

Dom wielopokoleniowy – czy to dobry pomysł?

21 lipca 2018

Jest jeszcze jeden aspekt godny uwagi. Społeczeństwo się starzeje, a koszt opieki nad starszymi rodzicami we wszelkich „domach starców” potrafi być niezwykle wysoki. Czy dom wielopokoleniowy może być odpowiedzią na „kryzys” cenowy?



Dla wielu ludzi przy obecnych cenach nieruchomości szansa na zakup domu wolno stojącego jest coraz mniejsza. Jest to swojego rodzaju „kryzys”.

W kulturze europejskiej była i jest dość popularna sytuacja, że kilka pokoleń tej samej rodziny mieszka pod jednym dachem. Często dzieląc tę samą kuchnię, łazienki i często prowadząc wręcz wspólne gospodarstwo domowe. W Kanadzie takie domostwa również się zdarzają, szczególnie wśród nowych przybyszów do Kanady. Czasami spotykam je również wśród Polaków. Czy jest w tym coś złego? Moim zdaniem, NIE! A przy małej modyfikacji podejścia do tej koncepcji – życie pod jednym dachem z „ukochaną rodzinką” może przynieść mnóstwo benefitów.

W dzisiejszych czasach, kiedy ceny domów są dla większości z nas bardzo wysokie w stosunku do naszych zarobków, jesteśmy

niemalże skazani na kupno małych mieszkań lub townhouse'ów. Często się zdarza, że w obrębie jednej rodziny każdy „człon” rodzinny kupuje i utrzymuje własny dom na własną rękę.

Ja rozumiem, że nie zawsze chcemy być bardzo blisko rodziny, bo znane jest powiedzenie, że „z rodziną najlepiej wychodzi się na zdjęciach”. Ale... jest wiele rodzin, które się świetnie rozumieją i doskonale wspierają. I tym właśnie chciałbym zasugerować „zmodyfikowany” model domu wielopokoleniowego, bazując to rozwiązanie na koncepcji – „W ilości jest siła”.

Proszę się zastanowić. Dziś za 500 000 dolarów (mowa o dolarach kanadyjskich – przypis WM) można kupić w Mississaudze jakieś mieszkanie 2-sypialniowe (gdzie maintenance może dochodzić łatwo do 700 dolarów na miesiąc) lub townhouse, w którym maintenance będzie zbliżony do 500 dolarów miesięcznie). Dla wielu rodzin podniesienie poprzeczki, czyli zamiana condo na dom wolno stojący lub duży bliźniak, jest często niemożliwe. Ale co, gdyby połączyć wysiłki (i wydatki) i razem kupić dom za równowartość „obecnie posiadanego real estate”, czyli za około 1 000 000 dolarów, a pieniądze, które wyrzucamy co miesiąc na maintenance, przeznaczyć na utilities i podatek od nieruchomości? Jestem się w stanie założyć, że to co wydajemy razem na maintenance oraz podatek od nieruchomości za mieszkanie i townhouse wynosi znacznie więcej niż koszt za podatek i utilities we wspólnie kupionym domu.

Ten przysłowiowy milion, którym możemy dysponować „wspólnie” (lub trochę więcej) – pozwoli „połączonym siłom rodzinnym” kupić przyzwoity dom z ładnym ogródkiem i również ze znacznie lepszym potencjałem na przyszłość.

Oczywiście decydując się na wspólną inwestycję, każdy ma kilka obaw. Jena z nich to prywatność, druga to prawo własności.

Nie wszystkie domy nadają się, moim zdaniem, do łatwego przystosowania na dom „wielopokoleniowy”. Najlepsze typy to back-splits 4- i 5-poziomowe, duże domy parterowe, site-splits

4- i 5-poziomowe, czasami domy 2-piętrowe, jeśli mają walk-out basement. Chodzi o to, że każda rodzina, mieszkając wspólnie, oczekuje też, że nie będzie mieszkała w piwnicy i będzie miała pełną prywatność, własną kuchnię, łazienki i oczywiście prywatne wejście do własnego mieszkania. Typy domów, o których wspomniałem, dają szansę na najbardziej sprawiedliwy podział (to mogę wytłumaczyć osobom zainteresowanym w czasie indywidualnych spotkań).

