# ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර

**ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර අනිවාර්යයෙන්**

**පරිශීලනය කල යුතු පොත් පිංචකි**

**හතරවන සංශෝධිත මුද්‍රණය - 2016**

SLIA  Publication Number PAB/003/2016

පළමුවන මුද්‍රණය 1995

දෙවන සංශෝධිත මුද්‍රණය  2011

තෙවන මුද්‍රණය  2014

හතරවන සංශෝධිත  මුද්‍රණය  2016

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය
ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර

# ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර...

ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට අදහස් කරගෙන සිටි සෑම කෙනෙකුම කියවා අවබෝධ කරගත යුතු කරුණු රැසකින් සමන්විත මෙම පොත් පිංච සුදුසුකම් ලත් වෘත්තිකයන්ගේ සේවාවන් ලබාගෙන සාර්ථක ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක් නිම කර ගන්නට අවශ්‍ය දැනුම දීමේ අරමුණින් ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය විසින් සකස් කර ප්‍රකාශයට පත් කරන ලදී.

**ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය**
ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර

# ස්තුතිය

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ ප්‍රකාශනයක් වූ මෙම පොත් පිංචෙහි පළමු මුද්‍රණය සම්පාදනය කිරීම සඳහා තම වෘත්තීමය ප්‍රවීනතාවය මෙන්ම වටිනා කාලය ද කැප කිරීමෙන් දායක වූ වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥ වී.එන්.සි. ගුණසේකර මහතාට ගෞරව පූර්වක ස්තුතිය පුද කරමි.

මෙම කෘතිය 2016 වසරේදී වර්තමානයට ගැලපෙන අයුරින් යාවත්කාලීන කිරීම හා සේවාදායකයින්ගේ පරිශීලනයට වඩාත් පහසු අයුරින් නැවත වරක් සම්පාදනය කොට මුද්‍රණය කිරීම සඳහා ඉතා කැපවීමෙන් දායකවූ වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥ රෝහණ බණ්ඩාර හේරත් මහතාද මෙහිදී ගෞරවයෙන් සිහිපත් කරමි.

වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥ ජනක ධර්මසේන, FIA(SL)
සභාපති
වෘත්තීය සේවා මණ්ඩලය (Professional Affairs Board)

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය
ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර

# පටුන

ඇරඹුම

**1. ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමේදී වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ දායකත්වය**

1.1 වාස්තු විද්‍යාඥයා වෘත්තීයමය උපදේශකයකි

1.2 වෘත්තීයමය සුදුසුකම් ලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු යනු කවරෙක්ද

1.3 වාස්තු විද්‍යාඥයන් විසින් සපයනු ලබන සේවාවල ස්වභාවය

**2. වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරාගැනීම**

2.1 වාස්තු විද්‍යාඥයකු තෝරාගන්නේ කෙසේද

2.2 සේවාලාභියා සහ වාස්තු විද්‍යාඥයා අතර ගිවිසුම

**3. ගොඩනැගිලලක් තැනීමට පසුÅම සකසා ගැනීම**

3.1 සේවාලාභියාගේ වගකීම හා කාර්යභාරය

3.2 වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ වගකීම් හා කාර්යභාරය

3.3 වෙනත් උපදේශකවරු

3.4 අවශ්‍යතා ලේඛණය

3.5 අවශ්‍යතාවල වෙනස්වීම්

3.6 වියදම පිළිබඳ ඇස්තමේන්තු

3.7 ව්‍යාපෘති අයවැය

3.8 සක්‍යතා අධ්‍යයන සහ මූල්‍යමය විශ්ලේෂණ

3.9 කාල නිර්නය කිරීම

**4. ගොඩනැගිල්ල සැලසුම් කිරීම**

4.1 නිර්මාණ අදියර තුල වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ ප්‍රධාන කායයීයන්

4.2 දළ නිර්මාණ

4.3 විස්තරාත්මක නිර්මාණ පිළියෙල කිරීම
4.4 කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි
4.5 කොන්ත්‍රාත් වර්ග
4.6 ටෙන්ඩර් වර්ග
4.7 ටෙන්ඩර් පටිපාටිය
4.8 කොන්ත්‍රාත්තුව පිරිනැමීම

**5. ගොඩනැගිල්ල ඉදිකිරීම**
5.1 වැඩබිම භාරදීම සහ කොන්ත්‍රාත් පාලනය
5.2 කොන්ත්‍රාත් මුදල සහ වෙනස් කිරීම්
5.3 අවිනිශ්චිත විදයම් මුදල
5.4 වෙන්කරන ලද සහ මූලික වියදම් ප්‍රමාණ
5.5 නම්කරන ලද උප කොන්ත්‍රාත්කරුවන් සහ සැපයුම්කරුවන්
5.6 වන්දි සඳහා කොන්ත්‍රාත්කරුවන්ගෙන් ඉදිරිපත් වෙන ඉල්ලීම්
5.7 පරීක්ෂා කිරීම
5.8 වැඩබිම් කාර්යාල ලිපිකරු
5.9 ප්‍රගති ගෙවීම්
5.10 රැඳවුම් මුදල
5.11 පදිංචිය
5.12 ඉදිකිරීම් දෝෂ සඳහා වගකීම් දරන කාලය
5.13 ප්‍රමාණකල අලාභ
5.14 කොන්ත්‍රාත් පරිපාලනයේදී සැලකිය යුතු කරුණු

**පියැවුම**

# ඇරඹුම

සාර්ථක ඉදිකිරීම් ව්‍යාපෘතියක් සඳහා අනුගමනය කළයුතු විධිමත් ක්‍රමවේද හා නිවැරදි උපදෙස් කෙසේ, කවරකුගෙන් ලබාගත යුතුද යන්න ගැන පුද්ගලිකව ගොඩනැගිලි තනන්නන්ට මෙන්ම ගොඩනැගිලි තනන්නට පෙර සහ ගොඩනැගිලි තැනීම පිළිබඳව තීරණ ගන්නා මට්ටමේ තනතුරු හොබවන බොහෝ දෙනෙකුටද නිසි අවබෝධක් නොමැති බව මෑතකදී ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය (Sri Lanka Institute of Architects) විසින් කළ සමීක්ෂණයකදී හෙලිවී තිබේ. මෙය ඉදිකිරීම් ක්ෂේත්‍රයටද ඒ හා බැඳුන වෘත්තිකයන්ට හා පොදු ජනයාටද එතරම් හිතකර තත්ත්වයක් නොවේ.

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය ජනතාව සහ සේවාදායකයන් දැනුවත් කිරීමේ වැඩ සටහනක් ආරම්භ කොට ඇත්තේ ඔවුන්ට නිසි උපදෙස් දීමේ හා ඔවුන් තුල මේ අවබෝධය ඇති කිරීමේ අදහස ඇතිවය. මෙම පොත් පිංච කිසියම් ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක් ආරම්භ කොට එයින් සාර්ථක ප්‍රතිඵල ලබා ගැනීමට බලාපොරොත්තු වන අය සඳහා සකස් වූවකි.

ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක් ඇරඹීමට බලාපොරොත්තු වන කෙනෙකු මේ පොත් පිංච අනිවාර්යයෙන්ම කියවිය යුතු බව සඳහන් කළ යුත්තේ මෙයින් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු (Architect) තෝරා ගැනීමේ ක්‍රියාවලිය හඳුන්වා දෙන අතරම ගොඩනැගිල්ලක් නිර්මාණය කිරීමේ සහ ඉදිකිරීමේ ක්‍රියාවලිය ද විස්තර කෙරෙන නිසාවෙනි. තාක්ෂණික යෙදුම් ගැන හැඳින්වීම්ද මේ ක්‍රියාවලිය සම්බන්ධ ලියකියවිලි ගැන සංක්ෂිප්ත විස්තරයක්ද මෙහි අඩංගු වී ඇත.

හොඳින් සංවිධානය කළ ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියකට, අඩුම වශයෙන් තුන් ආකාරයක පුද්ගලයෝ සහභාගි වෙති. ඒ සේවාලාභියකු (Client), වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු (Architect), හා කොන්ත්‍රාත්කරුවෙකු (Contractor) යනුවෙනි. ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක තත්ත්වය, වියදම සහ නිමවුම් කාලය මනාලෙස පාලනය කරීම සඳහා ඔවුන්ගේ අවබෝධය, විශ්වාසය සහ සහයෝගිතාවය බොහෝ දුරට ඉවහල් වේ. මෙම සහයෝගිතාවය, අවබෝධය සහ විශ්වාසය, වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු සේවාලාභියකු සහ කොන්ත්‍රාත්කරුවකු අතර තෙවැදෑරුම් ලෙස ක්‍රියාත්මක වේ.

ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක සාර්ථක නිමාව සඳහා අනෙකුත් විවිධ වෘත්තිකයින් (Professional) කිහිප දෙනෙකුගේම සේවය අවශ්‍ය නමුත් සේවාලාභියාගේ අවශ්‍යතා හොඳින් වටහාගෙන ඒවාට අනුරූපි නිර්මාණ නිර්මාණයක් කිරීමට සෑම අතින්ම දැනුවත්ව සිටින වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු නියාමක උපදේශක (Lead Consultant) කර ගැනීම සාර්ථක ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක් සඳහා අත්‍යවශ්‍ය වුවකි.

එමෙන්ම ඉංජිනේරුවන්, ප්‍රමාණ සමීක්ෂකවරුන් (Quantity Surveyors) වැනි ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියට සම්බන්ධ අනෙකුත් වෘත්තිකයින් අතර සම්බන්ධතාවය ගොඩනංවන තැනැන්තා හැටියට වාස්තු විද්‍යාඥයා ක්‍රියාකරයි. අනෙකුත් වෘත්තිකයින් ව්‍යාපෘතිය සඳහා දායක වියයුතු අන්දමද තීරණය කළ යුත්තේ ඔහු / ඇයය.

ගොඩනැගිල්ලක් නිර්මාණය කිරීම සඳහා තුඩුදෙන අවශ්‍යතාවයන් පිළිබඳ මූලික අවබෝධයක් ඇති අයිතිකරු හෝ සේවාලාභියා විසින් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු උපදේශකවරයෙකු ලෙස පත්කොට ඔහුට එම කාර්යය සාර්ථක කර ගැනීම සඳහා අවශ්‍ය තොරතුරු සපයා දෙන අතර තීරණ ගැනීමේදීද සහය වෙයි. වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් සකස් කර ඇති නිර්මාණයක් ඒ ආකාරයෙන්ම ගොඩනැංවීම කොන්ත්‍රාත්කරුවාගේ කාර්යයයි. මේ සියලු දෙනාටම එකිනෙකාට සහය වෙමින් කටයුතු කිරීමට නම් ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීම් පිළිබඳව පොදු අවබෝධයක් ඔවුන්ට තිබිය යුතුවේ.

ගොඩනැගිලි ඉදිකිරීමට බලාපොරොත්තු වන්නන්ට ගොඩනැගිලිකරණයේ ස්වභාවයද, නිර්මාණ ක්‍රියාවලියේ සංකීර්ණත්වයද, මේ ක්‍රමයෙන් ලැබිය හැකි වාසි ගැනද, තේරුම් ගැනීමට මෙන්ම වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුගෙන් ලැබිය හැකි සේවාවන් ගැන දැනුවත් වීමටද මෙම පොත් පිංච උපකාර වේ යැයි අපි බලාපොරොත්තු වෙමු.

# 1. ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමේදී වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ දායකත්වය

## 1.1 වාස්තු විද්‍යාඥයා වෘත්තීයමය උපදේශකයකි

වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු සැමවිටම සේවාලාභියාගේ බලයලත් නියෝජිතයෙක් ලෙස සහ වෘත්තීමය උපදේශකයකු ලෙස ක්‍රියාකරයි. ඕනෑම වෘත්තීයමය උපදේශකයකුගේ පළමු වගකීම වන්නේ තමා විශේෂඥතාවයක් දක්වන විෂය සම්බන්ධව තොරතුරු සහ උපදෙස් ලබාදීමයි. නීතිඥයකු හෝ ගණකාධිකාරීවරයකු මෙන්ම වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුගේ පළමු වගකීම වන්නේ මෙසේ තමා විශේෂඥතාවය ලබා ඇති ක්ෂේත්‍රය පිළිබඳ උපදෙස් ලබා දීමයි.

ගොඩනැගිල්ලක් හෝ නිවෙසක් තැනීම බොහෝ විට ජිවිත කාලයකදී එක් වතාවක් සිදුවන සංසිද්ධියකි. මේ සඳහා සැලකිය යුතු මුදලක් වැයවන අතර ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට බලාපොරොත්තු වන තැනැත්තා එම ශිල්පය පිළිබඳ විශේෂඥවරයකුගේ සේවය ලබාගැනීම ඥානාන්විත කරුණක් බව අමුතුවෙන් කිවයුතු නොවේ.

