

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ	Finavia Oyj Y-tunnus 2302570-2 PL 50, 01531 VANTAA
OSTAJA	Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta Y-tunnus 0201256-6 PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
PÄÄTÖKSET	Finavia Oyj:n yhtiökokouksen päätös xx.xx.2014 Kaupunginvaltuusto xx.xx.2014,xxx §
LUOVUTUSTARKOITUS	Suomen hallitus on 25.3.2014 tekemässään päätöksessä rakennepoliittisen ohjelman toimeenpanosta osana julkisen talouden suunnitelmaa todennut seuraavaa: Asuntorakentamisen edellytysten parantamiseksi Helsingin seudulla valtio vetäytyy toimintoihseen Helsinki-Malmin lentoasemalta siten, että alue on mahdollista ottaa asuntotuotantokäyttöön viimeistään 2020-luvun alussa. Mahdollistaakseen Suomen hallituksen päätöksen toimeenpanoa, Finavia Oyj luovuttaa tämän kauppakirjan ehdoin Helsingin kaupungille omistusoikeuksin jäljempänä mainitut kaupan kohteet Helsinki-Malmin lentoasemalta ja Helsinki-Malmin käyttöoikeusalueiden hallinta palautetaan takaisin Helsingin kaupungille.
KAUPAN KOHTEET	
A	Helsingin kaupungin Kivikon kylässä sijaitseva tila Lentoasema RN:o 91-406-1-14 (pinta-ala 0,671 ha), Tapanilan kylässä sijaitsevat tilat R315:A RN:o 91-429-8-328 (pinta-ala 0,2805 ha) ja För Helsingfors Flygfält RN:o 91-429-8-250 (pinta-ala 11,857 ha), Malmin kylässä sijaitsevat tilat Malmin lentoasema RN:o 91-418-4-57 (pinta-ala 1,89 ha), Lentoasema RN:o 91-418-6-145 (pinta-ala 1,04 ha), Lentokenttäalue RN:o 91-418-2-286 (pinta-ala 0,25 ha), Lentokenttäalue RN:o 91-418-2-284 (pinta-ala 1,865 ha), Ristola RN:o 91-418-3-307 (pinta-ala 0,1023 ha) ja N:O 147 RN:o 91-418-3-223 (pinta-ala 0,51 ha) rakennuksineen ja rakennelmineen sekä niihin liittyvine sähkö- ja muine liittymineen. Kiinteistöt on merkitty karttaliitteeseen nro 1.
B	Helsingin kaupungin 10.5.1935 (Nro 4210), 17.7.1939 (Nro 4210a), 15.11.1948 (Nro 4210b) ja 19.11.1951 (Nro 6297) päivättyjen sopimusten perusteella Suomen valtion (Finavia Oyj) käyttöön luovutetuilla alueilla (= käyttöoikeusalue) sijaitsevat Finavia Oyj:n omistamat rakennukset, laitteet ja rakennelmat niihin liittyvine sähkö- ja muine liittymineen (ei sisällä lennonvarmistuslaitteita ja järjestelmiä). Käyttöoikeusalue on merkitty karttaliitteeseen nro 1.
C	Helsingin kaupungin Malmin kylässä, tilalla Pals RN:o 1:38 (91-418-1-38), karttaliitteeseen nro 1 merkityllä noin 0,18 ha suuruisella vuokra-alueella (Sopimus nro 13407, vuokratunnus S0138-34) sijaitsevat rakennukset, laitteet ja rakennelmat niihin liittyvine sähkö- ja muine liittymineen. Lähiosoite: Tattarinharjutie.
	Kaupan kohteena olevat rakennukset käyvät ilmi liitteestä nro 2.

