



# **Tájékoztató lakóingatlan tűzvédelmi előírásairól**

**TrendSys** Vezetési és Rendszerfejlesztési Tanácsadó Iroda  
H-1078 Budapest, Nefelejcs u. 51.

E-mail: [trendsys@trendsys.hu](mailto:trendsys@trendsys.hu)  
Fax: (06-1) 270-0720

Web:  
[www.munkavedelem.trendsys.hu](http://www.munkavedelem.trendsys.hu)

Telefon: (06-1) 789-6070  
(06-1) 789-6080

**Tisztelt leendő partnerünk,**

Jelen tájékoztató anyagunkat azért állítottuk össze, hogy segítsük a lakóingatlanok üzemeltetőit (épület üzemeltetőit, tulajdonosait, kezelőit, közös képviselőit, az intézőbizottság elnökét, vagy a lakóház használóit) a tűzvédelmet érintő előírások ismertetésével, valamint elősegítsük a hatékony tűzmegeelőzést.

Az utóbbi időben jelentősen megszorodtak a társasházak Katasztrófavédelmi ellenőrzései. Célunk, hogy egy esetleges hatósági ellenőrzés során biztosítva legyen az Önök teljes körű megfelelése a bírság elkerülése érdekében.

Reméljük jelen tájékoztató anyagunkkal segítségükre tudunk lenni a követelmények megismerésében, valamint ezen túlmenően a Munka- és tűzvédelmi szolgáltatásunkkal a jogszabályi előírások teljes körű megfelelésében.

Bővebb információ, vagy ajánlatkérés esetén keressen minket honlapunkon, vagy az alábbi elérhetőségek valamelyikén:

### **TrendSys Vezetési és Rendszerfejlesztési Tanácsadó Iroda**

Telefon: (06-1) 789-60-70, (06-1) 789-60-80

Mobil: 06-70-931-70-70

Fax: (06-1) 270-0720

Cím: 1078 Budapest, Nefelejcs u. 51.

E-mail: [trendsys@trendsys.hu](mailto:trendsys@trendsys.hu)

Web: [munkavedelem.trendsys.hu](http://munkavedelem.trendsys.hu)

## Tűzvédelmi házirend

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011. (IX. 6.) BM rendelet 592. § (1) bekezdése írja elő a Tűzvédelmi házirend meglétét, amellyel minden, kétszintesnél magasabb, és tíznél több lakást magába foglaló lakóegységnek, társasháznak rendelkeznie kell. A tűzvédelmi házirend általában a Szervezeti és Működési Szabályzat melléklete.

### A tűzvédelmi házirendnek tartalmaznia kell

- Az épületre vonatkozó tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat.
- A lakók riasztásának, menekülésének lehetséges módozatait.
- A felszerelt tűzvédelmi eszközök használatára vonatkozó előírásokat.

Gondoskodni kell a Tűzvédelmi Házirendben foglaltak megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról. Ezért ezt javasolt a közös helyiségekben (folyosón, lépcsőházban) kifüggeszteni, hogy az abban foglaltakat minél többen megismerhessék, továbbá jó módszer, ha a lakók elolvasás után aláírásukkal igazolják, hogy a benne foglaltakat megismerték.

A katasztrófavédelmi hatóság ellenőrzése során ellenőrzi az irat meglétét, és az iratban foglaltak szakmai helyességét.





## Tűzoltó készülékek

A liftgépházban, valamint az elektromos főelosztó helyiségben kézi tűzoltó készüléket kell készenlétben tartani.

**Jogszámban előírt darabszámú tűzoltó készülék hiánya esetén a kiszabandó bírság: 50.000 Ft/készülék, karbantartás hiánya 30.000 Ft/készülék!**

A tűzoltó-technikai eszközt, készüléket, felszerelést jól láthatóan, könnyen hozzáférhetően a veszélyeztetett hely közelében kell elhelyezni és állandóan használható, üzemképes állapotban tartani.

