

در حوزه بازسازی ساختمان‌ها، دستمزد مدیریت پیمان بازسازی یکی از موضوعات مهم و حساس است که توجه ویژه‌ای به خود جلب کرده است. با توجه به اینکه دستمزد پیمانکار بازسازی ساختمان می‌تواند تأثیر زیادی بر هزینه‌های کلی پروژه داشته باشد، اجرت پیمانکاری ساختمان یکی از عوامل مهم در برآورد هزینه‌ها و مدیریت مالی پروژه است. در این مقاله قصد داریم به بررسی دستمزد مدیریت پیمان بازسازی 1402 و درصد پیمانکاری بدون مصالح بپردازیم و اهمیت این موضوع را مورد بررسی قرار دهیم.

مدیریت پیمان بازسازی چیست؟

مدیریت پیمان بازسازی یک فرآیند مهم در پروژه‌های ساختمانی است که شامل برنامه‌ریزی، اجرا و کنترل فعالیت‌های مربوط به بازسازی و بازسازی ساختمان‌ها می‌شود. این فرآیند شامل مدیریت منابع، هزینه‌ها، زمان‌بندی و کیفیت کار است و برای اجرای موفق پروژه‌های بازسازی حائز اهمیت است.

در این پروژه، کارفرما مبلغ مورد نیاز برای انجام عملیات و مراحل بازسازی را پرداخت نموده و سایر اقدامات توسط مدیر پیمان انجام می‌پذیرد. این اقدامات به منظور مدیریت هزینه‌ها و پیشگیری از اجرای عملیات نامناسب و خطر آفرین صورت می‌گیرد. با توجه به این موضوع، سرمایه کارفرما به درستی به بخش‌های مختلف پروژه تخصیص می‌یابد. بنابراین، انتخاب مدیر پیمان باید پس از تحقیق و بررسی‌های دقیق صورت گیرد تا نتایج مطلوب کارفرما حاصل گردد.



مدیریت پیمان بازسازی چیست؟

برای اطلاع از [خدمات بازسازی آپارتمان](#) خوارزم سازه کلیک نمایید.

اهمیت مدیریت پیمان بازسازی در پروژه‌های ساختمانی

مدیریت پیمان بازسازی در پروژه‌های ساختمانی اهمیت بسیاری دارد زیرا این فرآیند بهبود کیفیت ساختمان، کاهش هزینه‌ها، بهبود زمان‌بندی و کنترل منابع را فراهم می‌کند. با استفاده از مدیریت پیمان بازسازی، احتمال ایجاد مشکلات و تاخیرات در پروژه به حداقل می‌رسد و این امر منجر به افزایش بهره‌وری و کاهش هزینه‌های اضافی می‌شود.

تاثیر مدیریت پیمان بازسازی بر هزینه‌های پروژه

مدیریت پیمان بازسازی تاثیر مستقیم بر هزینه‌های پروژه‌های ساختمانی دارد. با استفاده از یک مدیریت پیمان بازسازی موثر، هزینه‌های پروژه‌ها کاهش می‌یابد زیرا این فرآیند به بهره‌وری بیشتر از منابع، برنامه‌ریزی دقیق‌تر و کنترل هزینه‌ها کمک می‌کند. به علاوه، مدیریت پیمان بازسازی بهبود در مدیریت هزینه‌ها، اجرا و کنترل بودجه و کاهش هزینه‌های اضافی را فراهم می‌کند.

چگونه می‌توان درصد مدیریت پیمان بازسازی را محاسبه کرد؟

درصد مدیریت پیمان برای بازسازی منزل در تهران در وابستگی به نوع قرارداد و پروژه بازسازی متفاوت است. احتمال دارد درصد مدیریت پیمان یک پروژه بازسازی بیشتر از دیگری باشد و این به عوامل مختلفی بستگی دارد.

به‌طور کلی، هر چه حجم یک پروژه بازسازی بیشتر باشد، درصد مدیریت پیمان آن نیز بیشتر است. میزان درصد مدیریت پیمان در هر سال تغییر می‌کند.

درصد مدیریت پیمان در سال ۱۴۰۲ برای پروژه‌های مربوط به بازسازی ساختمان تقریباً ۱۰ الی ۱۷ درصد است. این عدد برای پروژه‌های ویلایی افزایش یافته و بین ۱۵ تا ۲۲ درصد است.

البته این اعداد به صورت تقریبی در نظر گرفته شده‌اند و ممکن است در یک پروژه این درصدها کمی بیشتر یا کمتر باشد.

