وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

وكالة التحول الرقمي والمدن الذكية

منصة فُرص – FURAS

دليل المستخدم لخدمة

التجديد المبكر للعقود الإيجارية

يوليو

2026

نسخة المستثمر

المحتويات

1. مقدمة	3
1.1. آلية تصنيف الطلب تلقائيًا	3
2. العقود خارج بوابة فرص – تقديم طلب التجديد المبكر للعقود الإيجارية	4
2.1. الوصول إلى الخدمة	4
2.2. إدخال بيانات العقد الورقي الأساسية	5
2.3. تعبئة البيانات وتقديم الطلب	6
3. العقود الإلكترونية – سلوك خيار التجديد	8
3.1. عقد غير مؤهل	8
3.2. عقد مؤهل للتجديد المبكر	9
3.3. عقد منتهي – تمديد للعقد	10
3.4. الإقرار بضوابط التجديد المبكر	11
4. مسار موظف الأمانة – استكمال الطلب	12
4.1. استلام الطلب	12
4.2. استكمال بيانات العقد	13
5. عقود التأجير المباشر وعقود الفرص الاستثمارية	14
5.1. عقد التأجير المباشر	14
5.2. عقد الفرصة الاستثمارية	16
6. ملاحظات وقواعد عامة	18

1. مقدمة

يوضح هذا الدليل خطوات استخدام خدمة (**التجديد المبكر للعقود الإيجارية**) في منصة فُرص، والتي تتيح للمستثمر تقديم طلب تجديد أو تمديد لعقده من خلال إجراء موحّد واحد، حيث يقوم النظام تلقائيًـا بتحديد نوع الطلب (**تجديد مبكر أو تمديد للعقد**) بناءً على حالة العقد ونسبة المدة المنقضية منه، دون الحاجة إلى اختيار يدوي من المستثمر.

تنطبق هذه الخدمة على العقود الإلكترونية والعقود خارج بوابة فرص على حدٍّ سواء، وتشمل عقود التأجير المباشر وعقود الفرص الاستثمارية، ويستمر الطلب بعد تقديمه ضمن مسار خدمة تجديد العقود الحالية وحالاتها المعتمدة دون أي تغيير.

1.1. آلية تصنيف الطلب تلقائيًا

عند بدء الطلب، يقوم النظام باحتساب المدة المنقضية من العقد اعتمادًا على تاريخ بداية العقد وتاريخ نهايته، ثم يصنّف الطلب وفق الجدول التالي:

الحالة	تصنيف النظام	إمكانية تقديم الطلب
انقضت النسبة المحددة من مدة العقد ولم ينتهِ العقد بعد	تجديد مبكر	نعم – يمكن تقديم الطلب
انتهت مدة العقد	تمديد للعقد	نعم – يمكن تقديم الطلب
لم ينتهِ العقد ولم تنقضِ النسبة المحددة من مدته	غير مؤهل للتقديم	لا – يمنع النظام تقديم الطلب

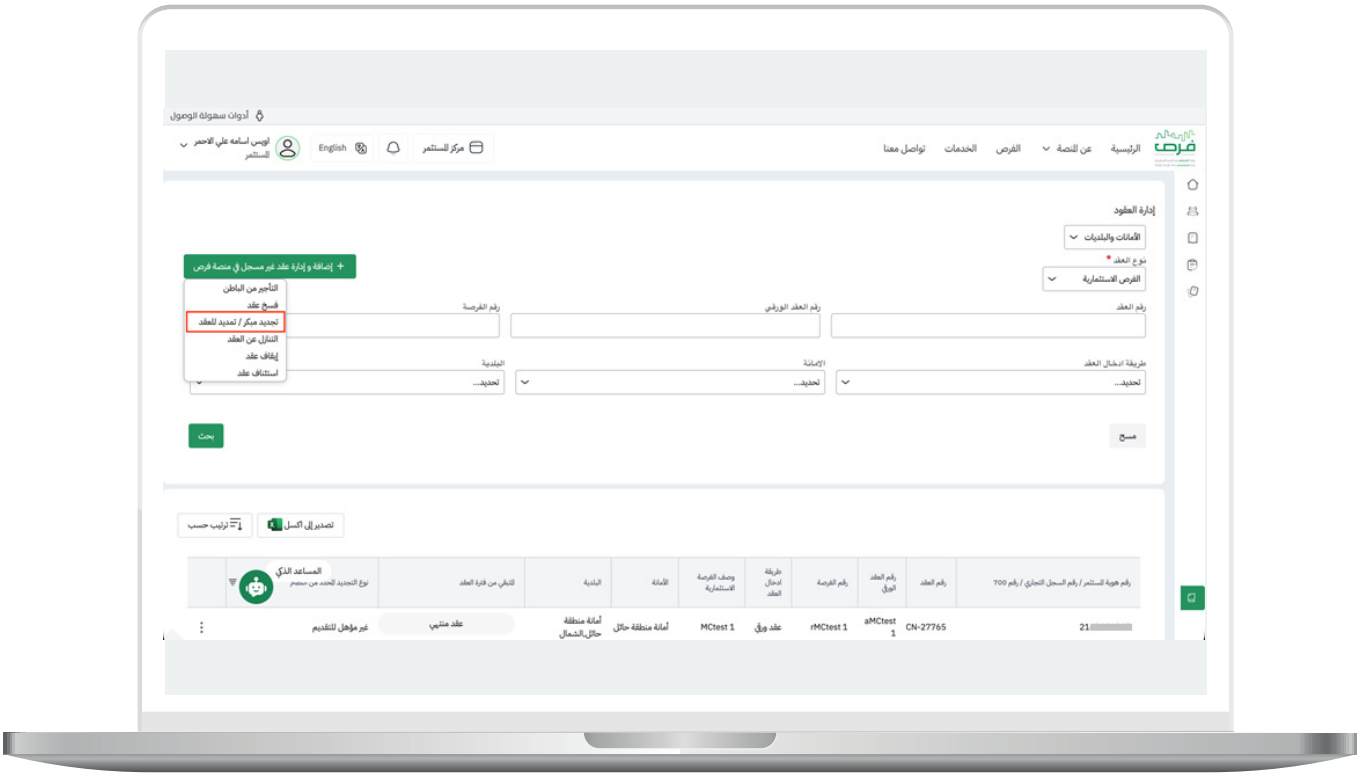
ملاحظة: تُحدَّد نسبة المدة المنقضية المطلوبة للتجديد المبكر من قِبل فريق إدارة النظام، ولا يمكن للمستثمر تعديلها.

2. العقود خارج بوابة فرص – تقديم طلب التجديد المبكر للعقود الإيجارية

يتيح هذا المسار للمستثمر تقديم الطلب لعقد ورقي غير مسجل في النظام بإدخال الحد الأدنى فقط من بيانات العقد الورقية الأساسية، على أن يستكمل موظف الأمانة (**مدير خدمات الاستثمار**) باقي تفاصيل العقد لاحقًا عند استقباله للطلب.

2.1. الوصول إلى الخدمة

1) سجّل الدخول إلى منصة فُرص بحساب المستثمر.
2) انتقل إلى صفحة (**الخدمات من الأعلى**) ثم إلى إدارة العقود، ثم اختر خيار (**إضافة/إدارة عقد ورقي غير مسجل في المنصة**).
3) من القائمة الظاهرة، اختر (**التجديد المبكر للعقود الإيجارية**).



