

Brian P. Stack

310 24th Street
Union City, New Jersey 07087

Setting the Record Straight: The truth about my property taxes.

Dear Friend,

I hope this message finds you in good spirits. I am reaching out to address false propaganda information mailed out of incorrect information regarding my involvement in the tax abatement incentive program and claims that I do not pay my fair share of property taxes.

Let me clarify that my home address, much like my cellphone, is not a secret. Throughout my political career, I have insisted on being treated like everyone else and is why I insist on being called Brian. I strive not to be seen as merely a Mayor but as someone who genuinely embodies the values of our community. **This is my first home, and like many first-time homeowners, it has required significant sacrifices to obtain. I've faced numerous struggles with bank related challenges to secure a loan with a 6.25% interest rate.** Since purchasing my home at 310 24th St., I have consistently fulfilled my obligations as a homeowner, including contributing to programs required for renovations.

One of the first programs I enrolled in was the Coalition of Affordable Housing program (COAH). **The COAH aims to generate extra funding for affordable housing, a subject that I am deeply passionate about.** The COAH involved an upfront fee needed for the approvals of the necessary renovations to comply with the NJ Uniform Construction Code **in order to make my home livable.** **The COAH fee lead to an expenditure of \$6,919.50 before I could even move in.**

I have completed all my obligations in accordance with the law. Demonstrating that I have not received any special treatment as the Mayor of Union City. I have even gone to the extent of obtaining the building permits needed to convert an **old, ruined two-family home into a functional single-family residence.** I acquired my building permits from another City's Building dept. to ensure equal treatment. My actions and efforts reflect my commitment to ensuring fair and equal treatment for everyone despite the title we serve under.

- Since purchasing the property in 2018 and paying taxes from 2019 to 2022, I've paid over \$47,000. **Without being able to live in it.**
- In the year I enrolled in the tax abatement incentive program, I incurred an Added Assessment fee for the work performed on my property to make it livable. **This resulted in a total tax amount of \$15,312.57 for 2023. My total contributions as a taxpayer in our city amount to approximately \$62,000.**
- **In 2024, I will pay a base tax of around \$12,600 for the year.** The negative narratives against me only reflect the taxes I've paid this year 2024 up to the third quarter.

By the end of this year, my total property taxes since purchasing the property will exceed \$70,000 for a single family home with no rental income.

I am one of the 2,000 current and former property owners who have participated in the tax incentive program since its inception. This application process is transparent and accessible on our City website and through the Tax Assessor's office. Unlike in some other towns. The Tax Assessor in Union City annually sends information about this program to the community. As a demonstration of my commitment to ensuring that everyone is informed of all our City programs. **When my tax incentive expires, I will be paying more than \$17,000 annually in property taxes and will remain one of the largest taxpayers in my area.**

Since acquiring this property, I have shared the same responsibilities and I have actively contributed by paying my fair share of property taxes. I value homeownership as a means of connecting with our community, and I have often shared my personal experiences with constituents I assist. I've dealt with contractor issues during COVID while operating my day to day duties as Mayor and have experienced financial setbacks due to home repair issues.

My letter to you as members of the community is to dispel malicious propaganda that tarnishes my name. These attempts to undermine my reputation are aimed at creating division within our thriving community. It has been an honor to serve as your Mayor and Senator, a role that I cherish deeply. I am always here for you, and I welcome any concerns or suggestions you may have. **I work seven days a week with enthusiasm because I am passionate about being a public servant. It's not merely a job; it's my life's purpose.**

Your Friend,



Brian P. Stack
Cell: 201-376-1942

Brian P. Stack

310 24th Street
Union City, New Jersey 07087

Dejando las cosas claras:

La verdad sobre mis impuestos sobre la propiedad.

Estimado/a amigo/a,

Espero que al recibir este mensaje se encuentren bien. Me comunico con ustedes para abordar la **falsa información propagandística** enviada por correo con información incorrecta sobre mi participación en el programa de incentivos fiscales (Tax Abatement), y las afirmaciones de que no pago mi parte justa de los impuestos a la propiedad.

