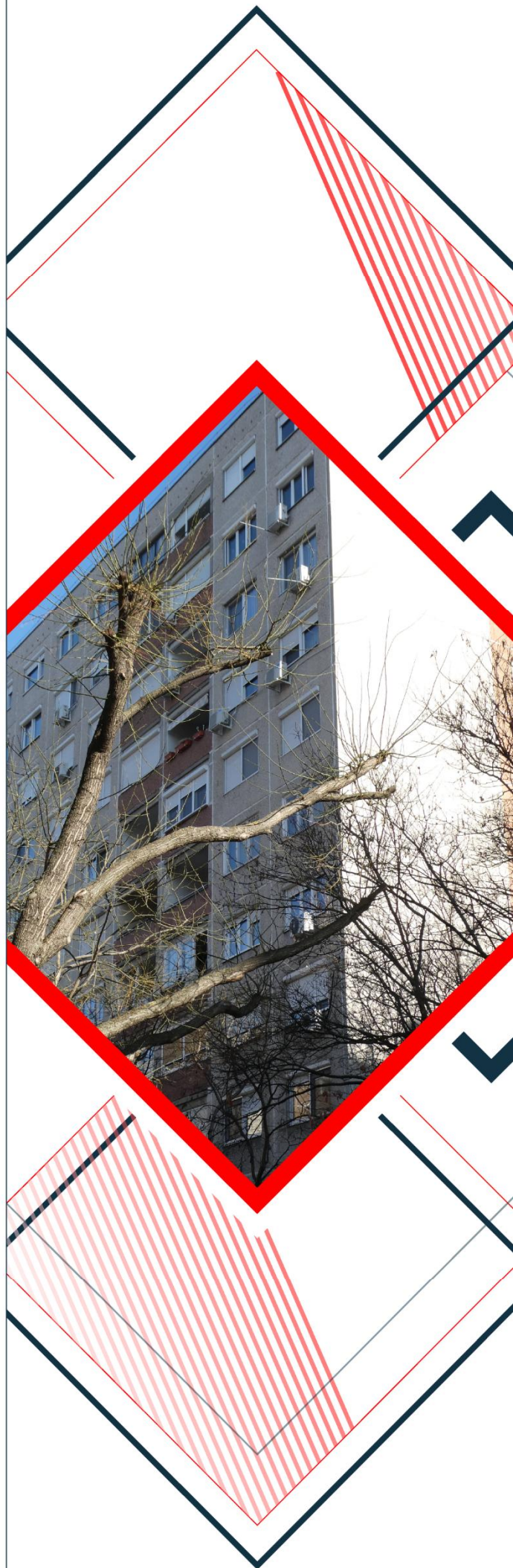


# TŰZVÉDELMI HÁZIREND

**BUDAPEST III. KER.  
VÖRÖSKERESZT U. 14. SZ.  
ALATTI TÁRSASHÁZ**

**KÉSZÍTETTE:  
PERCSI MÁRK  
TŰZVÉDELMI ELŐADÓ**



## TARTALOMJEGYZÉK

1.0	A LAKÓÉPÜLET ALAPADATAI .....	3
2.0	JOGSZABÁLYI HÁTTÉR, MŰSZAKI IRÁNYELVEK .....	4
3.0	FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK.....	4
4.0	HÁZIREND CÉLJA.....	5
5.0	TÁRSASHÁZ TŰZVÉDELMI HÁZIRENDJÉNEK HATÁLYA.....	5
5.1.	TERÜLETI HATÁLY .....	5
5.2.	SZEMÉLYI HATÁLY .....	5
5.3.	IDŐBELI HATÁLY .....	5
6.0	A TŰZVÉDELEM MEGVALÓSÍTÁSÁÉRT FELELŐS SZEMÉLYEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI .....	6
6.1.	KÖZÖS KÉPVISELŐ, ILLETŐLEG INTÉZŐBIZOTTSÁG JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI .....	6
6.2.	TÁRSASHÁZ ALKALMAZOTTA(I)NAK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI.....	6
6.3.	LAKÓK, EGYÉB LÁTOGATÓK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI.....	7
7.0	HÁZIREND LEÍRÁSA.....	7
7.1.	AZ ÉPÜLET TŰZVÉDELMI BERENDEZÉSEINEK HASZNÁLATI SZABÁLYAI, VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....	7
7.1.1.	<i>Ellenőrzés, karbantartás, felülvizsgálat.....</i>	8
7.1.2.	<i>Biztonsági világítás.....</i>	8
7.1.3.	<i>Hő- és füstelvezetés.....</i>	9
7.1.4.	<i>Tűzoltó készülékekkel kapcsolatos tudnivalók.....</i>	10
7.2.	EGYÉB, TŰZVÉDELMET ÉRINTŐ MŰSZAKI KÖVETELMÉNYEK.....	12
7.2.1.	<i>Villamos és villámvédelmi berendezések felülvizsgálatai.....</i>	12
7.2.2.	<i>Felvonó.....</i>	13
7.3.	LÉTESÍTÉSI ELŐÍRÁSOK.....	13
7.4.	A HASZNÁLATRA VONATKOZÓ TŰZVÉDELMI SZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	13
7.5.	GÉPJÁRMŰVEKRE VONATKOZÓ KÜLÖN RENDELKEZÉSEK .....	17
7.6.	ALKALOMSZERŰ TEVÉKENYSÉGEK TŰZVÉDELMI VONATKOZÁSÚ KÖVETELMÉNYEI.....	17
7.7.	A TŰZVÉDELMI SZABÁLYOK ISMERTETÉSÉVEL, BETARTATÁSÁVAL KAPCSOLATOS FELADATOK.....	18
7.8.	A LAKÓK, EGYÉB LÁTOGATÓK TŰZJELZÉSSEL, TŰZOLTÁSSAL, MENTÉSSEL KAPCSOLATOS FELADATAI .....	18
7.8.1.	<i>Tűzjelzés.....</i>	18
7.8.2.	<i>Tűzoltás, műszaki mentés.....</i>	18
7.9.	TŰZ ESETÉN AZ ÉPÜLET ELHAGYÁSÁNAK MÓDJA .....	20
7.10.	A TŰZVÉDELMI SZABÁLYOK MEGSZEGÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZANKCIONÁLÁS.....	21

## 1.0 A LAKÓÉPÜLET ALAPADATAI



Ingatlan fekvése:	1033 Budapest, Vöröskereszt u. 14.
Rendeltetés:	lakóépület: <ul style="list-style-type: none"><li>• 60 db lakás,</li><li>• 1 db lépcsőház (zárt),</li><li>• 1 db felvonó (gépházzal),</li><li>• szemétdobó rendszer,</li><li>• szárítóhelyiségek,</li><li>• elektromos kapcsolóhelyiség,</li><li>• hőközpont,</li><li>• tárolók,</li><li>• 3 db üzlethelyiség</li></ul>
Építésének éve:	1980-as évek
Telek alapterülete:	632 m <sup>2</sup>
Építményszintek száma:	11 szint (földszint, I – X. emelet)
Elektromos energia:	230V 50Hz hálózati áramellátás
<b>Fűtési rendszer:</b>	távfűtés
Víz-, és gázellátás:	közmű
Beépített <b>tűzjelző</b> berendezés:	nincs
Beépített <b>tűzoltó</b> berendezés:	nincs
<b>Hő</b> és füst elleni védelem, berendezés:	hő- és füstelvezető tetőajtó nyitószervezettel
<b>Tűzoltáshoz</b> szükséges oltóvíz biztosítása:	utcán létesített föld feletti tűzcsapok
Hordozható <b>tűzoltó</b> készülék:	2 db (felvonó gépháznál és elektromos kapcsolóhelyiségben)
Egyéb, <b>tűzvédelmet érintő</b> berendezés:	biztonsági világítás

## 2.0 JOGSZABÁLYI HÁTTÉR, MŰSZAKI IRÁNYELVEK



<i>Jogszabály száma, irányelv azonosítója</i>	<i>Jogszabály címe, irányelv témaköre</i>
54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 1996. évi XXXI. törvény	az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (OTSZ) a <b>tűz</b> elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról
30/1996. (XII. 6.) BM rendelet 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet	a <b>tűzvédelmi</b> szabályzat készítéséről a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a <b>tűzvédelmi</b> bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról
45/2011. (XII. 7.) BM rendelet	a <b>tűzvédelmi</b> szakvizsgára kötelezett foglalkozási ágakról, munkakörökről, a tűzvédelmi szakvizsgával összefüggő oktatásszervezésről és a tűzvédelmi szakvizsga részletes szabályairól
253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet	az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet	az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről
TvMI 2.3:2020.01.22	Tűzvédelmi Műszaki Irányelv - Kiűrités

