transferred to the Lessee in accordance with article three (3) of this Agreement.

7.2 The Lessor accepts full and sole responsibility for any claims arising from the Lessee or third parties arising out of this Purchase and Lease Agreement or any demands, claims, actions or proceedings by others in regard to the leased Land. The Lessor will handle and settle or otherwise dispose of all demands, claims, actions, or proceedings by others in respect of Lessee's right of quiet possession in an expeditious manner. In the event the Lessee incurs expenses in defense of its right to quiet possession, the Lessor agrees to reimburse the Lessee its full costs as soon as practicable after the Lessee's presentation of its claim for such expenses, provided the Lessee has, before incurring such expenses, notified the Lessor in writing of the demand, claim, action or proceeding, and the Lessor has failed to take timely action to handle, settle, or otherwise dispose of such demand, claim, action, or proceeding.

7.3 The Lessor agrees to reimburse the Lessee for any damage or injury sustained when the Lessor has failed to fulfill its obligations as required by this Purchase and

Lease Agreement. The Lessor also accepts responsibility for damage or injury sustained by the Lessee or third parties and resulting from the negligence and/or willful acts of the Lessor, Lessor's agents, and/or employees.

7.4 The Lessor shall, during the term of this Agreement and any extensions thereof, assist the Lessee in ensuring that the Executive Authority for the City of Baku takes responsibility for upgrading and maintaining all infrastructure necessary to serve the described Land, including roads, services, electricity, water, telephone lines and sewage disposal.

7.5 The Lessee shall, during the term of this Agreement and any extensions thereof, maintain the described land in good and tenantable condition. The Lessee shall be completely and solely responsible for the expenses related to all initial hookups of services and all expenses relating to the provision of ongoing services, electricity, water, telephones and sewage disposal to the buildings purchased pursuant to this Agreement or constructed hereafter.

8. LESSEE RIGHTS

8.1 The Lessee shall peaceably enjoy possession of the Leased Land during the Term of this Agreement without any interruption or disturbance from the Lessor, or any other person or entity claiming by, from, through, or under the Lessor.

8.2 Consistent with local building and zoning codes, the Lessee shall have the right, during the Term of this Agreement and any extensions thereof, to construct or erect buildings and other structures on the described land, the title and ownership rights to which shall be granted to and shall remain with the Lessee. The Lessee shall have the right to make alterations to, and to attach to or detach from, the purchased Buildings or buildings constructed after the date of this Agreement or the Land leased under this Agreement, fixtures and signs, a flagstaff, American flag, American seal, and office insignia.

8.3 Nothing in this Agreement shall prohibit the Lessee from exercising its right to totally or partially dismantle, in accordance with the legislation of the Republic of Azerbaijan, all buildings and other improvements that exist or that it may have constructed or erected on the described Land, or to sell all buildings and other improvements that exist or that it may have constructed or erected on the described land to any third party, and to transfer all its rights and obligations under the Land Lease to a third party, without the consent of the Lessor. In the event the Lessee no longer has a need for the facilities and has terminated its interest in the described Buildings and Land, the Parties agree that no further charges of any kind will accrue to the Lessee.

8.4 The Lessee shall have the right to register its ownership of the described Buildings and the described Land at no additional cost beyond that described in article four (4), except for administrative fees for specific services rendered.

9. DISPUTES

9.1 Any dispute, controversy or claim between the Parties shall be settled mutually and agreeably by negotiations between the Parties. The English language version of this text will prevail in any such dispute, controversy, or claim.

10. LANGUAGE

10.1 This Purchase and Land Lease Agreement has been established in both the English and Azerbaijani languages, in two copies each. Each Party shall receive both an English and Azerbaijani language version. Both texts are equally authentic.

11. SCOPE OF AGREEMENT

11.1 The Bilateral agreement of which this written Purchase and Lease Agreement forms an integral part, constitute the entire understanding of the Parties. Any changes, variations or modifications of the terms of this Agreement shall not be valid unless made in writing and signed by both Parties hereto.

**Amerika Birləşmiş Ştatları və Azərbaycan Respublikası arasında Diplomatik və
Konsulluq Əmlaklarına dair İkitərəfli Müqavilə**

Amerika Birləşmiş Ştatları və Azərbaycan Respublikası hər birinin ərazisində diplomatik və konsulluq əmlaklarının əldə edilməsi və saxlanılmasına dair ikitərəfli müqaviləyə girmələrini arzu edərək, aşağıdakı kimi razılığa gəlirlər:

1. Azərbaycan Respublikası Xarici İşlər Nazirliyi tərəfindən əvvəlcədən verilmiş razılığa əsasən, Amerika Birləşmiş Ştatları diplomatik və konsulluq məqsədləri üçün nəzərdə tutulan binalar (müəyyən edimişdi ki, by terminə torpaq sahəsində insan tərəfindən tikilmiş bütün strukturlar daxildir) və 99 il müddətinə icarəyə götürülən ətrafındakı torpaq sahəsinə qeydiyyatdan keçmiş sahibliyiinin əldə edilməsinə hüququ var ki, müqabilində ona bu sahiblik hüququnu verən fiziki və hüquqi şəxsi birdəfəlik məbləğdə ödənişlə kompensasiya edir. Həm binaların mülkiyyət kağızı, həm də torpağın icarəsi heç bir maneəsiz qeydiyyatdan keçəcək və arzu edilərsə, ötürüləcək. Amerika Birləşmiş Ştatlarının Missiyasının bu mülkiyyət kağızına sahib olacağı halda, binalar və torpaq da daxil olmaqla əmlak hətta vergidən azad olmayan fiziki şəxs tərəfindən icarəyə verildikdə belə vergidən azad olacaqdır. Torpağın icarəsinin əlavə 99 il müddətinə uzadılması əlavə heç bir xərc ödənilmədən olacaq. Nəhayət, Azərbaycan Respublikasının qanunlarında diplomatik missiyalara torpağa sahibliyə icazə verən dəyişikliklər olduqda, spesifik xidmətlər üçün inzibati qeydiyyat xərcləri istisna olmaqla, ilkin birdəfəlik ödəniş məbləğindən əlavə heç bir xərc ödənilmədən icarə mülkiyyət sahibliyi maraqlarına çevrilir.
2. Azərbaycan Respublikasına 2,080,000 ABŞ dollarının ödənilməsinin əvəzində Amerika Birləşmiş Ştatları alqı şərtləri bu Müqavilənin Əlavə 1-də təfəsilatı ilə göstərilmiş binaları əldə edəcək və hazırkı binanın ətrafındakı torpağı icarəyə götürəcək. Bu alqının şərtləri Amerika Birləşmiş Ştatları Hökumətinin və Azərbaycan Respublikası Hökumətinin nümayəndələrinin bu Müqavilənin icrasını təsdiq edən diplomatik notalar mübadiləsi ilə qüvvəyə minir.
3. Azərbaycan Respublikasına 2,600,000 ABŞ dollarının ödənilməsinin müqabilində Amerika Birləşmiş Ştatları binaları əldə edəcək və alqı şərtləri bu Müqavilənin Əlavə 2-də təfəsilatı ilə göstərilmiş özünü hazırkı binasına bitişik beş əmlakla ətrafındakı torpağı icarəyə götürəcək. Bu alqının şərtləri Amerika Birləşmiş Ştatları Hökumətinin və Azərbaycan Respublikası Hökumətinin nümayəndələrinin bu Müqavilənin icrasını təsdiq edən diplomatik notalar mübadiləsi ilə qüvvəyə minir.
4. Azərbaycan Respublikası Hökuməti müvafiq hökumət idarələri təyin edəcək ki, onların rəsmi başçıları Azərbaycan Respublikası və onun müvafiq hökumət təşkilatları adından gələcək diplomatik və konsulluq əmlakını bu Müqavilənin birinci paragrafında (1) nəzərdə tutulmuş əldə edilməsini imzalamaq səlahiyyətinə malik olacaqlar. Amerika Birləşmiş Ştatlarının əldə edəcəyi torpaq fiziki şəxsin əlində olarsa, bu idarələr Alqı və İcarə Müqaviləsinin bu Müqavilənin şərtlərinə uyğun olduğunu təsdiq etməklə onu bir daha nəzərdən keçirməyə cavabdeh olacaqlar. Paraqraf iki (2) və üçdə (3) göstərilən şərtlər üçün belə səlahiyyət verilməsinə ehtiyac yoxdur; əlavələri də daxil olmaqla bu Müqavilənin icrası həmin şərtlərin icrası kimi təfsir olunacaqdır.

5. Amerika Birləşmiş Ştatlarına Azərbaycanda paraqraf bir (1)-ə əsasən ümumi əmlakın əldə edilməsinə hüquqları və paraqraf iki (2) və üçə (3) əsasən spesifik əmlak hüququnun müqabilində, Azərbaycan Respublikası Amerika Birləşmiş Ştatlarının mövcud qanun və qaydalarına uyğun olaraq, haqqını ödəyərək mülkiyyətə sahiblik hüququna malik olmaqla, Amerika Birləşmiş Ştatlarında diplomatik və konsulluq əmlakına sahiblik maraqlarını əldə və istifadə etmək hüququna malik olacaq. Yuxarıda qeyd olunan əmlaklar 1961-ci il Diplomatik Münasibətlər haqda Vyana Konvensiyasına və Konsulluq Münasibətləri haqda Vyana Konvensiyasına uyğun olaraq, göstərilən xidmətlər üçün ödənişlər istisna olmaqla, hər hansı və bütün vergilərdən azad olacaqlar. Amerika Birləşmiş Ştatları ərazisində yerləşən və Azərbaycan Respublikasına məxsus olan Diplomatik mülklərə, müvafiq beynəlxalq qanun və konvensiyalara əsasən, diplomatik qurumlara şamil edilən bütün hüquqlar, imtiyazlar və toxunulmazlıqlar veriləcək.


Bu Müqaviləni təsdiq etmək üçün Hökumətləri tərəfindən səlahiyyət verilmiş aşağıdakılar imzalamışlar:

İngilis və Azərbaycan dillərində olmaqla, Bakıda tərtib olunub.

Amerika Birləşmiş Ştatları
Hökuməti adından

Azərbaycan Respublikası
Hökuməti adından


Tarix: 5 Mart, 1999


Tarix: 21 Aprel, 1999

Əlavələr 1-4

Əlavə Bir

Amerika Birləşmiş Ştatları

və

Azərbaycan Respublikası

arasında

Səfirliyin Binasının Alınması və Torpağın İcarəsi

Müqaviləsi

Hazırkı Alqı və İcarə Müqaviləsi, bundan sonra "İcarəçi" adlandırılan Amerika Birləşmiş Ştatlarının Azərbaycan Respublikasındakı Səfiri və bundan sonra "İcarəyəverən" adlandırılan Azərbaycan Respublikasının təmsilçisi N. Nasibov arasında tərtib olunub və qüvvəyə minib.