Quiero aclarar que la dirección de mi casa, al igual que mi teléfono móvil, no es ningún secreto. A lo largo de mi carrera política, he insistido en que me traten como a todo el mundo y por eso insisto en que me llamen Brian. Me esfuerzo por no ser visto como un alcalde, sino como alguien que encarna genuinamente los valores de nuestra comunidad. **Esta es mi primera casa y, como ocurre con muchos propietarios primerizos, obtenerla me ha requerido importantes sacrificios. He tenido que hacer frente a numerosos problemas bancarios para conseguir un préstamo con una tasa de interés del 6,25 %.** Desde que compré mi casa en 310 24th St., he cumplido siempre con mis obligaciones como propietario, incluida la contribución a los programas necesarios para las renovaciones.

Uno de los primeros programas en los que me inscribí fue el Programa de Conservación de Vivienda Asequible (con sus siglas en Inglés COAH). **El COAH tiene como objetivo generar fondos adicionales para viviendas asequibles, un tema que me apasiona.** El COAH implicó un pago inicial necesario para las aprobaciones de las renovaciones necesarias para cumplir con el Código de Construcción Uniforme de Nueva Jersey a fin de que mi casa sea habitable. **El pago del COAH me generó un gasto de \$6,919.50 antes de poder mudarme.**

He cumplido con todas mis obligaciones de acuerdo con la ley, demostrando que no he recibido ningún trato especial como alcalde de Union City. Incluso he llegado al extremo de obtener los permisos de construcción necesarios para convertir **una casa de dos familias, vieja y en ruinas, en una residencia de una familia.** Obtuve mis permisos de construcción del departamento de construcción de otra ciudad para así garantizar un trato equitativo. Mis acciones y esfuerzos reflejan mi compromiso de garantizar un trato justo e igualitario para todos, independientemente del título bajo el que servimos.

- Desde que compré la propiedad en 2018, y los impuestos pagados desde 2019 hasta 2022, he pagado más de \$47,000. **Sin poder vivir en ella.**
- En el año en que me inscribí en el programa de incentivos de reducción de impuestos, incurrí en una reevaluación adicional por el trabajo realizado en mi propiedad para hacerla habitable. **Esto resultó en un monto total de impuestos de \$15,312.57 para 2023. Mis contribuciones totales como contribuyente en nuestra ciudad ascienden a aproximadamente \$62,000.**
- **En 2024, pagaré un impuesto base de alrededor de \$12,600 por el año.** Las narrativas negativas en mi contra solo reflejan los impuestos que he pagado este año 2024 hasta el tercer trimestre.

Para fines de este año, el total de mis impuestos a la propiedad desde la compra de la casa, superarán los \$70,000 por una vivienda de una familia sin ingresos por alquiler.

Soy uno de los 2000 propietarios actuales y anteriores que han participado en el programa de incentivos fiscales desde su inicio. Este proceso de solicitud es transparente y accesible en el sitio web de nuestra ciudad y a través de la oficina del asesor fiscal. A diferencia de otras ciudades, el asesor fiscal de Union City envía anualmente información sobre este programa a la comunidad. Como demostración de mi compromiso de garantizar que todos estén informados de todos los programas de nuestra ciudad. **Cuando expire el incentivo fiscal, pagaré más de \$17,000 anuales en impuestos a la propiedad y seguiré siendo uno de los mayores contribuyentes de mi área.**

Desde que adquirí esta propiedad, he compartido las mismas responsabilidades y he contribuido activamente pagando mi parte justa de los impuestos a la propiedad. Valoro la propiedad de una vivienda como un medio para conectarme con nuestra comunidad y, a menudo, he compartido mis experiencias personales con los electores a los que ayudo. He lidiado con problemas de contratistas durante COVID y mientras cumplía con mis funciones diarias como alcalde, y he experimentado reveses financieros debido a problemas de reparación de viviendas.