## 3.0 FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK



- Lakó alaprendeltetés: Lakást, (szálláshelynek nem minősülő üdülőegységet) és ehhez tartozó rendeltetésű helyiségeket tartalmazó kockázati egység alaprendeltetése.
- Rendeltetészerű használat: Rendeltetészerű használatnak nevezzük, ha az épület, helyiségek az Alapító Okiratban megnevezett vagyონrészek rendeltetésének megfelelően vannak használva.
- Biztonsági világítás: Célja, hogy az üzemi tápellátás megszűnése esetén (pl. áramtalanításkor) lehetővé tegye az épület biztonságos elhagyását.
- **Tűzvédelmi** üzemeltetési napló: Tűzvédelmi műszaki megoldások ellenőrzésének, felülvizsgálatának, karbantartásának igazolására szolgáló dokumentum.
- Menekülési útvonal: A menekülő személyek által igénybe vett közlekedési útvonal, amely kialakításával tűz esetén a kiűrités második szakaszában biztosítja a menekülő személyek biztonságát a meneküléshez szükséges időtartamig. A Társasházban menekülési útvonálnak minősülnek a közlekedőfolyosók és a lépcsőház.
- **Tűzveszélyességi fokozat**: Az éghető folyadékoknak és olvadékoknak a lobbanáspontjuktól és az üzemi hőmérsékletüktől függő, a vonatkozó műszaki követelmény szerinti kategóriája.
- **Tűzeseti főkapcsoló**: A lakóépület villamos energiával működő fogyasztóinak egy helyről, egy vagy több csoportban, a villamos tápellátásról történő helyi vagy villamos távműködtetésű lekapcsolás megvalósítására alkalmazott kézi- vagy távműködtetésű kapcsoló.

- Villamos biztonsági felülvizsgálat: A villamos berendezések olyan részletes – a méréseket és azok számszerű eredményének kiértékelését is tartalmazó – különleges erősáramú villamos szakképzettséget igénylő ellenőrzése, amely alkalmas arra, hogy kimutassa, teljesíti-e az a vonatkozó szabványok vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldásokat tartalmazó műszaki előírások valamennyi kritériumát, továbbá a villamos berendezés első ellenőrzéskor és a rendszeresen ismétlődő időszakos vizsgálatok során végzett teljes körű felülvizsgálat, amely magába foglalja a villamos berendezés áramütés elleni védelmének és az általános szabványos állapotának (tűzvédelmi jellegű) vizsgálatát.

#### 4.0 HÁZIREND CÉLJA



Jelen Házirend célja a hatályos jogszabályi előírásoknak való megfelelés, a tűzvédelem érvényre juttatása, vagyis az emberek életének, testi épségének, valamint a természetes és mesterséges javaknak, vagyontárgyaknak a védelme mindazon veszélyektől, amelyek

- a nem szándékos tüzek, illetve kémiai robbanások miatt,
- a szándékos és irányított tűzzel (pl. gáztűzhely használata) kapcsolatos üzemzavarok, meghibásodások miatt,
- a szándékos, de nem irányított tüzek (gyújtogatás) miatt

jelentkezhetnek.

Jelen Házirend nem tér ki az esetleges lakások, bérlemények, egyéb helyiségek lakó alaprendeltetéssel nem összefüggő használatára. Az adott esetben egyedi, szigorúbb szabályok meghatározása és betartása/betartatása minden esetben a tevékenységet üzemeltető kötelessége, amelyek nem mondhatnak ellent jelen Házirendben foglaltaknak.

#### 5.0 TÁRSASHÁZ TŰZVÉDELMI HÁZIRENDJÉNEK HATÁLYA



##### 5.1. Területi hatály

A Házirend területi hatálya az 1033 Budapest, Vöröskereszt u. 14. cím alatt található épület teljes területére és a szabadterekre terjed ki.

##### 5.2. Személyi hatály

A Házirend személyi hatálya kiterjed a Társasház területén

- állandó-, illetve ideiglenes (albérlő) lakókra, üzlet- és egyéb helyiség bérlőkre és tulajdonosokra, gazdasági tevékenységet folytatókra (továbbiakban: lakók),
- alkalmi és rendszeres munkát végzőkre (továbbiakban: alkalmazottak),
- a vendégekre, látogatókra, és az 5.1. pontban említett területen tartózkodó valamennyi személyre (továbbiakban: egyéb látogatók).

##### 5.3. Időbeli hatály

A Házirend hatálybalépésének időpontjától visszavonásig érvényes.

## 6.0 A TŰZVÉDELEM MEGVALÓSÍTÁSÁÉRT FELELŐS SZEMÉLYEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI



### 6.1. Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság jogai és kötelezettségei

Az épületfenntartás biztosításának, valamint a tűzvédelmi szabályok érvényre juttatásának érdekében a közös képviselő, illetőleg intézőbizottság (továbbiakban: közös képviselő) feladatai:

1. Köteles gondoskodni a jogszabályokban, a Társasház Tűzvédelmi Házirendjében foglaltak végrehajtásáról és érvényre jutásuk rendszeres ellenőrzéséről. A közvetlen tűzveszélyes állapot megszüntetésére azonnal intézkedik.
2. Köteles gondoskodni arról, hogy az alkalmazottak a jogszabályokban meghatározott előírások szerint végezzék a tevékenységüket.
3. Köteles gondoskodni, hogy a Társasház közös tulajdonát érintő területén alkalmi és rendszeres munkavégzés esetén a tűzvédelmi előírások mindenkor végrehajtást nyerjenek.
4. A közgyűléseken a Tűzvédelmi Házirendben foglaltakat, a tűzvédelem aktuális helyzetét, változásait ismertetnie, értékelnie kell a lakókkal.
5. Részt vesz, vagy intézkedésre jogosult személlyel képviselteti magát a felügyeleti szervek, hatóságok által tartott szemléken, tűzvizsgálati ellenőrzéseken. A hatóságok kezdeményezése alapján biztosítja, hogy az ellenőrzések során feltárt hiányosságok megszüntetésére a szükséges műszaki és szervezési intézkedések megtörténjenek.
6. Biztosítja, hogy a Házirend, tűzvédelmi tárgyban történt levelezések mindenkor hozzáférhető helyen legyenek, és az ellenőrző személy kérésére azok átadásra kerüljenek.
7. Tájékoztatja a tűzvédelmi hatóságot a Társasház területén előfordult tüzesetekről.
8. Biztosítja, hogy a Társasház minden lakójának, alkalmazottjának, egyéb látogatójának lehetősége legyen a Házirendben foglaltak megismerésére.
9. Elvégezteti a kötelezően előírt, közös tulajdont érintő felülvizsgálatokat. (pl. villamos biztonsági felülvizsgálat).
10. Biztosítja a Társasház tűzvédelmi berendezéseinek (pl. biztonsági világítás) folyamatos üzemképességét, működőképességét. Szükség szerint gondoskodik az érintett műszaki megoldások üzemeltetői ellenőrzéséről, időszakos felülvizsgálatáról, karbantartásáról, valamint a javításáról a Házirendben leírtak szerint.

### 6.2. Társasház alkalmazotta(i)nak jogai és kötelezettségei

1. Köteles a Társasház Tűzvédelmi Házirendjét ismerni, a munkavégzéshez szükséges tűzvédelmi előírásokat megismerni és azokat a munkavégzés során betartani, a tüzeseteket megelőzni.
2. Köteles a tüzesetek megelőzése érdekében a Társasház területén a biztonságos munka végzésére alkalmas állapotban megjelenni.
3. Munkakörének betöltéséhez szükséges, illetve azzal kapcsolatos tűzvédelmi oktatáson részt kell vennie.



4. A rendelkezésre bocsátott járműveket, gépeket, berendezéseket, egyéb eszközöket és anyagokat munkakezdés előtt a kezelési utasításoknak megfelelően kell megvizsgálnia, azokat rendeltetésszerűen használnia.
5. A Társasház területén köteles rendet, tisztaságot tartania, és minden olyan körülményt megszüntetnie, amely tüzet okozhat.
6. Amennyiben tűz- vagy robbanásveszélyt észlel, köteles azt megszüntetni.
7. Minden alkalmazott, aki tüzet vagy annak közvetlen veszélyét észleli, illetve arról tudomást szerez, köteles telefonon a területileg illetékes tűzoltóparancsnokságot, valamint a közös képviselőt azonnal értesíteni, és a jogszabályokban kötelezően meghatározott teendőket ellátni.