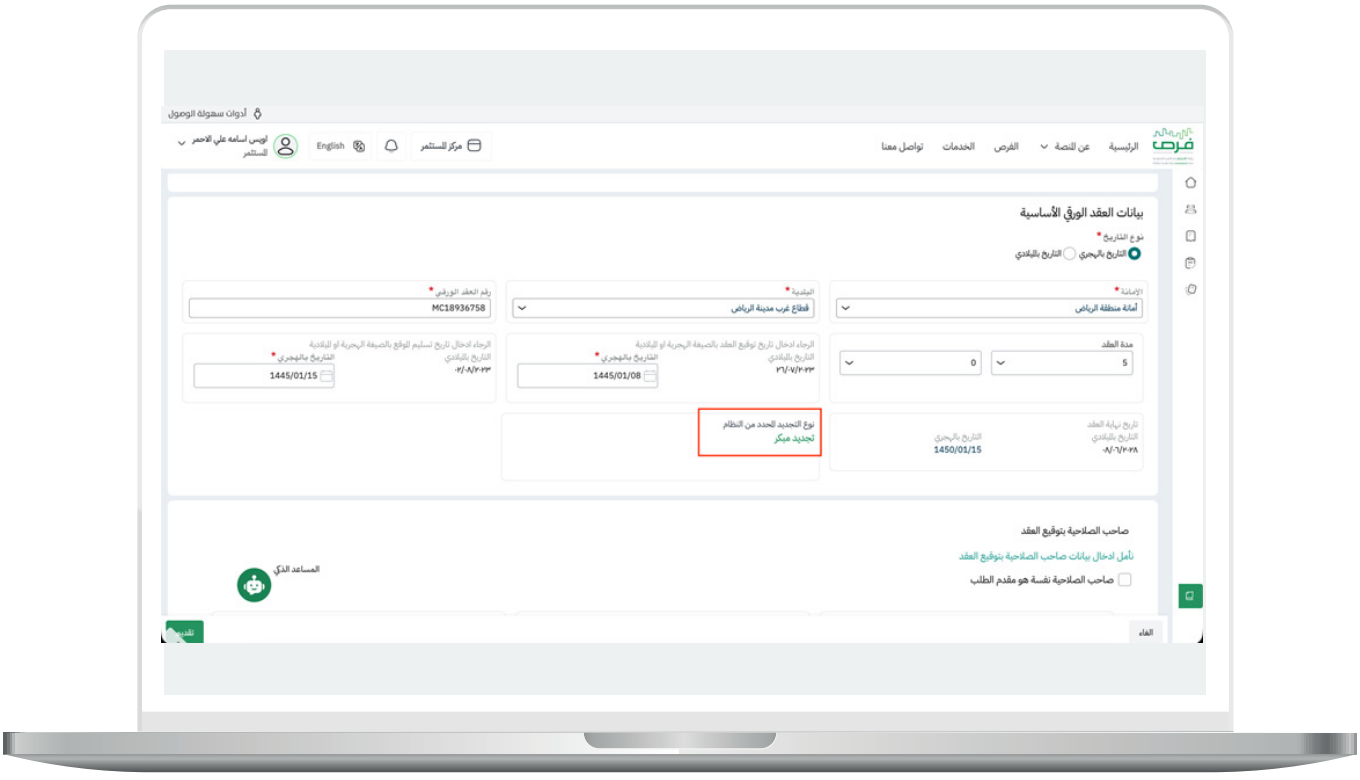
الشكل (1): اختيار (تمديد العقد/التجديد المبكر) من قائمة إدارة العقود خارج بوابة فرص

2.2. إدخال بيانات العقد الورقي الأساسية

بعد فتح نموذج الطلب، يعرض النظام قسم (**بيانات العقد الورقي الأساسية**)، ويُطلب من المستثمر تعبئة الحقول الإلزامية التالية فقط:

الحقل	إلزامي	الوصف
رقم العقد الورقي	نعم	الرقم المرجعي المستخدم لتعريف العقد الورقي
الأمانة	نعم	تُختار من قائمة الأمانات المتاحة في المنصة
البلدية	نعم	تُعرض البلديات التابعة للأمانة المختارة فقط
تاريخ توقيع العقد الورقي	نعم	يُستخدم لاحتساب مدة العقد والمدة المنقضية منه
تاريخ تسليم الموقع	نعم	يُستخدم لتحديد ما إذا كان الطلب تجديدًا مبكرًا أو تمديدًا للعقد، ويجب أن يكون مساويًا لتاريخ التوقيع أو لاحقًا له

بمجرد إدخال مدة العقد وتاريخ بدايته، يحتسب النظام تلقائيًا المدة المنقضية ويعرض نتيجة التصنيف مباشرةً في قسم (**نوع التجديد**) (**مؤهل للتجديد المبكر، أو مسموح بطلب تمديد، أو غير مؤهل للتقديم**) كحقل للعرض فقط ولا يمكن تعديله.



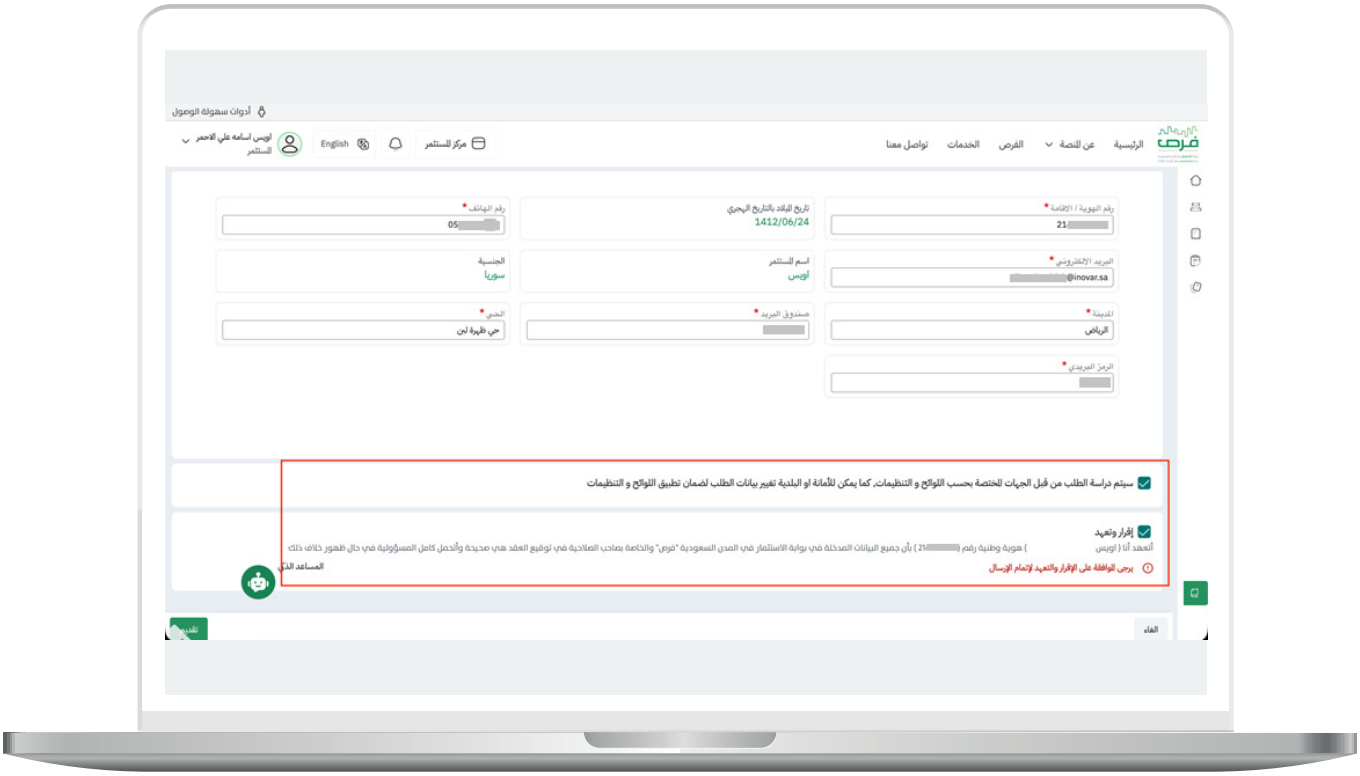
الشكل (2): تحديد النظام تلقائيًا لأهلية العقد بناءً على مدة العقد وتاريخ بدايته

2.3. تعبئة البيانات وتقديم الطلب

1) أكمل تعبئة بيانات العقد الأساسية المطلوبة في النموذج.