විශේෂිත දැනුමක් නැති මනා වගකීමකින් තොර අයෙකුගෙන් උපදෙස් ලබාගැනීමට යාමේදී ඔහු ගන්නා වැරදි තීරණ, ඔහුගේ අත්දැකීම් අඩුබව හෝ නිවැරදි තීරණ පවා වැරදි ලෙස ක්‍රියාත්මක කිරීමෙන් ආරක්ෂාවීමට ගොඩනැගිලි අයිතිකරුට කිසිම අවකාශයක් නැත. එමෙන්ම වෘත්තිකයෙකුගේ සේවය තුල ඇති වගකීම, නීතිමය ආවරණය වැනි දෑ ඔවුන්ගෙන් නොලැබේ. ඔහුගේ අවශ්‍යතාවයන් නිවැරදිව ඉටුවන බවට වගබලා ගැනීමටත් සහ මිල අධික වැරදීම් මගහරවා ගැනීමටත් හැකිවන්නේ තීරණ ගැනීමේදී සුදුසු වෘත්තීයමය හැකියාවක් ඇත්තේ නම් පමණි.

කිසියම් දෙයක් පිළිබඳව තොරතුරු හා උපදෙස් දීමේ හැකියාව ඇත්තේ විශේෂඥයෙකුට පමණක්ම නොවේ. වාණිජ අරමුණු ඇති ආයතනයකට හෝ වෙනත් පුද්ගලයෙකුට ද යම් යම් තොරතුරු හා උපදෙස් දිය හැකි නමුත්, වෘත්තීයමය උපදේශකයකුගේ උපදෙස් ලබන්නා තුන් ආකාරයක වාසි ලබයි.

1. කිසියම් නිෂ්පාදනයක් හෝ සේවාවක් තෝරාගැනීමේදී, වෘත්තියමය උපදේශකයකුගේ උපදෙස්, වෙළඳ ව්‍යාපාරිකයකුගේ හෝ වාණිජ ආයතනයක ඒවා මෙන් නොව වාණිජමය බැඳීමකින් තොරවේ.

2. ව්‍යාපාරිකයකු හෝ වාණිජමය ආයතනයක් මෙන් නොව වෘත්තීයමය උපදේශකයකු නිෂ්පාදන හෝ සේවාවන් ගැන විස්තර සැපයූ පසු සේවාලාභියා සමග ඒ සැපයූ විස්තර උපයෝගී කර ගන්නේ කෙසේදැයි තීරණය කිරීමේ ක්‍රියාවලියටද වගකීමෙන් හවුල් වෙයි.

3. වෘත්තියමය උපදේශකයකු සේවාලාභීන්ට සහ පොදුවේ සමාජයට වගකීමක් ඇත්තෙකු හෙයින් වෘත්තීයමය උපදේශකයා තම වෘත්තියේ සම්ප්‍රදායයන් සහ රීති ආරක්ෂා කරයි. ඉහත කරුණු අනුව ඔහු තම කාර්යය අවංකවද පුද්ගලිකත්වයෙන් තොරවද ඉටු කිරීමට බැඳී සිටියි.

වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු යනු වෘත්තියමය උපදේශකවරයෙකි. එහෙයින් එවැන්නකුට අනිවාර්යයෙන්ම විධිමත් අධ්‍යාපන සුදුසුකම් මෙන්ම පිළිගත් වෘත්තියමය සුදුසුකම් ද තිබිය යුතුය.

## 1.2 වෘත්තීයමය සුදුසුකම් ලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු යනු කවරෙක්ද ?

වෘත්තීයමය සුදුසුකම් ලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු (Professionally Qualified Architect) ශ්‍රී ලංකා ජනරජයේ පිළිගැනීම අනුව ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ පූර්ණ වෘත්තීයමය සාමාජිකයකු විය යුතුය.

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ **(Sri Lanka Institute of Architects)** පූර්ණ වෘත්තිය සාමාජිකත්වය **(Associate Membership)** ලබා ගැනීම සඳහා අනිවාර්ය වන විභාගයට පෙනී සිටීම සඳහා සුදුසුකම් ලැබීමට කෙනෙකු එම විෂය සම්බන්ධව වසර 05 ක පූර්ණ කාලීන සාර්ථක අධ්‍යාපනයද එම ක්ෂේත්‍රයේ වසර 02 ක පිළිගත් ප්‍රායෝගික අත්දැකීම්ද ලබාගත යුතුය. ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ පූර්ණ වෘත්තියමය සාමාජිකත්වලාභී වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු **(Associate Member)** ශ්‍රී ලංකා පාර්ලිමේන්තුවේ (එවකට ජාතික රාජ්‍ය සභාවේ) 1976 වාස්තු විද්‍යාඥ නීති කෙටුම්පත් අංක 1 අනුව "වෘත්තීයමය සුදුසුකම් ලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු" හෙවත් "වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු" **(Chartered Architect)** ලෙස පිළිගැනේ.

මෙසේ වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුගේ තත්ත්වය ලබා ගැනීමට අවශ්‍ය පූර්ණ කාලීන අධ්‍යයනය බොහෝවිට විශ්ව විද්‍යාල අධ්‍යාපනයක් හෝ ඊට සම වුවකි.

අතීතයේ මොරටුව විශ්ව විද්‍යාලය මගින් ප්‍රදානය කරනු ලැබූ වසර තුනක විද්‍යාවේදී නිර්මිත පරිසරය උපාධිය (B.Sc Built Environment) හැදෑරීමෙන් පසු එක් වසරක අවම පුහුණු කාලය අවසන් කර, වසර දෙකක වාස්තු විද්‍යාව පිළිබඳ පශ්චාත් උපාධිය (M.Sc Architecture) හැදෑරීමෙන් අනතුරුව එක් අවුරුදු පුහුණුව සපුරනු ලැබූ ශිෂ්‍යයින් වෘත්තීය තත්ත්වය ලැබීමේ අවසන් පරීක්ෂණයට (SLIA Part III) සුදුසුකම් ලැබූහ. නමුත් වර්තමානයේදී මොරටු විශ්ව විද්‍යාලය මෙය වසර පහක පූර්ණ කාලීන පාඨමාලා කාලයකින් අනතුරුව වාස්තු විද්‍යාවේදී ගෞරව උපාධියක් B.Arch (Hons.) ලෙස ප්‍රදානය කරයි. මෙම සිසුන් වසර දෙකක පුහුණු කාලයකින් අනතුරුව වෘත්තීය පරීක්ෂණයට (Part III) සුදුසුකම් ලබති.

තවද, ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයට අනුබද්ධව City School of Architecture (CSA) ආයතනය පවත්වාගෙන යනු ලබන තුන් අවුරුදු පූර්ණ කාලීන වාස්තු විද්‍යා ඩිප්ලෝමාව සාර්ථකව හැදෑරීමෙන් පසු වසරක සේවා කාලයක් සපිරීමෙන් අනතුරුව වසර තුනක අර්ධකාලීන උසස් ඩිප්ලෝමාව හැදෑරීමෙන් පසු තවත් වසරක පූර්ණ කාලීන සේවා කාලයක් සපුරන සිසුහුද අවසාන වෘත්තීය පරීක්ෂණය සඳහා සුදුසුකම් ලබති. City School of Architecture ආයතනයේ මෙම පාඨමාලා බ්‍රිතාන්‍යයේ University of West of England හා අනුබද්ධිත වේ.

එලෙස අවම වශයෙන් වසර හතක් වාස්තු විද්‍යාව හැදෑරූ ශිෂ්‍යයෙකුට සේවාලාභියකුගේ ඉදිකිරීම් අවශ්‍යතාවයන් ගැන අවබෝධ කරගැනීමට, සහ ව්‍යාපෘති භූමියේ භෞතික තත්ත්වයන් සහ අවට පරිසර තත්ත්වයන් විශ්ලේෂණය කිරීමට, සේවාලාභියාගේ අවශ්‍යතා සැබෑ ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක් බවට පරිවර්තනය කිරීමටද අවශ්‍ය අධ්‍යාපනික දැනුම මෙන්ම, වෘත්තීය පුහුණුවද ඇත. ඉහත කී අධ්‍යාපන සුදුසුකම් හෝ පිළිගත් විදේශ අධ්‍යාපන ආයනයකින් ඊට සමාන අධ්‍යාපන සුදුසුකම් ලබාගත් සෑම කෙනෙකුමට නියමිත ප්‍රායෝගික පුහුණුවකින් පසු ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ අවසාන වෘත්තීය විභාගය (SLIA Part III) සඳහා සුදුසුකම් ලබාගත හැක.

මෙම වෘත්තියමය පුහුණු (Professional Practice) විභාගය සමත්වීමෙන් ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ ආශ්‍රිත සාමාජිකත්වය එනම් AIA (SL) යන තත්ත්වය ලබාගැනීමට සුදුසුකම් ලබයි. වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ ආශ්‍රිත සාමාජිකත්වය (Associate Membership) ලැබූ වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු ඉන් පසු වසර 10 ක අවම සේවා කාලයක් තුල සහ අදාල ක්ෂේත්‍රයේ වගකීම සහිත තනතුර දැරූ පසු වාස්තු විද්‍යාඥයන්ගේ ආයතනයේ (Fellow Member) අධි සාමාජිත්වයට FIA (SL) ලැබීමට සුදුසුකම් ලබයි.

## 1.3 වාස්තු විද්‍යාඥයන් විසින් සපයනු ලබන සේවාවල ස්වභාවය (Types of Architecural Practices)

මෙලෙස ශ්‍රී ලංකා ජනරජයේ පිළිගැනීම අනුව වෘත්තියමය සුදුසුකම් ලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු වන්නේ ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ ආශ්‍රිත හෝ අධි සාමාජිකත්වය ලබා ඇති වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥයින් පමණි. ඔවුනට මෙය කෙටියෙන් ප්‍රකාශ කිරීම සඳහා තම නමට අගින් AIA (SL) හෝ FIA (SL) යන්න භාවිතා කිරීමේ නීතිමය බලය ඇත.

සමහර වාස්තු විද්‍යාඥයන් තනි තනිව, පුද්ගලික මට්ටමෙන් වාස්තු විද්‍යාඥ සේවාවන් සපයන අතර අනෙකුත් අය සහභාගිත්ව සේවා (Partnership) හෝ සීමිත වගකීම් සහිත සමාගම් (Limited Liabilities) ලෙස ලියාපදිංචි වී සේවා සපයනු ලබයි. සහභාගිත්ව සේවා වශයෙන් හෝ සීමිත වගකීම් සහිත ආයතන වශයෙන් සේවා සපයන වාස්තු විද්‍යාඥයින් / සිවිල්, යාන්ත්‍රික හා විදුලි ඉංජිනේරුවන් ප්‍රමාණ සමීක්ෂකවරුන් වැනි වෙනත් වෘත්තිකයින් සමග එක්ව විවිධාංග සේවා (Multi Disciplinary) ආයතන ලෙස කටයුතු කරන අවස්ථාද ඇත. සමහර තනිසේවා සපයන වාස්තු විද්‍යාඥයින්ද ඉහත දැක්වෙන වෙනත් වෘත්තිකයන් තම ආයතනවල සේවාවේ යොදවා ගන්නා අවස්ථාද විරල නොවේ.

සමහර වාස්තු විද්‍යාඥයින් තම විෂයයට අයත් කාර්යයන් පමණක් කිරීමට කැමැත්ත දක්වන අතර අනෙකුත් අදාල වෘත්තිකයින් සහභාගි කර ගැනීම ඒ ඒ ව්‍යාපෘතියට සීමාකරති.

යම් ව්‍යාපෘතියක සාර්ථකත්වය අදාල වාස්තු විද්‍යාඥයා එම වර්ගයේ සහ ස්වභාවයේ ව්‍යාපෘති ගැන ඇති දක්ෂතාවය සහ පළපුරුද්ද මත රඳා පවතී. ව්‍යාපෘතිය සඳහා අවශ්‍ය අනෙකුත් උපදෙස් සේවා සපයන සිවිල්, යාන්ත්‍රික, හා විදුලි ඉංජිනේරුවන් වැනි අය සේවා ආයතනය තුළම සිටිය හැකි අතර ආයතනයෙන් පිට තිබෙන විශේෂඥ සේවාවල උපදෙස්ද ලබාගත යුතු ව්‍යාපෘතීන්ද ඇත.

ව්‍යාපෘතියට සම්බන්ධ සියළුම උපදේශකයන්ගේ සේවා සම්බන්ධීකරණය කිරීම වාස්තු විද්‍යාඥ සේවාවේ කොටසක් වන අතර මේ සඳහා වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥයින් විශේෂ පුහුණුවක් ලබා ඇත.

