

Tiszolczy Balázs Gergely

tiszolczy.balazs@gmail.com

TÁRSASHÁZAK TŰZVÉDELME

Absztrakt

Minden társasházra, illetve az ott lakókra igaz, hogy kötelesek az általános érvényű tűzvédelmi használati szabályokat betartani. Jelen írás célja ezen szabályok és előírások összefoglalása, hiszen a közelmúlt tüzesetei rámutattak arra, hogy a rendkívül sokrétű tájékoztatás ellenére még mindig vannak néhányan, akik nincsenek teljes mértékben tisztában azzal, milyen kötelezettségeik is vannak a saját, vagy a kezelésük alatt álló ingatlan tűzvédelmével kapcsolatban.

It is valued for all blocks of freehold flats and their dwellers that they have to observe the general rules of creating fire protection and its use. This script aims to summarize these rules and instructions as the fires of the near past have shown that in spite of extremely multiple information, there are still some people who are not completely aware of their obligations in concern with the fire protection of their own real estates or those they are responsible for.

Kulcsszavak: *Társasházak, tűzvédelem, megelőzés, jogszabályok ~ block of freehold flats, fire protection, prevention, laws*

BEVEZETŐ

Otthonunk biztonsága mindannyiunk számára fontos. Ha ingatlanunkkal kapcsolatban a biztonságot emlegetjük, a legtöbb embernek a vagyónvédelem, a betörés - megelőzés jut eszébe. Azonban értékeinket nem csak betöréstől kell féltelnünk, egy esetleges tüzesetnél a bekövetkező kár annál nagyságrendekkel nagyobb is lehet. A szakemberek körében a téma állandóan napirenden van, az éppen aktuális paneltűz – esetnek köszönhetően. Ám ennek ellenére mi ne essünk abba a hibába, hogy a problémát pusztán az ipari technológiával készített lakóházaknak (és lakóinak!) tulajdonítjuk, hiszen bármelyikünk ingatlanát fenyegethetik hasonló veszélyek, ha nem tartjuk be a tűzvédelmi létesítési és használati szabályokat. A társasházakban élők felelőssége nagyobb, mint a családi házak tulajdonosaié, hiszen itt egyetlen hiba is véletlen emberektársaink életét veszélyezteti. A társasházak megelőző tűzvédelme tehát közösségi érdek, amelyből minden egyénnek egyenlő részt kell vállalnia.

Sok új dolgot a témában nehéz lenne találni és mondani, hiszen a tűzvédelem szakemberei számtalanszor felhívták már a figyelmet a biztonságunkat fenyegető problémákra. Ennek ellenére úgy érzem, - és napjaink tüzeseteinek tanulsága is ezt támasztja alá – nem ismételhjük el az alapvető szabályokat elégszer, minden résztvevőnek tisztában kell lennie a megelőzéssel kapcsolatos feladataival, hiszen mint említettem, ez egyéni felelősség, de közös érdek, mindannyiunk biztonságát szolgálja. Jelen írásban az épületszerkezeti, épületgépészeti konstrukciós hibákkal, hiányosságokkal nem foglalkozom, igyekeztem azonban összegyűjteni, összefoglalni azokat a legfontosabb ismereteket, amelyekkel mi, társasházban élők is aránylag egyszerűen hozzá tudunk járulni lakóhelyünk megóvásához.

1. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR, KÖTELEZETTSÉGEK

A tűzmelegelőzéssel kapcsolatos kötelezettségeinket, pontosan úgy, ahogy mindennapi életünk egyéb területeit is, jogszabályok, előírások foglalják keretbe. Am én személy szerint úgy érzem, hogy ezen rendelkezések nem elég széles körben ismertek, és talán éppen ez az egyik oka, hogy betartásukkal kapcsolatban oly sok hiányosságot találnak a tűzoltóság ellenőrzéseket végző szakemberei.

Ezek közül álljanak most itt a legfontosabb tudnivalók.