KAUPPAHINTA	Kauppahinta on yhdeksänmiljoonaa kahdeksansataakymmenentuhatta (9 810 000) euroa.
MAKSUTAPA	Kauppahinnasta on maksettu kaupantekotilaisuudessa yhdeksän miljoonaa kuusisataakymmenentuhatta (9 610 000) euroa, mikä summa kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoittamisella maksetuksi. Loput kauppahinnasta kaksisataatuhatta (200 000) euroa maksetaan hallinnan luovutuksen yhteydessä ja eräpäivä on 30 päivää hallinnan luovutuksesta. Pidetystä kauppahinnasta ei makseta myyjälle korkoa ennen eräpäivää. Eräpäivän jälkeen maksamattomalle kauppahinnalle tai sen osalle maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko maksupäivään saakka sekä mahdolliset perimisestä aiheutuneet kulut.
OMISTUSOIKEUS	Omistusoikeus kiinteistöihin ja rakennuksiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.
HALLINTAOIKEUS	Hallintaoikeudet maa-alueisiin ja rakennuksiin (lukuun ottamatta kolmansille tahoille vuokrattuja maa-alueita) siirtyvät ostajalle viimeistään 1.1.2017. Tämän jälkeen myyjällä on etuoikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, mikäli ostaja ei tarvitse kaupan kohdetta alueen rakentamista, kaavan toteuttamista varten tai muusta vastaavasta syystä. Hallintaoikeudet kolmansille tahoille vuokrattuihin maa-alueisiin, jotka on yksilöity liitteessä 1, siirtyvät ostajalle tämän sopimuksen allekirjoituksin. Myyjällä on oikeus luopua sen hallintaan jäävien alueiden hallintaoikeudesta milloin tahansa ennen 1.1.2017 joko kokonaan tai osittain ilmoittamalla siitä kirjallisesti vähintään 30 päivää aikaisemmin ostajalle. Myyjällä on hallinta-aikanaan oikeus tehdä sopimuksia, maanvuokrasopimuksia lukuun ottamatta, hallinnassaan olevan omaisuuden käytöstä sekä saada tältä ajalta huoneenvuokratulot sekä muut mahdolliset tuotot. Myyjällä ei ole oikeutta hallinta-aikanaan vähentää kaupan kohteena olevien kiinteistöjen ainesosia. Lentoaseman pitäjänä myyjällä on kuitenkin oikeus poistaa lentoaseman kenttä- ja esterajoitusalueelta sellaiset puut ja pensaat, jotka ylittävät tai ovat ylittämässä estevapaana pidettävän pinnan. Myyjä on hallinta-aikanaan velvollinen huolellisesti ja asianmukaisesti pitämään huolta myyjän hallintaan jäävistä kaupan kohteista ja niiden kunnosta ja ryhtymään viipymättä välttämättömiin korjaustoimenpiteisiin ja vahinkojen torjuntatoimenpiteisiin. Myyjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta suorittaa mitään peruskorjauksen luontoisia korjauksia. Myyjä vastaa siitä, että kaupan kohteet ovat hallintaoikeuden siirtymishetkellä kaupantekohetkeä vastaavassa kunnossa lukuun ottamatta ns. tavanomaista kulumista. Myyjä vastaa hallinta-aikanaan rakennusten kaikista käyttö-, hoito- ja välttämättömistä korjauskustannuksista (pois lukien peruskorjauskustannukset). Myyjän hallinta-aikana ostajalla ei ole velvollisuutta tehdä rakennuksissa mitään korjaus- ja/tai peruskorjaustoimenpiteitä. Hallinta-aikanaan myyjä on velvollinen kustannuksellaan pitämään rakennukset vakuutettuina täysarvovakuutuksella. Mikäli rakennus myyjän hallinta-aikana tuhoutuu korjauskelvottomaksi, myyjän hallintaoikeus kyseiseen kiinteistöön lakkaa kolmen kuukauden kuluessa rakennuksen tuhoutumisesta. Myyjä maksaa mahdollisen vakuutuskorvauksen ostajalle heti sen saatuaan. Ostajalla ei ole velvollisuutta rakentaa uutta rakennusta tuhoutuneen tilalle eikä mitään korvausvelvollisuutta myyjälle hallintaoikeuden päättymisestä.

Myyjällä on kuitenkin hallinta-aikanaan oikeus käyttää vakuutuskorvaus vahingoittuneen rakennuksen korjaamiseen, mikäli rakennus on korjauskelpoinen.

Myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle hallitsemansa rakennuksen vaurioitumisesta tai tuhoutumisesta välittömästi tiedon siitä saatuaan.

Hallinnan siirtyessä pidetään katselmus, jossa todetaan rakennusten kunto ja ostajalle luovutetaan myyjän hallinnassa olevat kiinteistövarallisuutta koskevat asiakirjat ja esineet kuten sopimukset, rakennus- ja muut viranomaisluvut, piirustukset, johtokartat, huoltokirjat, avaimet jne.

Ostajalla on myyjän hallinta-aikana oikeus suorittaa maaperätutkimuksia ja muita kartoituksia alueella ilmoittamalla siitä myyjälle vähintään 30 päivää aikaisemmin.

MUUT EHDOT

- 1 Kaupan kohteen A kiinteistöjä jää rasittamaan pysyvät ja määräaikaiset oikeudet, jotka ilmenevät niistä koskevista kiinteistörekisterin otteista.