A tűzoltó készülékeket legalább évente (bizonyos típusnál félévente) szakemberrel ellenőriztetni kell. Ha a tűzoltó készülék előírt időszakos ellenőrzését és/vagy javítását nem hajtották végre, akkor az nem tekinthető üzemképesnek. A tűzoltó készülékeket utánvilágító vagy világító biztonsági jellel kell megjelölni.

## Fali tűzcsap

A száraz és nedves fali tűzcsap hálózat üzemeltetéséhez, megfelelő állapotban tartásához szükséges, hogy:

- a fali tűzcsap hálózat félévente felül legyen vizsgálva szakvizsgálóval rendelkező személlyel,
- a fali tűzcsap szekrényekben található tömlők nyomáspróbáját 5 évenként el kell végezteni. A nyomáspróba idejét a tömlőre festik, a tömlő végétől 2 méteren belül,
- nedves fali tűzcsap szerelvényei (tűzcsap elzáró csonk, tömlő és sugárcső) minden szinten meg kell, hogy legyenek (tömlő és sugárcső).

A tűzcsapok megközelíthetősége mindenkor biztosítva kell, hogy legyen (nem szabad ráccsal lezárni az adott folyosószakaszt, virágot, egyéb tárgyat tenni elé, vagy tárolni előtte).

## **Kiürítési lehetőségek biztosítása**

A középmagas (amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 m és 30 m között van) és a magas (amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja), több lépcsőházzal rendelkező épületben a lépcsőházak között a legfelső szinten, vagy a tetőn közlekedő kapcsolat van kialakítva. Ezek a legfelső szinten, vagy a tetőfelépítményen kerültek kialakításra. Célja, hogy az épületből, a lépcsőházból ne csak a földszinten, hanem a legfelső szinten is lehessen vész esetén menekülni.

Ennek az ajtónak a nyithatóságáról gondosodni kell (pl. mindig nyitva legyen, vagy minden lakó rendelkezzen hozzá kulccsal, vagy a kulcs az ajtó melletti üveges kulcsszekrényben van, stb).

## **Biztonsági és/vagy irányfény világítás üzemképességének biztosítása.**

Magas épületek, illetve a zárt- és középfolysós középmagas épületek kiürítési útvonalain biztonsági világítást és/vagy irányfényeket létesítettek. Ezek a fények áramszünet, illetve egy tűzeset közbeni feszültségmentesítés esetén a jogszabályban előírt ideig kell, hogy működjenek akkumulátorról, biztosítva a közlekedők megvilágítását, az épület biztonságos elhagyását.

Az épület kezelőjének kell biztosítani a biztonsági, illetve irányfény világítás üzemképességét. A villamos táplálású menekülési útirányt jelző biztonsági jelek működőképességét rendszeresen, de legalább havonta próbával ellenőrizni kell, melyről ellenőrzési naplót kell vezetni. A meghibásodott elemeket (akkumulátor, fénycső) haladéktalanul cserélni kell.

## **Az elektromos hálózat és a villámvédelmi rendszer rendszeres időközönként, 9 évente történő felülvizsgálata**

Az elektromos hálózatot és a villámvédelmi rendszert a vonatkozó jogszabály értelmében a tűzveszélyességi osztály figyelembevételével rendszeres időközönként (lakóépületek esetében 9 évente) tűzvédelmi szempontból felül kell vizsgáltatni erre jogosult szakemberrel.

## **Hő- és füstelvezetés üzemképességének biztosítása**

A füstelvezető ablak nyitását középmagas lakóépületben az alsó és a legfelső szintről, míg magas épület esetében valamennyi szintről kell biztosítani. A füstelvezető rendszert is rendszeres időközönként, minden évben felül kell vizsgáltatni, gyakorlati próbáját pedig érdemes sűrűbben tesztelni.

## Lépcsőházak tűzvédelme

### Tarthatunk-e virágot a társasház folyosóján?

A tűzvédelmi előírásokat az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló belügyminiszteri rendelet, rövid nevén az OTSZ tartalmazza. Ezek az előírások a mindennapok során az épület biztonságos használatát hivatottak szolgálni.