اگر می‌خواهید بدانید نمای رومی چیست؟ و چرا در ایران محبوبیت دارد؟ وارد لینک شوید.

عوامل موثر بر درصد مدیریت پیمان بازسازی

همان‌طور که در بخش‌های قبلی نیز اشاره شد، عوامل مختلفی بر درصد مدیریت پیمان بازسازی تاثیر دارد. اکنون هر یک از این عوامل را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۱- وظایف مدیر پیمان

وظایف پیمان کار مشخص است و در حدودی می‌باشد و اگر این حد رعایت شود، درصد آن مشخص می‌گردد و اگر از حد نرمال بیشتر شود پس درصد مدیریت آن نیز افزایش می‌باشد. در کل درصد مدیریت پیمان سازی با توافق میان مدیر و کارفرما مشخص می‌شود.

۲- حجم پروژه بازسازی

منازل و ساختمان‌های قدیمی فرسوده نیاز به بازسازی بیشتری دارند. پس در چنین پروژه‌های بازسازی، درصد مدیریت پیمان بیشتر خواهد بود. منازلی که متراژ کمی دارند و تنها در بخش‌های خاصی مورد بازسازی قرار می‌گیرند، درصد مدیریت پیمان بازسازی کمتری خواهند داشت.

۳- ارتباطات و مسیر دسترسی به پروژه

بعضی از ساختمان‌ها در مناطق پرتردد و شلوغ واقع شده‌یا در مسیرهای پرپیچ و خم و دسترسی دشوار قرار گرفته‌اند.



در چنین شرایطی، مسیر دسترسی به پروژه برای کارگران، پیمانکاران و سایر نیروهای کاری دشواری زیادی را به همراه دارد. همچنین، زمان لازم برای حمل و نقل مواد و تجهیزات به محل پروژه بیشتر خواهد بود. بنابراین، مسیر دسترسی به پروژه تاثیر زیادی بر مدیریت پیمان دارد و می‌تواند آن را بهبود یا تضعیف کند.

۴- مسئولیت تامین مواد به‌طور کلی، مسئولیت تامین مواد باید در متن قرارداد مشخص شود. اگر کارفرما از مدیر پیمان درخواست می‌کند که به جز مدیریت پروژه، مسئولیت تامین مواد را نیز بر عهده بگیرد، باید از وی مزایای بیشتری ارائه دهد.

توافقات مربوط به تامین مواد باید پیش از شروع پروژه انجام شود تا هیچ تاخیر یا مشکلی در اجرای آن ایجاد نشود.

۵- پیچیدگی پروژه بعضی از پروژه‌ها اجرا و طراحی آن‌ها به راحتی انجام می‌شود و با یک برنامه‌ریزی مناسب قابل انجام است. اما برخی از پروژه‌ها دارای طراحی پیچیده‌ای هستند و به‌طور طبیعی مدیریت آن‌ها نیز دشوار است. در چنین شرایطی، وظایف مدیر پیمان افزایش می‌یابد و میزان مدیریت پیمان نیز بیشتر خواهد شد.

۶- هر پروژه بازسازی دارای مدت زمان مشخصی برای اجرا است که در قرارداد مشخص می‌شود. افزایش مدت زمان اجرا منجر به افزایش میزان مدیریت پیمان خواهد شد.

پروژه‌های بزرگ زمان بیشتری را برای اجرا به خود اختصاص می‌دهند و این امر منجر به افزایش میزان مدیریت پیمان می‌شود.

۷- هر شهری دارای شرایط آب و هوایی خاصی است که باید در زمان عقد قرارداد به آن توجه شود. شرایط آب و هوایی در شهرهای شمالی و جنوبی بازسازی را سخت‌تر می‌کند و میزان مدیریت پیمان در این شهرها افزایش می‌یابد. بازسازی در بعضی از فصول نیز باعث تغییر این درصد می‌شود.

برای مثال، در فصول سرد سال نیروی کار کمتری برای بازسازی وجود دارد و بخش‌های بازسازی شده دیرتر خشک می‌شوند که باعث افزایش میزان مدیریت پیمان بازسازی می‌شود.

برای دریافت خدمات [اجرای نمای رومی ساختمان با انواع مصالح](#) بر روی لینک کلیک کنید.