# 2. වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරා ගැනීම

## 2.1 වාස්තු විද්‍යාඥයකු තෝරාගන්නේ කෙසේද ?

ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක් ආරම්භ කිරීමට යන බොහෝ දෙනෙකුට වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරාගන්නේ කෙසේද යන ගැටලුව ඇතිවේ. ඔබේ ප්‍රශ්නය අවබෝධ කරගෙන ඒ සඳහා හොඳම වෘත්තියමය උපදෙස් ලබාදිය හැකි වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරාගැනීම එතරම් පහසු කාර්යයක් නොවේ. මින් පෙර ඔබ වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුගේ සේවය ලබා නැතිනම් මෙය තරමක් දුෂ්කර කාර්යයක් විය හැකිය. වෘත්තීයමය වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරා ගැනීමේ කාර්යය පහසු කිරීම සඳහා ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය තම සාමාජිකයින් සඳහා පවත්වාගෙන යන නාමාවලියක් හා සේවා ආයතන වල ලිපිනයන්, දුරකථන අංක, ලියාපදිංචි අංක ආදිය ඇතුලත් සේවා ආයතන නාමාවලියක් (Directory of Members and Architectural Practices) සෑම වසරකටම වරක් නිකුත් කරයි. මෙය ශ්‍රී ලංකාවේ වෘත්තියමය සුදුසුකම් ලත් සියලුම වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ නම් ඇතුලත් නාමාවලියකි. එය අප ආයතනයට පැමිණ ලබා ගත හැක. එසේත් නැතිනම් www.slia.lk වෙබ් අඩවියට පිවිස තොරතුරු ලබාගත හැක.

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ වාර්ෂික නාමාවලියට (SLIA Year Book) ඇතුලත් වී තිබෙන සාමාජිකයන් හා වාස්තු විද්‍යාඥයින් ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ නීතිරීතිවලට අනුකූල වන පරිදි ක්‍රියාකිරීමට බැඳී සිටියි.

මේ මගින් සේවාලාභින්ට ඉතා ඉහල මට්ටමක වාස්තු විද්‍යාඥ සේවා ලැබෙන බව සහ ඔවුන්ගේ අයිතීන් ආරක්ෂා වන බව සහතික කෙරෙයි.

වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරාගැනීම සඳහා පහත දැක්වෙන ක්‍රමයන්ගෙන් එකක් අනුගමනය කළ හැකිය.

1. ඔබ පෞද්ගලික සේවාලාභියෙකු නම් ඔබගේ පෞද්ගලික කැමැත්ත මත හෝ
2. ව්‍යාපෘතිය පිළිබඳව කෙටි විස්තරයක් සහිතව ජාතික ප්‍රවෘත්ති පත්‍රවල පළකල දැන්වීමක් මගින් ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ සාමාජිකයන්ට ඒ සඳහා අයදුම්පත් ඉදිරිපත් කරන ලෙස ඉල්ලා සිටීම.

   හෝ

3. ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ වාර්ෂික ප්‍රකාශනයේ හා සේවා නාමාවලියේ සඳහන් විස්තර අනුව උපදේශක සේවා කීපයක් තෝරාගෙන ඒවාට අයදුම්පත් එවන ලෙස ඉල්ලා සිටීම.

හෝ

4. ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ මඟ පෙන්වීම යටතේ නිර්මාණ තරඟයක් (Design Competition) පැවැත්වීම.

හෝ

ඉහත 2 සහ 3 ක්‍රම දෙකෙහිදීම එම උපදේශක සේවා ආයතනයේ සේවාවන් සපයන කාර්‍ය මණ්ඩලයේ දැනුම පිළිබඳ සහ පලපුරුද්ද පිළිබඳව විස්තර ඔබට ඉල්ලා සිටිය හැක. මෙය තාක්ෂණික යෝජනාවලිය ලෙසද හැඳින්වේ (Technical Proposal) .

එහෙත් උපදේශක ගාස්තු පිළිබඳ යෝජනා (Fee Proposal) ඔබ විසින් ඉල්ලා නොසිටිය යුතුය. මන්ද උපදේශක සේවා වෙළඳපල, තරඟකාරී තත්ත්වයෙන් මුදාගැනීම සහ ඔබගේ ආරක්ෂාව සහතික කිරීම පාදක කරගෙන වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු සහ ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ අනෙකුත් සාමාජිකයන්ට මේ අයදුම්පතෙහි කොටසක් ලෙස සැළසුම් හෝ ගාස්තු පිළිබඳ යෝජනා ඉදිරිපත් නොකරන ලෙස නීති පනවා ඇත.

ඉහත 4 ක්‍රමය අනුගමනය කරන්නේ නම් ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ මඟ පෙන්වීම යටතේ නිර්මාණ තරඟයක් පැවැත්විය හැකිය. වරලත් වාස්තු විද්‍යාඥයින්ට තමන් තෝරාගැනීම සඳහා නිර්මාණ යෝජනා ඉදිරිපත් කිරීමට අවසර ලැබෙන එකම අවස්ථාව මෙය වන්නේය.
මෙම ක්‍රියාවලිය ඇරඹීම පහසු කාර්යයකි. මුලින්ම ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය වෙත ඉල්ලීමක් කල විට මේ සඳහා පැවැත්විය හැකි විවිධ තරඟ ක්‍රම සහ ඒවායේ වාසි අවාසි පිළිබඳව එම ආයතනය විසින් විස්තර සපයනු ලැබේ. ඉන්පසු මෙම තරඟය ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ සියලුම සාමාජිකයින් අතර හෝ ඔබ විසින් නම් කරන ලද සාමාජිකයින් කිහිප දෙනෙකු අතර පැවැත්විය හැක.

මෙහිදී ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය, වාස්තු සැලසුම් තරඟ සඳහා එම ආයතනය මගින් කොන්දේසි වලට අනුව සම්පූර්ණ ක්‍රියාවලිය තුලදීම ඔබට සහායවෙනු ඇත. ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ මග පෙන්වීම නොමැතිව කෙරෙන නිර්මාණ තරඟ නීති විරෝධි ඒවා ලෙස සැලකෙන අතර ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය විසින් තම සාමාජිකයන්ට මෙවැනි තරඟ සඳහා සහභාගිවීම තහනම් කොට ඇත.

කෙසේ නමුත් ඔබට හොඳ මට්ටමේ සේවාවක් අවශ්‍ය නම් සේවා ගාස්තු සඳහා තරඟ මිල කැඳවීම් වලින් වැලකිය යුතුය. මන්ද, වාස්තු විද්‍යාඥ සේවා ගාස්තු යම් පරිමාණයක් මත පදනම් වී ඇති හෙයින් අඩු සේවා ගාස්තු ඉදිරිපත් කිරීම තහනම් කර ඇති හෙයිනි. මෙහි පරමාර්ථය නම් අඩු ගාස්තු ඉදිරිපත් කර බාල තත්ත්වයේ අසම්පූර්ණ සේවා සැපයීමට ඔවුන්ව පෙළඹවීමෙන් වලකා ගැනීමයි. වාස්තු විද්‍යාඥයකුගේ සේවාවන් හෝ ඒකාබද්ධ වෘත්තියමය සේවාවන්, (මෙයට සිවිල්, විදුලි, හා යාන්ත්‍රික යන ඉංජිනේරුවන්ගේ සහ ප්‍රමාණ සමීක්ෂකයින්ගේ සේවාවන් අයත් වේ) ලබා ගැනීමේදී ගෙවිය යුතු සේවා ගාස්තු පිළිබඳව යෝජිත සේවා ගාස්තු ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයේ අංක PP-002/1, දරණ බඳවා ගැනීමේ කොන්දේසි සහ අනුමත අවම වෘත්තීමය සේවා ගාස්තු සහ අයකිරීම් පිළිබඳ පරිමාණ (Conditions of Engagement & Recommended Minimum Scales of Professional Fees & Charges) දැක්වෙන පොතෙහි පැහැදිලිව පෙන්වා තිබේ.

## 2.2 සේවාලාභියා සහ වාස්තු විද්‍යාඥයා අතර ගිවිසුම

කිසියම් පුද්ගලයකු (සේවාලාභියකු) වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ සේවය ලබා ගැනීම තීරණය කළ පසු හා එකඟ වූ පසු ඒ එකඟතාවය පිළිබඳව ගිවිසුමක් ලිඛිතව ඇති කරගත යුතුය. මේ කාර්යයට යොදාගැනීම සඳහා ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය "සේවාලාභියා හා වාස්තු විද්‍යාඥයා අතර ගිවිසුම" (Client - Architect Agreement) යනුවෙන් පොත් පිංචක් පලකර ඇත. මෙය ශ්‍රී./ වා./ වි./ ආ. අංක PP 001/1 දරණ ලියවිල්ල වේ. මෙම ලියවිල්ලේ පිටපතක්ද ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයෙන් ලබාගත හැකි අතර මෙම ලියවිල්ල සේවාලාභියෙකු සමග සේවා ගිවිසුමක් ඇතිකර ගැනීමට වාස්තු විද්‍යාඥයින් විසින් ප්‍රයෝජනයට ගත යුත්තකි. මේ ගිවිසුම සේවාලාභීයාට ලබාදියයුතු සේවාවන් සහ එයට ගෙවිය යුතු සේවා ගාස්තු පිළිබඳව පැහැදිලිව සටහන් කරයි.

මෙම ලියවිල්ල අනුව සේවා ගිවිසුමකට එළඹුනවිට වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු සමග යම් කිසි ගැටලුවක් ඇතිවුයේ නම් ඒ පිළිබඳ ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනයට පැමිණිල්ලක් කර ඒ මගින් සහනයක් ලබාගැනීමට හැකි නිසා සේවාලාභියෙකුට සැළකිය යුතු මට්ටමක ආරක්ෂාවක් එයින් ලැබේ. තවද, මේ මගින් වාස්තු විද්‍යාඥයා සපයන සේවය පිළිබඳ විස්තර සඳහන් වන අතර තම ගෙවීමට සරිලනසේ අවශ්‍ය සේවා තෝරා ගැනීමටද ලබා ගැනීමටද මේ ගිවිසුම ප්‍රයෝජනවත් වේ.

කෙසේ නමුත් මෙම ගිවිසුම අත්සන් කිරීමට ප්‍රථම තමාට වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගෙන් ලැබෙන සේවය ගැන සහ ඔහුගේ වගකීම ගැන පැහැදිලි අවබෝධයක් සේවා ලාභියෙකුට තිබිය යුතුය. මෙය මීට ඉහත සඳහන් කළ "බඳවා ගැනීමේ කොන්දේසි" **(Conditions of Engagement)** යන පොතෙහි පැහැදිලිව සඳහන් වන හෙයින් ව්‍යාපෘතියක් ආරම්භ කිරීමේදී මෙම ලියවිලි දෙකම ලග තබා ගැනීම වැදගත් වේ.

# 3. ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පසුබිම සකසා ගැනීම

### 3.1 සේවාලාභියාගේ වගකීම හා කාර්යභාරය

කිසියම් සේවාලාභියකු හා වාස්තු විද්‍යාඥයකු අතර සේවා එකගතාවයක් ඇති කරගත් පසු සේවාලාභියා විසින් ව්‍යාපෘතිය සාර්ථක කර ගැනීම සඳහා යම් යම් මූලික කාර්යන්හි නිරත විය යුතු අතර ව්‍යාපෘතිය පුරා යම් යම් තීරණ හා විස්තර සැපයීමට බැඳී සිටියි.

### 3.2 වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ වගකීම් හා කාර්යභාරය

වාස්තු විද්‍යාඥයා තම නිර්මාණ සංකල්පයේ ස්වභාවය (ගොඩනැගිල්ලේ බාහිර සහ අභ්‍යන්තර සහ කොටස් දෙකම සඳහා) ඉදිරිපත් කිරීමට සැළසුම් උපයෝගී කරගනී. මේවා මහල් සැලසුම්, හරස් කැපුම්, බාහිර පෙනුම් සහ නිර්මාණ රූප යනාදිය විය හැක. මෙ කාර්ය්‍යය පරිපූර්ණ වශයෙන් කිරීමට ඉහත දැක්වෙන සැලසුම් ප්‍රමාණවත් නොවේ. සැලසුම්, ආකෘති හෝ කුඩා සාම්පල් වලින් දැක්වෙන අදහස ගොඩනැගිල්ලේ කොටස් අතර අනුපාත, විවිධ පෘෂ්ඨවල නිමාව, වර්ණ රටාව ආදිය සමග උපකල්පනය කර සැසඳීමට නම් විශේෂඥ දැනුමක් අවශ්‍ය වේ. මෙහිදී වාස්තු විද්‍යාඥයා යම්කිසි මට්ටමක අපහසුතාවයකට පත්වන අතර ඉන් මිදීමට ඔහුට සේවාලාභියාගේ මිත්‍රශීලිබව සහ විශ්වාසය ඉතාම අවශ්‍යවේ.