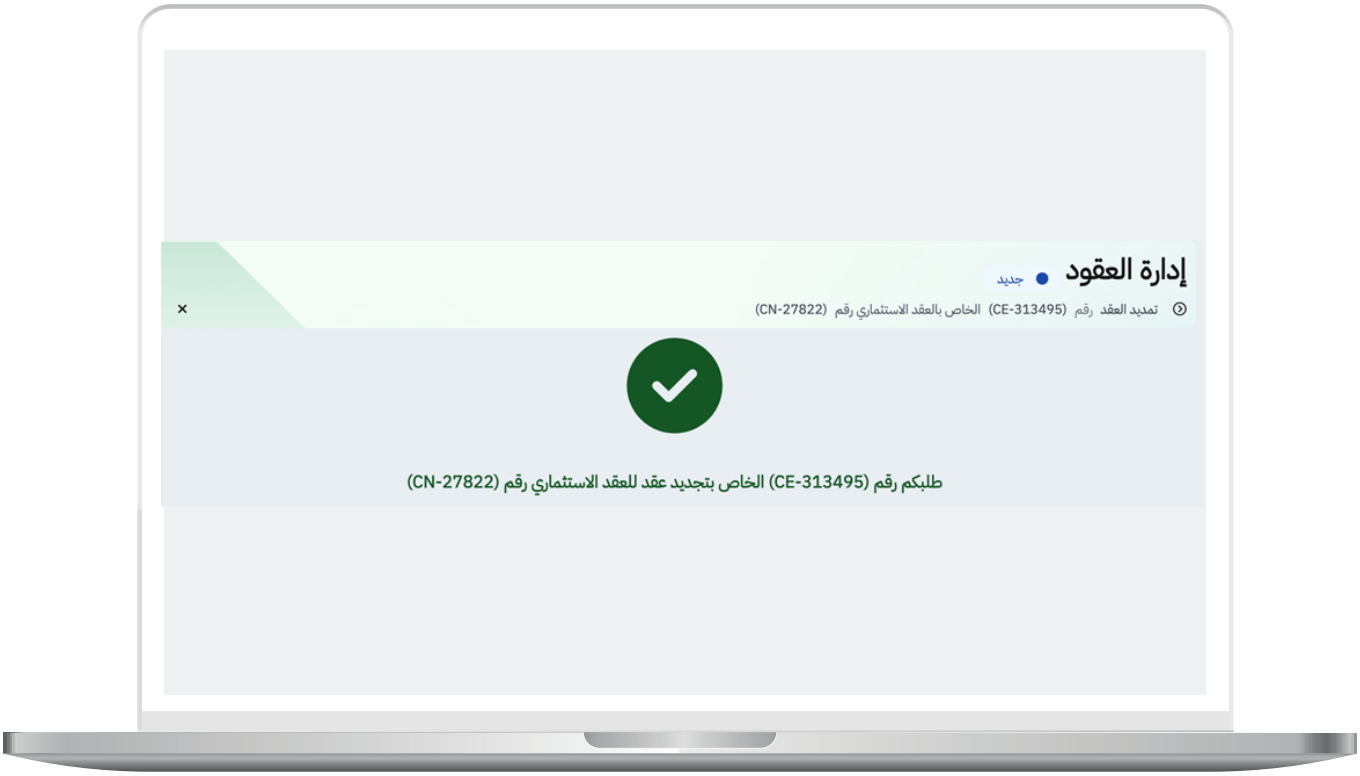
2) حدّد المفوَّض (**الشخص المخوَّل**) الخاص بالطلب.

3) اضغط على زر (**تقديم**) لإرسال الطلب.



الشكل (3): تعبئة بيانات العقد الأساسية وتحديد المفوَّض قبل تقديم الطلب

ملاحظة: في حال كان العقد غير مؤهل (**لم ينتهِ ولم يستوفِ نسبة المدة المنقضية المطلوبة**)، يمنع النظام تقديم الطلب ويعرض حالة (**غير مؤهل للتقديم**). كما لا يسمح النظام بوجود أكثر من طلب نشط واحد لنفس المستثمر والأمانة والبلدية ورقم العقد الورقي.