دستمزد پیمانکار بازسازی ساختمان 1402

تمامی قراردادهای پیمانکاری دارای درصد قیمت متغیر هستند و برای هر پروژه بازسازی، این درصد متفاوت است. در ادامه، درصد عرف دستمزد پیمانکاری برای هر یک از شرایط و انواع بازسازی برای شما اعلام می‌گردد:

در صورت تمایل به تعویض کابینت، لطفا قیمت دقیق کابینت را از کابینت‌ساز حرفه‌ای دریافت نمایید! کافی است درخواست خود را ثبت نمایید!

ارائه قیمت رایگان درصد متداول پیمانکاری برای بازسازی معمولی: میان ۱۲ تا ۱۵ درصد متداول پیمانکاری

بازسازی برای ساختمان کلنگی: میان ۱۲ تا ۱۸ درصد متداول پیمانکاری

بازسازی برای خانه ویلایی و یا ویلا: میان ۱۵ تا ۲۲ درصد متداول پیمانکاری

بازسازی برای متریال ارزان‌تر و حجم کار کم: میان ۱۰ تا ۲۰ درصد متداول پیمانکاری

بازسازی در صورتی که خرید مصالح به عهده پیمانکار باشد: میان ۸ تا ۱۶ درصد متداول پیمانکاری

بازسازی به روش مدیریت پیمان: میان ۸ تا ۲۰ درصد

ضروری است بدانید که معمولاً بین ۳۰ تا ۴۰ درصد از کلیه هزینه‌های بازسازی مربوط به دستمزدهاست و باقی آن، هزینه متریال خریداری شده‌است.



جهت [بازسازی سقف خانه](#) توسط شرکت خوارزم سازه وارد لینک شوید.

عوامل موثر بر تعیین دستمزد پیمانکار

در تعیین دستمزد پیمانکار بازسازی ساختمان، عوامل مختلفی تاثیرگذار هستند. این عوامل شامل ابعاد و مشخصات پروژه، مهارت‌ها و تخصص‌های لازم برای انجام کار، مواد و تجهیزات مورد نیاز، شرایط بازار کار و نرخ‌های دستمزد در منطقه است. همچنین تجربه و سوابق کاری پیمانکار نیز از جمله عوامل تاثیرگذار در تعیین دستمزد است.

روش‌های محاسبه دستمزد پیمانکار

محاسبه دقیق دستمزد پیمانکار از مراحل مختلفی عبور می‌کند. این مراحل شامل برآورد هزینه‌های متغیر و ثابت، محاسبه ساعت کاری مورد نیاز، تعیین نرخ دستمزد ساعتی یا روزانه بر اساس مهارت‌ها و تخصص‌های مورد نیاز، افزایش هزینه‌های مربوط به بیمه و مالیات، و همچنین اعمال هزینه‌های اضافی برای ریسک‌های ممکن در طول انجام پروژه است.

نکات قابل توجه در تعیین دستمزد پیمانکار

در تعیین دستمزد پیمانکار بازسازی ساختمان، باید به چند نکته مهم توجه کرد. اولین نکته این است که دستمزد پیمانکار باید بازاریابی، مدیریت پروژه، هزینه‌های متغیر و ثابت، سود و ریسک‌های مرتبط با پروژه را پوشش دهد. همچنین باید به این نکته توجه داشت که تعیین دستمزد پیمانکار نباید باعث کاهش کیفیت کار و مواد استفاده‌شده در پروژه شود.

اجرت پیمانکاری ساختمان 1402

در صورتی که از ابتدای کار توافقی بین کارفرما و پیمانکار صورت گیرد، به نفع هر دو طرف است. با این حال، حق الزحمه پیمانکاری به‌طور کلی از ۱۰ تا ۲۲ درصد متغیر است و وابسته به عوامل مختلفی است.

به صورت کلی و عرفی حق الزحمه پیمانکار در منزل ویلایی بین ۱۵ تا ۲۲ درصد و برای ساختمان از ۱۰ تا ۱۷ درصد می‌باشد.

عوامل مختلفی بر میزان این درصد تاثیر دارند، مانند مرحله واگذاری پروژه به پیمانکار (آیا از ابتدا، وسط یا نزدیک به انتها انجام شود) و مسئولیت‌هایی که به او واگذار می‌شود. در صورتی که پیمانکار مسئولیت انجام کل پروژه را داشته باشد، حق الزحمه او به طبیعتا بیشتر می‌شود.