### 6.3. Lakók, egyéb látogatók jogai és kötelezettségei

1. A magánszemélyeknek meg kell ismerniük és be kell tartaniuk, illetőleg tartatniuk a tulajdonukban, használatukban levő épületek, lakások, járművek, gépek, berendezések, eszközök és anyagok használatára és működtetésére vonatkozó tűzmelegelőzési szabályokat.
2. Kötelesek gondoskodni az előző bekezdésben felsoroltaknak a jogszabályban meghatározott tűzvédelmi felülvizsgálatáról, és biztosítani a tűzvédelmi ellenőrzés lehetőségét.
3. A magánszemélyeknek meg kell ismerniük a tűzesetek és a műszaki mentést igénylő balesetek, káresetek jelzésével, továbbá a tűz oltásával és a műszaki mentéssel kapcsolatos kötelezettségeiket.
4. A magánszemélyek kötelesek gondoskodni arról, hogy a nevelésük, felügyeletük alatt álló gyerekek, személyek az előző pontokban említett tűzvédelmi ismereteket megszerezzék, és tevékenységük során ne okozzanak tüzet vagy közvetlen tűzveszélyt.

## 7.0 HÁZIREND LEÍRÁSA



### 7.1. Az épület tűzvédelmi berendezéseinek használati szabályai, vonatkozó előírások

Az építmény – az építészeti-műszaki tervezése során készített – tűzvédelmi műszaki kialakítását tartalmazó tűzvédelmi műszaki leírás, dokumentáció szerint épült.

Alapvető követelmény volt, hogy tűz esetén az építmény állékonysága egy előírt, de korlátozott időtartamra biztosítsa a bennlévők biztonságos menekülését, mentésük lehetőségét és a tűzoltói beavatkozást, továbbá, hogy a tűz más építményt, ingatlant vagy tulajdont a lehető legkisebb mértékben veszélyeztessen.

Az építmény tűzvédelmi követelményrendszerének részei az alábbiak:

- épületszerkezetek, építőanyagok és építési termékek;
- építmény elhelyezése;
- kiürítés és mentés;
- hő- és füst elleni védelem;
- tűzoltó beavatkozás.

### 7.1.1. Ellenőrzés, karbantartás, felülvizsgálat

1. A közös képviselő vagy általa megbízott személy köteles az érintett tűzvédelmi műszaki megoldások üzemeltetői ellenőrzéséről, időszakos felülvizsgálatáról, karbantartásáról az 1. sz. mellékletben foglalt táblázatban meghatározott módon és gyakorisággal, valamint a javításáról szükség szerint gondoskodni.
2. Az üzemeltetői ellenőrzést végző személy az ellenőrzés során
  - vizsgálja az időszakos felülvizsgálat és a karbantartás esedékességét,
  - szemrevételezéssel, illetve gyakorlati próbával ellenőrzi az érintett műszaki megoldás működőképességét, ennek keretében ellenőrzi a következő pontban előírtakat,
  - az ellenőrzés elvégzését, megállapításait az ellenőrzés helyszínén annak időtartama alatt írásban dokumentálja és
  - a működőképességet kedvezőtlenül befolyásoló körülményt és a működésképtelenség megállapítását a közös képviselőnek az ellenőrzés befejezését követően azonnal írásban jelzi.
3. Az üzemeltetői ellenőrzés magába foglalja az érintett műszaki megoldás
  - kijelölt telepítési, beépítési helyen való elhelyezéséről,
  - sértetlen állapotáról,
  - észlelhetőségéről és hozzáférhetőségéről,
  - működtető eszközeinek, jelöléseinek, feliratainak észlelhetőségéről és helyességéről,
  - működőképessége szempontjából lényeges kijelzők, állapotjelzések alapján a műszaki megoldás állapotáról és
  - működőképességét, működését kedvezőtlenül befolyásoló szennyeződés vagy környezeti körülmények jelenlétérőlvaló szemrevételezéses meggyőződést.
4. A közös képviselő vagy megbízottja köteles az érintett műszaki megoldás rendkívüli felülvizsgálatáról és a hibák kijavításáról az annak elvégzésére okot adó körülmény vagy hiányosság tudomására jutása után 15 napon belül gondoskodni, ha
  - az érintett műszaki megoldás nem töltötte be tűzvédelmi rendeltetését tűzeset, vagy egyéb esemény során vagy
  - az érintett műszaki megoldás nem alkalmas a tűzvédelmi rendeltetésének megfelelő működésre.
5. Az üzemeltetői ellenőrzést végző személynek rendelkeznie kell az ellenőrzés megfelelő végrehajtásához szükséges ismeretekkel és a közös képviselő által kiállított, erre vonatkozó írásbeli meghatalmazással.
6. Az üzemeltetői ellenőrzés, az időszakos felülvizsgálat, a karbantartás és a javítás elvégzését, annak eredményét papír alapon vagy elektronikusan írásban kell dokumentálni a **TŰZVÉDELMI ÜZEMELTETÉSI NAPLÓBAN**.

### 7.1.2. Biztonsági világítás

1. A biztonsági világításra a lámpatest megfelelő fényerősségének biztosítása érdekében tilos menekülési útirányjelzést felhelyezni.
2. A biztonsági világítás üzemeltetői ellenőrzésének ciklusideje 1 hónap, míg a karbantartását, időszakos felülvizsgálatát 6 havonta kell elvégeztetni. Dokumentálása a **TŰZVÉDELMI ÜZEMELTETÉSI NAPLÓBAN** történik.



### 7.1.3. Hő- és füstelvezetés

1. A kézi módon vezérelhető hő- és füstelvezetés célja, hogy tűz során:
  - a felszabaduló hő és füst a lehető leghatékonyabb módon eltávozhasson a szabadba,
  - a felszabaduló hő ne csökkentse káros mértékben a teherhordó szerkezetek állékonyságát,
  - a benttartózkodók menekülési útvonalára a fejlődő hő és füst ne, vagy csak olyan mértékben juthasson be, ami még nem nehezíti a menekülést (1. kép),
  - a tűzoltóságnak legyen lehetősége arra, hogy a hő és füst elleni védelem eszközeit hatékonyan tudja használni, a füst- és tűzterjedést befolyásolni.



1. kép: Menekülési útvonal, a keletkező füst látást korlátozó hatása

2. A lépcsőházban, földszint – 1. és 9 – 10. közti félemeleteken található „HŐ- ÉS FÜSTELVEZETŐ KEZELŐ PANEL” felirattal jelzett távnyitó (2. kép) használata biztosítja tűz esetén a lépcsőház hatékony hő- és füstelvezetését a tetőszinten lévő ajtó kinyitásával, valamint a tetőre történő menekülés lehetőségét.
3. A távnyitás, a műanyag lapka felhajtását követően történő fekete pöttyel jelzett rész megnyomásával lehetséges.



2. kép: Hő- és füstelvezetést, menekülést biztosító távnyitó

4. A hő- és füstelvezető rendszeren 3 havonta üzemeltetői ellenőrzést kell végrehajtani, félévente pedig időszakosan felülvizsgáltatni, karbantartatni. Dokumentálása a TŰZVÉDELMI ÜZEMELTETÉSI NAPLÓBAN történik.
5. A lakóépület központi szellőző rendszerét a gyártó által meghatározott rendszerességgel, annak hiányában 4 évente tisztítani és annak elvégzését írásban igazolni kell.

#### 7.1.4. Tűzoltó készülékekkel kapcsolatos tudnivalók

##### 7.1.4.1. Készenlétben tartási kötelezettség

1. A lakás céljára szolgáló építményekben (lépcsőházban, lakásokban, tárolókban, stb.) és a hozzájuk tartozó szabad területeken – a következő pontok kivételével – nem kell tűzoltó készüléket elhelyezni.
2. A lakóépületekben kialakított egyéb rendeltetésű helyiségekre (pl. üzlethelyiség, lakásban kialakított iroda) vonatkozóan tűzoltó készülék készenlétben tartása válhat szükségessé, amelyek tekintetében – gazdálkodó vagy rendeltetési egységenként – a jogszabályban foglaltakat kell alkalmaznia az üzemeltetőnek.
3. A felvonó gépházának közelében villamos tűz oltására alkalmas, legalább 1 db 2 kg. töltetű, gázzal (széndioxid) oltó tűzoltó készüléket kell készenlétben tartani.
4. A tűzvédelmi hatóság az előző pontokban meghatározottakon túl további tűzoltó készülékek, eszközök, felszerelések és anyagok elhelyezését is előírhatja.
5. A tűzoltó készüléket jól láthatóan, könnyen hozzáférhetően kell elhelyezni úgy, hogy a legkedvezőtlenebb helyen keletkező tűz oltására a legrövidebb idő alatt felhasználható legyen, és állandóan használható, üzemképes állapotban kell tartani.