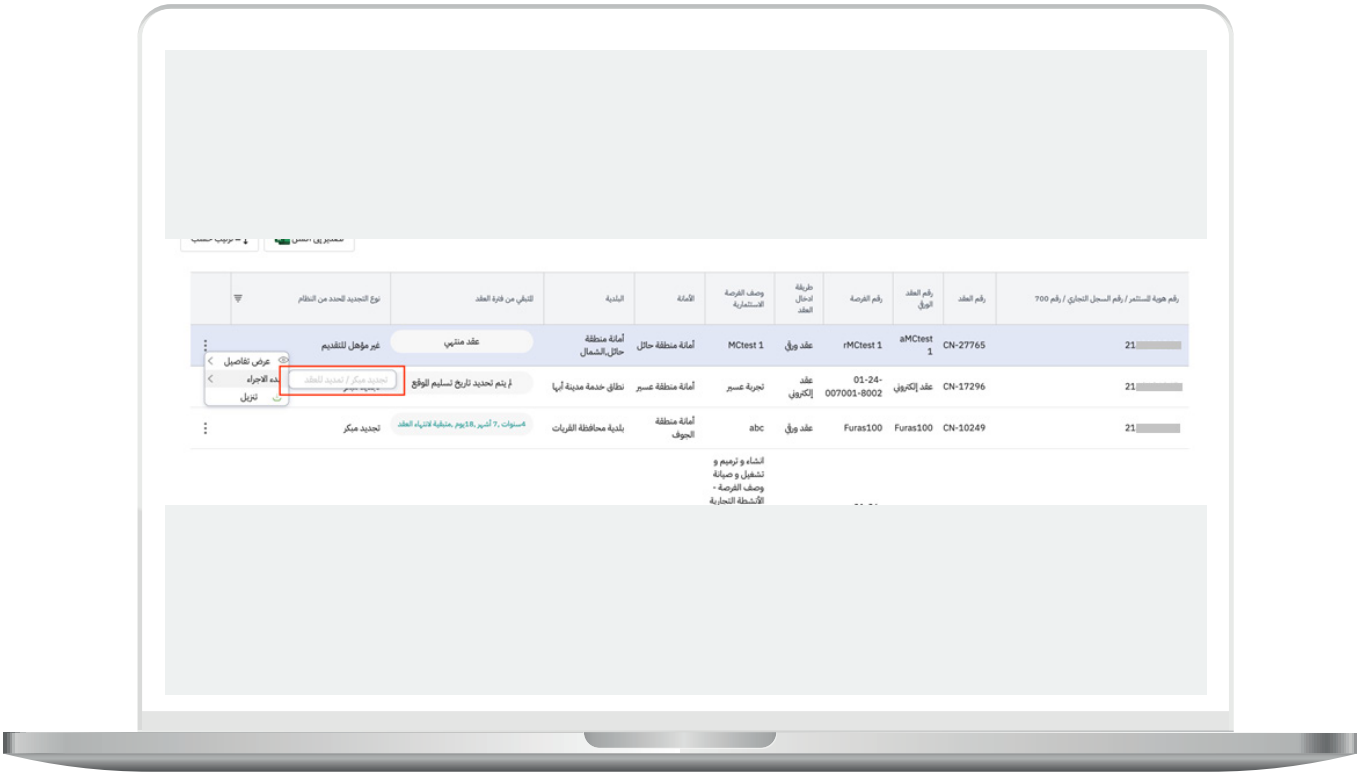
الشكل (4): تأكيد إرسال الطلب بنجاح

3. العقود الإلكترونية – سلوك خيار التجديد

بالنسبة للعقود الإلكترونية والعقود خارج بوابة فرص المسجّلة أو غير المسجلة، يعتمد النظام على تاريخ بداية العقد وتاريخ نهايته المخزّنين في المنصة، ويظهر خيار التجديد بحسب حالة الأهلية كما يلي:

3.1. عقد غير مؤهل

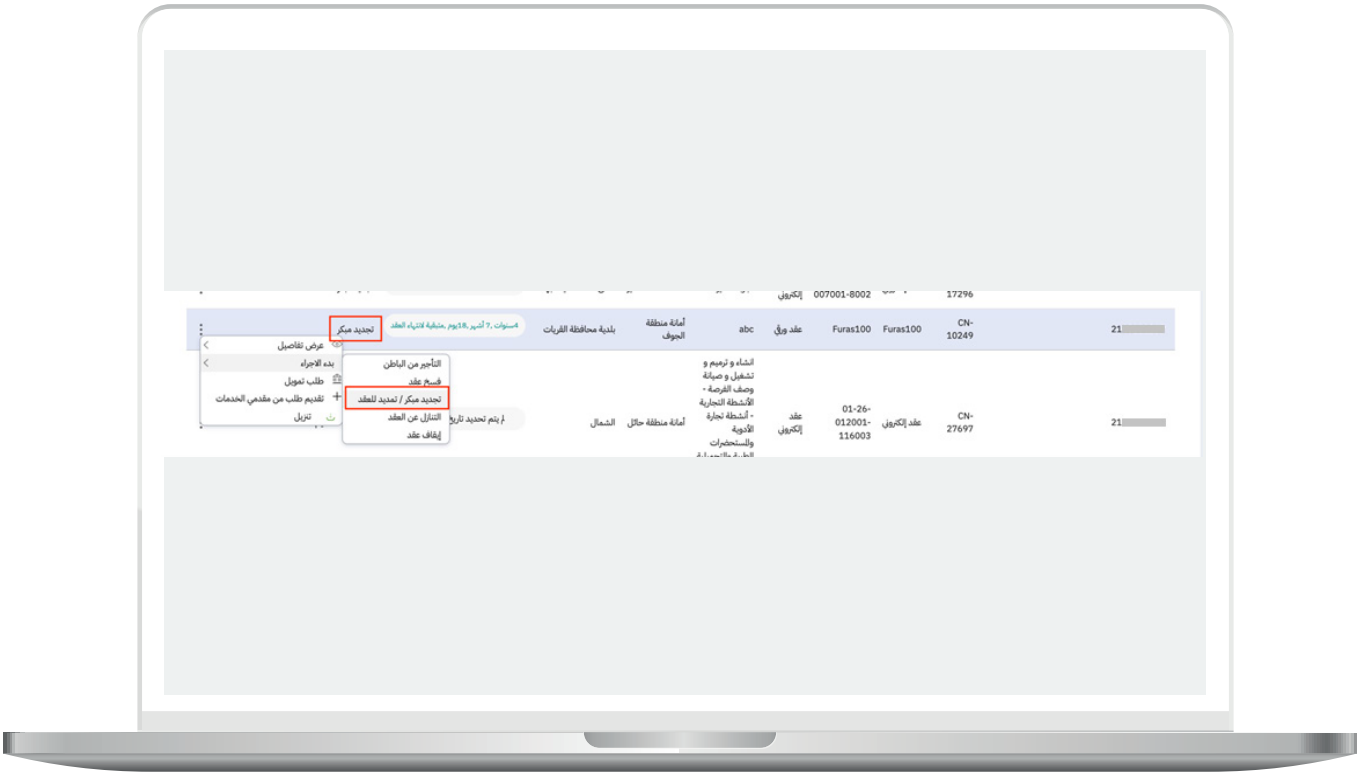
إذا لم يكن العقد مؤهلاً للتجديد المبكر أو التمديد، يظهر خيار التجديد معطّلاً ولا يمكن للمستثمر المتابعة.



الشكل (5): خيار التجديد معطّل لعدم أهلية العقد

3.2. عقد مؤهل للتجديد المبكر

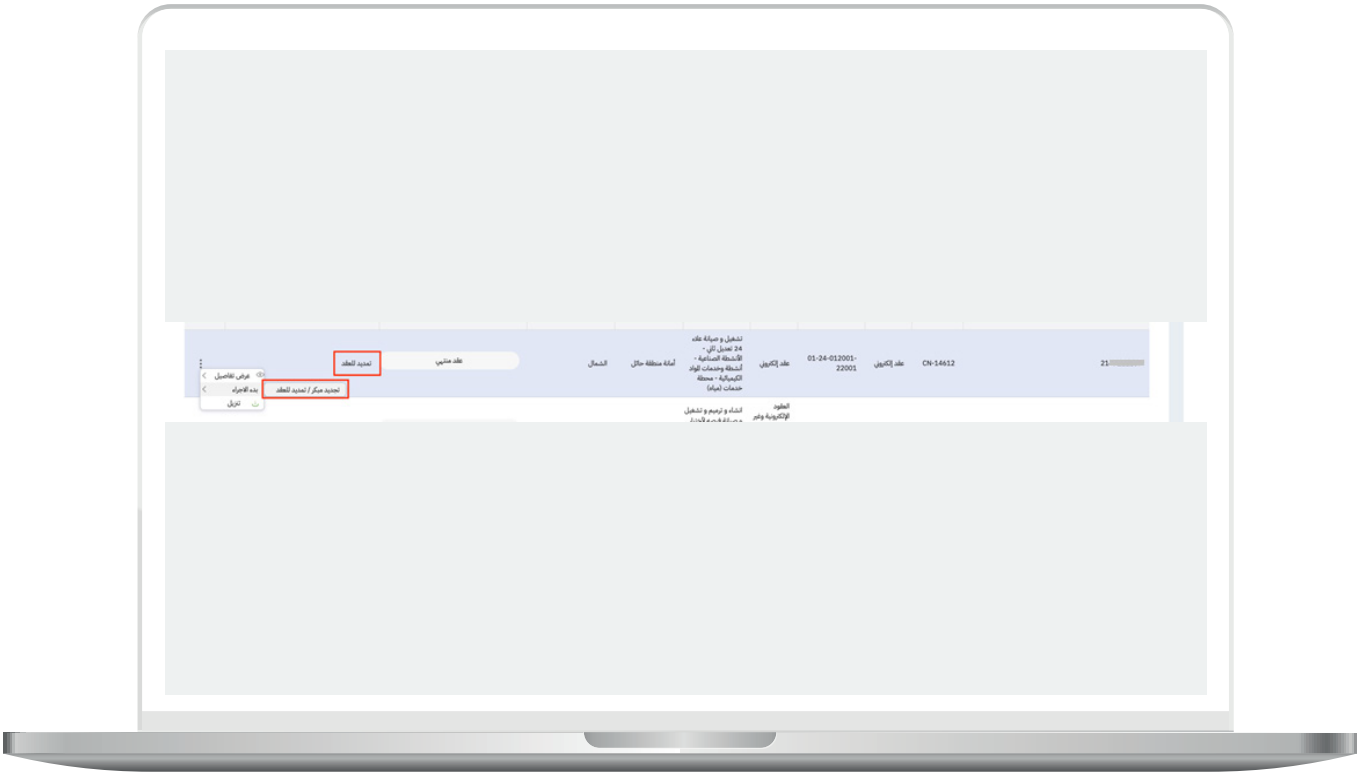
إذا استوفى العقد نسبة المدة المنقضية المحددة ولم ينتهِ بعد، يُفعَّل خيار التجديد ويصنَّف الطلب تلقائيًا كـ (**تجديد مبكر**).