A szabályozás egyértelműen kimondja, hogy az építményt, helyiséget csak a használatbavételi, üzemeltetési, működési és telephelyengedélyben megállapított rendeltetéshez tartozó tűzvédelmi követelményeknek megfelelően szabad használni. Így tehát az épületben a közlekedőket, lépcsőházakat nem tárolási célra, hanem közlekedésre szánták, azokat arra is kell használni!

A közlekedők tűzvédelmi szempontból kiemelt szereppel bírnak, hiszen menekülési útvonalaként szolgálnak. Tűz esetén a forró füsttel, esetleg mérgező gázokkal teli lépcsőházban a helyismerettel rendelkező emberek is nehezen tájékozódnak. Ha a menekülési útvonalat leszűkítik az otthagyt tárgyak (babakocsi, kerékpár), az megnehezíti a menekülést és a tűzoltói beavatkozást is.

Az OTSZ rendelkezik a menekülési útvonalak kapcsán is. Kimondja, hogy a tervezés során a szakértők meghatározott minimális szélességet – ennyi feltétlenül kell a biztonságos meneküléshez – leszűkíteni nem lehet! A menekülési útvonalon lévő – de a minimális szélességet hátrányosan nem befolyásoló – terek más célú használatát az illetékes katasztrófavédelmi kirendeltséggel (tűzvédelmi hatóság) kell egyeztetni. Vagyis engedélyükkel például el lehet helyezni ott virágot.

### Védhetjük-e az ajtóra, vagy a lakás előtti közlekedőre szerelt ráccsal a lakást?

Erről az OTSZ úgy rendelkezik, hogy a menekülési útvonalon csak kézzel (is) nyitható ajtókat lehet alkalmazni. Amennyiben a helyiség legalább 50 fő tartózkodására szolgál, követelmény, hogy az ajtó a kiürítés irányába nyíljon. Ez érvényes a tömegtartózkodásra szolgáló helyiségnél is. 300 embernél nagyobb befogadóképességű helyiség esetén elvárás az is, hogy az ajtók kilincs nélküliek, egy mozdulattal nyithatóak és nyitott állapotban önműködően rögzíthetőek legyenek.

A szabályozás kitér a menekülési útvonal ajtóinál elhelyezett függönyökre, szélfogókra. Ezek csak úgy helyezhetők el, hogy széthúzásukkor a kijárat ne szűküljön. A függöny a padló síkját nem érheti el, belső széleit eltérő színű csíkkal kell megjelölni.

A bejárati ajtónkat ráccsal lezárni nem ellentétes a tűzvédelmi előírásokkal, de fontos számolni azzal a ténnyel, hogy tűz során a felszerelt rácsok hátráltatják a beavatkozást, a mentést és a menekülést is.



Az OTSZ szerint rácsokat elhelyezni a közlekedők menekülési útvonalán a területileg illetékes tűzvédelmi hatóság engedélyével lehet. Ha azonban a lezárás tűzvédelmi eszközök megközelítését, a hő- és füstelvezetés működését, vagy annak használatát gátolja, úgy a tűzvédelmi hatóság a kérelmet elutasítja.

**Az OTSZ-ben megfogalmazottak kizárólag az emberi élet védelmét szolgálják, a menekülési útvonalon elhelyezett szekrények, zsákok, bútorok tárolását, raktározását éppen ezért korlátozza. A tűzvédelmi előírások betartásának nem az a célja, hogy sivár közös használatú közlekedők jöjjenek létre, hanem az, hogy az egyes kialakítások mellett a biztonságos menekülés is biztosított legyen.**