Inna sprawa to prawo własności. Inwestując we „wspólny dom”, chcemy mieć pewność, że gdyby zaistniała sytuacja „stresowa” i dom należałoby sprzedać i podzielić się pieniędzmi, to nie będzie problemów i nieudomówień. Takie rozwiązanie prawne istnieje i nazywa się tenant in common. W praktyce oznacza to, że każda osoba (rodzina) mająca współwłasność danej nieruchomości może mieć określony procentowy udział, który może być odsprzedany i nie przechodzi w chwili śmierci na „wspólników” w sposób automatyczny.

Powstaje pytanie, czy to jest legalne, by dwie rodziny, nawet spokrewnione, mogły mieszkać pod wspólnym dachem? Tak! Według obecnie obowiązujących przepisów w Ontario, praktycznie w każdym domu można stworzyć dodatkowy apartament, tak długo, jak długo spełnia on wymogi bezpieczeństwa. Wiele osób wykorzystuje to, by stworzyć dodatkowy unit, który następnie jest wynajmowany osobom trzecim. W przypadku dużej rodziny chcącej mieszkać pod jednym dachem, przepisy są jeszcze bardziej liberalne. Z tym że ja osobiście uważam, że tworząc drugi niezależny apartament, warto zadbać o to, by spełniał on wszelkie wymogi bezpieczeństwa oraz był oficjalnie zatwierdzony i sprawdzony przez miasto. Dlaczego warto to zrobić? Jest kilka względów:

– Gdyby sytuacja nagle się zmieniła i jedna część rodziny zmieniła plany – łatwo jest legalny apartament wynająć bez potrzeby sprzedaży domu – bo nagle koszty utrzymania przekroczą nasze możliwości.

- Legalny apartament jest łatwo ubezpieczyć i koszt ubezpieczenia jest niższy.
- Przy sprzedaży nieruchomości – te co mają legalny apartament, sprzedają się szybciej i za więcej pieniędzy.

Uzyskanie samego pozwolenia na legalizację dodatkowego projektu nie jest może aż tak skomplikowane, ale mimo wszystko wymaga trochę pracy. Należy pokazać rzuty całego domu oraz jak będzie on podzielony. Należy zaznaczyć, jakie są elementy dzielące oba mieszkania – chodzi tu o odporność ogniową, muszą być pokazane lokalizacje czujników pożarowych oraz czujników dwutlenku węgla. Oczywiście z każdego unitu muszą być pokazane dwie drogi ucieczki w czasie pożaru. Tych wymagań jest bardzo wiele i tych z Państwa, których ten temat zainteresował, proszę o spotkanie ze mną i wówczas porozmawiamy o detalach. Oprócz tego jest wymagany plan urbanistyczny pokazujący odległości do sąsiadów oraz wszystkie drogi ucieczki. Oczywiście jest, że każdy dom jest inny i czasami robimy wszystkie przeróbki na własną rękę, próbując zaoszczędzić na kosztach projektu. Jest to zwykle duży błąd, bo zatrudnienie fachowca najczęściej owocuje lepszym projektem, który w fazie końcowej też wpływa pozytywnie na wartość domu i oczywiście na lepszy styl życia.

Jeśli nawet nie myślimy o stworzeniu domu wielopokoleniowego, to tworzenie dodatkowego apartamentu ma jeszcze inne benefity. Dla ludzi młodych – dodatkowy dochód – pozwala spłacać pożyczkę hipoteczną oraz inne koszty utrzymania. Dla ludzi starszych – nawet jak jesteście na emeryturze i mamy spłacony dom – to koszty utrzymania domu są zwykle zbyt wysokie, by emerytura je pokryła. Wynajmowanie części domu pozwala spokojnie na jego utrzymanie oraz dodaje czynnik poczucia bezpieczeństwa.

Jest jeszcze jeden aspekt godny uwagi. Społeczeństwo się starzeje, a koszt opieki nad starszymi rodzicami we wszelkich „domach starców” potrafi być niezwykle wysoki. Dochodzi on do

kilku tysięcy dolarów miesięcznie. Tworząc niezależne mieszkanie „pod wspólnym dachem” – nie tylko zapewniamy naszym rodzicom lepszy standard i opiekę, ale również tak naprawdę możemy dokonać znacznych oszczędności.

Autorstwo: Maciek Czapliński

Zdjęcie: [Tomasz_Mikolajczyk](#) (CC0)

Źródło: [Goniec.net](#)