1.1 Az épület kezelőjének tűzvédelemmel kapcsolatos feladatai

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (Továbbiakban: OTSZ) [1] értelmében:

A kétszintesnél magasabb és tíznél több lakást (üdülőegységet) magában foglaló lakóegységnél (üdülőegységnél) az épület tulajdonosa, kezelője, közös képviselője, (továbbiakban: kezelő) 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.

Sok helyen találkozhatunk ugyan valamilyen formában tűzvédelmi utasítással, de ezek nagy része elavult, jórészt csak a közös helyiségekben (közlekedő, lépcsőház) kiragasztott megsárgult, olvashatatlan papírdarabok nyújtanak valamiféle tájékoztatást számunkra. A társasház kezelőjének feladata többek között az is, (a szabályozás megalkotása mellett) hogy a tűzvédelmet érintő jogszabályok változását nyomon kövesse, és megfelelően adoptálja azt a felügyelete alatt álló ingatlanra. Nem elég elkészíteni, a változásokat dokumentálni, gondoskodni is kell róla, hogy a lakók a rájuk vonatkozó mértékben megismerjék azokat. Ez általában problémát szokott jelenteni, de a tudnivalók kihirdetésére megfelelő időpont lehet akár az éppen esedékes lakógyűlés ideje, de sok helyütt az is bevett szokás, hogy a szabályzatot az érintettek kivonatolt formában megkapják, és annak tudomásul vételét aláírásukkal igazolják. Ezen aláírás igazolja egy esetleges hatósági ellenőrzés során, hogy a kezelő és a tulajdonosok ennek a jogszabályi kötelezettségüknek eleget tettek.

Mindezek mellett fontosabb kezelői kötelezettségek lehetnek még a teljesség igénye nélkül:

- az épület tűzvédelmi helyzetének folyamatos nyomon követése, a lakótársak (tulajdonosok) figyelmének felhívása az esetleges szabálytalanságokra, és javaslattétel a megszüntetés módjára;
- a jogszabályban előírt felülvizsgálatok közös használatú helyiségekben történő elvégeztetésére, az épületszerkezeti, ill. épületgépészeti felújítások során betartandó tűzvédelmi követelmények érvényesítése. (Ezekről bővebben a továbbiakban még szót ejtünk.)

- az ingatlanban a tűzvédelem helyzetét befolyásoló tényezők bejelentése a hivatásos önkormányzati tűzoltóságnak;
- az alkalmoszerű tűzveszélyes tevékenység engedélyezése írásban, stb.

1.2 A lakók tűzvédelmi kötelezettségei

A Tűzvédelmi Törvény (Továbbiakban: TvT.) [2] 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 tűzmegelezési szabályokat;
- gondoskodniuk kell az előzőekben említett eszközök (különös tekintettel a gázfogyasztó és elektromos berendezésekre, ill. az elektromos hálózatra) tűzvédelmi szempontú felülvizsgálatáról;
- meg kell ismerniük a tüzesetek és a műszaki mentést igénylő balesetek, káresetek jelzésével, továbbá a tűz oltásával és a műszaki mentéssel kapcsolatos kötelezettségeiket;
- kötelesek gondoskodni arról, hogy a nevelésük, felügyeletük alatt álló személyek is megszerezzék az első pontban felsorolt tűzvédelmi ismereteket és tevékenységük során ne okozzanak tüzet vagy közvetlen tűzveszélyt;
- be kell tartaniuk a tűzjelzéssel kapcsolatos kötelezettségeiket.

2. TÁRSASHÁZAK FŐ TŰZVÉDELMI PROBLÉMÁI

Ebben a fejezetben a társasházakban felmerülő főbb tűzvédelmi problémákkal foglalkozom. Teszem mindezt a teljesség igénye nélkül, a téma teljes körű taglalására e cikk keretein belül sajnos nincsen lehetőség. Az itt tárgyaltakhoz az elvégzett, és különböző fórumokon közzétett hatósági ellenőrzéseken feltárt hiányosságok nagyon jó alapot szolgáltak.