Samoin kiinteistöjä jää rasittamaan kiinteistöjen alueille sijoitetut johdot, putket, kaapelit sekä muut kunnallistekniset laitteet.

- 2 Myyjä vastaa kaikista kiinteistöihin ja rakennuksiin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettaviksi vasta tämän päivän jälkeen.

Myyjä vastaa kiinteistöistä ja rakennuksista vuodelta 2014 maksuun pannusta kiinteistöverosta ja ostaja vuodesta 2015 alkaen.

- 3 Ostaja on tutustunut kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, kuten xx.xx.2014 päivätyt lainhuutotodistukset, rasiutodistukset, kiinteistörekisteriotteet, kaavakartat ja -määräykset sekä alla kohdassa 4 mainittu Maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimus ja on tietoinen, että Malmin Lentoasema kuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).

- 4 Ympäristösuojelulain 104 §:n edellyttämät tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ilmenevät teetetyistä tutkimuksista (Ramboll Finland Oy, Malmin lentokenttä, Maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimus 2.4.2014). Vuokra-alueiden osalta tiedot toiminnasta ilmenevät vuokrasopimuksista.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia, että kaupan kohteina olevilla kiinteistöillä ja käyttöoikeusalueella on todettu maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuus on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Kaupan kohteena ovat A-kohdan kiinteistöt ja B-kohdan käyttöoikeusalue sekä C-kohdan vuokra-alue luovutetaan puhdistamattomina. Myyjä ei vastaa kaupan kohteiden pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista, mukaan lukien maamassojen vaihdot ym. olivatpa nämä toimenpiteet miten laajoja tahansa. Ostaja vastaa kaikista tästä aiheutuvista kustannuksista.

- 5 Ostaja on tarkastanut kiinteistöjen alueet ja rajat sekä rakennusten kunnon. Rakennukset myydään siinä kunnossa, jossa ne kaupantekohetkellä ovat. Ostaja on todennut kiinteistöjen ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

- 6 Myyjä luovuttaa kaupanteon yhteydessä ostajalle liitteestä nro 3 ilmenevät maavuokrasopimukset ja sitoutuu myötävaikuttamaan niihin liittyvien vuokravakuuksien siirtämiseen. Ostaja tulee kaupantekohetkellä myyjän sijaan vuokranantajaksi kyseisiin sopimuksiin.

Maavuokrasopimuksista saatavat vuokratulot kuuluvat myyjälle 31.12.2014 saakka ja ostajalle 1.1.2015 lukien.

- 7 Kaupanteon yhteydessä myyjä oikeutetaan jatkamaan myyjän hallintaan jääviin rakennuksiin kohdistuvia huoneenvuokrasopimuksia oman hallinta-aikansa loppuun asti.
- Myyjä sitoutuu irtisanomaan kaikki toistaiseksi tehdyt huoneenvuokrasopimukset siten, että ne lakkaavat myyjän hallinta-ajan loppuun mennessä.
- Myyjä ei ole vastuussa siitä, jos vuokralainen ei vapauta tiloja myyjän hallinta-ajan päättyessä eikä myyjä ota vastuuta sen jälkeisestä vuokranmaksusta.
- Myyjä vastaa tiloihin kohdistuvista hoito- ja ylläpitokustannuksista hallinta-ajaltaan, vaikka maksu erääntyisi vasta kaupanteon jälkeen.
- Kulutusmittari (sähkö, vesi, lämpö) luetaan hallintaoikeuden siirtymispäivänä.
- 8 Myyjä luopuu B-kohdan sopimusten mukaisesta käyttöoikeusalueesta viimeistään 1.1.2017 ilman erillistä korvausta. Käyttöoikeusalueesta luopuminen tapahtuu samanaikaisesti rakennuksien ja kiinteistöjen hallintaoikeudesta luopumisen kanssa.
- Myyjä luopuu kohdassa C yksilöityyn vuokra-alueeseen liittyvästä vuokraoikeudesta viimeistään 1.1.2017 ilman erillistä korvausta. Vuokra-alueeseen liittyvästä vuokraoikeudesta luopuminen tapahtuu samanaikaisesti rakennusten hallintaoikeudesta luopumisen kanssa ja ostajalla on tämän jälkeen oikeus omalla kustannuksellaan lakkauttaa vuokra-aluetta rasittava vuokraoikeus.
- 9 Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei rakennuksissa ole sellaisia rakenteellisia tai muita virheitä, jotka voisivat heikentää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja/tai vaatia merkittäviä korjauksia.
- 10 Myyjä on lentoaseman pitäjänä tarvinnut eräitä erityisiä oikeuksia, jotka ostaja sitoutuu kustannuksellaan lakkauttamaan lentoasematoiminnan loputtua.
- 11 Kaupan kohteiden virheiden ja niiden seuraamusten osalta noudatetaan muilta osin maakaaren (540/1995) 2 luvun säännöksiä.
- 12 Myyjä poistaa kustannuksellaan kiinteistöllä Lentoasema RN:o 91-418-6-145 maahan sijoitetun polttoainesäilöin ennen hallintaoikeudestaan luopumista.
- 13 Kaupan kohteiden A, B ja C alueilla sijaitseva muu irtaimisto kuin myyjän vuokra- ja käyttöoikeusalueilla omistamat rakennukset eivät ole kaupan kohteena.
- 14 Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
- 15 Mikäli kaupungin toimivaltaisen elimen ostopäätös kumoutuu valituksen johdosta, ostaja ja myyjä allekirjoittavat julkisen kaupanvahvistajan todistaman, maakaaren 2 luvun 1§:ssä säädetyllä tavalla tehdyn kaupan purkua koskevan luovutuskirjan, jolla tässä kauppakirjassa tarkoitettu kauppa ja muut oikeustoimet puretaan kokonaisuudessaan ja myyjä palauttaa maksetun kauppahinnan ostajalle sekä ostaja palauttaa kertyneet maanvuokratulot sekä käyttöoikeus- ja vuokra-alueet myyjälle.
- 16 Tästä kaupasta johtuvat mahdolliset riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli sovintoon ei päästä, riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeudessa.
- Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä xx. päivänä xxkuuta 2014.