Tərəflər aşağıdakı qeyd olunanlarla razılaşırlar:

1. BİNANIN ALINMASI

1.1 İcarəyəverən bununla İcarəçiyə aşağıda təsvir olunmuş "Binanı" satır:

Əlavə 3 kimi əlavə olunmuş eskizlərdə tam təsvir edilmiş, Bakı, Azərbaycanda diplomatik qurum və İcarəçinin arzusu ilə bu kimi başqa məqsədlərlə istifadə ediləcək Azadlıq prospekti 83-də yerləşən təxminən 2, 100 kvadrat metr işlək ərazili bir dörd mərtəbəli bina və Əlavə 3-də təsvir olunmuş ətraf tikililər (bu Alqı və İcarə Müqaviləsinə əsasən Amerika Birləşmiş Ştatlarının 20 iyul, 1992-ci il Binanın İcarə Müqaviləsinin A və B Əlavələri ləğv olunurlar).

Binaların mülkiyyət kağızı İcarəçiyə bu Alqı və İcarə Müqaviləsi qüvvəyə mindiyi vaxtdan 7 (yeddi) gün müddətindən gec olmamaqla təqdim olunur.

2. TORPAQ İCARƏSİ

2.1. İcarəyəverən bununla İcarəçiyə aşağıda təsvir olunmuş "Torpağı" icarəyə verir:

1992-ci il, iyulun 20-də Amerika Birləşmiş Ştatlarının Binanın İcarə müqaviləsinin Əlavə 3 kimi əlavə olunmuş eskizlərində tam təsvir edilmiş Bakı, Azərbaycanda diplomatik qurum və İcarəçinin arzusu ilə

bu kimi başqa məqsədlərlə istifadə ediləcək Azadlıq prospekti 83-də yerləşən təxminən 6, 000 kvadrat metr Torpaq.

2.2. Hazırkı İcarənin müddəti bu Alqı və İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə əsasən əvvəlcədən ləğv edilməmiş və ya uzadılmamışsa, bu Alqı və İcarə Müqaviləsinin qüvvəyə mindiyi vaxtdan başlayaraq və bu tarixin (“Müddət”) doxsan doqquzuncu il dönümündə saat 23:59-da sona çatdığından doxsan doqquz (99) il olacaq.

2.3. İcarəçinin bu Alqı və İcarə Müqaviləsinə bu müqavilədəki eyni şərtlərlə və yuxarıda qeyd edildiyi kimi bu Müddətin başa çatmasından qabaq İcarəyəverənə yazılı şəkildə məlumat verməsi şərti ilə əlavə xərc çəkməməklə daha bir (1) növbəti doxsan doqquz (99) il müddətinə (“Mümküm Müddət”) uzatmağa seçmək hüququ var.

3. TORPAQ İCARƏSİNİN TAM SAHİBLİYƏ ÇEVRİLMƏSİ

3.1. Amerika Birləşmiş Ştatları və Azərbaycan Respublikası arasındakı İkitərəfli Müqavilənin və həmin müqaviləyə əlavə edilmiş bu İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə əsasən, Amerika Birləşmiş Ştatları və Azərbaycan Respublikası diplomatik və konsulluq əmlaklarının tam sahibkarlıq hüquqlarının mübadiləsi şərtlərini müəyyən edirlər. Uyğun olaraq, Azərbaycan qanunları diplomatik missiyalara Torpağa sahiblik hüququna icazə verəcəyi vaxtda, Torpaq İcarəsi Torpağa tam sahibliyə çevriləcək. İcarəçi Torpaq İcarəsini tam sahibliyinə keçirmək üçün mülkiyyətin həqiqi əmlaka çevrilməsi ilə bağlı olan spesifik xidmətlər üçün ödəniləcək inzibati xərclər isitısına olmaqla, əlavə heç bir xərc ödəməyəcək. İcarəçi əmlakın alınması, sahiblik və çevrilməsi ilə bağlı bütün vergilərdən azad olacaq. Çevrilərkən, mülkiyyət kağızı İcarəçinin adına veriləcək.

4. ÖDƏNİŞ

4.1. İcarəçi İcarəyəverənə maddə 1-də (1) təsvir olunmuş Binanın alınması və maddə 2-də (2) təsvir olunmuş Torpağın İcarəsi üçün bu Müqavilənin qüvvəyə mindiyi barədə məlumat aldıqdan yeddi (7) gün müddətində birdəfəlik qaydada 2, 080, 000 ABŞ dolları ödəyəcək. İcarəçinin bu Alqı və İcarə Müqaviləsindən irəli gələn bütün maliyyə öhdəlikləri Amerika Birləşmiş Ştatları Konqresi tərəfindən ayrılan pul vəsaitinin mövcudluğu ilə şərtlənir.

5. VERGİDƏN AZAD OLMA

5.1. Təsvir olunmuş Bina və Torpaq diplomatik və konsulluq məqsədləri üçün istifadə ediləcəyi halda, onlar 1961-ci il Diplomatik Münasibətlər Haqda Vyana Konvensiyasına uyğun olaraq göstərilən spesifik xidmətlər üçün ödənişlər istisna olmaqla, hər hansı və bütün vergilərdən azaddırlar və azad olacaqlar. Təsvir olunmuş Bina və Torpaq İcarəçinin diplomatik missiyasının dəftərxanasının bir hissəsidir və belə olduğu üçün də tətbiq olunan beynəlxalq qanunlar və konvensiyalara uyğun olaraq diplomatik qurumların dəftərxanalarına şamil edilən bütün hüquqlar, imtiyazlar və toxunulmazlıqlar veriləcək. Əlavə olaraq, Tərəflərin hər hansı və bütün başqa hüquqları və öhdəlikləri tətbiq olunan bütün beynəlxalq konvensiyalar, qanunlar və müqavilələrlə şərtlənəcək. Heç bir Tərəf bu Müqavilə ilə bağlı, suveren ölkələr arasındakı münasibətləri idarə edən mövcud müqavilələr, qanunlar, imtiyazlar və ya toxunulmazlıqları pozan və ya zidd olan heç bir addım atmayacaq.