2.1 Az elektromos hálózat hibái, és a fogyasztó berendezések szabálytalan üzemeltetése

A tűzvizsgálati jegyzőkönyvek az elektromos berendezések, fogyasztói készülékek körüli gondokat, hiányosságokat jelölik meg elsődlegesen, mint a lakástűzek fő okozóját. Ennek egyik oka, (számos más mellett természetesen) hogy a régi építésű társasházak létesítési terveiben (és nem csak a panelépületeknél), még nem számoltak az ingatlanok mai megnövekedett energiaigényével, és az alkalmazott vezeték, ill. szigetelés típusok is hagytak kívánni valót maguk után. A jelenleg korszerű, elektromos energiával működtetett berendezések lényegesen jobban megterhelik a hálózatot, főleg, ha ezen berendezéseket egyszerre működtetik. Az elektromos rendszer korszerűsítésével, illetve a használat differenciáltságával nagyszámban megelőzhetőek lennének a rendszer meghibásodásával kapcsolatos tüzesetek. (A túlterhelés zárlathoz, illetve felmelegedéshez vezethet, ami tüzet okozhat.) Főleg olyan ingatlanokban általános probléma ez, ahol az elektromos hálózat alumínium vezetékkel van szerelve, ugyanis ennek a vezetéktípusnak a keresztmetszete a túlterhelés következtében fellépő hő miatt csökken, először elvékonyodik, majd elszakad, „elég”. Maga a folyamat általunk közvetlenül nem észrevehető, csak abban a stádiumban, amikor már a kötődobozok, vagy a dugaszoló aljzatok is sérülnek. Szintén gyakori, hogy esztétikai megfontolásból a tapéta mögé rejtik a fali kötődobozokat, (aminek anyaga szintén éghető!) és ebből kifolyólag még nagyobb tűzkockázatot hordoz magában. A hálózat esetleges felújításakor ügyelni kell rá, hogy az alumínium és rézkábelek közvetlenül ne

legyenek összekötve egymással, a két anyag egymásra hatása (galvánelem!) következtében instabillá válik a kötés, nő az ellenállás, ami szintén a vezeték melegezését okozhatja. Ezt a problémát egy semleges fémből (általában valamilyen ötvözet) készült kötőelem segítségével hidalhatjuk át.

A másik kategória a tüzek keletkezési okainak feltárásánál, az elektromos berendezések üzemeltetéséből adódó emberi mulasztások. Lakóként ügyelnünk kell arra, hogy a villamos berendezésektől közvetlen környezetében ne tároljunk olyan éghető anyagot, ami a berendezés meghibásodása következtében tüzet okozhatna. Ha kenyérpíritót, a kávéfőzőt és az elektromos főzőlapot használunk, alájuk mindig tegyünk hő ill. tűzálló alátétet.

Ne használjuk tovább hibás szigetelésű, sérült berendezésünket, hiszen a hibás szerkezet üzemeltetésével egy esetleges tüzesetet, áramütéses balesetet kockáztatunk. A házi jellegű hibaelhárításokat, ha nem vagyunk hozzáértők, mindig bízzuk szakemberre.

A lakás elhagyásakor, illetve lefekvés előtt győződjünk meg arról, hogy az elektromos illetve gázüzemű berendezéseket a szükséges mértékben üzemben kívül helyeztük-e. Az elektromos berendezések lezárására jó megoldás lehet egy központi (tűzvédelmi) főkapcsoló elhelyezése, ami a hűtő és esetleg a riasztó kivételével az összes elektromos berendezést leválasztja a hálózatról. Használata indokolt lehet, főleg ha huzamosabb ideig magára hagyjuk lakásunkat.