Helsingin kaupunki
XX
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Finavia Oyj
YY

LIITTEET	Liite 1	Kiinteistöt ja käyttöoikeusalueet
	Liite 2	Luettelo rakennuksista
	Liite 3	Luettelo luovutettavista maanvuokrasopimuksista

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa xx:n tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kauppakirjan.

Helsingissä xx. päivänä xxkuuta 2014.

Kiinteistölautakunnan puolesta

Pirkko Vainio
kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että luovuttajana oleva Finavia Oyj edustajanaan valtakirjalla..... sekä luovutuksensaajana oleva Helsingin kaupunki edustajanaan valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika sama kuin edellä.

Legenda

- Finavian omistamat alueet, jotka luovutetaan kaupungille
- Malmin lentokentän käyttöoikeuden aluerajaus
- Finavian kaupungilta vuokraamat alueet
- Finavian kolmannelle taholle vuokraamat alueet

Tapanila
Mossabacka

Suurmetsä
Storskog

Fallkulla

Tattarisuo
Tattarmossen

91-418-2-286
91-418-2-284
91-418-2-284
91-418-2-284
91-418-2-284
91-418-2-284

Malmin lentokenttä

Sepänmäki
Smedsbacka

91-406-1-14

91-418-4-57

91-418-3-307

91-418-3-223

91-418-6-145

91-418-1-38
(rakennukset)

Tattariharju
Tattaråsen

Suurennos kiinteistön
91-418-2-284 palstoista

FINAVIA OYJ:n OMISTAMAT RAKENNUKSET MALMIN LENTOKENTÄALUEELLA

Kiinteistö	Maanomistaja	Rakennustunnus	RATU	Käyttötarkoitus	valm.	kerrosala	Rakennuksen omistaja
91-418-4-57	Finavia	91-418-4-57-2	37178	Lentotermiinaali	1938	2335	Finavia Oyj
91-418-6-146	Helsinki	91-418-6-146-1	37177	Paloasema	1977	1219	Finavia Oyj
91-418-6-146	Helsinki	91-418-6-146-8	37179	Auto- ja työkonesuoja	1970	969	Finavia Oyj
91-418-4-57	Finavia	91-418-4-57-47	37133	Lentokonehalli	1937	4750	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki	91-418-4-58-51	37134	Varastorakennus	1940	209	Finavia Oyj
91-418-7-228	Helsinki			Talousrakennus	1949	34	Finavia Oyj
91-418-7-228	Helsinki	91-418-7-228-5	37219	Asuinrakennus	1941	98	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki			Talousrakennus	1941	27	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki	91-418-4-58-46	37132	Asuinrakennus	1942	70	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki	91-418-4-58-40	37128	Asuinrakennus	1948	114	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki			Talousrakennus	1947	35	Finavia Oyj
91-418-1-38	Helsinki			Talousrakennus	1945	25	Finavia Oyj
91-418-1-38	Helsinki	91-418-1-38-1	37002	Asuinrakennus	1945	109	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki	91-418-4-58-44	37130	Asuinrakennus	1946	98	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki	91-418-4-58-42	37129	Asuinrakennus	1949	115	Finavia Oyj
91-418-4-58	Helsinki	91-418-4-58-45	37131	Asuinrakennus	1900	102	Finavia Oyj
91-418-6-145	Finavia			Talousrakennus	1973	38	Finavia Oyj
91-418-6-145	Finavia	91-418-6-145-4	37192	Asuinrakennus	1929	68	Finavia Oyj
91-418-6-145	Finavia			Talousrakennus	1929	68	Finavia Oyj
91-418-6-145	Finavia	91-418-6-145-1	37191	Asuinrakennus	1929	75	Finavia Oyj
91-429-7-620	Helsinki	91-429--7-620-5	39589	Asuinrakennus		113	Finavia Oyj