الشكل (6): تفعيل خيار التجديد للعقد المؤهل للتجديد المبكر

3.3. عقد منتهي – تمديد للعقد

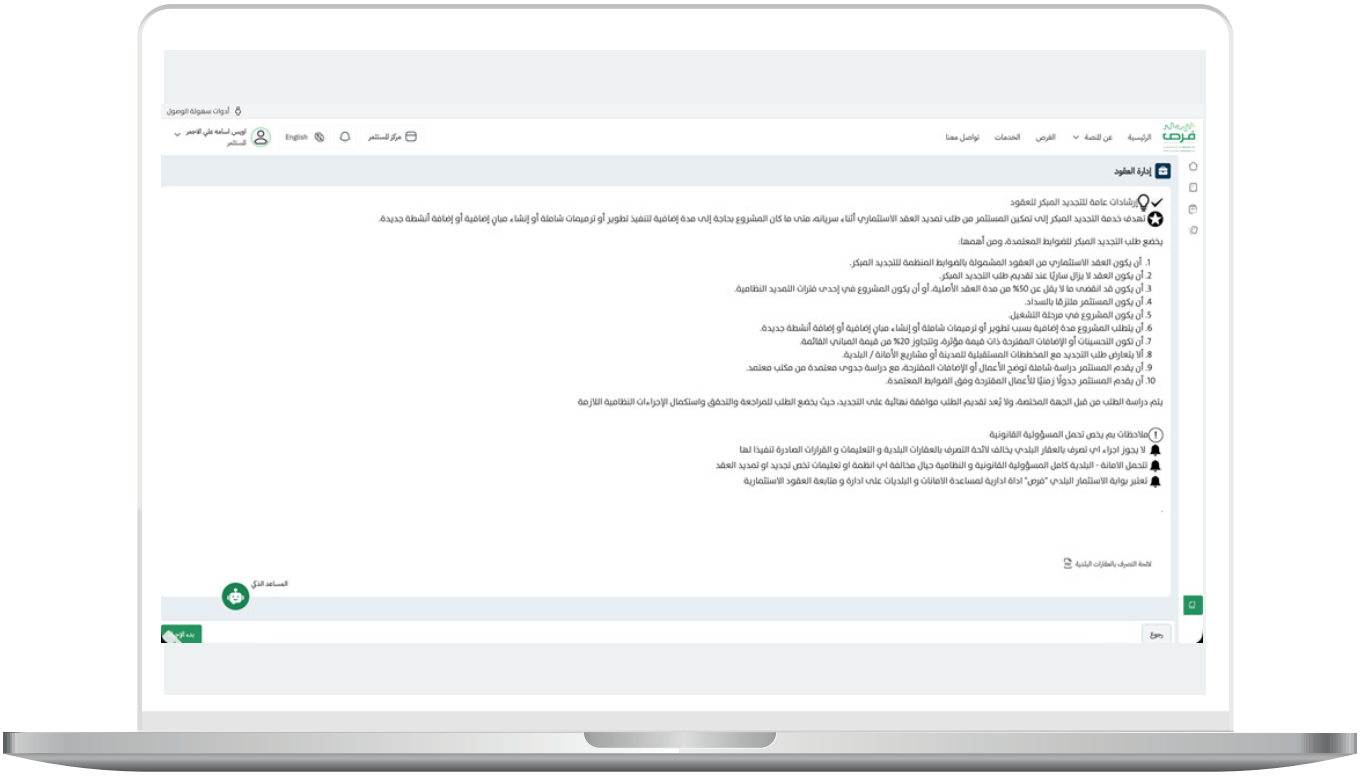
إذا انتهت مدة العقد، يُفعَّل الخيار ويصنَّف الطلب تلقائيًا كـ (**تمديد للعقد**).



الشكل (7): تفعيل خيار التمديد للعقد المنتهي

3.4. الإقرار بضوابط التجديد المبكر

في حال كان الطلب من نوع (**تجديد مبكر**)، يعرض النظام للمستثمر ضوابط وأحكام التجديد المبكر (**الإرشادات العامة**)، ويجب عليه الاطلاع عليها والموافقة على الإقرار قبل المتابعة في تقديم الطلب.



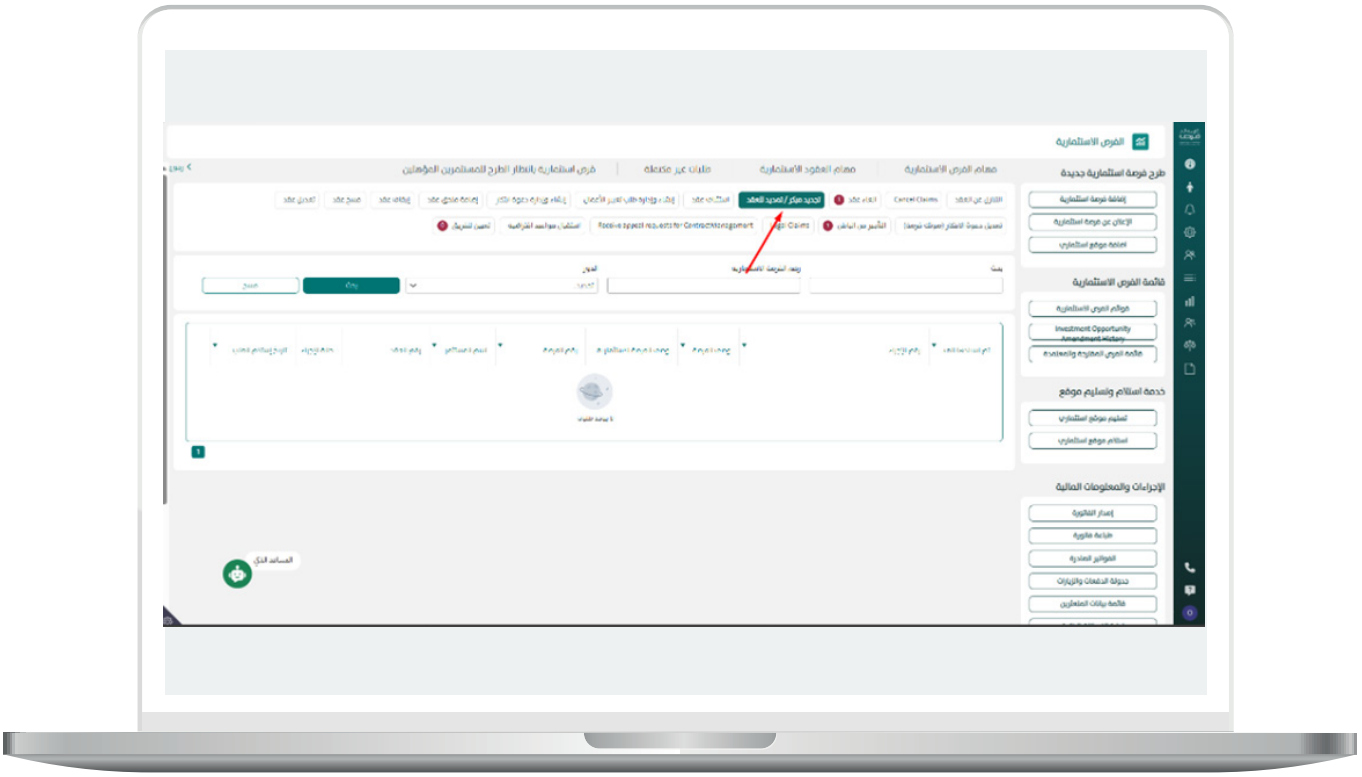
الشكل (8): شاشة ضوابط وأحكام التجديد المبكر والإقرار بالموافقة عليها