2.2 Az anyagtárolás nem megfelelőségéből származó problémák

Az építményt, építményrészt (helyiséget, tűzszakaszt), a vegyes rendeltetésű épületet csak a használatbavételi (üzemeltetési, működési, telephely) engedélyben megállapított rendeltetésnek megfelelően szabad használni. A közös használatú folyosókon, lépcsőkön, közlekedőkön, szemétdobókban történő szabálytalan anyagtárolás egy esetleges menekülést rendkívül megnehezítene, másrészt nagymértékben elősegíti a tűz terjedését az ingatlanok között. (Nagyméretű bútordarabok, berendezési tárgyak, lépcsőkön, lépcsőfordulóknak dísznövények, stb.) Ezért a közös használatú területek (pl. kapubejárat, lépcsőház, átjáró stb.) még ideiglenes jelleggel sem használhatók anyagtárolásra. A közlekedési és menekülési utakat állandóan szabadon és tisztán kell tartani, eltorlaszolásuk, szűkítésük átmeneti jelleggel sem megengedett.

A legnagyobb problémát az alagsorban kialakított közös, vagy egyéni használatú tároló helyiségek túlszűfolttsága jelenti. Itt gyakran szabálytalan tárolási körülmények között olyan mennyiségű éghető anyagot halmoznak fel, hogy az oltás szinte lehetetlenné válik, és az itt képződő égéstermékek az egész lépcsőházban veszélyeztetik a benn tartózkodók menekülését, menekítését.

Az OTSZ lakó és szállásépületekre vonatkozó szabályozása a tárolással kapcsolatban következő előírásokat tartalmazza:

- 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 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 olyan építményben, ahol az esetleges gázrobbanás a tartószerkezet összeomlását idézheti elő (panelszerkezet, stb.).

- Egy helyiségben az „A” és „B” tűzveszélyességi osztályba tartozó különböző halmazállapotú anyagok vagy a „C” és „D” tűzveszélyességi osztályba tartozó anyagokkal együtt - amennyiben vonatkozó műszaki követelmények ettől eltérően nem rendelkeznek - nem tárolhatók.
- Tetőtérben és talajszint alatti helyiségben „A” és „B” tűzveszélyességi osztályba tartozó anyagot tárolni nem szabad.
- Az épület tetőterében, padlásán éghető anyagot csak úgy és olyan mennyiségben szabad elhelyezni, hogy azok a tetőszerkezet, valamint a kémény megközelítését ne akadályozzák, szükség esetén eltávolíthatók legyenek a tetőszerkezet éghető anyagú elemeitől és a kéménytől legalább 1 méter távolságra helyezkedjenek el.

A tárolás módjának meghatározásakor figyelembe kell vennünk az anyagok esetleges egymásra hatásából származó következményeket is, illetve a tárolási eszközt az anyag tulajdonságaival összhangban célszerű kiválasztani.

Érdemes az ingatlanon kívülre elhelyezni egy olyan tároló rekeszt, amibe a szórólapok, reklámanyagok gyűjthetők, hogy lépcsőházon belülrre kerülve ne növeljék a helyiség tűzterhelését.

2.3 Elzárások, rácsok

Gyakran találkozunk a lakók biztonságérzetét növelni hivatott vagyonvédelmi lezárásokkal, rácsokkal. Ezek beépítése előtt érdemes kikérni a hivatásos önkormányzati tűzoltóság szakembereinek véleményét, akik megállapítják, a rács felhelyezése nem ütközik – e valamilyen tűzvédelmi szabályba. Alkalmazása egyedi lakásbejárati ajtóknál általában megengedett, létesítésének engedélyezésénél azonban kizáró tényezők a következők:

- tűzvédelmi berendezések hozzáférését akadályozza (hő és füstelvezető kezelője, tűzcsap, stb.)
- villamos berendezés kapcsolója, vagy gázlezáró található a lezárni kívánt szakaszban
- a közlekedő szélességét a szerkezet beépítése leszűkíti, csökken a szakasz átbocsátó képessége
- a lakótársak nem járultak hozzá az adott folyosószakasz lezárásához
- menekülő utat zár el, tűzoltósági beavatkozást akadályoz, stb. [3]