**Számos szomorú – halálos áldozatokat követelő – esemény bizonyítja, hogy mennyire fontosak ezek a szabályok, hiszen általuk a megelőzésre helyezhető a hangsúly. A közelmúlt híradásaiból értesülhetünk olyan eseményekről, amelyeknél éppen egy rács, vagy a bejárati ajtó elé elhelyezett éghető anyagok tették lehetetlenné, hogy a kigyulladt lakást elhagyják a benne lévők. Az ilyen és ehhez hasonló helyzetekben ugyanis csökken az esély a mentésre és a menekülésre, ami tragédiához vezet.**

## A lakóépületekre vonatkozó általános szabályok

Lakó- és szállásépületben a főrendeltetéshez alkalomszerűen kapcsolódó tevékenységeken túlmenően „A” és „B” tűzveszélyességi osztályba tartozó tevékenység nem folytatható.

Az épületben, illetőleg helyiségeiben éghető anyagot olyan mennyiségben és módon nem tárolható, azzal olyan tevékenység nem folytatható, továbbá olyan tűzveszélyes cselekmény nem végezhető, amely az épület és helyiségeinek rendeltetészerű használatától eltér, tüzet vagy robbanást okozhat.

A lakásban, üdülőegységben az „A” és „B” tűzveszélyességi osztályba tartozó éghető folyadékból legfeljebb 20 liter, a „C”-„D” tűzveszélyességi osztályba tartozó éghető folyadékból vonatkozó műszaki követelményekben meghatározott, annak hiányában legfeljebb 60 liter mennyiség tárolható.

Propán-bután gázpalack nem alkalmazható, nem tárolható olyan helyiségben vagy - a kétszintes lakásokat tartalmazó egyemeletes lakóépületek kivételével - földszintesnél magasabb építményben, ahol az esetleges gázrobbanás a tartószerkezet összeomlását idézheti elő.

## A lakások használatára vonatkozó általános szabályok

Az épületben, illetőleg helyiségeiben nem szabad éghető anyagot olyan mennyiségben és módon tárolni, illetőleg azzal olyan tevékenységet folytatni, továbbá olyan tűzveszélyes cselekményt végezni, amely az épület, illetőleg helyiségeinek rendeltetésszerű használatától eltér, tüzet vagy robbanást okozhat.

A fokozottan tűz- és robbanásveszélyes, illetve tűz- és robbanásveszélyes anyagokat (pl. PB hajtógázos spray, benzin, hígító stb.) a központi fűtő berendezés vezetékétől és a fűtőtesttől 1 méter távolságon belül nem szabad elhelyezni és tárolni.

Amennyiben a lakás területén éghető folyadékot használnak fel (festés, mázolás, stb.), a felhasználási helynek jól szellőztetettnek kell lennie, ajtók, ablakok nyitásával. Az esetleges gyújtóforrásokat (dohányzás, nyílt láng használata stb.) meg kell szüntetni.

Az építményt és annak valamennyi helyiségét csak az érvényes használatbavételi engedélyben megállapított rendeltetésének megfelelően szabad használni.

A lakás konyhájában üzemeltetett sütő-főző berendezést üzem közben hosszabb ideig felügyelet nélkül hagyni nem szabad, mivel a berendezésen felejtett étel (pl. étolaj, zsír) túlhevülhet, és tüzet okozhat. Amennyiben a sütés, főzés közben az olaj, illetve felhevült zsiradék meggyulladt, ne próbáljuk a tüzet vízzel oltani, mert a szétfröccsenő égő folyadék súlyos sérülést okozhat és a tűz további terjedését idézi elő. Ilyen esetben célszerű az edényt fedővel, tűzálló tárggyal letakarva az égést elfojtani.

Égő gyertyát (pl. karácsonyfán, adventi koszorún, illatosítóban stb.) ne hagyjunk felügyelet nélkül még átmenetileg sem, ezek használatát a tűzveszély miatt lehetőleg kerüljük.

A lakásban üzemelő elektromos berendezéseket, készülékeket (TV, rádió, mosógép, hőszugárzó, vasaló stb.) csak a berendezések kezelési utasításában leírtak betartásával szabad üzemeltetni. Ezen utasítások rendszerint tűzvédelmi előírásokat is tartalmaznak. A kávéfőző, vasaló, kenyérpíró, vagy egyéb üzemszerűen hőt termelő készülék alá nem éghető anyagú alátétet (pl. kerámia lap) kell helyezni.