6. ZƏMANƏTLƏR VƏ ÖHDƏLİKLƏR

6.1. İcarəyəverən zəmanət verir ki, o təsvir olunmuş Binanı azad və maneəsiz şəkildə qanuni tam sahiblik hüququna verə və təsvir olunmuş Torpağın İcarəsini həyata keçirə bilər ki, bu Müqavilə müddətində və hər hansı uzadıldığı müddətdə bu Müqavilənin üçüncü (3) maddəsinə uyğun olaraq sahibliyin İcarəçiyə keçirilməsində Torpağa sahibliyi bölüşdürməyəcək.

6.2. İcarəyəverən bu Alqı və İcarə Müqaviləsindən İcarəçi və ya üçüncü tərəfdən irəli gələn hər hansı iddia və ya bu Torpaqla bağlı başqaları tərəfindən irəli gələn tələb, iddia, və məhkəmə təhqiqatları üçün tam və yeganə cavabdehliyi qəbul edir. İcarəyəverən İcarəçinin dinc və tez şəraitdə sahiblik hüququ ilə bağlı başqaları tərəfindən olan bütün tələblər, iddialar və məhkəmə təhqiqatlarını yoluna qoyub həll edəcək və ya başqa sözlə onları aradan götürəcək. Lakin əgər İcarəçi mülkə dinc sahibkarlıq hüququnu müdafiə edərkən hər hansı xərc çəkərsə, İcarəyəverən razılaşır ki, İcarəçinin həmin xərcləri çəkməzdən qabaq İcarəyəverəni yazılı şəkildə tələb, iddia və ya məhkəmə təhqiqatı barəsində xəbərdar etdiyi və İcarəyəverənin belə tələb, iddia və ya məhkəmə təhqiqatını vaxtında yoluna qoyub həll edə bilmədiyi və ya aradan götürmədiyi təqdirdə, İcarəçinin belə xərclər üçün iddiasını təqdim etdikdən sonra mümkün qədər tez vaxtda İcarəçinin bütün xərclərinin dəyərini tam şəkildə ödəsin.

6.3. İcarəyəverən razılaşır ki, İcarəyəverənin bu Alqı və İcarə Müqaviləsinin tələb etdiyi kimi öz öhdəliklərini yerinə yetirmədiyi

təqdirdə baş vermiş hər hansı ziyan və ya zədənin xərcini İcarəçiyə ödəyəcək. İcarəyəverən həmçinin, onun müvəkkil edilmiş nümayəndələri və/və ya işçilərinin etinasızlığı və/və ya qəsdən törədilən hərəkətləri nəticəsində İcarəçiyə və ya üçüncü tərəfə dəymiş zərər və zədəyə görə cavabdehliyi öz üzərinə götürür.

6.4. İcarəyəverən bu Alqı və İcarə Müqaviləsi müddətində və onun müddətinin uzadıldığı dövrdə Bakı Şəhəri İcra Hakimiyyətinin təsvir olunan Torpağa xidmət edəcək yollar, xidmətlər, elektrik, su, telefon xəttləri və tullantıların daşınması da daxil olmaqla, bütün lazımi infrastrukturların vəziyyətinin yaxşılaşdırılması və təmiri üçün cavabdehlik daşınmasının təmin edilməsində İcarəçiyə kömək edəcək.

6.5. İcarəçi bu Alqı və İcarə Müqaviləsi müddətində və onun müddətinin uzadıldığı dövrdə təsvir olunan Torpağı yaxşı və yararlı vəziyyətdə saxlayacaq. İcarəçi bütün xidmətlərin ilkin birləşdirilməsi ilə bağlı olan xərclərin və bu Binanın və ya tikiləcək hər hansı binanın cari xidmətlərinin, elektrik, su, telefon və tullantıların daşınmasına dair bütün xərclər üçün tam və müstəsna cavabdehlik daşıyır.

7. İCARƏÇİNİN HÜQUQLARI

7.1. İcarəçi icarəyə verilən Torpaqdan icarə Müddətində və ya onun müddətinin uzadıldığı dövrdə İcarəyəverən və ya onun adından, tərəfindən iddia irəli sürən hər hansı başqa fiziki və ya hüquqi şəxs tərəfindən heç bir maneə və ya narahatlıq yaradılmadan dinc şəraitdə istifadə edəcək.

7.2. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən İcarəçi icarə Müddətində və ya onun müddətinin uzadıldığı dövrdə təsvir olunan Torpaqda mülkiyyətin adına keçirilməsi və sahiblik hüquqlarının İcarəçiyə keçəcəyi və onda qalacağı binalar və ya digər tikililər inşa etmək və ya tikmək hüququna malik olacaq. İcarəçi bu Müqaviləyə əsasən icarə verilmiş Torpaqda alınmış və ya tikilmiş Binalara dəyişikliklər etmək, nisanlar və bayraq ağacı bərkitmək, ayırmaq, Amerika bayrağı, Amerika gerbi, möhürü və ofis emblemlərini asmaq hüququna malik olacaq.