Legnagyobb a gond akkor, ha a lezárt folyosószakaszon keletkezik a tűz, mert a közlekedő gyorsan füsttel telítődhet (az ajtók nem megfelelő tűzvédelmi paraméterei miatt), emiatt már a rács kinyitása is problémát okozhat, (ezen kívül a szerkezet a hő hatására átmelegedhet, eldeformálódhat!) amin tovább ront a lakók felfokozott idegállapota, vagy egy esetlegesen kialakuló pánikhelyzet. A menekülés korlátozásán túl a tűzoltók beavatkozását is késleltetik, mivel ilyenkor a rácsot le kell vágniuk, hogy a tűzoltáshoz hozzá tudjanak kezdeni. [4]

Egyes épületekben lehetőség van menekülésre a tető irányába, illetve átjárón keresztül a szomszédos lépcsőház(ak)ba. Erre szükség is lehet azokban az esetekben, ha a tűz kiterjedése olyan, hogy a lefelé történő menekülést akadályozza. Ezzel kapcsolatban hasonló a probléma, ugyanis vagyonvédelmi szempontból, illetve az idegenek távoltartása végett a lakók, vagy a társasház kezelője ezeket a menekülési lehetőségeket lezárja. Ez általában elfogadott abban az esetben, ha minden lakó rendelkezik a lezárás feloldásához szükséges kulccsal, de kicsi az esélye, hogy menekülés során ezt magánál tartja, és szintén gondot okozhat egy esetlegesen ott tartózkodó idegen személy (vendég, stb.) aki egyáltalán nem rendelkezik a nyitáshoz szükséges eszközzel. Ilyen esetekben érdemes meggondolni egy olyan zárszerkezet kiépítését, amely tűz esetén automatikusan szabaddá teszi az érintett közlekedési utakat. (Pl. tűzjelző jelére) Természetesen vagyonvédelmi szempontból gondolni kell ennek a rendszernek a szabotálhatóságára is, és a vele való visszaélés veszélyeire.

Ezen a ponton fontos még megemlíteni az ingatlan előtti tűzoltási, felvonulási utak hozzáférhetőségének biztosítását. Sok esetben a ház előtt szabálytalanul parkoló autók eltorlaszolják a kültéri tűzcsapokat, és hozzáférhetetlenné teszik a tűzoltási felvonulási területeket. A tűzcsapok és a felvonulási területek közvetlen körzetét szabadon kell hagyni, a parkolási tilalmat táblával, vagy útburkolati festéssel jelezni kell. Ellenkező esetben a tűzoltás hatékonysága nagymértékben csökken, ennek okán a kikerkező tűzoltók akár a gépjárművekben történő károkozást is szükségszerűnek ítélik az oltás hatékonysága érdekében. Ha így történik, a szabályszegő az Őt ért kárért semmilyen kártérítési igénnyel nem léphet fel.

A társasház kezelőjének napi (rendszeres) feladata, hogy meggyőződjön a tűzoltási felvonulási területek hozzáférhetőségéről, de lakóként is mindenképpen jelezzük az illetékesek felé, ha ilyet tapasztalunk. Ne felejtjük el, hogy a kellő odafigyelés hiányában saját ingatlanunk biztonságát veszélyeztetjük.

3. TŰZVÉDELMI SZEMPONTÚ FELÜLVIZSGÁLATOK

3.1 Az elektromos hálózat és a villámvédelmi rendszer felülvizsgálata

A lakóépületek az OTSZ rendelkezései alapján a „D”, mérsékelt tűzveszélyes tűzveszélyességi osztályba tartoznak. Ezért mint ilyenek, az elektromos és villámvédelmi rendszer tűzvédelmi szempontú felülvizsgálata kilenc évente esedékes. Sajnos kevés helyen tapasztalható, hogy a tulajdonosok saját ingatlanukon belül eleget tesznek ennek a kötelezettségnek, (hasonlóképpen az érintésvédelem hatékonyságát ellenőrző vizsgálatokhoz) de a közös használatú helyiségekben már valamivel jobb az arány. (Az erről való gondoskodás a társasház kezelőjének feladata.) Fontos tudnivaló, hogy a felülvizsgálatot csak szakképzett (megfelelő végzettséggel rendelkező) személy végezheti, aki köteles annak megfelelőségéről írásban nyilatkozni. Ezt a jegyzőkönyvet a következő felülvizsgálat ideig meg kell őrizni, meglétét a tűzoltóság kérheti egy esetleges ellenőrzés során, illetve tüzesetből eredő kár esetén a biztosító szakemberei is igényt tarthatnak rá.