FINAVIA OYJ:n MAANVUOKRASOPIMUKSET MALMIN LENTOKENTTÄALUEELLA

maanvuokralainen	alkaa	päätyy	pinta-ala	käyttötarkoitus
Patria Aviation Oy	1.9.2009	30.11.2015	3900	lentokonehallin sijoituspaikka
Juhani Toivio	1.11.2012	31.10.2017	1200	kevytrakenteisen säilytshallin sijoituspaikka
TTT-Aviation Oy	1.6.2011	31.5.2015	674	
TTT-Aviation Oy	1.6.2011	31.5.2015	240	polttoainehuollon alue
Nor-maali Holding Oy	1.11.2010	31.12.2015	1120	säilytshallin sijoituspaikka
Juhani Toivio	1.1.2010	30.11.2015	1200	kevytrakenteisen lentokonehallin sijoituspaikka
Kevytilmailu-Light Aviation ry KILA	1.1.2010	30.11.2015	1200	kevytrakenteisen lentokonehallin sijoituspaikka
Trade Aid Oy	1.1.2010	30.11.2015	828	toimisto- ja varastorakennuksen sijoituspaikka
Konekorhonen Oy	1.4.2011	30.11.2015	1270	lentokonehallin sijoituspaikka
Eves-Air Oy	1.4.2011	30.11.2015	938	lentokonehallin sijoituspaikka
Senaatti-kiinteistöt	1.6.1995	30.5.2015	6681	rajalaitoksen tukikohta
Kanair Oy	1.1.2014			polttoainehuollon alue
Ar-Flight Oy	1.1.2014	31.12.2015	996	helikopterihallin sijoituspaikka
Helitech Oy	1.1.2014	31.12.2015	150	väestönsuoja
Helitech Oy	1.1.2014	31.12.2015	953	helikopterihallin sijoituspaikka
Helitour Oy	1.1.2014	31.12.2015	500	väliaikaisen helikopterihalli sijoituspaikka
HF Helicopters Oy	1.1.2014	31.12.2015	392,1	väliaikaisen toimisto- ja luokkatila sijoituspaikka
Helsingin kaupunki pelastuslaitos	1.1.2014	31.12.2015	1854	pelastusalue
Trade Aid Oy	1.1.2014	31.12.2015	240	kevytrakenteisen varastorakennuksen sijoituspaikka
RL-Trading Oy	1.1.2014	31.12.2015	141,6	kevytrakenteisen lentokonesuojan sijoituspaikka
Aviastar Oy	1.1.2013	31.12.2014	314	
Saarinén Kari J	1.1.2014	31.12.2015	25	peräkärryn sijoituspaikka
Mäntsälän Ilmailukerho ry	1.1.2014	31.12.2015	48	yhden kontin sijoituspaikka
Shell Aviation Finland Oy	1.1.2014		922	polttoainehuollon alue
Cut Oy	1.1.2014	31.12.2015	65	kaasusäilön sijoituspaikka
Suomen kuumailmapallo ry	1.1.2014	31.12.2015	130	kaasusäilön sijoituspaikka
Kaj Gustafsson	1.1.2014	31.12.2015	20	yhden kontin sijoituspaikka
Suomen Ilmailuliitto *	1.1.2014	31.1.2018	2948	toimitalon sijoituspaikka
Tunair Oy	1.7.2010	31.12.2015	653	varastohallin sijoituspaikka
Ultimate Driving Oy	1.5.2012	30.9.2016	670	varikkoalue

* Ei voimassa olevaa maavuokrasopimusta, maa-alue SIL:in käytössä. Finavia Oy pyrkii sopimaan vuokrasopimuksen jatkosta ennen kauppakirjan allekirjoitusta