4. مسار موظف الأمانة – استكمال الطلب

بعد تقديم المستثمر للطلب، يُحال الطلب عبر مسار العمل الحالي إلى مدير خدمات الاستثمار في الأمانة لاستكمال تفاصيل العقد المتبقية.

4.1. استلام الطلب

لا يظهر الطلب في حساب موظف خدمات الاستثمار (**مسؤول الخدمات**)، بل يظهر مباشرةً في سلة المهام الخاصة بمدير خدمات الاستثمار وفق آلية التوجيه المعتمدة.



الشكل (9): حساب الأخصائي – لا يظهر الطلب في سلة أعماله

4.2. استكمال بيانات العقد

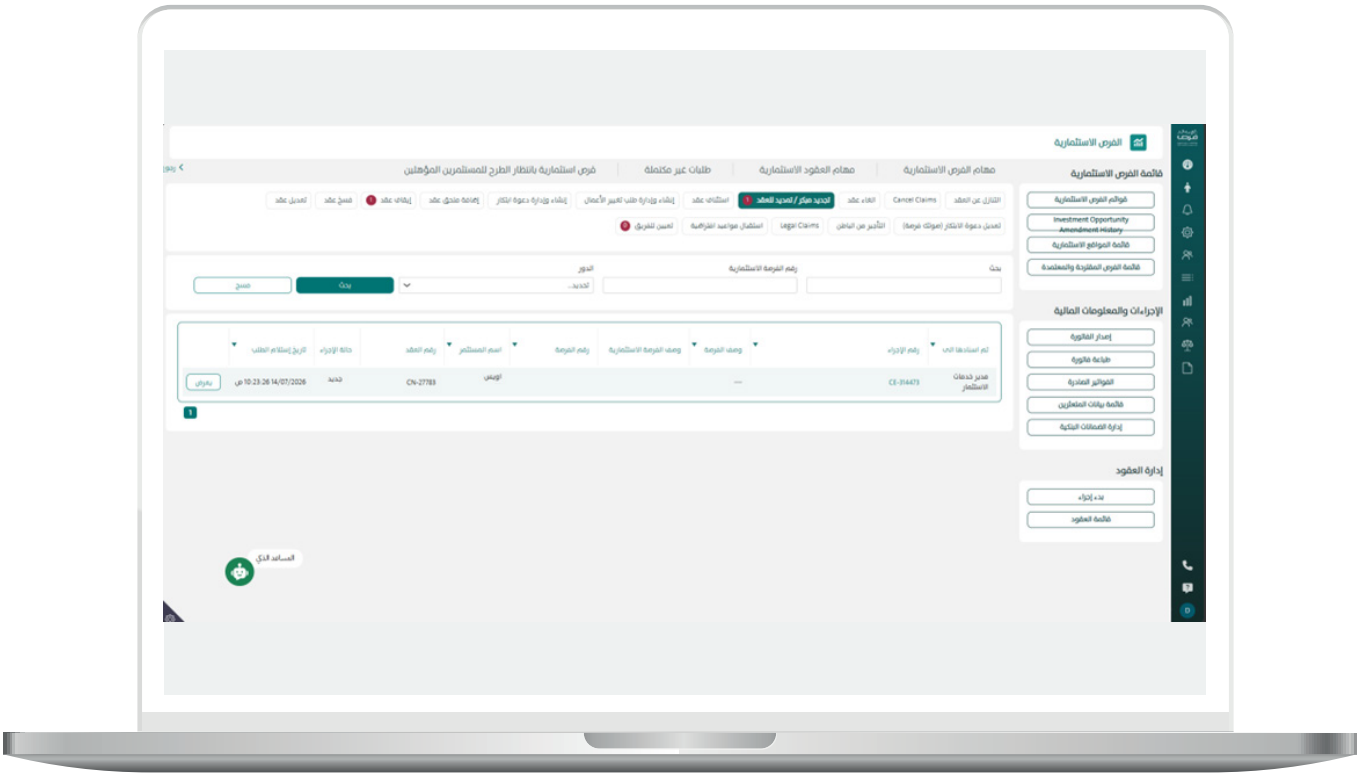
1) يفتح مدير خدمات الاستثمار الطلب من سلة الأعمال ويطّلع على البيانات الأساسية التي أدخلها المستثمر (**رقم العقد الورقي، الأمانة، البلدية، تاريخ التوقيع، تاريخ النهاية، ونوع التجديد المحدد من النظام**).

2) يمكنه تحديث البيانات المستلمة من المستثمر عند الحاجة.

3) يستكمل باقي تفاصيل العقد الورقي المطلوبة داخليًا وفق سلوك الخدمة الحالي نفسه.

4) يتحقق النظام من اكتمال وصحة البيانات، ولا يسمح بتمرير الطلب للمرحلة التالية قبل استكمال الحقول الإلزامية.

5) يمرَّر الطلب بعد ذلك إلى لجنة الاستثمار ثم إلى الشخص المخوَّل وفق مسار خدمة تجديد العقود الحالي دون تغيير.