A jegyzőkönyvben feltárt hibák kijavításáról és annak dokumentálásáról a lakás tulajdonosának a lehető legrövidebb időn belül gondoskodni kell.

3.2 A fali tűzcsaphálózat felülvizsgálata

Az alkalmazott fali tűzcsaphálózat kialakítását tekintve lehet nedves, vagy száraz rendszerű. Régebbi építésű középmagas, vagy magas épületekben jellemzően száraz felszálló vezeték került kiépítésre. Ezt a fajta vezetéket a lakók oltásra nem tudják használni, az a kikerkező tűzoltóság gépjárművéről kerül megtáplálásra az alsó szinten elhelyezett csatlakozó csonkon keresztül.

A szakszerű használatához szükséges, hogy a működtető szerelvények minden épületszinten biztosítva legyenek, illetve hozzáférhetőségüket semmi ne gátolja. Gyakori tapasztalat, hogy ellopják őket, pótlásuk költségessége miatt sok helyen egyáltalán nincs, vagy ahol mégis van, ott a szerelvényeszekrényt lakattal lezárják, ami megnehezíti a kikerkező tűzoltók munkáját. Új építésű ingatlanokba már kizárólag nedves tűzcsaphálózatot létesítenek.

A nedves rendszerű tűzcsaphálózat a szárazzal ellentétben állandóan nyomás alatt van, a tűzcsapszekrény tömlőt is tartalmaz, amit a lakók is használatba vehetnek egy esetleges tűz oltásához. Ellenőrzésük félévente történik, amit OKF regisztrációval rendelkező szakcég (vagy személy) végezhet. A nyomáspróba 5 évente esedékes. A felülvizsgálatok megrendelése illetve annak elvégzésére való jogosultság ellenőrzése szintén a kezelő feladata.

3.3 Tűzoltó készülékek

Az OTSZ nem írja elő kötelezettségként a lakásokban a kézi tűzoltó készülék készenlétben tartását, de aki ennek ellenére mégis a beszerzés mellett dönt, helyesen jár el. Ám ezen készülék a biztonságot csak úgy szolgálja, ha megfelelően karban van tartva, és használatra alkalmas. Tehát ha már ilyen vásároltunk, ne felejtünk el gondoskodni annak időszakos felülvizsgálatáról. Jelenleg kétféle előírás szerint gyártott kézi tűzoltó készülék van használatban hazánkban. A „régebbi típusú” (MSZ 1040 szabvány előírásainak megfelelő) készülék ellenőrzési ciklusideje fél év, míg az MSZ EN 3 szerint készületek felülvizsgálata évente esedékes. (Ma már csak ilyen típusú készüléket tudunk vásárolni.) Ha felhasználóként a készüléken bármilyen szemmel látható hiányosságot, sérülést, korróziót, stb. tapasztalunk, vagy kétségünk van annak működőképességével kapcsolatban, mielőbb gondoskodjunk cseréjéről. Szintén fontos szabály még, hogy minden használat után töltsük újra a készüléket, anélkül lehetőleg ne tartsuk tovább készenlétben. A lakásokra vonatkozó előírás nem vonatkozik egyes, közös használatú helyiségekre, ahol bizonyos feltételek teljesülés mellett kötelező a megfelelő típusú készülék alkalmazása (Pl. kazánház, gázfogadó, liftgépház, stb.) Ezek működési sajátosságait, használati szabályait a lakótársakkal meg kell ismertetni az előzőekben már említett oktatás keretében.