කෙසේ නමුත් සේවාලාභියකු ව්‍යාපෘතියක දල සැළසුම් අනුමත කිරීමේදී ඒ ගැන හොඳ අවබෝධයක් ඇතිව එය කල යුතුය. මෙහිදී තමාට නොවැටහෙන දේ ගැන නොවලහා කීම වාස්තු විද්‍යාඥයා මෙන්ම තමාගේද යහපතට හේතුවේ. තමාට වැටහෙන බව මවා පෑම, සමහරවිට අනවශ්‍ය අධික වියදම් දැරීමට සහ අසන්තෝෂයට පත්වීමට මුල්විය හැක. තමාට සැකයක් ඇතිවූ විට තවදුරටත් කරුණු විමසා දැනගත යුතුවේ. ත්‍රිමාණ චිත්‍ර සහ ආකෘති බොහෝවිට හොඳ අවබෝධයක් ලබාගැනීමට උදව් වන හෙයින් ඒ සඳහා යන අමතර වියදම අපතේ යාමක් නොවේ.

### 3.3 වෙනත් උපදේශකවරු

ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියක සාර්ථකත්වය සඳහා සමහරවිට සිවිල් යාන්ත්‍රික සහ විදුලි ඉංජිනේරුවන් මෙන්ම ප්‍රමාණ සමීක්ෂකයන් සහ සැළසුම් කරුවන්ගේද සහාය අව්‍යශ විය හැක.

මෙම උපදේශකයන්ද ව්‍යාපෘතිය සාර්ථක කරගැනීම සඳහා තමාගේ සේවා කොටස ලබාදෙමින් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු සමග එක්ව කටයුතු කල යුතුය. මේ නිසා ඉතා යෝග්‍ය ක්‍රමය වන්නේ වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු විසින් අවශ්‍ය උපදේශක කණ්ඩායම තෝරාගැනීමයි.

කෙසේ නමුත් අයිතිකරුට (සේවාලාභියාට) තමන් තෝරාගත් උපදේශකයෙක් ව්‍යාපෘතියට සම්බන්ධ කර ගැනීමට අවශ්‍ය නම් වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ අනුදැනුම ඇතිව එය කළ හැක.

වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරාගැනීමේදී මෙන්ම වෙනත් උපදේශකයන් තෝරාගැනීමේදීද ඔවුන් අදාල වෘත්තීමය සුදුසුකම් සහ ව්‍යාපෘතිය සඳහා අවශ්‍ය අන්දමේ අත්දැකීම් වලින්ද යුක්ත විය යුතු බව සේවාලාභියා විසින් මතක තබාගත යුතු කරුණකි.

## 3.4 අවශ්‍යතා ලේඛණය (Client's Brief)

දත්තයන් විශ්ලේෂණය කිරීමේදී සහ මූලික වැඩි දියුණු කිරීමේ නිර්මාණ අවදියේදී සේවාලාභියා විසින් තම අවශ්‍යතා ගැන සවිස්තරාත්මක සහ නිවැරදි විස්තරයක් වාස්තු විද්‍යාඥයා වෙත ලබාදිය යුතුය. මෙම විස්තරයට අඩංගු වියයුතු කරුණු අතර ගොඩනැගිල්ලේ අරමුණ සහ භාවිතය එක් එක් කොටස් අතර සම්බන්ධතාවයන්, කළමණාකරණය සහ ක්‍රියාත්මක කිරීමේ ක්‍රම, විදුලිය, වාතාශ්‍රය, වායු සමීකරණය කිරීම සහ මීට අමතරව ශබ්ද නිවාරණය. සුව පහසුව පිළිබඳ තත්වයන් යන ඒවා වැදගත් වේ. මෙහිදී ගොඩනැගිල්ලේ ක්‍රියාකාරී අවශ්‍යතා සහ ඒවා නිසි අයුරින් ලබාගත හැකි හොඳම ක්‍රමය ගැන සේවාලාභියකු සෑහෙන සැලකිල්ලක් දැක්විය යුතුය. මෙහි ක්‍රියාකාරී අවශ්‍යතා පිළිබඳව සේවාලාභියෙකුට තනිවම හෝ අවබෝධයක් ලබාගත හැකි නමුදු වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුගේ සේවය ලබාගැනීම පිණස ගොඩනැගිල්ල සැලසුම් කල හැකි හොඳම ක්‍රමය ඔහු ලවා තීරණය කර ගැනීමයි.

මෙම විස්තරයට අමතරව ඉඩමේ අයිතිය සම්බන්ධ ලියවිලි වෙනත් නීතිමය කරුණු, ඉඩමේ පිඹුරුපත් (Survey Plan) ආදිය සේවාලාභියා විසින් සැපයිය යුතුවේ.

ඉහත දැක්වෙන විස්තර සියල්ල සේවාලාභියකු විසින් සපයා තම වාස්තු විද්‍යාඥයා සමග ඒවා විමසුමට භාජනය කර නිරවුල් කරගන්නා තුරු ගොඩනැගිල්ල නිර්මාණය කිරීම ආරම්භ කල නොහැකිය.

මූලික දල නිමවුම සේවාලාභී විසින් අනුමත කිරීමෙන් අනතුරුව සංවර්ධිත නිමවුම් පිළියෙල කිරීමට පෙර ව්‍යාපෘතියේ තාක්ෂණික සහ වෙනත් අවශ්‍යතා අනුව සවිස්තරාත්මක වැඩ සටහනක් පිළියෙල කිරීමට සිදුවිය හැකිය. මෙහිදී අවශ්‍යතාවල වෙනස්වීමක් කලින් කලට ඇති නොකිරීමට සේවාලාභියා විසින් වගබලාගත යුතුය. මන්ද අවශ්‍යතාවල වෙනස්වීම් සැලසුම්වල වෙනස්කිරීම් ඇති කිරීමට හේතුවන අතර එමගින් ව්‍යාපෘති ව්‍යාකුල කළ හැකි හෙයිනි.

ගොඩනැගිල්ලක සාර්ථක ක්‍රියාකාරීත්වය, එහි අවශ්‍යතා හඳුනාගැනීමේදී දක්වන ලද උනන්දුව සහ සැළකිල්ල මත බොහෝ දුරට පදනම් විය හැකිය. මෙම හේතුව නිසා වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු තෝරා ගැනීම (නිර්මාණ කාර්යයට පිවිසීමට පෙර) ඔබගේ ව්‍යාපෘතිය ආරම්භ කරන මුල් අවදියේදීම සිදුකල යුත්තකි.

## 3.5 අවශ්‍යතාවල වෙනස්වීම් (Alterations of the Briefs)

ආර්ථිකමය වශයෙන් සාර්ථක ව්‍යාපෘතියකට මූලික පදනම වන්නේ අවශ්‍යතාවයන් විශ්ලේෂණය කිරීමේදී දක්වන පරිපූර්ණත්වයය. එසේ නොවුනහොත් දෙවනුව ඇතිවන අදහස් සහ ඒ අනුව කෙරෙන වෙනස්කම් මගින් ව්‍යාපෘතියේ නිමවුම් කාලය සහ වියදම් බොහෝදුරට ව්‍යාකුල විය හැක. ප්‍රමාද වී දෙන උපදෙස් නිසා කොන්ත්‍රාත්තුවට එළඹීමට පෙර හෝ පසු අදාල ලියකියවිලි වල වෙනස්කම් කිරීමට සිදුවීමෙන් වාස්තු විද්‍යාඥයාට අමතර ගාස්තු ගෙවීමට සේවාලාභියෙකුට සිදුවිය හැක. ව්‍යාපෘතියේ වියදම සහ නිමවුම් කාලය වැඩිවීම සහ පොදු වශයෙන් අතෘප්තියට පත්වීමට බොහෝවිට මුල්වන්නේ මෙම වෙනස් කිරීම්ය. මෙම වෙනස්කිරීම් හැකිතාත් දුරට අවම කිරීම සාර්ථක ලෙස නිමකල හැකි ව්‍යාපෘතියකට අත්‍යවශ්‍ය වූවකි.

## 3.6 වියදම පිළිබඳ ඇස්තමේන්තු (Estimates of Cost)

ව්‍යාපෘතියේ වියදම සඳහා ඇති සීමාවන් මුලදීම වාස්තු විද්‍යාඥයා වෙත දැනුම් දිය යුතුය. කෙසේ නමුත් එතරම් සරල නොවන ව්‍යාපෘතිවලදී එයට සම්බන්ධ සමහර කරුණු සමතයකට පත්කරන තුරු ව්‍යාපෘතියේ වියදම නිශ්චිත වශයෙන් කිව නොහැක.

වියදම් සීමාකරණය කරගත් පසු වාස්තු විද්‍යාඥයා හැකිතාත් දුරට ඒ තුල සැලසුම් කිරීමට උත්සාහ කරනු ඇත. ඔහුගේ දල සැලසුම් කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි සහ විශේෂ රුඳවුම්වල සීමා මේ අනුව තීරණය වනු ඇත.

එසේ නමුත් ගොඩනැගිල්ලක වෙළඳ මිල නිරන්තරයෙන්ම වෙනස්වන බවද ව්‍යාපෘතියේ විස්තරාත්මක වශයෙන් ගොඩනැගීම සාකච්ඡා සහ වැඩසටහන් මගින් සිදුවන බවද දැනගැනීම වැදගත්වේ. අවශ්‍යනම් ව්‍යපෘතිය විස්තරාත්මක වශයෙන් වර්ධනය වෙනවිට වාස්තු විද්‍යාඥයා (Architect) නැත්නම් ප්‍රමාණ සමීක්ෂකට එක් එක් අවස්ථාවලදී වියදම් පිළිබඳ ඇස්තමේන්තු පිළියෙල කල හැක.

## 3.7 ව්‍යාපෘති අයවැය (Budget of the Project)

සාමාන්‍යයෙන් ගොඩනැගිලි ඇස්තමේන්තුවක අඩංගු වන්නේ ඉදිකිරීම් කොන්ත්‍රාත්තුවට අයත් වැඩ කොටස් පමණි. නමුත් ව්‍යාපෘති අයවැය පිළියෙල කිරීමේදී තවත් අංග කිහිපයක් සැලකිල්ලට ගත යුතුය. මේවානම් ව්‍යාපෘති බිමේ මැනුම් කටයුතු, පස් පරීක්ෂණ ගාස්තු, ආයෝජන ගාස්තු, වාස්තු විද්‍යාඥ සහ වෙනත් උපදේශක ගාස්තු, ලී බඩු, බුමුතුරුණු, දොර ජනෙල් රෙදි, මූර්ති, බිත්ති සැරසිලි ආදිය සඳහා යන වියදම්ය. මෙම වැඩ කොටස් සඳහා ඇස්තමේන්තු පිලියෙල කිරීමේදී වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ සහාය ලබාගත හැක.

## 3.8 සක්‍යතා අධ්‍යයනයන් සහ මූල්‍යමය විශ්ලේෂණය
## (Feasibility Studies / Financial Analysis)

ව්‍යාපෘතියක් හෝ වැඩබිමක සංවර්ධනය කටයුතුවලදී වැඩබිම් වියදම්, ඉදිකිරීම් වියදම්, පවත්වාගෙන යාමේ වියදම් සහ ඇස්තමේන්තු ගත ආදායම් අතර වාසිදායක සම්බන්ධයක් ඇතිකර ගැනීම අවශ්‍යවේ. අවශ්‍යවිට වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ සහ අනිකුත් උපදේශකයන් විසින් සක්‍යතා අධ්‍යයනයන් සහ මූල්‍යමය විශ්ලේෂනයන් කල හැක.

## 3.9 කාල නිර්නය කිරීම (Project Time Frame)

වාස්තු විද්‍යාඥයා සහ සේවාලාභියා ව්‍යාපෘතියේ මුල් අවදියේදීම එහි කාලසටහන පිළිබඳව සාකච්ඡා කර තීරණයකට පැමිණිය යුතුය. මෙහිදී ව්‍යාපෘතියේ ස්වභාවය, ඉදිකිරීම් වෙළඳපල තත්ත්වය සහ වැඩබිම් තත්ත්වයන් ආදිය සැලකිල්ලට ගැනීමෙන් විවිධ ඉදිකිරීම් කොන්ත්‍රාත් අතරින් වඩාත් ගැලපෙන වර්ගය නිශ්චය කරගත හැක පිළියෙල කරගත යුතු ලියකියවිලි වල ස්වරූපය සහ ඒ සඳහා ගතවන කාලය මේ අනුව තීරණය කරගත හැක. ව්‍යාපෘතිය නිම කිරීමේ කාල සම්බන්ධ විශේෂ අවශ්‍යතාවන් හැකිතරම් ඉක්මණින් වාස්තු විද්‍යාඥයා වෙත දැනුම් දිය යුතුය.