##### 7.1.4.2. Használat

1. A Társasházban tűzoltó készülék a felvonó gépháznál és földszinti elektromos kapcsolóhelyiségben található meg. (3. kép)

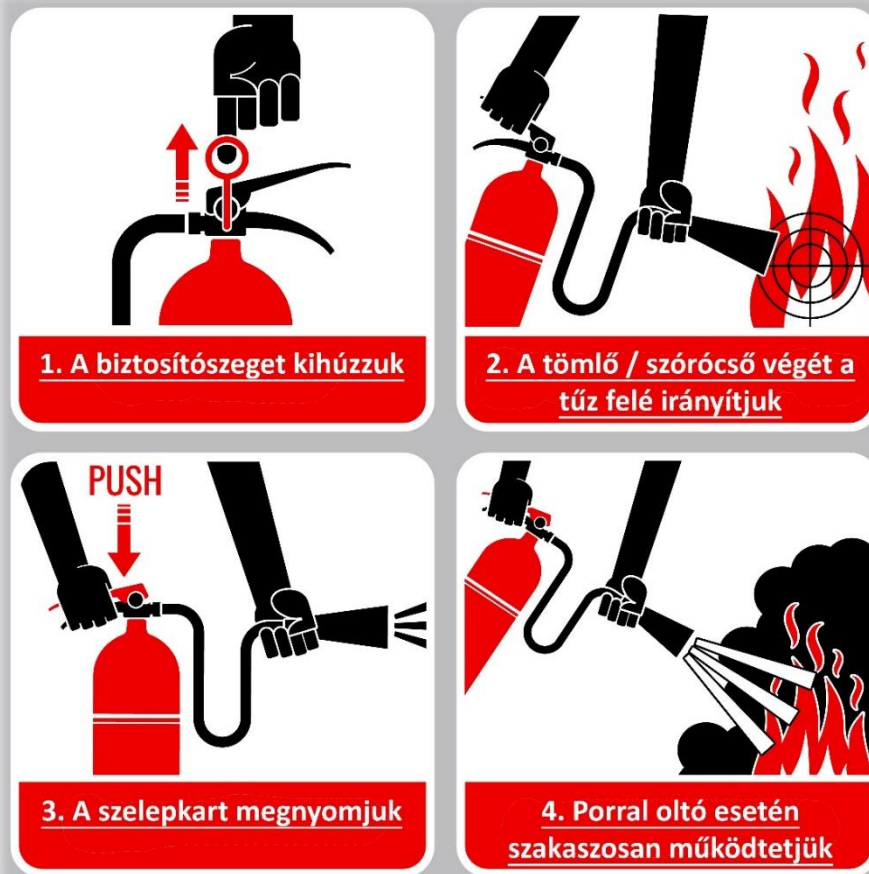


3. kép: Hordozható tűzoltó készülékek különböző típusai

2. A tűzoltó készülékek használatához először a biztosítószegetet kell kihúzni, a tömlő végét/szórócsövet a tűz felé kell irányítani, majd megnyomni a szelepkart, ahogy az a 4. képen látható. Részletes és bővebb tájékoztató a készülékek oldalán olvasható.

##### 7.1.4.3. Ellenőrzés, karbantartás, dokumentálás

1. A Társasházban található tűzoltó készülékek készenlétben tartója – jogszabály alapján – az üzemeltető közös képviselő.



4. kép: A hordozható tűzoltó készülék használatának lépései

2. A közös képviselő vagy képviselője, illetve a 3. pontban szereplő felülvizsgáló rendszeresen, legalább negyedévente ellenőrzi, hogy a tűzoltó készülék
  - az előírt készenléti helyen van-e,
  - rögzítése biztonságos-e,
  - látható-e,
  - magyar nyelvű használati utasítása a tűzoltó készülékkel szemben állva olvasható-e,
  - használata nem ütközik-e akadályba,
  - valamennyi nyomásmérő vagy jelző műszerének jelzése a működési zónában található-e,
  - hiánytalan szerelvényekkel ellátott-e,
  - fém vagy műanyag plombája, zárópecsétje, karbantartást igazoló címkeje, a karbantartó szervezet OKF azonosító jele sértetlen-e,
  - karbantartása esedékes-e,
  - készenléti helyét jelölő biztonsági jel látható, felismerhető-e és
  - állapota kifogástalan, üzemszerű-e.
3. Tűzoltó készülék karbantartását kizárólag a jogszabályi feltételeknek megfelelő, a hatóság által nyilvántartásba vett karbantartó szervezet vagy az ilyen karbantartó szervezettel szerződéses jogviszonyban álló felülvizsgáló végezheti az 1. sz. táblázatban foglaltak szerint.
4. A tűzoltó készülék selejtezéséről, pótlásáról a közös képviselő gondoskodik.
5. A tűzoltó készülék legkisebb mértékű használatát is jelezni kell a közös képviselőnek, aki gondoskodik az újratöltéséről, a szükséges vizsgálatokról.

A tűzoltó készülék típusa	Alapkarbantartás	Középkarbantartás	Teljes körű karbantartás	A tűzoltó készülék élettartama
Porral oltó	1 év	5 és 15 év	10 év	20 év
Szén-dioxiddal oltó	1 év	-	10 év	A vonatkozó műszaki követelmény szerint

1. sz. táblázat: Tűzoltó készülékek karbantartásának ciklusideje

6. A tűzoltó készülékekről a közös képviselő az általa végzett ellenőrzésekről, valamint a tűzoltó készülék karbantartásokról TŰZVÉDELMI ÜZEMELTETÉSI NAPLÓT vezet, mely tartalmazza
- a lakóépület, Társasház nevét és címét,
  - a tűzoltó készülékek típusjelét,
  - a tűzoltó készülékek egyértelmű azonosítását készenléti hely és a tűzoltó készülék gyártási száma vagy tételszáma megadásával,
  - a tűzoltó készülékek ellenőrzésének vagy karbantartásának fokozatát (készenlétkben tartó általi ellenőrzés, vagy alapkarakbantartás, vagy középkarantartás, vagy teljes körű karbantartás) és dátumát,
  - a tűzoltó készülékek ellenőrzését vagy karbantartását végző személy nevét és aláírását vagy – elektronikusan vezetett napló esetén – egyértelmű azonosítását.

## 7.2. Egyéb, tűzvédelmet érintő műszaki követelmények

### 7.2.1. Villamos és villámvédelmi berendezések felülvizsgálatai

1. A lakóépület villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről a közös képviselő gondoskodik legalább 6 évenként.
2. A lakóépületben lévő lakások villamos berendezésén a villamos biztonsági felülvizsgálatot bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor kell elvégezni, ami a mindenkori lakástulajdonos kötelessége. Ez a felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:
  - fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és
  - 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Amennyiben a lakóépület villamos berendezése munkahelynek minősül, ott a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése legalább 3 évenként esedékes.

3. Az előző két pontban említett felülvizsgálatokat követő, esetleges biztonságot érintő javítás után az érintett berendezésrész csak akkor helyezhető újra üzembe, ha a javítást követő vizsgálat a meghibásodás és a veszélyes helyzet vagy állapot megszüntetését igazolja.
4. A nem norma szerinti villámvédelem (nem MSZ EN 62305 szabvány szerint kialakított villámvédelmi rendszer) hatálya alá tartozó lakóépület esetében a villámvédelem felülvizsgálatát a létesítéskor érvényben lévő vonatkozó műszaki követelménynek megfelelően kell végezni. A nem norma szerinti meglévő villámvédelmi berendezést (felfogó, levezető, villámhárító földelő, belső villámvédelem), ha jogszabály másként nem rendelkezik, tűzvédelmi szempontból legalább 6 évenként felül kell vizsgálatni és a tapasztalt hiányosságokat a minősítő iratban meghatározott határnapig meg kell szüntetni, melynek tényét hitelt érdemlő módon igazolni kell.

5. Sérülés, erős korrózió, villámcsapás, valamint minden olyan jelenség észlelése után, amely károsan befolyásolhatja a villámvédelem hatásosságát, valamint a villámvédelem, vagy a védett épület vagy építmény minden olyan bővítése, átalakítása, javítása vagy környezetének megváltozása után, ami a villámvédelem hatásosságát szintén módosíthatja, azt felül kell vizsgáltatni.