7.3. Bu Müqavilədə heç bir şey İcarəçiyə mövcud olan və ya təsvir olunan Torpaqda inşa və ya tikilə biləcək bütün binaları və digər tikililəri tamamilə və ya qismən söküb uçurmaq və ya mövcud olan və ya təsvir olunan Torpaqda inşa və ya tikilə biləcək bütün binaları və digər tikililəri hər hansı üçüncü tərəfə satmaq və bu Müqaviləyə əsasən İcarəyəverənin razılığı olmadan bütün hüquqları və öhdəlikləri üçüncü tərəfə vermək hüququndan istifadəsini qadağan etməyəcək. Əgər İcarəçinin

təsvir olunan Binalara və Torpağa heç bir ehtiyacı qalmamışsa və onlara maraqlarını itiribsə, Tərəflər razılaşırlar ki, İcarəçi heç bir xidmət üçün xərc ödəməyəcək.

7.4. İcarəçi maddə dördüdə (4) təsvir olunmuş xərclərdən başqa, göstərilən spesifik xidmətlər üçün inzibati xərclər istisna olmaqla, heç bir əlavə xərc ödəmədən Binaları və Torpağı özünün sahibliyinə qeydə almaq hüququna malik olacaq.

8. MÜBAHİSƏLƏR

8.1. Tərəflər arasında hər hansı mübahisə, ziddiyyət və ya iddia müvafiq Tərəflər arasında qarşılıqlı danışıqlar yolu ilə həll ediləcək. Hər hansı belə mübahisə, ziddiyyət və ya iddia olduqda bu mətnin İngilis dilindəki versiyası üstünlük təşkil edəcək.

9. MÜQAVİLƏNİN DİLİ

9.1. Bu Alqı və Torpaq İcarəsi Müqaviləsi hər iki dildə İngilis və Azərbaycan dillərində iki nüsxə olmaqla tərtib olunub. Tərəflərin hər biri həm İngilis, həm də Azərbaycan dillərində olmaqla iki nüsxə alacaqlar. Hər iki mətn eyni hüquqi qüvvəyə malikdirlər.

10. MÜQAVİLƏNİN ƏHATƏSİ

10.1. Bu yazılı Alqı və Torpaq İcarəsi Müqaviləsi İkitərəfli Müqavilənin tərkib hissəsi olub Tərəflər arasındakı tam anlaşmanı təşkil edir. Bu Müqavilənin şərtlərində hər hansı dəyişiklik, variant və ya modifikasiya Tərəflərin yazılı şəkildə təqdimatı və imzası olmadan qüvvəsiz hesab olunur.

Əlavə İki

Amerika Birləşmiş Ştatları

və

Azərbaycan Respublikası

arasında

Səfirlik Binasının Ətrafındakı Tikililərin Alınması və Torpağın İcarəsi

Müqaviləsi

Hazırkı Alqı və İcarə Müqaviləsi, bundan sonra "İcarəçi" adlandırılan Amerika Birləşmiş Ştatlarının Azərbaycan Respublikasındakı Səfiri və bundan sonra "İcarəyəverən" adlandırılan Azərbaycan Respublikasının təmsilçisi N.Nasibov arasında tərtib olunub və qüvvəyə minib.

Tərəflər aşağıdakı qeyd olunanlarla razılaşırlar:

1. BİNALARIN ALINMASI

1.1 İcarəyəverən bununla İcarəçiyə aşağıda təsvir olunmuş "Binanı" boşaldılmış vəziyyətdə satır:

1.1.a. Süleyman Rüstəm küçəsi, 48-də yerləşən yaşayış binası (bundan sonra "Bina A" adlandırılacaq);

1.1.b. Kaverockin küçəsi 26-da yerləşən yaşayış binası və digər strukturlar (bundan sonra "Bina B" adlandırılacaq);

1.1.c. Şəhər Qazanxanası və onun tikililəri (bundan sonra "Bina C" adlandırılacaq);

1.1.ç. Elektrik Transformator Yarımstansiyası (bundan sonra "Bina Ç" adlandırılacaq);

(Əlavə 4-dəki eskizlərdə müəyyən olunduğu kimi)

Bakı, Azərbaycanda diplomatic qurumun bir hissəsi və İcarəçinin arzusu ilə bu kimi başqa məqsədlərlə istifadə ediləcək.

1.2. Binaların mülkiyyət kağızı İcarəçiyə bu Alqı və İcarə Müqaviləsi qüvvəyə mindiyi vaxtdan 7 (yeddi) gün müddətindən gec olmamaqla təqdim olunur.