සාමාන්‍යයෙන් ව්‍යාපෘතියකට සුදුසුම (Optimum) ඉදිකිරීම් කාලයක් තිබෙන අතර එයට වැඩියෙන් හෝ අඩුවෙන් කාලය නියම කිරීම වියදම් අධික වීමට හේතුවිය හැක.

ව්‍යාපෘතියේ අවශ්‍යතා ලේඛණය පිලියෙල කිරීම, දල නිර්මාණ අවසන් කිරීම, නිර්මාණ වැඩිදියුණු කිරීමේ අවස්ථාව, සේවාදායකගේ අනුමැතින් සහ උපදෙස්, කොන්ත්‍රාත් ලිපිලේඛණ සම්පූර්ණ කිරීම, ප්‍රමාණ පත්‍ර පිලියෙල කිරීම, ප්‍රධාන සහ උප කොන්ත්‍රාත්කරුවන්ගෙන් ටෙන්ඩර් කැඳවීම ඉදිකිරීම් කටයුතු ආරම්භය සහ නිමාව වැනි  දේ සඳහා කාල සීමාවන් සහ දින වකවාණු දැක්වීම මෙම කාලසටහන මගින් සිදුකෙරේ. ව්‍යාපෘතියේ ප්‍රායෝගික නිමාව සහ පදිංචිය සඳහා දින නියම කිරීමෙන් මෙම කාලසටහන අවසන් වේ.

මේ මගින් ක්‍රමාණුකූල මූල්‍යමය සැලැස්මකට ඉඩ ලැබෙන අතර නිසි අවස්ථාවට, තීරණ ගැනීමෙන් සහ වෙනස්කිරීම් මගහරවා ගැනීමෙන් මෙය පහසුවෙන්ම පිලිපැදිය හැක.

# 4. ගොඩනැගිල්ල සැලසුම් කිරීම

**ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය**

**ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර**

## 4.1 නිර්මාණ අදියර තුල වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ ප්‍රධාන කාර්‍යයන්

පහත සදහන් වන්නේ නිර්මාණ අදියර තුලදි වාස්තු විද්‍යාඥයකු අතින් සිදුවිය යුතු ප්‍රධාන කාර්‍යයන් සමූහයයි.

## 4.2 දළ නිර්මාණ (Schematic Design)

වැඩසටහන් සහ සියලු මූලික තීරණයන් පිළිබඳ නිශ්චයකට පැමිණීය පසු වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුට තම කාර්‍යයට අදාල මූලික අංගය වන දළ නිර්මාණය කිරීම ආරම්භ කළ හැක. මූලික දළ සැලැසුම්, වාර්තා සහ මූලික වියදම් ඇස්තමේන්තු මෙයට අඩංගු වේ.

සාමාන්‍යයෙන් මූලික දළ සැලසුම් ලෙස (පරිමාණයකට අනුව කුඩාවට පිලියෙල කල) වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ ගොඩනැගිලි සඳහා වන මූලික සැලසුම් සහ නිර්මාණද ව්‍යාපෘති භූමිය ප්‍රයෝජනයට, ගැනීම සඳහා ඔහුගේ යෝජනාද තිබිය හැක. එහෙත් මෙම අවස්ථාවේ විස්තර සඳහන් නොකරන අතර, මේ සමගම ව්‍යාපෘති භූමිය සම්බන්ධ මූලික පරීක්ෂාවන්ද, අදාල බලධාරීන් සමග සාකච්ජා පැවැත්වීමද කෙරෙයි. මේ අතර මූලික උපදෙස් ලබාගැනීම සඳහා ප්‍රමාණ සමීක්ෂකවරයකු සහ අනිත් විශේෂඥ උපදේශකවරුන් පත්කර ගැනීමටද අවශ්‍ය විය හැක.

මෙම නිර්මාණ, මූලික ඇස්තමේන්තු සහ සැලසුම්, ගොඩනැගිලි ව්‍යුහය, උපකරණ සහ නිමවුම් සම්බන්ධ සටහන් සේවාලාභියාගේ අවශ්‍යතා ලේඛනයට අදාල වේ. සේවාලාභියා විසින් දළ නිර්මාණ වෙනස්කිරීම් සහිතව හෝ රහිතව අනුමත කර, වාස්තු විද්‍යාඥයාට ඒවා තවදුරටත් වැඩිදියුණු කිරීම සඳහා අවස්ථාව ලබාදිය යුතුය.

## 4.3 විස්තරාත්මක නිර්මාණ පිළියෙල කිරීම (Development of Detailed Design)

දළ නිර්මාණ යෝජනා අනුමත වූ පසු වාස්තු විද්‍යාඥයා ඔහුගේ සේවාවන්වල එක් අංගයක් වන නිර්මාණ වැඩිදියුණු කිරීම අරඹයි. විස්තරාත්මක දළ නිර්මාණ පිළියෙල කිරීම මෙය අයත් වෙයි. ව්‍යාපෘති, භූමිය තවදුරටත් පරීක්ෂා කිරීම, තවදුරටත් අදාල බලධාරීන් සමග සාකච්ජා කර එම අවශ්‍යතා සම්පූර්ණ කිරීමට පියවර ගැනීම ව්‍යුහාත්මක නිර්මාණයේ මූලික අංග සහ ස්වභාවය තීරණය කිරීම, යාන්ත්‍රික විදුලි සහ අනිකුත් අදාල සේවාවන් සම්බන්ධව තීරණ ගැනීම, සහ මූලික ගොඩනැගිලි ද්‍රව්‍ය සහ නිමවුම් තීරණය කිරීම යනාදිය මෙයට අයත් වේ.

මෙසේ පිළියෙල කරන ලද විස්තරාත්මක නිර්මාණ, ව්‍යාපෘතිය විස්තර කිරීමටත් පහැදිලි කිරීමටත් ප්‍රමාණවත් වන අතර මෙයට සැලසුම්, බාහිර පෙනුම්, හරස් කැපුම්, ත්‍රිමාණ සැලසුම් (3D Images) (අවශ්‍ය නම්) මූලික ව්‍යුහාත්මක සහ සේවා සැලසුම් සහ ඉදිකිරීම් පිළිබඳ වියදම් ඇස්තමේන්තුද ඇතුලත් වේ.

මෙ ක්‍රියාවලියේ විවිධ අවස්ථාවලදී සේවාලාභියාගේ එකගත්වය අවශ්‍යවන අතර වැඩිදියුණු කල දළ සැලසුම් සඳහා ඔහුගේ අනුමැතිය සහ ටෙන්ඩර් ලියකියවිලි පිලියෙල කිරීම සඳහා උපදෙස් ද අවශ්‍ය වේ.

## 4.4 කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි (Contract Documentation)

ටෙන්ඩර් කැඳවීම සඳහා උපයෝගිකර ගන්නා කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි ඉතාමත් විස්තරාත්මක වියයුතු අතර නිරවුල් විය යුතුය. ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියේ ඉදිකිරීම් කටයුතු ඇතිකරගත් එකගතාවය අනුව සිදු කෙරෙන බව සහතික කර ගැනීම සඳහා මේ ලියකියවිලිවලට ඉදිකිරීම් සැලසුම්, පිරිවිතර විස්තරාත්මක ප්‍රමාණ පත්‍ර (අදාල නම්), කොන්ත්‍රාත් පත්‍ර සහ ටෙන්ඩර් පත්‍ර ඇතුලත් වේ. මෙමගින් සිවිල් සහ අනිකුත් අවශ්‍ය ඉංජිනේරුමය ඉදිකිරීම් කටයුතු සහ සේවා සැපයීම් පිළිබඳව විස්තර කෙරෙන අතර ඒවාට අදාල මිල ඇස්තමේන්තුද අඩංගු වේ. මේවා පිළියෙල කිරීම ඉතාම සංකීර්ණ වූ තාක්ෂණික ක්‍රියාවලියකි. ටෙන්ඩර් ලියකියවිලි පිළියෙල කිරීම වාස්තු විද්‍යාඥයා සහ අනිකුත් උපදේශකවරු මගින් පිලිගතහැකි මට්ටමේ දක්ෂතාවයකින් යුක්තව සිදුකලහැකි නමුත්, ඉදිකිරීම් කටයුතු කරගෙන යන අතර මේවායේ යම් වෙනස්කම් කිරීමට සිදුවිය හැකි බවද අවබෝධ කරගත යුතුය.

මෙම සේවා අවස්ථාවේදී වාස්තු විද්‍යාඥයා සහ අනිකුත් උපදේශකවරුන්ට සෑහෙන කාලයක් ගතකර හොඳ තත්වයේ ලියකියවිලි පිලියෙල කිරීමට සිදුවේ. වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ අනිකුත් උපදේශකවරුන්ගේ සහ සේවා ලාභීන්ගේ ප්‍රයෝජනය සඳහා ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය මගින් පිරික්සුම් ලැයිස්තුවක් (Checklist) පිළියෙල කර ඇත.

## 4.5 කොන්ත්‍රාත් වර්ග (Types of Contracts)

ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘති සඳහා භාවිතා කල හැකි කොන්ත්‍රාත් වර්ග කිහිපයක් තිබේ. ඒවා නම් :-

- වැඩ ප්‍රමාණය මත ගෙවීමේ කොන්ත්‍රාත්තු (Measure and Pay)
  ශ්‍රී ලංකාවේ ඉතා සුලභව භාවිතාවන සේවාලාභියාට වාසි සහිත ක්‍රමයකි. මෙහිදී ගොඩනැගිලි ද්‍රව්‍ය සැපයීම සේවාලාභියාටද කල හැක.

- පූර්ණ වැය කොන්ත්‍රාත්තු (Lump-sum contract)
  මෙම කොන්ත්‍රාත් සඳහා ඉතාමත් නිවැරදි ප්‍රමාණ පත්‍ර අවශ්‍ය වේ.

- වැය සහ ගාස්තු සඳහන් කොන්ත්‍රාත්තුව
  Cost-Plus fixed fee Contract)
  වැඩ ප්‍රමාණය ගැන නිශ්චිත අවබෝධයක් ඇතිවිට සහ විස්තර පිලියෙල කිරීමට කාලය අඩුවූ විට මේ ක්‍රමය භාවිතා වේ. මීට අමතරව තවත් කොන්ත්‍රාත් වර්ග තිබේ. මෙම වර්ග ගැන ඔබගේ වාස්තු විද්‍යාඥයා සමග තවදුරටත් සාකච්ජා කරන මෙන් අපි යෝජනා කරමු.

## 4.6 ටෙන්ඩර් වර්ග (Types of Tenders)

කොන්ත්‍රාත්කරුවකු තෝරා ගැනීම සඳහා කෙනෙකුට උපයෝගී කරගත හැකි ටෙන්ඩර් වර්ග කීපයක් පහත දැක්වේ.

- විවෘත පොදු ටෙන්ඩර් (Open Public Tender)
  පූර්ව සුදුසුකම් කැඳවීමකින් තොරව පොදු දැන්වීම් මගින් තරගකාරී පදනම මත ටෙන්ඩර් කැඳවීම.
- තෝරාගත් ටෙන්ඩර් (Selected Tender)
  අයිතිකරු විසින් වාස්තු විද්‍යාඥයෙකුගේ සහය ඇතිව පොදු දැන්වීම් මගින් පූර්ව සුදුසුකම් කැඳවීමකින් තෝරාගත් ටෙන්ඩර් කරුවන්ගෙන් තරගකාරී පදනමකට ටෙන්ඩර් කැඳවීම.

- ආරාධිත ටෙන්ඩර් (Invited Tender)
  අයිතිකරු හෝ වාස්තු විද්‍යාඥයා මගින් ටෙන්ඩර් කරුවන්ගේ දක්ෂතාවය අනුව තෝරාගත් නම් ලැයිස්තුවකින් තරගකාරී පදනම මත ටෙන්ඩර් ලබාගැනීම.

ඔබගේ ව්‍යාපෘතියට වඩාත්ම සුදුසු කුමන ටෙන්ඩර් වර්ගය දැයි ඔබට උපදෙස් දීමට වඩාත්ම සුදුසු තැනැත්තා ඔබේ වාස්තු විද්‍යාඥයා වේ. තරගකාරී ටෙන්ඩර් ක්‍රමයක් උපයෝගී කර ගැනීම සැමවිටම අයිතිකරුට වාසිදායක වේ. එසේ නොමැති අයිතිකරුගේ රුචිය පරිදි කොන්ත්‍රාත්කරුවන් පත්කරන අවස්ථාද විරල නොවේ.