#### 7.2.2. Felvonó

1. A külön jogszabályokban szereplő, kötelező felülvizsgálatokat, – az előírt rendszerességgel – a felvonónál el kell végeztetni. A megállapított hiányosságokat, hibákat fel kell számolni.
2. Tűz esetén a felvonó használata szigorúan tilos!
3. A Társasházban található lift nem biztonsági felvonó, ezért a *„Tűz esetén a liftet használni TILOS!”* biztonsági jelet (meghatározott mértani forma és képjel) kell valamennyi szinten elhelyezni.

#### 7.3. Létesítési előírások

1. A mindenkor hatályos Országos Tűzvédelmi Szabályzatban előírt tűzvédelmi követelményeket be kell tartani:
  - az építmény, építményrész átalakítása, bővítése, korszerűsítése, helyreállítása, felújítása és rendeltetés módosítása,
  - a jogszabályban, hatósági határozatban előírt beépített tűzvédelmi berendezés létesítése, fennmaradása, átalakítása, megszüntetése, használatasorán.

#### 7.4. A használatra vonatkozó tűzvédelmi szabályok, előírások

1. Az üzemeltető közös képviselőnek, lakóknak, alkalmazottaknak a lakóépület használata során gondoskodnia kell arról, hogy
  - az építmény, építményrész létesítésekor hatályos előírások által elvárt biztonsági szintet a használat és az átalakítások, változtatások során fenntartsa,
  - a használati tűzvédelmi előírásokat betartsa,
  - tevékenységével tüzet, robbanást, robbanásveszélyt ne okozzon,
  - folyamatosan biztosítsa a tűz észlelésének, jelzésének, oltásának, a kiürítésnek, a tűzvédelmi berendezések, eszközök, felszerelések, tűzoltótechnikai eszközök működésének, hozzáférhetőségének, észlelhetőségének jogszabály vagy hatóság által előírt feltételeit,
  - a tűzvédelmi célú dokumentumokat naprakész állapotban, hozzáférhető helyen tartsa,
  - és a tűzvédelmi célú jelölések észlelhetőségét, egyértelműségét fenntartsa.
2. Az épületet, helyiségeit csak a rendeltetésére vonatkozó tűzvédelmi követelményeknek megfelelően szabad használni.
3. Az épületben, helyiségeiben csak az ott folytatott folyamatos tevékenységhez szükséges fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes vagy mérsékelt tűzveszélyes osztályba tartozó anyag tárolható. Kerülni kell a raktározást (anyag, eszköz, hulladék).
4. Az épületben éghető anyag (pl. papír, fa, textília, műanyag, autógumi) olyan mennyiségben és módon nem tárolható, a rendeltetéshez alkalmoszerűen kapcsolódó tevékenységek kivételével olyan tevékenység nem folytatható, amely a rendeltetészerű használattól eltér, tüzet vagy robbanást okozhat.
5. Az épületben a lakórendeltetéshez kapcsolódó, alkalmoszerű tűzveszélyes tevékenységeken kívül egyéb tűzveszélyes tevékenységet folytatni nem szabad (pl. hegesztés, egyéb nyílt lánggal járó tevékenységek).

6. Lakóépületben fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes osztályba tartozó folyadékok maximum 20 liter űrtartalmú tárolóeszközben tárolhatók.
7. Robbanásveszélyes osztályba tartozó aeroszol és folyadék menekülési útvonalon nem tárolható.
8. A szintenkénti szárítóhelyiségekben tilos tárolási tevékenységet folytatni, ott csak ruhaneműket lehet elhelyezni szárítás céljából.
9. Lakásonként legfeljebb 10 liter fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes osztályba tartozó folyadék, valamint aeroszol és legfeljebb 30 liter mérsékelten tűzveszélyes osztályba tartozó folyadék tárolható (pl. benzin, higítók, festékek, lakkok, növényvédőszerke).
10. Fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes és mérsékelten tűzveszélyes osztályba tartozó gázt, gőzt vagy fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes osztályba tartozó folyadékot, az ilyen anyagot oldott állapotban tartalmazó szennyvizet, valamint vízzel vegyi reakcióba lépő, fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes vagy mérsékelten tűzveszélyes osztályba tartozó gázt fejlesztő anyagot a közcsatornába (lefolyóba, WC-be) önteni tilos.
11. Az épület felvonó-gépházában lévő villamos motorok működés közben jelentősen felmelegedhetnek, ezért a közelükben éghető anyagokat tilos tárolni.
12. Az éghető folyadékot csak szabványos edényzetben (kereskedelemben forgalmazott), hőtől védett helyen szabad tárolni.
13. A lakóépületben, helyiségeiben a villamos berendezés kapcsolóinak (áramtalanítók), a közmű nyitó- és zárószerkezetének, valamint a hő- és füstelvezető kezelőszerkezetének, nyílásainak, továbbá a tűzoltó készülékek hozzáférhetőségét, akadálytalan megközelíthetőségét állandóan biztosítani kell, azokat eltorlaszolni még átmenetileg sem szabad.
14. A kiürítésre szolgáló, üzemszerűen zárva tartott ajtók vészeseti nyithatóságát és a beléptető rendszerek kiürítést nem akadályozó kialakítását biztosítani kell. Menekülésre szolgáló, kulcsra zárt ajtó nyithatóságát kulcsdoboz elhelyezésével, külön meghatározott feltételekkel lehet megoldani.
15. A lakások, lakóépület bejáratait abban az esetben lehet bezárni, ha valamennyi érintett személy részére biztosítják a nyitás lehetőségét.
16. A menekülés biztosítására a lakások, illetve a lakóépület olyan bejárati ajtaja, valamint a lakásokhoz vezető közlekedőn beépített olyan ajtó (pl. rácsos ajtó) alkalmas, amely nyitását a következő pontok szerinti zárszerkezet biztosítja:
  - kulccsal biztosítják és az érintett területről menekülő összes lakó rendelkezik ilyen kulccsal,
  - ha a menekülési útvonalon több nyílászáró van üzemszerűen kulcsra zárt állapotban, úgy indokolt, hogy a nyílászárók zárbetétjei egy egységkulccsal legyenek nyithatók,
  - elektromágneses zárral biztosítják és a reteszelés áramszünet esetén automatikusan elenged, és a kiürítési irányból kilinccsel vagy vésznyitó gomb megnyomásával az áthaladás biztosított,
  - a vonatkozó műszaki követelményeknek megfelelő vészkijáratival zárral vagy pánikkzárral biztosítják.
17. A lakóépületben vagyonvédelmi okokból alkalmazott lezárások (jellemzően vagyonvédelmi rácsok) elhelyezése – ideértve a lakások ajtajánál elhelyezett rácsokat is –, tűzvédelmi előírásokkal nem ellentétes, azonban a kialakítás a menekülést, valamint a tűzoltói beavatkozás hatékonyságát korlátozza, ezért a rácsos ajtók elhelyezése a következő pontokban ismertetett feltételek betartásával lehetséges.



