

建立冷却水塔系统管理与维护团队

管理您所居住的建筑物的冷却水塔，需要一支可共同确保遵循纽约市冷却水塔法规（《纽约市法规》(Rules of the City of New York) 第 24 卷第 8 章）的团队。实施此类法规是为了防止滋生军团杆菌，吸入这种细菌会导致军团症，这是一种严重的肺炎，有时甚至有致命危险。有关冷却水塔登记和维护要求的更多详细信息，请访问 www1.nyc.gov/site/doh/business/permits-and-licenses/cooling-towers.page。

您的冷却水塔的管理与维护团队中应包括擅长满足法律要求的所有人员。根据法规要求，至少需包含下述团队成员：

- **业主：**在任何建筑物中具有合法或公平权益的个人或法人实体
- **资格人员：**水质管理、规划和运营方面的专家。此类人员可包括纽约州持照专业工程师、通过认证的工业卫生师、通过认证的用水技师或通过认证且拥有两年水质管理经验的环境顾问
- **负责人：**能够执行日常监控、维护和操作任务的人员，包括必要时向资格人员报告任何不寻常的系统状况
- **生物杀灭技师：**已通过纽约州认证的商用杀菌剂投放人员或技师（持 7G 执照）
- **实验室：**通过纽约州卫生署环境实验室批准计划 (Environmental Laboratory Approval Program, ELAP) 认证、用来执行军团杆菌培养试验的实验室

除建筑物现有工作人员外，下述类别的供应商也可以担任此类角色：

- **顾问：**可提供水质管理、机械系统或其它冷却水塔相关服务领域专业知识的个人或公司
- **维护公司：**为冷却水塔系统提供清洁、消毒或机械维护的公司
- **管理公司：**为建筑物（包括其冷却水塔系统）提供日常监督与管理服务的公司

持续跟踪您的团队及其职责：填写矩阵表

作为建筑物的业主，您需要由适合的人员团队来妥善地管理、维护和操作建筑物的冷却水塔系统。以下“**职责与资源检查清单**”（或称“**矩阵表**”）可帮助您确定冷却水塔团队成员并跟踪其职责。此矩阵表的构成包括任务、团队成员和人力资源。对于每项任务，您应该要在至少一个**人力资源**列中填入一个 X。完成某些任务可能需要多个人力资源。您可能需要一位“**资格人员**”来评估您的建筑物，并制定一套维护方案和计划 (Maintenance Program and Plan, MPP)。此人必须与您一起确定维护冷却水塔系统所需的人力资源并完成矩阵表。

为确定合适的资格人员，您应该审查此候选人准备的其它 MPP（或类似文件），以确保：

- 检查清单中的所有任务或职责都已落实到 MPP 特定的团队成员
- MPP 详细描述了遵守一切法规所需的程序
- 计划包括系统特定的表格、检查清单、条件和纠正措施

现有维护方案和计划审查

若贵机构已有一套 MPP，则可以利用检查清单来审查计划的完整性和质量。您的 MPP 应对所有检查清单项目予以解决。若检查清单中尚有未分配给团队成员的任务或职责，则您的 MPP 并不完整。您应该尽快与方案制定者商讨方案修改事宜。

寻找和选择供应商

完成了概括团队和职责的矩阵表后，您将需要签约外部供应商来履行法规要求的一些任务或职责。此时，您可以利用矩阵表来编制请求出价的范畴。并非所有供应商都提供相同的服务，在接受出价之前，您需要确保每个潜在供应商都可以执行所需的任务。供应商可能擅长一些任务，还有一些不擅长。若相关法规和冷却水塔系统的 MPP 中规定的所有任务或职责有需要，您也可以决定采用多个供应商。

针对任何服务寻求帮助时，有时难以确定供应商的品质。花点时间与供应商的推荐人联系，审查其以往的工作和产品实例，并进行面对面的访谈。请记住，选择供应商，就是在为您的冷却水塔管理与维护团队挑选成员。您应确保供应商：

- 需要时随叫随到
- 对拟定的服务领域有深入的了解
- 可提供执行所申请服务的书面程序或能够遵循 MPP 中描述的程序
- 对于 MPP 中与其担任角色相关的服务范畴有全面的了解

建立和维护冷却水塔系统管理与维护团队需要时间和精力。一支优秀的团队不仅会将法规合规相关的费用降至最低，更重要的是还会限制军团杆菌的蔓延。