## 4.7 ටෙන්ඩර් පටිපාටිය (Tender Procedure)

වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් සුදුසු ටෙන්ඩර් පරිපාටියක් අනගමනය කල යුතුය. ටෙන්ඩර් ලියකියවිලිවලට විස්තරාත්මක සැලසුම්, පිරිවිතර, මිල නියමකිරීමේ පදනම්, ප්‍රමාණ පත්‍ර කොන්ත්‍රාත් කොන්දේසි, ටෙන්ඩර් කොන්දේසි සහ ටෙන්ඩර්කරුවන්ට දිය යුතු උපදෙස් අඩංගු විය යුතුය. ටෙන්ඩර් පත්‍ර භාරගන්නා අවසන් දිනය, ඒවා විවෘත කරන දිනය, වේලාව හා ස්ථානය සියලු ටෙන්ඩර් කරුවකුටම දැන්විය යුතුය. ටෙන්ඩර් විවෘත කරන අවස්ථාවේ ටෙන්ඩර් ඉදිරිපත් කරන ලද ටෙන්ඩර් කරුවන්ගේ නම් ඉදිරිපත් කර ටෙන්ඩර් ලියකියවිලි වල සහ අනිකුත් ලියකියවිලි, ලංසු බැඳුම්කරය (Bid Bond) සහ ටෙන්ඩර් මිල ගණන් සටහන් කිරීම සඳහා ලේඛනයන් තිබිය යුතුය.

මුලදී නියමකරගත් දිනක හා වේලාවක සියලු දෙනාටම සහභාගි විය හැකි පරිදි ටෙන්ඩර් පිලිබඳ පූර්ව රැස්වීමක් වැඩ බිමෙහිදී පැවත්වීම ප්‍රයෝජනවත් වේ. මේ රැස්වීමට වාස්තු විද්‍යාඥයා හා අනිකුත් උපදේශකවරු සහභාගි විය යුතු අතර ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතිය සහ එහි අවශ්‍යතා පිළිබඳ සියලු විස්තර සපයා එහිදී මතු කෙරෙන ප්‍රශ්ණවලට ඔවුන් විසින් පිළිතුරු සැපයිය යුතුය. ටෙන්ඩර් ඉදිරිපත් කිරීමේ කාලය තුල ටෙන්ඩර්කරුවන් මතු කරන සෑම ප්‍රශ්නයකටම උත්තර වශයෙන් නිකුත් කරන ලිපි සෑම ටෙන්ඩර් කරුවෙකුටම පිටපත් සහිතව නිකුත් කල යුතුය.

## 4.8 කොන්ත්‍රාත්තුව පිරිනැමීම (Award of Contract)

ඉදිරිපත්වුණ ටෙන්ඩර් වාස්තු විද්‍යාඥයා සහ අනෙකුත් උපදේශකවරුන් විසින් සුපරික්ෂාකාරිව ඇගයීමෙන් පසු ටෙන්ඩර් ඇගයීම් වාර්තාවක් පිලියෙල කර ගොඩනැගිලි අයිතිකරුගේ සලකා බැලීම සඳහා භාර දිය යුතුය.

අත්සත් කිරීම පිණිස කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි පිළියෙල කිරීම සඳහා කාලය ගතවන හෙයින් කොන්ත්‍රාත්තුව පිරිනැමීමේ ලිපියක් තෝරා ගත් කොන්ත්‍රාත්කරු වෙත සැපයීය යුතුය. අයිතිකරු යම්කිසි කොන්ත්‍රාත්තුකරුවකු හෝ උපකොන්ත්‍රාත්කරුවකු යොදවා ගැනීමට විශේෂයෙන්ම අවශ්‍ය අවස්ථාවකදී තරගකාරී ටෙන්ඩර් කැදවීම නොකල යුතුය. ඒ වෙනුවට ඔහු සමග සාකච්ජා මගින් කොන්ත්‍රාත්තුවකට එළඹිය යුතු අතර ඉදරිපත් කල ටෙන්ඩරය සහ මිල ගණන් පරීක්ෂාකර ඒ අනුව නිර්දේශ කිරීමට බලය වාස්තු විද්‍යාඥයා වෙත පැවරිය යුතුය. මේ මගින් වෙළඳපල තරගයක අවශ්‍යතාවය මග හැරෙයි.

# 5. ගොඩනැගිල්ල ඉදිකිරීම

ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය

ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර

## 5.1 වැඩබිම භාරදීම සහ කොන්ත්‍රාත් පාලනය
**(Handing over the Site and Contract Administration)**

මුලදී තීරණය කල දිනයක කොන්ත්‍රාත්තුව භාර ගැනීමට, තෝරාගත් කොන්ත්‍රාත්කරු එකග නම්, අවහිර කිසිවක් නොමැතිව ඔහුට වැඩබිම භාරදීමට අයිතිකරු හෝ වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් සියලු කටයුතු පිළියෙල කල යුතුය.

වැඩබිමෙහි ඉදිකිරීම් කටයුතු පටන් ගැනීමට පෙර බොහෝ කොන්ත්‍රාත්තුවලදී කොන්ත්‍රාත්කරු විසින් අයිතිකරු වෙත ක්‍රියාකාරීත්ව බැඳුම්කරයක් (Performance Bond) සැපයිය යුතු අතර ඉදිකිරීම් කටයුතු රක්ෂණය කල යුතුය. බොහෝ කොන්ත්‍රාත්වලදී කොන්ත්‍රාත්කරුට වැඩ කටයුතු පටන්ගැනීම සඳහා ඉදිරි ගෙවීමක් කරනු ලැබේ. සාමාන්‍යයෙන් මෙම ඉදිරි ගෙවීම කරනු ලබනුයේ ඉදිරි ගෙවීම් පිළිබඳ බැඳුම්කරයක් යටතේය.

මෙම ගෙවීම් කිරීමට පෙර ඔබගේ වාස්තු විද්‍යාඥයා ඔබට අවශ්‍ය උපදෙස් ලබාදෙනු ඇත. ගිවිසුම අත්සන් කිරීම සඳහා අවශ්‍ය කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි ඔහු පිලියෙල කර දෙනු ඇත. වාස්තු විද්‍යාඥයා සාමාන්‍යයෙන් කොන්ත්‍රාත් පාලන කටයුතු ආරම්භ කරන අතර මෙතැන් සිට කොන්ත්‍රාත්කරු විසින් කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලිවලට අනුව වැඩකරගෙන යත්දැයි පරික්ෂා කිරීම සඳහා වාස්තු විද්‍යාඥයා විටින් විට වැඩබිම පරික්ෂා කරයි. හෙතෙම සති දෙකකට හෝ මසකට වරක් ව්‍යාපෘති බිමෙහි ප්‍රගති විමර්ශණ සාකච්ජා පවත්වා ඒවායේ වාර්තා අයිතිකරුට ලබාදෙයි.

නියමකරගත් දිනක ගොඩනැගිල්ල සම්පූර්ණ කර පාවිච්චිය සහ පදිංචිය සඳහා අයිතිකරු වෙත භාරදිය යුතු බව ඉදිකිරීම් කොන්ත්‍රාත්වල සඳහන්වෙයි. කොන්ත්‍රාත් කාලයේ දිගු කිරීම්වලට ප්‍රධාන හේතුව අයහපත් කාලගුණය වන අතර බොහෝ ව්‍යාපෘතිවල මෙම හේතුව නිසා ඉදිකිරීම් කාලයේ දිගුවීම් ඇතිවීමට ඉඩ ඇති බව අයිතිකරු දැන සිටිය යුතු වේ.

මෙම ප්‍රමාදයන් සඳහා බලපාන වෙනත් හේතුනම් :-

- අදාල පළාත් පාලන ආයතනවලින් බලපත්‍ර සහ අවසර ලබා ගැනමේදී ඇතිවන ප්‍රමාදවීම්
- ඉදිකිරිම්කරුට අවශ්‍ය තීරණ සහ උපදෙස් දීමේදී සිදුවන ප්‍රමාදවීම්.
- ඉදිකිරීම්වල සැලසුම්වල හෝ නිර්මාණවල සිදුවන වෙනස්වීම්.

- සම්පූර්ණ ව්‍යාපෘතියේ හෝ කොටසක වෙනස් කිරීමට හෝ වේගය අඩුකිරීමට දෙනු ලබන උපදෙස්.
- අසල්වැසියන් සමග ඇතිවන මතභේද.
- කොන්ත්‍රාත්කරුගේ පාලනයෙන් බැහැරවූ සිදුවීම්.

කෙසේවුවද සහයෝගිතාවය සහ මනා ලෙස සැලසුම් කල වැඩසටහනක් යටතේ බොහෝ විට අයහපත් කාලගුණයට පමණක් යටත්ව නියම කාලයට කොන්ත්‍රාත්තු නිමකල හැකි වේ.

ප්‍රායෝගික නිමාව යන්නෙන් අදහස් කරන්නේ ඉදිකිරීම් වැඩ නිමවී, සියලුම උපකරණ සවිකර, ඒවා හොඳින් ක්‍රියාකල තත්වයේ පවතින අතර පදිංචිය සඳහා පිලිගත හැකි මට්ටමකට සුදුසු ලෙස නිමවීමයි. සුළු දෝෂයක් වෙතොත්, ඉදිකිරීම් දෝෂ සඳහා වගකීම් දරන කාලය තුල නිවැරදි කලයුතු නමුත් දොස් නිදොස් කර ගැනීමට යන වියදම් හැරුණ විට ඉතිරි මුදල් මේ අවස්ථාවේදී ගෙවා නිමකිරීම සිදුවේ.

## 5.2 කොන්ත්‍රාත් මුදල සහ වෙනස් කිරීම්
**(Contract Amount and Variations)**

සාමාන්‍ය ඉදිකිරීම් කොන්ත්‍රාත්තුවකදී අනුමැතිය ලබාගත්, වෙනස් කිරීම්වලට ඉඩහැරීමෙන් පසු කොන්ත්‍රාත්තුවෙන් ඉඩ සලසා ඇති පරිදි සියලු වැඩ නිමකිරීම සඳහා කොන්ත්‍රාත්කරුට නියමිත මුදලක් ගෙවීමට අයිතිකරු එකගවෙයි.

කොන්ත්‍රාත් මුදලේ වැඩිවීම් සහ වෙනස්වීම්වලට බොහෝදුරට හේතුවන්නේ ඉදිකිරීම් කටයුතු කරගෙන යන අතර අයිතිකරු විසින් එකතුකිරීම් සහ වෙනස් කිරීම් සිදු කිරීමට ඉල්ලා සිටීමයි.
වෙනත් හේතු නම්:-

- බලාපොරොත්තු නොවූ වැඩබිම් තත්වයන්.
- අවසානයේදී ගැනෙන තීරණ සඳහා කොන්ත්‍රාත්තුවේ ප්‍රමාණවත් තරමට අවකාශික (Provisional Sum) සහ මූලික වියදම් මුදල් ප්‍රමාණයන් අඩංගු නොවීම.
- ඉදිකිරීම් පිළිබඳ නීතිමය බලතල ඇති රජයේ ආයතන වලින් නියම කෙරෙන වෙනස් කිරීම්, නියම කරන ලද ද්‍රව්‍යයන් ලබගැනීමට නොහැකිවීම නිසා මිල අධික ඒවා ඒ වෙනුවට භාවිතා කිරීම.

- කොන්ත්‍රාත්තුවක මිල නැගීම් සහ බැසීම් වලට අනුකූලවන වේතන හා ද්‍රව්‍යයන්ගේ මිලෙහි වෙනස්වීම්.

වහාම තීරණයක් ගැනීමට සිදුවන තත්ත්වයකදී හැර අයිතිකරුගේ එකඟතාවය නැතිව වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු (Architect) ද්‍රව්‍යමය හෝ අනුමත කරන ලද නිර්මාණයේ වෙනස් කිරීම්ද, අමතර වියදම් කිරීමද සිදු නොකරයි, එවැනි අවස්ථාවකදී ප්‍රමාද නොවී අයිතිකරුට දැනුම් දීම සිදුකෙරේ.
කොන්ත්‍රාත්තුව යටතේ වෙනස්කිරීම්වලට බලය දිය හැක්කේ වාස්තු විද්‍යාඥයින්ට පමණි. කොන්ත්‍රාත්කරුට බලයදීම සාමාන්‍යයෙන් කෙරෙන්නේ වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ සම්මත පෝරමයක් මගිනි.

සියලු වෙනස්කිරීම්වල වටිනාකම වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් පරීක්ෂාකර ඇගයෙන නමුත් අයිතිකරුගේ එකඟතාවය ඇතිව ප්‍රමාණ සමීක්ෂකගේ සහාය මෙහිදී ලබාගත හැකිය.

මිලකරන ලද ප්‍රමාණ පත්‍රයක් පිළියෙලකර ඇතිවිටදී වෙනස් කිරීම් අගය කිරීම සඳහා එහි ප්‍රකාශිත මිල භාවිතා කෙරේ. සාමාන්‍ය කොන්ත්‍රාත් කොන්දේසිවලට අනුව කොන්ත්‍රාත්කරුට කාර්යාලයීය වියදම් (Over head) සහ ලාභ වෙනුවන් ගෙවීමක් ලබාගත හැක. කොන්ත්‍රාත්තුවේ වෙනස්වීම හැකි අවම මට්ටමක තබා ගැනීම සෑම දෙනාගේම යහපතට හේතුවන අතර සේවාදායකයාගේ සුපරීක්ෂාකාරී සහ අංග සම්පූර්ණ වැඩ සටහන් මගින් සහ වාස්තු විද්‍යාඥයාගේ නිවැරදි ලියකියවිලි සහ පාලනය කිරීම මගින් මෙය කරගත හැකිවේ.