تاثیر اجرت پیمانکاری بر برآورد هزینه‌ها

اجرت پیمانکاری می‌تواند بر برآورد هزینه‌ها تاثیر بسیار زیادی داشته باشد. افزایش ناگهانی اجرت پیمانکاری می‌تواند منجر به افزایش غیرضروری هزینه‌ها گردد و برنامه مالی پروژه را به مخاطره اندازد. بنابراین، باید به دقت نقش اجرت پیمانکاری در برآورد هزینه‌ها ارزیابی شود تا از ایجاد مشکلات مالی جلوگیری شود.

مدیریت پیمان بدون مصالح

مدیریت پیمان یا همان قرارداد مدیریتی به نوعی از توافقات مرتبط با اجرای پروژه اطلاق می‌شود که در آن کارفرما مسئولیت اجرای یک پروژه را به یک فرد حقوقی یا حقیقی واگذار می‌کند. در قراردادهای مدیریت پیمان، پیمانکار از مراحل ابتدایی شروع به کار می‌کند و مدیریت کامل یک پروژه یا بخشی از آن را بر عهده می‌گیرد. مسئولیت نهایی اجرای پروژه با مدیر پیمان است و دیگر پیمانکاران و مشاوران نیز وظیفه دارند با او همکاری کنند. هر یک از این افراد در پیش‌برد پروژه مسئولیت مشخصی را بر عهده دارند.



برای اطلاع و آشنایی با [بهترین شرکت بازسازی خانه در تهران](#) کلیک نمایید.

درصد پیمانکاری بدون مصالح 1402

یکی از مهم‌ترین دلایل محبوبیت قراردادهای مدیریت پیمان در میان کارفرمایان و پیمانکاران این است که این قراردادها بدون اینکه به کیفیت پروژه لطمه‌ای وارد شود، باعث کاهش هزینه‌های کلی می‌شوند. اگر مدیر پیمان از همان اولین مراحل شروع به کار پروژه وارد فرآیند پیش‌برد آن شود، می‌تواند تجربیات و مهارت‌های خود را در اختیار طراحان قرار دهد.

یعنی هماهنگی بهتری بین تیم طراحی و اجرا به وجود می‌آید که در نتیجه کمک می‌کند تا در زمان و هزینه‌ها صرفه‌جویی شود و قابلیت اجرایی آن‌ها هم افزایش پیدا کند.

چرا که در نتیجه این کار دیگر به بررسی‌های چند باره نیازی نخواهد بود. این سبب افزایش انعطاف‌پذیری در فرآیند طراحی هم می‌شود. البته ایجاد تغییرات در هر جزئی از مصالح یا طراحی، پیامدهای مالی مشخصی خواهد داشت اما همکاری نزدیک بین تیم طراحی و اجرا سبب می‌شود راحت‌تر بتوان تغییراتی را در اجزای مختلف طراحی، اعمال کرد.

این فرآیند سبب می‌شود تا در عین حال که هزینه‌ها کاهش می‌یابد، اما کیفیت کار پروژه افزایش پیدا کرده و سرعت اجرای آن نیز بیشتر شود.

با توجه به بحث درباره هزینه‌ها، لازم است بیان کرد که یکی از دلایل محبوبیت مدیریت پیمان بین کارفرمایان، عدم تعیین مستقیم رقم برای پروژه در قراردادهای مدیریت پیمان است.

همان‌طور که اشاره شد، پیمانکار درصدی از هزینه‌های مشخص‌شده برای پروژه را به عنوان دستمزد دریافت می‌کند. مهم است بدانید که در قراردادهای مدیریت پیمان، دستمزد پیمانکار با میزان هزینه‌ها رابطه عکس دارد.

هرچه هزینه‌ها افزایش یابند، دستمزد مدیریت پیمان کاهش می‌یابد و هر چه هزینه‌ها کمتر باشد، درصد دستمزد مدیر پیمان افزایش می‌یابد.

با توجه به تمام موارد ذکر شده، می‌توان به این نتیجه رسید که در اکثر موارد، درصد پرداختی به مدیر پیمان بین ۱۲ تا ۲۲ درصد از کل هزینه‌های پروژه را شامل می‌شود. البته این درصد قابل بررسی و توافق بین کارفرما و پیمانکار است.



نکات مهم در زمان بازسازی ساختمان

لطفا اطمینان حاصل کنید که مشخصات کامل شرکت بازسازی ساختمان در قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان درج شود. این شامل نام و نام خانوادگی کامل، کد ملی، آدرس کامل محل سکونت، آدرس محل کار و غیره می‌شود.