3.4 Hő és füstelvezetés

Egy esetleges lakástűz esetén nagyon fontos, hogy a közlekedőkre jutó füstmennyiség hatékonyan eltávozhasson a szabadba, mert a látási viszonyok nagymértékű csökkenése, illetve a mérgező füstgázok megakadályozzák a hatékony kiürítést. Ezt a célt szolgálják a társasházakban létesített hő – és füstelvezető berendezések. Ezeknek kiviteli megoldása többféle lehet. Alacsonyabb lakóépületek esetén általában kézzel nyitható ablakokat alkalmaznak, míg középmagas, vagy magas épületeknél a füstelvezetés a felső szinten elhelyezett ablak segítségével történik. Kivitelről függetlenül, a füstelvezető ablakok nyitásának biztosítása rendkívül fontos, mert tűz esetén a füst a kürtőhatás következtében ezzel a módszerrel viszonylag gyorsan eltávolítható, így az épület biztonságos elhagyása kellő mértékben megoldható.

A füstelvezetők nyitása, távműködtetése történhet mechanikusan, acélhuzal segítségével, vagy elektromos módon. A ritka használat miatt az acélhuzal berozsdásodik, a mechanikák elpiszkolódnak, megszorulnak, így a rendszer működésképtelenné válik, az elektromos megoldásnál pedig a nyomógombot, a nyitó elektromágnezt egyszerűen leszerelik. A rendszeres karbantartás megelőzheti ezen problémák kialakulását. Sok épületben tapasztalható még, hogy a füstelvezető ablakot egyszerűen becsavarozzák, hogy az ne nyíljon ki huzat esetén. A füstelvezető rendszert is adott időközönként felül kell vizsgálatni, néhány alkalmazott típus a felülvizsgálati időponttól eltérően gyakoribb ellenőrzést is igényelhet. [5] Azokban az épületekben, ahol füstmentes lépcsőház került kialakításra, az ajtókat automatikus csukószerkezettel szerelték. A szerkezetet folyamatos karbantartással működőképes állapotban kell tartani, egy esetleges meghibásodás esetén azonnal intézkedni kell a hiba elhárításáról.

4. ÉPÍTKEZÉS, FELÚJÍTÁS

Fontos, hogy a tűzbiztonságot maximálisan szem előtt tartsuk akkor is, ha lakóépületünkben felújítás, vagy átalakítás történik.

Az évről - évre növekvő energiaárak, és a tüzelőanyagok gyenge minősége miatt előtérbe került az épületek homlokzatának hőszigetelő – rendszerrel történő ellátása.

A TvT. a tűzbiztonság érdekében előírja, hogy beépíteni csak megfelelőségi igazolással rendelkező építési terméket szabad.

Ha a kivitelezés során nem megfelelő tűzvédelmi tulajdonságokkal rendelkező anyagot alkalmaznak, az képes akár az épület teljes homlokzatára kiterjedő tüzet okozni. (Ez azonban nem minden esetben igaz, nagyban függ a körülményektől és az alkalmazott termék paramétereitől!)

A homlokzat égése során legrosszabb esetben lehetetlenné válhat a tűzoltóság magasból mentő szereinek alkalmazása és ezekkel történő személymentés. [6]

Erre különösen oda kell figyelni, mert ma a piacon megtalálható hőszigetelő anyagok egy jelentős része nem elégíti ki az alkalmazásához szükséges tűzvédelmi követelményeket, ezért bármilyen típusú és márkájú terméket vásárlunk, mindig győződjünk meg annak biztonságosságáról úgy, hogy a forgalmazótól elkérjük a megfelelőséget igazolásához szükséges összes dokumentumot.