2. TORPAQ İCARƏSİ

2.1. İcarəyəverən bununla İcarəçiyə aşağıda təsvir olunmuş Torpağı icarəyə verir:

2.1.a. Bina A ilə əhatə olunmuş torpaq sahəsi və həmin sahənin tikilməmiş hissəsi də daxil olmaqla, spesifik olaraq Əlavə 4-dəki eskizlərdə müəyyən olunduğu kimi təsvir olunan (bundan sonra “Sahə A” adlandırılacaq);

2.1.b. Bina B ilə əhatə olunmuş torpaq sahəsi və həmin sahənin tikilməmiş hissəsi də daxil olmaqla, spesifik olaraq Əlavə 4-dəki eskizlərdə müəyyən olunduğu kimi təsvir olunan (bundan sonra “Sahə B” adlandırılacaq);

2.1.c. Bina C ilə əhatə olunmuş torpaq sahəsi və həmin sahənin tikilməmiş hissəsi də daxil olmaqla, spesifik olaraq Əlavə 4-dəki eskizlərdə müəyyən olunduğu kimi təsvir olunan (bundan sonra “Sahə C” adlandırılacaq);

2.1.ç. Bina Ç ilə əhatə olunmuş torpaq sahəsi və həmin sahənin tikilməmiş hissəsi də daxil olmaqla, spesifik olaraq Əlavə 4-dəki eskizlərdə müəyyən olunduğu kimi təsvir olunan (bundan sonra “Sahə Ç” adlandırılacaq);

2.1.d. Bina D ilə əhatə olunmuş torpaq sahəsi və həmin sahənin tikilməmiş hissəsi də daxil olmaqla, spesifik olaraq Əlavə 4-dəki eskizlərdə müəyyən olunduğu kimi təsvir olunan (bundan sonra “Sahə D” adlandırılacaq);

(bundan sonra hamısı birlikdə “Torpaq” adlandırılmış)

2.2. Hazırkı İcarənin müddəti bu Alqı və İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə əsasən yuxarıda təfsir edildiyi kimi əvvəlcədən ləğv edilməmiş və ya uzadılmamışsa, bu Alqı və İcarə Müqaviləsinin qüvvəyə mindiyi vaxtdan başlayaraq və bu tarixin (“Müddət”) doxsan doqquzuncu il dönmündə saat 23:59-da sona çatdığından doxsan doqquz (99) il olacaq.

2.3. İcarəçinin bu Müqaviləni A,B,C,Ç, və/və ya D Sahələri üzrə bu Müqavilədəki eyni şərtlərlə və yuxarıda təfsir edildiyi kimi bu Müddətin başa çatmasından qabaq İcarəyəverənə yazılı şəkildə məlumat verməsi şərti

ilə, əlavə xərc çəkməməklə daha bir (1) növbəti doxsan doqquz (99) il müddətinə (“Mümküm Müddət”) uzatmağa seçmək hüququ var.

3. TORPAQ İCARƏSİNİN TAM SAHİBLİYƏ ÇEVRİLMƏSİ

3.1. Amerika Birləşmiş Ştatları və Azərbaycan Respublikası arasındakı İkitərəfli Müqavilənin və həmin müqaviləyə əlavə edilmiş bu İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə əsasən, Amerika Birləşmiş Ştatları və Azərbaycan Respublikası diplomatik və konsulluq əmlaklarının tam sahibkarlıq hüquqlarının mübadiləsi şərtlərini müəyyən edirlər. Uyğun olaraq, Azərbaycan qanunları diplomatik misssiyalara Torpağa sahiblik hüququna icazə verəcəyi vaxtda, Torpaq İcarəsi Torpağa tam sahibliyə çevriləcək. İcarəçi Torpaq İcarəsini tam sahibliyinə keçirmək üçün əmlakın adına keçirilməsi ilə bağlı olan spesifik xidmətlər üçün ödəniləcək inzibati xərclər isitısına olmaqla, əlavə heç bir xərc ödəməyəcək. İcarəçi əmlakın alınması, sahiblik və çevrilməsi ilə bağlı bütün vergilərdən azad olacaq. Çevrilərkən, mülkiyyət kağızı İcarəçinin adına veriləcək.

4. ÖDƏNİŞ

4.1. İcarəçi İcarəyəverənə maddə 1-də (1) təsvir olunmuş binaların boşaldılmış və maneəsiz vəziyyətdə alınması və maddə 2-də (2) təsvir olunmuş Torpağın İcarəsi üçün ümumi məbləğdə 2,600,000 ABŞ dolları ödəyəcək. Bu Ödənişin 1,750,000 ABŞ dolları İcarəçinin bu Müqavilənin qüvvəyə mindiyi barədə məlumat aldığı vaxtdan yeddi (7) gün müddətindən gec olmamaqla ödəniləcək. İcarəyəverən A-Ç Binalarını və A-D Torpaq Sahələrini İcarəçiyə aşağıdakı maddə altı (6)-da göstərilmiş şərtlərə uyğun olaraq verdikdən sonra, qalan 850,000 ABŞ dolları İcarəyəverənə ödəniləcək.

4.2 İcarəçinin bu Alqı və İcarə Müqaviləsindən irəli gələn bütün maliyyə öhdəlikləri Amerika Birləşmiş Ştatları Konqresi tərəfindən ayrılan pul vəsaitinin mövcudluğu ilə şərtlənir.

5. VERGİDƏN AZAD OLMA

5.1. Təsvir olunmuş Binalar və Torpaq diplomatik və konsulluq məqsədləri üçün istifadə ediləcəyi halda, onlar 1961-ci il Diplomatik Münasibətlər Haqda Vyana Konvensiyasına uyğun olaraq göstərilən spesifik xidmətlər üçün ödənişlər istisna olmaqla, hər hansı və bütün vergilərdən azaddırlar

və azad olacaqlar. Təsvir olunmuş Binalar və Torpaq İcarəçinin diplomatik missiyasının dəftərxanasının bir hissəsi olur və belə olduğu üçün də dərhal tətbiq olunan beynəlxalq qanunlar və konvensiyalara uyğun olaraq diplomatik qurumların dəftərxanalarına şamil edilən bütün hüquqlar, imtiyazlar və toxunulmazlıqlar veriləcək. Əlavə olaraq, Tərəflərin hər hansı və bütün başqa hüquqları və öhdəlikləri tətbiq olunan bütün beynəlxalq konvensiyalar, qanunlar və müqavilələrlə şərtlənəcək. Heç bir Tərəf bu Müqavilə ilə bağlı, suveren ölkələr arasındakı münasibətləri idarə edən mövcud müqavilələr, qanunlar, imtiyazlar və ya toxunulmazlıqları pozan və ya zidd olan heç bir addım atmayacaq.

