

A társasház, lakásszövetkezet tulajdonosára, kezelőjére, közös képviselőjére, intéző bizottság elnökére vonatkozó tűzvédelmi feladatok, előírások.

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény 15.§. értelmében:

„A magánszemélyeknek meg kell ismerniük és meg kell tartaniuk, illetőleg meg kell tartatniuk a tulajdonukban, használatukban levő épületek, lakások, járművek, gépek, berendezések, eszközök és anyagok használatára és működtetésére vonatkozó tűzmegeelőzési szabályokat.

A magánszemélyek kötelesek gondoskodni az előző bekezdésben felsoroltaknak a jogszabályban meghatározott tűzvédelmi felülvizsgálatáról, és biztosítani a tűzvédelmi ellenőrzés lehetőségét.”

A 9/2008. (II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) kiadásáról szóló 5. rész II. fejezet 21.1. pontja szerint:

*„A kétszintesnél magasabb és tíznél több lakást (üdülőegységet) magában foglaló lakóegységénél (üdülőegységénél) az épület tulajdonosa, kezelője, közös képviselője, intézőbizottság elnöke, használója írásban köteles kidolgozni az épületre vonatkozó **tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat, a lakók riasztásának, a menekülésnek a lehetséges módozatait, a felszerelt tűzvédelmi eszközök használatára vonatkozó előírásokat, valamint köteles gondoskodni ezek megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról.**”*

Tűzvédelmi szabályzat, tűzvédelmi házirend, tűzvédelmi oktatás

A lakóépület kezelését végző köteles kidolgoz(tat)ni az épületre vonatkozó tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat, a lakók riasztásának, a menekülésnek a lehetséges módozatait, a felszerelt tűzvédelmi eszközök használatára vonatkozó előírásokat, valamint köteles gondoskodni ezek megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról. (Tűzvédelmi szabályzatban illetve tűzvédelmi házirendben)

A tűzvédelmi szabályzatban foglaltakat legalább **évente egy alkalommal** a lakókkal ismertetni kell. A tájékoztatást a közgyűléssel egyidejűleg is meg lehet tartani, ennek megtörténtét jelenléti íven célszerű dokumentálni. Készíthető rövidített kivonat is, melynek átvételét, az abban foglaltak megismerését és tudomásul vételét írásban lehet rögzíteni.

Az elektromos hálózat és a villámvédelmi rendszer időszakos felülvizsgálata

Az elektromos hálózatot és a villámvédelmi rendszert az OTSZ 5. rész II. fejezet 17-18 § értelmében a tűzveszélyességi osztály figyelembevételével rendszeres időközönként **(lakóépületek esetében 9 évente) tűzvédelmi szempontból felül kell vizsgáltatni.**

A felülvizsgálatot végző, szakvizsgával rendelkező személy minősítő irattal igazolja a felülvizsgálat eredményét. A felülvizsgálat során tapasztalt hiányosságokat meg kell szüntetni, ki kell javíttatni, melyet szintén írásban igazoltatni kell a javítást végző személlyel.

Itt szükséges a figyelmet felhívni arra, hogy a 14/2004 (IV.19.) FMM rendelet 5.§ (3.c.) pontja értelmében a 8/1981. (XII. 27.) IpM rendelet alapján a Kommunális- és Lakóépületek Érintésvédelmi Szabályzat alkalmazási körébe tartozó **lakóépületek esetében annak villamos berendezésein 6 évenként szerelői ellenőrzéssel érintésvédelmi vizsgálatot kell tartani**

Tűzjelzés

Amennyiben a lakóházban tűzjelző rendszert létesítettek, annak működőképességét időszakosan, **évente ellenőrizni** kell.

Tűzvédelmi jelzőtáblák megléte

Jelölni szükséges egyes helyiségek tűzveszélyességi osztályát (pl. kazánház, lift gépház, lomtároló, stb.) tűzveszélyességi osztályát, a követendő magatartást előíró illetve tiltó piktogramokat (pl. dohányzási tilalom, kijelölt dohányzóhely, vízzel oltani tilos, stb.), a menekülési irányt, a közérdekű telefonszámokat (mentők, tűzoltók, rendőrség), a közmű nyitó- és zárószerkezetet, a füstelvezető kezelőszerkezetet, a nyomásfokozó szivattyú kapcsolóját, valamint a beépített tűzvédelmi berendezés kézi kezelő szerkezetét.

Tűzoltó készülékek

A lakóházban nem előírás a „D” tűzveszélyességi osztályban egyébként szintenként előírt tűzoltó készülék elhelyezése, ennek ellenére a lakások nagyobb biztonságát szolgálná(ja) ha a kezdődő tüzek gyorsabb megfékezése érdekében tűzoltó készülék(ek) kerülne(k) elhelyezésre. Ennek számát és elhelyezését a lakások számának függvényében lakóközösségnek kell meghatározni.