## 5.3 අවිනිශ්චිත විදයම් මුදල (Contingency Sum)

විශේෂයෙන්ම සංකීර්ණත්වයෙන් වැඩි විශාල ව්‍යාපෘතිවලදී සෑබෑ ඉදිකිරීම් කාර්යාවලියේදී අවශ්‍යවන සෑම දෙයක්ම ලියකියවිලිවලට අඩංගු කරගැනීම හෝ ලියකියවිලිවල සුලු නොගැලපීම් නිසා සිදුකලයුතු වෙනස් කිරීම් සම්පූර්ණයෙන් මගහරවා ගැනීමද නොහැකිවේ.

මෙම හේතු නිසා සාමාන්‍යයෙන් ගොඩනැගිලි කොන්ත්‍රාත්තුවල වාස්තු විද්‍යාඥයින් විසින් දෙනලද ලිඛිත බලතල මත පමණක් වියදම් කලහැකි අවිනිශ්චිත වියදම් සඳහා වන මුදලක් (Contingency Sum) අඩංගු වේ.

මෙම මුදල සාමාන්‍යයෙන් ව්‍යාපෘතියේ විශාලත්වය අනුව කොන්ත්‍රාත් මුදලින් 5% සිට 10% වන අතර එය වියදම් නොකළහොත් සම්පූර්ණ වශයෙන් හෝ කොටස් වශයෙන් අඩුකරගැනීම සිදුකෙරේ.

## 5.4 වෙන්කරන ලද සහ මූලික වියදම් ප්‍රමාණ
**(Provisional and Prime Cost Sum)**

අවශ්‍ය වියහැකි හෝ නොවන හැකි වෙන්කරන ලද හා මූලික වියදම් ප්‍රමාණ කොන්ත්‍රාත්තුවට අඩංගු වේ නම් ව්‍යාපෘතියේ සම්පූර්ණ වියදම කොන්ත්‍රාත් මුදලට වඩා වෙනස්විය හැක. මීට අමරත මූලික ගොඩනැගිලි කොන්ත්‍රාත්තුව භාරදීමේද නිශ්චිත මිලක් තීරණය නොවූ නම්කරන ලද උපකොන්ත්‍රාත්කරුවන්ගේ වැඩ සහ නම්කරන ලද සැපයුම් කරුවන්ගෙන් සැපයෙන ද්‍රව්‍ය සහ වැඩ කොටස්වල මිලද මෙයට අයත් වේ.

## 5.5 නම්කරන ලද උප කොන්ත්‍රාත්කරුවන් සහ සැපයුම්කරුවන්
**(Nominated Sub Contractors and Suppliers)**

බොහෝ කොන්ත්‍රාත්කරුවන් සාමාන්‍යයෙන් වැඩබමේ කෙරෙන සැලකිය යුතු වැඩ ප්‍රමානයක් උපකොන්ත්‍රාත් මගින් ඉටු කරගන්නා අතර සම්පූර්ණ කොන්ත්‍රාත්තුව සඳහා වගකීම භාර ගනියි. (නම් කරනලද උපකොන්ත්‍රාත් කරුවන් පිළිබඳව සැලකීමේදී මෙයට සීමාවක් අත.)

තමන්ගේ සේවාලාභීන් වෙනුවෙන් උපකොන්ත්‍රාත් කරුවන් නම් කිරීමට වාස්තු විද්‍යාඥයාට අයිතියක් ඇත. මෙම විශේෂිත කාර්යය සාර්ථකව කිරීමට අදාල ක්ෂෙත්‍රයේ සීමිත ආයතන ප්‍රමාණයක් පමණක් ඇති යයි ඔහුට හැගෙන විටදී ඔහු එසේ කරයි.

ද්‍රව්‍ය සහ භාණ්ඩ වෙනුවෙන්, සැපයුම්කරුවන්ගෙන්, ඇණවුම් ලබාගැනීම කොන්ත්‍රාත්කරුගෙන් සිදුවෙන නමුත් කරදර වලින් තොරව ක්‍රියාත්මකවීම සහතික කිරීම සඳහා ගොනැගිල්ලට එක් කලයුතු යැයි හැගෙන උසස් මට්ටමේ නිෂ්පාදන කරන විශේෂිත සැපයුම් කරුවන් නම් කිරීම වාස්තු විද්‍යාඥයාගෙන් සිදුවිය හැක.

විශේෂිත උපකොන්ත්‍රාත්කරුවන්ගෙන් හෝ සැපයුම්කරුවන්ගෙන්, ටෙන්ඩර් හෝ මිල ගණන් කැඳවා සේවාලාභියාට නිර්දේශ කිරීම වාස්තු විද්‍යාඥයාගෙන් සිදුවන නමුත්, මෙම උප කොන්ත්‍රාත්කරු හෝ සැපයුම්කරු කොන්ත්‍රාත්තුවකට එළඹෙන්නේ සේවාලාභියා සමග නොව ප්‍රධාන කොන්ත්‍රාත්කරු සමගයි. ව්‍යාපෘතියේ ස්වභාවය සහ ටෙන්ඩර් ක්‍රමය අනුව උපකොන්ත්‍රාත්කරුවන් හෝ සැපයුම්කරුවන් නම් කිරීම විවිධ

අවස්ථාවලදී සිදුවන නමුත් ප්‍රධාන උපකොන්ත්‍රාත්කරුවන් තේරීම මූලික ගොඩනැගිලි කොන්ත්‍රාත්තුව කැඳවීමට පෙර සිදුවෙයි.

සුලභ වශයෙන් උපකොන්ත්‍රාත්කරුවන් හෝ සැපයුම්කරුවන් නම් කරන වැඩකොටස්වලට යාන්ත්‍රික හා විදුලි සවිකිරීම්, සෝපාන, දොර, ජනෙල්, සනීපාරක්ෂක භාණ්ඩ, වානේ වැඩ සහ පෙර සවි කොන්ක්‍රීට් වැඩ ආදියද අයත් වේ.

## 5.6 වන්දි සඳහා කොන්ත්‍රාත්කරුවන්ගෙන් ඉදිරිපත් වෙන ඉල්ලීම් (Contractors Claims for Compensation)

සාමාන්‍ය ගොඩනැගිලි කොන්ත්‍රාත්තු සම්මත කොන්ත්‍රාත් පිලිවෙතින් පාලනය වන අතර ගිවිසුමේ කොන්දේසිවලට අනුව බොහෝ කරුණුවලදී අවදානම කොන්ත්‍රාත්කරුට පැවරේ. කාලගුණයේ වෙනස්වීම් නිසා හෝ උපකොන්ත්‍රාත් කරුවන්ගේ ප්‍රමාදවීම් නිසා සිදුවන වියදම් මෙයට අයත් වේ. එනමුත් ප්‍රමාදවීම් සහ වියදමවලට වන හේතුන් අතර, වැඩ නැවැත්වීමට හෝ වේගය අඩුකිරීමට අයිතිකරුගෙන් ලැබෙන උපදෙස්ද, වැඩකරගෙන යාමට අවශ්‍යවන තීරණ සහ තෙරතුරු අවශ්‍ය පමණ විස්තරාත්මකව ලැබීම ප්‍රමාදවීම්ද, සීමාරහිත වෙනස්කිරීම්ද මූලික විය හැක.

ඉහත සඳහන් සහ අදාල, වෙනත් අවස්ථාවලදී, අක්‍රියව ඇති උපකරණ, යන්ත්‍ර කියාකරුවන්ගේ කාලය, හා කායශ්‍රීල සහ බඩු ආදිය සඳහාද වැඩ සටහන සහ වෙනත් සූදානම් කිරීමවලට වූ බාධාවන් හා වෙනත් අදාල අමතර වියදම්ද වෙනුවෙන් වන්දි ඉල්ලීමට කොන්ත්‍රාත්කරුට අයිතියක් ඇත. මෙම වන්දි ඉල්ලීම, සැලකිය යුතු තරමේ ඒවා වියහැකි අතර අයිතිකරුගෙන් සිදුවන ප්‍රමාණයන් අවම කිරීමෙන් හා කාලීන තීරණ සහ විස්තරද ලබාදීමේන් ඒවා වලක්වා ගැනීම මෙයින් අවධාරණය කෙරේ.

## 5.7 පරීක්ෂා කිරීම (Inspection )

තමාගේ සේවකයන් හෝ උපකොන්ත්‍රාත්කරුගේ සේවකයන් විසින් කරන සෑම වැඩක්ම පරීක්ෂා කිරීම කොන්ත්‍රාත්කරුගේ සම්පූර්ණ වගකීමයි.

කුඩා ව්‍යාපෘතිවල වැඩ පරීක්ෂාව කොන්ත්‍රාත්කරුගෙන් සහ ඔහුගේ පොදු වැඩ මූලික සහ කර්මාන්ත වැඩ මූලික (Trade Foreman) ගෙන් සිදුකෙරෙයි. විශාල ව්‍යාපෘතිවල වැඩ පරීක්ෂාව කොන්ත්‍රාත්කරුගේ ව්‍යාපෘති කළමණාකරු, පොදු වැඩ මූලික, කර්මාන්ත වැඩ මූලික සහ මහල් වැඩ මූලිකගෙන් සිදු කෙරෙයි.

වාස්තු විද්‍යාඥයා (Architect) ඔහුගේ සීමිත චාරික අධීක්ෂණය තුළින් ව්‍යාපෘතියේ වැඩ පොදු වශයෙන් කොන්ත්‍රාත්තුවේ අවශ්‍යතාවලට ගැලපෙන බව ස්ථිර කර ගැනීමටත්, කොන්ත්‍රාත්කරුට අවශ්‍ය උපදෙස් ලබාදීමට හා ලියකියවිලි පහදා දීමටත් වගකිව යුතුවේ.

ඔහුගේ අධීක්ෂණයන් තුළින් සේවාලාභියාට ඉදිකිරීම් කාර්යයන්වල සිදුවිය හැකි වැරදි හා අඩුපාඩුවලින් ආරක්ෂා කරගැනීමට වාස්තු විද්‍යාඥයා උදව්වෙයි. කෙසේ නමුත් කොන්ත්‍රාත්තුවේ ක්‍රියාකාරීත්වය ගැන සහතිකවීම හෝ කොන්ත්‍රාත්කරුවන්ගේ, නිෂ්පාදකයන්ගේ, සැපයුම්කරුවන්ගේ හෝ එසේත් නැත්නම් ඔහුගේ ඍජු පාලනයට අයත් නොවන සේවකයන්ගෙන් සිදුවන අඩුපාඩුවල වගකීම වාස්තු විද්‍යාඥයාගෙන් සිදු නොවේ.

වාස්තු විද්‍යාඥයාගෙන් සිදුවන වැඩ පරීක්ෂාව, ස්ථානගත පරීක්ෂා, සහ වැඩබිමේ සහ ඉන් පිටත සිදුකෙරෙන භාණ්ඩ හා ද්‍රව්‍යවල අනුරූපගත (Prototypes) පරීක්ෂා කිරීම්වලින් සේවා ලාභියාට සැලකිය යුතු මට්ටමක ආරක්ෂාවක් ලැබෙන බව අත්දැකීමෙන් පෙනේ.

## 5.8 වැඩබිම් ලිපිකරු (Clerk of Works)

විශාල හෝ සංකීර්ණ ව්‍යාපෘතිවලදී වැඩ පරීක්ෂාවේ මට්ටම ඉහල තත්ත්වයක පවත්වා ගැනීම සඳහා පූර්ණකාලීන කාර්ය ලිපිකරුවෙකු හෝ කිහිපදෙනෙකු යොදවාගැනීමට වාස්තු විද්‍යාඥයා උපදෙස් දිය හැක. සමහර විට යාන්ත්‍රික වැඩකොටස් සඳහාද කාර්ය ලිපිකරුවකු පත් කෙරේ. බොහෝවිට ප්‍රායෝගික නිමාවෙන් පසු අදාල යන්ත්‍ර භාරගෙන ක්‍රියාකරවීම සඳහා ගෘහස්ථ ඉංජිනේරුවකු ලෙස අයිතිකරු විසින් ඔහු තෝරාගනු ලැබේ. මේ අයුරින් ඔහු සේවා පද්ධතිය ගැන සම්පූර්ණ දැනුමක් ලබා ගනී.