6. BİNALARIN BOŞ VƏZİYYƏTDƏ TƏQDİM EDİLMƏSİ

6.1. İcarəyəverən razılaşıır ki, A-Ç Binalarının satışında əmlak kağızlarının verilməsi və A-D Torpaq Sahələri üçün İcarəni həyata keçirərkən, bütün əmlakı İcarəçiyə boş və maneəsiz vəziyyətdə 1999-cu il Avqustun 15-dən gec olmayaraq verəcək və əgər şərait əlavə müddətə uzadılmağa əsas verirsə, İcarəçinin özünün tam və müstəsna qərarına əsasən bu müddət uzadıla bilər. Bununla Tərəflər başa düşürlər ki, İcarəyəverən maddə dördü (4) əsasən ilkin 1,750,000 ABŞ dollarını aşağıdakı məsələləri başa çatdırmaq üçün istifadə edəcək:

6.1.a. İcarəyəverən A və B Binalarındakı sakinlərin ən azı müqayisə edilə biləcək standartlara uyğun olan evlərə köçürülməsi üçün onların razılığını alacaq və köçürülən sakinlərin və şəxslərin həyat standartları və şəraitlərinin pisləşməməsi və mümkün hallarda yaxşılaşdırılmaqla onların ehtiyaclarını təmin edəcəklər. Əgər bir və ya daha çox sakin köçürülməyə razılıq verməzlərsə, İcarəyəverən bütün mümkün yollardan istifadə etməlidir ki, həmin sakinlərin köçürüləcəkləri əmlakın dəyərinin ədalətli kompensasiyası təmin olunmaqla, onların köçürülməsini təmin etsin.

6.1.b. İcarəyəverən hazırda elektrik və istilik xidmətləri göstərən C və Ç Binalarını təhlükəsiz və qanuni şəkildə İcarəçi üçün məqbul olan yerə köçürəcəkdir.

6.1.c. İcarəyəverən A-D Torpaq sahələrindəki A-Ç Binalarını İcarəçiyə verməzdən əvvəl onlara aid olmayan tullantılardan və başqa materiallardan təmizləyəcək. İcarəçi A və B Binalarını sökməyi planlaşdırır. İcarəyəverən isə C və Ç binalarını söktür.

6.1.ç. İcarəyəverən A-Ç binalarının sökülməsi və uyğun olaraq İcarəçi tərəfindən Səfirliyin mövcud ərazisini daxil etməklə A-D Torpaq

Sahələrini əhatə edəcək təhlükəsizlik hasarının tikilməsi üçün İcarəçiyə bütün tələb olunan icazələri təqdim və ya təmin edəcək.

6.1.d. İcarəyəverən bu Müqavilədə təfsir olunmuş məsələləri yerinə yetirmək üçün İcarəçi və ya hər hansı fiziki və ya hüquqi şəxs tərəfindən tələb oluna bilən hər bir və hər hansı icazə və ya lisenziyanı təmin edəcək.

7. ZƏMANƏTLƏR VƏ ÖHDƏLİKLƏR

7.1. İcarəyəverən zəmanət verir ki, o təsvir olunmuş Binaları azad və maneəsiz şəkildə qanuni tam sahiblik hüququna verə və təsvir olunmuş Torpağın İcarəsini həyata keçirə bilər, və bu Müqavilə müddətində və hər hansı uzadıldığı müddətdə bu Müqavilənin üçüncü (3) maddəsinə uyğun olaraq sahibliyin İcarəçiyə keçirilməsindən qabaq Torpağa sahibliyi bölüşdürməyəcək.

7.2. İcarəyəverən bu Alqı və İcarə Müqaviləsindən İcarəçi və ya üçüncü tərəfdən irəli gələn hər hansı iddia və ya bu Torpaqla bağlı başqaları tərəfindən irəli gələn tələb, iddia, və məhkəmə təhqiqatları üçün tam və müstəsna cavabdehlik daşıyır. İcarəyəverən İcarəçinin dinc və qısa zamanda sahiblik hüququ ilə bağlı başqaları tərəfindən olan bütün tələblər, iddialar və məhkəmə təhqiqatlarını yoluna qoyub həll edəcək və ya başqa sözlə onları aradan götürəcək. Lakin əgər İcarəçi mülkə dinc sahibkarlıq hüququnu müdafiə edərkən hər hansı xərc çəkərsə, İcarəyəverən razılaşırs ki, İcarəçinin həmin xərcləri çəkməzdən qabaq İcarəyəverəni yazılı şəkildə tələb, iddia və ya məhkəmə təhqiqatı barəsində xəbərdar etdiyi və İcarəyəverənin belə tələb, iddia və ya məhkəmə təhqiqatını vaxtında yoluna qoyub həll edə bilmədiyi və ya aradan götürmədiyi təqdirdə, İcarəçinin belə xərclər üçün iddiasını təqdim etdikdən sonra mümkün qədər tez vaxtda İcarəçinin bütün xərclərinin dəyərini tam şəkildə ödəsin.