Viszont az OTSZ előírja, hogy a lakóépületekben kialakított egyéb helyiségekben (iroda, kereskedelmi célú, stb.), annak rendeltetése alapján történő tűzveszélyességi osztályba sorolás alapján kell tűzoltó készüléke(ke)t elhelyezni.

A lakóépületek egyéb funkcionális helyiségeiben, mint pl. liftgépházban, az elektromos kapcsoló, elosztó helyiségben gázzal oltót (szén-dioxiddal oltót), a kazánházban, gázfogadó helyiségben ABC porral oltó tűzoltó készüléket ajánlott elhelyezni. Az OTSZ alapján a régebbi típusú (MSZ 1040 szerinti) készülékeket félévente, az MSZ EN 3 szerinti („euronormás”) készülékeket pedig legalább **évente felül kell vizsgáltatni**.

A készülékeket **negyedévente szemrevételezéssel kell ellenőrizni**, és ezt nyilvántartásban kell dokumentálni, mely vizsgálattal szakcéget is meg lehet bízni.

Menekülési útvonal, kiürítési lehetőség biztosítása

A panelos épületek többségében, ha a lépcsőn a lejutás akadályozott, felfelé is lehet menekülni, egyrészt a tetőre, másrészt a szomszédos lépcsőházon keresztül a szabadba. A lakóházakban vagyonvédelmi okból ezek az átjárók az épület kezelője, esetleg a lakók által zártak.

Ha a közelben, üvegablakos tartóban elhelyezésre kerül a kulcs (és ez mindenkor rendelkezésre áll), ez nem jelent gondot. Megoldás lehet még a kulccsal történő zárás esetén, ha a nyitás (megfelelő műszaki megoldással) tűz esetén automatikusan megtörténik.

A menekülési útvonalakat szabadon kell tartani, azok még átmenetileg sem szűkíthetők le, azokon pl. lomok tárolása tilos.

Hő- és füstelvezetők üzemképessége

A hő- és füst elvezetése **2-4 szintes** lakóépületek közlekedőin, lépcsőházaiban *kézzel nyitható ablakokkal*, a **középmagas** (legfelső szintmagasság 13,65-30,0 méter között) illetve **magas** (legfelső szintmagasság 30,0 méter felett) **lakóépületekben** általában a *legfelső szinten beépített ablak* segítségével biztosítható.

A füstelvezető ablak nyitása, távműködtetése történhet mechanikusan, acél huzal segítségével, vagy elektromos módon.

A füstelvezető ablak nyitását középmagas lakóépületben az alsó és a legfelső szintről, míg magas épület esetében valamennyi szintről biztosítani kell.

A füstelvezető rendszert **évente felül kell vizsgáltatni, gyakorlati működését 3-6 havonta** próbálni, tesztelni kell.

Tűzi-víz-hálózat felülvizsgálata (nedves vagy száraz)

Középmagas lakóházakban többnyire *száraz felszálló vezeték* került beépítésre, e vezetékekben nincs víz, használni csak a kivonuló tűzoltó egység tudja. A száraz felszálló vezetékek tűzcsapszekrényeiben tömlő nincs elhelyezve.

A száraz felszálló vezetékek a beavatkozást gyorsítják meg, ezért rendszeresen ellenőriztetni kell. Az ellenőrzés fő szempontjai:

- szerelvényei minden szinten megvannak és épek-e,
- a felszálló vezetéket 5 évente nyomáspróbáztatni kell, melynek során vizsgálják a rendszer nyomásállóságát és tömörségét, a zárt csap állásoknál nem lehet lényeges szivárgás, tömítetlenség.

Egyes középmagas, valamint a **magas épületekben** *nyomás alatti fali tűzcsap hálózat* került beépítésre, mellyel szükség esetén a lakók is megkezdhetik a tűz oltását.

Magasabb épületekben, illetve elégtelen víznyomás esetén hálózat tartalmazhat egy nyomásfokozó szivattyút is, melyet szintén ellenőriztetni kell. A víznyomás a legfelső szinten elhelyezett nyomásmérő műszeren, vagy a tűzcsapra csatlakoztatott ellenőrző nyomásmérővel ellenőrizhető.

A fali tűzcsap hálózatot félévente arra illetékes szakcéggel ellenőriztetni kell, melynek során megvizsgálják, hogy

- szerelvényei (tűzcsap, tömlő(k) sugárcső) megvannak és épek,
- a sugárcsővel szerelt tűzoltó nyomótömlők csatlakoztatva vannak-e a tűzcsapokhoz,
- a tömlők 5 évenként esedékes nyomáspróbája megtörtént-e (az elvégzett nyomáspróbát a nyomáspróbát végző, arra illetékes szakcég a tömlőre bélyegzi, a tömlő végétől 2 méteren belül).