A világító berendezés (állólámpa, asztali lámpa stb.) úgy kell elhelyezni és rögzíteni, hogy az a környezetére tűzveszélyt ne jelentsen (éghető anyagok ne érjenek hozzá a lámpatesthez illetve az izzóhoz). Elektromos fűtőtestet közvetlenül a fali konnektorba csatlakoztassuk, ne használjunk hosszabbítót. A kopott, repedezett, megtört szigetelésű vezeték baleset- és tűzveszélyes. Hőszugárzót ne használjunk ruhák és egyéb éghető anyagok szárítására.

Az elektromos készülékek szakszerű javításáról gondoskodjunk, a biztosítékokat, kismegszakítókat túlbiztosítani, „patkolni” szigorúan TILOS!

## TŰZVÉDELMI BÍRSÁGÖSSZEGEK

KIVONAT A JOGSZABÁLYBÓL (NEM SZEREPEL BENNE AZ ÖSSZES TÉTEL)

	<b>Tűzvédelmi szabálytalanság</b>	<b>Tűzvédelmi bírság legkisebb mértéke /Ft/</b>	<b>Tűzvédelmi bírság legnagyobb mértéke /Ft/</b>
1.	Tűzvédelmi előírás megszegése, ha az tüzet idézett elő	100 000	1 000 000
2.	Tűzvédelmi szabály megszegése, ha az tüzet idézett elő és az oltási tevékenységben a tűzoltóság beavatkozása is szükséges	200 000	3 000 000
3.	Tűzvédelmi szabály megszegése, ha azzal közvetlen tűz vagy robbanásveszélyt idéztek elő	100 000	1 000 000
4.	Menekülésre számításba vett kijárat, vészkiárat leszűkítése, oly módon, hogy a kiürítéshez szükséges átbocsátóképesség nem biztosított	30 000/kijárat	45 000/kijárat
5.	Tömegtartózkodásra szolgáló létesítmény esetén a menekülésre számításba vett kijárat, vészkiárat leszűkítése oly módon, hogy a kiürítéshez szükséges átbocsátóképesség nem biztosított	60 000/kijárat	90 000/kijárat
6.	Menekülésre számításba vett kijárat, vészkiárat lezárása, leszűkítése oly módon, hogy a menekülő számára az nem szüntethető meg azonnal	200 000/kijárat	300 000/kijárat
7.	Tömegtartózkodásra szolgáló létesítmény esetén a menekülésre számításba vett kijárat, vészkiárat lezárása, leszűkítése oly módon, hogy a menekülő számára az nem szüntethető meg azonnal	300 000/kijárat	400 000/kijárat
8.	Kiürítésre figyelembe vett közlekedőn, folyosón éghető anyagok, tárgyak elhelyezése a tűzvédelmi hatóság engedélye nélkül	60 000/közlekedő	100 000/közlekedő
9.	Az I. fokú tűzvédelmi hatósággal történt egyeztetés nélkül a kiürítésre figyelembe vett közlekedőn, folyosón éghető installációk, dekorációk, szőnyegek, falikárpitok, továbbá egyéb éghető anyagoknak az elhelyezéssel érintett fal- vagy a padló felületének 30%-ánál nagyobb mértékű részét borító elhelyezése	100 000	1 000 000
10.	A kiürítési számítással igazolt/igazolható létszám túllépése	100 000	3 000 000
11.	Jogsabály, vagy hatóság által előírt, a tűz- vagy füstszakasz határon beépített tűz- vagy füstgátló műszaki megoldás megszüntetése, eltávolítása, működésének akadályoztatása	60 000	200 000
12.	Ha a létesítési eljárás során jóváhagyott tűzoltási felvonulási út, terület maradéktalanul nem biztosított	50 000	1 000 000