7.3. İcarəyəverən razılaşırs ki, İcarəyəverənin bu Alqı və İcarə Müqaviləsinin tələb etdiyi kimi öz öhdəliklərini yerinə yetirmədiyi təqdirdə baş vermiş hər hansı ziyan və ya zədənin xərcini İcarəçiyə ödəyəcək. İcarəyəverən həmçinin, onun müvəkkil edilmiş nümayəndələri və/və ya işçilərinin etinasızlığı və/və ya qəsdən törədilən hərəkətləri nəticəsində İcarəçiyə və ya üçüncü tərəfə dəymiş zərər və zədəyə görə cavabdehliyi öz üzərinə götürür.

7.4. İcarəyəverən bu Alqı və İcarə Müqaviləsi müddətində və onun müddətinin uzadıldığı dövrdə Bakı Şəhəri İcra Hakimiyyətinin təsvir olunan Torpağa xidmət edəcək yollar, xidmətlər, elektrik, su, telefon

xəttləri və tullantıların daşınması da daxil olmaqla, bütün lazımi infrastrukturaların vəziyyətinin yaxşılaşdırılması və təmiri üçün cavabdehlik daşınmasının təmin edilməsində İcarəçiyə kömək edəcək.

7.5. İcarəçi bu Müqavilə müddətində və onun müddətinin uzadıldığı dövrdə təsvir olunan Torpağı yaxşı və yararlı vəziyyətdə saxlayacaq. İcarəçi bütün xidmətlərin ilkin birləşdirilməsi ilə bağlı olan xərclərin və bu Müqaviləyə əsasən alınmış və ya tikiləcək Binaların cari xidmətlərinin, elektrik, su, telefon və tullantıların daşınmasına dair bütün xərclər üçün tam və müstəsna cavabdehlik daşıyır.

8. İCARƏÇİNİN HÜQUQLARI

8.1. İcarəçi icarəyə verilən Torpaqdan icarə Müddətində İcarəyəverən və ya onun adından, tərəfindən iddia irəli sürən hər hansı başqa fiziki və ya hüquqi şəxs tərəfindən heç bir maneə və ya narahatlıq yaradılmadan dinc şəraitdə istifadə edəcək.

8.2. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən İcarəçi bu Müqavilə Müddətində və ya onun müddətinin uzadıldığı dövrdə təsvir olunan Torpaqda mülkiyyətin adına keçirilməsi və sahiblik hüquqlarının İcarəçiyə keçəcəyi və onda qalacağı binalar və ya digər tikililər inşa etmək və ya tikmək hüququna malik olacaq. İcarəçi bu Müqaviləyə əsasən icarə verilmiş Torpaqda alınmış və ya tikilmiş Binalara dəyişikliklər etmək, nisanlar və bayraq ağacı bərkitmək, ayırmaq, Amerika bayrağı, Amerika gerbi, möhürü və ofis emblemlərini asmaq hüququna malik olacaq.

8.3. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq, bu Müqavilədə heç bir şey İcarəçiyə mövcud olan və ya təsvir olunan Torpaqda inşa və ya tikilə biləcək bütün binaları və digər tikililəri tamami ilə və ya qismən söküb uçurmaq və ya mövcud olan və ya təsvir olunan Torpaqda inşa və ya tikilə biləcək bütün binaları və digər tikililəri hər hansı üçüncü tərəfə satmaq və bu Torpaq İcarəsinə əsasən İcarəyəverənin razılığı olmadan bütün hüquqları və öhdəlikləri üçüncü tərəfə vermək hüququndan istifadəsini qadağan etməyəcək. Əgər İcarəçinin təsvir olunan Binalara və Torpağa heç bir ehtiyacı qalmamışsa və onlara maraqlarını itiribse, Tərəflər razılaşırlar ki, İcarəçi heç bir xidmət üçün xərc ödəməyəcək.

8.4. İcarəçi maddə dördüdə (4) təsvir olunmuş xərclərdən başqa, göstərilən spesifik xidmətlər üçün inzibati xərclər istisna olmaqla, heç bir əlavə xərc

ödəmədən Binaları və Torpağı özünü sahibliyinə qeydə almaq hüququna malik olacaq.

9. MÜBAHİSƏLƏR

9.1. Tərəflər arasında hər hansı mübahisə, ziddiyyət və ya iddia müvafiq Tərəflər arasında qarşılıqlı danışıqlar yolu ilə həll ediləcək. Hər hansı belə mübahisə, ziddiyyət və ya iddia olduqda bu mətnin İngilis dilindəki versiyası üstünlük təşkil edəcək.

10. MÜQAVİLƏNİN DİLİ

10.1. Bu Alqı və Torpaq İcarəsi Müqaviləsi hər iki dildə İngilis və Azərbaycan dillərində iki nüsxə olmaqla tərtib olunub. Tərəflərin hər biri həm İngilis, həm də Azərbaycan dillərində olmaqla iki nüsxə alacaqlar. Hər iki mətn eyni hüquqi qüvvəyə malikdirlər.

11. MÜQAVİLƏNİN ƏHATƏSİ

11.1. Bu yazılı Alqı və Torpaq İcarəsi Müqaviləsi İkitərəfli Müqavilənin tərkib hissəsi olub Tərəflər arasındakı tam anlaşmanı təşkil edir. Bu Müqavilənin şərtlərində hər hansı dəyişiklik, variant və ya modifikasiya Tərəflərin yazılı şəkildə təqdimatı və imzası olmadan qüvvəsiz hesab olunur.