18. A rácsos ajtók nem zárhatják el a hő- és füstelvezető rendszer kézi vezérlését, tűzvédelmi felszerelést (tűzoltó készüléket) és közműelzárókat, főkapcsolókat, valamint nem befolyásolhatják kedvezőtlenül a hő- és füstelvezetést, annak hatékonyságát.
19. A rács – nyitásiránya, mérete alapján – nyitott állapotban nem akadályozhatja a menekülést (pl. nem nyílik rá lépcsőre és másik lakásajtóra, nem szűkíti le a menekülési útvonalat).
20. A rács által elzárt területen a tárolással, tárgyak és anyagok elhelyezésével kapcsolatos, egyéb pontokban említett tűzvédelmi követelményeknek szintén teljesülniük kell, a tulajdonosok nem sajátíthatják ki azokat.
21. A főbejárati ajtók elektromos zárját oldó kapcsolókat felirattal kell ellátni.
22. A Társasház menekülési útvonalain, lakáson kívüli közlekedőkön, lépcsőházban fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes és mérsékelten tűzveszélyes osztályba tartozó anyagok és a menekülési útvonalat leszűkítő tárgyak (pl. szekrények, bútorok, kerékpár, babakocsi) nem helyezhetők el, nem tárolhatóak. Ez alól kivételt képeznek a beépített építési termékek és biztonsági jelek, valamint azok az installációk, dekorációk, szőnyegek, falikárpitok és egyéb, nem tárolásra szolgáló, valamint a helyiség rendeltetésével összefüggő tárgyak (pl. plakát), amelyek az elhelyezéssel érintett fal vagy a padló felületének szintenként legfeljebb 15%-át fedik le.
23. A menekülésre számításba vett közlekedőkben, lépcsőházban elhelyezett installációk, dekorációk, anyagok a hő- és füstelvezetés hatékonyságát nem ronthatják.
24. Növények, virágok a tűzvédelmi hatóság engedélye nélkül az alábbiak szerint helyezhetők el:
  - lépcsőfokra elhelyezni tilos,
  - a közlekedőkön, lépcsőházban biztosítani kell, hogy a menekülési útvonalat az előírt minimális méret alá nem szűkítik (*lásd: TvMI 2.3:2020.01.22 Tűzvédelmi Műszaki Irányelv – Kiűrités 6.2.4.1. fejezet*),
  - bárhol elhelyezhetők, amennyiben a virágtartó alsó része 1,95 m magasság felett van.
25. A hő- és füstelvezetésre figyelembe vett tetőajtó megközelíthetőségét, szabad mozgását biztosítani kell, azokat eltorlaszolni (pl. kiékelni) tilos.
26. A szellőztető nyílásokat eltorlaszolni tilos.
27. A közlekedők azon területein, ahol menekülés nem történik, ott növény, babakocsi, kerekesszék, kerékpár, roller, valamint ezekhez hasonló egyéb, a lakórendeltetéssel összefüggő, tárolóeszköznek nem minősülő tárgy tűzvédelmi hatósági engedély nélkül elhelyezhető, ha nem ütközik a 13. pontban foglaltakba.
28. A hulladékgyűjtő edényzetekbe csakis háztartási hulladék helyezhető el. Öngyulladásra hajlamos anyagot (pl. olajos rongy), tűzveszélyes folyadékot, savat, lúgot vagy egyéb vegyi anyagot tartalmazó üveget, flakont bedobni TILOS! A szelektíven gyűjtött hulladékok tárolása kizárólag zárt hulladékgyűjtő edényzetekben (konténer, műanyag zsák) megengedett.
29. Tilos a szeméttároló helyiségben a kukákon kívüli hulladék elhelyezése!
30. Éghető anyagokat a szemétdobó helyiségekben nem szabad tárolni.
31. Az épületben propán-bután gázpalack nem használható, nem tárolható, mivel az esetleges gázrobbanás a tartószerkezet összeomlását idézheti elő.

32. Az elektromos kapcsolóhelyiségben, valamint az emeletenkénti elektromos fogyasztásmérő fülkékben semmilyen anyag vagy eszköz még ideiglenesen sem helyezhető el, bennük tárolni semmit sem szabad. A helyiség és fülkék megfelelő tisztántartásáról – az áramütés veszélyére kellően odafigyelve – gondoskodni kell.
33. Lakásban a villamos gépet, berendezést és egyéb elektromos készüléket hosszabb eltávozás (pl. nyaralás) előtt teljes mértékben ki kell kapcsolni (készenléti üzemmód se maradjon), a villamos hálózatról le kell választani. Nem vonatkozik ez az előírás azokra a készülékekre, amelyek rendeltetésükből adódóan folyamatos üzemre lettek tervezve (pl. hűtőgép).
34. Villamos berendezést csak rendeltetésének és méretezésének megfelelően szabad használni, javítását csak szakképzett személy végezheti. Erről a berendezés használati útmutatója ad részletesebb tájékoztatást.
35. Kerülni kell az elektromos hálózat túlterhelését. A nagyobb teljesítményű fogyasztókat (pl. porszívó, plazma-TV) javasolt külön fali dugaljokról üzemeltetni. A beépített nagy fogyasztók (pl. klíma, villanytűzhely) telepítése előtt célszerű a teljes elektromos hálózat felülvizsgálatát elvégezni.
36. Hibás, sérült elektromos készülékek, kapcsolók, kábelek, hosszabbítók üzemeltetése TILOS!
37. A hőfejlesztő, elektromos és világító berendezéseket, készülékeket, eszközöket (pl. fűtőberendezés, radiátor, kávéfőző, hőszigetelő, kenyérpírító, infralámpa, vasaló) úgy kell elhelyezni, rögzíteni, használni, illetve köztük és az éghető anyagok között olyan távolságot kell tartani, hogy a környezetükre tűzveszélyt ne jelentsenek.
38. Csak engedélyezett típusú, kifogástalan műszaki állapotú tüzelő- és fűtőberendezés használható, felügyelete csak a berendezés működését ismerő és arra alkalmas személyre bízható.
39. A lakók kötelesek a tüzelőberendezések használati (kezelési) utasításában foglaltakat megtartani, a berendezést annak megfelelően üzemeltetni.
40. A lakások konyhájában üzemeltetett sütő-főző berendezést üzem közben hosszabb ideig felügyelet nélkül hagyni nem szabad, mivel a berendezésen felejtett étel (pl. étolaj, zsír) meggyulladhat.
41. Égő gyertyát (pl. karácsonyfán, adventi koszorún, illatosítóban) ne hagyjunk felügyelet nélkül még átmenetileg sem, ezek használatát a veszély mértéke miatt lehetőleg kerüljük.
42. A nem lakás célú tulajdonban, illetve a nem lakás célú bérbe adott helyiségekben tilos az elektromos hálózatot, szerelvényeket átalakítani, tűzveszélyes gépeket üzemeltetni, éghető anyagot, tűzveszélyes folyadékot tárolni. A bérleti szerződésben rögzítettektől eltérő tevékenységet folytatni nem szabad.
43. A lakások területén a dohányzás és nyílt láng használata engedélyezett, azonban az alapvető szabályok betartása kötelező:
  - Égő dohányneműt, gyufát és egyéb gyújtóforrást (pl. gyertya, mécses) tilos olyan helyre tenni, vagy ott eldobni, ahol az tüzet vagy robbanást okozhat.
  - Soha ne dohányozzunk ágyban, az égő cigarettát ne tegyük le a lakás különböző pontjaira.
  - Az elhasznált dohányneműt csak nem éghető anyagú hamutartóban szabad elhelyezni.
  - Parázsló, égő dohányneműt, gyufát, pirotechnikai anyagokat (pl. csillagszóró, petárda) tilos olyan helyre tenni, illetve ott eldobni, ahol az tüzet okozhat (pl. szemégyűjtőbe, ablakon kidobni).

44. Tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben, kivéve, ha a házirend (SzMSz) - a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított rendelkezése alapján – megengedi.
45. Minden esetben tilos a dohányzás a felvonó gépházban, a kukatárolóban, a szeméttledobó helyiségekben, az elektromos kapcsolóhelyiségben, valamint a tárolókban.

#### 7.5. Gépjárművekre vonatkozó külön rendelkezések

1. Az épület megközelíthetőségét, a tűzoltási felvonulási utat és területet mindenkor biztosítani kell, parkoló járművekkel leszűkíteni vagy eltorlaszolni TILOS! A tűzoltóság beavatkozását akadályozó és tiltott helyen álló gépjárműben okozott kárért - amennyiben az az akadálytalan tűzoltás érdekében vált szükségessé - a tűzoltóság nem tartozik kártérítési felelősséggel.

#### 7.6. Alkalmoszerű tevékenységek tűzvédelmi vonatkozású követelményei

1. Alkalmoszerű tűzveszélyes tevékenységet az előzetesen írásban, a helyszín adottságainak ismeretében meghatározott feltételek alapján szabad végezni. A feltételek megállapítása a munkavégzésre közvetlenül utasítást adó, a munkát végző személyek tevékenységét közvetlenül irányító személy feladata, ha nincs ilyen személy, a munkát végző kötelezettsége.
2. A külön tulajdont (lakás, üzlethelyiség) érintő tevékenység esetén elegendő a szóbeli meghatározás. Amennyiben a közös tulajdont érinti a tűzveszélyes tevékenység (pl. korlát hegesztése), a tűzvédelmi követelmények megállapítása a közös képviselő joga és feladata.
3. A munkát közvetlenül irányító személy köteles ellenőrizni a munkát végző személyek tűzvédelmi szakvizsga-bizonyítványának meglétét, érvényességét, ha az a tevékenység végzéséhez szükséges feltétel. Hiányosság esetén a munkavégzésre való utasítás nem adható ki, valamint a tűzveszélyes tevékenység nem kezdhető meg.
4. A külső szervezet vagy személy által végzett tűzveszélyes tevékenység feltételeit a közös képviselővel egyeztetni kell, aki ezt szükség szerint – a helyi sajátosságnak megfelelő – tűzvédelmi előírásokkal egészíti ki.
5. Az alkalmoszerű tűzveszélyes tevékenységre vonatkozó feltételeknek tartalmazniuk kell a tevékenység időpontját, helyét, leírását, a munkavégző nevét és – tűzvédelmi szakvizsgálathoz kötött munkakör esetében – a bizonyítvány számát, valamint a vonatkozó tűzvédelmi szabályokat és előírásokat.
6. Tűzvédelmi szakvizsgálathoz kötött tűzveszélyes tevékenységet csak érvényes tűzvédelmi szakvizsgálattal rendelkező, egyéb tűzveszélyes tevékenységet a tűzvédelmi szabályokra, előírásokra kioktatott személy végezhet.
7. A tűzveszélyes környezetben végzett tűzveszélyes tevékenységhez a munka kezdetétől annak befejezéséig, a munkavégzésre közvetlenül utasítást adó, a munkát végző személyek tevékenységét közvetlenül irányító személy, ha nincs ilyen személy, akkor a munkát végző – szükség esetén műszeres – felügyeletet köteles biztosítani.
8. A tűzveszélyes tevékenységhez a munkát végző, illetve munkát végző lakó az ott keletkező tűz oltására alkalmas tűzoltó felszerelést, készüléket köteles biztosítani.