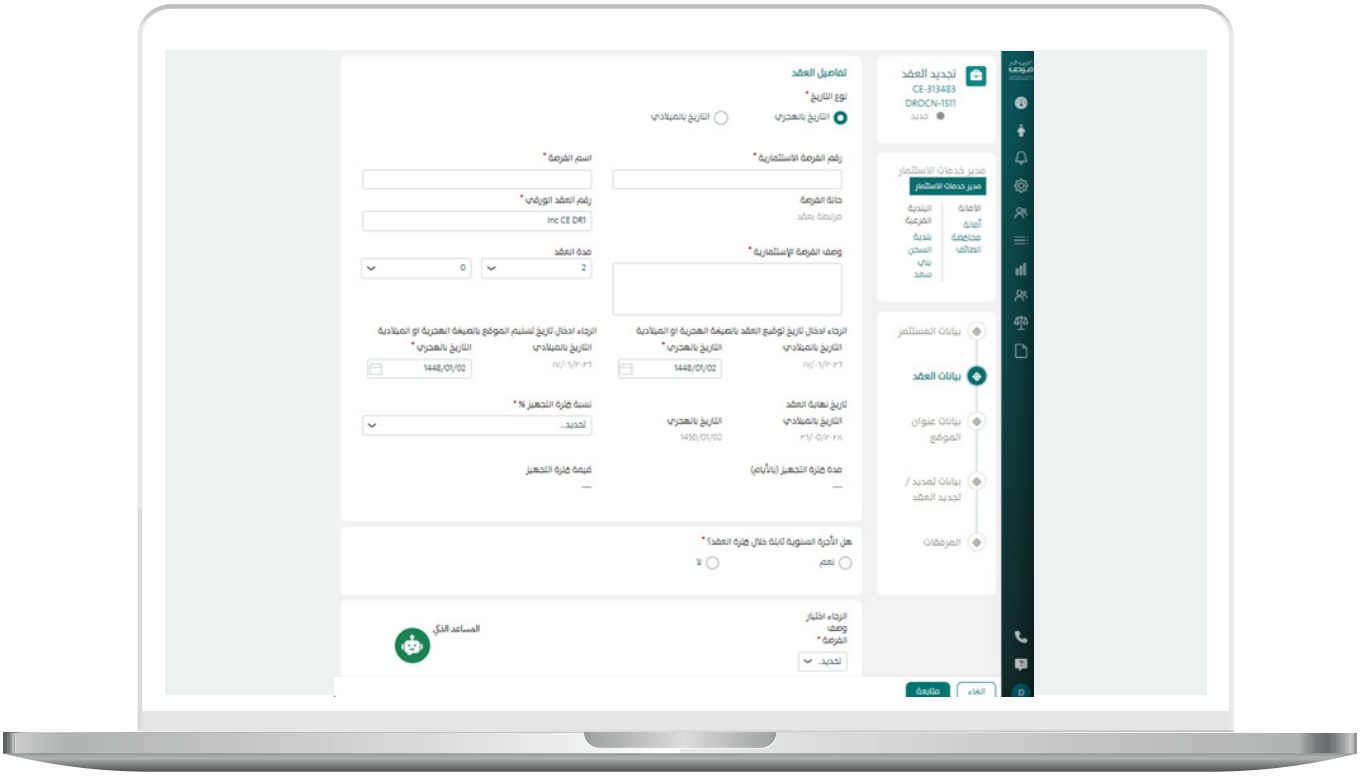


الشكل (10): ظهور الطلب في سلة أعمال مدير خدمات الاستثمار

5. عقود التأجير المباشر وعقود الفرص الاستثمارية

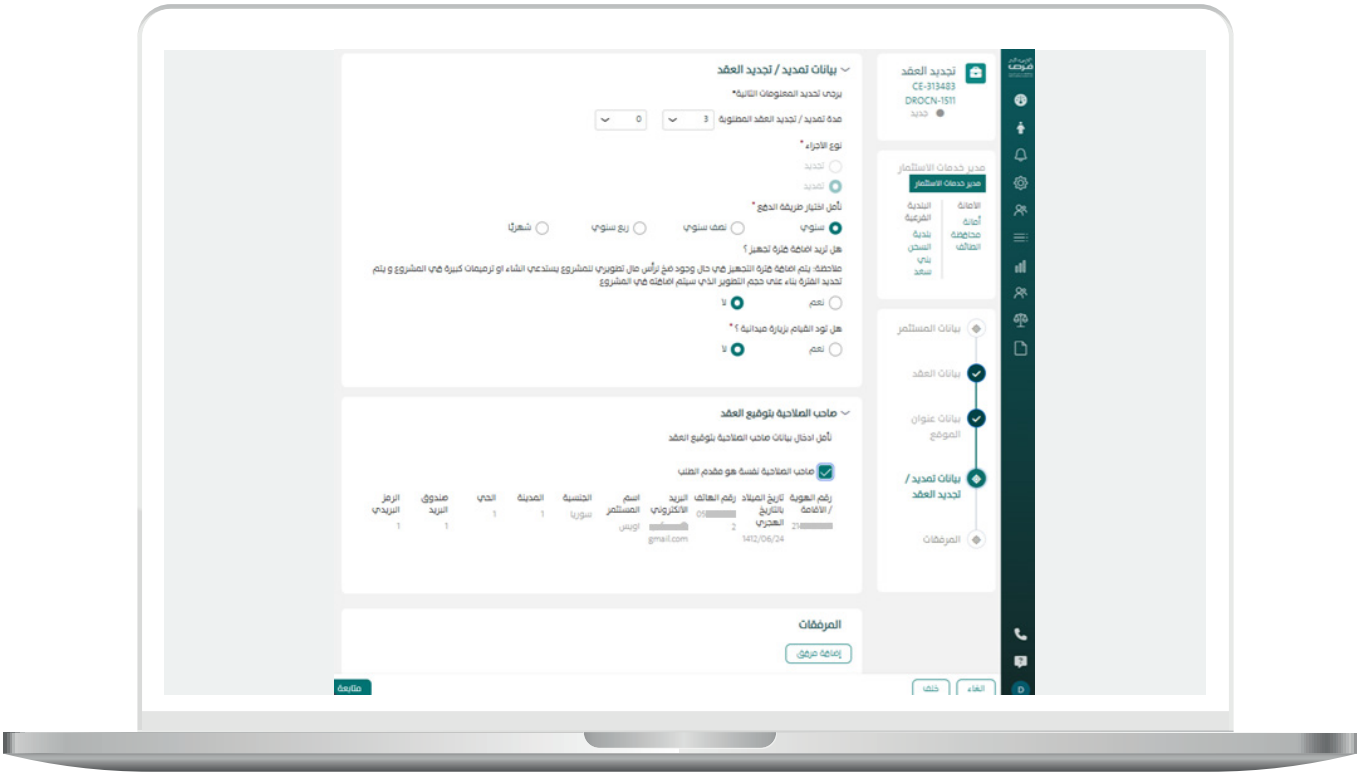
تنطبق آلية التجديد المبكر للعقود الإيجارية نفسها على عقود التأجير المباشر وعقود الفرص الاستثمارية؛ إذ تُتَّبع الخطوات ذاتها لبدء الطلب، وتظهر الرسائل التوضيحية نفسها، وتُطبَّق معايير الأهلية ذاتها، ويقتصر الاختلاف على نوع العقد فقط. ويقوم مدير خدمات الاستثمار باستكمال الطلب وفق المسار المعتاد.