Az OTSZ szigorú követelményeket állít a kiürítésre számításba vett közlekedőkkel (lépcsőházakkal) kapcsolatban, ezekre a helyekre beépíteni csak nem éghető anyagú burkolatokat szabad. A falon kívül szerelt műanyag kábelcsatornákból égésük során olyan mérgező anyagok szabadulhatnak fel, amelyeknek már kis mértékű szervezetbe történő jutása esetén is komoly egészségügyi problémák merülhetnek fel.

A lakók a különböző átalakítások során, pl. lakásajtók biztonságosabbra történő cseréje során többnyire figyelmen kívül hagyják a tűzvédelmi követelményeket, és nem megfelelő éghetőségi, illetve tűzállósági határértékű nyílászárót építenek be. Ez azzal a veszéllyel jár, hogy egy esetleges tüzeset során a lakásból könnyen kijuthat a tűz – ezzel akadályozva az épületben tartózkodók menekülését – illetve a tűz bejut a lakásba, ezáltal az ott lévőket, azok anyagi javait veszélyezteti, valamint elősegíti a továbbterjedést.[7]

5. HOGYAN TEHETJÜK BIZTONSÁGOSABBÁ INGATLANUNKAT?

Az első és legfontosabb, hogy maximálisan betartjuk ezen írásban taglalt létesítési és használati szabályokat, de alkalmazhatunk különböző technikai jellegű eszközöket (a már említett kézi tűzoltó készüléken túl) is, amelyek elsősorban nem a prevenciót, hanem a tűz korai jelzését segítik elő. (Hő és füstérzékelők, stb.) Ezeknek a piacon számtalan fajtája és típusa fellelhető, a költségesebb beépített tűzjelzők mellett mára megjelentek az aránylag kis költségráfordítással beszerezhető, elemes kivitelű érzékelők is. Mielőtt vásárlásra szánjuk el magunkat, ebben a kérdésben is érdemes kikérni egy szakember véleményét, hiszen ezen érzékelők érzékelési elvei és felhasználási területei különbözőek, a körültekintő kiválasztással elérhetjük, hogy az alkalmazott készülék megbízhatóan és korán jelezzen egy esetleges tüzet, és a minimumra csökkentse a téves riasztások lehetőségét.

Valójában nagyon sok mindentről lehetne még szót ejteni a társasházak tűzvédelmével kapcsolatban. A terjedelem nem teszi lehetővé, hogy szóljunk például a dohányzás, a konyhák kialakításával, a barkácsgépek használatával, a gázüzemű berendezések üzemeltetésével járó tűzvédelmi problémákról. A jövőben talál lesz mód bepótolni ezen hiányosságokat a folyóirat keretein belül, de addig is, ha a hírekben személyi sérüléssel járó, esetleg emberéletet követelő tüzesetről hallunk, ne feledkezzünk meg annak tanulságairól másnapra, azt gondolván, hogy velünk ez nem történhet meg. Megtörténhet, és ha csak egy kicsi bizonytalanság is van bennünk otthonunk biztonságával kapcsolatban, nem győzöm eléggé hangoztatni, kérjünk tanácsot szakembertől, biztosan szívesen áll majd rendelkezésünkre, hiszen Ő is tudja, hogy senki sem szeretné saját ingatlanát viszontlátni a hírekben.

Felhasznált irodalom

- [1] 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- [2] 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról
- [3] Fővárosi Tűzoltóparancsnokság tájékoztatója, 2004. június 22, www.tuzoltosagbp.hu
- [4] Bakaiy Mónika: Paneles lakóépületek tűzvédelme. Tudományos Diákköri Dolgozat, Budapest, 2009.
- [5] <http://www.tuzinfo.hu/?oldal=kezelofeladatai>. Letöltés ideje: 2009.12.15
- [6] Sajtótájékoztató az Önkormányzati és Területfejlesztési Miniszternek az iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatására kiírt 2007. évi pályázata tűzvédelmet érintő követelményeiről
- [7] A panelépületek tűzvédelmi problémái és azok lehetséges megoldásai. Önkormányzati Tájékoztató, Az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium folyóirata, (2007/9.) XVII. évfolyam 9. szám, 26 – 27.