Mi carta a ustedes como miembros de la comunidad tiene como objetivo disipar la propaganda maliciosa que empaña mi nombre. Estos intentos de socavar mi reputación tienen como objetivo crear división dentro de nuestra próspera comunidad. Ha sido un honor servir como su alcalde y senador, un papel que aprecio profundamente. Siempre estoy aquí para ustedes y agradezco cualquier inquietud o sugerencia que puedan tener. **Trabajo siete días a la semana con entusiasmo porque me apasiona ser un servidor público. No es simplemente un trabajo; es el propósito de mi vida.**

Su Amigo,



Brian P. Stack
Celular: 201-376-1942

CITY OF UNION CITY
Billing History for Tax Account: 139 24

Tax Year	Period	Orig Bill	Adjust Bill	Total Billed
2024	3	3,216.31	0.00	3,216.31
2024	2	3,109.79	0.00	3,109.79
2024	1	3,109.80	0.00	3,109.80
2024	Total	9,435.90	0.00	9,435.90
2023	4	2,975.13	2,873.39	5,848.52
2023	3	3,200.05	0.00	3,200.05
2023	2	3,131.99	0.00	3,131.99
2023	1	3,132.01	0.00	3,132.01
2023	Total	12,439.18	2,873.39	15,312.57
2022	4	3,057.61	0.00	3,057.61
2022	3	3,056.00	0.00	3,056.00
2022	2	2,938.69	0.00	2,938.69
2022	1	2,938.70	0.00	2,938.70
2022	Total	11,991.00	0.00	11,991.00
2021	4	2,978.10	0.00	2,978.10
2021	3	2,979.72	0.00	2,979.72
2021	2	2,995.55	0.00	2,995.55
2021	1	2,995.56	0.00	2,995.56
2021	Total	11,948.93	0.00	11,948.93
2020	4	2,954.42	0.00	2,954.42
2020	3	2,952.81	0.00	2,952.81
2020	2	2,979.72	0.00	2,979.72
2020	1	2,926.07	0.00	2,926.07
2020	Total	11,813.02	0.00	11,813.02
2019	4	2,901.12	0.00	2,901.12
2019	3	2,891.43	0.00	2,891.43
2019	2	2,884.40	0.00	2,884.40
2019	1	2,815.70	0.00	2,815.70
2019	Total	11,492.65	0.00	11,492.65

THE 2024 4TH
QTR BILL IS
NOT OUT YET

4TH QTR BILLING WILL BE
OUT NOVEMBER 1ST 2024

VACANT
PROPERTY
TAXES

VACANT
PROPERTY
TAXES

VACANT
PROPERTY
TAXES

VACANT
PROPERTY
TAXES

VACANT
PROPERTY
TAXES



City of Union City

Office of the Assessor

3715 Palisade Avenue
Union City, New Jersey 07087
Tel. (201) 348-5725 - Fax (201) 348-3183
Email: UCTaxAssessors@ucnj.com

**COPY OF TAX
ASSESSORS
ANNUAL
MAILED LETTER**

Sal A. Bonaccorsi, CTA
Tax Assessor

Gerry Ortega-Paulino
Chief Assistant Assessor

RE: UNION CITY FIVE YEAR TAX INCENTIVE PROGRAM (TAX ABATEMENT)

Dear Property owner,

I hope this letter finds you in good health. As a valued member of our community, we would like to bring to your attention and reintroduce the Union City 5 year incentive program known as the 5 year Tax Abatement. Anyone who resides in a rehabilitated property of **1-4 families** or is an owner who resides in a newly constructed property of **1-3 families** may apply as long as they meet the additional requirements mentioned below.

What's the Incentive? The tax on the improvements is phased in over five years. Twenty percent per year. The land or original assessment value remains the same.

How much do I have to spend? On 1 & 2 families; the minimum amount is \$15,000.00 and on 3 & 4 families; A minimum of \$25,000.00

When and Where do I Apply? Within 30 days of your Certificate of Occupancy (CO) in our Union City Tax Assessor's Office at 3715 Palisade Avenue 4th Floor Union City, New Jersey 07087. Phone (201)348-5725. Hours Monday thru Friday 9am-4pm. Email: UCTAXASSESSORS@UCNJ.COM

Do I have to pay the Added Assessment for the first year? Answer: **YES**. The incentive starts in the next first full calendar year which is the year following the completion date.

Will my taxes go up during this 5-year period? The Improvement tax increases by 20% per year. The assessment on the land or original assessment remains the same for the 5-year period and will go up and down with tax rate.

How will my Tax billing work? You will receive on the first year under abatement 1 bill with 4 stubs for land or original assessment value. On the second year of the program you will receive an additional bill with 4 stubs representing the 20% added improvement value.

What Proof do I need?