9. A tűzveszélyes tevékenység befejezése után a munkát végző személyek a helyszínt és annak környezetét tűzvédelmi szempontból kötelesek átvizsgálni, és minden olyan körülményt megszüntetni, ami tüzet okozhat. A munkát végzőnek a munkavégzés helyszínét át kell adni a közös képviselőnek vagy megbízottjának. Az átadás-átvétel időpontját az engedélyen fel kell tüntetni és aláírással igazolni kell.

#### 7.7. A tűzvédelmi szabályok ismertetésével, betartásával kapcsolatos feladatok

1. A közös képviselőnek biztosítani kell, hogy a Társasház Tűzvédelmi Házirendjében leírt előírásokat az épület lakói, alkalmazottai és egyéb látogatói megismerhessék, a rájuk vonatkozó részeket elsajátíthassák. A lakók felelőssége, hogy a hozzájuk érkező vendégek megismerjék a fontosabb szabályokat. A tulajdonosok felelőssége, hogy bérlőit tájékoztassa azokról.
2. A könnyebb elsajátítás érdekében jelen Házirendről másolatokat kell készíteni, és azokat minden lakó részére (lakásonként, üzlethelyiségenként 1-1 példány) igazolható módon átadni. A továbbiakban gondoskodni kell arról, hogy a később beköltöző lakók is hozzájussanak a Házirendhez.
3. A közös képviselőnek évente legalább egyszer, közgyűlés előtt értékelnie kell a Társasház tűzvédelmi helyzetét, mely értékelésnek ki kell terjednie az általános tűzvédelmi magatartás szabályaira, és a tűzvédelem aktuális helyzetére, változásaira is.
4. Amennyiben valamelyik lakó tűzvédelmi szabálytalanságot tapasztal (pl. közös tulajdont érintő használattal kapcsolatosan), köteles azt a lehetőségeihez mérten elhárítani, a szabálytalankodó figyelmét felhívni, egyébként a közös képviselőnek ezt mielőbb jelezni. A közös képviselő köteles azonnal, igazolható módon intézkedni a szabálytalanság megszüntetése érdekében.

#### 7.8. A lakók, egyéb látogatók tűzjelzéssel, tűzoltással, mentéssel kapcsolatos feladatai

##### 7.8.1. Tűzjelzés

1. Aki tüzet vagy annak közvetlen veszélyét észleli, köteles azt haladéktalanul jelezni a tűzoltóságnak. A tűz jelzéséhez, a segítségkéréshez telefonját mindenki köteles rendelkezésre bocsátani. A jelzés díjtalan és más hívásokkal szemben elsőbbséget élvez.
2. **TŰZ ESETÉN AZONNAL ÉRTEŚÍTENDŐ:**
  - Tűzoltóság a 105-ös telefonszámon,
  - a mindenkori közös képviselő,
  - a mindenkori egyik gondnok,
  - szintenként a lakók egymást is kötelesek értesíteni.
3. A tűzjelzés tartalma:
  - a tűz pontos helye, címe,
  - milyen anyag ég, mit veszélyeztet,
  - emberélet van-e veszélyben,
  - bejelentő neve, telefonszáma.
4. A jelzés megtétele után vagy azzal egy időben értesíteni kell az épületben tartózkodó személyeket a rendelkezésre álló eszközökkel, illetve hangos „Tűz van!” kiabálással.

##### 7.8.2. Tűzoltás, műszaki mentés

1. A lakók, egyéb látogatók a tűzoltásban, a műszaki mentésben – ellenszolgáltatás nélkül – az életkoruk, egészségi, fizikai állapotuk alapján elvárható személyes részvétellel, adatok közlésével kötelesek közreműködni.

2. A tűzoltásvezető a tűzoltáshoz a lakók, egyéb látogatók járműveit, eszközeit, felszereléseit, anyagait igénybe veheti, továbbá elrendelheti, hogy a tűzoltásban résztvevők magánlakásba, az épületbe bontással is behatolhassanak.
3. A tűzoltóság által a tűzoltás, a műszaki mentés vagy az ezzel kapcsolatos gyakorlatok során okozott kár, illetőleg a tűzjelzésben, tűzoltásban, műszaki mentésben közreműködőknek a közreműködésükkel, járműveik, eszközeik, felszereléseik igénybevételével közvetlen összefüggésben keletkezett, más forrásból meg nem térülő kárának megtérítésére – az elmaradt haszon kivételével, – a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.
4. Nem kell megtéríteni annak a kárát, aki a tüzet szándékosan vagy súlyos gondatlanságból okozta.
5. Köteles a tűzoltással, műszaki mentéssel és ezek jelzésével kapcsolatosan keletkezett költségek megtérítésére az, aki:
  - a beavatkozást igénylő eseményt szándékosan okozta,
  - a tűzoltásra vagy a műszaki mentésre vonatkozóan szándékosan megtevesztő jelzést adott.
6. Amennyiben az épületen, lakáson belüli tűz nagysága, kiterjedése nem számottevő, a lakóknak, egyéb látogatóknak kötelességük megkísérelni annak eloltását.
7. Amennyiben a sütés, főzés közben az olaj, illetve felhevült zsiradék meggyulladt, ne vízzel próbáljuk oltani, mert a szétfroccsenő, égő folyadék súlyos sérülést okozhat és a tűz további terjedését idézheti elő. Ilyen esetben az edényt fedővel, tűzálló tárggyal, átnedvesített textíliával letakarva kell az égést elfojtani.
8. A hordozható tűzoltó készülékek a korábban említett feltételek mellett használhatók tűzoltásra.
9. Ha a tűz olyan helyen keletkezett, ahol elektromos áram jelenléte feltételezhető, a tűz oltásának megkezdése előtt a berendezést, szükség esetén a helyiséget (a fogyasztásmérőknél lévő kismegszakítók használatával), illetve az épületet áramtalanítani kell.
10. A földszinti elektromos kapcsolóhelyiségben található tűzeseti főkapcsoló látható az 5. képen. A kar oldalra történő elforgatásával lehetséges az áramtalanítás.



5. kép: Az épület tűzeseti főkapcsolója

11. A főkapcsoló rendeltetése, e kapcsoló ki- és bekapcsolt helyzete jelölve van.
12. Amennyiben a tűz kiterjedése számottevő, minél előbb meg kell szüntetni a gázhálózat betáplálását.
13. A tűz esetén képződő füstnek és a forró égésgázoknak a szabadba való kiáramoltatása a korábbi, „Hő- és füstelvezetés” fejezetben leírtak szerint lehetséges.

14. Tűz esetén az alábbi teendők végzése tilos:

- csengő használata,
- világítás, elektromos berendezések bekapcsolása,
- gázberendezések üzemeltetése,
- lépcsőházi közlekedőkben létesített rácsok, ajtók lezárása,
- felvonó használata,
- égő lakásba, épületbe történő visszatérés.

15. A tűz oltását követően mindent változatlanul kell hagyni a hatósági tűzvizsgálat és a kármegállapítás sikeres lefolytatása érdekében.