همچنین مسئولیت تمام کارها از خارج نمودن نخاله‌ها و مصالح گرفته تا خرید مصالح و اجناس لازم، پرداخت هزینه‌های هر بخش و مدت زمان انجام هر کار را در قرارداد قید کنید.

اگر خرید لوازم و اجناس را به عهده پیمانکار می‌گذارید، حتما باید کیفیت، برند و سقف قیمت را مشخص کرده و به قرارداد پیوست کنید.

همچنین، مسئولیت نظافت روزانه مشاعات را در قرارداد مشخص کنید تا از ایجاد مزاحمت برای سایر ساکنین ساختمان جلوگیری شود.

همچنین، تکلیف و مسئولیت فروش یا دورریختن ضایعات بازسازی و همچنین مبلغ حاصل از فروش را مشخص کنید. از این رو، مسئولیت گرفتن مجوزهای بازسازی ساختمان، از مجوزهای شهرداری و سایر ارگان‌ها گرفته تا اجازه‌نامه از همسایگان برای اجرای بازسازی را در قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان خود مشخص کنید.

همچنین، شرح همه مراحل و کارهای موردنظرتان مثل نقاشی، لوله‌کشی، ساخت و اجرای کابینت و کمد دیواری، خرید و نصب کاغذ دیواری، خرید و اجرای کاشی و سرامیک، خدمات تاسیساتی مثل برق‌کاری، کانال‌کشی و... را به صورت کامل و جزئی‌جزئی در قرارداد بیاورید و تاریخ شروع و پایان هر کدام را مشخص کنید.

پس از اتمام هر مرحله از بازسازی ساختمان، همه موارد از جمله هزینه و کیفیت کار و مواردی را که باید اصلاح شوند بررسی و ثبت کرده و به قرارداد پیوست کنید. همچنین، مبلغ تعهدات و هزینه بازسازی را به صورت کامل، جزئی‌جزئی و صریح در قرارداد مشخص کنید.

برای تضمین خدمات و اطمینان از روند اجرای قرارداد، طرفین می‌توانند از ضمانت‌هایی معادل مبلغ قرارداد استفاده کنند. در نظر گرفتن جریمه و یا تشویق برای کیفیت و سرعت انجام کار در قرارداد، می‌تواند گزینه خوبی باشد.

برای اطلاع از [هزینه بازسازی ویلا](#) کلیک نمایید.

نمونه قرارداد مدیریت پیمان بازسازی

قرارداد، یک مسئله است که می‌تواند در اجرای هر کاری تفاوت‌های زیادی ایجاد کند. در زمینه ساختمانی، وجود یک قرارداد کامل و دقیق از وظایف ضروری است. متأسفانه، بسیاری از

کارفرماها به دلیل نداشتن اطلاعات کافی، قراردادی مناسب برای اجرای کارهای ساختمانی خود نمی‌بندند یا جزئیات لازم را در آن در نظر نمی‌گیرند. به همین دلیل تصمیم گرفتیم که نمونه قرارداد را در ادامه برای شما برای دانلود قرار دهیم. همچنین می‌توانید از مشاورین خوارزم سازه برای بستن قرارداد خود کمک بگیرید.

[دانلود](#)

نمونه قرارداد



خلاصه مطلب مدیریت پیمان باسازی

مدیریت پیمان باسازی یکی از عناصر اساسی در پروژه‌های ساختمانی است که برنامه‌ریزی، اجرا و کنترل فعالیت‌های مربوط به باسازی و ساختمان‌ها را در بر می‌گیرد.

اهمیت این مدیریت در بهبود کیفیت ساختمان، کاهش هزینه‌ها، بهبود زمان‌بندی و کنترل منابع بسیار چشمگیر است. تعیین دستمزد پیمانکار نیز به عوامل مختلفی بستگی دارد و نقش اجرت پیمانکاری در مدیریت مالی پروژه بسیار حیاتی است.

همچنین، درصد پیمانکاری بدون مصالح نیز به مدیران پروژه امکان می‌دهد که به دقت هزینه‌های مربوط به دستمزد و کارکرد نیروهای انسانی را بدون در نظر گرفتن هزینه مصالح محاسبه و کنترل کنند.

به‌طور کلی، مدیریت پیمان بازسازی یک عامل کلیدی در موفقیت پروژه‌های ساختمانی است و توجه به این نکات می‌تواند به بهبود عمل‌کرد و کاهش ریسک‌های مربوط به پروژه‌ها کمک شایانی نماید.

برای دانلود پی دی اف مقاله مدیریت پیمان بازسازی کلیک نمایید.