5.1. عقد التأجير المباشر



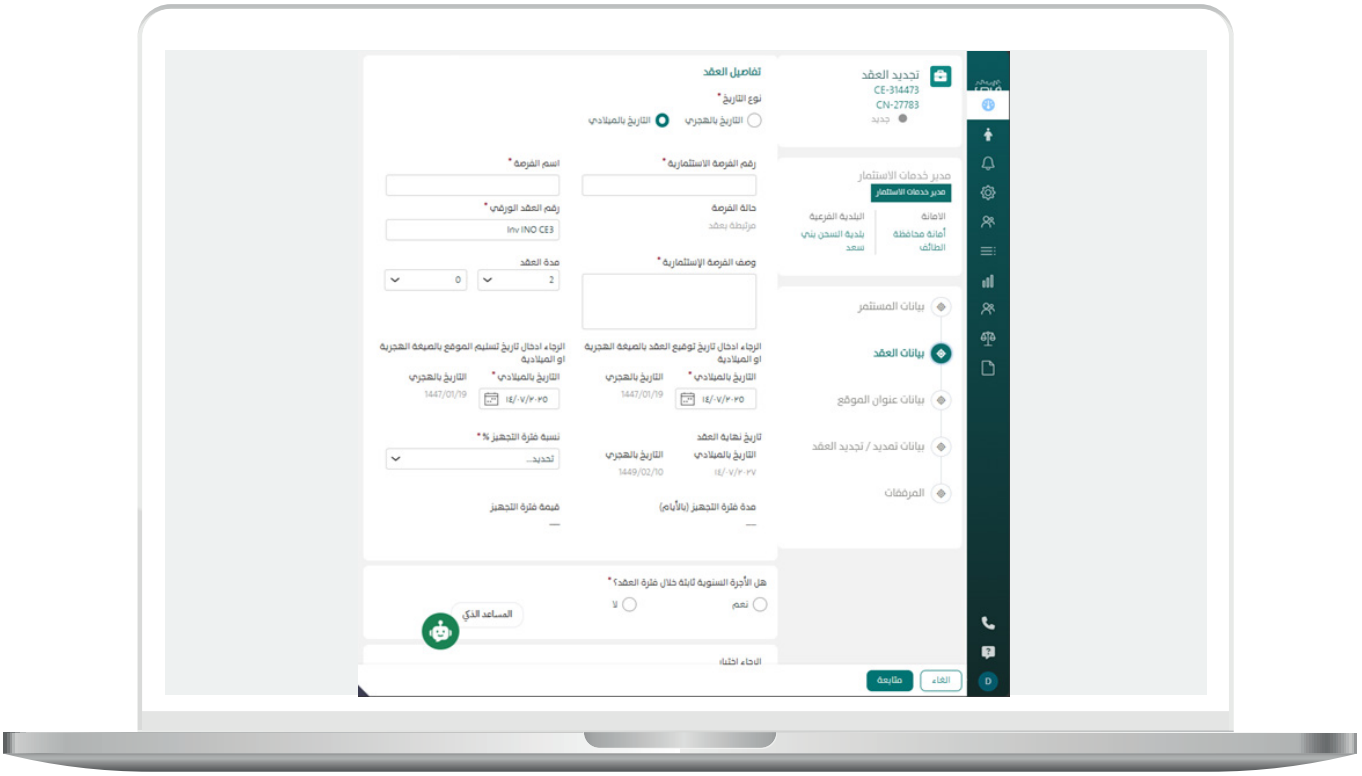
الشكل (11): طلب التجديد المبكر لعقد تأجير مباشر – بيانات الطلب

يتبع الخطوة السابقة.



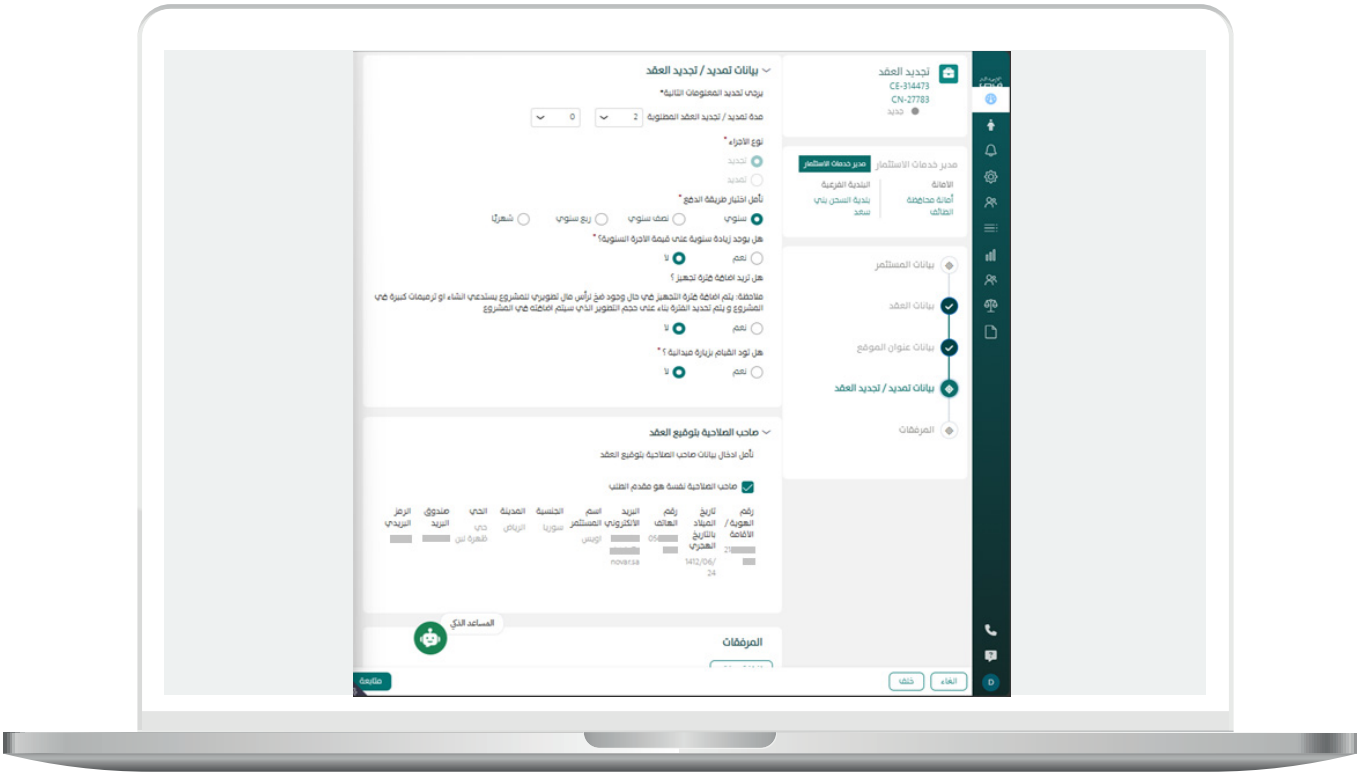
الشكل (12): استكمال مدير خدمات الاستثمار لطلب عقد التأجير المباشر

5.2. عقد الفرصة الاستثمارية



الشكل (13): طلب التجديد المبكر لعقد فرصة استثمارية – بيانات الطلب

يتبع الخطوة السابقة.



الشكل (14): استكمال مدير خدمات الاستثمار لطلب عقد الفرصة الاستثمارية

6. ملاحظات وقواعد عامة

- يُعرض الإجراء للمستثمر تحت مسمى موحّد هو (**تجديد مبكر/تمديد للعقد**)، ويحدد النظام نوع الطلب تلقائيًا دون تدخل يدوي.

- يبقى تصنيف الطلب (**تجديد مبكر أو تمديد للعقد**) ظاهرًا وقابلاً للتتبع في نموذج الطلب وملخصه طوال دورة حياة الطلب.

- يجب أن يكون تاريخ نهاية العقد الورقي مساويًا لتاريخ توقيعه أو لاحقًا له، وإلا يعرض النظام رسالة خطأ في تسلسل التواريخ.

- تُعرض في حقل البلدية البلديات التابعة للأمانة المختارة فقط.

- لا يُطلب من المستثمر إكمال إدخال تفاصيل العقد الورقي الكامل؛ إذ تقتصر مسؤوليته على البيانات الأساسية، ويستكمل موظف الأمانة باقي التفاصيل.

- لا يسمح النظام بأكثر من طلب نشط واحد لنفس المستثمر والأمانة والبلدية ورقم العقد الورقي.

- تستمر الطلبات ضمن مسار خدمة تجديد العقود الحالي وحالاتها المعتمدة دون استحداث حالات جديدة.

DAEM.momah.gov.sa
Furas@momah.gov.sa
199040
@momrafuras