1. Notarized Statement of Residency
2. Copy of Deed (proof of settlement date)
3. Certificate of Occupancy
4. Proof of Occupancy (Utility bill). If property is not sold then proof of cost of construction is needed (permits and/ or contract of work).

Is my incentive transferable? **YES**. The new owner is eligible if they apply within 30 days of the closing date and will receive the remaining portion of the five year phase in.

We understand the financial challenges that property owners face, particularly during these unprecedented times. We encourage all who are interested to please call or email for more information. You can also find our Tax Abatement application on our Union City website at **www.UCNJ.com** under the forms section.

Sincerely,

Sal A. Bonaccorsi, Tax Assessor



Ciudad de Union City

Oficina del Asesor Fiscal

3715 Palisade Avenue
Union City, New Jersey 07087
Tel. (201) 348-5725 - Fax (201) 348-3183
Email: UCTaxAssessors@ucnj.com

COPIA DE CARTA ANNUAL DE ASESOR FISCAL

Sal A. Bonaccorsi, CTA
Tax Assessor

Gerry Ortega-Paulino
Chief Assistant Assessor

RE: PROGRAMA DE INCENTIVOS TRIBUTARIOS DE CINCO AÑOS DE UNION CITY (TAX ABATEMENT)

Estimado propietario,

Espero que esta carta lo encuentre en buena salud. Como miembro valioso de nuestra comunidad, nos gustaría llamar su atención y reintroducir el programa de incentivos de 5 años de Union City conocido como Reducción de impuestos de 5 años (Tax Abatement). Cualquier persona que resida en una propiedad rehabilitada de **1 a 4 familias** o un propietario que resida en una propiedad recién construida de **1 a 3 familias** puede presentar una solicitud siempre que cumpla con los requisitos adicionales que se mencionan a continuación.

¿Qué es el incentivo? El impuesto sobre las mejoras se escalona a lo largo de cinco años. Veinte por ciento anual. El terreno o el valor de tasación original sigue siendo el mismo.

¿Cuánto tengo que gastar? En 1 & 2 familias; el monto mínimo es de \$15,000.00 y en 3 & 4 familias; Un mínimo de \$25,000.00

¿Cuándo y dónde solicito? Dentro de los 30 días de su Certificado de Ocupación (CO). En nuestra Oficina del Tasador de Impuestos de Union City 3715 Palisade Avenue 4th Floor Union City, New Jersey 07087. Teléfono (201)348-5725. Horario Lunes a Viernes 9am-4pm. Correo electrónico: UCTAXASSESSORS@UCNJ.COM

¿Tengo que pagar la Evaluación Adicional por el primer año? Respuesta: **SÍ.** El incentivo comienza en el próximo primer año calendario completo. Que es el año siguiente a la fecha de finalización.

¿Mis impuestos aumentarán durante este período de 5 años? El impuesto de mejora aumenta un 20% anual. La tasación sobre el terreno o la tasación original sigue siendo la misma durante el período de 5 años y subirá y bajará con la tasa de impuesto (tax rate).

¿Cómo funcionará mi facturación de impuestos? Recibirá en el primer año bajo el programa una factura con 4 recibos de impuestos por terreno o valor de tasación original. En el segundo año del programa recibirá una factura adicional con 4 recibos que representan el 20% del valor agregado de mejora.

¿Qué prueba necesito?

1. Declaración de residencia notariada
2. Copia de Escritura/ Título (prueba de fecha de liquidación)
3. Certificado de ocupación
4. Comprobante de ocupación (Factura de servicios públicos). Si la propiedad no se vende, se necesita prueba del costo de construcción (permisos y/o contrato de trabajo).

¿Mi incentivo es transferible? **SÍ.** Luego, el nuevo propietario es elegible si presenta la solicitud dentro de los 30 días posteriores a la fecha de cierre y recibirá la parte restante de la incorporación paulatina de cinco años.

Entendemos los desafíos financieros que enfrentan los propietarios, particularmente durante estos tiempos sin precedentes. Alentamos a todos los interesados a que llamen o envíen un correo electrónico para obtener más información. También puede encontrar nuestra solicitud de reducción de impuestos en nuestro sitio web de Union City en www.UCNJ.com en la sección de formularios.

Atentamente,

Sal A. Bonaccorsi, Asesor Fiscal