#### 7.9. Tűz esetén az épület elhagyásának módja

1. Tűz esetén az épületben tartózkodó személyeknek biztonságos helyre kell menekülniük.
2. A menekülés során meg kell őrizni a higgadságot, kerülni kell a kapkodásból eredő, tűz okozta közvetett baleseteket (pl. lépcsőn történő elesés). A rászorultaknak segítséget kell nyújtani.
3. Tűz esetén a felvonó használata szigorúan tilos.
4. Elsődlegesen az épület főbejáratain keresztül kell a szabadba jutni, majd az épülettől biztonságos távolságra menekülni. Égő épületbe, lakásba visszamenni szigorúan tilos.
5. Tűz esetén nem szabad a lakások ajtaját nyitva hagyni. Ezt elsősorban a tűz közvetlen közelében fontos betartani, mivel a nyitott ajtókon akadálytalanul átterjedhet a lakásokra is a tűz, de a füst okozta károk is hatalmasak lehetnek.
6. Amennyiben a tűz terjedése, nagysága miatt nem lehetséges a főbejáratokon, tetőn keresztüli távozás, olyan helyre kell menekülni, ahol legkevesbé van veszély (pl. füst miatt), és ahonnan a tűzoltóság a mentést el tudja végezni. Erre a legalkalmasabbak a lakásokhoz tartozó erkélyek.
7. Ha a lakásból nem tudunk kimenekülni,
  - a lakásajtót csukjuk (de ne zárjuk) be,
  - az ajtónyílásokat, réseket belülről körbe tömítsük el vizes ruhával és folyamatosan locsoljuk,
  - adjunk életjelet magunkról (pl. telefon, zseblámpa).
8. Vész esetben a lépcsőház X. emeleti rácsos ajtaja a mellette található „VÉSZKIJÁRAT” feliratú kapcsolóval nyitható (fekete pöttyel jelzett rész benyomását követően).
9. A felvonóban telefonos távfelügyeleti rendszer működik probléma, illetve bennragadás esetére.
10. A füst ellen hatásosan védekezhetünk az orra, szájra rögzített nedves ruhával. Amennyiben a füst akadályozza a menekülést, a nyílászárókat meg kell próbálni kinyitni/kitörni a hő- és füstelvezetés céljából.
11. A tűzoltóság helyszínre érkezéséig meg kell próbálni a többiek – gyermekek, idősek, a mozgásukban, illetve cselekvőképességükben korlátozott személyek – mentését.
12. A tűzoltóság megérkezése előtt – lehetőség szerint – biztosítani kell a közelben parkoló gépjárművek eltávolítását a tűzoltóság zavartalan munkájának érdekében.



#### 7.10. A tűzvédelmi szabályok megszegésével kapcsolatos szankcionálás

1. A tűzvédelmi hatóság a jogszabályban előírt tűzvédelmi kötelezettségek megsértése esetén tűzvédelmi bírságot szabhat ki a magánszemélyek, a jogi személyek, és ezek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetei részére. Iránymutatásul a 2022. év január hóban hatályos tűzvédelmi bírságok társasházakra is vonatkozó kivonatát a 2. sz. melléklet tartalmazza.
2. A megfelelő tűzvédelmi helyzet kialakítása és megtartása a lakóközösség közös ügye, így az ezen a területen tapasztalt hiányosságokért is közös a felelősségvállalás. A tapasztalt problémákkal először a közös képviselőhöz kell fordulni, mert azok így helyi szinten oldhatók meg a leggyorsabban.

Budapest, 2022. 01. 31.

A Tűzvédelmi Házirendet készítette:



Percsi Márk tűzvédelmi előadó  
30/870-6238

1. sz. melléklet:

Táblázat az Ellenőrzés, karbantartás, felülvizsgálat fejezethez



	A		B		C		D	
1			üzemeltetői ellenőrzés		időszakos felülvizsgálat		karbantartás	
2	érintett műszaki megoldás		ciklusidő	dokumentálás szükségessége és módja	ciklusidő	dokumentálás szükségessége és módja	ciklusidő	dokumentálás szükségessége és módja
3	tűzoltó készülék		3 hónap (+ 1 hét)	tűzvédelmi üzemeltetési napló	nincs követelmény		12 hónap (+ 1 hónap), 5 év (+ 2 hónap), 10 év (+ 2 hónap)	tűzvédelmi üzemeltetési napló
12	biztonsági világítás		1 hónap	tűzvédelmi üzemeltetési napló	12 hónap (+ 1 hó)	tűzvédelmi üzemeltetési napló	Az időszakos felülvizsgálattal egyidejűleg	tűzvédelmi üzemeltetési napló
16	hő és füst elleni védelem megoldásai	füstelvezető, légpótló szerkezet	3 hónap (+ 1 hét)	tűzvédelmi üzemeltetési napló	6 hónap (+ 2 hét)	tűzvédelmi üzemeltetési napló	Az időszakos felülvizsgálattal egyidejűleg	tűzvédelmi üzemeltetési napló
23	biztonsági tápforrásnak minősülő akkumulátor, szünetmentes tápegység		1 hónap (+ 3 nap)	tűzvédelmi üzemeltetési napló	12 hónap (+ 1 hó)	tűzvédelmi üzemeltetési napló	Az időszakos felülvizsgálattal egyidejűleg	tűzvédelmi üzemeltetési napló

**MEGJEGYZÉS:** A pirossal jelölt műszaki megoldások időszakos felülvizsgálati, karbantartási tevékenységet csak a hatályos jogszabályok szerinti, érvényes tűzvédelmi szakvizsgával rendelkező személy végezhet.



	Tűzvédelmi szabálytalanság	Tűzvédelmi bírság legkisebb mértéke /Ft/	Tűzvédelmi bírság legnagyobb mértéke /Ft/
2.	Tűzvédelmi előírás megszegése, ha az tüzet vagy robbanást idézett elő	10 000	1 000 000
3.	Tűzvédelmi szabály megszegése, ha az tüzet vagy robbanást idézett elő, és az oltási tevékenységben a tűzoltóság beavatkozása is szükséges	20 000	3 000 000
4.	Tűzvédelmi szabály megszegése, ha azzal közvetlen tűz- vagy robbanásveszélyt idéztek elő	20 000	1 000 000
6.	Kiürítésre szolgáló nyílászáró lezárása, üzemszerű zárva tartása a nyílászáró vészeseti nyithatóságának biztosítása nélkül	30 000	1 200 000
8.	Épületek menekülési útvonalain és azokkal egy légteret alkotó helyiségrészben szabálytalan tárolás, a rendeltetéssel nem összefüggő elektromos berendezés felügyelet nélküli üzemeltetése, továbbá a menekülési útvonalnak, kiürítésre szolgáló nyílászáró nyílásának a kiürítéshez szükséges átbecsátóképesség mértékén túli leszűkítése	20 000	800 000
9.	Az épületek menekülési útvonalain éghető anyagú installációk, dekorációk, szőnyegek, falikárpitok, és egyéb, nem tárolásra szolgáló, valamint a helyiség rendeltetésével összefüggő tárgyak az elhelyezéssel érintett fal vagy a padló felületének 15%-ánál nagyobb mértékű részét borító elhelyezése (a beépített építési termékek és biztonsági jelek kivételével)	20 000	500 000
14.	Tűzoltóság beavatkozásának akadályozása	20 000	2 000 000
16.	Tűzoltókészülék készenlétben tartásának hiánya	20 000	50 000
17.	Tűzoltókészülék karbantartásának hiánya alapkarbantartás elmulasztása esetén	10 000	20 000
18.	Tűzoltókészülék karbantartásának hiánya közép- vagy teljes körű karbantartás elmulasztása esetén	10 000	30 000
24.	Jogszabály vagy hatóság által előírt, az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló miniszteri rendeletben meghatározott érintett műszaki megoldás készenlétben tartásának, üzemeltetésének, karbantartásának, ellenőrzésének, felülvizsgálatának, nyomáspróbájának, a feltárt hibák igazolt javításának hiánya, működésének akadályozása, ha az nem tartozik más tűzvédelmi bírságtétel alá	30 000	1 000 000
34.	Az üzemeltető – aláírt megállapodással, megbízással dokumentálva – megfelelő szervezettel, illetve tűzvédelmi szakképesítéssel rendelkező személlyel vagy szolgáltatás igénybevételével nem gondoskodik a tűzvédelemről ott, ahol ezt jogszabály előírja	50 000	500 000
37.	Az építményben, építményrészben raktározott, tárolt anyag mennyisége meghaladja az építmény létesítésekor, átalakításakor hatályban lévő jogszabály szerinti tűzterhelési értékeket, és a megnövelt tűzterheléshez kapcsolódó, a jogszabály által előírt követelményeket nem érvényesítették	30 000	2 000 000
38.	A kötelező időszakos villamos- vagy villámvédelmi felülvizsgálati minősítő iratban feltárt – tűzveszélyes vagy soron kívüli, javítandó jelzéssel ellátott – hibák igazolt megszüntetésének hiánya	40 000	300 000
44.	A tűzvédelmi jogszabályban, vagy a tűzvédelmi szabályzatokban foglalt egyéb előírások megszegése, ha az nem tartozik más tűzvédelmi bírságtétel alá	20 000	60 000