## 5.9 ප්‍රගති ගෙවීම් (Progress Payments)

වැඩවල ප්‍රගතිය අනුව කොන්ත්‍රාත්කරුට කොටස් වශයෙන් ගෙවීම් කරනු ලැබේ. වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් චාරිකව නිමවූ වැඩ තක්සේරු කෙරෙන අතර නිමකල වැඩ සහ ගොඩනැගිල්ල සඳහා යොදා ගැනීම සඳහා වැඩ බිමෙහි ගබඩා කර ඇති භාණ්ඩ සහ ද්‍රව්‍ය වෙනුවෙන් කොන්ත්‍රාත්කරුට ගෙවිය යුතු මුදල් සඳහන් කර ගෙවීම් සහතික නිකුත් කිරීම සිදු කරයි.

වෙනත් එකගතාවයකට එළඹී නැතහොත්, කොන්ත්‍රාත්තුවට අනුව සහතික කරන ලද මුදල නිශ්චිත කාලයක් තුලදී ගෙවීම කල යුතුය. ප්‍රමාද වූ ගෙවීම් සඳහා පොලියක් ලබාගැනීමට කොන්ත්‍රාත්කරුට අයිතිය ඇත.

## 5.10 රැඳවුම් මුදල (Retention Fund)

ප්‍රකාශිත මුදලක් එකතුවෙනතුරු සෑම ප්‍රගති සහතිකයකටම අනුව ගෙවිය යුතු මුදලින් ප්‍රතිශතයක් වෙන්කර තිබේ. (විශාල ව්‍යාපෘතිවල මෙය බද්ධ ගිණුමකට බැර කෙරේ) මෙම මුදල අයිතිකරුගේ ආරක්ෂාවට ඉවහල්වෙන අතර එය "වෙන්කල මුදල" යනුවෙන් හැඳින්වේ. සාමාන්‍යයෙන් මෙය කොන්ත්‍රාත් මුදලින් 5% කට සීමාවේ.

ප්‍රායෝගික නිමාවේදී මෙයින් අඩක් කොන්ත්‍රාත්කරුට ගෙවන අතර ඉතිරිය සම්පූර්ණ නිමාවෙන් සහ දෝෂ සඳහා වගකීම් දරණ කාලයේ නිමාවෙන් පසු ගෙවනු ලැබේ.

මෙයට විකල්පයක් වශයෙන් අයිතිකරු එකගවේ නම් වෙන්කල මුදලට සමාන වෙන පරිදි ලබාගත් බැංකු වගකීම් සහතිකයකින් මෙම ආරක්ෂාව සැපයිය හැක. මෙහිදී ප්‍රගති ගෙවීම් වලින් මුදල් අඩු කිරීමක් නොකෙරෙන අතර කොන්ත්‍රාත්කරුගේ වැඩ පැහැර හැරීමකදී සුදුසු ගෙවීම් කිරීම් වගකීම බැංකුව හෝ ඇපකරු භාරගනී. ප්‍රායෝගික නිමාව පිළිබඳ සහතිකය නිකුත් කලවිට අයිතිකරු විසින් ඇපයෙන් අඩක් නිදහස් කරන අතර ඉතිරිය අවසාන සහතිකය නිකුත්කල පසු නිදහස් කෙරේ.

## 5.11 පදිංචිය (Occupation)

කොන්ත්‍රාත්කරුගේ එකගතාවය නැතිව, කොන්ත්‍රාත් ලියකියවිලි වලින් ඉඩදී ඇති විටදී හැර, ව්‍යාපෘති භූමියේ කුමන කොටසක් හෝ භාවිතයට ගැනීමට අයිතිකරුට නොහැක. ඔහු එසේ කලයුතු නම් ඊට පෙර එයින් ගොඩනැගිල්ල ප්‍රායෝගිකව නිමාවූ බව අදහස් නොකෙරෙන බවද ඒ අනුව ගෙවීම් කිරීමට බැඳී නැති බවද හොඳින් අවබෝධ කර ගත යුතුය.

ව්‍යාපෘතියක් නිමාකිරීමට ඉක්මන් වීමේදී, අනපේක්ෂිත අපහසුතාවන් නිසා "ප්‍රායෝගික නිමාව" කලබලකාරී දුෂ්කර කාලයක් විය හැක. කෙසේ නමුත් ගොඩනැගිලි භාරගෙන, පාවිච්චිය සඳහා අයිතිකරුට අවශ්‍ය සියලු දේ පිලියෙලකර ගැනීම පිණිස භාරදීමේ දිනය කල් ඇතිව තීරණය කරගත යුතුය.

## 5.12 ඉදිකිරීම් දෝෂ සඳහා වගකීම් දරන කාලය
**(Defects Liabiliy Period)**

ප්‍රායෝගික නිමාවෙන් පසු කොන්ත්‍රාත්කරු විසින් අතපසුවුණු සියලු වැඩ කොටස් නිමකර, ප්‍රමිතියෙන් අඩු ද්‍රව්‍ය සහ වැඩ නිමාව නිසා සිදුවූ අඩුපාඩු පිලිසකර කිරීම් සඳහා යොදාගත යුතු නිශ්චිත කාලයක්, ආරම්භ වෙයි. ගොඩනැගිලි ද්‍රව්‍යයන් සහ වැඩ නිමාවන් කොන්ත්‍රාත්තුවේ අවශ්‍යතාවලට ගැලපෙන විටදී පමණක් කොන්ත්‍රාත්කරුට අඩුපාඩු පිලිසකර කිරීම් වෙනුවෙන් ගෙවීම් ලබාගත හැක.

ඍතුවල වෙනස්වීම් සහ ක්‍රියාකිරීම්වල තත්ත්වයන් නිසා සිදුවන අඩුපාඩු මෙම කාලය තුලදී දැනගැනීමට හැකිවේ. කෙසේ නමුත් වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් නම්කරන ලද වැඩ කොටස් නිමකිරීමෙන් හා ඉදිකිරීම් දෝෂ සඳහා වගකීම් දරන කාලය නිමවීමෙන් පසු වාස්තු විද්‍යාඥයා විසින් අවසන් ගෙවීම් සහතිකය නිකුත් කරනු ලැබේ.

ඉන්පසුව කොන්ත්‍රාත්තුව යටතේ හැගවුණ යම් කොටස් සම්බන්ධව හැර අයිතිකරුට තවදුරටත් අයිතිවාසිකම් නොලැබෙන අතර පොදු නීතිය යටතේ අයිතිවාසිකම් සමහරක් ඉතිරිවේ. මෙහිදී කොන්ත්‍රාත්කරු එම ලෙසින්ම කොන්ත්‍රාත්තුව සම්පුර්ණකර ඇති බවට වාස්තු විද්‍යාඥයා නීතිමය වශයෙන් සහතික නොවන බව අප හොඳින් අවබෝධ කරගත යුතුය.

## 5.13 ප්‍රමාණකල අලාභ (Liquidated Damages)

සැබෑ ප්‍රායෝගික නිමාව පිළිගත හැකි කොන්ත්‍රාත් කාලයේ දිගු කිරීමකට වඩා ප්‍රමාද වනවිට, එම නිසා තමාට සිදුවන අලාභයන් සහ වියදම් පියවා ගැනීම සඳහා අයිතිකරුට ප්‍රමාණකල අලාභයන් කොන්ත්‍රාත්කරුගෙන් අය කරගත හැක. කොන්ත්‍රාත්තුවේ සඳහන් වූ පූර්ව ගණනය කරන ලද මිල වලට අනුව මෙම ගෙවීම් නිගමනය කරනු ලැබේ. කෙසේ නමුත් සත්‍ය වශයෙන්ම සිදුවූ අලාභහානී වල ප්‍රමාණය ඉක්මවා ගෙවීමක් ලබාගැනීම නීතියට අනුව කල නොහැක.

## 5.14 කොන්ත්‍රාත් පරිපාලනයේදී සැලකිය යුතු කරුණු
**( Contract Administration)**

කොන්ත්‍රාත්තුව පරිපාලනය කිරීමේ විශේෂ වගකීම වාස්තු විද්‍යාඥයින් වෙත පැවරෙන අතර කොන්ත්‍රාත් ගිවිසුමේ සහ කොනත්‍රාත් ලියකියවිලිවල සඳහන් අයුරු ක්‍රියාකිරීමට ඔහු බැඳී සිටී. ඔහු විසින් කොන්ත්‍රාත්තුව

අවබෝධ කරගෙන එම ලියකියවිලිවලට එහි පරමාර්ථයන්ට සහ ගොඩනැගිලි කර්මාන්තයේ ආදාල සම්ප්‍රදායන්ට අනුව සහ අපක්ෂපාතීව පරිපාලනය කලයුතුය.

වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගෙන් විශේෂ අවධානයට යොමුවිය යුතු කරුණු රාශියක් තිබෙන අතර ඒවායින් සේවාලාභීන්ගේ විශේෂ උනන්දුවට ලක්වෙන කරුණු කිහිපයක් නම්:-

- ප්‍රගති ගෙවීම් (Progress Payments) පරීක්ෂාකර සහතික කිරීම.
- කොන්ත්‍රාත්තුවේ වෙනස්කම් සිදුකිරීමට උපදෙස්දීම, ඒවා ගණනය කිරීම සහ අනුමැතිය දීම.
- ද්‍රව්‍ය සහ වැඩවල තත්ත්වය ආදිය තීරණය කිරීම.
- උපදෙස් ආදිය හේතුකොටගෙන කොන්ත්‍රාත්කරුට සිදුවන පාඩු හෝ වියදම් තීරණය කිරීම.
- ප්‍රායෝගික නිමාවේ දිනය තීරණය කර එය නිල වශයෙන් දැන්වීම.
- කොන්ත්‍රාත්තුව නිම් දිනය තීරණය කර අවසාන සහතිකය නිකුත් කිරීම.

කොන්ත්‍රාත්කරු අකාර්යක්ෂම වීම සහ ව්‍යාපෘතිය නියමිත කාලයට නිම කිරීමට හැකි සියළුම උත්සාහයන් නොගැනීම යන කරුණු අයිතිකරුට මගහරවා ගත නොහැකි අලාභයන් ලෙස සැලකේ.

# පියැවුම

ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතිය සාර්ථක ලෙස නිමකර ගැනීම එතරම් පහසු කටයුත්තක් නොවේ. විවිධ තාක්ෂණ ක්‍රමද, විවධ නිර්මාණ රටාවන්ද, විවිධ ගොඩනැගිලි නිතිරීතිද, හමුවේ විවිධ වෘත්තිකයන්ගේ සේවාවන් රැසක සාමුහික එකමුතුවක්ද ඒ සඳහා අවශ්‍ය වෙයි. මේ සංකිර්ණ ක්‍රියාවලියේ නියමුවා වාස්තු විද්‍යාඥයාය. ඔහුගේ සේවය යොදා තැනුනු ගොඩනැගිලි, නිර්මාණශිලිත්වයෙන්ද, තාක්ෂණකත්වයෙන්ද, උසස් බව රහසක් නොවේ.

අද ගොඩනැගිලි ව්‍යාපෘතියකට එළඹෙන්නට අදහස් කරන ඔබට මේ සංකිර්ණ ක්‍රියාවලියට මැදිහත්වන්නට වන්නේ ඔබ නොදැනුවත්මය. එම නිසා කාර්යාවලිය පිළිබඳව තරමක් හෝ අවබෝධයක් ගොඩනැගිල්ලක් තනන්නට පෙර තිබිම එහිදී කොතරම් වටින්නේදැයි අමුතුවෙන් කිව යුතු නැත. මෙම ක්‍ෂෙත්‍රය ගැන හොඳින් අවබෝධයක් නැතිව ගොඩනැගිලි තැනීම අරඹා දුෂ්කරතාවයන්ට ලක්වූයෝ බොහෝය. එය එසේ සිදුවිය යුතු නැත.

මෙම පොත් පිංච මගින් මේ සංකිර්ණ ක්‍රියාවලිය පිළිබඳ යම් අවබෝධයක් ඇති කරගත හැකිය. කිසියම් ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර ඒ සඳහා යොදාගත හැකි හොඳම උපාය මාර්ග ගැන වාස්තු විද්‍යාඥයෙකු (Architect) හා එක්ව තීරණය කිරීම වඩාත්ම එලදායි ක්‍රියාවකි. ඒ කාර්යයට එළඹෙන්නට මේ පොත් පිංච රුකුලක් වනු යැයි ඇතැයි අපි විශ්වාස කරමු.

**ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය**
**120/7, විද්‍යා මාවත, කොළඹ - 07.**
**ටෙලි** : 011-2697109 / 011-2679508
**ෆැක්ස්** : 011-2682757
**ඊ මේල්** : sliagen@sltnet.lk / sliapab@sltnet.lk
**වෙබ්** : www.slia.lk

**ශ්‍රී ලංකා වාස්තු විද්‍යාඥයින්ගේ ආයතනය**
**ගොඩනැගිල්ලක් තැනීමට පෙර**